

## 2024年10月期 決算短信 (REIT)

2024年12月16日

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

有価証券報告書提出予定日 2025年1月29日 分配金支払開始予定日 2025年1月22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. 2024年10月期の運用、資産の状況 (2024年5月1日～2024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	%
2024年10月期	3,768	0.3	1,707	△0.0	1,379	△2.7	1,377	△2.2
2024年4月期	3,756	6.3	1,707	13.8	1,417	15.6	1,409	15.7

  

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年10月期	4,878	2.8	1.3	36.6
2024年4月期	4,990	2.9	1.3	37.7

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配 金は含む)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2024年10月期	5,250	4,878	372	1,483	1,377	105	100.0	2.8
2024年4月期	5,321	4,990	331	1,503	1,409	93	100.0	2.9

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 2024年4月期における利益超過分配総額は、全額、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しです。  
2024年10月期における利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額は11百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは93百万円です。

(注3) 2024年4月期及び2024年10月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合はそれぞれ0.002です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年10月期	103,834	48,821	47.0	172,833
2024年4月期	106,659	48,946	45.9	173,275

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年10月期	4,649	△303	△4,172	3,671
2024年4月期	2,636	△4,577	1,766	3,497

2. 2025年4月期の運用状況の予想（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期の運用状況の予想（2025年5月1日～2025年10月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2025年 4月期	3,781	0.3	1,648	△3.4	1,302	△5.6	1,300	△5.6	4,980	4,602	378
2025年10月期	3,538	△6.4	1,479	△10.3	1,138	△12.6	1,136	△12.6	4,400	4,022	378

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2025年4月期) 4,602円 (2025年10月期) 4,022円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2024年10月期	282,477口	2024年4月期	282,477口
-----------	----------	----------	----------

② 期末自己投資口数

2024年10月期	-口	2024年4月期	-口
-----------	----	----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、28ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、6ページの「2025年4月期及び2025年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 次期の見通し .....	3
(2) 投資リスク .....	7
2. 財務諸表 .....	8
(1) 貸借対照表 .....	8
(2) 損益計算書 .....	10
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	11
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	13
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	15
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	16
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	16
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	18
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	29
3. 参考情報 .....	30
(1) 投資状況 .....	30
(2) 投資資産 .....	30
① 価格及び投資比率 .....	30
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要 .....	33
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況 .....	49
④ 運用資産の資本的支出 .....	62
⑤ 貸借状況の概要 .....	63

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、資産運用会社であるスター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282,477口、総資産額は103,834百万円、出資総額（純額）は47,443百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、物価上昇の影響を受けながらも定額減税などの政府支援や雇用・所得環境の改善により個人消費は底堅く推移し、円安や価格転嫁による採算性向上等を背景に企業収益も堅調に推移しました。一方、日本銀行の政策金利引き上げによる影響や海外経済を中心とした下振れリスクに引き続き留意が必要な状況が続いています。

このような環境下、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏を中心に需給環境は良好であり、その他の大都市圏においても安定的な需要が継続しており、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは高い稼働率が維持されている状況です。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなかで、稼働や収益が安定的である賃貸住宅に対する投資家の需要は旺盛なため、取得競争は依然として過熱状態が継続し、売買価格は高止まりした状態が続いています。

##### (ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、前期取得した4物件との入替戦略に基づき、2024年5月14日に（C-77）プロシード錦糸町（譲渡価格2,385百万円）を、更に2024年6月28日に（C-45）プロシード大泉学園（譲渡価格284.5百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は109物件、取得価格の合計は102,472百万円、総賃貸可能面積は212,121.51㎡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エ株式会社と緊密な連携を取ることで、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.8%、平均稼働率97.0%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に継続して参加しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。さらにESG情報開示の取組みが評価され、最上位から2番目の「Bレベル」の評価を取得しました。また、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の

分析を行い、その取組みに関する情報開示をしています。そのほか保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得の取組みとして、2024年5月に建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価を（G-39）プロシード新城にて、DBJ Green Building認証を（C-75）プロシード新横浜にてそれぞれ取得しました。また、決算日後の2024年11月に同じくDBJ Green Building認証を（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手及び（C-89）アルファグランデ千桜タワーにて取得しました。本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について3物件、CASBE E不動産評価認証について2物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について5物件の認証を取得しています。

（二）資金調達の概要

当期は、2024年5月24日に返済期限の到来した長期借入金5,061百万円の返済に充当するために長期借入金2,900百万円（借入期間6年6ヶ月）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。また、上記（C-77）プロシード錦糸町及び（C-45）プロシード大泉学園の譲渡代金を原資として、前期4物件取得の資金として借入れた短期借入金について2,669.5百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は415百万円、1年内返済予定の長期借入金は6,749百万円、長期借入金は41,097百万円、1年内償還予定の投資法人債は1,000百万円、投資法人債は4,000百万円、期末有利子負債残高は53,261百万円、期末総資産有利子負債比率は51.3%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

（ホ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,768百万円、営業利益1,707百万円、経常利益1,379百万円、当期純利益1,377百万円を計上しました。

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き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は4,878円となりました。

これに加え、本投資法人は、本投資法人の投資法人規約に定める分配方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、出資の払戻しとして当期末時点において保有する定期借地権付建物の物件の減価償却費について、土地を所有権と仮定して算出した減価償却費との差額である93,499,887円及び一時差異等調整引当額として当期の定期借地権償却費・資産除去債務・資産除去債務利息相当額等である11,581,557円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は372円となりました。

② 次期の見通し

（イ）運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復や堅調な企業収益に支えられた設備投資の拡大等により緩やかな景気の回復が期待されます。一方で、今後の金融政策、金利の動向に留意し、物価上昇や供給面での制約、並びに金融資本市場の変動等の影響を十分に注視していくことが必要と考えます。

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

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスター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、スターツアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社（注）との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスターツ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。

(注) スターツコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスターツ北海道株式会社、スターツ東北株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ関西株式会社、スターツ九州株式会社及びスターツ沖縄株式会社を指します。

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスター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、高品質な管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。また、大規模修繕工事や設備更新による資産価値向上についても引き続き進めていきます。さらに環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取り組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

A. 自己投資口の取得に係る事項の決定

本投資法人は、2024年12月16日付で投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下の自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口につき、2025年4月期中に消却することを予定しています。

取得し得る投資口の総数	: 12,000口（上限）
取得口の取得価額の総額	: 2,000百万円（上限）
取得方法	: 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
取得期間	: 2024年12月17日から2025年4月22日まで

(参考情報)

A. 投資法人債（グリーンボンド）の発行

2024年10月24日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名称	スターツプロシード投資法人第5回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
発行総額	金2,000百万円
払込期日	2024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1.227%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2029年11月16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。本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。
利払期日	毎年5月18日及び11月18日 初回の利払日は、2025年5月18日です。利払日が銀行休業日にあたるときは、その支払いは前銀行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-41）プロシード西新井アルティア棟の取得のために調達し、その後リファイナンスした第1回無担保投資法人債の償還資金及び借入金返済資金の一部に全額充当しました。

B. 資金の借入（借換）

本投資法人は、2024年11月22日に返済期限が到来したタームローン2M（借入金残高3,700百万円）及びタームローン3B（借入金残高415百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン3Eの借入を行いました。

タームローン3E	
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,100百万円
借入日	2024年11月22日
元本返済期日	2031年5月23日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%）
利払期日	2024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。

C. 資産の譲渡

本投資法人は、以下の特定資産（信託受益権）について、プロシード新小岩は2024年11月29日付にて、プロシード兵庫駅前通は2024年12月13日付にて不動産信託受益権売買契約を締結しており、それぞれ2025年2月28日、2025年1月24日付にて譲渡する予定です。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡予定価格 (千円) (注1)	想定帳簿価格 (千円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価格の差額 (千円)
C-20	プロシード 新小岩	東京建物不動産 販売株式会社	618,000	512,379	105,620
G-30	プロシード 兵庫駅前通	国内事業会社 (注2)	1,900,000	1,737,760	162,239

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

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

(ハ) 運用状況の見通し

2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）及び2025年10月期（2025年5月1日～2025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「2025年4月期及び2025年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	2025年4月期 (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)	2025年10月期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)
営業収益	3,781百万円	3,538百万円
営業利益	1,648百万円	1,479百万円
経常利益	1,302百万円	1,138百万円
当期純利益	1,300百万円	1,136百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	4,980円	4,400円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,602円	4,022円
1口当たり利益超過分配金	378円	378円

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

2025年4月期及び2025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	2025年 4月期:2024年11月1日～2025年 4月30日 （181日） 2025年10月期:2025年 5月1日～2025年10月31日 （184日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2024年10月31日時点で保有している109物件の資産のうち、2025年1月24日付にて（G-30）プロシード兵庫駅前通、2025年2月28日付にて（C-20）プロシード新小岩を譲渡することを前提としており、2025年10月期末までにこの他の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>管理業務費については2025年4月期に242百万円、2025年10月期に239百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しており、2025年4月期に136百万円、2025年10月期に125百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2025年4月期に219百万円、2025年10月期に220百万円を見込んでいます。</li> <li>減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2025年4月期に708百万円、2025年10月期に707百万円を見込んでいます。</li> <li>賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2025年4月期に503百万円、2025年10月期に459百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2025年4月期に292百万円、2025年10月期に292百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として2025年4月期に49百万円、2025年10月期に44百万円を見込んでいます。</li> <li>投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2025年4月期に4百万円、2025年10月期に4百万円を見込んでいます。</li> <li>投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2025年4月期に2百万円、2025年10月期に2百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の借入金残高47,246百万円のうち、2025年10月期中に返済期限が到来する借入金3,049百万円について、全額を借換えることを前提としており、2025年10月期末まで借入金残高47,246百万円は増減ありません。</li> <li>本日現在の投資法人債残高6,000百万円について、2025年10月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本書の日付現在の発行済投資口の総口数282,477口を前提としており、その後、2025年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> <li>「1. 運用状況（1）運用状況②次期の見通し（ロ）決算後に生じた重要な事実」に記載の自己投資口の取得・消却は考慮していません。</li> </ul>
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。</li> <li>本書日付現在において保有する定期借地権付物件5棟を前提とし、その5棟の減価償却費について土地を所有権と仮定して算出した減価償却費の差分相当額（その他の利益超過分配（出資の払戻し））及び定期借地権償却、資産除去債務償却、資産除去債務利息の計上相当額等（一時差異等調整引当額の分配）を利益超過分配金として、2025年4月期に378円、2025年10月期に378円を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



（2）投資リスク

最近の有価証券報告書(2024年7月29日提出)に記載された「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,191,304	1,264,128
信託現金及び信託預金	2,306,559	2,407,345
営業未収入金	40,555	30,594
前払費用	110,396	109,908
その他	14,555	8,607
流動資産合計	3,663,370	3,820,584
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	55,972,271	55,433,846
減価償却累計額	△12,772,113	△13,280,856
信託建物（純額）	43,200,157	42,152,990
信託構築物	1,302,942	1,307,095
減価償却累計額	△927,327	△945,847
信託構築物（純額）	375,615	361,248
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△5,107	△5,107
信託機械及び装置（純額）	268	268
信託工具、器具及び備品	933,886	969,859
減価償却累計額	△464,573	△510,717
信託工具、器具及び備品（純額）	469,313	459,142
信託土地	56,872,655	54,960,795
有形固定資産合計	100,918,011	97,934,445
無形固定資産		
信託借地権	1,025,479	1,017,085
ソフトウェア	238	479
無形固定資産合計	1,025,718	1,017,564
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	710,902	734,611
長期前払費用	252,554	236,225
繰延税金資産	623	29
その他	48,316	57,503
投資その他の資産合計	1,022,396	1,038,370
固定資産合計	102,966,126	99,990,380
繰延資産		
投資法人債発行費	23,733	19,672
投資口交付費	6,215	4,143
繰延資産合計	29,948	23,815
資産合計	106,659,446	103,834,781

（単位：千円）

	前期 (2024年4月30日)	当期 (2024年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
短期借入金	3,085,000	415,500
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	8,761,000	6,749,000
営業未払金	210,536	186,765
未払金	289,436	259,008
未払費用	64,526	72,158
未払法人税等	7,922	1,185
未払消費税等	12,825	49,769
前受金	1,519	1,648
その他	961	253
流動負債合計	13,433,727	8,735,289
固定負債		
投資法人債	4,000,000	4,000,000
長期借入金	39,085,000	41,097,000
信託預り敷金及び保証金	889,028	873,477
資産除去債務	305,227	307,663
固定負債合計	44,279,255	46,278,141
負債合計	57,712,983	55,013,431
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	48,082,645	48,082,645
出資総額控除額	※1 △545,913	※1 △639,413
出資総額（純額）	47,536,732	47,443,232
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,409,730	1,378,117
剰余金合計	1,409,730	1,378,117
投資主資本合計	48,946,462	48,821,350
純資産合計	※2 48,946,462	※2 48,821,350
負債純資産合計	106,659,446	103,834,781

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,612,908	※1 3,620,089
不動産等売却益	※2 143,512	※2 148,859
営業収益合計	3,756,420	3,768,949
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,554,620	※1 1,559,676
資産運用報酬	338,645	335,858
資産保管手数料	8,824	8,811
一般事務委託手数料	19,864	20,204
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	125,452	136,042
営業費用合計	2,048,607	2,061,793
営業利益	1,707,813	1,707,156
営業外収益		
受取利息	128	7,492
受取保険金	6,800	1,389
未払分配金戻入	1,137	1,041
その他	-	346
営業外収益合計	8,066	10,269
営業外費用		
支払利息	228,631	264,825
投資法人債利息	16,863	17,297
投資法人債発行費償却	4,061	4,061
投資口交付費償却	2,071	2,071
融資関連費用	45,680	48,842
その他	1,032	557
営業外費用合計	298,339	337,656
経常利益	1,417,539	1,379,769
税引前当期純利益	1,417,539	1,379,769
法人税、住民税及び事業税	7,924	1,228
法人税等調整額	△13	593
法人税等合計	7,911	1,821
当期純利益	1,409,627	1,377,947
前期繰越利益	102	170
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,409,730	1,378,117

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年11月1日 至 2024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		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)
				圧縮積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	99,000	99,000	1,218,575
当期変動額						
圧縮積立金の取崩				△99,000	△99,000	99,000
剰余金の配当						△1,317,472
当期純利益						1,409,627
当期変動額合計	-	-	-	△99,000	△99,000	191,154
当期末残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	-	-	1,409,730

（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	1,317,575	48,854,307	48,854,307
当期変動額			
圧縮積立金の取崩	-	-	-
剰余金の配当	△1,317,472	△1,317,472	△1,317,472
当期純利益	1,409,627	1,409,627	1,409,627
当期変動額合計	92,154	92,154	92,154
当期末残高	1,409,730	48,946,462	48,946,462

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			
	出資総額			剰余金
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	当期未処分 利益又は 当期未処理 損失(△)
当期首残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	1,409,730
当期変動額				
利益超過分配		△93,499	△93,499	-
剰余金の配当				△1,409,560
当期純利益				1,377,947
当期変動額合計	-	△93,499	△93,499	△31,612
当期末残高	48,082,645	△639,413	47,443,232	1,378,117

（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	1,409,730	48,946,462	48,946,462
当期変動額			
利益超過分配	-	△93,499	△93,499
剰余金の配当	△1,409,560	△1,409,560	△1,409,560
当期純利益	1,377,947	1,377,947	1,377,947
当期変動額合計	△31,612	△125,112	△125,112
当期末残高	1,378,117	48,821,350	48,821,350

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	(自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	(自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
I 当期末処分利益	1,409,730,423円	1,378,117,785円
II 利益超過分配金加算額	93,499,887円	105,081,444円
うち一時差異等調整引当額	-円	11,581,557円
うちその他の出資総額控除額	93,499,887円	93,499,887円
III 分配金の額	1,503,060,117円	1,483,004,250円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,321円)	(5,250円)
うち利益分配金	1,409,560,230円	1,377,922,806円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,990円)	(4,878円)
うち一時差異等調整引当額	-円	11,581,557円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(-円)	(41円)
うちその他の利益超過分配金	93,499,887円	93,499,887円
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(331円)	(331円)
IV 次期繰越利益	170,193円	194,979円

区分	前期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
<p>分配金の額の算出方法</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,409,560,230円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費677,816,247円の100分の13.8に相当する額である93,499,887円を利益を超える分配（出資の払戻し）として分配することといたしました。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしていません。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,377,922,806円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として每期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）694,946,508円の100分の13.5に相当する額である93,499,887円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である11,581,557円（一時差異等調整引当額）の合計額である105,081,444円を利益を超える分配として分配することといたしました。</p>



（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,417,539	1,379,769
減価償却費	677,783	703,408
投資法人債発行費償却	4,061	4,061
投資口交付費償却	2,071	2,071
受取利息	△128	△7,492
支払利息	245,494	282,122
営業未収入金の増減額（△は増加）	△12,443	9,961
前払費用の増減額（△は増加）	△28,610	487
未払消費税等の増減額（△は減少）	△5,848	36,944
営業未払金の増減額（△は減少）	△107,512	20,251
未払金の増減額（△は減少）	40,549	△29,494
長期前払費用の増減額（△は増加）	△103,032	16,328
信託有形固定資産の売却による減少額	755,575	2,498,889
その他	△5,924	6,764
小計	2,879,574	4,924,074
利息の受取額	128	7,492
利息の支払額	△235,195	△274,490
法人税等の支払額	△7,782	△7,965
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,636,725	4,649,110
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△4,578,304	△254,293
無形固定資産の取得による支出	-	△308
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	66,435	52,432
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△51,263	△67,983
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△13,968	△32,895
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,577,100	△303,048
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	4,000,000	-
短期借入金の返済による支出	△915,000	△2,669,500
長期借入れによる収入	4,000,000	5,061,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△5,061,000
利益分配金の支払額	△1,318,553	△1,409,452
利益超過分配金の支払額	-	△93,499
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,766,446	△4,172,452
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△173,928	173,610
現金及び現金同等物の期首残高	3,671,792	3,497,863
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,497,863	※ 3,671,474

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

<p>1. 固定資産の減価償却の方法</p>	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～64年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	8年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	3～64年								
信託構築物	10～45年								
信託機械及び装置	8年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
<p>2. 繰延資産の処理方法</p>	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
<p>3. 収益及び費用の計上基準</p>	<p>①固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>a. 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として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"> <li>a. 信託現金及び信託預金</li> <li>b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>c. 信託借地権</li> <li>d. 信託差入敷金及び保証金</li> <li>e. 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（千円）

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

2. 戻入れの具体的な方法

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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024年10月31日)
総消却口数	3,000口	3,000口
消却総額	545,913千円	545,913千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当 期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	3,115,310	3,135,621
共益費	219,029	220,382
駐車場収入	107,801	108,095
付帯収入	1,232	1,375
その他賃貸事業収入	169,534	154,614
不動産賃貸事業収益合計	3,612,908	3,620,089
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	242,771	243,031
修繕費	119,942	98,276
公租公課	205,793	210,786
信託報酬	35,079	35,204
水道光熱費	55,919	57,361
損害保険料	12,384	14,486
減価償却費	677,816	703,340
その他賃貸事業費用	204,912	197,187
不動産賃貸事業費用合計	1,554,620	1,559,676
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	2,058,288	2,060,413

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2023年11月1日 至 2024年4月30日)

(単位:千円)

プロシード都立大学	
不動産等売却収入	916,273
不動産等売却原価	755,575
その他売却費用	17,185
不動産等売却益	143,512

当期 (自 2024年5月1日 至 2024年10月31日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

（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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当 期 (自 2024年 5月 1日 至 2024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	282,477口	282,477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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当 期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
現金及び預金	1,191,304	1,264,128
信託現金及び信託預金	2,306,559	2,407,345
現金及び現金同等物	3,497,863	3,671,474

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024年10月31日)
1年内	121,897	126,623
1年超	4,828,396	4,920,164
合計	4,950,293	5,046,787

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

前期（2024年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 短期借入金 (注2)	3,085,000	3,085,000	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債 (注2)	1,000,000	1,000,000	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	8,761,000	8,748,159	△ 12,840
(4) 投資法人債 (注2)	4,000,000	3,988,259	△ 11,740
(5) 長期借入金 (注2)	39,085,000	39,216,246	131,246
(6) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2024年10月31日）

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日（2024年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
短期借入金	3,085,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	8,761,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	-	1,500,000	1,500,000
長期借入金	-	4,549,000	10,020,000	5,720,000	7,073,500	11,722,500

借入金及び投資法人債の決算日（2024年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	415,500	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	6,749,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	-	1,500,000	1,500,000
長期借入金	-	5,820,000	10,681,000	5,773,500	8,390,000	10,432,500

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2024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（2024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	35,595,000	31,895,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2024年10月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	40,656,000	33,907,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(3)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。



(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	623	29
信託借地権償却	8,626	11,490
資産除去債務	104,143	104,974
繰延税金資産小計	113,393	116,495
評価性引当額	△ 112,770	△ 116,465
繰延税金資産合計	623	29
繰延税金資産の純額	623	29

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

(単位：%)

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024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	△ 31.28	△ 31.68
評価性引当額の増減	0.26	0.27
その他	0.12	0.08
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.56	0.13

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間（52～65年）と見積り、割引率は1.531～1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当 期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
期首残高	302,809	305,227
時の経過による調整額	2,417	2,436
期末残高	305,227	307,663

（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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	96,930	営業未払金	207,263
							修繕工事費	329,202		
							保守点検費	141,739		
							広告宣伝費	66,340		
							更新手数料	30,416		
賃料収入等(注2)	258,387	信託預り敷金及び保証金(注2)	59,746							
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)	394,511	未払金	247,604
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
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)	2,862,000	-	-
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツ九州株式会社	福岡県福岡市中央区	70,000	不動産賃貸業・売買業・管理業・建設業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	1,130,000	-	-

(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（196,578千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,341,934千円）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（61,809千円）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（34,332千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（840,790千円）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（25,414千円）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39,920千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬15,945千円が含まれています。

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

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円) (注1)	科目	期末残高(千円) (注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	97,395	営業未払金	130,304
							修繕工事費	289,359		
							保守点検費	141,312		
							広告宣伝費	59,674		
							更新手数料	23,674		
賃料収入等(注2)	260,966	信託預り敷金及び保証金(注2)	59,062							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	352,370	未払金	226,284
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	385
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200

(注1) 資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、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（199,216千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,348,126千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（61,749千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,319千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（822,803千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（21,743千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

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

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

該当事項はありません。

（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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)	当 期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)
貸借対照表計上額 (注1)		
期首残高	98,709,646	101,943,490
期中増減額 (注2)	3,233,843	△ 2,991,959
期末残高	101,943,490	98,951,530
期末時価 (注3)	122,952,000	120,690,000

(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-94) プロシード篠崎2、(C-95) プロシード新松戸、(G-39) プロシード新安城及び(G-40) プロシード日赤通りの取得(4,352,173千円)及び資本的支出(309,293千円)によるものであり、主な減少理由は、(C-23) プロシード都立大学の譲渡(755,575千円)及び減価償却費(677,816千円)によるものです。

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

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

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

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	916,273	143,512
水道光熱費収入	22,008	22,008
その他	-	3,590,899
合計	938,282	3,756,420

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

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

当期（自 2024年5月1日 至 2024年10月31日）

（単位：千円）

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日）	当 期 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）
1口当たり純資産額	173,275円	172,833円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,990円	4,878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 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日）	当 期 （自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日）
当期純利益（千円）	1,409,627	1,377,947
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）	1,409,627	1,377,947
期中平均投資口数（口）	282,477	282,477

（重要な後発事象に関する注記）

自己投資口の取得に係る決定

本投資法人は、2024年12月16日付で投信法第80条の5第2項の規定により読み替えて適用される同法第80条の2の規定に基づき、以下の自己投資口の取得に係る事項について決定しました。なお、取得したすべての投資口につき、2025年4月期中に消却することを予定しています。

取得し得る投資口の総数	12,000口（上限）
投資口の取得価額の総額	2,000百万円（上限）
取得方法	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
取得期間	2024年12月17日から2025年4月22日まで

（開示の省略）

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

（9）発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（千円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年 5月 2日	私 募 設 立	750	750	150,000	150,000	（注2）
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	（注3）
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	（注4）
2006年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	（注5）
2006年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	（注6）
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	（注7）
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	（注8）
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	（注9）
2013年 5月 1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607,534	25,318,449	（注10）
2014年11月 4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777,574	30,096,023	（注11）
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134,434	42,230,457	（注12）
2019年 4月26日	消 却	△3,000	253,777	△545,913	41,684,544	（注13）
2022年11月 1日	公 募 増 資	28,700	282,477	5,852,188	47,536,732	（注14）
2024年 7月16日	利益を超える 金 銭 の 分 配 (出資の払戻し)	-	282,477	△93,499	47,443,232	（注15）

（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。

（注14）1口当たり発行価格210,941円（発行価額（引受価額）203,909円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

（注15）2024年6月14日開催の本投資法人役員会において、第37期（2024年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年7月16日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第37期 (2024年4月30日現在)		第38期 (2024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・ 高齢者向け	首都圏主要都市	74,587,905	69.9	71,721,742	69.1
		政令指定都市	23,548,325	22.1	23,394,238	22.5
	施設 その他	地方主要都市	2,134,785	2.0	2,181,499	2.1
		首都圏主要都市	1,672,473	1.6	1,654,049	1.6
小 計			101,943,490	95.6	98,951,530	95.3
預金・その他の資産			4,715,955	4.4	4,883,250	4.7
資産総額計			106,659,446	100.0	103,834,781	100.0

	第37期 (2024年4月30日現在)		第38期 (2024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)	57,712,983	54.1	55,013,431	53.0
純資産総額(注3)	48,946,462	45.9	48,821,350	47.0

(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

2024年10月31日（第38期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.1	967,922	1,590,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	552,376	1,000,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	573,059	917,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.5	595,308	688,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	601,255	830,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	428,221	623,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	309,818	341,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	335,286	367,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	273,672	347,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	285,055	363,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.2	219,715	252,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	228,613	258,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	163,935	259,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	85,034	122,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	871,058	1,120,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	477,940	554,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	437,416	477,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	514,724	570,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.8	717,304	912,000



地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3	284,338	519,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	443,448	500,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.4	414,173	514,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	413,404	644,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,387,269	1,580,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	358,169	358,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	241,378	290,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	752,411	912,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	954,477	968,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	536,634	568,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.0	2,630,894	6,920,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.4	378,805	619,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	171,610	186,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,184,788	1,410,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	319,652	337,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	506,655	594,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	646,976	754,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	595,447	638,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	251,609	388,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	473,582	615,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5	534,782	572,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.3	348,892	384,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	218,954	219,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5	1,166,180	2,270,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	392,369	608,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	346,008	408,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	682,942	1,060,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	507,020	679,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7	716,691	932,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.4	1,482,822	2,000,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.0	771,055	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8	799,134	1,010,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.9	938,256	1,120,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7	800,870	1,060,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4	2,568,898	2,840,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5	2,676,303	2,820,000
	C-71	プロシード鶉の木	917,000	0.9	881,254	1,130,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.1	1,010,324	1,290,000
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	1.8	1,871,824	2,260,000
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	0.9	1,008,690	1,180,000
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.2	4,289,549	4,870,000	
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	235,722	446,000	
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.1	1,291,954	1,400,000	
C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	297,791	326,000	
C-80	プロシードK5	269,000	0.3	282,934	283,000	
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8	830,517	871,000	
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.0	3,131,468	3,230,000	
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,252,984	1,490,000	
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,042,568	1,360,000	

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.0	1,109,728	1,220,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.5	530,020	563,000
	C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5	571,684	554,000
	C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	846,565	921,000
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.7	3,016,510	2,980,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.7	8,133,033	8,060,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.5	1,654,049	1,790,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	797,424	799,000
	C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	526,460	515,000
	C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1	1,183,033	1,240,000
	C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9	1,045,058	969,000
		小計	76,051,200	74.2	73,375,792	89,793,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	310,142	519,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	217,432	264,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	585,928	927,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	227,157	363,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4	390,963	536,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	859,783	1,570,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	416,340	662,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	182,697	337,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.9	831,886	1,230,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8	799,088	1,100,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	148,313	178,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.0	1,983,083	2,500,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1	2,018,014	2,270,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1	2,202,648	2,470,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.0	1,078,917	1,090,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.6	1,741,424	1,850,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	529,945	541,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	762,465	955,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	729,436	807,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5	1,460,834	1,880,000
	G-35	プロシード金山3	770,000	0.8	758,000	946,000
G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	859,795	866,000	
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3	1,387,683	1,360,000	
G-38	プロシード西大路	745,454	0.7	811,614	842,000	
G-39	プロシード新安城	780,000	0.8	856,441	781,000	
G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1	1,244,200	1,200,000	
		小計	24,021,254	23.4	23,394,238	28,044,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	274,741	496,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.4	309,828	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.8	777,072	921,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8	819,856	911,000
			小計	2,400,200	2.3	2,181,499
ポートフォリオ 合計			102,472,654	100.0	98,951,530	120,690,000

(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、2024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

2024年10月31日（第38期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	2007年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	2007年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	1989年 4月1日	53(35)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専 有部分は 共有持 分)	3,688.67 (注8)	5,405.88 (注9)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(0)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注10)	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注11)	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注12)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注12)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F・ B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶉の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	112(109)
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) (注13)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	60(20)
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	17(0)
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年 3月15日	58(1)
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	944.24	3,606.42	RC/7F	2015年 7月2日	76(23)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	所有権	所有権	665.38	1,777.37	RC/7F	2020年 1月18日	48(3)
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	所有権	所有権	922.85	2,151.57	RC/5F	2020年 3月10日	66(9)
C-85	プロシード 流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権 (共有)	区分 所有権	4,200.00 (注14)	1,641.62	RC/14F	2020年 2月4日	50(0)
C-86	プロシード新川	東京都中央区	所有権	所有権	136.18	818.50	SRC/10F	2009年 8月5日	18(1)
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区	所有権	所有権	256.26	864.64	RC/6F	2007年 9月10日	19(2)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-88	プロシード石川台	東京都大田区	所有権	所有権	519.50	1,333.89	RC/5F・ B1F	2021年 11月24日	25(2)
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	東京都千代田区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権	3,428.28 （注15）	4,258.99	RC/25F	2018年 4月16日	68(0)
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	神奈川県横浜市 中区	所有権	所有権	1,676.56	12,208.74	SRC/18 F・B2F	2007年 12月20日	147(103)
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区	(A)定期 借地権及 び転定期 借地権 (B)所有 権(共有)	区分 所有権	(A) 3,688.67 (B) 1,920.97 (注16)	(A) 3,371.10 (B) 505.99	(A)SRC/ 18F・B2F (B)SRC/ 18F・B1F (注17)	(A)2008年 3月17日 (B)2008年 4月20日 (注17)	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年 9月27日	34(1)
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年 2月11日	29(0)
C-94	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注18)	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-95	プロシード新松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	431.51	1,613.30	RC/9F	2023年 9月1日	52(3)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市 中村区	所有権	所有権	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市 千種区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市 昭和区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市 北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市 中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	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19)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市 瑞穂区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	73(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 瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年 3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年 11月21日	63(0)
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区	所有権	所有権	330.60	1,943.56	RC/8F	2013年 3月7日	36(2)
G-39	プロシード新安城	愛知県安城市	所有権	所有権	515.75	1,933.31	RC/9F	2024年 3月6日	47(6)
G-40	プロシード日赤通り	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	892.55	2,098.55	RC/8F	2023年 3月27日	61(21)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					102,286.79	244,399.84	-	-	5,387 (1,415)

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

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

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

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

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

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

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

（注8）（C-58）プロシード篠崎タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の150,172です。

（注9）（C-58）プロシード篠崎タワーの建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積（駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積）の合計を記載しています。

（注10）（C-64）プロシード日本橋堀留町の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。

（注11）（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。

（注12）（C-67）プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：一番館、（B）：二番館のそれぞれについて記載しています。

（注13）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2024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全28戸中27戸です。以下同じです。

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

（注15）（C-89）アルファグランデ千桜タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、1,918,531分の463,859です。

（注16）（C-91）篠崎ツインプレイスの土地の面積は、それぞれ敷地全体の面積であり、20番街区の定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の130,208、21番街区の所有権の共有持分（敷地権）の割合は、531,525分の53,875です。

- (注17) (C-91) 篠崎ツインプレイスについては、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A)：20番街区、(B)：21番街区のそれぞれについて記載しています。
- (注18) (C-94) プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。
- (注19) (G-23) 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社に対し一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。以下同じです。



(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2024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とどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人の間には、利害関係はありません。

2024年10月31日（第38期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,590,000	1,600,000	4.4	1,580,000	4.2	4.6
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,000,000	1,020,000	4.0	997,000	3.8	4.2
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	917,000	928,000	3.9	912,000	3.7	4.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	688,000	688,000	3.7	688,000	3.5	3.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	830,000	826,000	4.1	832,000	3.9	4.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	623,000	613,000	4.8	627,000	4.6	5.0
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	341,000	340,000	4.6	341,000	4.4	4.8
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	367,000	369,000	4.6	366,000	4.4	4.8
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	347,000	348,000	4.9	347,000	4.7	5.1
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	363,000	4.5	363,000	4.3	4.7
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	252,000	250,000	5.7	253,000	5.4	5.8
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	258,000	262,000	4.8	258,000	4.5	4.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	259,000	256,000	4.7	260,000	4.5	4.8
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	122,000	122,000	5.6	122,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,130,000	3.7	1,110,000	3.5	3.9
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	561,000	3.8	551,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	477,000	477,000	5.8	477,000	5.5	5.9
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	570,000	571,000	5.1	570,000	4.8	5.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	912,000	928,000	3.8	905,000	3.6	4.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	519,000	528,000	3.6	515,000	3.4	3.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	500,000	505,000	4.0	499,000	3.7	4.1
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	514,000	520,000	4.1	512,000	3.9	4.2
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	644,000	655,000	3.8	639,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,580,000	1,600,000	3.6	1,570,000	3.4	3.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	358,000	361,000	4.9	358,000	4.6	5.0
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	290,000	282,000	4.1	290,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	912,000	842,000	4.4	892,000	4.1	4.5
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	968,000	976,000	4.6	965,000	4.3	4.7
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	568,000	571,000	4.9	567,000	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	6,920,000	7,200,000 (注3)	4.0 (注3)	6,800,000	3.8	4.2
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	619,000	634,000	3.8	612,000	3.6	4.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	186,000	187,000	4.7	186,000	4.5	4.8
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,410,000	1,420,000	4.5	1,410,000	4.3	4.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	337,000	339,000	4.2	336,000	4.0	4.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	594,000	574,000	4.5	589,000	4.2	4.6
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	754,000	765,000	4.2	742,000	4.0	4.4
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	638,000	648,000	4.2	628,000	4.0	4.4
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	388,000	392,000	4.3	388,000	4.0	4.4
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	615,000	623,000	4.6	615,000	4.3	4.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	572,000	571,000	4.8	572,000	4.6	4.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	384,000	383,000	4.9	384,000	4.7	5.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	219,000	220,000	5.0	218,000	4.8	5.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,270,000	2,300,000	4.4	2,250,000	4.2	4.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	608,000	611,000	4.1	606,000	3.9	4.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	408,000	411,000	4.3	406,000	4.1	4.4
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	1,060,000	1,060,000	4.1	1,060,000	3.9	4.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	679,000	684,000	4.0	677,000	3.8	4.1
C-63	プロシード藤沢鵜沼	株式会社 立地評価研究所	932,000	928,000	4.7	933,000	4.5	4.8
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,000,000	2,030,000	3.3	1,990,000	3.1	3.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,160,000	1,170,000	5.3	1,160,000	5.0	5.6
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,010,000	1,020,000	4.3	1,000,000	4.1	4.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,130,000	4.3	1,120,000	4.1	4.5
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,060,000	1,070,000	3.7	1,060,000	3.5	3.9
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,840,000	2,880,000	3.4	2,820,000	3.2	3.6
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,820,000	2,860,000	3.4	2,800,000	3.2	3.6
C-71	プロシード鵜の木	株式会社 中央不動産鑑定所	1,130,000	1,140,000	3.8	1,120,000	3.6	4.0
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,290,000	1,280,000	4.1	1,290,000	3.9	4.3
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,260,000	2,260,000	4.6	2,260,000	4.4	4.8
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,180,000	4.6	1,180,000	4.4	4.8
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,870,000	4,980,000	3.9	4,820,000	3.7	4.1
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	446,000	454,000	4.0	443,000	3.9	4.2
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,400,000	1,410,000	4.3	1,390,000	4.1	4.5
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	326,000	331,000	4.5	321,000	4.3	4.7
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	283,000	287,000	4.3	279,000	4.1	4.5
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	871,000	899,000	4.0	859,000	3.8	4.2
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社 中央不動産鑑定所	3,230,000	3,330,000	3.6	3,180,000	3.3	3.8
C-83	プロシード門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,490,000	1,520,000	3.4	1,480,000	3.2	3.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格 (注2)				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,360,000	1,370,000	3.8	1,350,000	3.6	4.0
C-85	プロシード 流山おおたかの森	株式会社 中央不動産鑑定所	1,220,000	1,220,000	4.0	1,220,000	3.8	4.2
C-86	プロシード新川	株式会社 中央不動産鑑定所	563,000	571,000	3.4	559,000	3.2	3.6
C-87	プロシード錦糸町2	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	564,000	3.5	549,000	3.3	3.7
C-88	プロシード石川台	株式会社 中央不動産鑑定所	921,000	927,000	3.6	919,000	3.4	3.8
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,980,000	3,040,000	3.8	2,960,000	3.7	3.9
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	8,060,000	8,270,000	3.6	7,970,000	3.3	3.8
C-91	篠崎ツインプレイス	株式会社 中央不動産鑑定所	1,790,000	1,750,000	4.8	1,800,000	4.6	5.2
C-92	プロシード南砂町	株式会社 中央不動産鑑定所	799,000	808,000	3.7	795,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	515,000	525,000	4.1	505,000	3.9	4.3
C-94	プロシード篠崎2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,240,000	1,260,000	3.7	1,230,000	3.5	3.9
C-95	プロシード新松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	969,000	986,000	4.1	952,000	3.9	4.3
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	519,000	521,000	4.4	518,000	4.2	4.6
G-11	プロシード徳波町	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	268,000	4.2	262,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	927,000	930,000	4.3	926,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	366,000	4.3	361,000	4.1	4.5
G-15	プロシード福岡高宮	J L L 森井鑑定 株式会社	536,000	543,000	4.5	529,000	4.3	4.7
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,570,000	1,590,000	4.1	1,560,000	3.9	4.3
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	662,000	671,000	4.1	658,000	3.9	4.3
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	337,000	333,000	4.7	338,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	J L L 森井鑑定 株式会社	1,230,000	1,250,000	3.9	1,210,000	3.7	4.1
G-22	プロシード神戸元町	J L L 森井鑑定 株式会社	1,100,000	1,120,000	4.2	1,080,000	4.0	4.4
G-23	グループホーム たのしい家 大正	J L L 森井鑑定 株式会社	178,000	180,000	6.0	176,000	5.8 (注4)	6.2
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,500,000	2,590,000	4.0	2,460,000	3.8	4.2
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,270,000	2,320,000	4.1	2,250,000	3.9	4.3
G-26	プロシード弁天町	J L L 森井鑑定 株式会社	2,470,000	2,510,000	4.1	2,430,000	3.9	4.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-27	プロシード長居公園通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,090,000	1,110,000	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,850,000	1,880,000	4.2	1,820,000	4.0	4.4
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	541,000	548,000	4.3	538,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	955,000	961,000	4.1	952,000	3.9	4.3
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	807,000	813,000	4.5	804,000	4.3	4.7
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,880,000	1,890,000	4.4	1,880,000	4.2	4.6
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	946,000	957,000	4.2	941,000	4.0	4.4
G-36	プロシード釣鐘	株式会社三友シス テムアブレイザル	866,000	873,000	3.5	866,000	3.3	3.6
G-37	プロシード深江橋	株式会社 中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,340,000	3.4	3.8
G-38	プロシード西大路	株式会社三友シス テムアブレイザル	842,000	850,000	3.8	834,000	3.6	3.9
G-39	プロシード新安城	株式会社 中央不動産鑑定所	781,000	778,000	4.6	782,000	4.4	4.8
G-40	プロシード日赤通り	株式会社三友シス テムアブレイザル	1,200,000	1,200,000	3.9	1,190,000	3.7	4.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	496,000	499,000	4.9	494,000	4.7	5.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	525,000	527,000	4.9	524,000	4.7	5.0
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	921,000	929,000	4.6	918,000	4.4	4.8
R-5	プロシード水戸3	株式会社 立地評価研究所	911,000	905,000	4.8	913,000	4.6	4.9
合計			120,690,000	122,266,000	-	119,783,000	-	-

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

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

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

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

(注4) (G-23) 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、グループホームという建物用途の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書をMS & ADインターリスク総研株式会社、東京海上ディーアール株式会社、日本建築検査協会株式会社、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	2024年4月	-	-	39,992	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	28,398	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	49,922	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	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	2023年4月	-	-	12,000	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	2023年4月	-	-	11,400	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	25,000	4.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	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-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-31	プロシード亀戸	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	124,699	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	MS&ADインターリスク総研株式会社	2022年4月	-	-	29,270	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注7）	日本建築検査協会株式会社	2023年7月	-	-	27,239	(A) 10.7 (B) 11.8
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	14,056	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	29,308	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	28,546	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	14,928	5.2
C-51	プロシード船橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	25,820	5.7
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	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	2023年4月	-	-	14,000	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	15,500	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー（注8）	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	86,146	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	11,106	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	17,745	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	22,623	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,138	6.8
C-63	プロシード藤沢鷗沼	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	28,995	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,967	7.5

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	25,234	2.9
C-66	プロシード行徳2	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,987	6.5
C-67	プロシード西葛西（注7）	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	26,643	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	42,578	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	35,214	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	52,413	4.5
C-71	プロシード鶉の木	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	12,405	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2020年10月27日	-	-	33,560	6.4
C-73	プロシードCO-Z 東館	東京海上ディーアール株式会 社	2024年1月	-	-	87,425	6.0
C-74	プロシードCO-Z 西館	東京海上ディーアール株式会 社	2024年1月	-	-	75,937	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	138,995	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	22,962	6.6
C-78	プロシードK2	東京海上ディーアール株式会社	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	2023年4月	-	-	26,700	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	16,172	6.3
C-81	プロシード市川妙典II	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	53,903	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	28,121	15.0
C-83	プロシード門前仲町	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	8,287	9.7
C-84	プロシード舞浜	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	9,506	7.4
C-85	プロシード流山おおたかの森 (注9)	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月	-	-	5,671	0.1
C-86	プロシード新川	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	12,091	8.2
C-87	プロシード錦糸町2	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	-	-	13,611	7.4
C-88	プロシード石川台	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	-	-	3,267	13.4
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	15,252	2.3
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	195,604	6.8
C-91	篠崎ツインプレイス（注10）	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	(A) 37,419 (B) 15,240	(A) 3.0 (B) 3.0
C-92	プロシード南砂町	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	2,768	8.0



物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	24,470	5.0
C-94	プロシード篠崎2	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	64,800	0.2
C-95	プロシード新松戸	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,010	4.1
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月13日	-	-	65,970	7.1
G-14	プロシード千代田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月4日	-	-	29,150	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	13,814	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	49,295	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	29,048	6.2
G-19	プロシード豊田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	27,160	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	21,468	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月	-	-	11,490	8.6
G-23	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	2023年10月	-	-	61,328	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	-	-	39,693	14.4
G-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	2023年10月	-	-	25,913	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	プロシード仙台小鶴新田	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	27,608	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	41,954	4.8
G-35	プロシード金山3	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	-	-	10,153	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	40,916	11.6
G-38	プロシード西大路	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	-	-	38,127	8.8
G-39	プロシード新安城	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	17,467	6.3
G-40	プロシード日赤通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,448	6.0
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
R-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)							2.9

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

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

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

(注5) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、東京海上ディーアール株式会社の調査によるこのPMLは、2024年10月時点の数値です。

(注6) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注7) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

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

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

(注10) (C-91) 篠崎ツインプレイスは独立した2棟の建物から成り立っているため、A：20番街区、B：21番街区のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2024年5月1日以降、2024年10月31日（第38期中に譲渡した（C-77）プロシード錦糸町については譲渡日前日の2024年5月13日、（C-45）プロシード大泉学園については譲渡日前日の2024年6月27日）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、区分所有物件における組合管理費、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

(単位：千円)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
運用期間 (自)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	44,790	24,575	25,770	20,246	27,371
賃貸料収入	43,249	22,946	25,316	19,899	25,740
その他収入	1,540	1,628	454	347	1,630
(B) 賃貸事業費用	8,225	2,456	5,154	4,048	7,871
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,631	83	1,339	794	964
公租公課	2,783	1,358	1,437	992	2,062
水道光熱費	488	-	271	383	427
修繕費	1,139	41	289	134	1,921
定期保守代金	910	118	1,315	889	1,009
保険料	147	72	81	64	118
仲介手数料及び広告費	480	440	59	-	677
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	307	6	23	453	354
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,564	22,118	20,616	16,197	19,499
(D) 減価償却費	6,089	2,353	2,974	3,610	4,422
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,474	19,765	17,641	12,587	15,077
(F) 資本的支出	181	200	-	424	387
(G) NCF = (C) - (F)	36,383	21,917	20,616	15,772	19,112

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-9	C-10	C-11
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷	プロシード 南行徳
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	23,426	13,070	13,423	12,622	12,473
賃貸料収入	22,336	12,820	12,844	11,819	12,235
その他収入	1,090	250	579	802	238
(B) 賃貸事業費用	5,073	3,533	3,032	6,738	2,723
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	841	475	494	435	464
公租公課	1,220	1,161	823	682	795
水道光熱費	224	332	111	445	175
修繕費	950	48	645	3,987	116
定期保守代金	690	661	250	509	434
保険料	78	152	51	44	45
仲介手数料及び広告費	351	235	106	80	124
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	380	131	212	218	230
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,353	9,536	10,391	5,883	9,749
(D) 減価償却費	4,426	2,342	2,348	1,851	1,865
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,926	7,193	8,043	4,032	7,883
(F) 資本的支出	358	1,892	114	12,021	209
(G) NCF = (C) - (F)	17,994	7,643	10,277	△ 6,137	9,539

（単位：千円）

物件番号	C-12	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名	プロシード 幕張本郷2	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	11,411	9,010	8,592	4,867	29,137
賃貸料収入	10,854	8,350	8,324	4,783	27,836
その他収入	557	660	267	84	1,301
(B) 賃貸事業費用	3,357	2,666	1,845	1,287	5,121
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	413	305	318	183	1,056
公租公課	662	421	571	235	1,182
水道光熱費	176	420	148	46	410
修繕費	1,015	425	119	187	295
定期保守代金	335	447	166	148	1,219
保険料	80	28	56	41	42
仲介手数料及び広告費	75	218	-	-	100
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	262	61	127	107	477
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,053	6,343	6,747	3,580	24,016
(D) 減価償却費	2,229	1,048	1,153	998	2,365
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,824	5,295	5,593	2,581	21,651
(F) 資本的支出	-	100	539	125	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,053	6,243	6,208	3,454	24,016

（単位：千円）

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-24	C-25
物件名	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	15,611	19,488	20,386	21,519	12,137
賃貸料収入	13,895	18,138	19,457	21,456	11,532
その他収入	1,715	1,349	928	63	605
(B) 賃貸事業費用	4,015	4,344	6,116	1,692	2,928
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	518	687	734	-	319
公租公課	726	1,204	1,232	1,134	613
水道光熱費	196	420	420	-	267
修繕費	636	207	1,613	171	551
定期保守代金	886	636	1,028	-	354
保険料	24	75	73	47	32
仲介手数料及び広告費	469	298	333	-	248
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	221	478	345	2	205
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,596	15,143	14,269	19,827	9,208
(D) 減価償却費	1,003	2,930	3,487	2,238	1,058
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,592	12,213	10,782	17,589	8,150
(F) 資本的支出	136	147	3,743	635	2,343
(G) NCF = (C) - (F)	11,460	14,996	10,526	19,192	6,865

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-31
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 亀戸
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	14,128	13,788	14,807	40,937	10,962
賃貸料収入	13,639	13,788	14,730	40,937	10,962
その他収入	489	-	77	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,634	1,754	1,255	4,767	1,192
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	382	-	-	-	-
公租公課	512	763	874	2,041	715
水道光熱費	189	-	-	-	-
修繕費	32	604	3	3	93
定期保守代金	971	-	-	-	-
保険料	82	48	39	44	44
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	334
その他賃貸事業費用	126	2	2	2,342	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,494	12,033	13,552	36,169	9,769
(D) 減価償却費	1,264	1,224	1,536	2,840	2,057
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,230	10,809	12,015	33,329	7,711
(F) 資本的支出	-	200	104	941	224
(G) NCF = (C) - (F)	11,494	11,833	13,447	35,228	9,544

（単位：千円）

物件番号	C-32	C-33	C-36	C-37	C-41
物件名	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 西新井
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	7,620	24,187	25,176	16,427	305,140
賃貸料収入	7,620	23,112	25,170	16,362	296,056
その他収入	-	1,075	6	65	9,084
(B) 賃貸事業費用	634	1,505	2,079	1,337	103,275
賃借料	-	-	-	-	39,066
物件管理委託費	-	-	-	-	11,145
公租公課	256	837	1,423	910	15,525
水道光熱費	-	-	-	-	7,371
修繕費	-	63	104	8	7,243
定期保守代金	-	90	-	-	19,204
保険料	37	174	211	57	1,068
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	1,503
信託報酬	334	334	334	334	336
その他賃貸事業費用	6	6	6	27	812
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,985	22,682	23,096	15,089	201,864
(D) 減価償却費	1,196	3,449	4,325	2,563	65,987
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,789	19,233	18,771	12,526	135,877
(F) 資本的支出	-	240	390	361	19,460
(G) NCF = (C) - (F)	6,985	22,441	22,706	14,728	182,404

（単位：千円）

物件番号	C-42	C-43	C-44	C-45	C-46
物件名	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園	プロシード 千歳烏山
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年 6月27日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	17,263	7,113	42,829	3,308	10,657
賃貸料収入	16,327	6,808	38,984	3,062	10,005
その他収入	936	305	3,845	246	652
(B) 賃貸事業費用	3,667	1,688	8,830	1,650	2,625
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	601	196	1,114	84	280
公租公課	929	395	2,327	819	339
水道光熱費	177	123	467	90	186
修繕費	263	20	843	91	440
定期保守代金	686	435	1,379	203	690
保険料	62	24	319	36	73
仲介手数料及び広告費	359	-	1,329	-	116
信託報酬	336	336	336	231	336
その他賃貸事業費用	249	156	713	91	161
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,596	5,425	33,998	1,657	8,032
(D) 減価償却費	1,923	829	6,908	375	1,104
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,673	4,595	27,090	1,282	6,928
(F) 資本的支出	205	129	1,155	-	216
(G) NCF = (C) - (F)	13,390	5,295	32,843	1,657	7,815

（単位：千円）

物件番号	C-47	C-48	C-49	C-50	C-51
物件名	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前	プロシード 船橋本町
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	16,165	23,796	21,655	12,064	19,982
賃貸料収入	16,128	22,808	20,763	11,525	19,003
その他収入	37	987	891	539	979
(B) 賃貸事業費用	2,305	4,776	4,816	2,658	4,457
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	483	630	564	430	528
公租公課	905	1,214	1,370	610	1,016
水道光熱費	-	340	369	232	297
修繕費	149	420	415	129	856
定期保守代金	374	1,116	1,165	608	860
保険料	50	74	75	55	67
仲介手数料及び広告費	-	250	145	72	226
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	5	392	373	183	268
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,860	19,020	16,838	9,406	15,525
(D) 減価償却費	2,468	2,933	3,069	1,705	2,334
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,391	16,086	13,769	7,701	13,190
(F) 資本的支出	-	922	427	202	217
(G) NCF = (C) - (F)	13,860	18,098	16,411	9,204	15,308

（単位：千円）

物件番号	C-53	C-54	C-55	C-58	C-59
物件名	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	22,725	13,547	8,567	92,908	18,137
賃貸料収入	19,826	13,028	8,113	87,218	16,950
その他収入	2,898	518	454	5,689	1,187
(B) 賃貸事業費用	6,923	4,031	2,985	29,624	3,293
賃借料	-	-	-	5,735	-
物件管理委託費	543	355	230	2,430	466
公租公課	1,030	744	539	5,536	849
水道光熱費	1,922	376	242	1,000	196
修繕費	1,230	546	454	1,362	140
定期保守代金	1,155	958	559	-	1,059
保険料	220	59	147	286	44
仲介手数料及び広告費	177	440	386	847	70
信託報酬	336	336	336	315	285
その他賃貸事業費用	307	214	87	12,109	179
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,801	9,515	5,582	63,283	14,844
(D) 減価償却費	4,962	2,154	1,501	25,721	3,527
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,839	7,361	4,081	37,562	11,316
(F) 資本的支出	544	253	355	1,358	219
(G) NCF = (C) - (F)	15,257	9,262	5,227	61,925	14,624

（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）	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
（至）	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	13,298	31,478	19,367	34,336	44,160
賃貸料収入	12,164	29,432	18,244	31,834	41,839
その他収入	1,134	2,046	1,122	2,501	2,320
(B) 賃貸事業費用	3,937	7,352	2,879	10,304	7,042
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	348	806	507	1,195	1,169
公租公課	709	1,998	427	2,297	2,024
水道光熱費	567	1,206	142	1,052	458
修繕費	650	1,207	358	1,985	631
定期保守代金	614	887	773	2,360	992
保険料	116	99	55	314	92
仲介手数料及び広告費	418	652	64	197	289
信託報酬	336	336	336	336	350
その他賃貸事業費用	176	157	214	562	1,033
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,360	24,126	16,487	24,031	37,118
(D) 減価償却費	2,022	3,856	3,676	7,100	5,372
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,338	20,269	12,811	16,931	31,745
(F) 資本的支出	109	610	2,407	5,400	902
(G) NCF = (C) - (F)	9,250	23,515	14,080	18,631	36,215

（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TX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）	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
（至）	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	46,006	30,478	39,742	30,011	60,412
賃貸料収入	43,638	26,824	38,038	29,047	58,471
その他収入	2,367	3,654	1,704	963	1,941
(B) 賃貸事業費用	12,423	6,932	9,847	6,657	11,073
賃借料	2,703	-	-	-	-
物件管理委託費	1,226	746	1,076	829	1,644
公租公課	2,574	1,846	3,194	2,205	2,992
水道光熱費	24	583	516	315	833
修繕費	1,385	1,036	1,655	1,178	1,966
定期保守代金	340	1,161	1,343	1,284	1,591
保険料	134	80	303	136	155
仲介手数料及び広告費	727	682	846	360	961
信託報酬	275	315	275	275	375
その他賃貸事業費用	3,032	480	635	72	553
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,582	23,546	29,895	23,353	49,338
(D) 減価償却費	17,548	6,040	4,730	5,883	8,003
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,033	17,505	25,164	17,470	41,335
(F) 資本的支出	105	1,551	5,475	384	6,452
(G) NCF = (C) - (F)	33,476	21,994	24,420	22,969	42,886



（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)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	66,153	28,138	39,048	80,889	42,202
賃貸料収入	61,526	26,835	37,164	74,898	40,824
その他収入	4,627	1,303	1,884	5,990	1,377
(B) 賃貸事業費用	12,227	5,560	8,779	19,021	9,640
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,750	767	1,065	2,081	1,130
公租公課	3,327	1,478	3,076	4,482	2,442
水道光熱費	494	192	311	3,445	726
修繕費	1,808	1,052	1,281	3,362	2,654
定期保守代金	1,632	944	1,560	3,037	1,151
保険料	158	148	180	380	202
仲介手数料及び広告費	1,761	460	612	823	788
信託報酬	375	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	918	241	415	1,133	268
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	53,926	22,577	30,269	61,867	32,561
(D) 減価償却費	8,941	5,795	9,729	16,522	8,157
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	44,984	16,782	20,540	45,344	24,404
(F) 資本的支出	7,338	268	-	4,346	3,430
(G) NCF = (C) - (F)	46,587	22,309	30,269	57,520	29,131

（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 K2	プロシード K3アネックス
運用期間 (自)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年 5月13日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	124,464	11,774	3,713	48,010	13,016
賃貸料収入	120,152	11,774	3,591	46,829	12,614
その他収入	4,312	-	121	1,180	402
(B) 賃貸事業費用	23,056	2,099	7,550	8,742	3,268
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	3,303	117	101	1,286	352
公租公課	6,220	1,566	5,816	3,319	1,153
水道光熱費	793	-	112	461	220
修繕費	3,664	48	1,290	680	371
定期保守代金	5,587	-	153	1,916	512
保険料	355	88	27	246	87
仲介手数料及び広告費	1,808	-	-	205	-
信託報酬	325	275	22	275	275
その他賃貸事業費用	998	2	26	351	296
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	101,407	9,674	△ 3,837	39,268	9,747
(D) 減価償却費	21,336	3,059	1,299	6,364	1,570
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	80,071	6,615	△ 5,136	32,904	8,177
(F) 資本的支出	4,890	660	-	978	-
(G) NCF = (C) - (F)	96,516	9,014	△ 3,837	38,289	9,747

（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)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	10,324	26,843	68,114	36,692	35,480
賃貸料収入	10,032	26,796	65,358	35,536	34,353
その他収入	292	47	2,756	1,156	1,126
(B) 賃貸事業費用	2,865	3,167	14,892	6,938	6,094
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	276	751	1,959	972	951
公租公課	731	1,094	3,727	2,024	1,938
水道光熱費	180	158	816	238	253
修繕費	341	80	1,561	312	420
定期保守代金	826	609	2,363	2,163	1,591
保険料	47	71	420	94	102
仲介手数料及び広告費	76	-	2,744	555	253
信託報酬	275	375	315	275	275
その他賃貸事業費用	110	25	985	303	307
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,459	23,675	53,221	29,754	29,385
(D) 減価償却費	911	2,690	15,012	7,225	9,151
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,548	20,984	38,209	22,529	20,234
(F) 資本的支出	231	109	102	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,228	23,565	53,119	29,754	29,385

（単位：千円）

物件番号	C-85	C-86	C-87	C-88	C-89
物件名	プロシード流山 おおたかの森	プロシード 新川	プロシード 錦糸町2	プロシード 石川台	アルファグランデ 千桜タワー
運用期間 (自)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	35,064	14,416	13,922	24,931	96,802
賃貸料収入	33,869	13,665	13,152	23,734	95,365
その他収入	1,194	751	770	1,196	1,436
(B) 賃貸事業費用	7,165	3,000	2,796	4,939	30,574
賃借料	108	-	-	-	10,717
物件管理委託費	941	380	369	669	2,673
公租公課	2,534	844	770	1,141	5,945
水道光熱費	2	154	173	149	15
修繕費	315	445	420	491	1,144
定期保守代金	558	549	470	1,115	-
保険料	40	43	40	121	270
仲介手数料及び広告費	224	188	109	787	423
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2,165	119	167	188	9,109
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,898	11,416	11,126	19,992	66,228
(D) 減価償却費	10,257	1,740	1,605	5,474	37,600
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,640	9,676	9,521	14,517	28,628
(F) 資本的支出	-	221	2,199	-	136
(G) NCF = (C) - (F)	27,898	11,195	8,926	19,992	66,091

（単位：千円）

物件番号	C-90	C-91	C-92	C-93	C-94
物件名	プロシード山下公園ザ・タワー	篠崎ツインプレイス	プロシード南砂町	プロシード松戸	プロシード篠崎2
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	210,055	85,005	20,861	15,467	34,073
賃貸料収入	195,255	83,303	20,028	14,455	32,556
その他収入	14,800	1,702	832	1,012	1,516
(B) 賃貸事業費用	49,318	25,927	5,197	3,576	4,801
賃借料	-	4,973	-	-	-
物件管理委託費	5,698	2,201	553	406	920
公租公課	10,474	4,856	1,363	761	-
水道光熱費	9,141	361	253	163	3
修繕費	2,915	-	273	596	688
定期保守代金	15,256	-	1,558	787	-
保険料	762	379	56	46	54
仲介手数料及び広告費	2,468	-	481	182	411
信託報酬	315	800	275	275	315
その他賃貸事業費用	2,285	12,354	381	358	2,407
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	160,736	59,078	15,663	11,890	29,271
(D) 減価償却費	22,975	18,424	5,038	749	4,277
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	137,760	40,654	10,625	11,140	24,994
(F) 資本的支出	4,412	-	-	125	114
(G) NCF = (C) - (F)	156,323	59,078	15,663	11,764	29,156

（単位：千円）

物件番号	C-95
物件名	プロシード新松戸
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	27,670
賃貸料収入	27,282
その他収入	388
(B) 賃貸事業費用	3,014
賃借料	-
物件管理委託費	749
公租公課	-
水道光熱費	163
修繕費	113
定期保守代金	1,351
保険料	102
仲介手数料及び広告費	257
信託報酬	275
その他賃貸事業費用	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,656
(D) 減価償却費	9,604
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,051
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,656

（単位：千円）

物件番号	G-8	G-11	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 太閤通	プロシード 穂波町	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	15,899	5,818	31,419	12,308	18,838
賃貸料収入	15,265	5,731	29,099	12,097	18,389
その他収入	634	87	2,319	210	448
(B) 賃貸事業費用	5,127	1,981	8,123	5,000	4,402
賃借料	66	-	108	435	-
物件管理委託費	562	217	1,064	441	688
公租公課	1,072	594	2,165	1,003	1,248
水道光熱費	221	97	486	305	175
修繕費	704	439	1,031	650	367
定期保守代金	1,009	240	1,609	850	1,179
保険料	132	39	125	58	64
仲介手数料及び広告費	1,019	-	1,074	890	226
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	16	122	29	115
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,772	3,836	23,295	7,307	14,435
(D) 減価償却費	2,563	1,153	4,238	1,787	3,064
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,208	2,683	19,057	5,520	11,371
(F) 資本的支出	418	1,149	698	363	108
(G) NCF = (C) - (F)	10,354	2,687	22,597	6,944	14,326

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-21	G-22
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	45,163	18,250	13,156	33,668	30,822
賃貸料収入	43,824	17,496	11,255	32,572	29,131
その他収入	1,338	753	1,901	1,095	1,690
(B) 賃貸事業費用	10,290	7,162	3,845	7,186	5,998
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,222	473	307	909	815
公租公課	2,815	1,432	770	1,896	1,842
水道光熱費	846	422	360	565	573
修繕費	1,011	2,012	691	1,009	401
定期保守代金	2,046	1,167	824	1,233	1,423
保険料	159	81	47	181	82
仲介手数料及び広告費	1,139	1,200	528	1,033	571
信託報酬	359	315	315	285	285
その他賃貸事業費用	119	58	2	71	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,872	11,087	9,310	26,481	24,824
(D) 減価償却費	10,676	6,087	2,723	6,164	6,349
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	24,195	5,000	6,587	20,317	18,474
(F) 資本的支出	796	1,211	396	429	1,725
(G) NCF = (C) - (F)	34,076	9,876	8,914	26,052	23,098

（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)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	6,000	62,499	61,022	67,808	32,531
賃貸料収入	6,000	60,595	60,064	64,792	29,888
その他収入	-	1,904	957	3,016	2,642
(B) 賃貸事業費用	852	20,062	17,264	11,934	8,369
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,730	1,660	1,781	818
公租公課	380	4,607	4,537	4,104	2,063
水道光熱費	-	1,240	1,681	572	947
修繕費	-	3,972	2,351	994	1,461
定期保守代金	-	4,088	4,488	2,195	1,491
保険料	63	276	286	184	181
仲介手数料及び広告費	-	3,566	1,766	1,609	1,237
信託報酬	285	350	350	487	162
その他賃貸事業費用	2	229	142	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,147	42,437	43,757	55,873	24,161
(D) 減価償却費	1,692	18,885	16,262	7,519	4,631
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,455	23,552	27,494	48,354	19,530
(F) 資本的支出	-	3,119	1,502	1,537	1,014
(G) NCF = (C) - (F)	5,147	39,317	42,254	54,336	23,147

（単位：千円）

物件番号	G-30	G-31	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間 (自)	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日	2024年 5月 1日
(至)	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日	2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	55,720	16,649	26,919	24,709	59,535
賃貸料収入	52,398	16,362	26,662	24,136	57,610
その他収入	3,322	287	256	573	1,925
(B) 賃貸事業費用	10,778	6,916	7,805	5,694	10,699
賃借料	-	450	-	-	757
物件管理委託費	1,453	449	729	681	1,637
公租公課	3,139	1,286	2,377	1,368	3,671
水道光熱費	617	352	237	404	503
修繕費	1,326	1,674	826	1,102	655
定期保守代金	2,488	843	1,179	1,337	1,639
保険料	168	65	107	105	181
仲介手数料及び広告費	1,267	1,454	2,034	266	1,513
信託報酬	315	275	275	412	137
その他賃貸事業費用	2	66	38	18	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	44,942	9,732	19,113	19,014	48,836
(D) 減価償却費	7,281	4,137	9,271	6,609	15,890
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,660	5,595	9,842	12,404	32,946
(F) 資本的支出	1,383	646	-	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	43,558	9,085	19,113	18,914	48,836

（単位：千円）

物件番号	G-35	G-36	G-37	G-38	G-39
物件名	プロシード 金山3	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋	プロシード 西大路	プロシード 新安城
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	28,540	19,078	31,605	20,240	24,906
賃貸料収入	28,003	18,742	31,332	19,091	23,159
その他収入	537	335	273	1,149	1,747
(B) 賃貸事業費用	8,039	5,866	6,776	5,913	4,277
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	778	517	870	529	632
公租公課	2,348	1,322	1,756	1,504	-
水道光熱費	242	202	355	471	372
修繕費	913	774	788	940	36
定期保守代金	1,294	1,166	1,196	1,557	927
保険料	112	103	180	93	111
仲介手数料及び広告費	1,896	1,501	1,201	331	1,920
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	178	3	152	210	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,500	13,211	24,829	14,327	20,629
(D) 減価償却費	9,729	3,811	3,768	4,787	9,923
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,771	9,400	21,061	9,539	10,705
(F) 資本的支出	-	-	366	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	20,500	13,211	24,463	14,327	20,629

（単位：千円）

物件番号	G-40
物件名	プロシード 日赤通り
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	30,852
賃貸料収入	28,927
その他収入	1,924
(B) 賃貸事業費用	3,963
賃借料	-
物件管理委託費	815
公租公課	-
水道光熱費	182
修繕費	419
定期保守代金	1,229
保険料	112
仲介手数料及び広告費	926
信託報酬	275
その他賃貸事業費用	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,888
(D) 減価償却費	11,410
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,478
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,888

（単位：千円）

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市	プロシード 水戸3
運用期間	(自) 2024年 5月 1日 (至) 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日	2024年 5月 1日 2024年10月31日
(A) 賃貸事業収入	14,854	17,181	26,863	30,963
賃貸料収入	14,577	16,452	24,291	28,883
その他収入	276	728	2,572	2,080
(B) 賃貸事業費用	3,688	3,487	9,040	6,113
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	538	637	679	1,078
公租公課	870	981	2,029	2,444
水道光熱費	192	232	609	236
修繕費	332	162	2,806	5
定期保守代金	1,030	691	1,578	1,091
保険料	70	76	136	108
仲介手数料及び広告費	249	176	500	286
信託報酬	336	337	350	275
その他賃貸事業費用	67	192	350	588
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,165	13,693	17,823	24,849
(D) 減価償却費	2,559	2,220	9,077	10,547
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,605	11,472	8,745	14,302
(F) 資本的支出	224	358	70,535	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,940	13,334	△ 52,711	24,849

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード調布 (東京都調布市)	外装リフレッシュ工事	自 2024年 12月 至 2025年 4月	77,000	-	-
プロシード篠崎タワー (東京都江戸川区)	防災監視盤交換工事	自 2025年 2月 至 2025年 3月	60,000	-	-
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2024年 5月 至 2024年 11月	33,660	-	-
プロシード新横浜 (神奈川県横浜市港北区)	立体駐車場更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 2月	33,000	-	-
プロシード三鷹 (東京都三鷹市)	E V機械更新工事	自 2025年 1月 至 2025年 2月	10,000	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第38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192,746千円であり、当期費用に区分された修繕費98,276千円と合わせて291,023千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)
プロシード筑波学園都市 (茨城県つくば市)	外装リフレッシュ工事	自 2024年 5月 至 2024年 9月	66,701
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自 2024年 5月 至 2024年 8月	12,021
その他			114,023
合 計			192,746

(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34期	第35期	第36期	第37期	第38期
	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日
当期首積立金残高	800,000	850,000	900,000	950,000	1,000,000
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	850,000	900,000	950,000	1,000,000	1,050,000

(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

2024年10月31日（第38期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,249.90	50	49	83,362	7,482	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	45,380	6,380	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,200.44	57	55	49,170	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	37,752	4,917	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	51,192	7,860	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	45,349	17,127	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,804	1,905	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	25,368	2,770	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	963.00	34	34	24,108	396	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	23,418	3,013	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	21,168	1,238	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	16,800	1,298	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,840	1,888	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	641.02	12	11	9,252	729	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	829.30	40	38	50,640	4,073	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	28,596	1,795	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	36,264	4,121	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	39,885	3,394	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	3,256	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	540.85	19	18	22,572	1,428	パス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	465.95	24	23	25,956	1,721	パス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,101	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,256	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,817	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,672	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	955	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	6,167	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	5,015	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,699	固定賃料
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,902.73	294	290	572,137	96,052	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	33,372	5,440	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,443	708	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,975.24	53	51	77,232	21,249	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	385.68	28	24	17,532	907	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	45,048	3,446	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	42,144	1,569	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,740	1,749	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	921.73	40	37	35,940	1,358	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,183.65	77	73	39,384	1,185	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	769.50	50	45	25,740	488	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	670.48	29	26	15,528	724	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,064.77	88	87	167,904	17,302	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	738.40	35	33	32,316	2,826	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	566.40	35	33	24,684	1,493	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,611.82	66	65	56,674	3,682	パス・スルー
C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	36,120	2,726	パス・スルー	
C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	2,005.76	25	25	61,548	19,635	パス・スルー	
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,812.13	37	35	81,852	9,065	パス・スルー	
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	2,976.85	2,976.85	73	73	90,240	10,165	パス・スルー	
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,591.48	59	58	53,172	4,624	パス・スルー	

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,852.07	63	60	69,792	5,922	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	1,976.52	29	28	57,336	5,884	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,402.69	84	79	113,712	10,249	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,416.52	66	65	123,396	12,583	パス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,220.61	29	28	53,028	5,660	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,725.28	36	35	71,256	7,398	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z東館	6,873.33	6,762.83	112	110	143,026	20,245	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z西館	3,716.05	3,716.05	71	71	78,708	7,516	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,334.64	226	221	231,168	20,608	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
	C-78	プロシードK2	4,140.69	3,975.99	60	57	89,352	12,812	パス・スルー
	C-79	プロシードK3アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	23,748	2,014	パス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	788.95	17	17	20,436	3,757	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	2,585.56	76	74	128,040	13,354	パス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,515.81	48	48	71,268	5,540	パス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,709.96	66	65	66,852	5,179	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	67,925	13,345	パス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	27,504	2,035	パス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町2	668.54	668.54	19	19	25,980	1,408	パス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,105.45	25	25	48,252	4,759	パス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,437.47	68	68	193,739	24,797	パス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	7,867.57	147	138	358,224	88,831	パス・スルー
	C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,997.56	4	4	153,113	106,755	パス・スルー
	C-92	プロシード南砂町	872.95	847.23	34	33	39,564	3,675	パス・スルー
	C-93	プロシード松戸	827.56	775.32	29	27	28,405	4,662	パス・スルー
C-94	プロシード篠崎2	2,134.07	2,017.07	35	33	60,917	10,496	パス・スルー	
C-95	プロシード新松戸	1,514.93	1,514.93	52	52	54,780	4,169	パス・スルー	
		小計	153,386.97	150,482.26	3,688	3,605	5,076,005	743,348	
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,030.01	44	41	30,876	2,262	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	434.31	10	7	10,632	837	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,801.46	77	71	56,088	783	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	829.53	30	27	23,952	494	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,287.50	46	45	35,275	1,917	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,588.78	94	89	82,908	2,708	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	880.06	48	35	28,840	507	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	22,449	1,184	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,775.89	56	56	65,808	1,729	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,565.36	61	60	57,908	1,307	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	3,657.36	72	62	114,265	26,927	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,727.07	73	66	118,708	22,026	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,100.34	126	125	129,114	5,678	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,984.19	81	74	57,489	1,544	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,936.51	117	111	100,836	8,491	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,065.14	40	38	32,499	585	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,711.05	66	61	52,548	272	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,731.56	63	56	44,947	1,221	パス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,352.03	108	106	112,008	9,625	パス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,703.56	60	57	53,364	1,061	パス・スルー
G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	1,072.24	26	26	40,824	0	パス・スルー	
G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,512.69	63	59	63,204	16,000	パス・スルー	
G-38	プロシード西大路	1,460.96	1,460.96	36	36	38,964	0	パス・スルー	
G-39	プロシード新安城	1,824.95	1,824.95	47	47	49,392	3,831	パス・スルー	
G-40	プロシード日赤通り	1,742.20	1,659.64	61	58	54,024	2,961	パス・スルー	
		小計	51,210.78	47,926.95	1,533	1,441	1,488,925	115,953	

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	1,131.81	36	33	30,666	2,507	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,271.84	36	33	31,056	2,322	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,266.53	34	29	48,840	5,112	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,181.70	60	58	55,224	4,233	パス・スルー
		小計	7,523.76	6,851.88	166	153	165,786	14,174	
	ポートフォリオ 合計		212,121.51	205,261.09	5,387	5,199	6,730,717	873,477	

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転賃借部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転賃している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転賃状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」でマスターリース会社がエンドテナントに対して転賃している戸数と、「固定賃料」で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数の合計をそれぞれ記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃借契約等に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく月額賃料を年換算（12倍）した金額の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。

(注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」を採用しています。）。「固定賃料」のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー及び固定賃料」のマスターリース契約では、「固定賃料」のマスターリース賃料と「パス・スルー」のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます（本書の日付現在、（C-2）プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」、事務所部分は「パス・スルー」のマスターリース契約の形態を採用しています。）。

(ロ) 稼働率の推移

第38期（2024年5月1日～2024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)					
			2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	95.9	97.8	97.8	96.0	97.8	97.8
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	93.7	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	100.0	98.3	98.3	96.5
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	96.5	100.0	100.0	96.3	96.5	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	97.4	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0
	C-7	プロシード南葛西	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	97.0	100.0	97.0	97.0	97.0	100.0
	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-14	プロシード船堀	95.8	100.0	95.8	95.8	95.8	95.8
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1	92.1

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月
首都圏 主要都市	C-17	プロシード松濤	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2
	C-18	プロシード参宮橋	96.2	100.0	96.2	100.0	100.0	100.0
	C-19	プロシード浦安	95.1	95.1	95.1	100.0	100.0	100.0
	C-20	プロシード新小岩	95.6	95.6	95.6	95.6	95.6	100.0
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	94.7	100.0	94.8	94.8	94.8
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	96.0	96.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	98.7	99.7	98.6	99.0	99.5	98.8
	C-42	プロシード調布	93.2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	87.6	92.2	95.0	95.0	95.0	97.2
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	-	-	-	-	-
	C-46	プロシード千歳烏山	100.0	100.0	100.0	96.4	96.4	85.7
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	97.5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-49	プロシード柏ノール	97.6	97.9	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	97.5	100.0	97.5	100.0	92.5
	C-53	プロシード弘明寺	97.5	96.2	93.7	95.0	96.2	95.0
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	88.0	92.0	94.0	94.0	92.0	90.0
	C-55	プロシード相模大塚	97.2	90.5	91.8	91.8	91.8	90.5
	C-58	プロシード篠崎タワー	100.0	100.0	98.8	100.0	98.4	99.0
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	100.0	97.3	97.3	97.3	94.7
	C-60	プロシード雪谷	94.2	94.2	97.1	97.2	94.3	94.3
	C-61	プロシード市川南	95.1	96.6	97.4	98.5	98.5	98.5
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	100.0	100.0	97.8	97.8	97.8
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	100.0	100.0	97.0	97.0	100.0	100.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	98.4	98.4	98.4	95.2	95.2	95.2
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	94.9	98.1	96.0	98.1	100.0	100.0
C-66	プロシード行徳2	97.6	96.8	96.4	96.4	96.2	97.8	
C-67	プロシード西葛西	95.3	97.1	98.3	98.5	95.6	95.3	
C-68	プロシード葛西2	97.4	92.0	92.0	95.0	89.8	92.3	
C-69	プロシード日本橋本町	95.1	96.5	96.5	95.6	92.3	94.1	
C-70	プロシード西新宿	100.0	98.2	97.2	96.3	96.7	98.2	
C-71	プロシード鶴の木	92.7	96.3	96.3	96.8	96.8	96.8	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月
首都圏 主要都市	C-72	プロシード南行徳2	97.6	100.0	100.0	92.6	96.2	96.2
	C-73	プロシードCO-Z東館	97.6	98.4	99.4	98.4	98.4	98.4
	C-74	プロシードCO-Z西館	97.7	98.5	98.5	97.0	98.5	100.0
	C-75	プロシード新横浜	98.3	99.2	99.1	98.7	97.3	97.7
	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	-	-	-	-	-	-
	C-78	プロシードK2	100.0	98.7	97.3	97.3	97.3	96.0
	C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-80	プロシードK5	100.0	100.0	100.0	100.0	94.7	100.0
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	94.7	96.4	98.1	97.0	96.9	97.4
	C-83	プロシード門前仲町	100.0	96.0	98.1	98.1	97.7	100.0
	C-84	プロシード舞浜	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5
	C-85	プロシード流山おおたかの森	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-86	プロシード新川	100.0	95.7	95.7	95.7	100.0	100.0
	C-87	プロシード錦糸町2	100.0	100.0	100.0	95.1	95.1	100.0
	C-88	プロシード石川台	100.0	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	100.0	98.8	97.5	100.0	98.5	100.0
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	98.8	98.1	96.6	97.4	95.9	96.5
	C-91	篠崎ツインプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-92	プロシード南砂町	100.0	97.1	97.1	100.0	100.0	97.1
	C-93	プロシード松戸	96.9	96.8	96.8	93.7	93.7	93.7
	C-94	プロシード篠崎2	100.0	100.0	100.0	100.0	97.8	94.5
C-95	プロシード新松戸	98.1	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0	
		小計	98.0	98.5	98.3	98.1	98.0	98.1
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	87.1	93.5	91.2	93.4	95.6	93.5
	G-11	プロシード穂波町	81.9	70.0	70.0	70.0	70.0	70.0
	G-13	プロシード新栄	93.4	94.6	93.2	93.2	95.9	92.0
	G-14	プロシード千代田	86.8	90.0	93.2	93.2	89.9	89.9
	G-15	プロシード福岡高宮	100.0	100.0	100.0	98.1	98.1	98.1
	G-17	プロシード金山	97.1	98.0	98.9	96.8	94.0	94.7
	G-18	プロシード吹上	87.2	91.2	93.1	95.5	73.1	73.1
	G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	93.5	90.2	100.0	100.0
	G-21	プロシード西天満	93.1	100.0	98.3	98.3	98.3	100.0
	G-22	プロシード神戸元町	96.9	98.4	98.4	96.8	98.4	98.4
	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	91.2	92.4	93.5	90.8	87.2	86.7
	G-25	プロシード新瑞橋	91.1	91.1	90.7	88.2	88.4	88.6
	G-26	プロシード弁天町	96.0	97.7	98.3	97.4	98.3	99.2
	G-27	プロシード長居公園通	95.1	93.8	92.6	90.1	90.2	91.4
	G-30	プロシード兵庫駅前通	98.4	95.9	97.6	97.6	96.8	95.1
	G-31	プロシード瑞穂	94.6	97.3	94.8	94.8	87.3	94.6
	G-32	プロシード大須	95.5	93.9	93.9	92.4	90.9	92.4
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	95.9	95.9	91.9	89.1	90.5	90.5
G-34	プロシード仙台上杉	93.1	100.0	100.0	99.1	100.0	98.3	
G-35	プロシード金山3	94.0	97.0	95.5	98.5	97.0	94.7	
G-36	プロシード釣鐘	88.5	96.2	92.3	92.3	100.0	100.0	
G-37	プロシード深江橋	95.5	95.5	94.0	92.5	91.0	94.0	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2024年 5月	2024年 6月	2024年 7月	2024年 8月	2024年 9月	2024年 10月
政令 指定都市	G-38	プロシード西大路	100.0	97.3	97.3	94.5	100.0	100.0
	G-39	プロシード新安城	71.3	84.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-40	プロシード日赤通り	100.0	98.4	100.0	98.4	98.4	95.3
	小計		93.4	95.1	95.3	94.2	93.7	93.6
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	90.0	87.5	84.7	87.5	92.5	92.5
	R-3	プロシード水戸2	95.3	93.0	93.0	90.7	90.7	92.1
	R-4	プロシード筑波学園都市	84.4	81.0	87.5	87.5	84.8	85.2
	R-5	プロシード水戸3	100.0	98.5	95.1	95.1	100.0	96.6
	小計		92.0	89.5	90.3	90.4	91.7	91.1
ポートフォリオ 合計			96.7	97.3	97.3	96.9	96.7	96.8

（注）本表には、2024年5月から2024年10月（（C - 45）プロシード大泉学園については2024年5月のみ）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。なお、（C - 77）錦糸町については、2024年5月14日に譲渡したため、稼働率は記載していません。

（ハ）主要なテナントの概要

2024年10月31日（第38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	6,602,677	202,675.53	98.7	860,123

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