

## 2025年10月期 決算短信（R E I T）

2025年12月15日

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

有価証券報告書提出予定日 2026年1月28日 分配金支払開始予定日 2026年1月16日

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

(百万円未満切捨て)

## 1. 2025年10月期の運用、資産の状況（2025年5月1日～2025年10月31日）

## (1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2025年10月期	3,642	△4.8	1,577	△8.2	1,208	△12.7	1,207	△12.7
2025年 4月期	3,827	1.5	1,719	0.7	1,384	0.3	1,383	0.4

	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	%	%	%
2025年10月期	4,432	2.6	1.2	33.2
2025年 4月期	4,897	2.9	1.3	36.2

## (2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配 金は含む)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円	%	%
2025年10月期	4,825	4,433	392	1,314	1,207	106	100.0	2.6
2025年 4月期	5,470	5,078	392	1,490	1,383	106	100.0	2.9

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 2025年4月期の配当性向については、期中に自己投資口の取得及び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。

$$\text{配当性向} = \text{分配金総額 (利益超過分配は含まない)} \div \text{当期純利益} \times 100$$

(注3) 2025年4月期及び2025年10月期における利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額は13百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは93百万円です。

(注4) 2025年4月期及び2025年10月期における利益超過分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行ったことによる減少剰余金等割合はそれぞれ0.002及び0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

## (3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2025年10月期	101,715	46,701	45.9	171,435
2025年 4月期	101,988	46,984	46.1	172,473

## (4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2025年10月期	2,155	△1,220	△1,487	3,876
2025年 4月期	4,334	△328	△3,247	4,428

2. 2026年4月期の運用状況の予想（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年 4月期	3,618	△0.7	1,548	△1.9	1,162	△3.8	1,160	△3.9	4,650	4,258	392
2026年10月期	3,613	△0.1	1,571	1.5	1,148	△1.2	1,146	△1.2	4,600	4,208	392

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年4月期) 4,258円 (2026年10月期) 4,208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）
- ② 期末自己投資口数

2025年10月期	272,415口	2025年4月期	272,415口
2025年10月期	-口	2025年4月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、30ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

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

以上

## ○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 次期の見通し .....	3
(2) 投資リスク .....	8
2. 財務諸表 .....	9
(1) 貸借対照表 .....	9
(2) 損益計算書 .....	11
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	12
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	14
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	16
(6) 繼続企業の前提に関する注記 .....	17
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	17
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	19
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	31
3. 参考情報 .....	33
(1) 投資状況 .....	33
(2) 投資資産 .....	33
① 價格及び投資比率 .....	33
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要 .....	36
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況 .....	52
④ 運用資産の資本的支出 .....	65
⑤ 賃貸借状況の概要 .....	66

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は272,415口、総資産額は101,715百万円、出資総額（純額）は45,494百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、個人消費においては物価上昇の影響が続くものの、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな増加基調を維持しました。企業収益は、各国の通商政策による不確実性が残る中、価格転嫁やコスト効率化を通じて採算性が向上し、総じて堅調に推移しました。一方で、米中関係をはじめとする通商リスクや、日本銀行による金融政策正常化に伴う金利上昇の影響には引き続き留意が必要な状況です。

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

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

##### (ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2025年5月13日に（C-96）プロシード桜坂（取得価格850百万円）を取得し、2025年8月1日に（C-12）プロシード幕張本郷2（譲渡価格264百万円）を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,964百万円、総賃貸可能面積は207,046.76m<sup>2</sup>となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社と緊密な連携を取ることにより、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.9%、平均稼働率97.2%と安定的に推移しました。

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

い、その取組みに関する情報開示をしています。そのほか保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得の取組みとして、2025年10月にDBJ Green Building認証を（C-72）プロシード南行徳2にて、CASBEE不動産評価認証を（C-65）プロシードTX流山セントラルパークにてそれぞれ取得しました。本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について4物件、CASBEE不動産評価認証について3物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について5物件の認証を取得しています。

## （二）資金調達の概要

当期は、2025年5月23日に返済期限の到来した長期借入金3,049百万円の返済に充当するために、長期借入金3,049百万円（借入期間6年6ヶ月）の借入を行いました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は5,820百万円、長期借入金は41,426百万円、1年内償還予定の投資法人債は1,000百万円、投資法人債は5,000百万円、期末有利子負債残高は53,246百万円、期末総資産有利子負債比率は52.3%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

## （ホ）業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,642百万円、営業利益1,577百万円、経常利益1,208百万円、当期純利益1,207百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は4,433円となりました。

これに加え、本投資法人は、投資法人規約に定める分配方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、出資の払戻しとして当期末時点において保有する定期借地権付建物の物件の減価償却費について、土地を所有権と仮定して算出した減価償却費との差額である93,438,345円及び一時差異等調整引当額として当期の定期借地権償却費・資産除去債務・資産除去債務利息相当額である13,348,335円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は392円となりました。

## ② 次期の見通し

### （イ）運用方針及び対処すべき課題

#### a. 投資環境

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復や、堅調な企業収益を背景とした設備投資の拡大等により、緩やかな景気回復が期待されます。一方で、日本銀行による金融政策の正常化に伴う金利上昇、物価高の持続、人的・物的供給制約、ならびに金融資本市場の変動等の影響に引き続き十分な注視が必要と考えます。

不動産流通市場においては、世界的な金融引締めに伴う金利上昇が一服する中、日本市場の相対的な安定性の高さを背景に、投資家の物件取得意欲は底堅く、取引価格は高値圏で推移する見通しです。また、賃貸住宅市場においても、東京圏を中心に高い稼働率と賃料単価の上昇傾向は一定程度継続するものと見込まれます。

#### b. 外部成長戦略

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

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

#### c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資法人債（グリーンボンド）の発行

本投資法人は、2025年10月30日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名称	スタートプロシード投資法人第6回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
発行総額	金2,000百万円
払込期日	2025年11月19日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年1.936%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2030年11月19日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。 本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。
利払期日	毎年5月19日及び11月19日 初回の利払日は、2026年5月19日です。利払日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げます。
資金使途	グリーンファイナンス・フレームワークに記載する適格クライテリアを満たす特定資産である（C-65）プロシードTX流山セントラルパーク、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手及び（G-34）プロシード仙台上杉の取得のために調達し、その後リファイナンスした第2回無担保投資法人債の償還資金及び借入金タームローン20の返済資金の一部に全額充当しました。

## B. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2025年11月25日に返済期限が到来したタームローン20（借入金残高1,500百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン3Gの借入を行いました。

	タームローン3G
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	500百万円
借入日	2025年11月25日
元本返済期日	2032年5月25日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%）
利払期日	2025年11月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（ただし、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保及び保証の有無	無担保・無保証

(注)利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORです。

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン3Gについて、金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

	タームローン3Gに係る契約
相手先	株式会社あおぞら銀行
想定元本	500百万円
金利等	固定支払金利 2.448% (注) 変動受取金利 (基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%)
開始日	2025年11月25日
終了日	2032年5月25日
支払日	2025年11月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（ただし、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローン3Gに係る金利は実質的に固定されます。

## (ハ) 運用状況の見通し

2026年4月期（2025年11月1日～2026年4月30日）及び2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2026年4月期及び2026年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	2026年4月期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)	2026年10月期 (自 2026年 5月 1日 至 2026年10月31日)
営業収益	3,618百万円	3,613百万円
営業利益	1,548百万円	1,571百万円
経常利益	1,162百万円	1,148百万円
当期純利益	1,160百万円	1,146百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	4,650円	4,600円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,258円	4,208円
1口当たり利益超過分配金	392円	392円

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

## 2026年4月期及び2026年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2026年4月期:2025年11月1日～2026年4月30日（181日） 2026年10月期:2026年5月1日～2026年10月31日（184日）
運用資産	・本投資法人が本書の日付時点で保有している107物件を前提としており、2026年10月期末までにこの他の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃料、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	・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。 ・管理業務費については2026年4月期に246百万円、2026年10月期に244百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しており、2026年4月期に137百万円、2026年10月期に121百万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、2026年4月期に208百万円、2026年10月期に209百万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、2026年4月期に713百万円、2026年10月期に717百万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、2026年4月期に456百万円、2026年10月期に452百万円を見込んでいます。
営業外費用	・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2026年4月期に342百万円、2026年10月期に380百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として2026年4月期に44百万円、2026年10月期に44百万円を見込んでいます。 ・投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2026年4月期に4百万円、2026年10月期に4百万円を見込んでいます。
有利子負債	・本書の日付現在の借入金残高46,246百万円のうち、2026年10月期中に返済期限が到来する借入金4,320百万円について、全額を借換えることを前提としており、2026年10月期末まで借入金残高46,246百万円は増減ありません。 ・本書の日付現在の投資法人債残高7,000百万円について、2026年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数272,415口を前提としており、その後、2026年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	・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	・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。 ・本書の日付現在において保有する定期借地権付物件5棟を前提とし、その5棟の減価償却費について土地を所有権と仮定して算出した減価償却費の差分相当額（その他の利益超過分配（出資の払い戻し））及び定期借地権償却、資産除去債務償却、資産除去債務利息の計上相当額等（一時差異等調整引当額の分配）を利益超過分配金として、2026年4月期に392円、2026年10月期に392円を見込んでいます。
その他	・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2025年7月28日提出)に記載された「投資リスク」をご参照ください。

## 2. 財務諸表

## (1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	2, 167, 715	1, 473, 132
信託現金及び信託預金	2, 261, 257	2, 403, 173
営業未収入金	39, 234	30, 175
前払費用	109, 954	109, 801
未収消費税等	-	41, 095
未収還付法人税等	-	255
その他	21, 300	17, 288
流動資産合計	<u>4, 599, 462</u>	<u>4, 074, 921</u>
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	54, 861, 795	55, 318, 975
減価償却累計額	△13, 720, 793	△14, 263, 750
信託建物（純額）	<u>41, 141, 001</u>	<u>41, 055, 224</u>
信託構築物	1, 339, 800	1, 396, 928
減価償却累計額	△961, 313	△982, 825
信託構築物（純額）	<u>378, 486</u>	<u>414, 103</u>
信託機械及び装置	5, 376	5, 376
減価償却累計額	△5, 107	△5, 107
信託機械及び装置（純額）	<u>268</u>	<u>268</u>
信託工具、器具及び備品	998, 105	1, 039, 867
減価償却累計額	△548, 070	△598, 323
信託工具、器具及び備品（純額）	<u>450, 035</u>	<u>441, 543</u>
信託土地	53, 357, 208	53, 697, 053
有形固定資産合計	<u>95, 327, 000</u>	<u>95, 608, 194</u>
無形固定資産		
信託借地権	1, 008, 691	1, 000, 297
ソフトウエア	406	333
無形固定資産合計	<u>1, 009, 098</u>	<u>1, 000, 631</u>
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10, 000	10, 000
信託差入敷金及び保証金	734, 611	734, 596
長期前払費用	210, 334	186, 660
繰延税金資産	14	15
その他	66, 190	75, 377
投資その他の資産合計	<u>1, 021, 151</u>	<u>1, 006, 649</u>
固定資産合計	<u>97, 357, 250</u>	<u>97, 615, 476</u>
繰延資産		
投資法人債発行費	29, 307	24, 977
投資口交付費	2, 071	-
繰延資産合計	<u>31, 379</u>	<u>24, 977</u>
資産合計	<u>101, 988, 093</u>	<u>101, 715, 374</u>

(単位：千円)

	前期 (2025年4月30日)	当期 (2025年10月31日)
<b>負債の部</b>		
<b>流動負債</b>		
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,549,000	5,820,000
営業未払金	172,193	209,397
未払金	259,554	245,971
未払費用	100,388	113,624
未払法人税等	695	697
未払消費税等	46,140	14,766
前受金	2,130	1,294
その他	99	1,470
<b>流動負債合計</b>	<hr/> 6,130,201	<hr/> 7,407,222
<b>固定負債</b>		
投資法人債	5,000,000	5,000,000
長期借入金	42,697,000	41,426,000
信託預り敷金及び保証金	866,489	867,832
資産除去債務	310,120	312,596
<b>固定負債合計</b>	<hr/> 48,873,609	<hr/> 47,606,428
<b>  <b>負債合計</b></b>	<hr/> <hr/> 55,003,811	<hr/> <hr/> 55,013,650
<b>純資産の部</b>		
<b>投資主資本</b>		
出資総額	48,082,645	48,082,645
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △11,581	※1 △24,929
その他の出資総額控除額	※2 △2,470,257	※2 △2,563,695
出資総額控除額合計	<hr/> △2,481,838	<hr/> △2,588,625
出資総額（純額）	<hr/> 45,600,807	<hr/> 45,494,020
<b>剩余金</b>		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,383,474	1,207,704
剩余金合計	<hr/> 1,383,474	<hr/> 1,207,704
<b>  <b>投資主資本合計</b></b>	<hr/> <hr/> 46,984,281	<hr/> <hr/> 46,701,724
<b>  <b>純資産合計</b></b>	<hr/> <hr/> ※3 46,984,281	<hr/> <hr/> ※3 46,701,724
<b>  <b>負債純資産合計</b></b>	<hr/> <hr/> 101,988,093	<hr/> <hr/> 101,715,374

## (2) 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,621,840	※1 3,606,960
不動産等売却益	※2 205,458	※2 35,147
営業収益合計	<u>3,827,299</u>	<u>3,642,108</u>
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,607,483	※1 1,586,142
資産運用報酬	333,015	317,003
資産保管手数料	8,784	8,757
一般事務委託手数料	21,709	20,532
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	135,624	130,766
営業費用合計	<u>2,107,818</u>	<u>2,064,402</u>
営業利益		
営業外収益		
受取利息	36,691	51,466
受取保険金	107	1,436
未払分配金戻入	789	933
その他	11,312	459
営業外収益合計	<u>48,901</u>	<u>54,295</u>
営業外費用		
支払利息	302,531	344,815
投資法人債利息	25,684	27,413
投資法人債発行費償却	4,330	4,330
投資口交付費償却	2,071	2,071
融資関連費用	44,255	43,947
その他	5,312	951
営業外費用合計	<u>384,185</u>	<u>423,530</u>
経常利益		
税引前当期純利益	1,384,196	1,208,469
法人税、住民税及び事業税	901	917
法人税等調整額	15	△0
法人税等合計	917	917
当期純利益	<u>1,383,279</u>	<u>1,207,552</u>
前期繰越利益	194	151
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)	<u>1,383,474</u>	<u>1,207,704</u>

## (3) 投資主資本等変動計算書

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

出資総額	投資主資本			出資総額 (純額)	
	出資総額				
	一時差異等 調整引当額	その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	48,082,645	△11,581	△2,470,257	△2,481,838	45,600,807
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△13,348		△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438	△93,438
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	-	△13,348	△93,438	△106,786	△106,786
当期末残高	48,082,645	△24,929	△2,563,695	△2,588,625	45,494,020

(単位：千円)

当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	投資主資本		純資産合計	
	剰余金			
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	1,383,474	1,383,474	46,984,281	46,984,281
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438
剰余金の配当	△1,383,323	△1,383,323	△1,383,323	△1,383,323
当期純利益	1,207,552	1,207,552	1,207,552	1,207,552
当期変動額合計	△175,770	△175,770	△282,557	△282,557
当期末残高	1,207,704	1,207,704	46,701,724	46,701,724

## (4) 金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月 30日)	当期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
I 当期末処分利益	1, 383, 474, 609円	1, 207, 704, 111円
II 利益超過分配金加算額	106, 786, 680円	106, 786, 680円
うち一時差異等調整引当額	13, 348, 335円	13, 348, 335円
うちその他の出資総額控除額	93, 438, 345円	93, 438, 345円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1, 490, 110, 050円 (5, 470円)	1, 314, 402, 375円 (4, 825円)
うち利益分配金 (うち1口当たり利益分配金)	1, 383, 323, 370円 (5, 078円)	1, 207, 615, 695円 (4, 433円)
うち一時差異等調整引当額 (うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	13, 348, 335円 (49円)	13, 348, 335円 (49円)
うちその他の利益超過分配金 (うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	93, 438, 345円 (343円)	93, 438, 345円 (343円)
IV 次期繰越利益	151, 239円	88, 416円

区分	前期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,383,323,370円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）696,068,946円の100分の13.4に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。</p>	<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、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,207,615,695円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）699,004,979円の100分の13.4に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。</p>

## (5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月 30日)	当期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月 31日)
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,384,196	1,208,469
減価償却費	704,053	707,471
投資法人債発行費償却	4,330	4,330
投資口交付費償却	2,071	2,071
受取利息	△36,691	△51,466
支払利息	328,215	372,228
営業未収入金の増減額（△は増加）	△8,639	9,058
前払費用の増減額（△は増加）	△46	153
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△41,095
未払消費税等の増減額（△は減少）	△3,629	△31,374
営業未払金の増減額（△は減少）	△37,781	52,185
未払金の増減額（△は減少）	△831	△16,627
長期前払費用の増減額（△は増加）	25,891	23,674
信託有形固定資産の売却による減少額	2,248,261	216,187
その他	△10,699	8,617
<b>小計</b>	<b>4,598,702</b>	<b>2,463,885</b>
利息の受取額	36,691	51,466
利息の支払額	△299,986	△358,992
法人税等の支払額	△1,391	△915
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>4,334,016</b>	<b>2,155,444</b>
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△313,194	△1,212,329
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,181	54,566
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△54,169	△53,224
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△8,687	△9,171
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△328,870</b>	<b>△1,220,158</b>
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入金の返済による支出	△415,500	-
長期借り入れによる収入	3,100,000	3,049,000
長期借入金の返済による支出	△3,700,000	△3,049,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	-
投資法人債の償還による支出	△1,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△13,966	-
自己投資口の取得による支出	△1,737,343	-
利益分配金の支払額	△1,375,755	△1,381,166
利益超過分配金の支払額	△105,081	△106,786
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△3,247,647</b>	<b>△1,487,953</b>
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	757,499	△552,667
現金及び現金同等物の期首残高	3,671,474	4,428,973
現金及び現金同等物の期末残高	※ 4,428,973	※ 3,876,305

## (6) 繼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

1. 固定資産の減価償却の方法	<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> <tbody> <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> </tbody> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～64年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	8年	信託工具、器具及び備品	3～15年
信託建物	3～64年								
信託構築物	10～45年								
信託機械及び装置	8年								
信託工具、器具及び備品	3～15年								
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数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処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡し義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</li> <li>b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</li> </ul>								

4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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、隨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。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a. 信託現金及び信託預金</li> <li>b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地</li> <li>c. 信託借地権</li> <li>d. 信託差入敷金及び保証金</li> <li>e. 信託預り敷金及び保証金</li> </ul> <p>②消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>

## (追加情報)

(一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記)

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(千円)

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

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(千円)

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,058
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,334
	増加小計	13,393
その他	-	△ 45
	減少小計	△ 45
	合計	13,348

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

## (8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

## ※1. 一時差異等調整引当額

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

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

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

## 1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

(単位：千円)

発生した資産等	引当の発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入れの 事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,353	4,353	5,029	-	9,382	-
信託定期借地権	借地権償却費の発生	7,228	7,228	8,318	-	15,547	-

## 2. 戻入れの具体的な方法

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

## ※2. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2025年4月30日)	当 期 (2025年10月31日)
総消却口数	13,062口	13,062口
消却総額	2,283,257千円	2,283,257千円

## ※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (2025年4月30日)	当 期 (2025年10月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

## ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃料	3,133,475	3,118,489
共益費	220,446	219,975
駐車場収入	105,786	104,479
付帯収入	1,046	1,162
その他賃貸事業収入	161,086	162,853
不動産賃貸事業収益合計	<u>3,621,840</u>	<u>3,606,960</u>
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	242,927	241,953
修繕費	137,724	124,555
公租公課	215,115	209,135
信託報酬	35,157	34,748
水道光熱費	54,772	56,061
損害保険料	14,399	14,407
減価償却費	704,462	707,398
その他賃貸事業費用	202,922	197,882
不動産賃貸事業費用合計	<u>1,607,483</u>	<u>1,586,142</u>
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	2,014,357	2,020,817

## ※2. 不動産等売却益の内訳

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位:千円)

プロシード幕張本郷2	
不動産等売却収入	264,735
不動産等売却原価	216,187
その他売却費用	13,399
不動産等売却益	<u>35,147</u>

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	272,415口	272,415口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

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

(単位：千円)

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
現金及び預金	2,167,715	1,473,132
信託現金及び信託預金	2,261,257	2,403,173
現金及び現金同等物	4,428,973	3,876,305

## (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 (2025年4月30日)	当 期 (2025年10月31日)
1年内	127,158	127,890
1年超	4,878,227	4,835,144
合計	5,005,386	4,963,035

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

## (金融商品に関する注記)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

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

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

## (3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2025年4月30日）

(単位：千円)

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

当期（2025年10月31日）

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債（注2）	1,000,000	997,756	△ 2,243
(2) 1年内返済予定の長期借入金（注2）	5,820,000	5,778,834	△ 41,165
(3) 投資法人債（注2）	5,000,000	4,980,693	△ 19,306
(4) 長期借入金（注2）	41,426,000	41,249,480	△ 176,519
(5) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債

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

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)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、時価は帳簿価額にはほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日（2025年4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	4,549,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	-	1,500,000	2,000,000	1,500,000
長期借入金	-	10,020,000	7,881,000	7,073,500	7,722,500	10,000,000

借入金及び投資法人債の決算日（2025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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,820,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,500,000	-	2,000,000	1,500,000
長期借入金	-	10,681,000	5,773,500	8,390,000	7,532,500	9,049,000

(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（2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2025年10月31日）

該当事項はありません。

## 2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年4月30日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	36,956,000	32,407,000	(注)	-

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

当期（2025年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	36,956,000	31,136,000	(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(2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

## (税効果会計に関する注記)

## 1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前 期 (2025年4月30日)	当 期 (2025年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	14	15
信託借地権償却	14,354	17,218
資産除去債務	105,813	106,657
繰延税金資産小計	120,182	123,891
評価性引当額	△ 120,167	△ 123,876
繰延税金資産合計	14	15
繰延税金資産の純額	14	15

## 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 (2025年4月30日)	当 期 (2025年10月31日)
法定実効税率	31.46	31.46
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.74	△ 31.79
評価性引当額の増減	0.27	0.31
その他	0.08	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.07	0.08

## (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ます、資産除去債務を計上しています。

## 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

## 3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
期首残高	307,663	310,120
時の経過による調整額	2,456	2,475
期末残高	310,120	312,596

(関連当事者との取引に関する注記)

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	97,251	営業未払金	169,040
							修繕工事費	363,422		
							保守点検費	141,344		
							広告宣伝費	63,268		
							更新手数料	27,422		
							賃料収入等(注2)	261,224	信託預り敷金及び保証金(注2)	56,841
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	355,866	未払金	223,434
							機関運営事務報酬の支払	900	未払金	990
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200

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

(注2) 賃料収入等については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（198,955千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,349,308千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（62,268千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,180千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（815,806千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（19,661千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料	96,546 329,237 141,094 53,388 28,855	営業未払金	145,983
							賃料収入等(注2)	264,055	信託預り敷金及び保証金(注2)	57,420
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) 機関運営事務報酬の支払	329,408 300	未払金	206,925 330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スター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)	850,000	—	—

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

(注2) 賃料収入等については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（198,950千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,335,076千円）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（65,105千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,600千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（816,922千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（19,820千円）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3,905千円が含まれています。

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

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

## (賃貸等不動産に関する注記)

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

(単位：千円)

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	98,951,530	96,335,692
期中増減額（注2）	△ 2,615,838	272,799
期末残高	96,335,692	96,608,492
期末時価（注3）	118,613,000	119,848,000

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

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-96）プロシード桜坂の取得（930,947千円）及び資本的支出（268,221千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-12）プロシード幕張本郷2の譲渡（216,187千円）及び減価償却費（707,398千円）によるものです。

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

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

## (収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）

(単位：千円)

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

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

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

当期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高 (注2)
不動産等の売却	264,735	35,147
水道光熱費収入	20,143	20,143
その他	-	3,586,816
合計	284,878	3,642,108

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

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

## (1口当たり情報に関する注記)

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
1口当たり純資産額	172,473円	171,435円
1口当たり当期純利益 (注1) (注2)	4,897円	4,432円

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

(注2) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 (自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日)	当 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)
当期純利益 (千円)	1,383,279	1,207,552
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)	1,383,279	1,207,552
期中平均投資口数 (口)	282,421	272,415

## (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くないと考えられるため開示を省略しています。

## (9) 発行済投資口の総口数の増減

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

年月日	摘要	発行済投資口の総口数（口）		出資総額（純額）（千円）（注1）		備考
		増減	残高	増減	残高	
2005年 5月 2日	私 募 設 立	750	750	150,000	150,000	(注2)
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	(注3)
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	(注4)
2006年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	(注5)
2006年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	(注6)
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	(注7)
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	(注8)
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	(注9)
2013年 5月 1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607,534	25,318,449	(注10)
2014年11月 4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777,574	30,096,023	(注11)
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134,434	42,230,457	(注12)
2019年 4月26日	消 却	△3,000	253,777	△545,913	41,684,544	(注13)
2022年11月 1日	公 募 増 資	28,700	282,477	5,852,188	47,536,732	(注14)
2024年 7月16日	利益を超える 金 錢 の 分 配 (出資の払戻し)	-	282,477	△93,499	47,443,232	(注15)
2025年 1月22日	利益を超える 金 錢 の 分 配 (出資の払戻し)	-	282,477	△93,499	47,349,732	(注16)
2025年 4月30日	消 却	△10,062	272,415	△1,737,343	45,612,388	(注17)
2025年 7月15日	利益を超える 金 錢 の 分 配 (出資の払戻し)	-	272,415	△93,438	45,518,950	(注18)

(注1) 「出資総額（純額）」は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一次差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

口を追加発行しました。

- (注13) 2019年3月27日から2019年4月4日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,000口）については、2019年4月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年4月26日に消却しました。
- (注14) 1口当たり発行価格210,941円（発行価額（引受価額）203,909円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
- (注15) 2024年6月14日開催の本投資法人役員会において、第37期（2024年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年7月16日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2024年12月16日開催の本投資法人役員会において、第38期（2024年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年1月22日よりその支払を開始しました。
- (注17) 2024年12月17日から2025年4月22日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,062口）については、2025年4月24日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年4月30日に消却しました。
- (注18) 2025年6月13日開催の本投資法人役員会において、第39期（2025年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年7月15日よりその支払を開始しました。

### 3. 参考情報

#### (1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第39期 (2025年4月30日現在)		第40期 (2025年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅・ 高齢者向け 施設	首都圏主要都市	70,948,412	69.6	71,350,986	70.1
		政令指定都市	21,557,376	21.1	21,468,750	21.1
		地方主要都市	2,160,736	2.1	2,139,941	2.1
	その他	首都圏主要都市	1,669,165	1.6	1,648,813	1.6
小計			96,335,692	94.5	96,608,492	95.0
預金・その他の資産			5,652,400	5.5	5,106,882	5.0
資産総額計			101,988,093	100.0	101,715,374	100.0

	第39期 (2025年4月30日現在)		第40期 (2025年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	55,003,811	53.9	55,013,650	54.1
純資産総額(注3)	46,984,281	46.1	46,701,724	45.9

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

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

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

#### (2) 投資資産

##### ① 価格及び投資比率

2025年10月31日（第40期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額(千円) (注3)	不動産鑑定評価額(千円) (注4)
			金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.1	956,711	1,590,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	551,400	1,000,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	567,388	919,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	592,511	690,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	593,562	838,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	420,162	625,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	337,015	344,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	330,998	367,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	269,856	349,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	281,596	363,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	227,308	258,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	162,380	265,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	83,755	122,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	866,789	1,160,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	476,161	561,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	434,398	470,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.8	715,414	900,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3	285,023	525,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	442,859	500,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	411,937	514,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	410,326	642,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,381,791	1,590,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	354,733	358,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	240,314	288,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	745,524	912,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	946,007	968,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	532,063	568,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.1	2,550,015	6,870,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	415,262	642,000
	C-43	プロシードT X六町	156,800	0.2	170,962	191,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,174,893	1,460,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	320,115	342,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	511,970	594,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	645,421	780,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	591,258	661,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	250,140	388,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	470,641	622,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5	547,284	575,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	348,198	389,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	218,631	226,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5	1,146,074	2,340,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	388,820	599,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	342,172	414,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	676,469	1,060,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	501,281	679,000
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	729,000	0.7	718,005	935,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.5	1,474,267	2,000,000
	C-65	プロシードT X流山セントラルパーク	979,700	1.0	736,135	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8	788,290	1,010,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.9	931,911	1,130,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7	796,238	1,090,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4	2,553,835	2,910,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5	2,660,368	2,860,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	0.9	869,774	1,160,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.1	991,229	1,320,000
	C-73	プロシードC O - Z 東館	1,830,000	1.8	1,846,154	2,270,000
	C-74	プロシードC O - Z 西館	971,000	1.0	1,002,508	1,190,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.3	4,300,248	4,880,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	231,886	446,000
	C-78	プロシードK 2	1,170,000	1.2	1,279,613	1,450,000
	C-79	プロシードK 3 アネックス	283,000	0.3	299,158	333,000
	C-80	プロシードK 5	269,000	0.3	281,490	290,000
	C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8	828,713	866,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.0	3,101,729	3,240,000
	C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,238,534	1,520,000
	C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,024,266	1,390,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.1	1,089,212	1,230,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.5	527,520	580,000
	C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5	572,016	556,000
	C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	835,617	932,000
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.8	2,941,291	3,030,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.8	8,099,249	8,100,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.5	1,648,813	1,810,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	787,347	799,000
	C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	530,230	522,000
	C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1	1,175,571	1,250,000
	C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9	1,025,750	993,000
	C-96	プロシード桜坂	850,000	0.8	925,208	907,000
小計			76,212,600	75.5	72,999,800	90,677,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	309,176	520,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	215,507	263,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	579,664	927,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	230,045	363,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4	388,133	542,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	841,221	1,580,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	405,976	654,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	180,101	338,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.9	821,233	1,230,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8	804,173	1,100,000
	G-23	プロシード大正	158,000	0.2	144,929	179,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.0	1,971,125	2,510,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1	2,022,461	2,250,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1	2,219,436	2,490,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.1	1,070,342	1,090,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	523,006	541,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	744,703	955,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	725,647	811,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5	1,429,183	1,890,000
	G-35	プロシード金山3	770,000	0.8	738,541	954,000
	G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	855,153	905,000
	G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3	1,380,974	1,360,000
	G-38	プロシード西大路	745,454	0.7	805,479	856,000
	G-39	プロシード新安城	780,000	0.8	841,216	788,000
	G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1	1,221,312	1,220,000
小計			22,351,254	22.1	21,468,750	26,316,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	272,667	496,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.4	307,345	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.8	761,167	923,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8	798,761	911,000
	小計		2,400,200	2.4	2,139,941	2,855,000
ポートフォリオ 合計			100,964,054	100.0	96,608,492	119,848,000

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、2025年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査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

2025年10月31日（第40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 <sup>2</sup> ）	建物（m <sup>2</sup> ）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	1997年 4月 1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年 3月 1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年 6月29日	9(7)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年 3月12日	16(7)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年 2月 6日	26(6)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年 3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年 4月 3日	12(3)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年 6月 4日	21(8)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年 9月 7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年 7月 7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年 3月27日	24(0)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	2006年 2月 6日	72(0)

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

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )			
C-88	プロシード石川台	東京都大田区	所有権	所有権	519.50	1,333.89	RC/5F・B1F	2021年11月24日	25(2)
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京都千代田区	定期借地権及び転定期借地権	区分所有権	3,428.28 (注15)	4,258.99	RC/25F	2018年4月16日	68(0)
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	1,676.56	12,208.74	RC/18F・B2F	2007年12月20日	147(103)
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区	(A)定期借地権及び転定期借地権 (B)所有権(共有)	区分所有権	(A) 3,688.67 (B) 1,920.97 (注16)	(A) 3,371.10 (B) 505.99	(A)S・RC・SRC/ 18F・B2F (B)SRC/ 18F・B1F (注17)	(A)2008年3月17日 (B)2008年4月20日 (注17)	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年9月27日	34(1)
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年2月11日	29(0)
C-94	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権(共有)	区分所有権	724.83 (注18)	2,054.98	RC/12F	2008年9月18日	35(13)
C-95	プロシード新松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	431.51	1,613.30	RC/9F	2023年9月1日	52(3)
C-96	プロシード桜坂	東京都大田区	所有権	所有権	397.76	965.25	RC/4F	2024年3月13日	26(1)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市千種区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市昭和区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年2月29日	27(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年12月21日	61(6)
G-23	プロシード大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年2月28日	1(0) (注19)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・B1F	2007年8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市瑞穂区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年8月19日	74(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年5月28日	81(24)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年2月28日	40(5)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸可能戸数 (駐車場台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (m <sup>2</sup> )	建物 (m <sup>2</sup> )			
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年8月9日	60(15)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年11月21日	63(0)
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区	所有権	所有権	330.60	1,943.56	RC/8F	2013年3月7日	36(2)
G-39	プロシード新安城	愛知県安城市	所有権	所有権	515.75	1,933.31	RC/9F	2024年3月6日	47(6)
G-40	プロシード日赤通り	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	892.55	2,098.55	RC/8F	2023年3月27日	61(21)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年9月20日	60(15)
合計					100,309.17	238,787.56	-	-	5,248 (1,378)

(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T X流山セントラルパークの「面積」について) では仮換地証明書に記載された事項を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(注13) (C-76) ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2025年10月31日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は全28戸中26戸です。以下同じです。

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

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

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

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

## (口) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2025年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものにとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人との間には、利害関係はありません。

2025年10月31日（第40期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額（千円）（注1）	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法による価格（千円）	還元利回り（%）	DCF法による価格（千円）	割引率（%）	最終還元利回り（%）
C-1	プロシード市川	株式会社中央不動産鑑定所	1,590,000	1,600,000	4.4	1,590,000	4.2	4.6
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央不動産鑑定所	1,000,000	1,020,000	4.0	997,000	3.8	4.2
C-3	プロシード葛西	株式会社中央不動産鑑定所	919,000	929,000	3.9	914,000	3.7	4.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	690,000	687,000	3.7	691,000	3.5	3.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	838,000	831,000	4.1	841,000	3.9	4.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央不動産鑑定所	625,000	610,000	4.8	631,000	4.6	5.0
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	344,000	345,000	4.6	344,000	4.4	4.8
C-9	プロシード行徳	株式会社中央不動産鑑定所	367,000	368,000	4.6	367,000	4.4	4.8
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央不動産鑑定所	349,000	350,000	4.9	349,000	4.7	5.1
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	363,000	364,000	4.5	363,000	4.3	4.7
C-14	プロシード船堀	株式会社アセットリサーチ	258,000	258,000	4.8	258,000	4.5	4.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	265,000	265,000	4.7	265,000	4.5	4.8
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社中央不動産鑑定所	122,000	122,000	5.6	122,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松濤	株式会社中央不動産鑑定所	1,160,000	1,170,000	3.7	1,150,000	3.5	3.9
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央不動産鑑定所	561,000	564,000	3.8	559,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社アセットリサーチ	470,000	471,000	5.8	470,000	5.5	5.9

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額(千円)(注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-24	プロシード都立大学2	株式会社中央不動産鑑定所	900,000	915,000	3.8	893,000	3.6	4.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央不動産鑑定所	525,000	531,000	3.6	522,000	3.4	3.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社アセットリサーチ	500,000	503,000	4.0	498,000	3.7	4.1
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社立地評価研究所	514,000	520,000	4.1	512,000	3.9	4.2
C-28	プロシード両国	株式会社中央不動産鑑定所	642,000	653,000	3.8	637,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社立地評価研究所	1,590,000	1,610,000	3.6	1,580,000	3.4	3.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセットリサーチ	358,000	359,000	4.9	358,000	4.6	5.0
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央不動産鑑定所	288,000	279,000	4.1	288,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセットリサーチ	912,000	931,000	4.4	909,000	4.1	4.5
C-36	プロシード大井町	株式会社アセットリサーチ	968,000	975,000	4.6	964,000	4.3	4.7
C-37	プロシード十条	株式会社アセットリサーチ	568,000	573,000	4.9	567,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社中央不動産鑑定所	6,870,000	7,210,000 (注3)	4.0 (注3)	6,730,000	3.8	4.2
C-42	プロシード調布	株式会社中央不動産鑑定所	642,000	643,000	3.8	642,000	3.6	4.0
C-43	プロシードT X六町	株式会社立地評価研究所	191,000	191,000	4.7	191,000	4.5	4.8
C-44	プロシード中河原	株式会社立地評価研究所	1,460,000	1,470,000	4.5	1,450,000	4.3	4.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社立地評価研究所	342,000	344,000	4.2	341,000	4.0	4.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社アセットリサーチ	594,000	574,000	4.5	588,000	4.2	4.6
C-48	プロシード柏エスト	J L L 森井鑑定株式会社	780,000	791,000	4.1	768,000	3.9	4.3
C-49	プロシード柏ノール	J L L 森井鑑定株式会社	661,000	671,000	4.1	650,000	3.9	4.3
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセットリサーチ	388,000	389,000	4.3	387,000	4.0	4.4
C-51	プロシード船橋本町	株式会社アセットリサーチ	622,000	627,000	4.6	620,000	4.3	4.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社立地評価研究所	575,000	576,000	4.8	575,000	4.6	4.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社立地評価研究所	389,000	389,000	4.9	389,000	4.7	5.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社立地評価研究所	226,000	227,000	5.0	226,000	4.8	5.1

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額(千円)(注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社中央不動産鑑定所	2,340,000	2,370,000	4.4	2,320,000	4.2	4.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社立地評価研究所	599,000	603,000	4.1	597,000	3.9	4.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社立地評価研究所	414,000	417,000	4.3	413,000	4.1	4.4
C-61	プロシード市川南	株式会社立地評価研究所	1,060,000	1,070,000	4.1	1,060,000	3.9	4.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社立地評価研究所	679,000	683,000	4.0	677,000	3.8	4.1
C-63	プロシード藤沢鵠沼	株式会社立地評価研究所	935,000	932,000	4.7	936,000	4.5	4.8
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社中央不動産鑑定所	2,000,000	2,030,000	3.3	1,990,000	3.1	3.5
C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	株式会社中央不動産鑑定所	1,160,000	1,160,000	5.3	1,160,000	5.0	5.6
C-66	プロシード行徳2	株式会社中央不動産鑑定所	1,010,000	1,020,000	4.3	1,010,000	4.1	4.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社中央不動産鑑定所	1,130,000	1,140,000	4.3	1,130,000	4.1	4.5
C-68	プロシード葛西2	株式会社中央不動産鑑定所	1,090,000	1,100,000	3.7	1,090,000	3.5	3.9
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社中央不動産鑑定所	2,910,000	2,940,000	3.4	2,900,000	3.2	3.6
C-70	プロシード西新宿	株式会社中央不動産鑑定所	2,860,000	2,900,000	3.4	2,840,000	3.2	3.6
C-71	プロシード鶴の木	株式会社中央不動産鑑定所	1,160,000	1,170,000	3.8	1,150,000	3.6	4.0
C-72	プロシード南行徳2	株式会社中央不動産鑑定所	1,320,000	1,310,000	4.1	1,320,000	3.9	4.3
C-73	プロシードC O - Z 東館	株式会社中央不動産鑑定所	2,270,000	2,250,000	4.6	2,280,000	4.4	4.8
C-74	プロシードC O - Z 西館	株式会社中央不動産鑑定所	1,190,000	1,180,000	4.6	1,190,000	4.4	4.8
C-75	プロシード新横浜	株式会社中央不動産鑑定所	4,880,000	4,980,000	3.9	4,840,000	3.7	4.1
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社中央不動産鑑定所	446,000	454,000	4.0	443,000	3.9	4.2
C-78	プロシードK 2	J L L森井鑑定 株式会社	1,450,000	1,460,000	4.3	1,440,000	4.1	4.5
C-79	プロシードK 3 アネックス	J L L森井鑑定 株式会社	333,000	337,000	4.4	328,000	4.2	4.6
C-80	プロシードK 5	J L L森井鑑定 株式会社	290,000	294,000	4.2	286,000	4.0	4.4
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社中央不動産鑑定所	866,000	899,000	4.0	852,000	3.8	4.2
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社中央不動産鑑定所	3,240,000	3,330,000	3.6	3,200,000	3.3	3.8
C-83	プロシード門前仲町	株式会社中央不動産鑑定所	1,520,000	1,540,000	3.4	1,510,000	3.2	3.6

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額(千円)(注1))	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法による価格(千円)	還元利回り(%)	DCF法による価格(千円)	割引率(%)	最終還元利回り(%)
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,390,000	1,400,000	3.8	1,380,000	3.6	4.0
C-85	プロシード 流山おおたかの森	株式会社 中央不動産鑑定所	1,230,000	1,220,000	4.0	1,230,000	3.8	4.2
C-86	プロシード新川	株式会社 中央不動産鑑定所	580,000	589,000	3.4	576,000	3.2	3.6
C-87	プロシード錦糸町2	株式会社 中央不動産鑑定所	556,000	564,000	3.5	552,000	3.3	3.7
C-88	プロシード石川台	株式会社 中央不動産鑑定所	932,000	936,000	3.6	930,000	3.4	3.8
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	3,030,000	3,090,000	3.8	3,010,000	3.7	3.9
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	8,100,000	8,270,000	3.6	8,020,000	3.3	3.8
C-91	篠崎ツインプレイス	株式会社 中央不動産鑑定所	1,810,000	1,780,000	4.8	1,820,000	4.6	5.2
C-92	プロシード南砂町	株式会社 中央不動産鑑定所	799,000	805,000	3.7	797,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	522,000	532,000	4.0	512,000	3.8	4.2
C-94	プロシード篠崎2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,250,000	1,260,000	3.7	1,240,000	3.5	3.9
C-95	プロシード新松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	993,000	1,010,000	4.0	975,000	3.8	4.2
C-96	プロシード桜坂	株式会社 中央不動産鑑定所	907,000	924,000	3.2	899,000	3.0	3.4
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	520,000	523,000	4.4	519,000	4.2	4.6
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	263,000	267,000	4.2	261,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	927,000	927,000	4.3	927,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	366,000	4.3	361,000	4.1	4.5
G-15	プロシード福岡高宮	J L L 森井鑑定 株式会社	542,000	549,000	4.5	534,000	4.3	4.7
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,580,000	1,600,000	4.1	1,570,000	3.9	4.3
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	654,000	659,000	4.1	652,000	3.9	4.3
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	338,000	335,000	4.7	339,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	J L L 森井鑑定 株式会社	1,230,000	1,250,000	3.9	1,210,000	3.7	4.1
G-22	プロシード神戸元町	J L L 森井鑑定 株式会社	1,100,000	1,120,000	4.2	1,080,000	4.0	4.4
G-23	プロシード大正	J L L 森井鑑定 株式会社	179,000	181,000	6.0	177,000	5.8	6.2
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,510,000	2,590,000	4.0	2,470,000	3.8	4.2
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,250,000	2,280,000	4.1	2,240,000	3.9	4.3
G-26	プロシード弁天町	J L L 森井鑑定 株式会社	2,490,000	2,530,000	4.1	2,450,000	3.9	4.3

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-27	プロシード長居公園通	J L L森井鑑定株式会社	1,090,000	1,100,000	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-31	プロシード瑞穂	株式会社中央不動産鑑定所	541,000	547,000	4.3	539,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社中央不動産鑑定所	955,000	960,000	4.1	953,000	3.9	4.3
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社中央不動産鑑定所	811,000	817,000	4.5	809,000	4.3	4.7
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社中央不動産鑑定所	1,890,000	1,900,000	4.4	1,890,000	4.2	4.6
G-35	プロシード金山3	株式会社中央不動産鑑定所	954,000	967,000	4.2	949,000	4.0	4.4
G-36	プロシード釣鐘	株式会社三友システムアプレイザル	905,000	913,000	3.5	905,000	3.3	3.6
G-37	プロシード深江橋	株式会社中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,340,000	3.4	3.8
G-38	プロシード西大路	株式会社三友システムアプレイザル	856,000	867,000	3.8	844,000	3.6	3.9
G-39	プロシード新安城	株式会社中央不動産鑑定所	788,000	784,000	4.6	789,000	4.4	4.8
G-40	プロシード日赤通り	株式会社三友システムアプレイザル	1,220,000	1,230,000	3.9	1,210,000	3.7	4.0
R-2	プロシード水戸	株式会社立地評価研究所	496,000	499,000	4.9	495,000	4.7	5.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社立地評価研究所	525,000	528,000	4.9	524,000	4.7	5.0
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社中央不動産鑑定所	923,000	930,000	4.6	920,000	4.4	4.8
R-5	プロシード水戸3	株式会社立地評価研究所	911,000	905,000	4.8	914,000	4.6	4.9
合計			119,848,000	121,368,000	-	119,040,000	-	-

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

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

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

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

## (ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急修繕費 (千円) (注2)	短期修繕費 (千円) (注3)	長期修繕費 (千円) (注4)	地震リスクPML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	39,992	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	28,398	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	20,946	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	49,922	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	12,000	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	12,000	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	18,666	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	11,400	6.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	9,150	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	16,007	3.3
C-17	プロシード松濤	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	13,800	5.3
C-18	プロシード参宮橋	日本建築検査協会株式会社	2025年3月	-	-	13,250	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	17,200	7.8
C-24	プロシード都立大学2	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	8,189	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	10,200	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	16,642	7.1

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急修繕費 (千円) (注2)	短期修繕費 (千円) (注3)	長期修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	6,800	6.9
C-29	プロシード三田	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	28,406	8.7
C-31	プロシード亀戸	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	3,953	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	124,699	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	M S & A D インターリスク総研株式会社	2022年4月	-	-	29,270	6.4
C-43	プロシードT X六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注7）	日本建築検査協会株式会社	2023年7月	-	-	27,239	(A) 10.7 (B) 11.8
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	14,056	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	29,308	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	28,546	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	14,928	5.2
C-51	プロシード船橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	25,820	5.7
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	16,500	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	14,000	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	15,500	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー（注8）	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	86,146	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	11,106	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	17,745	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	22,623	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,138	6.8
C-63	プロシード藤沢鵠沼	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	43,629	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,967	7.5

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急修繕費 (千円) (注2)	短期修繕費 (千円) (注3)	長期修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	日本建築検査協会株式会社	2025年10月	-	-	31,000	2.9
C-66	プロシード行徳2	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,987	6.5
C-67	プロシード西葛西 (注7)	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	26,643	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	-	-	42,578	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	-	-	35,214	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	52,413	4.5
C-71	プロシード鶴の木	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	-	-	12,405	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月27日	-	-	33,560	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	-	-	87,425	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	-	-	75,937	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	138,995	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	22,962	6.6
C-78	プロシードK2	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	-	-	57,038	3.9
C-79	プロシードK3アネックス	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	26,700	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	16,172	6.3
C-81	プロシード市川妙典II	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	53,903	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	28,121	15.0
C-83	プロシード門前仲町	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	8,287	9.7
C-84	プロシード舞浜	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	9,506	7.4
C-85	プロシード流山おおたかの森 (注9)	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月	-	-	5,671	0.1
C-86	プロシード新川	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	12,091	8.2
C-87	プロシード錦糸町2	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	-	-	13,611	7.4
C-88	プロシード石川台	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	-	-	3,267	13.4
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	15,252	2.3
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	195,604	6.8
C-91	篠崎ツインプレイス (注10)	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	(A) 37,419 (B) 15,240	(A) 3.0 (B) 3.0
C-92	プロシード南砂町	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	2,768	8.0

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急修繕費 (千円) (注2)	短期修繕費 (千円) (注3)	長期修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	24,470	5.0
C-94	プロシード篠崎2	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	64,800	0.2
C-95	プロシード新松戸	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,010	4.1
C-96	プロシード桜坂	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	-	-	5,238	7.2
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月13日	-	-	65,970	7.1
G-14	プロシード千代田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月4日	-	-	29,150	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	13,814	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	49,295	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	29,048	6.2
G-19	プロシード豊田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	27,160	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	21,468	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月	-	-	11,490	8.6
G-23	プロシード大正	日本建築検査協会株式会社	2025年10月	-	-	2,006	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	14,343	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	22,875	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	61,328	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	-	-	39,693	14.4
G-31	プロシード瑞穂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	32,060	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	27,608	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	41,954	4.8
G-35	プロシード金山3	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	11,607	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	40,916	11.6
G-38	プロシード西大路	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	-	-	38,127	8.8
G-39	プロシード新安城	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	17,467	6.3
G-40	プロシード日赤通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,448	6.0
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急修繕費 (千円) (注2)	短期修繕費 (千円) (注3)	長期修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	10,456	3.8
R-5	プロシード水戸3	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	10,161	2.5
(ポートフォリオ PML)							2.9

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2025年5月1日（第40期中に取得した（C-96）プロシード桜坂については取得日の2025年5月13日）以降、2025年10月31日（第40期中に譲渡した（C-12）プロシード幕張本郷2については譲渡日前日の2025年7月31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の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)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A) 賃貸事業収入	46,877	23,573	25,553	21,252	27,834
賃貸料収入	44,106	23,500	25,369	20,116	26,852
その他収入	2,770	73	184	1,136	982
(B) 賃貸事業費用	10,552	2,104	5,544	3,839	5,641
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,672	105	1,339	803	1,009
公租公課	2,821	1,370	1,441	1,010	2,077
水道光熱費	538	-	265	203	431
修繕費	2,381	93	723	8	289
定期保守代金	978	119	1,331	895	921
保険料	147	72	81	64	118
仲介手数料及び広告費	695	-	-	-	225
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	982	6	24	519	231
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,325	21,469	20,008	17,412	22,192
(D) 減価償却費	5,936	2,441	2,946	3,723	4,401
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,388	19,027	17,062	13,689	17,791
(F) 資本的支出	568	1,117	132	259	198
(G) NCF = (C) - (F)	35,756	20,352	19,876	17,153	21,994

(単位：千円)

物件番号	C-6	C-7	C-9	C-10	C-11
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷	プロシード 南行徳
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	23,935	13,701	13,057	12,287	12,874
賃貸料収入	23,025	12,770	12,960	10,833	12,124
その他収入	910	931	97	1,453	749
(B)賃貸事業費用	4,841	4,944	2,891	6,329	3,653
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	862	471	499	401	459
公租公課	1,226	1,161	836	682	805
水道光熱費	230	350	150	461	169
修繕費	720	1,224	607	3,287	1,022
定期保守代金	690	662	300	512	434
保険料	78	152	51	44	45
仲介手数料及び広告費	122	334	-	350	155
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	574	249	108	254	223
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,093	8,757	10,165	5,957	9,220
(D)減価償却費	4,107	2,672	2,337	1,904	1,851
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,986	6,084	7,828	4,052	7,368
(F)資本的支出	226	391	379	-	258
(G)NCF = (C) - (F)	18,867	8,365	9,786	5,957	8,961

(単位：千円)

物件番号	C-12	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名	プロシード 幕張本郷2	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年 7月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	5,484	9,536	8,679	5,510	29,703
賃貸料収入	5,322	8,777	8,186	4,917	27,923
その他収入	162	758	493	592	1,779
(B)賃貸事業費用	6,158	2,472	1,855	2,223	6,009
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	219	317	313	188	1,057
公租公課	1,005	421	572	235	1,203
水道光熱費	125	367	118	43	394
修繕費	4,030	289	118	983	699
定期保守代金	212	453	166	148	1,407
保険料	260	28	56	41	42
仲介手数料及び広告費	71	54	-	-	382
信託報酬	185	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	47	203	173	245	486
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	△ 673	7,063	6,823	3,286	23,693
(D)減価償却費	1,465	1,055	1,188	990	2,317
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	△ 2,139	6,007	5,635	2,296	21,376
(F)資本的支出	-	693	797	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	△ 673	6,370	6,026	3,286	23,693

(単位：千円)

物件番号	C-18	C-19	C-24	C-25	C-26
物件名	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 都立大学2	プロシード 本所吾妻橋	プロシード 目黒青葉台
運用期間 (自)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	15,489	19,242	21,519	12,667	13,760
賃貸料収入	14,349	18,727	21,456	12,205	13,760
その他収入	1,140	515	63	462	-
(B)賃貸事業費用	3,186	3,814	1,543	2,197	2,651
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	534	709	-	337	386
公租公課	728	1,216	1,151	617	520
水道光熱費	188	282	-	139	167
修繕費	255	261	6	86	67
定期保守代金	886	636	-	424	995
保険料	24	75	47	32	82
仲介手数料及び広告費	141	-	-	120	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	92	296	2	102	95
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	12,302	15,427	19,976	10,470	11,108
(D)減価償却費	1,016	2,904	2,336	1,221	1,297
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,285	12,523	17,639	9,248	9,810
(F)資本の支出	115	108	2,585	-	1,745
(G)NCF=(C)-(F)	12,186	15,319	17,391	10,470	9,362

(単位：千円)

物件番号	C-27	C-28	C-29	C-31	C-32
物件名	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場
運用期間 (自)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	13,788	14,807	40,937	10,962	7,620
賃貸料収入	13,788	14,730	40,937	10,962	7,620
その他収入	-	77	-	-	-
(B)賃貸事業費用	1,528	1,260	4,801	1,187	680
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	764	882	2,072	715	261
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	377	-	6	88	40
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	47	39	43	44	37
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	334	334
その他賃貸事業費用	2	2	2,342	6	6
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	12,259	13,547	36,136	9,774	6,939
(D)減価償却費	1,220	1,539	2,850	2,049	1,237
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,039	12,008	33,285	7,725	5,702
(F)資本の支出	202	-	218	558	-
(G)NCF=(C)-(F)	12,057	13,547	35,917	9,215	6,939

(単位：千円)

物件番号	C-33	C-36	C-37	C-41	C-42
物件名	プロシード 新高円寺	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 西新井	プロシード 調布
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	24,148	25,170	16,423	305,310	16,678
賃貸料収入	23,112	25,170	16,362	297,106	15,554
その他収入	1,036	0	61	8,203	1,123
(B)賃貸事業費用	1,646	1,990	1,346	106,553	9,767
賃借料	-	-	-	39,432	-
物件管理委託費	-	-	-	11,197	582
公租公課	837	1,439	922	15,502	943
水道光熱費	-	-	-	5,517	212
修繕費	205	-	6	11,110	5,954
定期保守代金	90	-	-	20,168	686
保険料	174	210	57	1,066	62
仲介手数料及び広告費	-	-	-	1,703	893
信託報酬	334	334	334	336	336
その他賃貸事業費用	6	6	27	518	94
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,501	23,179	15,076	198,756	6,911
(D)減価償却費	3,442	4,217	2,516	66,671	1,723
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,058	18,961	12,559	132,085	5,187
(F)資本的支出	-	-	254	31,891	39,669
(G)NCF = (C) - (F)	22,501	23,179	14,822	166,865	△ 32,758

(単位：千円)

物件番号	C-43	C-44	C-46	C-47	C-48
物件名	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 千歳烏山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	7,178	43,917	10,234	16,139	22,975
賃貸料収入	6,871	40,774	9,704	16,128	21,567
その他収入	307	3,143	529	11	1,408
(B)賃貸事業費用	2,105	8,775	2,396	2,512	5,782
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	196	1,168	276	483	598
公租公課	395	2,327	338	905	1,214
水道光熱費	120	821	148	-	329
修繕費	352	1,728	103	356	1,112
定期保守代金	451	1,463	690	374	1,128
保険料	24	318	72	50	74
仲介手数料及び広告費	124	-	292	-	595
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	104	610	136	5	391
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,073	35,142	7,837	13,627	17,193
(D)減価償却費	866	6,992	1,135	2,747	2,854
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,206	28,150	6,701	10,879	14,339
(F)資本的支出	825	2,407	1,920	-	411
(G)NCF = (C) - (F)	4,248	32,735	5,917	13,627	16,782

(単位：千円)

物件番号	C-49	C-50	C-51	C-53	C-54
物件名	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前	プロシード 船橋本町	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰
運用期間 (自)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	20,846	11,921	19,921	21,782	14,999
賃貸料収入	20,047	11,433	19,415	19,261	14,130
その他収入	799	487	506	2,521	868
(B)賃貸事業費用	5,449	2,721	3,694	10,479	4,386
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	546	423	538	527	384
公租公課	1,375	614	1,018	1,030	744
水道光熱費	367	154	176	2,009	342
修繕費	964	290	521	1,547	919
定期保守代金	1,177	608	872	1,241	958
保険料	75	55	67	219	59
仲介手数料及び広告費	427	85	10	366	314
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	179	153	153	3,200	328
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	15,396	9,199	16,226	11,303	10,612
(D)減価償却費	2,763	1,464	2,120	4,230	2,233
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,633	7,734	14,106	7,073	8,379
(F)資本の支出	627	102	116	20,386	230
(G)NCF=(C)-(F)	14,769	9,096	16,110	△ 9,082	10,382

(単位：千円)

物件番号	C-55	C-58	C-59	C-60	C-61
物件名	プロシード 相模大塚	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷	プロシード 市川南
運用期間 (自)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	9,311	94,110	18,796	14,245	33,070
賃貸料収入	9,126	88,510	17,064	12,672	30,251
その他収入	185	5,599	1,731	1,572	2,818
(B)賃貸事業費用	2,678	29,912	4,675	4,454	9,272
賃借料	-	5,735	-	-	-
物件管理委託費	255	2,469	467	358	832
公租公課	539	5,523	849	709	1,594
水道光熱費	243	989	192	473	3,703
修繕費	281	1,716	1,097	1,351	796
定期保守代金	565	-	1,059	566	1,074
保険料	147	285	44	116	99
仲介手数料及び広告費	194	470	394	364	369
信託報酬	336	315	285	336	336
その他賃貸事業費用	114	12,407	282	177	465
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	6,633	64,198	14,120	9,791	23,797
(D)減価償却費	1,550	27,953	3,563	2,034	3,945
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	5,082	36,244	10,557	7,756	19,852
(F)資本の支出	2,388	1,955	317	-	610
(G)NCF=(C)-(F)	4,244	62,242	13,803	9,791	23,187

(単位：千円)

物件番号	C-62	C-63	C-64	C-65	C-66
物件名	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鶴沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシードT X流山 セントラルパーク	プロシード 行徳2
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	19,373	33,269	45,297	45,195	31,063
賃貸料収入	18,247	31,321	42,986	44,102	28,042
その他収入	1,126	1,947	2,311	1,093	3,021
(B)賃貸事業費用	4,048	8,091	7,325	12,237	6,578
賃借料	-	-	-	2,970	-
物件管理委託費	507	1,186	1,199	1,237	780
公租公課	864	2,308	2,045	2,571	1,869
水道光熱費	153	929	455	21	616
修繕費	951	153	1,136	1,504	1,100
定期保守代金	785	2,360	1,127	340	1,167
保険料	54	314	92	134	80
仲介手数料及び広告費	204	212	128	760	323
信託報酬	336	336	421	285	336
その他賃貸事業費用	190	289	718	2,411	303
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,325	25,177	37,971	32,958	24,485
(D)減価償却費	3,691	7,762	5,393	17,573	6,056
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,634	17,414	32,578	15,384	18,428
(F)資本的支出	1,627	2,576	938	-	382
(G)NCF = (C) - (F)	13,698	22,601	37,033	32,958	24,102

(単位：千円)

物件番号	C-67	C-68	C-69	C-70	C-71
物件名	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	プロシード 鶴の木
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	41,737	32,291	63,945	65,382	29,365
賃貸料収入	39,977	29,892	60,384	61,598	27,913
その他収入	1,759	2,399	3,561	3,784	1,452
(B)賃貸事業費用	9,024	8,034	12,160	11,940	5,554
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,133	846	1,694	1,755	793
公租公課	3,222	2,215	3,025	3,417	1,477
水道光熱費	465	310	779	500	181
修繕費	1,291	1,217	2,375	2,636	609
定期保守代金	1,354	1,302	1,559	1,775	906
保険料	303	135	155	157	148
仲介手数料及び広告費	293	1,239	1,105	552	633
信託報酬	296	275	375	375	275
その他賃貸事業費用	663	491	1,090	768	529
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	32,713	24,256	51,785	53,442	23,811
(D)減価償却費	4,775	5,875	8,059	9,063	5,803
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,937	18,381	43,726	44,378	18,008
(F)資本的支出	2,965	6,397	709	128	124
(G)NCF = (C) - (F)	29,748	17,859	51,075	53,314	23,686

(単位：千円)

物件番号	C-72	C-73	C-74	C-75	C-76
物件名	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z 東館	プロシード CO-Z 西館	プロシード 新横浜	ライフサポートトレ ジデンス船堀駅前
運用期間 (自) (至)	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	40,373	81,681	42,308	129,716	11,774
賃貸料収入	38,491	76,099	40,241	123,317	11,774
その他収入	1,882	5,581	2,067	6,398	-
(B)賃貸事業費用	8,488	19,291	13,376	22,992	2,169
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,104	2,117	1,115	3,361	117
公租公課	3,093	4,482	2,441	6,272	1,565
水道光熱費	315	3,524	780	818	-
修繕費	898	3,515	5,625	2,791	120
定期保守代金	1,351	3,087	1,174	5,819	-
保険料	180	379	202	354	88
仲介手数料及び広告費	258	970	1,154	1,632	-
信託報酬	275	275	275	325	275
その他賃貸事業費用	1,011	938	607	1,618	2
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	31,885	62,389	28,932	106,723	9,605
(D)減価償却費	9,751	16,572	8,275	23,148	3,257
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	22,134	45,816	20,656	83,575	6,347
(F)資本の支出	196	5,668	7,032	15,182	181
(G)NCF=(C)-(F)	31,688	56,720	21,899	91,540	9,423

(単位：千円)

物件番号	C-78	C-79	C-80	C-81	C-82
物件名	プロシード K 2	プロシード K 3 アネックス	プロシード K 5	プロシード 市川妙典II	ザ・パークハビオ 横浜山手
運用期間 (自) (至)	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	49,137	13,321	10,393	31,015	68,433
賃貸料収入	47,207	12,739	9,735	26,796	66,419
その他収入	1,929	581	658	4,219	2,014
(B)賃貸事業費用	9,918	3,262	4,515	5,530	12,533
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,295	356	264	751	1,987
公租公課	3,322	1,153	731	1,106	3,712
水道光熱費	449	145	181	190	787
修繕費	1,307	413	1,453	304	998
定期保守代金	2,078	571	838	616	2,324
保険料	246	87	47	71	420
仲介手数料及び広告費	195	10	407	-	1,175
信託報酬	275	275	275	375	315
その他賃貸事業費用	749	249	315	2,113	812
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	39,219	10,059	5,878	25,485	55,899
(D)減価償却費	6,362	1,626	926	2,762	15,031
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	32,856	8,432	4,952	22,722	40,867
(F)資本の支出	132	2,580	165	2,391	-
(G)NCF=(C)-(F)	39,086	7,478	5,713	23,093	55,899

(単位：千円)

物件番号	C-83	C-84	C-85	C-86	C-87
物件名	プロシード 門前仲町	プロシード 舞浜	プロシード流山 おおたかの森	プロシード 新川	プロシード 錦糸町2
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	37,538	36,666	35,558	14,703	13,456
賃貸料収入	35,438	34,938	33,905	13,948	12,816
その他収入	2,100	1,728	1,652	755	640
(B)賃貸事業費用	7,606	6,886	7,464	2,789	3,463
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	970	967	940	389	360
公租公課	2,038	1,944	2,327	850	776
水道光熱費	241	257	10	148	179
修繕費	586	712	490	164	864
定期保守代金	2,098	1,591	617	559	470
保険料	93	102	40	43	40
仲介手数料及び広告費	620	696	452	-	349
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	682	339	2,310	358	147
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	29,932	29,780	28,094	11,913	9,992
(D)減価償却費	7,225	9,151	10,257	1,801	1,754
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	22,706	20,628	17,836	10,111	8,238
(F)資本的支出	-	-	-	334	3,516
(G)NCF=(C)-(F)	29,932	29,780	28,094	11,578	6,476

(単位：千円)

物件番号	C-88	C-89	C-90	C-91	C-92
物件名	プロシード 石川台	アルファグランデ 千桜タワー	プロシード山下 公園ザ・タワー	篠崎 ツインプレイス	プロシード 南砂町
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	25,211	97,391	210,593	86,347	20,760
賃貸料収入	24,162	96,625	197,031	83,300	20,666
その他収入	1,049	765	13,562	3,046	94
(B)賃貸事業費用	4,732	30,707	50,695	26,569	4,242
賃借料	-	10,833	-	4,973	-
物件管理委託費	682	2,709	5,736	2,201	570
公租公課	1,138	5,944	10,514	4,821	1,365
水道光熱費	136	11	8,987	574	248
修繕費	436	1,465	2,555	44	66
定期保守代金	1,178	-	15,427	414	1,558
保険料	121	270	761	379	56
仲介手数料及び広告費	617	462	3,674	-	-
信託報酬	275	275	315	800	275
その他賃貸事業費用	146	8,735	2,723	12,360	101
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	20,479	66,683	159,898	59,777	16,517
(D)減価償却費	5,474	37,609	23,433	20,352	5,038
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	15,005	29,074	136,464	39,424	11,478
(F)資本的支出	-	-	5,380	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	20,479	66,683	154,518	59,777	16,517

(単位：千円)

物件番号	C-93	C-94	C-95	C-96
物件名	プロシード 松戸	プロシード 篠崎2	プロシード 新松戸	プロシード 桜坂
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月 1日 2025年10月31日	2025年 5月13日 2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	15,436	34,832	29,944	18,736
賃貸料収入	15,223	33,024	27,273	18,011
その他収入	212	1,807	2,670	724
(B)賃貸事業費用	2,801	7,065	6,283	2,875
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	427	936	748	407
公租公課	765	2,039	2,022	-
水道光熱費	137	4	164	159
修繕費	160	837	244	200
定期保守代金	767	-	1,361	850
保険料	46	57	105	56
仲介手数料及び広告費	81	506	175	935
信託報酬	275	315	275	257
その他賃貸事業費用	140	2,368	1,187	8
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,634	27,767	23,660	15,861
(D)減価償却費	905	4,352	9,653	5,738
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,729	23,414	14,006	10,122
(F)資本的支出	2,970	549	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	9,664	27,217	23,660	15,861

(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) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	16,472	6,986	32,786	13,309	18,956
賃貸料収入	15,851	6,986	30,340	13,109	18,528
その他収入	620	-	2,446	199	427
(B)賃貸事業費用	5,498	2,712	7,837	5,196	4,574
賃借料	66	-	108	380	-
物件管理委託費	579	262	1,108	477	696
公租公課	1,076	598	2,182	1,006	1,258
水道光熱費	244	85	475	330	183
修繕費	1,302	841	1,327	628	538
定期保守代金	1,109	240	1,545	850	1,179
保険料	132	39	125	58	64
仲介手数料及び広告費	649	292	506	1,098	202
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	16	122	29	115
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	10,973	4,273	24,948	8,113	14,381
(D)減価償却費	2,708	1,160	3,888	1,751	2,769
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,264	3,113	21,060	6,361	11,612
(F)資本の支出	104	391	1,311	5,753	154
(G)NCF=(C)-(F)	10,869	3,881	23,637	2,360	14,227

(単位：千円)

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-21	G-22
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	45,516	18,784	13,205	33,744	30,033
賃貸料収入	43,264	18,403	11,559	31,952	27,284
その他収入	2,251	381	1,645	1,792	2,749
(B)賃貸事業費用	12,902	5,838	2,992	7,723	9,191
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,204	497	315	890	758
公租公課	2,830	1,430	770	1,918	1,860
水道光熱費	898	400	336	660	562
修繕費	2,109	1,112	321	948	2,903
定期保守代金	2,046	1,067	729	1,233	1,423
保険料	159	81	46	180	81
仲介手数料及び広告費	2,604	876	155	1,534	1,312
信託報酬	358	315	315	285	285
その他賃貸事業費用	119	58	2	71	3
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	32,613	12,945	10,213	26,021	20,842
(D)減価償却費	10,830	6,179	2,757	6,270	6,961
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	21,782	6,766	7,455	19,750	13,881
(F)資本の支出	1,909	451	235	604	2,175
(G)NCF=(C)-(F)	30,704	12,494	9,977	25,416	18,667

(単位：千円)

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	プロシード 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町	プロシード 長居公園通
運用期間 (自)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	6,000	65,623	63,677	69,272	33,989
賃貸料収入	6,000	64,075	61,568	65,613	32,027
その他収入	-	1,547	2,109	3,659	1,961
(B)賃貸事業費用	1,102	16,093	20,940	13,073	7,822
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,825	1,686	1,803	874
公租公課	380	4,638	4,542	4,105	2,057
水道光熱費	-	754	1,683	585	863
修繕費	250	1,891	6,054	2,432	1,219
定期保守代金	-	4,088	4,678	2,115	1,491
保険料	63	275	286	184	181
仲介手数料及び広告費	-	1,901	1,418	1,516	802
信託報酬	285	421	421	325	325
その他賃貸事業費用	2	296	168	5	5
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	4,897	49,529	42,737	56,198	26,167
(D)減価償却費	1,692	19,418	16,830	8,569	4,605
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,205	30,111	25,907	47,628	21,562
(F)資本の支出	-	18,671	35,990	2,450	113
(G)NCF=(C)-(F)	4,897	30,857	6,746	53,748	26,054

(単位：千円)

物件番号	G-31	G-32	G-33	G-34	G-35
物件名	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉	プロシード 金山3
運用期間 (自)	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日	2025年 5月 1日
(至)	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日	2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	17,452	27,700	24,349	54,289	28,857
賃貸料収入	17,284	27,296	23,741	51,646	27,815
その他収入	168	404	607	2,642	1,041
(B)賃貸事業費用	4,358	8,229	5,592	14,143	7,647
賃借料	450	-	-	757	-
物件管理委託費	477	740	668	1,464	770
公租公課	1,285	2,383	1,372	3,693	2,348
水道光熱費	352	246	422	568	250
修繕費	283	1,592	565	3,500	1,105
定期保守代金	843	1,179	1,223	1,639	1,294
保険料	65	107	104	181	112
仲介手数料及び広告費	260	1,666	957	2,062	1,312
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	66	38	3	3	178
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	13,094	19,471	18,757	40,145	21,210
(D)減価償却費	4,203	9,300	6,699	15,884	9,729
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,890	10,171	12,057	24,260	11,480
(F)資本の支出	1,019	138	9,515	115	-
(G)NCF=(C)-(F)	12,074	19,333	9,242	40,030	21,210

(単位：千円)

物件番号	G-36	G-37	G-38	G-39	G-40
物件名	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋	プロシード 西大路	プロシード 新安城	プロシード 日赤通り
運用期間 (自) (至)	2025年 5月 1日 2025年10月31日				
(A)賃貸事業収入	20,306	33,044	20,788	25,230	31,477
賃貸料収入	19,606	32,697	19,480	24,737	29,549
その他収入	700	346	1,307	492	1,927
(B)賃貸事業費用	5,227	6,687	5,763	5,051	6,745
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	542	907	541	692	833
公租公課	1,330	1,756	1,512	1,869	2,536
水道光熱費	208	277	590	389	215
修繕費	572	1,569	482	134	564
定期保守代金	1,246	1,222	1,599	1,032	1,229
保険料	103	180	93	114	115
仲介手数料及び広告費	945	345	497	373	972
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	3	153	171	171	2
(C)賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,078	26,356	15,025	20,179	24,732
(D)減価償却費	3,852	3,820	4,822	9,957	11,444
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,226	22,536	10,202	10,221	13,288
(F)資本的支出	2,860	364	3,151	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	12,218	25,992	11,873	20,179	24,732

(単位：千円)

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市	プロシード 水戸3
運用期間 (自) (至)	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日	2025年5月1日 2025年10月31日
(A)賃貸事業収入	16,118	18,262	28,880	31,748
賃貸料収入	15,614	17,080	26,980	29,605
その他収入	503	1,182	1,899	2,142
(B)賃貸事業費用	3,713	3,485	8,702	6,120
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	593	666	752	1,123
公租公課	870	982	2,026	2,438
水道光熱費	193	247	483	242
修繕費	220	42	2,649	71
定期保守代金	1,030	691	1,503	1,091
保険料	70	76	136	108
仲介手数料及び広告費	300	258	377	298
信託報酬	336	337	421	275
その他賃貸事業費用	98	183	350	472
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	12,405	14,777	20,177	25,628
(D)減価償却費	2,366	2,056	9,758	10,547
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,038	12,720	10,418	15,080
(F)資本的支出	2,056	972	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,348	13,805	20,177	25,628

## (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
プロシード行徳2 (千葉県市川市)	機械式駐車場更新工事	自 2026年 2月 至 2026年 3月	24,970	-	-
プロシード行徳駅前 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2025年 9月 至 2026年 2月	24,860	-	-
プロシード金山 (愛知県名古屋市中区)	機械式駐車場更新工事	自 2025年 11月 至 2025年 12月	23,365	-	-
プロシード穂波町 (愛知県名古屋市千種区)	外装リフレッシュ工事	自 2025年 11月 至 2026年 2月	17,545	-	-
プロシード筑波学園都市 (茨城県つくば市)	機械式駐車場更新工事	自 2026年 2月 至 2026年 2月	14,729	-	-

(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40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268,221千円であり、当期費用に区分された修繕費124,555千円と合わせて392,777千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)
プロシード調布 (東京都調布市)	外装リフレッシュ工事	自 2025年 2月 至 2025年 9月	44,281
プロシード新瑞橋 (愛知県名古屋市瑞穂区)	機械式駐車場更新工事	自 2025年 6月 至 2025年 7月	35,277
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市南区)	ヒーツ設備交換工事	自 2025年 9月 至 2025年 10月	20,350
その他			168,313
合 計			268,221

(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36期	第37期	第38期	第39期	第40期
	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日
当期首積立金残高	900,000	950,000	1,000,000	1,050,000	1,100,000
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	950,000	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

## (5) 賃貸借状況の概要

## (イ) 賃貸借状況の概要

2025年10月31日（第40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 (m <sup>2</sup> ) (注1)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (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	85,294	7,504	バス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	45,380	6,380	バス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,178.76	57	54	48,662	5,700	バス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	38,232	4,967	バス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	52,236	7,743	バス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	46,237	17,089	バス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	25,332	2,045	バス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	25,392	2,772	バス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	820.20	34	29	20,832	404	バス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	798.34	26	25	22,512	3,116	バス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,688	1,252	バス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	745.81	15	13	13,788	1,888	バス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	571.62	12	10	8,424	734	バス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	849.62	40	38	52,872	4,171	バス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	29,436	2,023	バス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	36,396	4,130	バス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,292	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	24,996	1,496	バス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	27,240	1,817	バス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,185	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,345	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,703	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,778	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,085	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,107	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	5,015	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,710	固定賃料
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	20,083.91	294	293	581,053	96,527	バス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	711.82	26	24	32,412	3,696	バス・スルー
	C-43	プロシードT X六町	518.31	518.31	20	20	13,767	712	バス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,854.10	53	49	75,612	21,488	バス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	417.82	28	26	19,128	726	バス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	バス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,194.23	44	41	43,224	3,223	バス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,307.20	47	44	40,728	1,395	バス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.90	24	23	22,140	1,702	バス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	38,412	1,833	バス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,152.18	77	71	39,156	1,145	バス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	27,636	499	バス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	17,940	737	バス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,067.01	88	87	170,136	17,286	バス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.12	35	34	33,816	2,585	バス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.45	35	34	26,028	1,346	バス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,606.49	66	65	57,292	3,665	バス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	903.00	45	43	35,736	2,703	バス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	2,005.76	1,823.58	25	23	57,264	19,947	バス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,812.13	37	35	83,124	9,244	バス・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	2,923.95	73	71	89,568	10,082	バス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,603.16	59	58	54,768	4,654	バス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(注2)	総賃貸可能戸数(戸)(注3)	賃貸戸数(戸)(注4)	年間賃料収入(千円)(注5)	敷金等(千円)(注6)	マスター リース種別(注7)
首都圏 主要 都市	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,819.36	63	59	69,960	5,773	バス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,087.39	29	28	60,144	6,074	バス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,489.79	84	81	123,564	10,759	バス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,259.14	66	61	117,576	14,117	バス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,260.58	29	29	55,920	5,936	バス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	74,988	7,556	バス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z東館	6,873.33	6,873.33	112	112	147,226	20,122	バス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z西館	3,716.05	3,604.90	71	69	78,216	7,032	バス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,346.58	226	222	236,316	21,481	バス・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	バス・スルー
	C-78	プロシードK2	4,140.69	3,854.41	60	55	88,884	12,635	バス・スルー
	C-79	プロシードK3アネックス	1,590.30	1,524.78	24	23	23,196	1,968	バス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	745.06	17	16	20,268	3,881	バス・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	バス・スルー
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,572.58	76	74	128,748	13,309	バス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,384.90	48	44	66,840	5,429	バス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,735.31	66	66	70,128	5,359	バス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,702.79	50	49	67,721	13,485	バス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	555.06	18	17	26,820	2,077	バス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町2	668.54	668.54	19	19	26,760	1,474	バス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,105.45	25	25	49,044	4,449	バス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,437.47	68	68	194,831	25,420	バス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	8,123.49	147	146	377,028	90,797	バス・スルー
	C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,997.56	4	4	153,113	106,755	バス・スルー
	C-92	プロシード南砂町	872.95	872.95	34	34	41,052	3,607	バス・スルー
	C-93	プロシード松戸	827.56	827.56	29	29	30,529	4,677	バス・スルー
	C-94	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	65,837	10,483	バス・スルー
	C-95	プロシード新松戸	1,514.93	1,424.45	52	49	52,428	4,155	バス・スルー
	C-96	プロシード桜坂	746.15	746.15	26	26	37,692	2,644	バス・スルー
小計			151,399.21	148,085.29	3,665	3,572	5,119,576	746,230	
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,005.04	44	40	30,228	2,160	バス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	14,964	827	バス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,857.55	77	73	57,948	724	バス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	26,832	492	バス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,287.50	46	45	35,575	2,233	バス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,615.54	94	90	84,168	2,756	バス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,103.13	48	44	36,468	182	バス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	727.49	27	26	21,813	1,127	バス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,749.62	56	55	65,652	2,077	バス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,417.47	61	54	52,544	1,240	バス・スルー
	G-23	プロシード大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	バス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,962.61	72	68	123,541	27,553	バス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,533.13	74	64	116,068	23,054	バス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,075.25	126	124	129,690	5,681	バス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,118.08	81	79	61,749	1,420	バス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,095.46	40	39	33,411	585	バス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,711.05	66	61	52,764	204	バス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,835.40	63	60	47,796	1,177	バス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	2,966.51	108	94	100,704	8,705	バス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,718.49	60	57	53,988	1,318	バス・スルー
	G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	1,031.05	26	25	40,320	138	バス・スルー
	G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,536.84	63	60	64,512	16,000	バス・スルー
	G-38	プロシード西大路	1,460.96	1,420.84	36	35	38,484	0	バス・スルー
	G-39	プロシード新安城	1,824.95	1,824.95	47	47	49,860	3,873	バス・スルー
	G-40	プロシード日赤通り	1,742.20	1,714.68	61	60	56,940	2,684	バス・スルー
小計			48,123.79	45,333.02	1,417	1,341	1,408,021	108,213	

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )(注1)	賃貸面積(m <sup>2</sup> )(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	1,155.19	36	34	31,530	2,695	バス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,381.34	36	36	33,756	2,074	バス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,517.87	34	32	53,904	4,104	バス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,181.70	60	58	55,842	4,514	バス・スルー
		小計	7,523.76	7,236.10	166	160	175,032	13,387	
ポートフォリオ 合計			207,046.76	200,654.41	5,248	5,073	6,702,630	867,832	

(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「バス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「バス・スルー及び固定賃料」の物件は、「バス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。

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

(注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「バス・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、「バス・スルー及び固定賃料」の物件は、「バス・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「バス・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。「バス・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の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額が、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「バス・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額が、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。「バス・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「バス・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。

#### （ロ）稼働率の推移

第40期（2025年5月1日～2025年10月31日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2025年5月	2025年6月	2025年7月	2025年8月	2025年9月	2025年10月
首都圏主要都市	C-1	プロシード市川	98.1	98.1	98.2	98.1	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	100.0	100.0	100.0	98.3	94.8
	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	100.0	100.0	96.5	100.0	100.0	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	94.3	100.0
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.2	94.2	88.3	85.4	88.2	85.2
	C-11	プロシード南行徳	96.1	96.3	100.0	100.0	100.0	95.2
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	100.0	95.5	-	-	-
	C-14	プロシード船堀	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3	86.7
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0	100.0	82.2	82.2

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月
首都圏	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	100.0	97.7	100.0	95.4
主要都市	C-18	プロシード参宮橋	100.0	96.0	96.0	96.0	100.0	100.0
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8	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-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	97.8	97.7	99.4	98.7	100.0	99.7
	C-42	プロシード調布	90.1	93.2	93.2	93.2	93.1	93.1
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	96.8	96.8	96.8	95.0	95.0	93.2
	C-46	プロシード千歳烏山	92.9	92.9	96.4	100.0	100.0	92.9
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	90.9	89.1	91.3	93.5	95.7	93.3
	C-49	プロシード柏ノール	98.0	92.0	91.8	89.8	92.0	93.9
	C-50	プロシード行徳駅前	100.0	95.8	95.8	95.8	95.8	95.8
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	100.0	100.0	97.5	95.0	97.5
	C-53	プロシード弘明寺	95.0	93.7	91.1	89.9	88.6	92.4
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	100.0	98.0	100.0	96.0	96.0	94.0
	C-55	プロシード相模大塚	93.6	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-58	プロシード篠崎タワー	100.0	99.2	100.0	100.0	100.0	99.0
	C-59	プロシード東武練馬	97.3	100.0	97.3	97.3	97.3	97.3
	C-60	プロシード雪谷	97.2	94.3	97.2	97.2	91.4	97.1
	C-61	プロシード市川南	100.0	96.4	96.4	96.4	98.2	98.2
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	97.8	100.0	100.0	95.6	95.6
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	100.0	100.0	97.0	97.0	90.9	90.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	100.0	100.0	96.9	96.9	93.6	95.2
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	96.2	97.8	95.0	96.0	98.2	98.2
	C-66	プロシード行徳2	96.8	100.0	100.0	100.0	96.8	98.6
	C-67	プロシード西葛西	98.5	100.0	100.0	100.0	98.5	94.2
	C-68	プロシード葛西2	87.7	97.5	97.5	97.5	100.0	97.5
	C-69	プロシード日本橋本町	91.7	93.9	96.2	95.4	94.5	97.5
	C-70	プロシード西新宿	98.0	99.0	95.4	95.4	93.6	91.8
	C-71	プロシード鶴の木	96.4	96.4	96.7	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月
首都圏 主要都市	C-72	プロシード南行徳2	97.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-73	プロシードCO-Z東館	97.5	98.3	100.0	99.1	100.0	100.0
	C-74	プロシードCO-Z西館	94.1	93.3	95.5	92.5	94.0	97.0
	C-75	プロシード新横浜	98.9	99.0	99.3	99.0	99.6	98.0
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-78	プロシードK2	98.5	98.5	97.1	95.9	95.9	93.1
	C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	95.9
	C-80	プロシードK5	94.7	94.7	100.0	94.4	94.4	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
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	96.4	98.4	98.4	96.0	97.1	96.9
	C-83	プロシード門前仲町	100.0	93.9	98.0	95.6	98.1	91.4
	C-84	プロシード舞浜	100.0	100.0	98.5	98.3	97.1	100.0
	C-85	プロシード流山おおたかの森	100.0	98.2	98.2	100.0	100.0	98.4
	C-86	プロシード新川	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	95.7
	C-87	プロシード錦糸町2	90.1	90.1	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-88	プロシード石川台	100.0	100.0	96.4	100.0	100.0	100.0
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	100.0	100.0	100.0	98.8	100.0	100.0
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	94.5	95.5	95.5	94.7	100.0	99.6
	C-91	篠崎ツインプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-92	プロシード南砂町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-93	プロシード松戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-94	プロシード篠崎2	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0
	C-95	プロシード新松戸	100.0	100.0	98.1	97.8	95.9	94.0
	C-96	プロシード桜坂	100.0	95.6	95.7	95.7	88.4	100.0
小計			97.9	98.1	98.3	97.9	98.1	97.8
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	91.2	95.6	95.6	95.6	95.6	91.2
	G-11	プロシード穂波町	88.2	88.2	88.2	88.2	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	98.6	97.3	98.6	95.9	94.7	94.8
	G-14	プロシード千代田	90.3	93.5	100.0	96.7	93.4	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	100.0	97.5	98.1	100.0	100.0	98.1
	G-17	プロシード金山	96.2	93.0	95.4	98.0	97.1	95.7
	G-18	プロシード吹上	91.2	91.2	91.2	89.1	89.1	91.6
	G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	100.0	96.8	96.7	96.7
	G-21	プロシード西天満	96.3	93.9	93.9	95.5	97.0	98.5
	G-22	プロシード神戸元町	93.7	93.7	92.2	90.6	87.5	89.1
	G-23	プロシード大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	94.4	94.1	95.1	95.1	94.6	93.9
	G-25	プロシード新瑞橋	92.2	93.6	93.6	91.9	84.9	85.0
	G-26	プロシード弁天町	100.0	98.0	98.0	99.4	99.4	98.6
	G-27	プロシード長居公園通	97.6	96.3	97.6	98.8	96.3	97.6
	G-31	プロシード瑞穂	97.5	97.5	97.9	97.9	100.0	97.3
	G-32	プロシード大須	97.0	97.0	95.5	92.4	89.4	92.4
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	89.0	87.6	91.3	89.5	90.9	95.9
	G-34	プロシード仙台上杉	85.4	89.7	87.9	88.8	87.9	87.0
	G-35	プロシード金山3	95.5	92.5	91.7	95.5	97.0	95.5
	G-36	プロシード釣鐘	88.5	88.5	96.2	100.0	96.2	96.2
	G-37	プロシード深江橋	100.0	100.0	97.0	98.5	95.5	95.5

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			2025年 5月	2025年 6月	2025年 7月	2025年 8月	2025年 9月	2025年 10月
政令 指定都市	G-38	プロシード西大路	97.3	100.0	100.0	97.3	100.0	97.3
	G-39	プロシード新安城	94.2	96.0	98.5	100.0	100.0	100.0
	G-40	プロシード日赤通り	98.4	96.8	100.0	96.8	96.8	98.4
小計			94.7	94.6	95.3	95.2	94.1	94.2
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	90.0	95.0	100.0	94.4	91.9	94.4
	R-3	プロシード水戸2	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	R-4	プロシード筑波学園都市	90.1	96.6	100.0	94.7	94.7	94.7
	R-5	プロシード水戸3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6
	小計		94.4	98.0	100.0	97.2	96.8	96.2
ポートフォリオ 合計			97.0	97.3	97.7	97.3	97.1	96.9

(注) 本表には、2025年5月から2025年10月（（C-12）プロシード幕張本郷2については2025年7月）までの各月の稼働率を記載しています。

「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### (ハ) 主要なテナントの概要

2025年10月31日（第40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 (m <sup>2</sup> ) (注3)	面積比率 (%) (注4)	敷金等 (千円) (注5)
スタートツアメニティー 株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理 業・建設業	6,573,882	198,081.83	98.7	854,523

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

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

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

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

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

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

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

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