

2018年10月期 決算短信 (REIT)

2018年12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) 松田 繁  
 TEL (03) 6202-0856(代表)  
 有価証券報告書提出予定日 2019年1月29日 分配金支払開始予定日 2019年1月21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. 2018年10月期の運用、資産の状況 (2018年5月1日～2018年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2018年10月期	3,079	△1.5	1,338	△4.3	1,134	△5.1	1,132	△5.1
2018年4月期	3,127	△1.5	1,398	△6.0	1,194	△7.3	1,192	△7.3

	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
2018年10月期	円 4,409	% 2.6	% 1.3	% 36.8
2018年4月期	円 4,645	% 2.7	% 1.3	% 38.2

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
2018年10月期	円 4,410	百万円 1,132	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.6
2018年4月期	円 4,645	百万円 1,192	円 0	百万円 0	% 100.0	% 2.7

(注) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
2018年10月期	百万円 90,751	百万円 43,461	% 47.9	円 169,259
2018年4月期	百万円 90,384	百万円 43,522	% 48.2	円 169,494

(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
2018年10月期	百万円 1,866	百万円 △986	百万円 △791	百万円 3,730
2018年4月期	百万円 1,981	百万円 △5,830	百万円 1,708	百万円 3,641

2. 2019年4月期の運用状況の予想 (2018年11月1日～2019年4月30日) 及び2019年10月期の運用状況の予想 (2019年5月1日～2019年10月31日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
2019年4月期	3,101	0.7	1,336	△0.2	1,131	△0.2	1,129	△0.2	4,400	0
2019年10月期	3,070	△1.0	1,328	△0.6	1,121	△0.9	1,119	△0.9	4,360	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2019年4月期) 4,400円 (2019年10月期) 4,360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）

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

② 期末自己投資口数

2018年10月期	0口	2018年4月期	0口
-----------	----	----------	----

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、22ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照下さい。

※ 監査手続の実施状況に関する表示

この決算短信の開示時点において、金融商品取引法に基づく財務諸表の監査手続は終了していません。

※ 運用状況の予想の適切な利用に関する説明、その他特記事項

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「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は2018年12月21日にアナリスト及び機関投資家向けの決算説明会を開催いたします。当日使用する決算説明会資料については、開催後速やかに本投資法人のホームページに掲載いたします。

以上

○目次

1. 投資法人の関係法人 .....	2
2. 運用方針及び運用状況 .....	2
(1) 運用方針 .....	2
(2) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 次期の見通し .....	3
3. 財務諸表 .....	7
(1) 貸借対照表 .....	7
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	11
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	12
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	13
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	13
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	14
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	23
4. 役員の異動 .....	23
5. 参考情報 .....	24
(1) 投資状況 .....	24
(2) 投資資産 .....	24
① 価格及び投資比率 .....	24
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要 .....	27
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況 .....	42
④ 運用資産の資本的支出 .....	54
⑤ 貸借状況の概要 .....	55

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（2018年7月27日提出）における「投資法人の仕組み」から重要な変更がないため開示を省略します。

## 2. 運用方針及び運用状況

### (1) 運用方針

最近の有価証券報告書（2018年7月27日提出）における「投資方針」、「投資対象」及び「分配方針」から重要な変更がないため開示を省略します。

なお、本投資法人は、2019年1月18日開催予定の第8回投資主総会において、「投資方針」を含む規約の一部変更案を付議する予定です。また、本投資法人の資産運用会社では、2018年12月14日開催の取締役会において、上記投資主総会での規約の一部変更に関する議案が可決されることを停止条件として、社内規程である運用ガイドラインを変更することを決議しました（変更予定日は2019年1月18日付）。

上記規約の一部変更、資産運用会社の運用ガイドラインの変更及びこれらに伴う本投資法人の運用に関する基本方針の変更については、2018年12月14日公表のプレスリリース「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」、同日公表のプレスリリース「資産運用会社における社内規程（運用ガイドライン）の変更に関するお知らせ」及び同日に提出した臨時報告書をご参照ください。

### (2) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）、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住宅施設等（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）並びに主として賃貸住宅等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。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スターツグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は256,777口、総資産額は90,751百万円、出資総額は42,230百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、7月に発生した西日本豪雨、9月の台風21号や北海道胆振東部地震等の相次ぐ自然災害が、外出機会の減少、店舗休業、工場の操業停止、物流網の寸断に繋がり、消費や輸出の下押し圧力として働き、自然災害という一時的な要因による減速傾向が見られたものの、経済の基調としては好調な企業業績のもと、旺盛な設備投資や雇用・所得環境の着実な改善などは持続され、緩やかな回復基調を維持しました。

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

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

(ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2018年5月25日に（C-81）プロシード市川妙典Ⅱを取得（取得価格800百万円）しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は86,377百万円、総賃貸可能面積は194,801.85㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメンティアー株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図り、引き続き建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域性、個別物件の特徴及び近隣競合の分析を踏まえた細かな募集条件設定及び募集店と協調した募集活動を行いました。また、継続的に空室の商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95.0%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.9%、期末稼働率は96.0%となりました。

(ニ) 資金調達の概要

当期は、2018年5月25日に返済期限の到来した長期借入金2,500百万円の返済に充当するために、長期借入金2,500百万円（変動金利、借入期間6年）の借入を行いました。これらの結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金7,149百万円、長期借入金38,897百万円、期末有利子負債残高は46,046百万円、期末総資産有利子負債比率は50.7%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(ホ) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,079百万円、営業利益1,338百万円、経常利益1,134百万円、当期純利益1,132百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,410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

次期の日本経済は、企業業績の改善を受けた設備投資需要の高まりを背景に、自然災害を起因とする一時的な悪影響が剥落し、物流の供給面での制約の解消による押し上げ効果、自然災害からの復旧・復興需要なども加わり、緩やかな回復基調は継続していくものと思われれます。米中の貿易摩擦をはじめ世界経済の先行きの減速感から、輸出がけん引する形での成長は見込めないものの、企業の設備投資の増加が続き、労働需給のタイト化、名目賃金の増加などを反映して個人消費が底堅く推移していくものと期待されます。

b. 外部成長戦略

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

c. 内部成長戦略

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

d. 財務戦略

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

- (ロ) 決算後に生じた重要な事実  
該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、タームローンZ（借入金残高3,700百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン2Mの借入を行いました。

	タームローン2M
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,700百万円
借入日	2018年11月22日
元本返済期日	2024年11月22日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.70%）
利払期日	2018年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

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

金利スワップ契約

相手先 株式会社りそな銀行

想定元本 3,700百万円

金利等 固定支払金利 0.93%

変動受取金利 基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.70% (注)

開始日 2018年11月22日

終了日 2024年11月22日

支払日 2018年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）並びに元本返済期日

(注) 本金利スワップ契約締結により、タームローン2Mに係る金利は実質的に0.93%で固定されます。

（ハ）運用状況の見通し

2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）及び2019年10月期（2019年5月1日～2019年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	2019年4月期 (自 2018年11月 1日 至 2019年 4月30日)	2019年10月期 (自 2019年 5月 1日 至 2019年10月31日)
営業収益	3,101百万円	3,070百万円
営業利益	1,336百万円	1,328百万円
経常利益	1,131百万円	1,121百万円
当期純利益	1,129百万円	1,119百万円
1口当たり分配金	4,400円	4,360円
1口当たり利益超過分配金	0円	0円

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

2019年4月期及び2019年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2019年 4月期:2018年11月1日～2019年 4月30日 (181日) 2019年10月期:2019年 5月1日～2019年10月31日 (184日)
運用資産	・本投資法人が2018年10月31日時点で保有している107物件の資産を前提としており、2019年10月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して、本件取得による資産については、前所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基に費用の変動要素を反映して、それぞれ算出しています。</li> <li>・管理業務費は2019年4月期に197百万円、2019年10月期に195百万円を見込んでいます。</li> <li>・修繕費については、当該営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、2019年4月期に96百万円、2019年10月期に94百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2019年4月期に177百万円、2019年10月期に177百万円を見込んでいます。なお、本件取得による資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一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。</li> <li>・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2019年4月期に618百万円、2019年10月期に619百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2019年4月期に423百万円、2019年10月期に417百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息として2019年4月期に157百万円、2019年10月期に159百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用として2019年4月期に43百万円、2019年10月期に43百万円を見込んでいます。</li> <li>・投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2019年4月期に4百万円、2019年10月期に4百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	・本日現在の借入金残高46,046百万円のうち、2019年10月期中に返済期限が到来する借入金（3,449百万円）について、全額を借換えることを前提としており、2019年10月期末まで借入金残高46,046百万円は増減ありません。
発行済投資口の総口数	・本日現在の発行済投資口の総口数256,777口を前提としており、その後、2019年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>



3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,713,559	1,697,815
信託現金及び信託預金	1,927,684	2,032,413
営業未収入金	29,426	23,140
前払費用	95,170	84,706
未収消費税等	47,561	-
その他	1,108	1,671
流動資産合計	3,814,511	3,839,747
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,765,198	44,054,191
減価償却累計額	△7,108,960	△7,670,448
信託建物（純額）	36,656,238	36,383,743
信託構築物	1,216,160	1,217,384
減価償却累計額	△580,195	△616,904
信託構築物（純額）	635,964	600,479
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△3,149	△3,454
信託機械及び装置（純額）	2,226	1,921
信託工具、器具及び備品	317,657	338,335
減価償却累計額	△164,975	△182,982
信託工具、器具及び備品（純額）	152,682	155,352
信託土地	48,400,499	49,060,326
有形固定資産合計	85,847,610	86,201,824
無形固定資産		
ソフトウェア	3,366	2,772
無形固定資産合計	3,366	2,772
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	530,943	535,874
長期前払費用	152,564	139,879
繰延税金資産	84	75
その他	12,387	13,023
投資その他の資産合計	705,979	698,853
固定資産合計	86,556,956	86,903,449
繰延資産		
投資口交付費	12,729	8,486
繰延資産合計	12,729	8,486
資産合計	90,384,197	90,751,682

（単位：千円）

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	6,200,000	7,149,000
営業未払金	159,634	184,273
未払金	202,510	202,517
未払費用	3,462	864
未払法人税等	2,007	1,879
未払消費税等	9,703	15,001
前受金	2,702	2,265
その他	157	1,108
流動負債合計	6,580,178	7,556,911
固定負債		
長期借入金	39,446,000	38,897,000
信託預り敷金及び保証金	707,011	706,148
資産除去債務	128,638	129,699
固定負債合計	40,281,650	39,732,848
負債合計	46,861,829	47,289,759
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
任意積立金合計	99,000	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,192,910	1,132,465
剰余金合計	1,291,910	1,231,465
投資主資本合計	43,522,367	43,461,923
純資産合計	※ 43,522,367	※ 43,461,923
負債純資産合計	90,384,197	90,751,682

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日）	当期 （自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,053,129	※1 3,079,506
不動産等売却益	※2 73,921	-
営業収益合計	3,127,051	3,079,506
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,328,909	※1 1,325,306
資産運用報酬	265,187	264,990
資産保管手数料	8,465	8,489
一般事務委託手数料	28,552	28,108
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	96,121	113,234
営業費用合計	1,728,436	1,741,329
営業利益	1,398,614	1,338,176
営業外収益		
受取利息	18	16
受取保険金	1,562	5,626
未払分配金戻入	1,611	750
その他	-	193
営業外収益合計	3,192	6,586
営業外費用		
支払利息	153,941	158,371
投資口交付費償却	4,243	4,243
融資関連費用	48,329	47,433
その他	450	540
営業外費用合計	206,964	210,588
経常利益	1,194,843	1,134,175
税引前当期純利益	1,194,843	1,134,175
法人税、住民税及び事業税	2,010	1,881
法人税等調整額	△3	8
法人税等合計	2,006	1,890
当期純利益	1,192,836	1,132,284
前期繰越利益	74	181
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,192,910	1,132,465

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						純資産合計
	出資総額	剰余金				投資主資本合計	
		任意積立金		当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	剰余金合計		
		圧縮積立金	任意積立金合計				
当期首残高	42,230,457	-	-	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868
当期変動額							
圧縮積立金の積立		99,000	99,000	△99,000	-	-	-
剰余金の配当				△1,187,336	△1,187,336	△1,187,336	△1,187,336
当期純利益				1,192,836	1,192,836	1,192,836	1,192,836
当期変動額合計	-	99,000	99,000	△93,500	5,499	5,499	5,499
当期末残高	42,230,457	99,000	99,000	1,192,910	1,291,910	43,522,367	43,522,367

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

（単位：千円）

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

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
I 当期末処分利益	1,192,910,475円	1,132,465,701円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,192,729,165円 (4,645円)	1,132,386,570円 (4,410円)
III 次期繰越利益	181,310円	79,131円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,192,729,165円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,132,386,570円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日）	当期 （自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,194,843	1,134,175
減価償却費	609,134	617,103
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△18	△16
支払利息	153,941	158,371
営業未収入金の増減額（△は増加）	△1,102	6,285
前払費用の増減額（△は増加）	5,485	10,464
未収消費税等の増減額（△は増加）	△47,561	47,561
未払消費税等の増減額（△は減少）	△48,517	5,298
営業未払金の増減額（△は減少）	△32,407	33,730
未払金の増減額（△は減少）	△5,674	△276
長期前払費用の増減額（△は増加）	△4,197	12,685
信託有形固定資産の売却による減少額	306,096	-
その他	590	262
小計	2,134,853	2,029,887
利息の受取額	18	16
利息の支払額	△151,289	△160,969
法人税等の支払額	△1,957	△2,010
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,981,625	1,866,924
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△5,861,751	△979,814
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	81,436	49,472
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,469	△50,335
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△636	△5,567
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,830,420	△986,244
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	6,900,000	2,900,000
長期借入金の返済による支出	△4,000,000	△2,500,000
分配金の支払額	△1,191,782	△1,191,694
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,708,217	△791,694
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△2,140,577	88,985
現金及び現金同等物の期首残高	5,781,821	3,641,243
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,641,243	※ 3,730,228

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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

(表示方法の変更に関する注記)

「『税効果会計に係る会計基準』の一部改正」（企業会計基準第28号 平成30年2月16日）を当期から適用し、繰延税金資産は投資その他の資産の区分に表示し、繰延税金負債は固定負債の区分に表示する方法に変更しました。この結果、前期の貸借対照表において、「流動資産」の「繰延税金資産」84千円は、「投資その他の資産」の「繰延税金資産」84千円と表示しています。

(8) 財務諸表に関する注記事項

(貸借対照表に関する注記)

※投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (2018年4月30日)	当 期 (2018年10月31日)
50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,650,689	2,689,764
共益費	179,868	182,935
駐車場収入	86,041	86,328
付帯収入	1,776	1,862
その他賃貸事業収入	134,754	118,614
不動産賃貸事業収益合計	3,053,129	3,079,506
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	191,133	195,319
修繕費	98,246	93,813
公租公課	171,197	177,859
信託報酬	35,333	34,662
水道光熱費	56,729	55,103
損害保険料	10,368	10,494
減価償却費	608,540	616,509
その他賃貸事業費用	157,361	141,544
不動産賃貸事業費用合計	1,328,909	1,325,306
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,724,220	1,754,199

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2017年11月1日 至 2018年 4月30日)

(単位:千円)

プロシード箱崎宮Ⅱ	
不動産等売却収入	91,535
不動産等売却原価	79,323
その他売却費用	3,950
不動産等売却益	8,261



プロシード箱崎宮 I

不動産等売却収入	83,533
不動産等売却原価	76,655
その他売却費用	3,503
不動産等売却益	3,374

プロシード那珂川

不動産等売却収入	221,956
不動産等売却原価	150,117
その他売却費用	9,553
不動産等売却益	62,285

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

（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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	256,777口	256,777口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
現金及び預金	1,713,559	1,697,815
信託現金及び信託預金	1,927,684	2,032,413
現金及び現金同等物	3,641,243	3,730,228

（リース取引に関する注記）

オペレーティング・リース取引（借主側）

未経過リース料

（単位：千円）

	前 期 (2018年4月30日)	当 期 (2018年10月31日)
1年内	86,256	87,648
1年超	3,368,892	3,374,484
合計	3,455,149	3,462,133

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2018年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません（注2）をご参照下さい。）。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金 (注3)	1,713,559	1,713,559	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,927,684	1,927,684	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,943	370,307	△ 160,635
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	6,200,000	6,183,264	△ 16,735
(5) 長期借入金 (注4)	39,446,000	39,449,110	3,110
(6) デリバティブ取引	-	-	-

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

（単位：千円）

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照下さい。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

(単位：千円)

	前期 (2018年4月30日)	当期 (2018年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	707,011	706,148

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

(注3) 金銭債権の決算日（2018年4月30日）後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,713,559	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,927,684	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	104	-	-	530,839

金銭債権の決算日（2018年10月31日）後の償還予定額

(単位：千円)

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

(注4) 借入金の決算日（2018年4月30日）後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	6,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,949,000	8,020,000	8,640,000	9,963,500	6,873,500

借入金の決算日（2018年10月31日）後の返済予定額

(単位：千円)

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

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（2018年10月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2018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	12,400,000	6,200,000	(注)	-

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

当期（2018年10月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,900,000	6,200,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金の時価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 (2018年4月30日)	当 期 (2018年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	84	75
資産除去債務	41,614	41,841
繰延税金資産小計	41,699	41,916
評価性引当額	△ 41,614	△ 41,841
繰延税金資産合計	84	75
繰延税金資産の純額	84	75

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

(単位：%)

	前 期 (2018年4月30日)	当 期 (2018年10月31日)
法定実効税率	31.74	31.51
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.68	△ 31.46
評価性引当額の増減	0.01	0.02
その他	0.10	0.10
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	0.17

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
期首残高	127,586	128,638
時の経過による調整額	1,052	1,060
期末残高	128,638	129,699

（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 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	82,184	営業未払金	159,634
							修繕工事費	218,054		
							保守点検費	108,949		
							広告宣伝費	70,340		
							更新手数料	20,719		
賃料収入等(注2)	338,288	信託預り敷金及び保証金(注2)	84,289							
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)	297,389	未払金	161,801
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	378
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)	5,422,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（287,028千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（2,691,275千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（51,260千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（59,715千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（647,296千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（24,574千円）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「5. 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29,821千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬2,381千円が含まれています。

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

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	83,670	営業未払金	137,287
							修繕工事費	203,754		
							保守点検費	111,649		
							広告宣伝費	56,638		
							更新手数料	18,619		
賃料収入等(注2)	333,800	信託預り敷金及び保証金(注2)	83,969							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	269,390	未払金	162,079
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	324
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	800,000	-	-

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

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬4,400千円が含まれています。

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

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2017年11月1日 至 2018年4月30日）

該当事項はありません。

当期（自 2018年5月1日 至 2018年10月31日）

該当事項はありません。

（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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	80,846,193	85,847,610
期中増減額（注2）	5,001,416	354,213
期末残高	85,847,610	86,201,824
期末時価（注3）	94,681,000	96,189,000

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

（注2）前期増減額のうち主な増加理由は、（C-77）プロシード錦糸町以下5物件の取得（5,796,245千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（608,540千円）及び（G-6）プロシード箱崎宮Ⅱ以下3物件の譲渡（306,096千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-81）プロシード市川妙典Ⅱの取得（847,720千円）及び資本的支出（109,940千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（616,509千円）によるものです。

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
1口当たり純資産額	169,494円	169,259円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,645円	4,409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 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)	当 期 (自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日)
当期純利益（千円）	1,192,836	1,132,284
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）	1,192,836	1,132,284
期中平均投資口数（口）	256,777	256,777

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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



(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

(注1) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

(注2) 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3) (注2)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4) 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5) (注4)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6) 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7) (注6)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8) 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9) 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10) 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11) 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。

4. 役員の変動

(1) 本投資法人の役員の変動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の変動

該当事項はありません。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第25期 (2018年4月30日現在)		第26期 (2018年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	60,528,720	67.0	61,046,056	67.3
		政令指定都市	23,829,015	26.4	23,683,850	26.1
		地方主要都市	1,489,875	1.6	1,471,916	1.6
小計			85,847,610	95.0	86,201,824	95.0
預金・その他の資産			4,536,586	5.0	4,549,858	5.0
資産総額計			90,384,197	100.0	90,751,682	100.0

	第25期 (2018年4月30日現在)		第26期 (2018年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	46,861,829	51.8	47,289,759	52.1
純資産総額(注3)	43,522,367	48.2	43,461,923	47.9

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

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

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2018年10月31日（第26期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.2	1,018,251	1,330,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.7	589,319	855,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	614,850	799,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	628,953	589,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	629,820	746,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	458,346	558,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4	331,138	299,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.3	265,692	311,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	344,014	333,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	278,092	313,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	299,823	323,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	222,630	247,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.2	193,194	197,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	237,858	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	174,600	249,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	93,773	106,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	887,187	949,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	484,512	477,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	473,880	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	490,925	553,000

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	0.4	401,892	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	356,982	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.9	749,732	782,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	721,615	803,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	304,457	446,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	456,712	466,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	437,392	487,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	437,691	561,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.8	1,434,733	1,670,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7	682,199	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	350,905	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	255,546	265,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9	792,084	871,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	311,153	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	321,774	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	996,348	952,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	565,838	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	263,322	191,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.7	670,828	609,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4	261,498	335,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.0	3,478,001	6,870,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	413,023	557,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	179,254	181,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.3	1,232,836	1,330,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	292,039	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	331,159	333,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6	534,070	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.8	687,204	698,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	637,366	605,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	284,520	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	503,881	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.0	974,123	839,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6	579,589	626,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	370,823	389,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	236,086	222,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1	824,734	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.6	489,925	659,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8	1,457,464	2,190,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	416,678	538,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	367,008	392,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	710,562	923,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	537,274	621,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.8	786,306	884,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7	1,523,806	1,690,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.1	985,202	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0	846,337	896,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.0	959,403	979,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	815,756	880,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.8	2,593,687	2,530,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.0	2,662,253	2,630,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.1	952,705	955,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.3	1,130,344	1,120,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
	C-73	プロシードC O-Z 東館	1,830,000	2.1	1,975,070	1,960,000
	C-74	プロシードC O-Z 西館	971,000	1.1	1,063,674	1,030,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.0	4,509,527	4,400,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	268,936	410,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.5	2,260,027	2,160,000
	C-78	プロシードK 2	1,170,000	1.4	1,245,555	1,230,000
	C-79	プロシードK 3 アネックス	283,000	0.3	305,565	307,000
	C-80	プロシードK 5	269,000	0.3	288,344	273,000
	C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.9	846,348	810,000
		小計	61,405,700	71.1	61,046,056	68,481,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	314,169	460,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	232,138	238,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.9	665,422	939,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	261,083	377,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.5	407,294	500,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	974,914	1,340,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	478,642	645,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.3	211,843	285,000
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.2	1,926,288	2,520,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.0	886,934	1,150,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9	795,391	971,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	162,356	185,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.4	2,089,923	2,240,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.5	2,195,477	2,240,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5	2,262,543	2,240,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.2	1,117,835	1,070,000
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1	981,633	934,000
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.4	2,120,157	2,040,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9	1,741,226	1,690,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6	573,317	553,000
G-32	プロシード大須	831,000	1.0	872,511	863,000	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.8	751,244	766,000	
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8	1,661,499	1,640,000	
		小計	23,395,100	27.1	23,683,850	25,886,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	318,647	472,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5	360,012	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	793,257	825,000
		小計	1,576,200	1.8	1,471,916	1,822,000
ポートフォリオ 合計			86,377,000	100.0	86,201,824	96,189,000

(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、2018年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2018年10月31日（第26期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	1997年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	1991年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	1993年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年 3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年 4月3日	12(3)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	1997年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	1997年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年 7月7日	19(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 （共有）	区分 所有権	410.34 （注4）	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	1992年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	1994年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	1991年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	1990年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	1989年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	1991年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	1992年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	1989年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	1991年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	1988年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	2004年 1月9日	25(1)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A) RC/14F (B) RC/10F (C) S/2F (D) S/2F (注5)	2007年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	2007年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードT X 六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	1991年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A) RC/5F (B) RC/3F (注6)	1989年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	1988年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	1988年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	2007年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	2007年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	2007年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	2006年 7月19日	40(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	1989年 2月10日	104(1)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	1988年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	1991年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 （注7）	RC/4F	1991年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 （共有）	区分 所有権	724.83 （注8）	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	2009年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 （一部専有 部分は 共有持分）	3,688.67 （注9）	5,405.88 （注10）	S・RC・ SRC/18F ・B2F	2008年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	2007年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	1991年 10月7日	35(0)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	1997年 2月10日	66(17)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	2003年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 （注11）	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 （注12）	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F （注13）	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 （注13）	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F ・B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶉の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードC O-Z 東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	1997年 3月10日	112(121)
C-74	プロシードC O-Z 西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	1998年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F・ B1F	2007年 4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年 1月14日	2(0) （注14）

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年 2月10日	59(22)
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年 3月2日	24(25)
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年 2月13日	16(0)
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年 3月15日	58(1)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	2007年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) (注15)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	267.73	1,893.87	RC/14F	2008年 2月15日	52(5)
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市都島区	所有権	所有権	1,152.52	3,682.60	RC/13F	2008年 1月16日	120(30)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)



物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
合計					92,035.97	223,357.06	-	-	5,267 (1,373)

- (注1) 「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書（（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの「面積」については仮換地証明書）に記載された事項を記載しています。
- (注2) 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
- (注3) （C-1）プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数以下の記載がありません。
- (注4) （C-29）プロシード三田の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、153,427分の150,057です。
- (注5) （C-41）プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、（A）：アルティア棟、（B）：オザリア棟、（C）：集会所棟、（D）：保育所棟のそれぞれについて記載しています。
- (注6) （C-44）プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：一番館、（B）：二番館のそれぞれについて記載しています。
- (注7) （C-55）プロシード相模大塚の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。
- (注8) （C-56）プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。
- (注9) （C-58）プロシード篠崎タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の150,172です。
- (注10) （C-58）プロシード篠崎タワーの建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積（駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積）の合計を記載しています。
- (注11) （C-64）プロシード日本橋堀留町の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。
- (注12) （C-65）プロシードTX流山セントラルパークの土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。
- (注13) （C-67）プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：一番館、（B）：二番館のそれぞれについて記載しています。
- (注14) （C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2018年10月31日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居者数は27人です。以下同じです。
- (注15) （G-23）グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、2018年10月31日現在の本物件の入居者数は17人です。以下同じです。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

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、2018年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

2018年10月31日（第26期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,330,000	947,000	1,340,000	5.1	1,320,000	4.9	5.3
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	855,000	476,000	869,000	4.7	849,000	4.5	4.9
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	799,000	477,000	805,000	4.6	797,000	4.4	4.8
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	589,000	536,000	595,000	4.4	586,000	4.2	4.6
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	746,000	641,000	749,000	4.8	744,000	4.6	5.0
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	558,000	360,000	559,000	5.5	557,000	5.3	5.7
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	299,000	331,000	299,000	5.3	299,000	5.1	5.5
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	311,000	206,000	308,000	6.3	312,000	6.1	6.5
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	333,000	279,000	336,000	5.3	332,000	5.1	5.5
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	313,000	225,000	314,000	5.6	312,000	5.4	5.8
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	323,000	238,000	324,000	5.2	323,000	5.0	5.4
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	247,000	298,000	247,000	5.9	247,000	5.6	6.0
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	197,000	253,000	195,000	5.9	198,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	247,000	194,000	250,000	4.9	245,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	249,000	240,000	248,000	5.0	249,000	4.8	5.1
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	106,000	113,000	107,000	6.3	106,000	6.1	6.5
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	949,000	540,000	955,000	4.4	947,000	4.2	4.6
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	477,000	429,000	483,000	4.5	475,000	4.3	4.7
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	519,000	455,000	6.0	456,000	5.7	6.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	457,000	556,000	5.2	552,000	4.9	5.3
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	株式会社 アセットリサーチ	386,000	652,000	390,000	6.1	385,000	5.8	6.2
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	348,000	607,000	351,000	6.1	347,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	782,000	456,000	793,000	4.3	777,000	4.1	4.5
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	803,000	614,000	809,000	4.5	801,000	4.3	4.7
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	446,000	240,000	452,000	4.5	443,000	4.3	4.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	466,000	330,000	472,000	4.2	465,000	3.9	4.3
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	487,000	421,000	489,000	4.4	486,000	4.2	4.5
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	561,000	300,000	568,000	4.5	558,000	4.3	4.7
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,670,000	1,010,000	1,680,000	4.1	1,660,000	3.9	4.2
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	700,000	459,000	706,000	4.5	698,000	4.2	4.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	257,000	348,000	5.0	345,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	265,000	136,000	245,000	4.8	265,000	4.6	5.0
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	871,000	458,000	750,000	4.5	869,000	4.2	4.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	251,000	154,000	252,000	4.7	251,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	203,000	270,000	5.0	267,000	4.7	5.1
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	952,000	713,000	962,000	4.7	947,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	346,000	563,000	5.0	557,000	4.7	5.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	191,000	187,000	192,000	5.5	190,000	5.2	5.6
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	609,000	353,000	629,000	4.9	599,000	4.6	5.0
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	335,000	217,000	338,000	4.8	334,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,870,000	6,000,000	7,060,000 (注4)	4.7 (注4)	6,790,000	4.5	4.9
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	557,000	469,000	565,000	4.5	554,000	4.3	4.7
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	181,000	150,000	181,000	5.0	181,000	4.8	5.1
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,330,000	1,040,000	1,340,000	4.8	1,330,000	4.6	4.9
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	236,000	281,000	4.9	282,000	4.6	5.0

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	333,000	227,000	334,000	4.5	332,000	4.3	4.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	402,000	565,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	J L L 森井鑑定 株式会社	698,000	317,000	709,000	4.7	687,000	4.5	4.9
C-49	プロシード柏ノール	J L L 森井鑑定 株式会社	605,000	279,000	614,000	4.7	596,000	4.5	4.9
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	372,000	349,000	375,000	4.6	371,000	4.3	4.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	598,000	288,000	602,000	4.8	596,000	4.5	4.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	839,000	432,000	842,000	5.0	837,000	4.8	5.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	626,000	467,000	627,000	5.0	626,000	4.8	5.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	389,000	279,000	388,000	5.2	390,000	5.0	5.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	222,000	224,000	221,000	5.3	222,000	5.1	5.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	1,140,000	859,000	1,150,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	J L L 森井鑑定 株式会社	659,000	326,000	669,000	4.6	649,000	4.4	4.8
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,190,000	1,370,000	2,220,000	4.6	2,180,000	4.4	5.0
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	538,000	368,000	541,000	4.4	537,000	4.2	4.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	392,000	337,000	395,000	4.7	390,000	4.5	4.8
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	923,000	861,000	929,000	4.7	921,000	4.5	4.8
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	621,000	389,000	626,000	4.6	619,000	4.4	4.7
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	884,000	732,000	887,000	5.0	882,000	4.8	5.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,690,000	1,080,000	1,720,000	4.0	1,680,000	3.8	4.2
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	983,000	1,190,000	5.3	1,140,000	5.1	5.6
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	896,000	569,000	906,000	5.0	891,000	4.8	5.2
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	979,000	1,550,000	988,000	5.0	975,000	4.8	5.2
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	880,000	801,000	884,000	4.4	878,000	4.2	4.6
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,530,000	1,530,000	2,600,000	4.1	2,500,000	3.9	4.3
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,630,000	1,590,000	2,740,000	4.1	2,580,000	3.9	4.3
C-71	プロシード鶯の木	株式会社 中央不動産鑑定所	955,000	793,000	961,000	4.5	952,000	4.3	4.7

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,470,000	1,120,000	4.8	1,120,000	4.6	5.0
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,960,000	1,530,000	1,970,000	5.2	1,950,000	5.0	5.4
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,030,000	846,000	1,030,000	5.2	1,030,000	5.0	5.4
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,400,000	2,480,000	4,540,000	4.6	4,340,000	4.4	4.8
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	410,000	551,000	416,000	4.6	407,000	4.5	4.8
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,160,000	1,100,000	2,230,000	4.1	2,130,000	3.9	4.3
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,230,000	974,000	1,250,000	4.8	1,210,000	4.6	5.0
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	307,000	288,000	311,000	5.0	302,000	4.8	5.2
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	273,000	164,000	277,000	4.8	268,000	4.6	5.0
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	810,000	434,000	804,000	4.6	812,000	4.4	4.8
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	460,000	346,000	461,000	5.1	460,000	4.9	5.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	238,000	236,000	239,000	4.9	238,000	4.7	5.1
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	939,000	715,000	940,000	5.0	939,000	4.8	5.2
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	377,000	337,000	379,000	5.0	376,000	4.8	5.2
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定 株式会社	500,000	265,000	504,000	5.0	495,000	4.7	5.2
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,340,000	818,000	1,340,000	4.8	1,340,000	4.6	5.0
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	645,000	544,000	650,000	4.8	643,000	4.6	5.0
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	285,000	311,000	285,000	5.4	285,000	5.2	5.6
G-20	プロシード北堀江	JLL森井鑑定 株式会社	2,520,000	1,230,000	2,550,000	4.3	2,480,000	4.1	4.5
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定 株式会社	1,150,000	581,000	1,170,000	4.3	1,130,000	4.1	4.5
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定 株式会社	971,000	555,000	986,000	4.6	956,000	4.4	4.8
G-23	グループホーム たのしい家 大正	JLL森井鑑定 株式会社	185,000	111,000	187,000	5.8	183,000	5.6 (注5)	6.0
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	2,030,000	2,280,000	4.7	2,220,000	4.5	4.9
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	1,690,000	2,260,000	4.8	2,230,000	4.6	5.0
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定 株式会社	2,240,000	859,000	2,270,000	4.5	2,210,000	4.3	4.7
G-27	プロシード長居公園通	JLL森井鑑定 株式会社	1,070,000	538,000	1,080,000	4.6	1,050,000	4.4	4.8

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (千円) (注2)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-28	プロシード西長堀	J L L 森井鑑定 株式会社	934,000	465,000	952,000	4.3	916,000	4.1	4.5
G-29	プロシード京橋	J L L 森井鑑定 株式会社	2,040,000	799,000	2,070,000	4.4	2,000,000	4.2	4.6
G-30	プロシード兵庫駅前通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,690,000	687,000	1,710,000	4.6	1,660,000	4.4	4.8
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	553,000	399,000	566,000	5.0	548,000	4.8	5.2
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	863,000	786,000	862,000	4.8	864,000	4.6	5.0
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	766,000	560,000	777,000	5.2	761,000	5.0	5.4
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,640,000	1,430,000	1,650,000	5.1	1,640,000	4.9	5.3
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	472,000	322,000	471,000	5.4	473,000	5.2	5.5
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	525,000	384,000	527,000	5.4	524,000	5.2	5.5
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	825,000	806,000	832,000	5.3	822,000	5.1	5.5
合計			96,189,000	68,810,000	97,309,000	-	95,451,000	-	-

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

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

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

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

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

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	28,491	5.9
C-2	プロシード東陽町	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	23,010	8.6
C-3	プロシード葛西	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	21,025	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	-	-	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月	-	-	21,515	5.7
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	8,811	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	7,864	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	22,110	4.8
C-13	プロシード東川口	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,634	3.6
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年10月	-	-	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年10月	-	-	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,362	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	8,782	6.9

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2014年3月	-	-	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年3月2日	-	-	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年10月29日	-	-	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	24,165	10.4
C-31	プロシード亀戸	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	8,488	11.7
C-35	プロシード蓮根	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,895	6.8
C-36	プロシード大井町	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	22,338	7.2
C-38	プロシード白楽	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2015年4月3日	-	-	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,997	4.4
C-41	プロシード西新井（注7）	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	10,990	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	11,626	6.6
C-44	プロシード中河原（注8）	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	12,980	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	9,987	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	16,367	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2017年4月	-	-	15,933	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2017年4月	-	-	14,858	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,592	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	2017年4月	-	-	10,196	5.7



物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	37,785	5.5
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,226	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,800	12.9
C-56	プロシード篠崎2	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	MS&ADインターリスク総研株式会社	2015年10月29日	-	-	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー（注9）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年4月	-	-	52,259	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	7,122	7.7
C-60	プロシード雪谷	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	14,074	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	30,662	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2013年3月	-	-	38,751	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	2,800	7.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	11,850	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2014年9月	-	-	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西（注8）	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(A) 2014年9月 (B) 2014年8月	-	-	39,940	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年3月	-	-	59,104	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	21,872	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	23,400	4.5
C-71	プロシード鶉の木	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2016年5月31日	-	-	21,140	6.4
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2016年9月	-	-	81,874	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年3月	-	-	10,183	6.6
C-77	プロシード錦糸町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1
C-78	プロシードK2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-79	プロシードK3アネックス	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	22,879	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年10月	-	-	12,527	6.3
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年7月	-	-	38,531	6.7
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2013年10月	-	-	9,152	11.3
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2013年10月	-	-	4,908	10.5
G-13	プロシード新栄	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	MS&ADインターリスク総 研株式会社	2017年4月25日	-	-	9,280	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	31,251	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	18,388	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	14,555	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	38,451	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	16,032	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年1月	-	-	4,005	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	90 (注6)	-	16,798	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2014年9月	400 (注6)	-	19,198	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-28	プロシード西長堀	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	12,988	8.1
G-29	プロシード京橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	25,309	13.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	8,186	6.2
G-32	プロシード大須	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	5,186	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2016年9月	-	-	31,228	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	2017年11月	-	-	11,421	4.8

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

(注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。

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

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

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

(注5) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式株式会社の調査による2018年10月時点の数値です。

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

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

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

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

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

<ul style="list-style-type: none"> <li>・2018年5月1日（第26期中に取得した（C-81）プロシード市川妙典Ⅱについては2018年5月25日）以降、2018年10月31日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。</li> <li>・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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> <li>・「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。</li> </ul>
--

(単位：千円)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	42,939	23,020	24,988	19,960	25,401
賃貸料収入	40,858	22,949	24,658	18,984	24,574
その他収入	2,081	70	329	976	826
(B) 賃貸事業費用	9,909	2,090	5,096	4,318	7,391
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,557	85	1,306	758	921
公租公課	2,703	1,320	1,392	927	2,004
水道光熱費	535	-	353	407	569
修繕費	2,807	150	218	205	2,077
定期保守代金	790	119	1,210	893	871
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	357	-	176	-	139
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	671	6	20	725	341
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,030	20,930	19,891	15,642	18,009
(D) 減価償却費	7,605	4,701	5,428	3,692	4,382
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	25,424	16,228	14,462	11,949	13,627
(F) 資本的支出	5,308	100	301	313	1,357
(G) NCF = (C) - (F)	27,721	20,829	19,589	15,329	16,652

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	21,731	12,690	13,807	12,757	12,442
賃貸料収入	20,487	12,438	13,200	12,193	11,584
その他収入	1,243	252	607	564	858
(B) 賃貸事業費用	6,191	3,234	4,235	3,014	3,637
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	773	471	485	472	426
公租公課	1,194	1,123	812	801	672
水道光熱費	744	315	184	111	430
修繕費	2,027	188	1,298	743	1,051
定期保守代金	603	556	524	250	325
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	182	110	193	95	105
信託報酬	336	336	336	336	335
その他賃貸事業費用	246	75	357	154	244
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,539	9,456	9,572	9,743	8,804
(D) 減価償却費	4,222	2,759	2,215	2,155	1,649
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,317	6,696	7,356	7,587	7,155
(F) 資本的支出	4,061	945	1,475	1,443	432
(G) NCF = (C) - (F)	11,478	8,511	8,096	8,299	8,372

（単位：千円）

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード 南行徳	プロシード 幕張本郷2	プロシード 東川口	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	12,125	10,349	9,341	9,242	8,282
賃貸料収入	11,819	9,884	9,060	8,519	7,930
その他収入	305	464	281	723	352
(B) 賃貸事業費用	2,586	2,926	2,509	2,271	2,798
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	445	383	338	312	303
公租公課	768	692	688	404	570
水道光熱費	157	129	230	672	115
修繕費	257	690	256	82	1,002
定期保守代金	316	335	466	318	166
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	128	36	46	-	129
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	131	255	116	116	126
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,539	7,422	6,832	6,971	5,484
(D) 減価償却費	1,774	1,547	1,252	1,084	1,330
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,764	5,874	5,580	5,886	4,153
(F) 資本的支出	-	1,009	-	-	2,472
(G) NCF = (C) - (F)	9,539	6,412	6,832	6,971	3,012

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	4,059	27,979	14,550	18,804	20,859
賃貸料収入	3,854	26,730	13,391	17,105	19,754
その他収入	205	1,248	1,159	1,699	1,105
(B) 賃貸事業費用	1,493	5,248	3,364	5,687	6,585
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	150	1,023	522	658	750
公租公課	260	1,083	680	1,180	1,208
水道光熱費	61	377	178	359	373
修繕費	305	277	230	1,636	2,239
定期保守代金	148	1,120	968	546	1,025
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	65	690	334	284	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	139	294	88	608	577
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	2,565	22,731	11,186	13,117	14,274
(D) 減価償却費	1,048	3,587	1,297	3,587	2,833
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,517	19,143	9,888	9,530	11,441
(F) 資本的支出	794	972	-	2,196	1,405
(G) NCF = (C) - (F)	1,771	21,759	11,186	10,920	12,869

（単位：千円）

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名	プロシード 八千代緑ヶ丘 I	プロシード 八千代緑ヶ丘 II	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学 2	プロシード 本所吾妻橋
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	14,906	12,274	22,565	21,519	11,322
賃貸料収入	14,124	11,977	21,365	21,456	11,322
その他収入	782	297	1,200	63	-
(B) 賃貸事業費用	4,365	4,774	5,033	1,488	1,062
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	546	467	789	-	-
公租公課	1,411	1,295	893	1,062	599
水道光熱費	187	118	228	-	-
修繕費	976	1,360	502	35	89
定期保守代金	257	230	1,413	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	254	751	496	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	328	154	329	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,540	7,500	17,532	20,031	10,259
(D) 減価償却費	2,902	2,346	2,665	3,740	2,555
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,638	5,153	14,866	16,291	7,703
(F) 資本的支出	-	1,598	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,540	5,901	17,532	20,031	10,259

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	12,264	13,788	14,822	40,937	19,994
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	72	-	92	0	38
(B) 賃貸事業費用	1,176	1,121	2,579	4,694	1,351
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	481	725	825	1,920	825
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	34	-	1,363	53	38
定期保守代金	288	-	-	-	97
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	334
その他賃貸事業費用	2	2	12	2,342	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,087	12,666	12,243	36,242	18,643
(D) 減価償却費	2,026	2,672	2,789	6,163	3,166
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,060	9,994	9,453	30,078	15,477
(F) 資本的支出	-	-	14,181	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,087	12,666	△ 1,938	36,242	18,643

(単位：千円)

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,620	23,128	8,298	9,342
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	16	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,948	732	1,543	677	973
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	697	239	782	283	482
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	870	137	241	33	115
定期保守代金	-	-	120	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	334	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,013	6,887	21,584	7,620	8,368
(D) 減価償却費	2,102	1,291	3,706	906	2,179
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,910	5,595	17,878	6,714	6,189
(F) 資本的支出	255	-	129	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	8,757	6,887	21,455	7,620	8,268

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	25,177	16,427	9,062	17,520	11,584
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,982
その他収入	7	65	416	84	602
(B) 賃貸事業費用	1,912	1,273	899	1,229	3,683
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	410
公租公課	1,354	872	525	761	608
水道光熱費	-	-	-	-	179
修繕費	146	-	10	-	1,073
定期保守代金	-	-	-	84	621
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	263
信託報酬	334	334	334	334	335
その他賃貸事業費用	6	6	5	5	139
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,265	15,153	8,163	16,290	7,901
(D) 減価償却費	5,409	2,714	1,452	2,101	3,973
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,856	12,438	6,710	14,188	3,927
(F) 資本的支出	1,203	-	122	-	1,480
(G) NCF = (C) - (F)	22,062	15,153	8,041	16,290	6,420

（単位：千円）

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	300,922	16,498	6,708	41,300	9,603
賃貸料収入	288,987	15,941	6,435	39,121	9,216
その他収入	11,934	557	272	2,179	387
(B) 賃貸事業費用	101,108	3,265	1,768	10,567	2,401
賃借料	35,568	-	-	-	-
物件管理委託費	10,869	585	185	1,137	260
公租公課	15,807	880	383	2,245	395
水道光熱費	9,394	177	136	455	148
修繕費	8,794	206	83	3,703	490
定期保守代金	17,366	697	327	1,424	468
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	1,787	127	184	428	178
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	121	197	104	724	95
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	199,813	13,232	4,940	30,733	7,202
(D) 減価償却費	93,786	3,619	980	6,270	1,074
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	106,027	9,612	3,959	24,462	6,127
(F) 資本的支出	2,607	-	-	4,744	-
(G) NCF = (C) - (F)	197,205	13,232	4,940	25,988	7,202



スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	10,299	16,172	22,839	18,943	11,737
賃貸料収入	9,687	16,128	21,312	18,201	11,193
その他収入	612	44	1,527	742	544
(B) 賃貸事業費用	2,334	2,018	5,508	5,891	2,659
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	278	483	586	494	422
公租公課	325	845	1,210	1,371	597
水道光熱費	178	-	325	385	173
修繕費	269	294	890	1,152	182
定期保守代金	539	-	1,127	1,176	489
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	140	-	524	672	283
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	240	5	436	229	111
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,964	14,153	17,331	13,052	9,078
(D) 減価償却費	1,129	2,652	4,687	5,026	3,428
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,835	11,500	12,643	8,025	5,649
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,964	14,153	17,331	13,052	9,078

(単位：千円)

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 船橋本町	プロシード 西川口	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰	プロシード 相模大塚
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	18,659	30,748	20,514	13,644	8,816
賃貸料収入	17,872	27,693	18,051	13,071	8,574
その他収入	787	3,054	2,463	572	241
(B) 賃貸事業費用	4,161	9,003	6,643	3,318	2,444
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	505	753	513	359	247
公租公課	996	1,591	1,004	742	537
水道光熱費	187	1,935	1,615	271	215
修繕費	618	949	1,041	366	378
定期保守代金	871	1,585	1,333	613	559
保険料	53	84	86	64	56
仲介手数料及び広告費	334	1,382	467	338	46
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	257	385	244	226	66
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,498	21,745	13,871	10,325	6,371
(D) 減価償却費	3,572	5,534	4,785	2,442	1,585
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,925	16,210	9,085	7,882	4,786
(F) 資本的支出	-	523	760	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,498	21,221	13,110	10,325	6,371

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	34,868	21,439	90,332	16,463	13,462
賃貸料収入	31,998	20,441	84,625	15,976	11,974
その他収入	2,870	997	5,706	486	1,487
(B) 賃貸事業費用	7,790	4,573	29,273	3,707	3,263
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	902	760	2,358	437	341
公租公課	2,015	1,120	5,668	824	672
水道光熱費	1,568	195	891	213	913
修繕費	324	464	959	483	256
定期保守代金	-	1,019	-	1,070	425
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	176	407	901	288	185
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,402	199	11,969	70	111
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,078	16,865	61,058	12,756	10,198
(D) 減価償却費	8,988	5,604	25,165	2,797	1,936
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,089	11,260	35,892	9,959	8,261
(F) 資本的支出	-	-	110	-	112
(G) NCF = (C) - (F)	27,078	16,865	60,948	12,756	10,085

（単位：千円）

物件番号	C-61	C-62	C-63	C-64	C-65
物件名	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典	プロシード 藤沢鵜沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セントラルパーク
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	31,626	18,337	34,280	43,034	43,842
賃貸料収入	29,401	17,305	30,837	41,387	40,760
その他収入	2,224	1,032	3,442	1,647	3,082
(B) 賃貸事業費用	7,117	4,304	10,528	6,959	10,688
賃借料	-	-	-	-	2,343
物件管理委託費	812	499	1,198	1,156	1,144
公租公課	1,506	838	2,301	1,934	1,619
水道光熱費	1,497	148	2,412	593	252
修繕費	944	1,529	1,260	620	571
定期保守代金	899	541	2,100	881	340
保険料	101	55	131	98	146
仲介手数料及び広告費	552	158	390	523	930
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	487	218	418	801	3,065
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,508	14,033	23,751	36,075	33,153
(D) 減価償却費	3,208	3,074	6,915	4,470	18,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,300	10,958	16,836	31,604	14,622
(F) 資本的支出	253	26,005	750	311	-
(G) NCF = (C) - (F)	24,254	△ 11,972	23,001	35,763	33,153

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	28,193	37,771	30,107	61,781	60,200
賃貸料収入	25,839	36,753	29,730	59,712	57,040
その他収入	2,353	1,018	377	2,068	3,160
(B) 賃貸事業費用	6,022	8,929	5,987	10,681	12,921
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	728	1,044	840	1,677	1,647
公租公課	1,832	2,955	2,156	2,848	3,154
水道光熱費	517	440	404	643	493
修繕費	675	1,959	798	1,803	1,413
定期保守代金	799	1,238	1,086	1,612	1,557
保険料	75	145	137	151	163
仲介手数料及び広告費	615	444	188	1,034	3,860
信託報酬	315	275	275	375	375
その他賃貸事業費用	463	427	102	535	256
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,170	28,842	24,119	51,099	47,278
(D) 減価償却費	5,207	3,703	5,004	5,618	6,145
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,963	25,138	19,114	45,480	41,133
(F) 資本的支出	100	5,547	1,282	436	253
(G) NCF = (C) - (F)	22,070	23,294	22,837	50,662	47,025

（単位：千円）

物件番号	C-71	C-72	C-73	C-74	C-75
物件名	プロシード 鵜の木	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z東館	プロシード CO-Z西館	プロシード 新横浜
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	26,556	37,684	73,895	37,490	121,617
賃貸料収入	25,350	36,576	69,290	36,732	118,126
その他収入	1,205	1,107	4,604	757	3,490
(B) 賃貸事業費用	4,329	5,903	17,283	8,781	23,406
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	721	1,052	1,935	1,020	3,273
公租公課	1,044	2,059	4,389	2,384	6,111
水道光熱費	167	372	2,900	765	786
修繕費	399	335	1,854	2,121	2,695
定期保守代金	722	1,316	3,328	1,151	5,609
保険料	67	187	454	215	375
仲介手数料及び広告費	789	302	1,231	674	3,144
信託報酬	275	275	275	275	325
その他賃貸事業費用	142	2	915	173	1,083
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,226	31,780	56,611	28,708	98,211
(D) 減価償却費	6,041	10,225	13,710	6,858	20,086
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,185	21,555	42,901	21,849	78,124
(F) 資本的支出	-	-	3,810	8,290	226
(G) NCF = (C) - (F)	22,226	31,780	52,801	20,417	97,984

（単位：千円）

物件番号	C-76	C-77	C-78	C-79	C-80
物件名	ライフサポートレジデンス船堀駅前	プロシード錦糸町	プロシードK2	プロシードK3アネックス	プロシードK5
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	11,774	52,627	42,343	12,179	9,202
賃貸料収入	11,774	50,191	41,188	11,952	8,862
その他収入	-	2,435	1,154	226	340
(B) 賃貸事業費用	1,555	12,119	10,638	3,242	3,210
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	117	1,401	1,133	338	243
公租公課	1,065	2,868	3,296	1,166	726
水道光熱費	-	724	485	227	211
修繕費	-	2,371	2,273	430	685
定期保守代金	-	1,790	1,889	512	718
保険料	95	163	264	83	45
仲介手数料及び広告費	-	1,937	593	69	269
信託報酬	275	315	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	546	428	140	34
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,218	40,507	31,704	8,936	5,991
(D) 減価償却費	3,008	6,257	4,419	1,232	723
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,210	34,249	27,284	7,704	5,268
(F) 資本的支出	-	1,454	3,963	213	104
(G) NCF = (C) - (F)	10,218	39,052	27,741	8,722	5,887

（単位：千円）

物件番号	C-81
物件名	プロシード市川妙典II
運用期間 (自)	2018年 5月25日
(至)	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	23,338
賃貸料収入	23,338
その他収入	-
(B) 賃貸事業費用	1,836
賃借料	-
物件管理委託費	654
公租公課	-
水道光熱費	98
修繕費	192
定期保守代金	484
保険料	63
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	327
その他賃貸事業費用	15
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,502
(D) 減価償却費	1,589
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,912
(F) 資本的支出	217
(G) NCF = (C) - (F)	21,285

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-8	G-11	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 太閤通	プロシード 穂波町	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	16,507	8,083	31,928	13,869	17,417
賃貸料収入	16,174	7,946	29,740	13,626	16,999
その他収入	332	136	2,187	242	418
(B) 賃貸事業費用	4,042	1,826	9,075	4,220	4,292
賃借料	66	-	-	315	-
物件管理委託費	600	301	1,166	499	641
公租公課	1,098	582	2,126	987	1,214
水道光熱費	284	85	535	242	198
修繕費	337	123	1,250	427	470
定期保守代金	1,039	240	1,639	880	966
保険料	61	26	121	55	39
仲介手数料及び広告費	215	113	1,895	445	424
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	19	2	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,465	6,256	22,853	9,648	13,124
(D) 減価償却費	4,985	2,529	8,989	3,677	4,849
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,479	3,727	13,863	5,971	8,275
(F) 資本的支出	-	-	301	-	206
(G) NCF = (C) - (F)	12,465	6,256	22,551	9,648	12,918

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-20	G-21
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 北堀江	プロシード 西天満
運用期間	(自) 2018年 5月 1日 (至) 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日	2018年 5月 1日 2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	44,570	20,526	11,781	72,999	31,344
賃貸料収入	43,274	20,138	10,914	70,663	29,758
その他収入	1,295	387	867	2,336	1,585
(B) 賃貸事業費用	11,435	4,229	2,745	15,476	7,336
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,217	554	305	2,016	846
公租公課	2,779	1,428	760	4,198	1,806
水道光熱費	809	405	221	2,200	647
修繕費	1,968	160	214	1,494	822
定期保守代金	1,625	887	654	2,981	1,020
保険料	151	82	51	163	73
仲介手数料及び広告費	1,866	393	127	1,901	1,773
信託報酬	315	315	315	315	275
その他賃貸事業費用	131	2	97	205	71
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,134	16,297	9,035	57,523	24,008
(D) 減価償却費	10,384	5,845	2,639	12,520	5,577
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	22,750	10,451	6,396	45,002	18,431
(F) 資本的支出	-	100	-	1,076	-
(G) NCF = (C) - (F)	33,134	16,196	9,035	56,446	24,008

スターツプロシード投資法人（8979）2018年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-22	G-23	G-24	G-25	G-26
物件名	プロシード 神戸元町	グループホーム たのしい家大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	29,165	6,000	67,021	66,802	65,923
賃貸料収入	27,422	6,000	65,312	66,297	63,997
その他収入	1,743	-	1,708	504	1,925
(B) 賃貸事業費用	10,198	805	14,958	15,164	10,346
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	790	120	1,868	1,790	1,799
公租公課	1,790	386	4,486	4,466	4,249
水道光熱費	527	-	935	1,547	642
修繕費	2,569	-	2,238	1,140	1,028
定期保守代金	1,479	-	3,721	4,105	1,637
保険料	56	22	307	328	152
仲介手数料及び広告費	2,708	-	756	1,360	508
信託報酬	275	275	350	350	325
その他賃貸事業費用	2	2	294	75	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	18,966	5,194	52,062	51,637	55,576
(D) 減価償却費	5,332	1,598	17,496	15,775	6,493
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,634	3,596	34,565	35,862	49,082
(F) 資本的支出	-	-	275	724	-
(G) NCF = (C) - (F)	18,966	5,194	51,787	50,912	55,576

（単位：千円）

物件番号	G-27	G-28	G-29	G-30	G-31
物件名	プロシード 長居公園通	プロシード 西長堀	プロシード 京橋	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	31,278	21,371	51,215	51,755	17,126
賃貸料収入	29,386	21,083	49,125	49,910	16,580
その他収入	1,892	287	2,090	1,845	545
(B) 賃貸事業費用	8,225	7,223	10,804	11,528	4,695
賃借料	-	-	-	-	420
物件管理委託費	823	583	1,401	1,399	458
公租公課	2,180	1,703	3,204	3,118	1,266
水道光熱費	1,061	331	558	670	345
修繕費	913	933	1,245	1,397	611
定期保守代金	1,515	845	1,937	2,386	639
保険料	92	56	114	138	69
仲介手数料及び広告費	1,308	2,438	2,011	2,099	543
信託報酬	325	325	325	315	275
その他賃貸事業費用	5	6	6	3	66
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,052	14,147	40,411	40,227	12,430
(D) 減価償却費	4,004	2,377	4,853	6,036	3,910
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,048	11,770	35,558	34,191	8,520
(F) 資本的支出	513	-	407	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	22,539	14,147	40,004	40,227	12,330

(単位：千円)

物件番号	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	29,465	25,050	57,340
賃貸料収入	28,882	24,163	56,502
その他収入	583	887	838
(B) 賃貸事業費用	6,030	6,296	9,327
賃借料	-	-	769
物件管理委託費	785	692	1,600
公租公課	2,433	1,376	3,655
水道光熱費	250	684	441
修繕費	217	1,639	236
定期保守代金	1,195	997	1,639
保険料	108	65	178
仲介手数料及び広告費	726	535	528
信託報酬	275	275	275
その他賃貸事業費用	38	31	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,434	18,754	48,013
(D) 減価償却費	9,655	5,731	16,767
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,778	13,023	31,246
(F) 資本的支出	-	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,434	18,654	48,013

(単位：千円)

物件番号	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市
運用期間 (自)	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日	2018年 5月 1日
(至)	2018年10月31日	2018年10月31日	2018年10月31日
(A) 賃貸事業収入	16,975	17,468	25,802
賃貸料収入	15,831	15,785	25,094
その他収入	1,143	1,683	707
(B) 賃貸事業費用	3,477	3,579	6,184
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	596	614	707
公租公課	876	996	2,058
水道光熱費	174	192	553
修繕費	93	231	366
定期保守代金	970	691	1,613
保険料	50	48	88
仲介手数料及び広告費	126	187	258
信託報酬	336	350	350
その他賃貸事業費用	252	267	188
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,498	13,889	19,617
(D) 減価償却費	4,828	5,334	8,184
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,669	8,554	11,432
(F) 資本的支出	110	-	279
(G) NCF = (C) - (F)	13,387	13,889	19,337

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
プロシード葛西2 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 2月 至 2019年 4月	48,600	-	-
プロシード本八幡 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2019年 2月 至 2019年 4月	27,000	-	-
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	エントランス改修工事	自 2018年11月 至 2018年12月	23,760	-	-
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自 2019年 3月 至 2019年 4月	6,480	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ロ) 期中に行った資本的支出について

第26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109,940千円であり、当期費用に区分された修繕費93,813千円と合わせて203,754千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)
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 7月 至 2018年10月	25,804
プロシード両国 (東京都墨田区)	外装リフレッシュ工事	自 2018年 8月 至 2018年10月	14,181
その他			69,954
合 計			109,940

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭 (修繕積立金)

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

(単位：千円)

営業期間	第22期	第23期	第24期	第25期	第26期
	自 2016年 5月 1日 至 2016年10月31日	自 2016年11月 1日 至 2017年 4月30日	自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日	自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日	自 2018年 5月 1日 至 2018年10月31日
当期首積立金残高	200,000	250,000	300,000	350,000	400,000
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	250,000	300,000	350,000	400,000	450,000

(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

2018年10月31日（第26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	3,137.07	50	47	76,702	7,828	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	1,222.12	57	56	49,389	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	36,288	5,107	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	47,094	7,889	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,600.93	33	31	40,513	16,780	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,396	2,179	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,189.64	43	38	24,636	1,623	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,636	2,728	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	906.00	34	32	22,392	1,092	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	22,938	3,177	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	19,920	1,535	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	17,916	1,083	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,088	1,544	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,744	1,966	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	587.23	12	10	8,268	738	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	890.22	40	40	52,404	3,951	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	27,852	1,919	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	35,508	4,202	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,558.66	27	26	36,852	3,879	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,738.88	27	26	29,024	3,105	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,605.12	24	24	26,736	2,893	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	43,008	3,266	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	3,068	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,390	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	1,966	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	1,997	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,163	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
	C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	3,882	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,667	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,101	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,088	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,221	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,735	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,667	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,188	固定賃料
	C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,000	固定賃料
	C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	22,272	1,786	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,637.53	294	286	554,711	98,010	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	734.91	26	25	31,116	5,347	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,347	961	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,930.93	54	51	74,436	36,868	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,008	1,070	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	417.82	28	26	18,696	1,155	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	プロシード柏エスタ	1,279.93	1,163.52	44	40	39,648	3,173	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,237.65	47	42	36,084	1,342	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,356	1,739	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.94	40	38	35,820	2,429	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,598.84	104	102	57,852	3,031	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,056.83	77	65	35,868	1,876	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	26,244	1,255	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	712.24	29	28	16,188	1,193	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	62,849	11,892	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	40,206	5,550	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,014.29	88	86	162,432	21,860	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	33,132	2,475	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	549.23	35	32	23,059	2,267	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	56,695	4,702	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	882.00	45	42	33,084	2,668	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	2,005.76	25	25	60,756	19,700	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,904.45	37	37	83,484	9,838	パス・スルー
	C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	2,976.85	2,902.65	73	71	83,640	9,128	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,575.94	59	57	51,060	4,996	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,993.52	63	63	69,672	5,280	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,085.90	29	28	56,928	6,062	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,510.83	84	83	115,884	10,391	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,427.88	66	65	118,668	10,395	パス・スルー
	C-71	プロシード鶉の木	1,260.58	1,260.58	29	29	53,412	5,069	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	71,112	8,337	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,603.17	112	107	132,338	23,912	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,329.25	71	64	68,248	9,513	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,328.71	226	221	229,164	18,219	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	2,207.53	64	61	97,140	12,763	パス・スルー
	C-78	プロシードK 2	4,099.04	3,972.96	59	57	82,572	11,752	パス・スルー
	C-79	プロシードK 3 アネックス	1,590.30	1,524.78	24	23	21,936	2,152	パス・スルー
	C-80	プロシードK 5	788.95	704.43	16	14	18,390	3,381	パス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	パス・スルー
		小計	138,908.28	135,111.36	3,644	3,542	4,202,271	553,911	-
指定 指定 都市	G-8	プロシード大閘通	1,101.56	1,054.02	44	42	31,535	2,818	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,492	1,667	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,828.90	77	72	58,908	2,368	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	892.08	30	29	27,060	1,833	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,254.12	46	44	32,659	2,633	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,599.10	94	89	83,676	6,958	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,156.03	48	46	39,016	2,447	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	21,045	1,720	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,897.35	106	98	139,644	8,328	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,612.95	56	51	58,764	1,662	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,466.12	61	56	54,035	1,799	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,859.97	72	65	121,499	27,720	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,988.75	72	67	133,989	29,796	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,084.52	126	124	125,793	8,935	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,983.79	81	74	57,189	1,432	パス・スルー
	G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,332.39	52	46	45,228	506	パス・スルー
	G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,811.40	120	103	94,344	2,566	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,760.95	117	104	94,188	11,330	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	980.24	40	35	30,468	2,372	パス・スルー
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,795.20	66	64	56,136	4,357	パス・スルー	
G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,772.40	63	59	46,158	6,163	パス・スルー	
G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,349.96	108	107	108,456	9,193	パス・スルー	
		小計	50,628.69	47,335.22	1,517	1,413	1,487,286	140,606	-

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	1,158.55	36	34	31,872	3,168	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,141.42	36	30	28,314	2,652	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,305.02	34	30	50,304	5,810	パス・スルー
	小計			5,264.88	4,604.99	106	94	110,490	11,631
ポートフォリオ 合計			194,801.85	187,051.57	5,267	5,049	5,800,047	706,148	-

- (注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」でマスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数と、「固定賃料」で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数の合計をそれぞれ記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約等に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく月額賃料を年換算（12倍）した金額の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」を採用しています。）。「固定賃料」のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー及び固定賃料」のマスターリース契約では、「固定賃料」のマスターリース賃料と「パス・スルー」のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます（本書の日付現在、（C-2）プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」、事務所部分は「パス・スルー」のマスターリース契約の形態を採用しています。）。

(ロ) 稼働率の推移

第26期（2018年5月1日～2018年10月31日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	98.1	93.3	93.3	96.2	96.2	94.4
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	98.3	96.5	98.3	98.3	98.3
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	100.0	100.0	96.5	96.5	100.0	96.5
	C-6	プロシード船橋宮本	92.4	92.4	97.5	97.5	97.5	95.0
	C-7	プロシード南葛西	94.3	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-8	プロシードせんげん台	97.7	95.4	95.4	90.8	90.8	88.5
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	100.0	97.0	100.0	97.0	94.1	94.1

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-13	プロシード東川口	96.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	93.3	93.3	93.3	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	76.5	76.5	76.5	76.5	84.4	84.4
	C-17	プロシード松濤	100.0	100.0	100.0	95.4	95.4	100.0
	C-18	プロシード参宮橋	96.4	100.0	100.0	92.6	92.6	100.0
	C-19	プロシード浦安	94.8	89.7	94.8	100.0	100.0	100.0
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	88.9	88.9	88.9	96.3	100.0	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	87.5	91.7	91.7	91.7	91.7	100.0
	C-23	プロシード都立大学	97.4	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-40	プロシード本八幡	96.5	100.0	92.4	100.0	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	97.7	97.9	98.2	99.4	98.6	97.5
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	96.1
	C-43	プロシードTX六町	89.6	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	94.3	95.7	97.1	97.2	97.2	95.7
	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	100.0	100.0	100.0	96.4	89.3	92.9	
C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-48	プロシード柏エスト	97.8	97.8	97.8	93.4	91.2	90.9	
C-49	プロシード柏ノール	91.4	93.3	89.4	84.0	86.5	88.9	
C-50	プロシード行徳駅前	100.0	95.7	95.7	100.0	100.0	100.0	
C-51	プロシード船橋本町	97.5	97.5	95.0	95.0	97.5	95.0	
C-52	プロシード西川口	93.3	93.3	97.1	96.2	95.2	98.1	
C-53	プロシード弘明寺	89.8	89.8	87.3	84.8	86.0	84.8	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	92.0	94.0	92.0	94.0	96.0	94.0	
C-55	プロシード相模大塚	96.1	100.0	100.0	100.0	96.1	96.1	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）						
			2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月	
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎2	100.0	100.0	98.6	100.0	100.0	100.0	
	C-57	プロシード柏トロワ	95.1	97.6	100.0	97.6	97.6	97.6	
	C-58	プロシード篠崎タワー	99.0	100.0	97.8	96.9	98.1	98.0	
	C-59	プロシード東武練馬	89.7	92.3	95.0	100.0	100.0	100.0	
	C-60	プロシード雪谷	100.0	94.3	97.1	94.3	91.4	91.4	
	C-61	プロシード市川南	93.7	95.9	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	100.0	100.0	100.0	97.8	93.3	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	97.0	100.0	97.0	97.0	100.0	100.0	
	C-64	プロシード日本橋堀留町	97.2	97.2	97.2	97.2	100.0	100.0	
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	97.9	96.9	95.4	96.0	94.4	97.5	
	C-66	プロシード行徳2	91.5	94.9	96.2	94.7	96.9	96.9	
	C-67	プロシード西葛西	95.4	100.0	98.2	96.7	98.5	100.0	
	C-68	プロシード葛西2	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	97.4	
	C-69	プロシード日本橋本町	99.2	97.8	96.1	100.0	100.0	98.3	
	C-70	プロシード西新宿	94.8	95.3	93.9	93.9	93.5	98.6	
	C-71	プロシード鶴の木	86.5	89.6	93.2	96.8	96.8	100.0	
	C-72	プロシード南行徳2	97.3	100.0	100.0	97.5	100.0	100.0	
	C-73	プロシードCO-Z東館	94.4	93.6	95.0	96.6	96.6	96.1	
	C-74	プロシードCO-Z西館	91.1	90.3	90.3	88.8	88.1	89.6	
	C-75	プロシード新横浜	95.1	95.2	96.2	97.6	98.5	97.6	
	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	95.5	95.5	98.7	100.0	97.4	95.9	
	C-78	プロシードK2	94.0	96.8	94.1	95.6	96.9	96.9	
	C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	95.9	
	C-80	プロシードK5	100.0	84.0	84.0	89.3	84.0	89.3	
	C-81	プロシード市川妙典II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	小計			96.4	96.7	96.9	97.3	97.4	97.3
	政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	97.8	97.8	95.6	95.7	95.7	95.7
		G-11	プロシード穂波町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
		G-13	プロシード新栄	92.0	92.4	92.4	92.1	94.8	93.4
		G-14	プロシード千代田	96.7	96.7	93.5	90.3	96.7	96.7
G-15		プロシード福岡高宮	96.2	100.0	95.6	91.1	95.6	95.6	
G-17		プロシード金山	96.2	97.4	95.5	93.1	94.6	95.1	
G-18		プロシード吹上	93.2	100.0	98.0	96.0	96.0	96.0	
G-19		プロシード豊田	100.0	100.0	100.0	100.0	96.7	100.0	
G-20		プロシード北堀江	96.4	96.4	94.8	94.8	95.7	94.0	
G-21		プロシード西天満	91.3	90.6	92.2	89.9	91.5	90.8	
G-22		プロシード神戸元町	88.9	93.7	96.9	93.8	92.2	92.2	
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	96.2	95.0	92.3	93.8	92.8	91.5	
G-25		プロシード新瑞橋	91.1	89.9	89.9	89.9	93.5	93.5	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2018年 5月	2018年 6月	2018年 7月	2018年 8月	2018年 9月	2018年 10月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	97.3	97.3	97.3	98.2	99.4	98.8
	G-27	プロシード長居公園通	92.7	91.5	92.7	90.2	90.2	91.4
	G-28	プロシード西長堀	82.7	80.8	82.7	80.8	86.5	88.5
	G-29	プロシード京橋	85.9	85.1	88.4	86.7	87.5	85.9
	G-30	プロシード兵庫駅前通	96.8	93.5	91.1	91.9	89.4	89.4
	G-31	プロシード瑞穂	94.6	94.6	94.5	92.4	89.7	87.0
	G-32	プロシード大須	93.9	98.5	98.5	100.0	100.0	97.0
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	91.3	92.2	93.6	91.3	94.0	92.6
	G-34	プロシード仙台上杉	96.5	95.7	98.2	98.2	97.4	98.2
小計			93.8	93.9	93.7	93.1	94.0	93.5
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	100.0	94.7	92.1	94.7
	R-3	プロシード水戸2	95.3	93.0	81.2	83.6	89.1	82.6
	R-4	プロシード筑波学園都市	87.5	87.5	90.1	86.7	86.7	86.7
	小計			92.5	91.9	90.1	87.7	88.6
ポートフォリオ 合計			95.6	95.9	95.9	95.9	96.3	96.0

（注）本表には、2018年5月から2018年10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

2018年10月31日（第26期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料収入 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
スターツアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,800,047	187,051.57	100.0	706,148

（注1）スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行（2018年10月1日付で吸収分割により、GMOあおぞらネット銀行株式会社の信託業務を承継しました。）、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスターツ信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

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

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

- （i）マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」の物件の場合には、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
- （ii）マスターリース賃料の形式が「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」の物件の場合には、「パス・スルー」のエンドテナントへの転賃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賃借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「（イ）賃貸借状況の概要」をご参照下さい。）。