

2019年4月期 決算短信 (REIT)

2019年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 スタート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 スタート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) 松田 繁
 TEL (03) 6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 2019年7月29日 分配金支払開始予定日 2019年7月18日

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

(百万円未満切捨て)

1. 2019年4月期の運用、資産の状況 (2018年11月1日～2019年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2019年 4月期	3,144	2.1	1,374	2.7	1,178	3.9	1,177	4.0
2018年10月期	3,079	△1.5	1,338	△4.3	1,134	△5.1	1,132	△5.1

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2019年 4月期	4,585	2.7	1.3	37.5
2018年10月期	4,409	2.6	1.3	36.8

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
2019年 4月期	4,638	1,177	-	-	99.9	2.7
2018年10月期	4,410	1,132	-	-	100.0	2.6

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

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

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2019年 4月期	90,190	42,960	47.6	169,285
2018年10月期	90,751	43,461	47.9	169,259

(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
2019年 4月期	1,953	△129	△1,677	3,877
2018年10月期	1,866	△986	△791	3,730

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

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年10月期	3,074	△2.2	1,336	△2.8	1,123	△4.7	1,121	△4.7	4,420	-
2020年 4月期	3,109	1.1	1,330	△0.5	1,123	0.0	1,121	0.0	4,420	-

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年10月期) 4,420円 (2020年4月期) 4,420円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）

2019年4月期	253,777口	2018年10月期	256,777口
----------	----------	-----------	----------

② 期末自己投資口数

2019年4月期	0口	2018年10月期	0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、20ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、5ページの「2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は2019年6月17日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

○目次

1. 運用状況	2
(1) 運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
2. 財務諸表	6
(1) 貸借対照表	6
(2) 損益計算書	8
(3) 投資主資本等変動計算書	9
(4) 金銭の分配に係る計算書	10
(5) キャッシュ・フロー計算書	11
(6) 継続企業の前提に関する注記	12
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記	12
(8) 財務諸表に関する注記事項	13
(9) 発行済投資口の総口数の増減	21
3. 参考情報	22
(1) 投資状況	22
(2) 投資資産	22
① 価格及び投資比率	22
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要	25
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況	40
④ 運用資産の資本的支出	52
⑤ 貸借借状況の概要	53

1. 運用状況

(1) 運用状況

① 当期の概況

(イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）並びに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、当期は、中長期的な投資主価値向上の観点から、2019年3月27日から2019年4月4日の期間で自己投資口を取得し（取得した投資口総数3,000口、取得総額545百万円）、2019年4月26日に取得したすべての投資口を消却しました。この結果、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は90,190百万円、出資総額は41,684百万円となっています。

(ロ) 投資環境

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

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

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

(ハ) 運用実績

当期は、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、（C-8）プロシードせんげん台を2019年4月25日に譲渡（譲渡価格300百万円）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106物件、取得価格の合計は86,117百万円、総賃貸可能面積は193,457.11㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメンティ株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図り、引き続き建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域性、個別物件の特徴及び近隣競合の分析を踏まえた細かな募集条件設定及び募集店と協調した募集活動を行いました。また、継続的に空室の早期商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて96.0%超の高稼働かつ安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.4%、期末稼働率は96.3%となりました。

(ニ) 資金調達の概要

当期は、2018年11月22日に返済期限の到来した長期借入金3,700百万円の返済に充当するために、長期借入金3,700百万円（借入期間6年）の借入を行いました。なお、当該借入については、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化しました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は5,949百万円、長期借入金は40,097百万円、期末有利子負債残高は46,046百万円、期末総資産有利子負債比率は51.1%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)

(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3,144百万円、営業利益1,374百万円、経常利益1,178百万円、当期純利益1,177百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,638円となりました。

また、本投資法人は、当期中において、中長期的な投資主価値向上の観点から、本投資法人の投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を総合的に勘案し、証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口を取得した上、そのすべてを消却しました。当期において取得・消却した投資口の総数は3,000口（当該取得・消却前の発行済投資口の総口数に対する割合1.17%）、取得価額の総額は545百万円であり、かかる自己投資口の取得・消却により、投資口1口当たりの分配金は54円増加しました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

次期の日本経済は、米中の貿易摩擦の動向が世界経済に与える影響や金融資本市場の変動の影響に留意する必要があるものの、消費税率引き上げ直前に、将来の需要を先取りする個人消費の回復・設備投資の増加基調は継続し、全体としても緩やかな回復が続くものと思われます。その先の駆け込み需要の反動減については政府の各種経済対策の実施により、若干の緩和が期待されることです。不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に上場REIT、私募REIT、国内事業法人等のマーケット参加者の投資意欲は衰えておらず、引き続き活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、タームローン2E（借入金残高3,449百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Nの借入を行いました。

タームローン2N	
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,049百万円
借入日	2019年5月24日
元本返済期日	2025年5月23日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.700%）
利払期日	2019年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン2Nについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約

相手先 株式会社りそな銀行

想定元本 3,049百万円

金利等 固定支払金利 0.860%

変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.700%（注）

開始日 2019年5月24日

終了日 2025年5月23日

支払日 2019年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローン2Nに係る金利は実質的に0.860%で固定されます。

(ハ) 運用状況の見通し

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

	2019年10月期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)	2020年4月期 (自 2019年11月 1日 至 2020年 4月30日)
営業収益	3,074百万円	3,109百万円
営業利益	1,336百万円	1,330百万円
経常利益	1,123百万円	1,123百万円
当期純利益	1,121百万円	1,121百万円
1口当たり分配金	4,420円	4,420円
1口当たり利益超過分配金	-円	-円

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

2019年10月期及び2020年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2019年10月期:2019年 5月1日～2019年10月31日 (184日) 2020年 4月期:2019年11月1日～2020年 4月30日 (182日)
運用資産	・本投資法人が2019年4月30日時点で保有している106物件の資産を前提としており、2020年4月期末までに異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は2019年10月期に195百万円、2020年4月期に197百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、2019年10月期に86百万円、2020年4月期に100百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を(各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)賃貸事業費用として算出しており、2019年10月期に179百万円、2020年4月期に178百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2019年10月期に618百万円、2020年4月期に620百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については、2019年10月期に420百万円、2020年4月期に430百万円を見込んでいます。 ・2019年10月に消費税率が10%に引き上げられることを前提としています。なお、これに伴う費用の増加は、2019年10月期においては3百万円、2020年4月期においては15百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息として2019年10月期に163百万円、2020年4月期に162百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として2019年10月期に45百万円、2020年4月期に44百万円を見込んでいます。 ・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、2019年10月期に4百万円を見込んでいます。
借入金	・本日現在の借入金残高45,646百万円のうち、2020年4月期中に返済期限が到来する借入金2,500百万円について、全額を借換えることを前提としており、2020年4月期末まで借入金残高45,646百万円は増減ありません。
発行済投資口の総口数	・本日現在の発行済投資口の総口数253,777口を前提としており、その後、2020年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金(1口当たり分配金)は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配(1口当たり利益超過分配金)については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,697,815	1,950,605
信託現金及び信託預金	2,032,413	1,926,790
営業未収入金	23,140	33,734
前払費用	84,706	90,896
その他	1,671	3,567
流動資産合計	3,839,747	4,005,594
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,054,191	43,965,915
減価償却累計額	△7,670,448	△8,185,697
信託建物(純額)	36,383,743	35,780,218
信託構築物	1,217,384	1,216,982
減価償却累計額	△616,904	△653,067
信託構築物(純額)	600,479	563,915
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△3,454	△3,759
信託機械及び装置(純額)	1,921	1,616
信託工具、器具及び備品	338,335	356,344
減価償却累計額	△182,982	△200,388
信託工具、器具及び備品(純額)	155,352	155,956
信託土地	49,060,326	48,929,300
有形固定資産合計	86,201,824	85,431,006
無形固定資産		
ソフトウェア	2,772	2,178
無形固定資産合計	2,772	2,178
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	535,874	535,874
長期前払費用	139,879	187,623
繰延税金資産	75	80
その他	13,023	13,659
投資その他の資産合計	698,853	747,238
固定資産合計	86,903,449	86,180,423
繰延資産		
投資口交付費	8,486	4,243
繰延資産合計	8,486	4,243
資産合計	90,751,682	90,190,261

(単位：千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	7,149,000	5,949,000
営業未払金	184,273	131,656
未払金	202,517	201,565
未払費用	864	4,325
未払法人税等	1,879	1,948
未払消費税等	15,001	13,433
前受金	2,265	1,918
その他	1,108	144
流動負債合計	7,556,911	6,303,993
固定負債		
長期借入金	38,897,000	40,097,000
信託預り敷金及び保証金	706,148	697,855
資産除去債務	129,699	130,769
固定負債合計	39,732,848	40,925,625
負債合計	47,289,759	47,229,618
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
出資総額控除額	-	※1 △545,913
出資総額(純額)	42,230,457	41,684,544
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
任意積立金合計	99,000	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,132,465	1,177,098
剰余金合計	1,231,465	1,276,098
投資主資本合計	43,461,923	42,960,642
純資産合計	※2 43,461,923	※2 42,960,642
負債純資産合計	90,751,682	90,190,261

(2) 損益計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,079,506	※1 3,119,057
不動産等売却益	-	※2 25,797
営業収益合計	3,079,506	3,144,854
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,325,306	※1 1,349,131
資産運用報酬	264,990	261,435
資産保管手数料	8,489	8,487
一般事務委託手数料	28,108	28,966
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	113,234	120,695
営業費用合計	1,741,329	1,769,916
営業利益	1,338,176	1,374,938
営業外収益		
受取利息	16	18
受取保険金	5,626	9,769
未払分配金戻入	750	859
その他	193	-
営業外収益合計	6,586	10,646
営業外費用		
支払利息	158,371	156,754
投資口交付費償却	4,243	4,243
融資関連費用	47,433	44,917
その他	540	703
営業外費用合計	210,588	206,619
経常利益	1,134,175	1,178,965
税引前当期純利益	1,134,175	1,178,965
法人税、住民税及び事業税	1,881	1,951
法人税等調整額	8	△4
法人税等合計	1,890	1,946
当期純利益	1,132,284	1,177,019
前期繰越利益	181	79
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,132,465	1,177,098

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						純資産合計	
	出資総額	剰余金			当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	剰余金合計		投資主資本合計
		任意積立金		剰余金合計				
		圧縮積立金	任意積立金合計					
当期首残高	42,230,457	99,000	99,000	1,192,910	1,291,910	43,522,367	43,522,367	
当期変動額								
剰余金の配当				△1,192,729	△1,192,729	△1,192,729	△1,192,729	
当期純利益				1,132,284	1,132,284	1,132,284	1,132,284	
当期変動額合計	-	-	-	△60,444	△60,444	△60,444	△60,444	
当期末残高	42,230,457	99,000	99,000	1,132,465	1,231,465	43,461,923	43,461,923	

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

(4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,132,465,701円	1,177,098,426円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,132,386,570円 (4,410円)	1,177,017,726円 (4,638円)
III 次期繰越利益	79,131円	80,700円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,132,386,570円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,177,017,726円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

	前期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,134,175	1,178,965
減価償却費	617,103	619,462
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△16	△18
支払利息	158,371	156,754
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,285	△10,594
前払費用の増減額(△は増加)	10,464	△6,190
未収消費税等の増減額(△は増加)	47,561	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	5,298	△1,568
営業未払金の増減額(△は減少)	33,730	△44,715
未払金の増減額(△は減少)	△276	△850
長期前払費用の増減額(△は増加)	12,685	△47,744
信託有形固定資産の売却による減少額	-	264,209
その他	262	△2,996
小計	2,029,887	2,108,958
利息の受取額	16	18
利息の支払額	△160,969	△153,293
法人税等の支払額	△2,010	△1,882
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,866,924	1,953,801
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△979,814	△120,162
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,472	39,924
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△50,335	△48,217
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△5,567	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△986,244	△129,091
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	2,900,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△2,500,000	△3,700,000
自己投資口の取得による支出	-	△545,913
分配金の支払額	△1,191,694	△1,131,629
財務活動によるキャッシュ・フロー	△791,694	△1,677,542
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	88,985	147,167
現金及び現金同等物の期首残高	3,641,243	3,730,228
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,730,228	※ 3,877,396

(6) 継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2018年10月31日)	当 期 (2019年4月30日)
総消却口数	-	3,000口
消却総額	-	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 (2018年10月31日)	当 期 (2019年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,689,764	2,705,376
共益費	182,935	184,103
駐車場収入	86,328	85,639
付帯収入	1,862	1,781
その他賃貸事業収入	118,614	142,157
不動産賃貸事業収益合計	3,079,506	3,119,057
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	195,319	197,583
修繕費	93,813	98,537
公租公課	177,859	178,380
信託報酬	34,662	34,981
水道光熱費	55,103	56,571
損害保険料	10,494	8,800
減価償却費	616,509	618,868
その他賃貸事業費用	141,544	155,406
不動産賃貸事業費用合計	1,325,306	1,349,131
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,754,199	1,769,925

※2. 不動産等売却益の内訳

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年 4月30日)

(単位:千円)

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

（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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	256,777口	253,777口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
現金及び預金	1,697,815	1,950,605
信託現金及び信託預金	2,032,413	1,926,790
現金及び現金同等物	3,730,228	3,877,396

（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 (2018年10月31日)	当 期 (2019年4月30日)
1年内	87,648	87,821
1年超	3,374,484	3,338,577
合計	3,462,133	3,426,398

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注3）	1,697,815	1,697,815	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	2,032,413	2,032,413	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	535,874	357,791	△ 178,083
(4) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	7,149,000	7,137,712	△ 11,287
(5) 長期借入金（注4）	38,897,000	38,893,836	△ 3,163
(6) デリバティブ取引	-	-	-

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

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

（単位：千円）

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	706,148	697,855

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

(注3) 金銭債権の決算日（2018年10月31日）後の償還予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,697,815	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,032,413	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

金銭債権の決算日(2019年4月30日)後の償還予定額

(単位:千円)

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

(注4)借入金の決算日(2018年10月31日)後の返済予定額

(単位:千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,149,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,820,000	8,020,000	10,093,500	7,063,500	6,900,000

借入金の決算日(2019年4月30日)後の返済予定額

(単位:千円)

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

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期(2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(2019年4月30日)

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期(2018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	9,900,000	6,200,000	(注)	-

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

当期(2019年4月30日)

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

(単位:千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 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	9,900,000	7,400,000	(注)	-

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金の時価を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 (2018年10月31日)	当 期 (2019年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	75	80
資産除去債務	41,841	42,238
繰延税金資産小計	41,916	42,319
評価性引当額	△ 41,841	△ 42,238
繰延税金資産合計	75	80
繰延税金資産の純額	75	80

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

(単位：%)

	前 期 (2018年10月31日)	当 期 (2019年4月30日)
法定実効税率	31.51	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.46	△ 31.46
評価性引当額の増減	0.02	0.03
その他	0.10	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.17

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
期首残高	128,638	129,699
時の経過による調整額	1,060	1,069
期末残高	129,699	130,769

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自 2018年5月1日 至 2018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	委託管理料	83,670	営業未払金	137,287
							修繕工事費	203,754		
							保守点検費	111,649		
							広告宣伝費	56,638		
							更新手数料	18,619		
賃料収入等(注2)	333,800	信託預り敷金及び保証金(注2)	83,969							
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)	269,390	未払金	162,079
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	324
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	800,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(283,068千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,795,306千円)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(50,731千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(59,591千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(646,557千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(24,378千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3.参考情報 (2)投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ)賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬4,400千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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

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

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(282,933千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,809,509千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(51,660千円)を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額(59,822千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(638,033千円)のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額(24,248千円)を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤ 賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、物件譲渡に係る譲渡報酬1,804千円が含まれています。

(注4) 取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期(自 2018年5月1日 至 2018年10月31日)

該当事項はありません。

当期(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

該当事項はありません。

（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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	85,847,610	86,201,824
期中増減額（注2）	354,213	△ 770,817
期末残高	86,201,824	85,431,006
期末時価（注3）	96,189,000	97,032,000

（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-81）プロシード市川妙典Ⅱの取得（847,720千円）及び資本的支出（109,940千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（616,509千円）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（112,260千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（618,868千円）及び（C-8）プロシードせんげん台の譲渡（264,209千円）によるものです。

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
1口当たり純資産額	169,259円	169,285円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,409円	4,585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 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)	当 期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)
当期純利益（千円）	1,132,284	1,177,019
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）	1,132,284	1,177,019
期中平均投資口数（口）	256,777	256,694

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第26期 (2018年10月31日現在)		第27期 (2019年4月30日現在)	
			保有総額（千円） (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額（千円） (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	61,046,056	67.3	60,450,810	67.0
		政令指定都市	23,683,850	26.1	23,526,330	26.1
		地方主要都市	1,471,916	1.6	1,453,866	1.6
小計			86,201,824	95.0	85,431,006	94.7
預金・その他の資産			4,549,858	5.0	4,759,254	5.3
資産総額計			90,751,682	100.0	90,190,261	100.0

	第26期 (2018年10月31日現在)		第27期 (2019年4月30日現在)	
	金額（千円）	総資産に対する 比率(%)	金額（千円）	総資産に対する 比率(%)
負債総額（注3）	47,289,759	52.1	47,229,618	52.4
純資産総額（注3）	43,461,923	47.9	42,960,642	47.6

(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、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産又は不動産の貸借対照表計上額の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2019年4月30日（第27期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.2	1,014,057	1,360,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.8	584,709	875,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	609,817	811,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	625,329	597,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	628,647	756,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	456,391	570,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4	328,396	304,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	341,857	340,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	276,952	319,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	298,425	330,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	222,313	247,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.2	191,957	197,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	236,774	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	173,379	249,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	92,937	108,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	883,692	966,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	483,214	484,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	470,501	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	498,565	553,000

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.4	399,198	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	354,788	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	747,165	792,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	717,874	822,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	301,902	455,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	454,855	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	435,030	484,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	434,787	573,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.8	1,428,570	1,670,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	679,244	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	348,918	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	254,297	268,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9	788,783	871,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	310,247	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	319,602	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	991,087	950,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	563,251	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	262,005	185,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	668,728	609,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4	258,320	322,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.0	3,385,354	6,940,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	409,403	572,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	178,285	181,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,227,875	1,330,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	291,378	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	330,047	333,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6	531,517	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.8	682,616	711,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	632,436	608,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	281,091	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	500,689	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	968,668	839,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	575,002	619,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	368,394	386,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	234,500	223,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1	815,752	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	484,445	660,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,432,319	2,240,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	414,176	538,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	365,067	392,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	707,347	947,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	534,056	634,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.8	779,363	900,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,519,887	1,720,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.1	966,670	1,180,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0	841,477	909,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	955,891	984,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	852,978	911,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.8	2,609,108	2,560,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.0	2,656,548	2,660,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.1	946,663	973,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.3	1,120,119	1,140,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額(千円)(注3)	不動産鑑定評価額(千円)(注4)
			金額(千円)(注1)	投資比率(注2)(%)		
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	2.1	1,963,873	2,000,000
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	1.1	1,058,262	1,050,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.0	4,489,549	4,410,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	265,928	420,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.5	2,255,468	2,170,000
	C-78	プロシードK2	1,170,000	1.4	1,243,657	1,260,000
	C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	304,948	313,000
	C-80	プロシードK5	269,000	0.3	288,878	274,000
	C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.9	844,526	826,000
		小計	61,146,500	71.0	60,450,810	68,878,000
政令指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	309,277	468,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	229,609	241,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.9	656,511	959,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	257,516	383,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	402,437	506,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	964,625	1,370,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	472,789	650,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.3	209,301	292,000
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.2	1,914,288	2,580,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.0	882,312	1,180,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9	790,059	994,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	160,758	185,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.4	2,072,420	2,290,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.5	2,179,692	2,240,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,256,573	2,300,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.2	1,114,596	1,070,000
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1	979,255	934,000
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.4	2,115,529	2,040,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9	1,736,102	1,750,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6	569,406	553,000
G-32	プロシード大須	831,000	1.0	862,855	881,000	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	745,737	775,000	
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,644,672	1,680,000	
		小計	23,395,100	27.2	23,526,330	26,321,000
地方主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	313,815	481,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	354,677	527,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	785,373	825,000
		小計	1,576,200	1.8	1,453,866	1,833,000
		ポートフォリオ 合計	86,117,800	100.0	85,431,006	97,032,000

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、2019年4月30日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額の合計額)をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2019年4月30日(第27期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057(注3)	3,573.96	RC/7F	1997年4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年3月12日	16(7)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	1993年3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年4月3日	12(3)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年3月15日	27(9)
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	1997年2月12日	27(32)
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	1997年2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年7月7日	19(0)

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	1989年 2月10日	104(1)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	2009年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専有 部分は 共有持分)	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F ・B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(0)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注11)	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注12)	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注13)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注13)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F ・B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶉の木	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(121)
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) (注14)

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-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	59(22)
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	16(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)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	2007年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) (注15)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	267.73	1,893.87	RC/14F	2008年 2月15日	52(5)
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市都島区	所有権	所有権	1,152.52	3,682.60	RC/13F	2008年 1月16日	120(30)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
合計					91,289.97	221,910.23	-	-	5,224 (1,363)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注14) (C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2019年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居者数は28人です。以下同じです。

(注15) (G-23)グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお2019年4月30日現在の本物件の入居者数は16人です。以下同じです。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び「不動産鑑定評価基準等」(定義は下表(注1)において行っています。)に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2019年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

2019年4月30日(第27期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額(千円)(注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格(千円)(注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-1	プロシード市川	株式会社中央不動産鑑定所	1,360,000	955,000	1,370,000	5.0	1,350,000	4.8	5.2
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央不動産鑑定所	875,000	474,000	889,000	4.6	869,000	4.4	4.8
C-3	プロシード葛西	株式会社中央不動産鑑定所	811,000	474,000	817,000	4.5	809,000	4.3	4.7
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	597,000	553,000	604,000	4.3	594,000	4.1	4.5
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	756,000	665,000	759,000	4.7	754,000	4.5	4.9
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央不動産鑑定所	570,000	362,000	570,000	5.4	570,000	5.2	5.6
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	304,000	333,000	304,000	5.2	304,000	5.0	5.4
C-9	プロシード行徳	株式会社中央不動産鑑定所	340,000	279,000	343,000	5.2	339,000	5.0	5.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央不動産鑑定所	319,000	225,000	320,000	5.5	318,000	5.3	5.7
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	330,000	238,000	331,000	5.1	329,000	4.9	5.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社アセットリサーチ	247,000	294,000	247,000	5.9	247,000	5.6	6.0
C-13	プロシード東川口	株式会社アセットリサーチ	197,000	253,000	195,000	5.9	198,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社アセットリサーチ	247,000	198,000	250,000	4.9	246,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	249,000	248,000	248,000	5.0	249,000	4.8	5.1
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社中央不動産鑑定所	108,000	113,000	109,000	6.2	108,000	6.0	6.4
C-17	プロシード松溝	株式会社中央不動産鑑定所	966,000	545,000	972,000	4.3	963,000	4.1	4.5
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央不動産鑑定所	484,000	437,000	489,000	4.4	482,000	4.2	4.6
C-19	プロシード浦安	株式会社アセットリサーチ	456,000	518,000	456,000	6.0	456,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	471,000	556,000	5.2	553,000	4.9	5.3
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	386,000	657,000	391,000	6.1	384,000	5.8	6.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	348,000	612,000	351,000	6.1	346,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	792,000	464,000	800,000	4.2	788,000	4.0	4.4
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	822,000	624,000	828,000	4.4	819,000	4.2	4.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	455,000	246,000	461,000	4.4	453,000	4.2	4.6
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	466,000	336,000	471,000	4.2	464,000	3.9	4.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	484,000	420,000	487,000	4.4	483,000	4.2	4.5
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	573,000	298,000	581,000	4.4	570,000	4.2	4.6
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,670,000	1,050,000	1,680,000	4.1	1,660,000	3.9	4.2
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	700,000	476,000	705,000	4.5	698,000	4.2	4.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	261,000	349,000	5.0	346,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	268,000	137,000	250,000	4.7	268,000	4.5	4.9
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	871,000	470,000	748,000	4.5	867,000	4.2	4.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	251,000	158,000	251,000	4.7	251,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	207,000	269,000	5.0	267,000	4.7	5.1
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	950,000	735,000	960,000	4.7	945,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	350,000	563,000	5.0	558,000	4.7	5.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	185,000	188,000	186,000	5.5	184,000	5.2	5.6
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	609,000	354,000	552,000	4.9	605,000	4.6	5.0
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	322,000	219,000	338,000	4.7	315,000	4.5	4.9
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,940,000	6,120,000	7,130,000 (注4)	4.6 (注4)	6,860,000	4.4	4.8
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	572,000	467,000	579,000	4.4	569,000	4.2	4.6
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	181,000	153,000	181,000	5.0	181,000	4.8	5.1
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,330,000	1,040,000	1,340,000	4.8	1,330,000	4.6	4.9
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	238,000	281,000	4.9	282,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	333,000	233,000	334,000	4.5	332,000	4.3	4.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	409,000	566,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	711,000	317,000	722,000	4.6	699,000	4.4	4.8
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	608,000	279,000	618,000	4.6	598,000	4.4	4.8
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	372,000	355,000	376,000	4.6	371,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	598,000	284,000	602,000	4.8	597,000	4.5	4.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	839,000	434,000	841,000	5.0	838,000	4.8	5.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	619,000	470,000	620,000	5.0	618,000	4.8	5.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	386,000	285,000	383,000	5.2	387,000	5.0	5.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	223,000	224,000	222,000	5.3	223,000	5.1	5.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,140,000	868,000	1,150,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	JLL森井鑑定 株式会社	660,000	312,000	670,000	4.6	649,000	4.4	4.8
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,330,000	2,270,000	4.5	2,230,000	4.3	4.9
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	538,000	370,000	540,000	4.4	537,000	4.2	4.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	392,000	338,000	395,000	4.7	390,000	4.5	4.8
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	947,000	874,000	952,000	4.6	945,000	4.4	4.7
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	634,000	391,000	639,000	4.5	632,000	4.3	4.6
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	900,000	640,000	901,000	5.0	900,000	4.8	5.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,720,000	1,120,000	1,750,000	3.9	1,710,000	3.7	4.1
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,000,000	1,210,000	5.2	1,160,000	5.0	5.5
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	909,000	562,000	919,000	4.9	904,000	4.7	5.1
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	984,000	1,560,000	1,000,000	4.9	977,000	4.7	5.1
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	911,000	810,000	916,000	4.3	909,000	4.1	4.5
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,560,000	1,550,000	2,620,000	4.0	2,530,000	3.8	4.2
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,660,000	1,610,000	2,750,000	4.0	2,620,000	3.8	4.2
C-71	プロシード鶯の木	株式会社 中央不動産鑑定所	973,000	797,000	981,000	4.4	970,000	4.2	4.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,140,000	1,480,000	1,150,000	4.7	1,140,000	4.5	4.9
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,000,000	1,500,000	1,990,000	5.1	2,000,000	4.9	5.3
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,050,000	818,000	1,040,000	5.1	1,050,000	4.9	5.3
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,410,000	2,580,000	4,510,000	4.5	4,360,000	4.3	4.7
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	420,000	542,000	427,000	4.5	417,000	4.4	4.7
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,120,000	2,230,000	4.0	2,140,000	3.8	4.2
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,260,000	979,000	1,280,000	4.7	1,240,000	4.5	4.9
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	313,000	286,000	318,000	4.9	308,000	4.7	5.1
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	274,000	165,000	277,000	4.7	270,000	4.5	4.9
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	826,000	430,000	822,000	4.5	828,000	4.3	4.7
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	468,000	344,000	469,000	5.0	467,000	4.8	5.2
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	241,000	240,000	244,000	4.8	240,000	4.6	5.0
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	959,000	715,000	960,000	4.9	959,000	4.7	5.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	383,000	331,000	385,000	4.9	382,000	4.7	5.1
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定 株式会社	506,000	271,000	511,000	4.9	501,000	4.6	5.1
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,370,000	805,000	1,370,000	4.7	1,370,000	4.5	4.9
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	650,000	533,000	652,000	4.7	649,000	4.5	4.9
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	292,000	303,000	291,000	5.3	292,000	5.1	5.5
G-20	プロシード北堀江	JLL森井鑑定 株式会社	2,580,000	1,310,000	2,620,000	4.2	2,540,000	4.0	4.4
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定 株式会社	1,180,000	603,000	1,200,000	4.2	1,160,000	4.0	4.4
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定 株式会社	994,000	561,000	1,010,000	4.5	978,000	4.3	4.7
G-23	グループホーム たのしい家 大正	JLL森井鑑定 株式会社	185,000	119,000	187,000	5.8	183,000	5.6 (注5)	6.0
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,290,000	2,100,000	2,330,000	4.6	2,270,000	4.4	4.8
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,700,000	2,250,000	4.7	2,240,000	4.5	4.9
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定 株式会社	2,300,000	875,000	2,330,000	4.4	2,260,000	4.2	4.6
G-27	プロシード長居公園通	JLL森井鑑定 株式会社	1,070,000	533,000	1,090,000	4.5	1,050,000	4.3	4.7

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額(千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格(千円) (注2)	収益価格(注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
G-28	プロシード西長堀	JLL森井鑑定株式会社	934,000	497,000	951,000	4.2	916,000	4.0	4.4
G-29	プロシード京橋	JLL森井鑑定株式会社	2,040,000	803,000	2,080,000	4.3	2,000,000	4.1	4.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	JLL森井鑑定株式会社	1,750,000	702,000	1,780,000	4.5	1,720,000	4.3	4.7
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	553,000	387,000	564,000	4.9	548,000	4.7	5.1
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	881,000	776,000	882,000	4.7	880,000	4.5	4.9
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	775,000	540,000	785,000	5.1	771,000	4.9	5.3
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,680,000	1,430,000	1,680,000	5.0	1,680,000	4.8	5.2
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	481,000	323,000	480,000	5.3	482,000	5.1	5.4
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	527,000	383,000	530,000	5.3	526,000	5.1	5.4
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	825,000	780,000	831,000	5.2	823,000	5.0	5.4
合計			97,032,000	69,201,000	98,014,000	-	96,318,000	-	-

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

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

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

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

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

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書をMS&ADインターリスク総研株式会社、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本建築検査協会株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社及びデロイトトーマツPRS株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

取得済資産にかかる信託不動産についての建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率(PML)は以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	28,491	5.9
C-2	プロシード東陽町	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	23,010	8.6
C-3	プロシード葛西	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	21,025	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	8,811	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	7,864	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	22,110	4.8
C-13	プロシード東川口	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,634	3.6
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	-	-	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松溝	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	11,500	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,362	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	8,782	6.9

スタートプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年3月2日	-	-	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	24,165	10.4
C-31	プロシード亀戸	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	8,488	11.7
C-35	プロシード蓮根	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,895	6.8
C-36	プロシード大井町	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	22,338	7.2
C-38	プロシード白楽	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,997	4.4
C-41	プロシード西新井(注7)	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	10,990	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,626	6.6
C-44	プロシード中河原(注8)	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	12,980	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,987	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	16,367	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	15,933	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	14,858	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,592	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	10,196	5.7

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	37,785	5.5
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,226	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,800	12.9
C-56	プロシード篠崎2	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注9)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	52,259	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	7,122	7.7
C-60	プロシード雪谷	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	14,074	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	30,662	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	28,995	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	2,800	7.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2019年4月	-	-	25,234	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西(注8)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(A) 2014年9月 (B) 2014年8月	-	-	39,940	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	-	-	59,104	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	21,872	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	23,400	4.5
C-71	プロシード鶯の木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月31日	-	-	21,140	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	81,874	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	-	-	10,183	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-79	プロシードK3アネックス	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	22,879	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	12,527	6.3
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年7月	-	-	38,531	6.7
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2013年10月	-	-	9,152	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,280	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	31,251	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	18,388	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	14,555	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	38,451	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	16,032	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	90 (注6)	-	16,798	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	400 (注6)	-	19,198	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-28	プロシード西長堀	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	12,988	8.1
G-29	プロシード京橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	25,309	13.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	8,186	6.2
G-32	プロシード大須	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	5,186	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	31,228	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年11月	-	-	11,421	4.8

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
R-2	プロシード水戸	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	23,870	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	11,998	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.0

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

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

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

(注5) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会社の調査による2019年4月時点の数値です。

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

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

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

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

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

<ul style="list-style-type: none"> ・2018年11月1日以降、2019年4月30日（第27期中に譲渡した（C-8）プロシードせんげん台については2019年4月24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) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	43,165	23,003	27,934	20,538	25,119
賃貸料収入	40,980	22,949	23,850	18,984	23,722
その他収入	2,184	54	4,083	1,554	1,397
(B) 賃貸事業費用	9,792	1,966	8,079	4,019	6,499
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,564	85	1,249	758	896
公租公課	2,703	1,320	1,392	926	2,004
水道光熱費	523	-	358	441	565
修繕費	2,032	34	1,377	238	1,058
定期保守代金	972	129	1,163	1,094	755
保険料	112	54	62	48	92
仲介手数料及び広告費	745	-	1,248	-	430
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	803	6	889	177	360
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,372	21,036	19,855	16,519	18,620
(D) 減価償却費	7,798	4,710	5,434	3,624	4,478
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,574	16,326	14,420	12,894	14,141
(F) 資本的支出	3,604	100	401	-	3,305
(G) NCF = (C) - (F)	29,768	20,936	19,454	16,519	15,314

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
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 せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月24日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	22,580	13,316	12,765	12,845	12,118
賃貸料収入	20,873	12,909	12,071	12,582	11,348
その他収入	1,706	406	693	263	770
(B) 賃貸事業費用	5,593	3,487	4,463	2,707	3,320
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	792	480	470	484	420
公租公課	1,194	1,123	811	800	675
水道光熱費	788	309	201	112	460
修繕費	898	247	1,099	532	741
定期保守代金	839	783	437	300	264
保険料	60	75	142	36	33
仲介手数料及び広告費	303	-	510	-	266
信託報酬	336	336	608	336	335
その他賃貸事業費用	380	132	182	105	121
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,986	9,828	8,302	10,137	8,798
(D) 減価償却費	4,317	2,741	2,242	2,157	1,672
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,669	7,086	6,059	7,980	7,126
(F) 資本的支出	2,361	-	759	-	532
(G) NCF = (C) - (F)	14,624	9,828	7,542	10,137	8,266

(単位：千円)

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	12,664	10,474	9,324	9,632	8,003
賃貸料収入	11,822	10,090	8,965	8,547	7,725
その他収入	841	384	358	1,085	277
(B) 賃貸事業費用	3,181	2,249	2,618	3,047	2,765
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	442	382	332	311	295
公租公課	768	695	687	404	570
水道光熱費	173	141	198	785	147
修繕費	550	154	303	681	707
定期保守代金	366	285	516	273	211
保険料	34	52	25	20	37
仲介手数料及び広告費	138	81	143	-	372
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	371	119	75	232	88
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,483	8,225	6,705	6,585	5,237
(D) 減価償却費	1,791	1,553	1,237	1,084	1,329
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,691	6,672	5,468	5,501	3,908
(F) 資本的支出	393	1,236	-	-	108
(G) NCF = (C) - (F)	9,089	6,988	6,705	6,585	5,129

スタートプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	4,803	27,313	14,655	18,990	19,991
賃貸料収入	4,505	26,235	13,225	18,162	18,933
その他収入	298	1,077	1,429	828	1,058
(B) 賃貸事業費用	1,674	5,575	3,671	3,641	6,436
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	174	1,004	526	689	723
公租公課	260	1,080	678	1,182	1,207
水道光熱費	54	430	192	357	323
修繕費	414	840	423	93	2,079
定期保守代金	184	1,232	873	640	899
保険料	22	33	19	56	54
仲介手数料及び広告費	190	421	493	-	401
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	36	196	128	285	411
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	3,129	21,737	10,984	15,348	13,554
(D) 減価償却費	1,058	3,595	1,297	3,582	3,005
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	2,071	18,142	9,686	11,765	10,549
(F) 資本的支出	221	100	-	203	10,645
(G) NCF=(C)-(F)	2,908	21,637	10,984	15,145	2,909

(単位：千円)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,542	13,815	22,386	21,519	11,322
賃貸料収入	15,040	13,491	21,147	21,456	11,322
その他収入	502	323	1,239	63	-
(B) 賃貸事業費用	3,321	3,096	4,816	1,438	962
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	571	520	789	-	-
公租公課	1,414	1,296	893	1,061	597
水道光熱費	221	122	255	-	-
修繕費	106	429	476	-	-
定期保守代金	327	300	1,234	-	-
保険料	50	44	31	38	26
仲介手数料及び広告費	166	-	642	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	128	46	157	2	2
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	12,220	10,718	17,570	20,081	10,359
(D) 減価償却費	2,914	2,387	2,667	3,740	2,555
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	9,306	8,330	14,902	16,340	7,803
(F) 資本的支出	220	194	100	-	-
(G) NCF=(C)-(F)	12,000	10,523	17,469	20,081	10,359

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
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 中野新橋
運用期間 (自)	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日
(至)	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	12,264	13,804	14,790	40,937	20,027
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	72	16	60	0	71
(B) 賃貸事業費用	1,172	1,101	1,191	4,630	1,446
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	477	722	821	1,916	825
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	21	-	-	-	119
定期保守代金	288	-	-	-	97
保険料	47	40	31	35	65
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	2	2	2	2,342	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,091	12,703	13,598	36,307	18,580
(D) 減価償却費	2,033	2,678	2,904	6,163	3,156
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,057	10,024	10,694	30,143	15,424
(F) 資本的支出	176	316	-	-	200
(G) NCF = (C) - (F)	10,915	12,387	13,598	36,307	18,380

(単位：千円)

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
運用期間 (自)	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日
(至)	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,153	705	1,362	694	1,011
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	697	239	782	283	482
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	85	106	43	44	163
定期保守代金	-	-	115	-	-
保険料	31	18	81	25	25
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,808	6,914	21,749	7,603	8,330
(D) 減価償却費	2,089	1,248	3,690	906	2,172
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,718	5,666	18,059	6,697	6,157
(F) 資本的支出	101	-	388	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,706	6,914	21,360	7,603	8,330

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	25,174	16,445	8,962	17,486	11,585
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,074
その他収入	4	83	316	50	511
(B) 賃貸事業費用	1,920	1,898	920	1,410	2,954
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	411
公租公課	1,354	872	527	763	610
水道光熱費	-	-	-	-	138
修繕費	127	640	20	161	407
定期保守代金	-	-	-	84	621
保険料	99	45	32	61	39
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	242
信託報酬	334	334	334	334	335
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	148
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,253	14,546	8,042	16,076	8,630
(D) 減価償却費	5,389	2,699	1,438	2,099	3,992
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,864	11,846	6,603	13,976	4,638
(F) 資本的支出	129	113	122	-	814
(G) NCF = (C) - (F)	23,124	14,433	7,920	16,076	7,816

(単位：千円)

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	303,024	16,392	7,231	41,737	9,566
賃貸料収入	289,808	15,519	6,753	39,685	9,176
その他収入	13,216	873	477	2,051	390
(B) 賃貸事業費用	104,401	3,294	1,613	8,391	2,714
賃借料	35,568	-	-	-	-
物件管理委託費	10,910	573	192	1,148	260
公租公課	15,808	880	383	2,245	395
水道光熱費	10,075	150	159	504	174
修繕費	11,904	211	84	1,494	700
定期保守代金	16,334	717	282	1,321	513
保険料	795	41	20	150	37
仲介手数料及び広告費	2,224	170	-	420	210
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	443	212	154	770	85
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	198,622	13,097	5,617	33,346	6,852
(D) 減価償却費	93,819	3,619	968	6,338	1,078
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	104,803	9,478	4,648	27,007	5,773
(F) 資本的支出	1,172	-	-	1,377	417
(G) NCF = (C) - (F)	197,449	13,097	5,617	31,969	6,434

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,492	16,174	21,906	19,467	12,225
賃貸料収入	9,797	16,128	20,389	18,683	11,366
その他収入	695	46	1,516	784	858
(B) 賃貸事業費用	2,382	1,907	6,264	5,628	2,842
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	283	483	568	514	425
公租公課	325	842	1,210	1,371	599
水道光熱費	191	-	350	404	177
修繕費	315	199	1,058	434	294
定期保守代金	584	-	1,147	1,196	489
保険料	33	39	52	53	44
仲介手数料及び広告費	141	-	1,119	1,027	217
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	171	6	421	290	258
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,110	14,267	15,641	13,839	9,382
(D) 減価償却費	1,112	2,553	4,687	5,030	3,428
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,997	11,713	10,953	8,808	5,954
(F) 資本的支出	-	-	100	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,110	14,267	15,540	13,739	9,382

(単位：千円)

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	19,174	32,358	20,680	12,998	8,902
賃貸料収入	17,847	28,355	17,974	12,053	8,478
その他収入	1,326	4,002	2,705	945	424
(B) 賃貸事業費用	4,930	9,002	6,734	4,043	2,669
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	495	779	511	329	243
公租公課	999	1,591	1,009	743	537
水道光熱費	152	2,229	1,722	300	235
修繕費	975	975	1,119	903	287
定期保守代金	836	2,009	916	721	623
保険料	39	71	111	46	71
仲介手数料及び広告費	799	477	705	410	172
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	296	532	302	253	161
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,243	23,355	13,945	8,954	6,233
(D) 減価償却費	3,593	5,455	4,765	2,428	1,585
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,649	17,900	9,179	6,525	4,647
(F) 資本的支出	401	-	179	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,841	23,355	13,765	8,954	6,233

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	35,599	21,223	90,632	17,727	13,403
賃貸料収入	31,604	20,163	85,131	16,378	11,730
その他収入	3,995	1,059	5,500	1,349	1,672
(B) 賃貸事業費用	8,845	4,907	28,745	4,312	3,765
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	893	747	2,371	446	337
公租公課	2,013	1,123	5,663	824	672
水道光熱費	1,633	219	889	193	1,024
修繕費	655	690	785	574	225
定期保守代金	-	1,002	-	1,090	684
保険料	39	44	220	33	54
仲介手数料及び広告費	573	489	531	414	170
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,688	240	12,057	460	281
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,754	16,315	61,886	13,415	9,637
(D) 減価償却費	8,981	5,608	25,145	2,803	1,941
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,772	10,706	36,741	10,612	7,696
(F) 資本的支出	-	129	-	301	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,754	16,186	61,886	13,113	9,637

(単位：千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鵜沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セントラルパーク
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	31,976	17,694	34,196	44,581	43,144
賃貸料収入	29,750	16,413	31,034	41,949	41,351
その他収入	2,226	1,280	3,162	2,631	1,793
(B) 賃貸事業費用	7,302	4,585	9,354	7,115	10,450
賃借料	-	-	-	-	2,357
物件管理委託費	818	474	1,194	1,169	1,160
公租公課	1,506	837	2,300	1,934	1,616
水道光熱費	1,347	136	2,324	599	257
修繕費	1,129	1,069	417	1,172	801
定期保守代金	996	577	2,100	771	340
保険料	75	41	164	69	107
仲介手数料及び広告費	683	955	200	276	849
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	431	178	337	772	2,684
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,674	13,109	24,842	37,465	32,693
(D) 減価償却費	3,214	3,318	6,943	4,511	18,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,460	9,790	17,899	32,953	14,162
(F) 資本的支出	-	100	-	592	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,674	13,008	24,842	36,873	32,693

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
運用期間	(自) 2018年11月1日 (至) 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日
(A) 賃貸事業収入	27,809	38,286	29,551	62,505	62,916
賃貸料収入	25,923	37,572	27,916	59,517	59,178
その他収入	1,886	713	1,635	2,988	3,738
(B) 賃貸事業費用	6,407	6,981	11,742	14,045	10,707
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	733	1,064	789	1,669	1,719
公租公課	1,829	2,954	2,155	2,848	3,154
水道光熱費	539	388	427	645	424
修繕費	609	498	4,813	4,443	979
定期保守代金	850	1,338	1,680	1,629	1,880
保険料	58	159	99	113	122
仲介手数料及び広告費	830	82	1,316	1,412	1,057
信託報酬	315	275	275	375	375
その他賃貸事業費用	640	221	184	907	995
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,402	31,304	17,808	48,460	52,208
(D) 減価償却費	5,187	3,843	5,138	5,767	6,169
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,214	27,461	12,669	42,692	46,039
(F) 資本的支出	327	331	42,361	21,188	464
(G) NCF = (C) - (F)	21,074	30,972	△ 24,552	27,271	51,744

(単位：千円)

物件番号	C-71	C-72	C-73	C-74	C-75
物件名	プロシード 鵜の木	プロシード 南行徳2	プロシード C O - Z 東館	プロシード C O - Z 西館	プロシード 新横浜
運用期間	(自) 2018年11月1日 (至) 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日	2018年11月1日 2019年4月30日
(A) 賃貸事業収入	26,955	39,506	76,053	40,612	123,585
賃貸料収入	26,487	36,213	71,208	38,628	119,786
その他収入	467	3,292	4,845	1,983	3,798
(B) 賃貸事業費用	3,255	6,562	17,417	8,539	24,080
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	754	1,043	1,984	1,088	3,296
公租公課	985	2,051	4,400	2,391	6,114
水道光熱費	152	378	2,777	564	705
修繕費	132	135	2,725	1,357	4,651
定期保守代金	640	1,349	3,299	1,125	5,724
保険料	85	136	320	158	279
仲介手数料及び広告費	149	199	782	892	2,120
信託報酬	275	275	275	275	325
その他賃貸事業費用	79	993	852	687	863
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,700	32,944	58,636	32,072	99,504
(D) 減価償却費	6,041	10,225	13,854	6,985	20,091
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,658	22,719	44,781	25,087	79,413
(F) 資本的支出	-	-	2,657	1,573	113
(G) NCF = (C) - (F)	23,700	32,944	55,978	30,499	99,391

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-76	C-77	C-78	C-79	C-80
物件名	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	プロシードK5
運用期間 (自)	2018年11月1日	2018年11月1日	2018年11月1日	2018年11月1日	2018年11月1日
(至)	2019年4月30日	2019年4月30日	2019年4月30日	2019年4月30日	2019年4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,774	53,313	43,524	12,387	9,791
賃貸料収入	11,774	50,642	42,011	12,078	9,254
その他収入	-	2,671	1,512	309	537
(B) 賃貸事業費用	1,557	10,175	10,462	3,472	3,252
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	117	1,420	1,148	339	255
公租公課	1,064	2,868	3,297	1,164	727
水道光熱費	-	777	540	180	215
修繕費	20	990	2,111	673	384
定期保守代金	-	1,894	1,903	576	840
保険料	77	122	191	60	33
仲介手数料及び広告費	-	1,027	301	72	333
信託報酬	275	315	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	760	694	130	187
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,217	43,137	33,061	8,915	6,539
(D) 減価償却費	3,008	6,360	4,502	1,252	752
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,208	36,777	28,558	7,663	5,786
(F) 資本的支出	-	1,801	2,604	635	1,286
(G) NCF = (C) - (F)	10,217	41,336	30,456	8,280	5,252

(単位：千円)

物件番号	C-81
物件名	プロシード市川妙典II
運用期間 (自)	2018年11月1日
(至)	2019年4月30日
(A) 賃貸事業収入	26,833
賃貸料収入	26,796
その他収入	37
(B) 賃貸事業費用	2,543
賃借料	-
物件管理委託費	751
公租公課	538
水道光熱費	137
修繕費	-
定期保守代金	665
保険料	48
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	375
その他賃貸事業費用	27
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,290
(D) 減価償却費	1,921
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,368
(F) 資本的支出	100
(G) NCF = (C) - (F)	24,189

スタートプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(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) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	17,060	7,756	32,371	14,338	17,814
賃貸料収入	16,207	7,621	30,133	14,209	17,080
その他収入	853	134	2,238	129	733
(B) 賃貸事業費用	4,814	2,244	8,871	3,724	5,392
賃借料	66	-	72	360	-
物件管理委託費	599	288	1,188	522	647
公租公課	1,103	580	2,131	989	1,220
水道光熱費	297	89	462	219	225
修繕費	577	676	1,208	207	1,044
定期保守代金	1,099	240	1,635	896	961
保険料	69	29	91	42	35
仲介手数料及び広告費	637	-	1,734	122	795
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	27	2	11	29	125
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,245	5,511	23,499	10,613	12,421
(D) 減価償却費	4,992	2,529	9,011	3,680	4,856
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,253	2,982	14,488	6,933	7,564
(F) 資本的支出	100	-	100	113	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,145	5,511	23,399	10,500	12,421

(単位：千円)

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-20	G-21
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江	プロシード 西天満
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,574	20,595	12,049	72,924	32,506
賃貸料収入	43,240	20,276	10,648	69,761	31,435
その他収入	1,334	318	1,401	3,162	1,070
(B) 賃貸事業費用	11,362	4,360	3,792	19,046	7,487
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,219	557	296	1,988	894
公租公課	2,780	1,434	761	4,214	1,810
水道光熱費	865	423	252	2,298	670
修繕費	1,850	141	773	3,024	1,471
定期保守代金	1,910	997	704	3,191	1,210
保険料	113	60	37	197	88
仲介手数料及び広告費	1,604	429	647	3,611	995
信託報酬	315	315	315	315	275
その他賃貸事業費用	133	2	4	205	71
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,212	16,235	8,257	53,877	25,018
(D) 減価償却費	10,389	5,852	2,642	12,537	5,582
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,823	10,382	5,614	41,339	19,436
(F) 資本的支出	100	-	100	537	960
(G) NCF = (C) - (F)	33,112	16,235	8,156	53,339	24,057

スターツプロシード投資法人(8979)2019年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	G-22	G-23	G-24	G-25	G-26
物件名	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町
運用期間 (自)	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日
(至)	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	30,074	6,000	63,933	69,149	66,946
賃貸料収入	28,420	6,000	62,249	68,525	64,842
その他収入	1,653	-	1,683	624	2,104
(B) 賃貸事業費用	7,657	827	16,769	15,543	10,174
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	813	120	1,788	1,846	1,821
公租公課	1,798	388	4,495	4,479	4,223
水道光熱費	550	-	921	1,564	667
修繕費	792	-	1,778	2,190	756
定期保守代金	1,484	-	3,764	3,956	1,572
保険料	49	42	219	232	125
仲介手数料及び広告費	1,892	-	3,355	886	678
信託報酬	275	275	350	350	325
その他賃貸事業費用	2	2	96	37	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,416	5,172	47,163	53,606	56,771
(D) 減価償却費	5,332	1,598	17,502	15,785	6,505
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,084	3,573	29,660	37,820	50,266
(F) 資本的支出	-	-	-	-	534
(G) NCF = (C) - (F)	22,416	5,172	47,163	53,606	56,237

(単位：千円)

物件番号	G-27	G-28	G-29	G-30	G-31
物件名	プロシード 長居公園通	プロシード 西長堀	プロシード 京橋	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂
運用期間 (自)	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日	2018年11月 1日
(至)	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日	2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	31,754	22,827	51,553	49,883	16,336
賃貸料収入	29,977	22,250	48,850	49,014	15,608
その他収入	1,776	577	2,702	869	728
(B) 賃貸事業費用	9,094	6,167	13,497	14,782	6,444
賃借料	-	-	-	-	420
物件管理委託費	840	609	1,389	1,357	433
公租公課	2,168	1,694	3,194	3,121	1,271
水道光熱費	1,092	342	606	757	319
修繕費	813	354	2,565	2,364	1,333
定期保守代金	1,546	840	1,872	2,356	623
保険料	111	46	139	112	51
仲介手数料及び広告費	2,190	1,948	3,348	4,393	1,714
信託報酬	325	325	325	315	275
その他賃貸事業費用	6	6	56	3	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,659	16,660	38,055	35,100	9,892
(D) 減価償却費	4,059	2,377	4,876	6,057	3,911
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,600	14,283	33,178	29,043	5,980
(F) 資本的支出	820	-	248	934	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,839	16,660	37,806	34,166	9,892

スターツプロシード投資法人（8979）2019年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	29,724	25,382	57,990
賃貸料収入	28,539	24,129	55,619
その他収入	1,184	1,253	2,370
(B) 賃貸事業費用	6,654	5,677	10,989
賃借料	-	-	769
物件管理委託費	776	693	1,574
公租公課	2,432	1,377	3,664
水道光熱費	224	592	515
修繕費	762	804	882
定期保守代金	1,120	909	1,561
保険料	80	58	133
仲介手数料及び広告費	981	782	1,611
信託報酬	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	184	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,069	19,705	47,000
(D) 減価償却費	9,655	5,737	16,827
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,413	13,967	30,173
(F) 資本的支出	-	230	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,069	19,475	47,000

（単位：千円）

物件番号	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
運用期間	(自) 2018年11月 1日 (至) 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日	2018年11月 1日 2019年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,734	17,920	28,292
賃貸料収入	15,554	15,435	26,398
その他収入	1,179	2,484	1,893
(B) 賃貸事業費用	3,638	4,094	7,737
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	583	590	734
公租公課	878	998	2,057
水道光熱費	193	212	588
修繕費	65	289	1,338
定期保守代金	1,019	751	1,347
保険料	42	41	76
仲介手数料及び広告費	319	632	614
信託報酬	336	350	350
その他賃貸事業費用	197	227	630
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,096	13,826	20,554
(D) 減価償却費	4,831	5,334	8,190
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,264	8,491	12,364
(F) 資本的支出	-	-	306
(G) NCF = (C) - (F)	13,096	13,826	20,248

④ 運用資産の資本的支出

(イ) 資本的支出の予定について

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円) (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 6月 至 2019年10月	66,000	-	-
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市南区)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 6月 至 2019年10月	45,360	-	-
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	外壁等改修工事及び屋上防水 工事	自 2019年 6月 至 2019年10月	43,900	-	-
プロシード本八幡 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 5月 至 2019年 8月	27,000	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自 2019年 9月 至 2019年10月	6,480	-	-
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外装タイル一部改修工事	自 2019年 9月 至 2019年10月	3,850	-	-

(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27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112,260千円であり、当期費用に区分された修繕費98,537千円と合わせて210,798千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)
プロシード葛西2 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 2月 至 2019年 4月	40,622
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	エントランス改修工事	自 2018年11月 至 2018年12月	20,787
その他			50,850
合 計			112,260

(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23期	第24期	第25期	第26期	第27期
	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日	自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日
当期首積立金残高	250,000	300,000	350,000	400,000	450,000
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	300,000	350,000	400,000	450,000	500,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

(イ) 賃貸借状況の概要

2019年4月30日(第27期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,261.15	50	49	80,050	7,964	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,299	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	36,288	5,107	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,855.55	28	25	44,034	7,686	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	42,865	16,800	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	974.38	16	15	22,908	2,179	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,636	2,728	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	963.00	34	34	23,844	1,041	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	22,986	3,019	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	20,040	1,535	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,364	969	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,100	1,545	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	803.18	15	14	14,748	1,879	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	586.23	12	10	8,244	803	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	869.92	40	39	51,240	3,887	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	508.05	26	25	26,928	2,015	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	35,508	4,073	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	38,580	3,809	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,738.88	27	26	28,736	3,102	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,538.24	24	23	25,644	3,062	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	744.80	37	35	40,128	3,401	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	3,164	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,393	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	1,990	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,157	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,262	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	3,807	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,660	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,101	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	6,146	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,167	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,725	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,575	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,217	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,000	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,296	1,858	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,802.13	294	289	559,307	97,704	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,316	5,354	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	492.34	20	19	12,699	961	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,822.23	54	49	72,240	36,882	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,140	969	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	20,220	1,157	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	1,161.94	44	40	39,528	3,177	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	40,548	1,402	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.90	24	23	21,396	1,740	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-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	36,816	2,291	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,567.76	104	100	57,156	2,837	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,038.89	77	64	35,316	1,915	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	752.40	50	44	24,600	1,121	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	16,788	1,191	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	62,897	11,605	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,065.95	38	35	38,334	5,406	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,117.49	88	88	165,828	21,679	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.12	35	34	32,364	2,350	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	548.69	35	32	23,119	2,206	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,606.38	66	65	55,822	4,708	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	945.00	45	45	35,628	2,678	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	2,005.76	25	25	60,828	19,706	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,841.83	37	36	80,952	9,347	パス・スルー
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	2,976.85	2,801.68	73	68	80,640	9,168	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,626.54	59	59	52,896	4,976	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,993.52	63	63	69,708	5,367	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,085.90	29	28	57,240	6,124	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,553.89	84	84	118,224	10,579	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,367.67	66	64	116,292	10,702	パス・スルー
	C-71	プロシード鶯の木	1,260.58	1,219.33	29	28	51,756	5,111	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,755.97	36	35	69,228	8,207	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,655.78	112	108	134,270	22,515	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,604.90	71	69	73,936	9,739	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,103.07	226	212	219,744	18,357	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
	C-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,272.63	64	63	100,320	11,806	パス・スルー
	C-78	プロシードK 2	4,099.04	3,857.59	59	55	80,316	11,655	パス・スルー
	C-79	プロシードK 3 アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	22,872	2,155	パス・スルー
	C-80	プロシードK 5	788.95	745.06	16	15	19,278	3,514	パス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	パス・スルー
		小計	137,563.54	133,950.59	3,601	3,501	4,178,488	548,944	-
指定 指定 都市	G-8	プロシード大閘通	1,101.56	1,031.15	44	41	30,899	2,765	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	513.26	10	8	12,624	1,363	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,836.49	77	72	58,944	2,053	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	859.85	30	28	26,124	1,833	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,263.22	46	44	32,971	2,444	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,565.10	94	88	82,812	6,479	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,204.65	48	48	40,708	2,261	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	21,357	1,737	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,744.31	106	94	134,436	7,546	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,723.29	56	54	62,904	1,674	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,541.27	61	59	57,095	1,799	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,106.16	72	70	128,555	27,828	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,918.44	72	66	132,225	30,079	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,109.61	126	125	126,681	8,730	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,009.08	81	75	57,904	1,533	パス・スルー
	G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,332.08	52	46	44,964	576	パス・スルー
	G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,675.88	120	98	89,412	2,518	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,961.59	117	112	101,232	11,266	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,051.38	40	37	32,280	1,984	パス・スルー
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,711.05	66	61	53,496	3,978	パス・スルー	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,809.44	63	59	46,710	5,637	パス・スルー	
G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,175.73	108	101	103,488	9,164	パス・スルー	
		小計	50,628.69	47,377.79	1,517	1,414	1,489,826	137,250	-

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	1,192.87	36	35	32,862	3,013	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,349.09	36	35	33,300	2,548	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,333.91	34	30	50,532	6,099	パス・スルー
	小計			5,264.88	4,875.87	106	100	116,694	11,661
ポートフォリオ 合計			193,457.11	186,204.25	5,224	5,015	5,785,008	697,855	-

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

(ロ) 稼働率の推移

第27期（2018年11月1日～2019年4月30日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	96.2	96.2	98.2	96.3	98.2	98.2
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	97.9	94.4	94.4	96.5	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	96.5	92.9	96.5	96.5	100.0	89.4
	C-6	プロシード船橋宮本	97.4	97.4	97.4	100.0	100.0	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2
	C-8	プロシードせんげん台	88.5	86.1	88.4	93.0	93.1	-
	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	91.1	91.1	100.0	97.0	97.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	94.4	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	100.0	95.5	95.5	95.5	100.0
	C-13	プロシード東川口	100.0	100.0	100.0	100.0	91.2	96.8
	C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	93.3	86.7	86.7	93.3	93.3
	C-16	プロシードせんげん台2	84.4	92.3	100.0	92.1	92.1	84.3
	C-17	プロシード松濤	100.0	97.7	97.7	93.2	93.2	97.7
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	96.3	92.5	100.0	100.0	96.2
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-20	プロシード新小岩	95.7	95.7	97.3	94.0	97.1	100.0
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	96.3	96.3	96.3	96.3	100.0	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	100.0	100.0	100.0	100.0	95.8	95.8
	C-23	プロシード都立大学	100.0	100.0	97.4	94.7	94.7	92.1
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	100.0	95.9	95.9	100.0	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	98.7	98.8	98.5	97.9	99.4	98.3
	C-42	プロシード調布	96.1	96.1	96.1	92.8	100.0	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	95.0	95.0
	C-44	プロシード中河原	95.7	97.1	97.2	98.6	97.2	92.2
	C-45	プロシード大泉学園	100.0	93.1	93.1	96.6	100.0	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	96.4	96.4	100.0	100.0
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	91.0	90.6	97.8	100.0	93.4	90.8
	C-49	プロシード柏ノール	91.1	89.0	89.0	100.0	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	100.0	96.0	96.0	100.0	95.8
	C-51	プロシード船橋本町	92.5	90.0	92.5	97.5	95.0	97.5
	C-52	プロシード西川口	99.0	96.2	96.2	95.2	97.1	96.2
	C-53	プロシード弘明寺	86.2	84.9	87.4	87.4	87.3	83.3
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	90.0	84.0	84.0	82.0	88.0	88.0
	C-55	プロシード相模大塚	96.1	96.1	97.2	97.2	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)						
			2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月	
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎2	96.7	97.8	97.8	94.5	100.0	100.0	
	C-57	プロシード柏トロワ	100.0	95.1	95.1	95.1	92.7	92.7	
	C-58	プロシード篠崎タワー	98.8	99.0	99.0	99.0	99.0	100.0	
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	100.0	94.7	94.7	94.7	97.3	
	C-60	プロシード雪谷	94.3	94.3	94.3	97.2	91.4	91.4	
	C-61	プロシード市川南	98.2	98.2	100.0	98.9	98.2	98.2	
	C-62	プロシード市川妙典	91.1	88.9	93.3	93.3	95.6	100.0	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	97.0	97.0	97.0	100.0	100.0	100.0	
	C-64	プロシード日本橋堀留町	100.0	98.4	100.0	100.0	96.9	96.7	
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	100.0	96.9	96.9	97.3	94.4	94.1	
	C-66	プロシード行徳2	91.8	90.1	94.8	94.8	100.0	100.0	
	C-67	プロシード西葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-68	プロシード葛西2	97.0	89.8	89.8	92.8	97.4	97.4	
	C-69	プロシード日本橋本町	96.0	96.0	98.2	97.4	99.1	100.0	
	C-70	プロシード西新宿	100.0	98.2	96.3	98.2	100.0	96.2	
	C-71	プロシード鶴の木	100.0	100.0	96.7	93.1	96.7	96.7	
	C-72	プロシード南行徳2	100.0	100.0	96.3	96.3	100.0	97.3	
	C-73	プロシードCO-Z東館	95.5	97.7	98.5	98.2	98.2	96.8	
	C-74	プロシードCO-Z西館	92.6	91.1	97.0	95.5	100.0	97.0	
	C-75	プロシード新横浜	97.1	98.3	98.7	98.6	97.9	93.5	
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-77	プロシード錦糸町	100.0	98.6	97.3	97.3	98.7	98.7	
	C-78	プロシードK2	95.4	96.8	96.9	95.6	94.1	94.1	
	C-79	プロシードK3アネックス	95.9	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-80	プロシードK5	83.7	89.2	94.4	100.0	100.0	94.4	
	C-81	プロシード市川妙典II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	小計			97.4	97.1	97.5	97.5	98.2	97.4
	政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	97.8	97.8	97.8	97.9	95.7	93.6
		G-11	プロシード穂波町	100.0	100.0	100.0	100.0	82.8	82.8
		G-13	プロシード新栄	94.8	94.8	93.6	97.5	93.4	93.8
		G-14	プロシード千代田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2
G-15		プロシード福岡高宮	95.7	95.7	95.7	98.1	100.0	96.3	
G-17		プロシード金山	95.1	96.2	96.5	98.2	93.0	93.8	
G-18		プロシード吹上	96.0	94.0	98.0	98.0	100.0	100.0	
G-19		プロシード豊田	93.6	93.5	100.0	96.7	96.7	100.0	
G-20		プロシード北堀江	92.0	94.9	93.7	93.7	93.9	90.3	
G-21		プロシード西天満	93.1	94.6	98.3	98.3	96.9	97.0	
G-22		プロシード神戸元町	93.8	96.9	96.9	95.3	95.3	96.9	
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	88.1	91.8	88.6	92.0	95.0	97.3	
G-25		プロシード新瑞橋	93.5	94.9	93.5	94.7	95.8	92.2	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2018年 11月	2018年 12月	2019年 1月	2019年 2月	2019年 3月	2019年 4月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	99.4	99.4	99.4	98.8	99.0	99.4
	G-27	プロシード長居公園通	92.6	92.6	96.3	96.3	95.1	92.6
	G-28	プロシード西長堀	88.5	84.6	86.5	86.5	86.5	88.4
	G-29	プロシード京橋	88.4	87.5	88.4	87.6	87.5	81.7
	G-30	プロシード兵庫駅前通	87.0	88.6	91.1	90.3	95.9	95.9
	G-31	プロシード瑞穂	84.3	84.6	87.9	93.3	93.3	93.3
	G-32	プロシード大須	98.5	95.5	95.5	92.4	97.0	92.4
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	89.9	89.5	92.2	94.6	97.3	94.6
	G-34	プロシード仙台上杉	99.1	95.7	95.6	98.3	94.0	93.1
		小計	93.3	93.7	94.1	94.9	94.9	93.6
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	94.7	94.7	92.2	87.1	89.7	97.5
	R-3	プロシード水戸2	83.6	83.6	85.9	86.8	94.7	97.7
	R-4	プロシード筑波学園都市	86.7	93.5	93.5	93.5	90.5	87.8
			小計	87.7	91.2	91.2	90.3	91.4
ポートフォリオ 合計			96.1	96.1	96.5	96.6	97.1	96.3

（注）本表には、2018年11月から2019年4月（（C-8）プロシードせんげん台については2019年3月）までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

2019年4月30日（第27期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料収入 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,785,008	186,204.25	100.0	697,855

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

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

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

- （i）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」の物件の場合、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計
- （ii）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」の物件の場合、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、「パス・スルー」のエンドテナントへの転賃部分の転賃面積の合計と「固定賃料」の賃貸部分の賃貸面積の合計

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

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