

2024年4月期 決算短信 (REIT)

2024年6月14日

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

有価証券報告書提出予定日 2024年7月29日 分配金支払開始予定日 2024年7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. 2024年4月期の運用、資産の状況 (2023年11月1日～2024年4月30日)

(1) 運用状況

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2024年4月期	3,756	6.3	1,707	13.8	1,417	15.6	1,409	15.7
2023年10月期	3,532	△3.9	1,500	△10.8	1,226	△13.8	1,218	△13.9

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
2024年4月期	4,990	2.9	1.3	37.7
2023年10月期	4,313	2.5	1.2	34.7

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配 金は含む)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2024年4月期	5,321	4,990	331	1,503	1,409	93	100.0	2.9
2023年10月期	4,664	4,664	0	1,317	1,317	0	108.1	2.7

(注) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
2024年4月期	106,659	48,946	45.9	173,275
2023年10月期	103,441	48,854	47.2	172,949

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
2024年4月期	2,636	△4,577	1,766	3,497
2023年10月期	2,130	△1,085	△1,611	3,671

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

(%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
2024年10月期	3,738	△0.5	1,675	△1.9	1,363	△3.8	1,355	△3.8	5,130	4,799	331
2025年4月期	3,620	△3.2	1,541	△8.0	1,233	△9.5	1,225	△9.6	4,670	4,339	331

(参考) 1口当たり予想当期純利益（2024年10月期）4,799円（2025年4月期）4,339円

※ その他

(1) 会計方針の変更・会計上の見積りの変更・修正再表示

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

(2) 発行済投資口の総口数

① 期末発行済投資口の総口数（自己投資口を含む）	2024年4月期	282,477口	2023年10月期	282,477口
② 期末自己投資口数	2024年4月期	-口	2023年10月期	-口

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、24ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、6ページの「2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況	2
（1）運用状況	2
① 当期の概況	2
② 次期の見通し	3
（2）投資リスク	6
2. 財務諸表	7
（1）貸借対照表	7
（2）損益計算書	7
（3）投資主資本等変動計算書	10
（4）金銭の分配に係る計算書	12
（5）キャッシュ・フロー計算書	13
（6）継続企業の前提に関する注記	14
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	14
（8）財務諸表に関する注記事項	15
（9）発行済投資口の総口数の増減	25
3. 参考情報	26
（1）投資状況	26
（2）投資資産	26
① 価格及び投資比率	26
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要	29
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況	45
④ 運用資産の資本的支出	58
⑤ 貸借状況の概要	59

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282,477口、総資産額は106,659百万円、出資総額（純額）は47,536百万円となっています。

(ロ) 投資環境

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

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

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

(ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2024年3月29日に（C-94）プロシード篠崎2、（C-95）プロシード新松戸、（G-39）プロシード新城及び（G-40）プロシード日赤通り（取得価格合計3,992百万円）を取得するとともに、2024年4月26日に（C-23）プロシード都立大学（譲渡価格915百万円）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111物件、取得価格の合計は104,880百万円、総賃貸可能面積は214,907.86㎡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り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.3%、平均稼働率96.9%と安定的に推移しました。

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

分析を行い、決算日後の2024年6月よりその取組みに関する情報開示を始めました。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、C A S B E E 不動産評価認証を2024年3月に（C-90）プロシード山下公園ザ・タワーにて取得し、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）評価を2024年4月に（C-95）プロシード新松戸にて、また、決算日後の2024年5月に（G-39）プロシード新安城にてそれぞれ取得し、さらに、DBJ Green Building認証を決算日後の2024年5月に（C-75）プロシード新横浜にて取得しました。本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について1物件、C A S B E E 不動産評価認証について2物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について5物件の認証を取得しています。

(二) 資金調達の概要

当期は、2023年11月24日に返済期限の到来した長期借入金4,000百万円の返済に充当するために長期借入金4,000百万円（借入期間6年6ヶ月）の借入を行うとともに、上記（C-94）プロシード篠崎2ほか3物件の取得資金に充当するために短期借入金4,000百万円（借入期間8ヶ月）の借入を行いました。また、上記（C-23）プロシード都立大学の譲渡代金を原資として当該短期借入金について915百万円の期限前弁済を行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は3,085百万円、1年内返済予定の長期借入金は8,761百万円、長期借入金は39,085百万円、1年内償還予定の投資法人債は1,000百万円、投資法人債は4,000百万円、期末有利子負債残高は55,931百万円、期末総資産有利子負債比率は52.4%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付	
株式会社日本格付研究所 (J C R)	長期発行体格付 A (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3,756百万円、営業利益1,707百万円、経常利益1,417百万円、当期純利益1,409百万円を計上しました。

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4,990円となりました。

これに加え、本投資法人は、投資法人規約に定める分配方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、出資の払戻しとして当期末時点において保有する定期借地権付建物の物件の減価償却費について、土地を所有権と仮定して算出した減価償却費との差額である93,499,887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331円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

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

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

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社、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) スタートコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスタート北海道株式会社、スタート東北株式会社、スタート東海株式会社、スタート関西株式会社、スタート九州株式会社及びスタート沖縄株式会社を指します。

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の譲渡及び借入金の一部期限前弁済

本投資法人は、2024年5月14日付にて以下の特定資産（信託受益権）を譲渡しました。

また、この譲渡代金を原資として、短期借入金（タームローン3B）について、2024年5月31日付にて2,385百万円の期限前弁済を行いました。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡価格 (千円) (注1)	帳簿価格 (千円)	譲渡価格と 帳簿価格の差額 (千円)
C-77	プロシード 錦糸町	国内合同会社 (注2)	2,385,000	2,216,036	168,963

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

(注2) 国内合同会社ですが、先方から開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

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、2024年5月24日に返済期限が到来したタームローン2L（借入金残高2,900百万円）及びタームローン2S（借入金残高2,161百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン3C及びタームローン3Dの借入を行いました。

	タームローン3C	タームローン3D
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 朝日信用金庫 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	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 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,900百万円	2,161百万円
借入日	2024年5月24日	
元本返済期日	2030年11月22日	2027年5月24日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.680%）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.470%）
利払期日	2024年5月末日を初回として、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日	
元本返済方法	期限一括返済	
担保及び保証の有無	無担保・無保証	

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

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン3C及びタームローン3D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3Cに係る契約	タームローン3Dに係る契約
相手先	株式会社あおぞら銀行	
想定元本	2,900百万円	2,161百万円
金利等	固定支払金利 1.577% 変動受取金利 (基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.680%)	固定支払金利 1.129% 変動受取金利 (基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.470%)
開始日	2024年5月24日	
終了日	2030年11月22日	2027年5月24日
支払日	2024年5月末日を初回として、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日	

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

C. 資産の譲渡及び借入金の一部期限前弁済

本投資法人は、以下の特定資産（信託受益権）について、2024年5月31日付にて停止条件付不動産信託受益権売買契約を締結しており、2024年6月28日付にて譲渡する予定です。また、この譲渡代金を原資として、短期借入金（タームローン3B）について、一部期限前弁済を行う予定です。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡予定価格 (千円) (注1)	想定帳簿価格 (千円)	譲渡予定価格と 想定帳簿価格の 差額 (千円)
C-45	プロシード 大泉学園	国内事業会社 (注2)	284,500	282,867	1,633

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

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

(ハ) 運用状況の見通し

2024年10月期（2024年5月1日～2024年10月31日）及び2025年4月期（2024年11月1日～2025年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	2024年10月期 (自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日)	2025年4月期 (自 2024年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業収益	3,738百万円	3,620百万円
営業利益	1,675百万円	1,541百万円
経常利益	1,363百万円	1,233百万円
当期純利益	1,355百万円	1,225百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	5,130円	4,670円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	4,799円	4,339円
1口当たり利益超過分配金	331円	331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。

2024年10月期及び2025年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2024年10月期:2024年 5月1日～2024年10月31日 (184日) 2025年 4月期:2024年11月1日～2025年 4月30日 (181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が2024年4月30日時点で保有している111物件の資産のうち、2024年5月14日付にて（C-77）プロシード錦糸町を譲渡したこと、また、2024年6月28日付にて（C-45）プロシード大泉学園を譲渡することを前提としており、2025年4月期末までにこの他の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 管理業務費については2024年10月期に244百万円、2025年4月期に245百万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、2024年10月期に118百万円、2025年4月期に120百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2024年10月期に203百万円、2025年4月期に204百万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、2024年10月期に701百万円、2025年4月期に703百万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、2024年10月期に488百万円、2025年4月期に488百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2024年10月期に259百万円、2025年4月期に262百万円を見込んでいます。 融資関連費用として2024年10月期に49百万円、2025年4月期に43百万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、2024年10月期に4百万円、2025年4月期に4百万円を見込んでいます。 投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2024年10月期に2百万円、2025年4月期に2百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の借入金残高48,546百万円のうち、2025年4月期中に返済期限が到来する借入金4,400百万円について、短期借入金700百万円は2024年10月期中に一部期限前弁済し、残額を期限一括返済します。それ以外の3,700百万円については、全額を借換えることを前提としており、2025年4月期末においては、借入金残高47,846百万円となっていることを前提としております。 本日現在の投資法人債残高5,000百万円のうち、2025年4月期中に償還期間が到来する1,000百万円について、全額投資法人債の発行もしくは借入等で調達した資金にて返済することを前提としています。また、これを除く投資法人債残高4,000百万円について、2025年4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	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在の発行済投資口の総口数282,477口を前提としており、その後、2025年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり 分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり 利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> 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。 2024年10月期に331円、2025年4月期に331円を見込んでいます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2024年1月29日提出)に記載された「投資リスク」をご参照ください。

2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,307,187	1,191,304
信託現金及び信託預金	2,364,605	2,306,559
営業未収入金	28,112	40,555
前払費用	81,785	110,396
その他	8,295	14,555
流動資産合計	3,789,985	3,663,370
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	53,144,986	55,972,271
減価償却累計額	△12,257,229	△12,772,113
信託建物（純額）	40,887,756	43,200,157
信託構築物	1,281,242	1,302,942
減価償却累計額	△910,773	△927,327
信託構築物（純額）	370,468	375,615
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△5,107	△5,107
信託機械及び装置（純額）	268	268
信託工具、器具及び備品	851,440	933,886
減価償却累計額	△415,933	△464,573
信託工具、器具及び備品（純額）	435,507	469,313
信託土地	55,981,772	56,872,655
有形固定資産合計	97,675,773	100,918,011
無形固定資産		
信託借地権	1,033,873	1,025,479
ソフトウェア	280	238
無形固定資産合計	1,034,154	1,025,718
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	710,820	710,902
長期前払費用	149,522	252,554
繰延税金資産	610	623
その他	34,430	48,316
投資その他の資産合計	905,383	1,022,396
固定資産合計	99,615,311	102,966,126
繰延資産		
投資法人債発行費	27,794	23,733
投資口交付費	8,286	6,215
繰延資産合計	36,081	29,948
資産合計	103,441,378	106,659,446

（単位：千円）

	前期 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	-	3,085,000
1年内償還予定の投資法人債	-	1,000,000
1年内返済予定の長期借入金	9,061,000	8,761,000
営業未払金	232,635	210,536
未払金	247,225	289,436
未払費用	54,228	64,526
未払法人税等	7,779	7,922
未払消費税等	18,673	12,825
前受金	3,783	1,519
その他	78	961
流動負債合計	9,625,404	13,433,727
固定負債		
投資法人債	5,000,000	4,000,000
長期借入金	38,785,000	39,085,000
信託預り敷金及び保証金	873,856	889,028
資産除去債務	302,809	305,227
固定負債合計	44,961,666	44,279,255
負債合計	54,587,070	57,712,983
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,082,645	48,082,645
出資総額控除額	※1 △545,913	※1 △545,913
出資総額（純額）	47,536,732	47,536,732
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	-
任意積立金合計	99,000	-
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,218,575	1,409,730
剰余金合計	1,317,575	1,409,730
投資主資本合計	48,854,307	48,946,462
純資産合計	※2 48,854,307	※2 48,946,462
負債純資産合計	103,441,378	106,659,446

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,532,337	※1 3,612,908
不動産等売却益	-	※2 143,512
営業収益合計	3,532,337	3,756,420
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,546,187	※1 1,554,620
資産運用報酬	318,969	338,645
資産保管手数料	8,800	8,824
一般事務委託手数料	23,792	19,864
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	132,722	125,452
営業費用合計	2,031,672	2,048,607
営業利益	1,500,664	1,707,813
営業外収益		
受取利息	19	128
受取保険金	6,725	6,800
未払分配金戻入	1,070	1,137
その他	304	-
営業外収益合計	8,120	8,066
営業外費用		
支払利息	214,660	228,631
投資法人債利息	16,590	16,863
投資法人債発行費償却	3,402	4,061
投資口交付費償却	2,071	2,071
融資関連費用	45,179	45,680
その他	576	1,032
営業外費用合計	282,480	298,339
経常利益	1,226,304	1,417,539
税引前当期純利益	1,226,304	1,417,539
法人税、住民税及び事業税	7,782	7,924
法人税等調整額	72	△13
法人税等合計	7,854	7,911
当期純利益	1,218,449	1,409,627
前期繰越利益	125	102
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,218,575	1,409,730

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)
				圧縮積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	99,000	185,848	284,848	1,415,073
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				-	△185,848	△185,848	185,848
剰余金の配当							△1,600,797
当期純利益							1,218,449
当期変動額合計	-	-	-	-	△185,848	△185,848	△196,498
当期末残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	99,000	-	99,000	1,218,575

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,699,922	49,236,654	49,236,654
当期変動額			
圧縮積立金の取崩	-	-	-
剰余金の配当	△1,600,797	△1,600,797	△1,600,797
当期純利益	1,218,449	1,218,449	1,218,449
当期変動額合計	△382,347	△382,347	△382,347
当期末残高	1,317,575	48,854,307	48,854,307

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本					
	出資総額			剰余金		
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)
圧縮積立金				任意積立金 合計		
当期首残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	99,000	99,000	1,218,575
当期変動額						
圧縮積立金の取崩				△99,000	△99,000	99,000
剰余金の配当						△1,317,472
当期純利益						1,409,627
当期変動額合計	-	-	-	△99,000	△99,000	191,154
当期末残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	-	-	1,409,730

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,317,575	48,854,307	48,854,307
当期変動額			
圧縮積立金の取崩	-	-	-
剰余金の配当	△1,317,472	△1,317,472	△1,317,472
当期純利益	1,409,627	1,409,627	1,409,627
当期変動額合計	92,154	92,154	92,154
当期末残高	1,409,730	48,946,462	48,946,462

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
I 当期末処分利益	1, 218, 575, 444円	1, 409, 730, 423円
II 利益超過分配金加算額 出資総額控除額	-円	93, 499, 887円
III 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	99, 000, 000円	-円
IV 分配金の額	1, 317, 472, 728円	1, 503, 060, 117円
（投資口1口当たり分配金の額）	(4, 664円)	(5, 321円)
うち利益分配金	1, 317, 472, 728円	1, 409, 560, 230円
（うち1口当たり利益分配金）	(4, 664円)	(4, 990円)
うち利益超過分配金	-円	93, 499, 887円
（うち1口当たり利益超過分配金）	(-円)	(331円)
V 次期繰越利益	102, 716円	170, 193円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,317,472,728円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当期において本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,409,560,230円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費677,816,247円の100分の13.8に相当する額である93,499,887円を利益を超える分配（出資の払戻し）として分配することといたしました。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,226,304	1,417,539
減価償却費	662,260	677,783
投資法人債発行費償却	3,402	4,061
投資口交付費償却	2,071	2,071
受取利息	△19	△128
支払利息	231,251	245,494
営業未収入金の増減額（△は増加）	15,780	△12,443
前払費用の増減額（△は増加）	3,455	△28,610
未収消費税等の増減額（△は増加）	57,503	-
未払消費税等の増減額（△は減少）	2,633	△5,848
営業未払金の増減額（△は減少）	134,833	△107,512
未払金の増減額（△は減少）	10,353	40,549
長期前払費用の増減額（△は増加）	4,443	△103,032
信託有形固定資産の売却による減少額	-	755,575
その他	4,135	△5,924
小計	2,358,410	2,879,574
利息の受取額	19	128
利息の支払額	△219,854	△235,195
法人税等の支払額	△8,571	△7,782
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,130,003	2,636,725
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,082,750	△4,578,304
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,642	66,435
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△50,957	△51,263
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△6,837	△13,968
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,085,903	△4,577,100
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	4,000,000
短期借入金の返済による支出	-	△915,000
長期借入れによる収入	3,532,500	4,000,000
長期借入金の返済による支出	△5,032,500	△4,000,000
投資法人債の発行による収入	1,500,000	-
投資法人債発行費の支出	△11,855	-
分配金の支払額	△1,599,763	△1,318,553
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,611,618	1,766,446
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△567,518	△173,928
現金及び現金同等物の期首残高	4,239,310	3,671,792
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,671,792	※ 3,497,863

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2023年10月31日)	当 期 (2024年4月30日)
総消却口数	3,000口	3,000口
消却総額	545,913千円	545,913千円

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2023年10月31日)	当 期 (2024年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当 期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	3,061,413	3,115,310
共益費	215,625	219,029
駐車場収入	105,503	107,801
付帯収入	1,387	1,232
その他賃貸事業収入	148,408	169,534
不動産賃貸事業収益合計	3,532,337	3,612,908
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	238,378	242,771
修繕費	145,567	119,942
公租公課	201,899	205,793
信託報酬	34,559	35,079
水道光熱費	59,371	55,919
損害保険料	8,073	12,384
減価償却費	662,218	677,816
その他賃貸事業費用	196,118	204,912
不動産賃貸事業費用合計	1,546,187	1,554,620
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,986,150	2,058,288

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

(単位:千円)

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

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当 期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	282,477口	282,477口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当 期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
現金及び預金	1,307,187	1,191,304
信託現金及び信託預金	2,364,605	2,306,559
現金及び現金同等物	3,671,792	3,497,863

（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 (2023年10月31日)	当 期 (2024年4月30日)
1年内	122,559	121,897
1年超	4,923,408	4,828,396
合計	5,045,968	4,950,293

（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（2023年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 短期借入金	-	-	-
(2) 1年内償還予定の投資法人債	-	-	-
(3) 1年内返済予定の長期借入金（注2）	9,061,000	9,061,000	-
(4) 投資法人債（注2）	5,000,000	4,986,359	△ 13,640
(5) 長期借入金（注2）	38,785,000	39,040,003	255,003
(6) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2024年4月30日）

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 短期借入金

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

(2) 1年内償還予定の投資法人債及び(4) 投資法人債

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

(3) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日（2023年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,061,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	1,000,000	-	1,500,000	1,500,000
長期借入金	-	6,749,000	5,820,000	8,520,000	5,773,500	11,922,500

借入金及び投資法人債の決算日（2024年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,085,000	-	-	-	-	-
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	8,761,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	-	-	1,500,000	1,500,000
長期借入金	-	4,549,000	10,020,000	5,720,000	7,073,500	11,722,500

(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（2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2024年4月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2023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	31,595,000	31,595,000	(注)	-

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

当期（2024年4月30日）

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	35,595,000	31,895,000	(注)	-

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

(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 (2023年10月31日)	当期 (2024年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	610	623
信託借地権償却	5,761	8,626
資産除去債務	103,288	104,143
繰延税金資産小計	109,659	113,393
評価性引当額	△ 109,049	△ 112,770
繰延税金資産合計	610	623
繰延税金資産の純額	610	623

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 (2023年10月31日)	当 期 (2024年4月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△ 33.80	△ 31.28
評価性引当額の増減	0.29	0.26
圧縮積立金取崩額	2.54	-
その他	0.15	0.12
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.64	0.56

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当 期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
期首残高	300,411	302,809
時の経過による調整額	2,398	2,417
期末残高	302,809	305,227

（関連当事者との取引に関する注記）

1. 親会社及び法人主要投資主等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2023年5月1日 至 2023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	95,398	営業未払金	143,458
							修繕工事費	302,344		
							保守点検費	138,891		
							広告宣伝費	60,509		
							更新手数料	24,896		
賃料収入等(注2)	254,112	信託預り敷金及び保証金(注2)	59,624							
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)	326,423	未払金	208,128
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	385
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200

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

(注2) 賃料収入等については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（196,216千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,262,773千円）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（57,896千円）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（34,559千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（825,239千円）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（25,065千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤ 賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬7,454千円が含まれています。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円) (注1)	科目	期末残高(千円) (注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スター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	96,930	営業未払金	207,263
							修繕工事費	329,202		
							保守点検費	141,739		
							広告宣伝費	66,340		
							更新手数料	30,416		
賃料収入等(注2)	258,387	信託預り敷金及び保証金(注2)	59,746							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スター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)	394,511	未払金	247,604
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スター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)	2,862,000	-	-
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタート九州株式会社	福岡県福岡市中央区	70,000	不動産賃貸業・売買業・管理業・建設業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	1,130,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、スター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（196,578千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,341,934千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（61,809千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スター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（34,332千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（840,790千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（25,414千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬39,920千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬15,945千円が含まれています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	当 期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
貸借対照表計上額 (注1)		
期首残高	98,335,554	98,709,646
期中増減額 (注2)	374,092	3,233,843
期末残高	98,709,646	101,943,490
期末時価 (注3)	118,967,000	122,952,000

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

(注2) 前期増減額のうち主な増加理由は、(G-38) プロシード西大路の取得 (815,638千円) 及び資本的支出 (214,329千円) によるものであり、主な減少理由は、減価償却費 (662,218千円) によるものです。

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

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

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

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2023年5月1日 至 2023年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却 (注2)	-	-
水道光熱費収入	24,372	24,372
その他	-	3,507,964
合計	24,372	3,532,337

(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 2023年11月1日 至 2024年4月30日）

（単位：千円）

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

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日）	当 期 （自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日）
1口当たり純資産額	172,949円	173,275円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,313円	4,990円

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

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前 期 （自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日）	当 期 （自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日）
当期純利益（千円）	1,218,449	1,409,627
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）	1,218,449	1,409,627
期中平均投資口数（口）	282,477	282,477

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第36期 (2023年10月31日現在)		第37期 (2024年4月30日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅・ 高齢者向け	首都圏主要都市	73,397,925	71.0	74,587,905	69.9
		政令指定都市	21,465,475	20.8	23,548,325	22.1
	施設 その他	地方主要都市	2,155,347	2.1	2,134,785	2.0
		首都圏主要都市	1,690,897	1.6	1,672,473	1.6
小 計			98,709,646	95.4	101,943,490	95.6
預金・その他の資産			4,731,731	4.6	4,715,955	4.4
資産総額計			103,441,378	100.0	106,659,446	100.0

	第36期 (2023年10月31日現在)		第37期 (2024年4月30日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	54,587,070	52.8	57,712,983	54.1
純資産総額(注3)	48,854,307	47.2	48,946,462	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、「総資産に対する比率」については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2024年4月30日（第37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	1.0	973,831	1,580,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	554,529	998,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	576,034	917,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.5	598,493	688,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	605,290	823,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	432,289	621,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	310,269	340,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	337,520	367,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	263,502	347,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	286,711	363,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.2	221,944	252,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	229,560	258,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	164,549	259,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	85,907	122,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	873,423	1,120,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	478,807	554,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	440,199	477,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.4	514,468	570,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.7	718,907	914,000

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	283,053	519,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.4	444,712	500,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.4	415,197	514,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	414,836	645,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,389,169	1,580,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	360,003	358,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	242,574	290,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	755,620	912,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	958,413	968,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	538,836	568,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	4.9	2,677,421	6,920,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.4	380,522	619,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.1	172,310	186,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,190,541	1,410,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	283,228	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	320,539	337,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	509,124	593,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	648,988	753,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	598,090	638,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	253,112	388,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	475,700	615,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5	539,200	572,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.3	350,794	384,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	220,100	219,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5	1,190,543	2,270,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	395,677	608,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	347,921	407,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	686,189	1,060,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	508,290	679,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7	718,391	932,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.4	1,487,291	2,000,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	0.9	788,498	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8	803,623	1,010,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.8	937,512	1,120,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7	806,369	1,050,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.3	2,570,449	2,830,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.4	2,677,906	2,820,000
	C-71	プロシード鶯の木	917,000	0.9	886,781	1,130,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.0	1,020,053	1,280,000
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	1.7	1,884,000	2,260,000
C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	0.9	1,013,417	1,180,000	
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.1	4,305,994	4,860,000	
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	238,121	447,000	
C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.0	2,217,335	2,230,000	
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.1	1,297,340	1,400,000	
C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	299,362	326,000	
C-80	プロシードK5	269,000	0.3	283,614	283,000	
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8	833,098	871,000	
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	2.9	3,146,378	3,230,000	
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,260,210	1,490,000	
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,051,720	1,350,000	

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.0	1,119,985	1,220,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.5	531,539	561,000
	C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5	571,089	554,000
	C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	852,040	918,000
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.7	3,053,974	2,980,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.5	8,151,596	8,030,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.4	1,672,473	1,730,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	802,463	792,000
	C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	527,085	514,000
	C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1	1,187,196	1,240,000
	C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9	1,046,505	969,000
	小計		78,459,500	74.8	76,260,379	92,131,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	312,288	519,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	217,436	264,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	589,468	927,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	228,581	363,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4	393,918	536,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	869,664	1,560,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	421,216	662,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	185,024	337,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.8	837,621	1,230,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.7	803,712	1,090,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	150,006	188,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	1.9	1,998,848	2,490,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.0	2,032,774	2,270,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1	2,208,630	2,470,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.0	1,082,534	1,090,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.6	1,747,322	1,850,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	533,435	541,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	771,736	955,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	735,945	808,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5	1,476,724	1,880,000
	G-35	プロシード金山3	770,000	0.7	767,729	943,000
G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	863,606	863,000	
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.2	1,391,084	1,360,000	
G-38	プロシード西大路	745,454	0.7	816,402	822,000	
G-39	プロシード新安城	780,000	0.7	866,365	780,000	
G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1	1,246,244	1,170,000	
	小計		24,021,254	22.9	23,548,325	27,968,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	277,077	496,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.4	311,689	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.7	715,615	921,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8	830,403	911,000
		小計		2,400,200	2.3	2,134,785
ポートフォリオ 合計			104,880,954	100.0	101,943,490	122,952,000

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、2024年4月30日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2024年4月30日（第37期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	2007年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	2007年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	1989年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専 有部分は 共有持 分)	3,688.67 (注8)	5,405.88 (注9)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(0)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注10)	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注11)	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注12)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注12)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F・ B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	112(109)
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) (注13)
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	60(20)
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	17(0)
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年 3月15日	58(1)
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	944.24	3,606.42	RC/7F	2015年 7月2日	76(23)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	所有権	所有権	665.38	1,777.37	RC/7F	2020年 1月18日	48(3)
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	所有権	所有権	922.85	2,151.57	RC/5F	2020年 3月10日	66(9)
C-85	プロシード 流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権 (共有)	区分 所有権	4,200.00 (注14)	1,641.62	RC/14F	2020年 2月4日	50(0)
C-86	プロシード新川	東京都中央区	所有権	所有権	136.18	818.50	SRC/10F	2009年 8月5日	18(1)
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区	所有権	所有権	256.26	864.64	RC/6F	2007年 9月10日	19(2)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積 (注1)		構造/階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸可能戸数 (駐車場台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-88	プロシード石川台	東京都大田区	所有権	所有権	519.50	1,333.89	RC/5F・B1F	2021年11月24日	25(2)
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京都千代田区	定期借地権及び転定期借地権	区分所有権	3,428.28 (注15)	4,258.99	RC/25F	2018年4月16日	68(0)
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	1,676.56	12,208.74	SRC/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)SRC/18F・B2F (B)SRC/18F・B1F (注17)	(A)2008年3月17日 (B)2008年4月20日 (注17)	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年9月27日	34(1)
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年2月11日	29(0)
C-94	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権(共有)	区分所有権	724.83 (注18)	2,054.98	RC/12F	2008年9月18日	35(13)
C-95	プロシード新松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	431.51	1,613.30	RC/9F	2023年9月1日	52(3)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中村区	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	愛知県名古屋市中村区	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	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年2月29日	27(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年2月28日	1(0) (注19)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・B1F	2007年8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年8月19日	73(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年5月28日	81(24)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年2月28日	40(5)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年 3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年 11月21日	63(0)
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区	所有権	所有権	330.60	1,943.56	RC/8F	2013年 3月7日	36(2)
G-39	プロシード新安城	愛知県安城市	所有権	所有権	515.75	1,933.31	RC/9F	2024年 3月6日	47(6)
G-40	プロシード日赤通り	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	892.55	2,098.55	RC/8F	2023年 3月27日	61(21)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					103,161.62	247,786.95	-	-	5,481 (1,426)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注13）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2024年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は全28戸中28戸です。以下同じです。

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

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

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

- (注17) (C-91) 篠崎ツインプレイスについては、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A)：20番街区、(B)：21番街区のそれぞれについて記載しています。
- (注18) (C-94) プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。
- (注19) (G-23) グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお2024年4月30日現在の本物件の入居戸数は全18戸中9戸です。以下同じです。

（ロ）不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2024年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人の間には、利害関係はありません。

2024年4月30日（第37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	1,580,000	1,600,000	4.4	1,570,000	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	998,000	1,020,000	4.0	988,000	3.8	4.2
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	917,000	927,000	3.9	912,000	3.7	4.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	688,000	689,000	3.7	688,000	3.5	3.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	823,000	822,000	4.1	824,000	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	621,000	613,000	4.8	625,000	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	340,000	341,000	4.6	339,000	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	370,000	4.6	366,000	4.4	4.8
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	347,000	348,000	4.9	347,000	4.7	5.1
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	364,000	4.5	362,000	4.3	4.7
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	252,000	249,000	5.7	252,000	5.4	5.8
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	258,000	262,000	4.8	258,000	4.5	4.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	259,000	255,000	4.7	260,000	4.5	4.8
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	122,000	122,000	5.6	122,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,130,000	3.7	1,110,000	3.5	3.9
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	562,000	3.8	550,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	477,000	478,000	5.8	477,000	5.5	5.9
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	570,000	570,000	5.1	570,000	4.8	5.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	914,000	929,000	3.8	907,000	3.6	4.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	519,000	528,000	3.6	515,000	3.4	3.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	500,000	504,000	4.0	499,000	3.7	4.1
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	514,000	520,000	4.1	512,000	3.9	4.2
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	645,000	656,000	3.8	640,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,580,000	1,600,000	3.6	1,570,000	3.4	3.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	358,000	361,000	4.9	358,000	4.6	5.0
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	290,000	282,000	4.1	290,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	912,000	836,000	4.4	887,000	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	977,000	4.6	967,000	4.3	4.7
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	568,000	571,000	4.9	567,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,920,000	7,110,000 (注3)	4 (注3)	6,840,000	3.8	4.2
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	619,000	633,000	3.8	613,000	3.6	4.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	186,000	187,000	4.7	186,000	4.5	4.8
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,410,000	1,420,000	4.5	1,410,000	4.3	4.6
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	282,000	4.9	282,000	4.6	5.0
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	337,000	339,000	4.2	336,000	4.0	4.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	593,000	579,000	4.6	593,000	4.3	4.7
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	753,000	765,000	4.2	741,000	4.0	4.4
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	638,000	648,000	4.2	627,000	4.0	4.4
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	388,000	392,000	4.3	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	615,000	623,000	4.6	615,000	4.3	4.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	572,000	571,000	4.8	572,000	4.6	4.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	384,000	384,000	4.9	384,000	4.7	5.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	219,000	220,000	5.0	218,000	4.8	5.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,270,000	2,300,000	4.4	2,260,000	4.2	4.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	608,000	611,000	4.1	606,000	3.9	4.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	407,000	410,000	4.3	405,000	4.1	4.4
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	1,060,000	1,060,000	4.1	1,060,000	3.9	4.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	679,000	685,000	4.0	677,000	3.8	4.1
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	932,000	929,000	4.7	933,000	4.5	4.8
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,000,000	2,030,000	3.3	1,980,000	3.1	3.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,160,000	1,170,000	5.3	1,150,000	5.0	5.6
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,010,000	1,020,000	4.3	1,000,000	4.1	4.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,130,000	4.3	1,120,000	4.1	4.5
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,050,000	1,060,000	3.7	1,040,000	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	2,830,000	2,860,000	3.4	2,810,000	3.2	3.6
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,820,000	2,870,000	3.4	2,800,000	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	1,130,000	1,140,000	3.8	1,120,000	3.6	4.0
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,280,000	1,280,000	4.1	1,280,000	3.9	4.3
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,260,000	2,260,000	4.6	2,260,000	4.4	4.8
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,180,000	4.6	1,180,000	4.4	4.8
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,860,000	4,990,000	3.9	4,810,000	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	447,000	455,000	4.0	443,000	3.9	4.2
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230,000	2,270,000	3.5	2,210,000	3.3	3.7
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,400,000	1,410,000	4.3	1,390,000	4.1	4.5
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	326,000	331,000	4.5	320,000	4.3	4.7
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	283,000	286,000	4.3	279,000	4.1	4.5
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	871,000	899,000	4.0	859,000	3.8	4.2
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社 中央不動産鑑定所	3,230,000	3,330,000	3.6	3,180,000	3.3	3.8
C-83	プロシード門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,490,000	1,510,000	3.4	1,480,000	3.2	3.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格 (注2)				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,350,000	1,360,000	3.8	1,340,000	3.6	4.0
C-85	プロシード 流山おおたかの森	株式会社 中央不動産鑑定所	1,220,000	1,210,000	4.0	1,220,000	3.8	4.2
C-86	プロシード新川	株式会社 中央不動産鑑定所	561,000	571,000	3.4	556,000	3.2	3.6
C-87	プロシード錦糸町2	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	565,000	3.5	549,000	3.3	3.7
C-88	プロシード石川台	株式会社 中央不動産鑑定所	918,000	924,000	3.6	915,000	3.4	3.8
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,980,000	3,040,000	3.8	2,950,000	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	8,030,000	8,270,000	3.6	7,930,000	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	1,730,000	1,690,000	4.8	1,740,000	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	792,000	805,000	3.7	787,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	514,000	523,000	4.1	504,000	3.9	4.3
C-94	プロシード篠崎2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,240,000	1,260,000	3.7	1,230,000	3.5	3.9
C-95	プロシード新松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	969,000	986,000	4.1	952,000	3.9	4.3
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	519,000	524,000	4.4	517,000	4.2	4.6
G-11	プロシード徳波町	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	267,000	4.2	262,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	927,000	930,000	4.3	926,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	367,000	4.3	361,000	4.1	4.5
G-15	プロシード福岡高宮	J L L 森井鑑定 株式会社	536,000	543,000	4.5	528,000	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	1,560,000	1,570,000	4.1	1,550,000	3.9	4.3
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	662,000	667,000	4.1	660,000	3.9	4.3
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	337,000	333,000	4.7	338,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	J L L 森井鑑定 株式会社	1,230,000	1,250,000	3.9	1,200,000	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	1,090,000	1,110,000	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-23	グループホーム たのしい家 大正	J L L 森井鑑定 株式会社	188,000	190,000	5.7	185,000	5.5 (注4)	5.9
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,490,000	2,580,000	4.0	2,450,000	3.8	4.2
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,270,000	2,300,000	4.1	2,250,000	3.9	4.3
G-26	プロシード弁天町	J L L 森井鑑定 株式会社	2,470,000	2,510,000	4.1	2,420,000	3.9	4.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-27	プロシード長居公園通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,090,000	1,110,000	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,850,000	1,880,000	4.2	1,820,000	4.0	4.4
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	541,000	549,000	4.3	538,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	955,000	962,000	4.1	952,000	3.9	4.3
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	808,000	813,000	4.5	806,000	4.3	4.7
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,880,000	1,890,000	4.4	1,880,000	4.2	4.6
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	943,000	954,000	4.2	938,000	4.0	4.4
G-36	プロシード釣鐘	株式会社三友シス テムアブレイザル	863,000	871,000	3.5	863,000	3.3	3.6
G-37	プロシード深江橋	株式会社 中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,340,000	3.4	3.8
G-38	プロシード西大路	株式会社三友シス テムアブレイザル	822,000	829,000	3.8	815,000	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	780,000	780,000	4.6	780,000	4.4	4.8
G-40	プロシード日赤通り	株式会社三友シス テムアブレイザル	1,170,000	1,170,000	3.9	1,160,000	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	921,000	924,000	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	907,000	4.8	913,000	4.6	4.9
合計			122,952,000	124,516,000	-	121,992,000	-	-

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

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

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

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

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

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	39,992	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	28,398	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	49,922	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	12,000	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	11,400	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	25,000	4.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,500	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	16,642	7.1

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	28,406	8.7
C-31	プロシード亀戸	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	124,699	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	MS&ADインターリスク総研株式会社	2022年4月	-	-	29,270	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注7）	日本建築検査協会株式会社	2023年7月	-	-	27,239	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	12,652	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	14,056	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	29,308	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	28,546	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	14,928	5.2
C-51	プロシード船橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	25,820	5.7
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	14,000	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	15,500	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー（注8）	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	86,146	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	11,106	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	17,745	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	22,623	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,138	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	28,995	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,967	7.5

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	25,234	2.9
C-66	プロシード行徳2	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,987	6.5
C-67	プロシード西葛西 (注7)	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	26,643	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	42,578	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	35,214	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	52,413	4.5
C-71	プロシード鶯の木	東京海上ディーアール株式会 社	2020年10月	-	-	12,405	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式 会社	2020年10月27日	-	-	33,560	6.4
C-73	プロシードCO-Z 東館	東京海上ディーアール株式会 社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z 西館	東京海上ディーアール株式会 社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	138,995	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	22,962	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	77,809	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9
C-79	プロシードK3アネックス	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	26,700	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	16,172	6.3
C-81	プロシード市川妙典II	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	53,903	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	28,121	15.0
C-83	プロシード門前仲町	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	8,287	9.7
C-84	プロシード舞浜	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	9,506	7.4
C-85	プロシード流山おおたかの森 (注9)	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月	-	-	5,671	0.1
C-86	プロシード新川	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	-	-	12,091	8.2
C-87	プロシード錦糸町2	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	-	-	13,611	7.4
C-88	プロシード石川台	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	-	-	3,267	13.4
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	15,252	2.3
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	195,604	6.8
C-91	篠崎ツインプレイス (注10)	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	(A) 37,419 (B) 15,240	(A) 3.0 (B) 3.0
C-92	プロシード南砂町	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	2,768	8.0

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	24,470	5.0
C-94	プロシード篠崎2	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	64,800	0.2
C-95	プロシード新松戸	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,010	4.1
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月13日	-	-	65,970	7.1
G-14	プロシード千代田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月4日	-	-	29,150	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	13,814	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	49,295	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	29,048	6.2
G-19	プロシード豊田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	27,160	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	21,468	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	20,596	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	22,875	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	61,328	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	-	-	39,693	14.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	25,913	9.2
G-31	プロシード瑞穂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	32,060	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	27,608	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	41,954	4.8
G-35	プロシード金山3	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	-	-	10,153	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	40,916	11.6
G-38	プロシード西大路	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	-	-	38,127	8.8
G-39	プロシード新安城	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	17,467	6.3
G-40	プロシード日赤通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,448	6.0
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	15,239	3.8
R-5	プロシード水戸3	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	10,161	2.5
(ポートフォリオ PML)							2.9

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

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

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

(注5) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、東京海上ディーアール株式会社の調査によるこのPMLは、2024年4月時点の数値です。

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

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

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

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

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

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2023年11月1日（第37期中に取得した（C-94）プロシード篠崎2、（C-95）プロシード新松戸、（G-39）プロシード新安城及び（G-40）プロシード日赤通りについては取得日の2024年3月29日）以降、2024年4月30日（第37期中に譲渡した（C-23）プロシード都立大学については譲渡日前日の2024年4月25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) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	46,499	23,382	28,818	20,585	27,242
賃貸料収入	43,882	22,967	23,497	19,896	25,966
その他収入	2,617	415	5,320	689	1,275
(B) 賃貸事業費用	8,552	1,896	10,763	4,057	6,123
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,658	84	1,234	803	974
公租公課	2,764	1,346	1,425	974	2,040
水道光熱費	459	-	252	330	355
修繕費	799	-	3,785	430	1,079
定期保守代金	1,047	59	1,216	950	938
保険料	128	63	70	55	101
仲介手数料及び広告費	597	-	1,440	-	-
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	761	6	999	177	295
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	37,947	21,486	18,054	16,528	21,118
(D) 減価償却費	6,149	2,343	2,994	3,594	4,378
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	31,797	19,143	15,060	12,933	16,740
(F) 資本的支出	3,522	-	-	-	2,050
(G) NCF = (C) - (F)	34,424	21,486	18,054	16,528	19,068

（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) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	23,172	13,292	14,139	12,513	12,512
賃貸料収入	22,382	12,056	12,757	11,606	11,965
その他収入	790	1,236	1,381	907	546
(B) 賃貸事業費用	4,593	4,890	2,947	3,464	3,081
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	843	450	491	434	453
公租公課	1,212	1,150	816	679	790
水道光熱費	208	296	118	430	159
修繕費	802	1,273	117	456	319
定期保守代金	786	771	300	448	484
保険料	68	129	44	38	39
仲介手数料及び広告費	182	232	215	356	200
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	153	250	506	285	297
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,579	8,402	11,191	9,048	9,430
(D) 減価償却費	4,425	2,300	2,499	1,786	1,866
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,154	6,101	8,692	7,262	7,564
(F) 資本的支出	-	244	229	508	448
(G) NCF = (C) - (F)	18,579	8,157	10,961	8,540	8,981

（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) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,100	9,308	8,578	5,137	29,581
賃貸料収入	10,878	8,391	8,322	5,124	27,779
その他収入	222	916	256	13	1,802
(B) 賃貸事業費用	2,268	2,655	1,890	1,190	5,822
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	414	303	318	196	1,057
公租公課	674	416	576	247	1,158
水道光熱費	166	354	130	46	409
修繕費	146	456	136	137	502
定期保守代金	285	402	211	184	1,185
保険料	69	24	48	35	37
仲介手数料及び広告費	86	189	-	-	598
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	88	170	132	6	535
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,832	6,653	6,688	3,946	23,759
(D) 減価償却費	2,247	1,039	1,157	994	2,458
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,585	5,613	5,530	2,951	21,301
(F) 資本的支出	-	201	-	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	8,832	6,451	6,688	3,946	23,659

（単位：千円）

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-23	C-24
物件名	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月25日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,214	18,823	21,083	21,087	21,519
賃貸料収入	13,769	18,255	20,166	20,466	21,455
その他収入	1,444	567	917	621	63
(B) 賃貸事業費用	4,053	4,667	5,141	7,622	1,693
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	514	691	763	761	-
公租公課	713	1,200	1,224	3,162	1,116
水道光熱費	183	365	377	237	-
修繕費	856	879	880	921	196
定期保守代金	861	700	1,109	1,221	-
保険料	21	65	63	36	41
仲介手数料及び広告費	396	187	-	726	-
信託報酬	336	336	336	414	336
その他賃貸事業費用	169	240	387	140	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,160	14,155	15,941	13,465	19,825
(D) 減価償却費	997	2,987	3,503	1,437	2,226
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,163	11,167	12,438	12,028	17,599
(F) 資本的支出	211	-	229	736	6,986
(G) NCF = (C) - (F)	10,949	14,155	15,712	12,728	12,839

（単位：千円）

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29
物件名	プロシード 本所吾妻橋	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,803	14,499	13,804	14,790	40,937
賃貸料収入	11,474	13,088	13,788	14,730	40,937
その他収入	329	1,411	16	60	-
(B) 賃貸事業費用	2,535	4,030	1,379	1,271	4,786
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	317	367	-	-	-
公租公課	605	503	752	857	2,012
水道光熱費	247	163	-	-	-
修繕費	377	678	247	40	56
定期保守代金	374	951	-	-	-
保険料	28	72	41	34	39
仲介手数料及び広告費	100	508	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	147	448	2	2	2,342
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,267	10,469	12,425	13,518	36,150
(D) 減価償却費	1,156	1,330	1,283	1,620	2,931
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,111	9,139	11,141	11,898	33,219
(F) 資本的支出	212	427	220	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,055	10,041	12,205	13,418	36,150

（単位：千円）

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-36	C-37
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 大井町	プロシード 十条
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,978	7,620	24,101	25,173	16,427
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	25,170	16,362
その他収入	16	-	989	3	65
(B) 賃貸事業費用	1,091	680	1,472	2,402	1,531
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	713	251	824	1,407	898
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	56	70	476	209
定期保守代金	-	-	90	-	-
保険料	38	31	147	178	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	39
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,887	6,939	22,629	22,771	14,895
(D) 減価償却費	2,073	1,196	3,449	4,363	2,553
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,813	5,743	19,179	18,407	12,342
(F) 資本的支出	102	-	396	-	698
(G) NCF = (C) - (F)	9,784	6,939	22,232	22,771	14,196

（単位：千円）

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	306,585	17,249	7,017	40,911	9,827
賃貸料収入	295,630	16,389	6,696	39,405	9,399
その他収入	10,955	859	321	1,505	427
(B) 賃貸事業費用	104,600	6,092	2,313	9,711	2,777
賃借料	36,936	-	-	-	-
物件管理委託費	11,128	602	192	1,129	261
公租公課	15,546	916	391	2,297	405
水道光熱費	9,998	154	124	454	149
修繕費	9,803	2,754	489	3,160	415
定期保守代金	18,631	706	390	1,276	669
保険料	930	52	21	268	65
仲介手数料及び広告費	1,270	263	244	529	270
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	20	304	124	259	203
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	201,985	11,157	4,703	31,199	7,049
(D) 減価償却費	64,431	1,903	821	6,681	1,117
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	137,553	9,253	3,881	24,517	5,931
(F) 資本的支出	20,788	406	114	9,712	447
(G) NCF = (C) - (F)	181,196	10,751	4,589	21,486	6,602

（単位：千円）

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳烏山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,024	16,146	23,740	20,959	11,851
賃貸料収入	9,274	16,128	22,564	19,948	11,040
その他収入	750	18	1,175	1,011	810
(B) 賃貸事業費用	4,154	2,514	4,893	5,581	3,813
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	261	483	622	541	408
公租公課	335	889	1,212	1,370	608
水道光熱費	187	-	316	364	219
修繕費	1,121	380	645	861	821
定期保守代金	735	374	1,136	1,185	696
保険料	60	44	63	64	47
仲介手数料及び広告費	943	-	249	352	453
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	171	6	310	505	222
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,869	13,631	18,846	15,378	8,037
(D) 減価償却費	1,100	2,468	2,882	3,051	1,693
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,769	11,162	15,964	12,326	6,343
(F) 資本的支出	-	108	200	521	100
(G) NCF = (C) - (F)	5,869	13,523	18,646	14,856	7,937

（単位：千円）

物件番号	C-51	C-53	C-54	C-55	C-58
物件名	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	プロシード 相模大塚	プロシード 篠崎タワー
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	19,698	21,981	13,670	8,998	91,318
賃貸料収入	18,883	19,427	12,889	8,716	86,051
その他収入	814	2,554	781	282	5,267
(B) 賃貸事業費用	3,787	8,347	4,903	2,610	30,206
賃借料	-	-	-	-	5,883
物件管理委託費	525	539	351	247	2,398
公租公課	1,015	1,027	743	537	5,545
水道光熱費	169	1,803	339	227	997
修繕費	287	2,149	1,513	347	1,865
定期保守代金	825	1,317	1,048	623	-
保険料	55	188	51	123	249
仲介手数料及び広告費	266	602	367	-	868
信託報酬	336	336	336	336	315
その他賃貸事業費用	304	382	150	165	12,082
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,911	13,634	8,766	6,388	61,112
(D) 減価償却費	2,334	4,934	2,171	1,514	25,635
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,577	8,699	6,595	4,874	35,477
(F) 資本的支出	100	1,811	657	-	1,154
(G) NCF = (C) - (F)	15,811	11,822	8,108	6,388	59,957

（単位：千円）

物件番号	C-59	C-60	C-61	C-62	C-63
物件名	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鵜沼
運用期間 (自)	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日
(至)	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	18,585	14,232	32,563	19,706	33,897
賃貸料収入	16,830	12,978	29,652	18,063	31,595
その他収入	1,755	1,253	2,911	1,642	2,301
(B) 賃貸事業費用	4,354	3,334	7,682	4,330	9,575
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	463	367	817	501	1,200
公租公課	842	697	1,559	849	2,286
水道光熱費	292	542	1,188	144	960
修繕費	732	69	1,086	797	1,301
定期保守代金	1,079	934	984	809	2,359
保険料	39	97	86	47	268
仲介手数料及び広告費	353	-	1,011	343	401
信託報酬	285	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	265	288	612	499	458
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,231	10,898	24,880	15,375	24,321
(D) 減価償却費	3,515	2,031	3,869	3,609	6,974
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,715	8,867	21,011	11,766	17,347
(F) 資本的支出	100	-	220	-	4,120
(G) NCF = (C) - (F)	14,131	10,898	24,660	15,375	20,201

（単位：千円）

物件番号	C-64	C-65	C-66	C-67	C-68
物件名	プロシード 日本橋堀留町	プロシードTX流山 セントラルパーク	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2
運用期間 (自)	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日
(至)	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,784	44,509	29,447	40,484	32,228
賃貸料収入	42,851	43,268	27,285	38,703	30,233
その他収入	1,932	1,241	2,162	1,780	1,995
(B) 賃貸事業費用	6,255	11,681	6,771	8,858	7,273
賃借料	-	2,703	-	-	-
物件管理委託費	1,201	1,214	760	1,095	853
公租公課	2,003	2,577	1,843	3,116	2,187
水道光熱費	392	20	533	501	312
修繕費	521	1,289	1,110	1,662	1,088
定期保守代金	947	340	1,197	1,326	1,275
保険料	75	117	70	257	116
仲介手数料及び広告費	197	778	399	88	605
信託報酬	350	275	315	275	275
その他賃貸事業費用	566	2,364	540	536	559
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	38,528	32,828	22,675	31,625	24,954
(D) 減価償却費	5,313	17,545	5,987	4,708	5,927
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,215	15,282	16,688	26,917	19,027
(F) 資本的支出	389	-	829	430	220
(G) NCF = (C) - (F)	38,138	32,828	21,846	31,195	24,734

（単位：千円）

物件番号	C-69	C-70	C-71	C-72	C-73
物件名	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿	プロシード 鶉の木	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z東館
運用期間 (自)	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日
(至)	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	62,347	65,179	29,281	38,478	79,731
賃貸料収入	59,350	61,579	27,343	37,061	74,938
その他収入	2,996	3,600	1,937	1,417	4,792
(B) 賃貸事業費用	10,897	11,699	4,875	8,174	18,768
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,670	1,751	779	1,062	2,086
公租公課	2,960	3,278	1,466	3,069	4,476
水道光熱費	774	453	166	369	2,841
修繕費	1,368	1,792	383	1,270	4,240
定期保守代金	1,608	1,638	797	1,343	2,940
保険料	133	137	130	155	330
仲介手数料及び広告費	1,251	1,330	348	372	692
信託報酬	375	375	275	275	275
その他賃貸事業費用	755	941	528	257	884
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	51,449	53,480	24,406	30,303	60,962
(D) 減価償却費	7,841	8,811	5,789	9,728	16,448
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	43,608	44,668	18,616	20,575	44,514
(F) 資本的支出	1,655	1,901	-	220	6,742
(G) NCF = (C) - (F)	49,794	51,578	24,406	30,083	54,220

（単位：千円）

物件番号	C-74	C-75	C-76	C-77	C-78
物件名	プロシード CO-Z西館	プロシード 新横浜	ライフサポートレ ジデンス船堀駅前	プロシード 錦糸町	プロシード K2
運用期間 (自)	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日
(至)	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	42,998	123,692	11,774	51,215	48,619
賃貸料収入	41,250	118,700	11,774	50,287	46,028
その他収入	1,748	4,992	-	927	2,590
(B) 賃貸事業費用	8,489	25,860	2,136	9,764	19,996
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,140	3,260	117	1,411	1,261
公租公課	2,438	6,197	1,558	2,890	3,306
水道光熱費	695	621	-	610	431
修繕費	1,788	3,339	102	1,289	11,478
定期保守代金	1,057	5,702	-	1,731	1,821
保険料	176	310	81	147	214
仲介手数料及び広告費	404	4,245	-	921	633
信託報酬	275	325	275	315	275
その他賃貸事業費用	513	1,857	2	448	574
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	34,509	97,832	9,637	41,451	28,622
(D) 減価償却費	8,161	21,058	3,008	7,759	5,582
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,347	76,774	6,629	33,692	23,040
(F) 資本的支出	2,797	7,500	1,273	2,878	65,871
(G) NCF = (C) - (F)	31,711	90,332	8,364	38,572	△ 37,248

（単位：千円）

物件番号	C-79	C-80	C-81	C-82	C-83
物件名	プロシード K3アネックス	プロシード K5	プロシード 市川妙典II	ザ・パークハビオ 横浜山手	プロシード 門前仲町
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	13,007	9,071	26,796	69,792	38,330
賃貸料収入	12,427	8,930	26,796	66,594	35,575
その他収入	580	141	-	3,198	2,755
(B) 賃貸事業費用	3,648	2,727	3,363	12,112	7,540
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	347	238	751	2,008	973
公租公課	1,152	729	1,088	3,736	2,143
水道光熱費	213	163	166	744	227
修繕費	697	119	220	609	90
定期保守代金	576	876	672	2,092	2,187
保険料	74	40	61	369	75
仲介手数料及び広告費	74	200	-	866	378
信託報酬	275	275	375	315	275
その他賃貸事業費用	238	85	27	1,370	1,189
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,359	6,343	23,432	57,679	30,790
(D) 減価償却費	1,565	899	2,686	15,011	7,225
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,794	5,444	20,745	42,668	23,564
(F) 資本的支出	114	107	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,244	6,235	23,432	57,679	30,790

（単位：千円）

物件番号	C-84	C-85	C-86	C-87	C-88
物件名	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	プロシード 石川台
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	36,642	35,911	12,495	13,737	26,336
賃貸料収入	33,317	33,709	12,075	13,016	23,475
その他収入	3,325	2,202	419	720	2,861
(B) 賃貸事業費用	7,931	6,967	3,464	2,799	5,334
賃借料	-	108	-	-	-
物件管理委託費	914	936	341	366	661
公租公課	2,005	1,771	836	764	1,190
水道光熱費	279	1	189	157	181
修繕費	797	62	326	223	266
定期保守代金	1,705	558	529	490	1,056
保険料	81	76	34	66	122
仲介手数料及び広告費	969	84	768	250	427
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	902	3,092	163	205	1,151
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	28,711	28,944	9,030	10,937	21,002
(D) 減価償却費	9,150	10,257	1,680	1,573	5,473
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,560	18,686	7,350	9,363	15,528
(F) 資本的支出	220	-	2,973	129	220
(G) NCF = (C) - (F)	28,491	28,944	6,057	10,807	20,782

（単位：千円）

物件番号	C-89	C-90	C-91	C-92	C-93
物件名	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	プロシード 松戸
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	95,668	206,002	88,028	21,960	16,022
賃貸料収入	95,350	194,333	83,301	19,845	14,845
その他収入	318	11,668	4,727	2,115	1,177
(B) 賃貸事業費用	27,510	49,710	26,794	5,853	3,051
賃借料	10,600	-	5,101	-	-
物件管理委託費	2,670	5,680	2,207	547	416
公租公課	3,760	10,446	4,895	1,442	380
水道光熱費	8	7,217	326	242	194
修繕費	844	4,148	-	197	605
定期保守代金	-	15,795	-	1,646	767
保険料	212	598	296	45	38
仲介手数料及び広告費	424	2,986	-	677	171
信託報酬	275	315	800	275	275
その他賃貸事業費用	8,714	2,523	13,167	779	201
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	68,158	156,292	61,234	16,107	12,971
(D) 減価償却費	37,598	22,212	18,424	5,038	739
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,560	134,079	42,809	11,068	12,232
(F) 資本的支出	-	27,956	-	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	68,158	128,335	61,234	16,107	12,871

（単位：千円）

物件番号	C-94	C-95
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 新松戸
運用期間	(自) 2024年 3月29日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2024年 3月29日 (至) 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,085	5,171
賃貸料収入	5,943	4,975
その他収入	141	196
(B) 賃貸事業費用	633	620
賃借料	-	-
物件管理委託費	168	136
公租公課	-	-
水道光熱費	-	3
修繕費	-	31
定期保守代金	-	220
保険料	9	17
仲介手数料及び広告費	-	161
信託報酬	57	50
その他賃貸事業費用	398	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,451	4,550
(D) 減価償却費	712	1,599
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,739	2,951
(F) 資本的支出	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,451	4,550

（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) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,831	7,432	29,961	12,827	18,648
賃貸料収入	15,345	7,145	27,636	12,555	17,870
その他収入	486	287	2,325	272	778
(B) 賃貸事業費用	4,844	2,237	10,152	7,034	5,114
賃借料	66	-	108	450	-
物件管理委託費	563	273	1,009	461	669
公租公課	1,074	592	2,171	1,001	1,245
水道光熱費	200	77	631	263	163
修繕費	804	514	1,614	2,878	775
定期保守代金	1,069	240	1,605	866	1,269
保険料	112	36	109	50	56
仲介手数料及び広告費	614	165	2,202	697	596
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	363	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,987	5,194	19,809	5,792	13,534
(D) 減価償却費	2,543	1,113	4,220	1,740	3,057
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,444	4,080	15,588	4,052	10,476
(F) 資本的支出	104	1,347	2,598	1,320	300
(G) NCF = (C) - (F)	10,883	3,846	17,210	4,472	13,234

（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) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,001	19,985	12,989	33,032	29,866
賃貸料収入	42,558	19,489	11,253	31,825	27,896
その他収入	1,443	495	1,736	1,207	1,970
(B) 賃貸事業費用	12,090	4,958	2,828	7,812	7,106
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,186	528	309	889	771
公租公課	2,808	1,429	769	1,887	1,835
水道光熱費	865	355	302	563	490
修繕費	1,489	677	264	969	1,090
定期保守代金	2,206	1,067	664	1,323	1,408
保険料	136	70	41	153	71
仲介手数料及び広告費	2,348	512	159	1,669	1,150
信託報酬	358	315	315	285	285
その他賃貸事業費用	120	2	2	71	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	31,911	15,027	10,161	25,220	22,760
(D) 減価償却費	10,598	6,053	2,711	6,147	6,285
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,313	8,974	7,449	19,072	16,474
(F) 資本的支出	4,170	1,518	544	913	5,214
(G) NCF = (C) - (F)	27,741	13,509	9,617	24,307	17,545

（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町	プロシード 長居公園通
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,000	65,157	62,117	68,169	33,741
賃貸料収入	6,000	63,446	61,576	64,574	31,125
その他収入	-	1,710	540	3,594	2,615
(B) 賃貸事業費用	924	17,072	15,786	11,691	8,484
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,809	1,691	1,777	850
公租公課	384	4,592	4,525	4,105	2,070
水道光熱費	-	1,089	1,608	545	801
修繕費	-	2,579	1,890	1,436	1,213
定期保守代金	-	4,102	4,329	2,115	1,539
保険料	62	238	247	162	162
仲介手数料及び広告費	-	2,283	1,110	1,218	1,514
信託報酬	280	350	350	325	325
その他賃貸事業費用	76	27	32	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,075	48,085	46,331	56,477	25,256
(D) 減価償却費	1,692	18,381	16,171	7,437	4,526
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,383	29,704	30,159	49,040	20,730
(F) 資本的支出	-	89,844	2,250	1,275	4,794
(G) NCF = (C) - (F)	5,075	△ 41,758	44,080	55,201	20,462

（単位：千円）

物件番号	G-30	G-31	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日	2023年11月 1日 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	54,879	16,477	26,467	25,044	58,991
賃貸料収入	53,330	16,031	25,890	23,538	56,173
その他収入	1,549	445	577	1,506	2,818
(B) 賃貸事業費用	10,163	6,580	8,592	8,009	11,291
賃借料	-	565	-	-	630
物件管理委託費	1,476	447	705	672	1,591
公租公課	3,141	1,283	2,377	1,370	3,660
水道光熱費	603	357	273	510	606
修繕費	733	1,375	1,379	2,345	1,501
定期保守代金	2,158	853	1,030	1,249	1,561
保険料	147	57	92	91	156
仲介手数料及び広告費	1,585	1,164	2,457	1,310	1,179
信託報酬	315	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	202	2	184	129
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	44,716	9,897	17,874	17,035	47,700
(D) 減価償却費	7,201	4,092	9,266	6,595	16,721
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	37,514	5,804	8,608	10,439	30,978
(F) 資本的支出	1,013	742	220	420	220
(G) NCF = (C) - (F)	43,702	9,154	17,654	16,615	47,480

（単位：千円）

物件番号	G-35	G-36	G-37	G-38	G-39
物件名	プロシード 金山3	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋	プロシード 西大路	プロシード 新安城
運用期間 (自)	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2023年11月 1日	2024年 3月29日
(至)	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日	2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	27,062	20,318	32,362	20,689	5,717
賃貸料収入	26,478	20,154	32,040	18,856	3,565
その他収入	584	164	322	1,833	2,151
(B) 賃貸事業費用	8,118	3,711	6,353	6,082	2,708
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	733	556	885	613	34
公租公課	2,223	1,319	1,750	754	-
水道光熱費	266	202	309	578	9
修繕費	1,192	160	1,266	1,091	-
定期保守代金	1,274	1,106	1,188	1,697	78
保険料	88	88	149	78	18
仲介手数料及び広告費	2,062	-	526	740	2,517
信託報酬	275	275	275	275	50
その他賃貸事業費用	2	2	2	252	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,944	16,607	26,009	14,607	3,008
(D) 減価償却費	9,724	3,809	3,661	4,731	1,653
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,219	12,798	22,348	9,875	1,354
(F) 資本的支出	220	220	3,551	152	-
(G) NCF = (C) - (F)	18,724	16,387	22,457	14,454	3,008

（単位：千円）

物件番号	G-40
物件名	プロシード 日赤通り
運用期間 (自)	2024年 3月29日
(至)	2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	5,496
賃貸料収入	5,320
その他収入	175
(B) 賃貸事業費用	528
賃借料	-
物件管理委託費	139
公租公課	-
水道光熱費	21
修繕費	44
定期保守代金	182
保険料	18
仲介手数料及び広告費	65
信託報酬	50
その他賃貸事業費用	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,968
(D) 減価償却費	1,896
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,072
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,968

（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) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日	(自) 2023年11月 1日 (至) 2024年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	15,086	17,606	27,123	31,288
賃貸料収入	13,810	16,023	25,669	29,390
その他収入	1,276	1,582	1,453	1,898
(B) 賃貸事業費用	4,201	4,278	6,568	5,763
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	512	615	717	1,105
公租公課	872	986	2,029	2,217
水道光熱費	195	224	584	245
修繕費	120	364	1,191	4
定期保守代金	1,109	846	1,347	1,070
保険料	61	65	117	86
仲介手数料及び広告費	744	595	100	415
信託報酬	336	337	350	275
その他賃貸事業費用	247	243	130	343
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,885	13,327	20,554	25,524
(D) 減価償却費	2,551	2,207	8,870	10,545
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,333	11,120	11,684	14,978
(F) 資本的支出	428	808	2,156	220
(G) NCF = (C) - (F)	10,457	12,519	18,397	25,304

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
プロシード筑波学園都市 (茨城県つくば市)	外装リフレッシュ工事	自 2024年 5月 至 2024年10月	62,000	-	-
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2024年 6月 至 2024年10月	33,660	-	-

(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37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309,293千円であり、当期費用に区分された修繕費119,942千円と合わせて429,236千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)
プロシード金山2 (愛知県名古屋市中区)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 8月 至 2024年 1月	87,316
プロシードK2 (千葉県柏市)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 8月 至 2024年 4月	63,778
その他			158,199
合 計			309,293

(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、以下のとおり積立っています。

(単位：千円)

営業期間	第33期	第34期	第35期	第36期	第37期
	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日
当期首積立金残高	750,000	800,000	850,000	900,000	950,000
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	800,000	850,000	900,000	950,000	1,000,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

(イ) 賃貸借状況の概要

2024年4月30日（第37期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,188.88	50	48	81,274	7,598	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,953	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	37,692	4,912	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	47,196	7,850	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	45,025	17,022	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	843.72	16	13	20,088	1,896	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	25,356	2,769	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	23,400	396	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	23,406	2,949	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	20,172	1,163	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	16,776	1,298	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,885	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,020	790	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	890.22	40	40	54,024	4,067	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	508.77	26	25	27,336	1,620	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,698.28	21	20	34,284	4,117	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,557.68	27	26	37,905	3,698	パス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,185	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	23,688	1,513	パス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	27,024	1,633	パス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,178	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,340	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,626	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,751	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,083	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,167	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	5,015	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,510	固定賃料
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,861.09	294	290	570,913	96,339	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	33,288	5,433	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,431	708	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,725.80	54	51	68,508	22,474	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,488	770	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	449.96	28	28	20,544	907	パス・スルー
	C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
	C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,186.67	44	41	41,652	3,413	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	41,700	1,636	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,656	1,813	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	996.44	40	40	38,628	1,205	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,215.01	77	75	40,524	1,225	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	735.30	50	43	24,456	486	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	691.36	29	27	15,876	724	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,054.81	88	87	167,376	17,795	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	759.12	35	34	33,252	2,959	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	582.91	35	34	25,248	1,493	パス・スルー
C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,545.32	66	62	54,166	3,917	パス・スルー	
C-62	プロシード市川妙典	945.00	945.00	45	45	36,828	2,721	パス・スルー	
C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	2,005.76	25	25	61,512	19,768	パス・スルー	
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,758.83	37	34	79,020	9,517	パス・スルー	
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	2,976.85	2,948.51	73	72	88,512	9,991	パス・スルー	
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,533.26	59	56	50,796	4,695	パス・スルー	

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,852.07	63	60	69,168	5,764	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,085.90	29	28	59,328	5,740	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,485.81	84	81	117,126	10,904	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,425.82	66	65	122,388	13,154	パス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,219.33	29	28	52,764	5,626	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,686.81	36	34	69,348	7,728	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z東館	6,873.33	6,707.64	112	109	141,526	20,499	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z西館	3,716.05	3,605.79	71	69	75,936	7,561	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,291.84	226	219	228,840	19,969	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
	C-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,221.93	64	62	100,056	9,089	パス・スルー
	C-78	プロシードK2	4,140.69	4,140.69	60	60	92,856	12,868	パス・スルー
	C-79	プロシードK3アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	23,664	2,006	パス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	788.95	17	17	20,340	2,625	パス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典II	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	パス・スルー
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,561.08	76	73	126,276	13,906	パス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,515.81	48	48	71,076	5,395	パス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,735.31	66	66	67,404	5,131	パス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,730.96	50	50	67,733	13,329	パス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	27,408	1,962	パス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町2	668.54	668.54	19	19	25,836	1,397	パス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,063.06	25	24	46,284	4,496	パス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,437.47	68	68	192,676	25,176	パス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	7,915.03	147	141	358,224	89,659	パス・スルー
	C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,997.56	4	4	153,113	106,755	パス・スルー
	C-92	プロシード南砂町	872.95	795.97	34	31	36,912	3,740	パス・スルー
	C-93	プロシード松戸	827.56	776.01	29	27	28,501	4,737	パス・スルー
	C-94	プロシード篠崎2	2,134.07	2,063.87	35	34	61,805	10,474	パス・スルー
	C-95	プロシード新松戸	1,514.93	1,514.93	52	52	54,648	4,162	パス・スルー
			小計	156,173.32	152,463.32	3,782	3,693	5,160,170	757,647
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,005.58	44	40	29,976	2,178	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	507.79	10	8	12,432	1,205	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,776.92	77	70	55,284	783	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	830.16	30	27	23,988	494	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	35,743	1,918	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,685.96	94	92	85,836	2,714	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,074.54	48	43	35,764	507	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	727.49	27	26	21,681	1,448	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,652.97	56	52	61,104	1,729	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,516.46	61	58	56,048	1,380	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,832.89	72	65	119,545	27,380	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,734.89	73	66	119,032	22,196	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,003.91	126	122	125,706	5,928	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,064.56	81	77	59,548	1,808	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	3,061.91	117	116	104,844	8,541	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,025.16	40	36	30,990	585	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,570.80	66	56	48,492	404	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,835.40	63	60	48,103	1,769	パス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,175.47	108	101	105,900	9,726	パス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,703.62	60	57	53,376	1,489	パス・スルー
	G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	1,031.05	26	25	38,904	0	パス・スルー
	G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,584.99	63	62	65,172	16,000	パス・スルー
	G-38	プロシード西大路	1,460.96	1,460.96	36	36	38,820	0	パス・スルー
G-39	プロシード新安城	1,824.95	1,035.38	47	30	28,380	1,101	パス・スルー	
G-40	プロシード日赤通り	1,742.20	1,714.68	61	60	55,512	3,042	パス・スルー	
		小計	51,210.78	47,408.55	1,533	1,432	1,472,184	116,328	

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
地方 主要 都市	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,100.85	36	32	30,036	2,863	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,316.84	36	34	32,388	2,584	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,326.52	34	30	50,892	5,149	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,258.88	60	60	57,060	4,454	パス・スルー
		小計	7,523.76	7,003.09	166	156	170,376	15,051	
	ポートフォリオ 合計	214,907.86	206,874.96	5,481	5,281	6,802,730	889,028		

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

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

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

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

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

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

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

(ロ) 稼働率の推移

第37期（2023年11月1日～2024年4月30日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2023年 11月	2023年 12月	2024年 1月	2024年 2月	2024年 3月	2024年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	100.0	100.0	96.3	98.0	98.2	96.0
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	94.8	89.5	89.5	89.5	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	100.0	100.0	100.0	100.0	92.9	92.9
	C-6	プロシード船橋宮本	97.5	100.0	100.0	97.4	100.0	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	94.3	94.3	94.3	94.3	80.7
	C-9	プロシード行徳	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	97.0	97.0	100.0	100.0	100.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	96.9	96.9	100.0	100.0	96.9	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	100.0	95.5	100.0	100.0	95.5
	C-14	プロシード船堀	95.8	95.8	95.8	100.0	95.8	95.8
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2023年 11月	2023年 12月	2024年 1月	2024年 2月	2024年 3月	2024年 4月
首都圏 主要都市	C-17	プロシード松濤	97.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-18	プロシード参宮橋	95.7	92.3	100.0	100.0	100.0	96.4
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	95.9	100.0	95.1
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	100.0	100.0	95.6	95.6
	C-23	プロシード都立大学	94.7	92.1	92.1	100.0	97.4	-
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	94.8	94.8	94.8	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	96.0	96.0	100.0	100.0	96.5	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	99.0	98.5	99.3	99.8	97.9	98.6
	C-42	プロシード調布	96.6	100.0	100.0	100.0	96.6	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	90.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	95.0	94.6	96.4	96.4	96.4	89.0
	C-45	プロシード大泉学園	96.6	96.6	96.6	100.0	100.0	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	82.1	82.1	89.3	92.9	100.0	100.0
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	97.6	100.0	100.0	97.5	100.0	92.7
	C-49	プロシード柏ノール	95.7	91.8	94.2	98.0	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	95.7	95.8	100.0	95.7	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-53	プロシード弘明寺	91.2	92.4	95.0	97.5	97.5	97.5
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.0	96.0	90.0	88.0	88.0	86.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3	93.3
	C-58	プロシード篠崎タワー	97.6	98.4	96.4	98.4	100.0	98.8
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	97.4	100.0	97.3	97.3	97.3
	C-60	プロシード雪谷	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.1
	C-61	プロシード市川南	100.0	98.5	97.4	100.0	95.1	94.5
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	100.0	95.6	97.8	97.8	100.0
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	96.9	96.9	96.9	100.0	100.0	100.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	92.4
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	97.0	97.0	94.1	97.5	98.1	99.0	
C-66	プロシード行徳2	98.3	98.4	100.0	100.0	96.0	94.3	
C-67	プロシード西葛西	98.5	98.5	100.0	100.0	96.7	95.3	
C-68	プロシード葛西2	100.0	100.0	100.0	100.0	93.0	97.4	
C-69	プロシード日本橋本町	96.5	95.7	95.7	95.3	100.0	97.3	
C-70	プロシード西新宿	94.2	100.0	99.0	100.0	100.0	98.5	
C-71	プロシード鶯の木	100.0	96.8	100.0	96.8	96.8	96.7	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2023年 11月	2023年 12月	2024年 1月	2024年 2月	2024年 3月	2024年 4月
首都圏 主要都市	C-72	プロシード南行徳2	100.0	97.3	100.0	97.3	97.3	94.8
	C-73	プロシードCO-Z東館	98.0	97.5	98.3	98.3	99.2	97.6
	C-74	プロシードCO-Z西館	98.5	98.5	100.0	100.0	98.5	97.0
	C-75	プロシード新横浜	97.6	97.2	98.3	98.7	98.3	97.0
	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-77	プロシード錦糸町	96.1	93.3	97.2	95.9	97.3	96.5
	C-78	プロシードK2	98.5	95.7	97.2	95.9	98.5	100.0
	C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	100.0
	C-80	プロシードK5	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4	100.0
	C-81	プロシード市川妙典II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	98.6	97.1	96.7	97.7	100.0	96.5
	C-83	プロシード門前仲町	98.1	100.0	100.0	98.0	100.0	100.0
	C-84	プロシード舞浜	98.2	98.6	96.8	98.5	94.2	100.0
	C-85	プロシード流山おおたかの森	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-86	プロシード新川	86.4	86.4	93.2	93.2	93.2	100.0
	C-87	プロシード錦糸町2	100.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-88	プロシード石川台	100.0	96.4	92.9	96.4	96.2	96.2
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	100.0	97.2	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	94.0	97.2	97.2	98.5	98.4	97.1
	C-91	篠崎ツインプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-92	プロシード南砂町	100.0	100.0	100.0	97.1	97.1	91.2
	C-93	プロシード松戸	100.0	100.0	93.9	100.0	96.9	93.8
	C-94	プロシード篠崎2	-	-	-	-	100.0	96.7
C-95	プロシード新松戸	-	-	-	-	98.1	100.0	
		小計	98.1	97.8	98.3	98.6	98.3	97.6
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	93.5	91.3	89.2	91.4	93.5	91.3
	G-11	プロシード穂波町	88.0	88.0	100.0	100.0	88.2	81.9
	G-13	プロシード新栄	84.5	87.0	90.9	92.2	86.6	90.7
	G-14	プロシード千代田	93.6	93.5	96.7	96.5	86.5	90.0
	G-15	プロシード福岡高宮	97.4	100.0	98.1	95.7	98.1	100.0
	G-17	プロシード金山	93.3	93.6	91.6	91.2	97.1	98.3
	G-18	プロシード吹上	98.0	94.1	94.1	91.6	93.7	89.2
	G-19	プロシード豊田	96.7	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7
	G-21	プロシード西天満	100.0	98.5	96.3	94.7	94.8	93.1
	G-22	プロシード神戸元町	93.8	90.7	90.7	93.9	93.9	95.3
	G-23	グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	94.7	93.8	93.8	94.0	95.5	90.9
	G-25	プロシード新瑞橋	89.6	90.9	92.3	92.3	92.3	88.7
	G-26	プロシード弁天町	98.0	98.0	98.0	97.7	97.5	96.8
	G-27	プロシード長居公園通	96.3	95.0	96.3	98.8	97.6	95.1
	G-30	プロシード兵庫駅前通	97.6	98.4	98.4	99.2	98.4	99.2
	G-31	プロシード瑞穂	87.7	85.6	95.2	97.9	95.8	91.0
	G-32	プロシード大須	87.9	89.4	90.9	89.4	87.9	84.8
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	87.2	90.9	90.9	91.9	95.9	95.9
	G-34	プロシード仙台上杉	95.7	94.0	94.9	98.3	96.6	93.1
G-35	プロシード金山3	87.8	87.0	89.3	87.8	97.7	94.7	
G-36	プロシード釣鐘	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.2	
G-37	プロシード深江橋	95.5	98.5	97.0	98.5	97.0	98.5	

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%)					
			(注)					
			2023年 11月	2023年 12月	2024年 1月	2024年 2月	2024年 3月	2024年 4月
政令 指定都市	G-38	プロシード西大路	97.1	100.0	100.0	100.0	94.5	100.0
	G-39	プロシード新城	-	-	-	-	23.7	56.7
	G-40	プロシード日赤通り	-	-	-	-	98.4	98.4
	小計			93.7	93.9	94.6	95.1	92.7
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	79.3	76.8	76.8	87.4	100.0	90.0
	R-3	プロシード水戸2	87.4	84.1	86.5	86.5	100.0	95.3
	R-4	プロシード筑波学園都市	87.5	87.5	87.5	84.9	84.9	87.5
	R-5	プロシード水戸3	100.0	98.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	小計			89.9	88.4	89.3	90.1	94.7
ポートフォリオ 合計			96.8	96.6	97.1	97.5	96.8	96.3

(注) 本表には、2023年11月（（C-94）プロシード篠崎2、（C-95）プロシード新松戸、（G-39）プロシード新城及び（G-40）プロシード日赤通りについては2024年3月）から2024年4月（（C-23）プロシード都立大学については2024年3月）までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(ハ) 主要なテナントの概要

2024年4月30日（第37期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料収入 (千円) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)	敷金等 (千円) (注5)
スタートアメニティー株式会社 (注1)	不動産賃貸業・管理業・建設業	6,676,454	204,313.88	98.8	875,122

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

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

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

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

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

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

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

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