

平成29年4月期 決算短信 (REIT)

平成29年6月14日

不動産投資信託証券発行者名 スターツプロシード投資法人 上場取引所 東  
 コード番号 8979 U R L <http://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 平成29年7月27日 分配金支払開始予定日 平成29年7月19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. 平成29年4月期の運用、資産の状況 (平成28年11月1日～平成29年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
29年 4月期	2,980	32.7	1,292	40.8	1,130	54.4	1,129	54.6
28年10月期	2,245	0.3	918	0.0	732	2.4	730	2.4

	1口当たり 当期純利益	自己資本 当期純利益率	総資産 経常利益率	営業収益 経常利益率
	円	%	%	%
29年 4月期	4,559	3.0	1.5	37.9
28年10月期	4,203	2.4	1.2	32.6

(2) 分配状況

	1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	分配金総額 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	百万円	円	百万円	%	%
29年 4月期	4,397	1,129	0	0	100.0	2.5
28年10月期	4,204	730	0	0	100.0	2.4

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 平成29年4月期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

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

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
29年 4月期	87,373	43,359	49.6	168,860
28年10月期	61,667	30,826	50.0	177,391

(4) キャッシュ・フローの状況

	営業活動による キャッシュ・フロー	投資活動による キャッシュ・フロー	財務活動による キャッシュ・フロー	現金及び現金同等物 期末残高
	百万円	百万円	百万円	百万円
29年 4月期	1,648	△25,669	24,296	3,340
28年10月期	1,245	△973	△790	3,066

2. 平成29年10月期の運用状況の予想 (平成29年5月1日～平成29年10月31日) 及び平成30年4月期の運用状況の予想 (平成29年11月1日～平成30年4月30日)

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり分配金 (利益超過分配金 は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円
29年10月期	2,965	△0.5	1,272	△1.6	1,067	△5.6	1,065	△5.6	4,150	0
30年 4月期	3,013	1.6	1,274	0.1	1,080	1.2	1,078	1.2	4,200	0

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (平成29年10月期) 4,150円 (平成30年4月期) 4,200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）

29年4月期	256,777口	28年10月期	173,777口
29年4月期	0口	28年10月期	0口

② 期末自己投資口数

(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、23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、7ページの「平成29年10月期及び平成30年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は平成29年6月15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

## 1. 投資法人の関係法人

最近の有価証券報告書（平成29年1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（平成29年1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。

### (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、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、平成17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）、平成17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、平成22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市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22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87,373百万円、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、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費に持ち直しの動きがみられたほか、企業の生産活動も円安進行による輸出増に支えられるなど、明るさが見え始め、緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場の需要動向は、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの供給増加など、一部のエリアでは限定的な現象として供給過多による空室率の上昇はみられたものの、本投資法人が投資対象としている首都圏をはじめ大都市圏においては優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等とあいまって、需給環境は良好に推移しています。こうした状況を反映し、賃料水準についても、首都圏や大都市圏では緩やかではあるものの改善傾向が続いています。

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、市場参加者の多様化、好調な稼働状況、賃料の上昇期待等を受け、投資家の投資意欲は旺盛である一方、良質な新規物件の供給が限られているため、物件の取得競争は激化しており、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、平成28年11月21日に（C-69）プロシード日本橋本町以下15物件（取得価格の合計24,082百万円）を新規に取得したことに加え、平成29年3月31日には資産の交換により、築年数26年が経過した（G-4）プロシード元町及び（G-5）プロシード元町2（譲渡価格の合計365百万円）を譲渡して築年数4年と築浅の（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前（取得価格380百万円）を新規に取得し、ポートフォリオの質的向上に繋がる投資を実施しました。これらの結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は111物件、取得価格の合計は82,088百万円、総賃貸可能面積は192,156.73㎡となりました。

また、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金収受等収入の増加を図るとともに、当期取得物件の定期保守のコスト削減にも取

り組みました。さらに、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに原状回復工事において設備更新や建具等の刷新による訴求力の向上を図ることによって、ポートフォリオ全体の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%前後の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.4%、期末稼働率は95.7%となりました。

(二) 資金調達の概要

当期は、上記15物件の取得資金に充当するため、平成28年11月21日に新投資口の発行（一般募集分83,000口）による12,134百万円と新規借入による12,960百万円の資金調達を行いました。12,960百万円の借入金については、短期借入金で一旦つなぎ、その返済期限である平成28年12月9日に同一額で3分割し、借入期間を各々3年6ヶ月、4年6ヶ月、5年とする長期借入金に借換しました。また、平成28年11月24日に返済期限の到来した長期借入金3,451百万円の返済の一部に充当するため、長期借入金3,449百万円（借入期間2年6ヶ月）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は8,190百万円、長期借入金は34,556百万円で、期末有利子負債残高は42,746百万円、期末総資産有利子負債比率は48.9%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2,980百万円、営業利益1,292百万円、経常利益1,130百万円、当期純利益1,129百万円を計上しました。

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ます。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の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4,397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、個人消費、設備投資とも堅調な推移が続くと同時に、世界経済の回復を背景とした外需の拡大にも支えられ、基調として緩やかな拡大傾向が続くものと思われまます。ただし、米国の通商政策や北朝鮮の動向等の地政学的リスクの高まりなど懸念材料もあり、外需の下振れリスクには留意していく必要があると考えています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、引き続き旺盛な投資需要が見込まれる一方、供給面では品薄状態に変化はなく、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれるため、売買価格は高止まりの状態推移していくものと思われまます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスタートCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスタートグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めまます。それにより、スタートグループの開発物件の取得に加え、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指まます。また、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物件等の売却も並行して検討まます。

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社、リーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エ

リアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入（借換）

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。詳細については、本投資法人の平成21年11月18日付「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」をご参照下さい。）に基づき、平成29年5月24日に返済期を迎えたタームローンI（株式会社みずほ銀行からの長期借入金1,090百万円）及びタームローンR（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、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東日本銀行、オリックス銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社からの長期借入金3,100百万円）の返済の一部に充当するために以下のおりタームローン2Iの借入を行いました。なお、今回の借入においては、調達先の多様化を進めるためタームローンI及びタームローンRの既存の借入先に加えて、新たに株式会社西日本シティ銀行の参加を得ています。

	タームローン2I
借入先	株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行 株式会社あおぞら銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	4,190百万円
借入日	平成29年5月24日
元本返済期日	平成34年11月24日
金利 (注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.67%）
利払期日	平成29年5月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）及び元本返済期日
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。

(ハ) 運用状況の見通し

平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）及び平成30年4月期（平成29年11月1日～平成30年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成29年10月期及び平成30年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

	平成29年10月期 (自 平成29年 5月 1日 至 平成29年10月31日)	平成30年4月期 (自 平成29年11月 1日 至 平成30年 4月30日)
営業収益	2,965百万円	3,013百万円
営業利益	1,272百万円	1,274百万円
経常利益	1,067百万円	1,080百万円
当期純利益	1,065百万円	1,078百万円
1口当たり分配金	4,150円	4,200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。

平成29年10月期及び平成30年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成29年10月期:平成29年 5月1日～平成29年10月31日 (184日) 平成30年 4月期:平成29年11月1日～平成30年 4月30日 (181日)
運用資産	・本投資法人が平成29年4月30日時点で保有している111物件を前提としており、平成30年4月期末までに新規物件の取得、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算出しています。</li> <li>・管理業務費は平成29年10月期に183百万円、平成30年4月期に185百万円を見込んでいます。</li> <li>・修繕費は、各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、平成29年10月期に92百万円、平成30年4月期に111百万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、定期的が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、平成29年10月期に172百万円、平成30年4月期に172百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成29年10月期に600百万円、平成30年4月期に603百万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、平成29年10月期に412百万円、平成30年4月期に413百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息として平成29年10月期に148百万円、平成30年4月期に144百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用として平成29年10月期に49百万円、平成30年4月期に45百万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、平成29年10月期に7百万円、平成30年4月期に4百万円を見込んでいます。</li> </ul>
借入金	・本書の日付現在の借入金残高42,746百万円のうち、平成30年4月期中に返済期限が到来する借入金（4,000百万円）について、全額を借換えることを前提としており、平成30年4月期末まで借入金残高42,746百万円は増減ありません。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数256,777口を前提としており、その後、平成30年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <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 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,566,963	1,463,741
信託現金及び信託預金	1,499,085	1,876,787
営業未収入金	20,782	33,576
前払費用	85,053	101,130
繰延税金資産	76	79
未収消費税等	-	88,180
その他	1,411	1,223
流動資産合計	3,173,372	3,564,720
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	33,542,486	※1 42,679,650
減価償却累計額	△5,847,599	△6,327,833
信託建物（純額）	27,694,887	36,351,816
信託構築物	1,047,409	※1 1,192,932
減価償却累計額	△476,083	△510,781
信託構築物（純額）	571,326	682,151
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△2,235	△2,540
信託機械及び装置（純額）	3,141	2,836
信託工具、器具及び備品	273,684	307,343
減価償却累計額	△140,991	△156,663
信託工具、器具及び備品（純額）	132,693	150,680
信託土地	29,417,454	※1 45,874,027
有形固定資産合計	57,819,502	83,061,512
無形固定資産		
ソフトウェア	5,148	4,554
無形固定資産合計	5,148	4,554
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	530,919	530,919
長期前払費用	111,348	165,878
その他	10,479	11,115
投資その他の資産合計	662,747	717,913
固定資産合計	58,487,397	83,783,979
繰延資産		
投資口交付費	6,368	24,400
繰延資産合計	6,368	24,400
資産合計	61,667,138	87,373,100



(単位：千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	7,683,174	8,190,277
営業未払金	160,031	223,128
未払金	148,526	204,140
未払費用	795	2,543
未払法人税等	1,889	1,939
未払消費税等	2,452	-
前受金	236	1,684
その他	696	183
流動負債合計	7,997,802	8,623,897
固定負債		
長期借入金	22,147,000	34,556,000
信託預り敷金及び保証金	570,180	707,096
資産除去債務	125,507	126,543
固定負債合計	22,842,688	35,389,639
負債合計	30,840,490	44,013,537
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	30,096,023	42,230,457
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	730,624	1,129,105
剰余金合計	730,624	1,129,105
投資主資本合計	30,826,647	43,359,562
純資産合計	※2 30,826,647	※2 43,359,562
負債純資産合計	61,667,138	87,373,100

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）	当期 （自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 2,245,933	※1 2,964,644
不動産等交換差益	-	※2 15,545
営業収益合計	2,245,933	2,980,189
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,029,594	※1 1,339,712
資産運用報酬	177,759	247,675
資産保管手数料	7,768	8,403
一般事務委託手数料	22,473	27,093
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	88,814	63,152
営業費用合計	1,327,611	1,687,237
営業利益	918,321	1,292,951
営業外収益		
受取利息	22	14
受取保険金	8,436	2,488
未払分配金戻入	1,020	1,607
消費税差額	-	50,826
営業外収益合計	9,479	54,938
営業外費用		
支払利息	146,430	152,743
投資口交付費償却	3,184	7,427
融資関連費用	45,267	54,200
その他	540	2,540
営業外費用合計	195,422	216,912
経常利益	732,378	1,130,977
税引前当期純利益	732,378	1,130,977
法人税、住民税及び事業税	1,892	1,941
法人税等調整額	5	△3
法人税等合計	1,898	1,938
当期純利益	730,479	1,129,039
前期繰越利益	144	65
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	730,624	1,129,105

(3) 投資主資本等変動計算書

前期(自 平成28年5月1日 至 平成28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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	713,325	713,325	30,809,348	30,809,348
当期変動額					
剰余金の配当		△713,180	△713,180	△713,180	△713,180
当期純利益		730,479	730,479	730,479	730,479
当期変動額合計	-	17,298	17,298	17,298	17,298
当期末残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647

当期(自 平成28年11月1日 至 平成29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	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647
当期変動額					
新投資口の発行	12,134,434			12,134,434	12,134,434
剰余金の配当		△730,558	△730,558	△730,558	△730,558
当期純利益		1,129,039	1,129,039	1,129,039	1,129,039
当期変動額合計	12,134,434	398,481	398,481	12,532,915	12,532,915
当期末残高	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
I 当期末処分利益	730,624,096円	1,129,105,402円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	730,558,508円 (4,204円)	1,129,048,469円 (4,397円)
III 次期繰越利益	65,588円	56,933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173,777口の整数倍の最大値となる730,558,508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1,129,048,469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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）	当期 （自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30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	732,378	1,130,977
減価償却費	483,063	577,363
固定資産の交換関連差額	-	△17,305
投資口交付費償却	3,184	7,427
受取利息	△22	△14
支払利息	146,430	152,743
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,510	△12,793
前払費用の増減額（△は増加）	1,590	△16,077
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△88,180
未払消費税等の増減額（△は減少）	△2,905	△2,452
営業未払金の増減額（△は減少）	27,619	66,001
未払金の増減額（△は減少）	7,179	55,399
長期前払費用の増減額（△は増加）	△7,263	△54,530
その他	△293	2,426
小計	1,395,472	1,800,984
利息の受取額	22	14
利息の支払額	△147,975	△150,995
法人税等の支払額	△1,954	△1,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,245,564	1,648,112
<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	△971,247	△25,806,252
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,455	192,322
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△54,732	△55,406
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△636	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△973,160	△25,669,972
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
短期借入れによる収入	-	12,960,000
短期借入金の返済による支出	-	△12,960,000
長期借入れによる収入	5,747,000	16,409,000
長期借入金の返済による支出	△5,825,776	△3,492,896
投資口の発行による収入	-	12,134,434
投資口交付費の支出	-	△25,459
分配金の支払額	△711,761	△728,736
財務活動によるキャッシュ・フロー	△790,538	24,296,341
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△518,134	274,480
現金及び現金同等物の期首残高	3,584,183	3,066,048
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,066,048	※ 3,340,529

（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>5～15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	5～15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	5～15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>								

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額

（単位：千円）

	前 期 (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
信託建物	-	49,631
信託構築物	-	467
信託土地	-	79,000
合計	-	129,099

※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前 期 (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,971,509	2,571,899
共益費	117,068	168,086
駐車場収入	59,096	84,296
付帯収入	1,527	1,729
その他賃貸事業収入	96,730	138,632
不動産賃貸事業収益合計	2,245,933	2,964,644
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	134,794	180,641
修繕費	94,946	171,993
公租公課	129,752	148,373
信託報酬	33,357	37,999
水道光熱費	38,302	51,403
損害保険料	7,590	10,041
減価償却費	482,469	576,769
その他賃貸事業費用	108,382	162,489
不動産賃貸事業費用合計	1,029,594	1,339,712
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,216,338	1,624,932

※2. 不動産等交換差益の内訳

前期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29年 4月30日）

（単位：千円）

プロシード元町及びプロシード元町2（注）

不動産等譲渡対価	367,006
不動産等譲渡原価	218,594
その他譲渡費用	3,766
固定資産圧縮額	129,099
不動産等交換差益	15,545

（注）本取引は2物件を同時に譲渡したため、合計額で記載しています。なお、不動産等譲渡対価には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の精算金2,006千円が含まれています。また、不動産等譲渡原価の内訳は、（G-4）プロシード元町が135,787千円、（G-5）プロシード元町2が82,807千円です。

（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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	173,777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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
現金及び預金	1,566,963	1,463,741
信託現金及び信託預金	1,499,085	1,876,787
現金及び現金同等物	3,066,048	3,340,529

（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 (平成28年10月31日)	当 期 (平成29年4月30日)
1年内	86,256	86,256
1年超	3,498,277	3,455,149
合計	3,584,534	3,541,406

（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

平成28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)	1,566,963	1,566,963	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,499,085	1,499,085	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,919	416,140	△ 114,779
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	7,683,174	7,683,174	-
(5) 長期借入金 (注4)	22,147,000	22,176,718	29,718
(6) デリバティブ取引	-	-	-

平成29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)	1,463,741	1,463,741	-
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,876,787	1,876,787	-
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,919	361,483	△ 169,436
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	8,190,277	8,190,277	-
(5) 長期借入金 (注4)	34,556,000	34,572,960	16,960
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(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。ただし、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も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 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
信託預り敷金及び保証金※	570,180	707,096

※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（平成28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	1,566,963	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,499,085	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	530,839

金銭債権の決算日（平成29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	1,463,741	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,876,787	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	530,839

(注4) 借入金の決算日（平成28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	7,683,174	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,500,000	3,700,000	2,500,000	3,700,000	5,747,000

借入金の決算日（平成29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	8,190,277	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,200,000	5,949,000	8,020,000	8,640,000	5,747,000

(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（平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当期（平成29年4月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成28年10月31日）

ヘッジ会計の方法ごと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	12,400,000	(注)	-

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

当期（平成29年4月30日）

ヘッジ会計の方法ごと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	12,400,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における (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 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	76	79
資産除去債務	40,777	41,151
繰延税金資産小計	40,853	41,231
評価性引当額	△ 40,777	△ 41,151
繰延税金資産合計	76	79
繰延税金資産の純額	76	79

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 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
法定実効税率	31.74	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△ 31.66	△ 31.69
評価性引当額の増減	0.04	0.03
その他	0.14	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	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

平成25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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)	当 期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)
期首残高	124,481	125,507
時の経過による調整額	1,026	1,035
期末残高	125,507	126,543

(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 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期(自平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメンティーズ株式会社	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	58,678	営業未払金	108,676
							修繕工事費	201,617		
							保守点検費	76,115		
							広告宣伝費	32,988		
							更新手数料	12,380		
賃料収入等(注2)	400,229	信託預り敷金及び保証金(注2)	86,831							
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)	181,884	未払金	109,524
							機関運営事務報酬の支払	250	未払金	270
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)	750,000	-	-

(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(367,362千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(1,877,597千円)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(32,867千円)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(73,349千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(496,831千円)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(13,482千円)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4,125千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取得については、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取得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 平成28年11月1日 至 平成29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	—	運用資産の交換先	信託受益権の購入(注2)	380,000	—	—
							信託受益権の譲渡(注2)	365,000	—	—
							委託管理料	77,701	営業未払金	222,542
							修繕工事費	269,988		
							保守点検費	102,940		
							広告宣伝費	76,860		
更新手数料	19,219									
賃料収入等(注3)	403,398	信託預り敷金及び保証金(注3)	96,457							
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4)	384,223	未払金	150,776
							機関運営事務報酬の支払	950	未払金	1,026
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2)	24,082,000	—	—

(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) 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。譲渡についても同様に原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡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。

(注3) 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(364,915千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(2,614,436千円)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(38,483千円)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(71,580千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額(635,516千円)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(24,877千円)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4) 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134,541千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬2,007千円が含まれています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 （自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）	当 期 （自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日）
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	57,336,345	57,819,502
期中増減額（注2）	483,157	25,242,009
期末残高	57,819,502	83,061,512
期末時価（注3）	65,176,700	90,492,500

（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-68）プロシード葛西2の取得（836,707千円）及び資本的支出（128,918千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（482,469千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、平成28年11月21日の（C-69）プロシード日本橋本町以下15物件の取得（25,641,839千円）及び平成29年3月31日の交換取引における（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の取得（407,561千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（576,769千円）、平成29年3月31日の交換取引における（G-4）プロシード元町、（G-5）プロシード元町2の譲渡（218,594千円）及び法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定に基づく固定資産圧縮額（129,099千円）によるものです。

（注3）期末時価は、利害関係者でない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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）	当 期 （自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日）
1口当たり純資産額	177,391円	168,860円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,203円	4,559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 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）	当 期 （自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日）
当期純利益（千円）	730,479	1,129,039
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）	730,479	1,129,039
期中平均投資口数（口）	173,777	247,606

（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	
平成17年 5月 2日	私 募 設 立	750	750	150,000	150,000	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104,000	4,254,000	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5,130	4,259,130	(注3)
平成18年 5月 1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487,537	6,746,667	(注4)
平成18年 5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184,262	6,930,929	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469,230	11,400,159	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173,900	11,574,059	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136,856	18,710,915	(注8)
平成25年 5月 1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607,534	25,318,449	(注9)
平成26年11月 4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777,574	30,096,023	(注10)
平成28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、平成17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（平成21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22期 (平成28年10月31日現在)		第23期 (平成29年4月30日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	42,024,857	68.1	57,067,861	65.3
		政令指定都市	14,146,324	22.9	24,364,280	27.9
		地方主要都市	1,648,319	2.7	1,629,369	1.9
小計			57,819,502	93.8	83,061,512	95.1
預金・その他の資産			3,847,635	6.2	4,311,588	4.9
資産総額計			61,667,138	100.0	87,373,100	100.0

	第22期 (平成28年10月31日現在)		第23期 (平成29年4月30日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	30,840,490	50.0	44,013,537	50.4
純資産総額(注3)	30,826,647	50.0	43,359,562	49.6

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

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

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

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

平成29年4月30日（第23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	1.3	1,026,098	1,300,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.8	603,108	833,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.8	630,370	795,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.7	638,671	567,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7	635,612	740,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5	464,477	551,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4	332,379	291,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.3	269,436	308,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.4	347,312	330,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	282,608	311,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	304,638	323,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3	222,227	247,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.3	196,753	197,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.3	237,889	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	174,118	225,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	94,645	106,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.1	895,421	936,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6	488,300	471,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.5	481,397	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.6	492,867	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	0.5	406,901	386,000
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.4	359,718	348,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.0	757,509	771,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9	732,729	785,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4	311,834	434,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.6	462,320	456,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.6	445,166	479,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.5	428,930	538,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.9	1,453,224	1,640,000
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.8	685,692	700,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4	356,902	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3	259,477	264,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9	803,139	871,000
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3	313,261	251,000
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3	328,212	267,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.1	1,004,209	952,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.6	573,746	558,000
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.3	267,599	191,000
	C-39	プロシード新丸子	635,000	0.8	677,232	609,000
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4	269,939	329,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.3	3,755,520	6,790,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.6	423,882	547,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	181,748	175,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.4	1,242,048	1,306,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	290,856	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.4	334,278	327,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6	538,213	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.9	701,145	677,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8	652,447	595,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4	294,805	372,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6	514,446	598,000
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.1	990,024	800,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.7	593,125	620,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	377,969	372,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3	237,450	214,000
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1	851,701	1,140,000
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.7	506,739	631,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.9	1,532,625	2,170,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5	424,954	530,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4	363,822	383,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.8	716,532	890,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6	520,472	596,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.9	803,639	883,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.8	1,536,269	1,650,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.2	1,040,796	1,150,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0	861,352	888,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.1	952,862	971,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9	827,994	861,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	3.0	2,569,520	2,470,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.1	2,679,253	2,580,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.1	970,829	933,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.3	1,161,020	1,100,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定評価額 (千円) (注4)	
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)			
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	2.2	1,995,176	1,880,000	
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	1.2	1,062,219	983,000	
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.3	4,568,071	4,340,000	
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.5	277,960	401,000	
		小計	56,743,700	69.1	57,067,861	62,648,000	
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.5	397,351	533,000	
	G-2	プロシード環状通東	233,700	0.3	233,938	303,000	
	G-3	プロシード琴似	204,900	0.2	210,914	275,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.1	80,185	91,400	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.1	77,107	83,100	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5	328,676	456,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.3	215,511	256,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.2	151,535	255,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	239,598	235,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	58,529	42,200	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.0	692,076	932,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.4	271,769	370,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.6	421,503	473,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.6	490,666	381,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2	1,005,952	1,310,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.6	495,403	635,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.3	219,761	277,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.3	1,961,839	2,380,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.1	903,666	1,080,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.0	811,388	928,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	166,497	176,000	
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.5	2,142,125	2,190,000	
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.6	2,241,765	2,220,000	
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.6	2,281,527	2,180,000	
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3	1,128,548	1,070,000	
	G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1	988,765	942,000	
	G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.5	2,134,154	2,040,000	
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	2.0	1,759,335	1,670,000	
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.7	584,507	546,000	
	G-32	プロシード大須	831,000	1.0	901,479	848,000	
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.9	768,196	761,000	
			小計	23,690,800	28.9	24,364,280	25,938,700
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.1	103,229	99,800
R-2		プロシード水戸	383,700	0.5	333,012	469,000	
R-3		プロシード水戸2	416,900	0.5	375,777	515,000	
R-4		プロシード筑波学園都市	775,600	0.9	817,350	822,000	
		小計	1,654,100	2.0	1,629,369	1,905,800	
		ポートフォリオ 合計	82,088,600	100.0	83,061,512	90,492,500	

(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、平成29年4月30日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額の合計額)をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、利害関係者でない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

平成29年4月30日(第23期末)現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057(注3)	3,573.96	RC/7F	平成9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	平成15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	平成15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	平成2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	平成3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	平成3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	平成5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	平成3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	昭和63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	平成元年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	平成2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	平成元年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	平成5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	平成3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	平成6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	平成3年4月3日	12(4)
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	平成17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	平成17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	平成4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	平成3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	平成9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	平成9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	平成18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	平成18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	平成18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	平成15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	平成16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	平成15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	平成18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	平成4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	平成6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	平成3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	平成2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	平成元年 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	平成3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	平成4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	平成元年 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	平成3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	昭和63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	平成16年 1月9日	25(3)
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)	平成19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	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3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)	平成元年 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	平成3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	昭和63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	昭和63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	平成19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	平成19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	平成19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	平成18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	平成元年 2月10日	104(2)
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	昭和63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	平成3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	平成3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	平成20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	平成21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	平成20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	平成19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	平成3年 10月7日	35(1)
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	平成9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	平成15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	平成13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	平成18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	平成26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	平成18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)平成5年 10月17日 (B)昭和60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	平成15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	平成15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	平成15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	平成27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	平成26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	平成9年 3月10日	111(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	平成10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	平成19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	平成25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 (㎡)			
G-1	プロシード本通	北海道札幌市 白石区	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成元年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
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	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡 那珂川町	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
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	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市 中央区	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
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	平成19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	平成19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	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市 中央区	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
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	平成20年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20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	平成20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	平成19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	平成19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	平成19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	平成19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	平成19年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	平成17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	平成20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	平成19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	平成20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	平成20年 1月16日	120(30)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸(台))
			土地	建物	土地(m <sup>2</sup> )	建物(m <sup>2</sup> )			
G-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	平成20年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋 瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	平成19年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋 中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	平成28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	平成18年 3月20日	63(32)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
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	平成19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	平成20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	平成20年 3月3日	34(35)
合計					91,618.68	220,074.65	-	-	5,234 (1,418)

(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、平成29年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居者数は28人です。以下同じです。

(注15) (G-23) グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、平成29年4月30日現在の本物件の入居者数は18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、森井総合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、平成29年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合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。

平成29年4月30日（第23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	1,300,000	942,000	1,330,000	5.2	1,300,000	5.0	5.4
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	833,000	467,000	850,000	4.8	833,000	4.6	5.0
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	795,000	456,000	804,000	4.7	795,000	4.5	4.9
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	567,000	507,000	549,000	4.5	567,000	4.3	4.7
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	740,000	636,000	748,000	4.9	740,000	4.7	5.1
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	551,000	360,000	544,000	5.6	551,000	5.4	5.8
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	291,000	333,000	292,000	5.4	291,000	5.2	5.6
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	308,000	209,000	299,000	6.4	308,000	6.2	6.6
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	330,000	261,000	333,000	5.4	330,000	5.2	5.6
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	311,000	223,000	314,000	5.7	311,000	5.5	5.9
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	323,000	221,000	323,000	5.3	323,000	5.1	5.5
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	315,000	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	250,000	199,000	5.9	197,000	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	191,000	250,000	4.9	246,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	225,000	260,000	225,000	5.2	225,000	5.0	5.3
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	110,000	106,000	6.4	106,000	6.2	6.6
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	936,000	503,000	945,000	4.5	936,000	4.3	4.7
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	471,000	417,000	476,000	4.6	471,000	4.4	4.8
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	490,000	454,000	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	462,000	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	643,000	394,000	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	601,000	351,000	6.1	346,000	5.8	6.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	771,000	445,000	788,000	4.4	771,000	4.2	4.6
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	785,000	608,000	786,000	4.6	785,000	4.4	4.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	434,000	247,000	437,000	4.6	434,000	4.4	4.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	456,000	327,000	461,000	4.3	455,000	4.0	4.4
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	479,000	422,000	480,000	4.5	479,000	4.3	4.6
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	538,000	291,000	548,000	4.6	538,000	4.4	4.8
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,640,000	983,000	1,657,000	4.2	1,632,000	4.0	4.3
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	430,000	704,000	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	258,000	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	264,000	128,000	232,000	4.9	264,000	4.7	5.1
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	453,000	740,000	4.5	866,000	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	149,000	251,000	4.7	251,000	4.4	4.8
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	267,000	203,000	268,000	5.0	266,000	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	684,000	962,000	4.7	949,000	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	342,000	560,000	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	186,000	192,000	5.5	191,000	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	319,000	630,000	4.9	601,000	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	329,000	217,000	331,000	4.9	329,000	4.7	5.1
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,790,000	6,110,000	6,860,000 (注4)	4.8 (注4)	6,790,000	4.6	5.0
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	547,000	470,000	558,000	4.6	547,000	4.4	4.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	175,000	156,000	175,000	5.2	175,000	5.0	5.3
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,306,000	1,106,000	1,314,000	4.9	1,303,000	4.7	5.0
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	282,000	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	327,000	226,000	330,000	4.7	325,000	4.5	4.8
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	401,000	569,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	677,000	336,000	686,000	5.0	667,000	4.8	5.2
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	595,000	297,000	603,000	5.0	586,000	4.8	5.2
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	353,800	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	296,000	603,000	4.9	596,000	4.6	5.0
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	800,000	428,000	807,000	5.2	797,000	5.0	5.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	620,000	481,000	623,000	5.0	619,000	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	372,000	249,000	371,000	5.2	372,000	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	214,000	232,000	214,000	5.4	214,000	5.2	5.5
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	846,000	1,150,000	4.4	1,140,000	4.1	4.5
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	631,000	342,000	640,000	4.9	622,000	4.7	5.1
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,170,000	1,380,000	2,220,000	4.6	2,170,000	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	530,000	371,000	533,000	4.5	528,000	4.3	4.6
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	383,000	348,000	386,000	4.8	381,000	4.6	4.9
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	890,000	874,000	896,000	4.8	888,000	4.6	4.9
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	596,000	382,000	600,000	4.8	594,000	4.6	4.9
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	883,000	760,000	889,000	5.0	880,000	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	1,650,000	1,000,000	1,670,000	4.1	1,650,000	3.9	4.3
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	1,150,000	904,000	1,160,000	5.4	1,150,000	5.2	5.7
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	888,000	565,000	890,000	5.0	888,000	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	971,000	1,490,000	933,000	5.1	971,000	4.9	5.3
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	861,000	816,000	870,000	4.5	861,000	4.3	4.7
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,470,000	1,480,000	2,600,000	4.2	2,470,000	4.0	4.4
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,580,000	1,500,000	2,760,000	4.2	2,580,000	4.0	4.4
C-71	プロシード鶉の木	株式会社 中央不動産鑑定所	933,000	807,000	923,000	4.6	933,000	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 (%)
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,100,000	1,520,000	1,090,000	4.9	1,100,000	4.7	5.1
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,880,000	1,540,000	1,900,000	5.3	1,880,000	5.1	5.5
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	983,000	789,000	990,000	5.3	983,000	5.1	5.5
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,340,000	2,550,000	4,520,000	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	401,000	553,000	404,000	4.7	401,000	4.6	4.9
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	533,000	349,000	444,000	5.7	533,000	5.5	5.9
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	303,000	205,000	282,000	5.5	303,000	5.3	5.7
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	275,000	222,000	267,000	5.7	275,000	5.5	5.9
G-6	プロシード箱崎宮II	森井総合鑑定 株式会社	91,400	47,500	91,400	6.7	91,400	6.2	6.9
G-7	プロシード箱崎宮I	森井総合鑑定 株式会社	83,100	48,100	83,100	6.7	83,100	6.2	6.9
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	456,000	342,000	451,000	5.2	456,000	5.0	5.4
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	256,000	175,000	259,000	5.6	252,000	5.4	5.8
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	255,000	128,000	258,000	6.1	251,000	5.9	6.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	235,000	240,000	236,000	5.0	235,000	4.8	5.2
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	42,200	79,600	41,500	6.2	42,300	5.9	6.3
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	932,000	716,000	930,000	5.1	932,000	4.9	5.3
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	370,000	333,000	372,000	5.1	370,000	4.9	5.3
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	473,000	271,000	477,000	5.3	468,000	5.0	5.5
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	381,000	233,000	385,000	5.1	376,000	4.9	5.3
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,310,000	823,000	1,320,000	4.9	1,310,000	4.7	5.1
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	635,000	537,000	641,000	4.9	635,000	4.7	5.1
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	277,000	314,000	277,000	5.5	277,000	5.3	5.7
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,380,000	1,170,000	2,410,000	4.6	2,340,000	4.4	4.8
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	1,080,000	552,000	1,090,000	4.6	1,060,000	4.4	4.8
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	928,000	523,000	941,000	4.9	914,000	4.7	5.1
G-23	グループホーム たのしい家 大正	森井総合鑑定 株式会社	176,000	115,000	178,000	6.1	174,000	5.9 (注5)	6.3

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-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,190,000	1,990,000	2,150,000	4.8	2,190,000	4.6	5.0
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,220,000	1,770,000	2,220,000	4.9	2,220,000	4.7	5.1
G-26	プロシード弁天町	森井総合鑑定 株式会社	2,180,000	921,000	2,210,000	4.7	2,150,000	4.5	4.9
G-27	プロシード長居公園通	森井総合鑑定 株式会社	1,070,000	531,000	1,090,000	4.9	1,050,000	4.7	5.1
G-28	プロシード西長堀	森井総合鑑定 株式会社	942,000	460,000	959,000	4.5	925,000	4.3	4.7
G-29	プロシード京橋	森井総合鑑定 株式会社	2,040,000	836,000	2,070,000	4.6	2,000,000	4.4	4.8
G-30	プロシード兵庫駅前通	森井総合鑑定 株式会社	1,670,000	739,000	1,690,000	4.9	1,640,000	4.7	5.1
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	546,000	402,000	557,000	5.0	546,000	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	848,000	792,000	830,000	4.9	848,000	4.7	5.1
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	761,000	570,000	781,000	5.2	761,000	5.0	5.4
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	99,800	72,400	102,000	6.7	97,500	6.5	6.9
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	469,000	332,000	468,000	5.5	470,000	5.3	5.6
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	515,000	397,000	517,000	5.5	514,000	5.3	5.6
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	822,000	832,000	818,000	5.4	822,000	5.2	5.6
合計			90,492,500	65,811,400	91,254,000	-	90,173,300	-	-

(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株式会社インターリスク総研、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及びSOMPOリスクアマネジメント株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、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	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	23,010	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,205	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	平成29年4月	0	0	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	平成26年10月	0	0	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋官本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	0	0	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	25,606	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	平成25年10月	0	0	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,911	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	平成26年10月	0	0	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	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	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松溝	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	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	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	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	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9

スターツプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社インターリスク総研	平成27年3月2日	0	0	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	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	平成28年10月	0	0	24,165	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	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	平成28年10月	0	0	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	平成28年10月	0	0	11,895	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	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	平成28年10月	0	0	22,338	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	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	平成28年10月	0	0	9,997	4.4
C-41	プロシード西新井(注5)	日本建築検査協会株式会社	平成28年10月	0	0	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	平成29年4月	0	0	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	平成28年10月	0	0	11,626	6.6
C-44	プロシード中河原(注6)	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	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	平成28年10月	0	0	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	平成28年10月	0	0	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	平成29年4月	0	0	16,367	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	0	0	15,933	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	0	0	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	平成29年4月	0	0	11,592	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	0	0	10,196	5.7

スターツプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-52	プロシード西川口	日本建築検査協会株式会社	平成28年10月	0	0	37,785	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成29年4月	0	0	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	平成29年4月	0	0	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	平成29年4月	0	0	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	平成29年4月	0	0	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	平成29年4月	0	0	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	平成25年3月	0	0	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	平成26年9月	0	0	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	平成26年9月	0	0	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	平成26年9月	0	0	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西(注6)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(A) 平成26年9月 (B) 平成26年8月	0	0	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	平成28年3月	0	0	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	平成28年9月	0	0	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	平成28年9月	0	0	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	平成28年9月	0	0	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクアマネジメント株式会社	平成28年5月31日	0	0	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	平成28年9月	0	0	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	平成28年9月	0	0	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	平成28年9月	0	0	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	平成29年3月	0	0	10,183	6.6



スターツプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
G-1	プロシード本通	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成26年10月	0	0	32,054	5.0
G-2	プロシード環状通東	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成26年11月	0	0	25,880	5.5
G-3	プロシード琴似	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成26年11月	0	0	10,938	4.0
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	14,470	8.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	株式会社インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	15,400	8.0
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成25年10月	0	0	9,152	11.3
G-9	プロシード大橋	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成25年10月	0	0	28,745	8.0
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成25年10月	0	0	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成25年10月	0	0	4,908	10.5
G-12	プロシード東大畑	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成25年10月	0	0	12,619	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	11,660	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	9,280	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	17,330	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成29年4月	0	0	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 テイング株式会社	平成29年4月	0	0	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 テイング株式会社	平成29年4月	0	0	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 テイング株式会社	平成29年4月	0	0	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 テイング株式会社	平成29年4月	0	0	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 テイング株式会社	平成29年4月	0	0	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 テイング株式会社	平成26年1月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	90	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	400	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	23,042	9.2

物件 番号	物件名	調査業者	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成28年9月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	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 テイング株式会社	平成28年9月	0	0	31,228	8.4
R-1	プロシード松山	東京海上日動リスクコンサル テイング株式会社	平成25年4月	0	0	9,677	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社インターリスク総研	平成29年4月25日	0	0	9,740	4.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社インターリスク総研	平成27年10月	0	0	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 テイング株式会社	平成26年9月	0	0	11,998	3.8
(ポートフォリオ PML)							2.9

(注1) 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2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 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地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルテイング株式株式会社の調査による平成29年4月時点の数値です。

(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PMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注6) (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：二番館についてそれぞれ記載しています。

(注7) (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。

- ・平成29年11月1日（第23期中の平成28年11月21日に取得した（C-69）プロシード日本橋本町他14物件については平成28年11月21日、平成29年3月31日に取得した（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前については平成29年4月1日）以降、平成29年4月30日（第23期末、平成28年3月31日に譲渡した（G-4）プロシード元町及び（G-5）プロシード元町2については平成29年3月31日）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、区分所有物件における組合管理費、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
(A) 賃貸事業収入	42,667	23,020	26,756	19,634	23,716
賃貸料収入	40,737	22,949	24,008	18,097	22,611
その他収入	1,929	70	2,748	1,536	1,105
(B) 賃貸事業費用	9,387	2,084	9,433	4,932	7,030
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,549	85	1,262	730	857
公租公課	2,696	1,312	1,383	912	1,992
水道光熱費	424	-	356	389	532
修繕費	1,764	132	3,551	416	1,403
定期保守代金	927	139	1,111	962	755
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	639	-	1,189	825	664
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	900	6	158	295	358
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,279	20,935	17,322	14,701	16,686
(D) 減価償却費	7,167	4,657	5,167	3,721	4,200
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,112	16,277	12,155	10,980	12,485
(F) 資本的支出	2,501	891	25,836	3,191	8,883
(G) NCF = (C) - (F)	30,778	20,044	△ 8,513	11,510	7,803

スタートプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A) 賃貸事業収入	22,796	11,313	14,356	12,677	11,934
賃貸料収入	20,844	11,094	13,382	12,360	11,212
その他収入	1,951	219	974	317	722
(B) 賃貸事業費用	5,257	3,999	5,236	2,990	2,959
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	786	413	499	475	418
公租公課	1,190	1,113	815	799	667
水道光熱費	656	260	156	104	387
修繕費	1,085	708	2,259	254	390
定期保守代金	603	666	451	300	264
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	170	363	400	172	239
信託報酬	336	336	336	336	335
その他賃貸事業費用	346	80	274	499	210
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,538	7,314	9,120	9,686	8,975
(D) 減価償却費	4,128	2,590	2,132	2,083	1,649
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,410	4,723	6,987	7,603	7,326
(F) 資本的支出	308	2,273	472	1,331	101
(G) NCF = (C) - (F)	17,229	5,041	8,648	8,355	8,873

(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
(A) 賃貸事業収入	12,431	9,906	9,135	9,511	8,348
賃貸料収入	11,507	9,320	8,741	8,411	8,110
その他収入	924	586	393	1,099	238
(B) 賃貸事業費用	3,327	3,107	12,134	3,587	4,228
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	438	356	328	309	310
公租公課	763	710	686	400	576
水道光熱費	128	115	237	1,113	111
修繕費	753	1,002	9,754	894	2,392
定期保守代金	366	285	516	273	211
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	158	-	138	54	152
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	335	232	106	178	88
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,104	6,799	△ 2,999	5,923	4,120
(D) 減価償却費	1,750	1,423	1,251	989	1,293
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,353	5,376	△ 4,250	4,934	2,826
(F) 資本的支出	807	122	100	-	108
(G) NCF = (C) - (F)	8,296	6,677	△ 3,099	5,923	4,012

スタートプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A) 賃貸事業収入	5,302	28,057	14,590	18,513	20,385
賃貸料収入	5,040	26,492	13,276	17,490	19,474
その他収入	262	1,565	1,314	1,023	911
(B) 賃貸事業費用	1,156	5,064	3,285	5,998	4,798
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	192	1,012	522	675	742
公租公課	269	1,051	667	1,172	1,198
水道光熱費	50	331	151	319	354
修繕費	27	416	387	2,246	509
定期保守代金	184	1,021	701	610	848
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	-	462	412	272	321
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	68	388	81	289	412
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,145	22,992	11,305	12,515	15,587
(D) 減価償却費	987	3,429	1,290	3,520	2,701
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,158	19,563	10,014	8,994	12,885
(F) 資本的支出	577	-	-	1,785	1,191
(G) NCF = (C) - (F)	3,567	22,992	11,305	10,730	14,395

(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
(A) 賃貸事業収入	15,446	13,732	21,724	21,519	11,322
賃貸料収入	14,752	12,809	20,466	21,456	11,322
その他収入	694	922	1,257	63	-
(B) 賃貸事業費用	4,970	4,866	4,720	1,467	995
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	570	495	759	-	-
公租公課	1,398	1,283	882	1,050	594
水道光熱費	214	109	209	-	-
修繕費	1,567	2,007	595	-	-
定期保守代金	257	230	989	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	381	171	625	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	177	174	280	28	28
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,475	8,865	17,003	20,052	10,326
(D) 減価償却費	2,684	2,211	2,649	3,733	2,534
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,791	6,654	14,353	16,319	7,792
(F) 資本的支出	1,778	194	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,697	8,671	17,003	20,052	10,326

スタートプロシード投資法人（8979）平成29年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
(A) 賃貸事業収入	12,264	13,804	14,822	40,937	20,027
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	72	16	92	0	71
(B) 賃貸事業費用	1,180	1,170	2,201	4,482	1,803
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	473	714	812	1,898	815
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	18	33	981	9	505
定期保守代金	288	-	-	-	64
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	28	28	28	2,195	32
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,083	12,634	12,620	36,454	18,224
(D) 減価償却費	1,995	2,653	2,708	6,163	3,031
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,088	9,981	9,912	30,290	15,192
(F) 資本的支出	-	319	100	-	502
(G) NCF = (C) - (F)	11,083	12,314	12,520	36,454	17,722

（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
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,285	1,106	1,973	776	1,022
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	691	235	768	278	476
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	186	488	657	110	144
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	32	32	32	32	32
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,676	6,513	21,138	7,521	8,319
(D) 減価償却費	2,148	1,330	3,839	913	2,174
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,528	5,182	17,299	6,608	6,144
(F) 資本的支出	219	-	267	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	9,457	6,513	20,871	7,521	8,218

スタートプロシード投資法人（8979）平成29年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
(A) 賃貸事業収入	25,174	16,445	8,962	17,486	11,300
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,713
その他収入	4	83	316	50	587
(B) 賃貸事業費用	1,896	2,086	980	1,239	3,427
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	399
公租公課	1,342	864	519	742	611
水道光熱費	-	-	-	-	154
修繕費	115	761	69	-	527
定期保守代金	-	-	-	84	630
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	330
信託報酬	334	334	334	334	400
その他賃貸事業費用	32	65	32	32	322
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,277	14,358	7,982	16,247	7,872
(D) 減価償却費	5,208	2,747	1,512	2,178	3,880
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,069	11,610	6,469	14,069	3,992
(F) 資本的支出	7,776	563	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,501	13,794	7,982	16,247	7,872

（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
(A) 賃貸事業収入	299,657	16,508	6,741	41,614	9,497
賃貸料収入	285,877	15,336	6,335	39,853	9,210
その他収入	13,779	1,172	405	1,761	287
(B) 賃貸事業費用	119,566	4,367	2,616	8,183	2,961
賃借料	34,872	-	-	-	-
物件管理委託費	10,755	564	183	1,157	258
公租公課	16,060	876	380	2,208	389
水道光熱費	9,684	140	144	430	158
修繕費	25,943	1,285	975	1,348	1,031
定期保守代金	16,885	622	282	1,495	513
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	3,446	251	138	475	97
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	454	169	134	605	134
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	180,091	12,141	4,124	33,431	6,536
(D) 減価償却費	93,600	3,617	1,003	6,236	962
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	86,490	8,523	3,120	27,195	5,573
(F) 資本的支出	1,049	100	657	3,052	-
(G) NCF = (C) - (F)	179,041	12,040	3,466	30,379	6,536

スターツプロシード投資法人（8979）平成29年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
(A) 賃貸事業収入	10,463	16,197	22,933	19,835	11,654
賃貸料収入	9,692	16,128	22,039	18,865	10,773
その他収入	771	69	893	970	880
(B) 賃貸事業費用	2,211	2,216	4,891	5,260	3,666
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	280	483	606	513	405
公租公課	321	826	1,211	1,376	596
水道光熱費	159	-	296	365	206
修繕費	288	461	538	541	889
定期保守代金	584	-	883	914	489
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	-	-	584	752	360
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	201	41	349	374	255
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,251	13,980	18,041	14,575	7,988
(D) 減価償却費	1,172	2,656	4,679	5,026	3,422
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,079	11,324	13,362	9,548	4,566
(F) 資本的支出	328	1,790	-	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	7,923	12,190	18,041	14,575	7,887

（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
(A) 賃貸事業収入	18,599	30,483	21,097	13,355	8,355
賃貸料収入	17,768	26,342	18,915	12,545	7,752
その他収入	830	4,140	2,181	810	602
(B) 賃貸事業費用	3,958	9,895	8,502	7,318	2,953
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	494	721	539	344	221
公租公課	993	1,588	994	743	538
水道光熱費	145	2,068	1,595	304	187
修繕費	309	975	3,098	3,523	728
定期保守代金	572	1,977	899	703	492
保険料	53	87	89	64	56
仲介手数料及び広告費	697	1,568	636	915	156
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	292	557	299	370	223
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,641	20,587	12,594	6,037	5,401
(D) 減価償却費	3,562	5,547	4,926	2,472	1,669
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,078	15,040	7,668	3,564	3,731
(F) 資本的支出	-	5,400	1,809	4,423	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,641	15,187	10,785	1,614	5,401



スタートプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A) 賃貸事業収入	36,380	20,196	90,340	15,256	13,046
賃貸料収入	30,704	19,484	83,389	14,264	11,543
その他収入	5,676	712	6,951	991	1,503
(B) 賃貸事業費用	10,455	4,939	29,425	7,461	7,967
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	866	724	2,322	393	331
公租公課	2,013	1,123	5,743	828	662
水道光熱費	1,380	176	753	192	1,448
修繕費	1,580	673	1,283	1,638	3,775
定期保守代金	-	751	-	936	684
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	1,528	841	1,175	2,859	541
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,684	241	11,621	293	165
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,925	15,257	60,915	7,795	5,079
(D) 減価償却費	8,988	5,604	25,153	2,789	1,403
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,936	9,652	35,762	5,005	3,675
(F) 資本的支出	-	-	-	-	20,532
(G) NCF = (C) - (F)	25,925	15,257	60,915	7,795	△ 15,453

(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 藤沢鵠沼	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
(A) 賃貸事業収入	30,682	17,570	33,057	42,801	41,078
賃貸料収入	28,520	16,360	29,908	40,397	38,410
その他収入	2,162	1,210	3,148	2,403	2,668
(B) 賃貸事業費用	7,538	5,210	10,899	7,871	10,827
賃借料	-	-	-	-	2,343
物件管理委託費	780	475	1,136	1,127	1,077
公租公課	1,491	836	2,308	1,923	1,782
水道光熱費	1,380	179	2,076	508	173
修繕費	1,447	1,942	1,901	1,192	609
定期保守代金	934	577	2,100	771	-
保険料	101	55	131	92	146
仲介手数料及び広告費	445	626	791	1,194	1,559
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	641	203	139	711	2,860
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,143	12,359	22,158	34,930	30,250
(D) 減価償却費	3,097	3,064	6,778	4,415	18,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,046	9,294	15,379	30,514	11,718
(F) 資本的支出	-	-	751	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,143	12,359	21,406	34,930	30,250

スタートプロシード投資法人（8979）平成29年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
(A) 賃貸事業収入	28,244	36,850	29,053	59,357	56,146
賃貸料収入	26,084	35,812	28,782	57,037	52,242
その他収入	2,160	1,037	270	2,320	3,903
(B) 賃貸事業費用	8,612	10,783	5,987	9,405	11,448
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	731	1,021	812	1,596	1,510
公租公課	1,834	2,921	-	-	-
水道光熱費	536	393	397	428	405
修繕費	2,883	4,205	2,846	3,267	2,745
定期保守代金	901	1,221	1,181	1,701	1,345
保険料	75	145	137	151	163
仲介手数料及び広告費	670	417	335	1,103	4,242
信託報酬	315	275	275	335	335
その他賃貸事業費用	664	183	2	821	699
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,631	26,066	23,066	49,952	44,698
(D) 減価償却費	5,158	3,202	4,847	4,329	5,045
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,473	22,863	18,218	45,622	39,653
(F) 資本的支出	200	1,964	862	-	339
(G) NCF = (C) - (F)	19,430	24,101	22,204	49,952	44,359

（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
(A) 賃貸事業収入	26,399	38,712	71,434	40,500	115,807
賃貸料収入	25,888	35,780	69,476	39,907	113,462
その他収入	511	2,932	1,957	593	2,345
(B) 賃貸事業費用	2,707	6,398	18,610	10,728	19,337
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	737	1,029	1,916	1,099	3,097
公租公課	-	1,018	2,191	1,187	3,048
水道光熱費	139	320	1,923	597	619
修繕費	321	373	6,831	4,827	1,732
定期保守代金	640	1,417	3,918	1,675	5,041
保険料	67	187	454	215	375
仲介手数料及び広告費	555	760	1,114	865	4,184
信託報酬	245	245	245	245	290
その他賃貸事業費用	0	1,045	16	16	946
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,692	32,314	52,823	29,771	96,470
(D) 減価償却費	5,034	8,521	10,829	5,114	16,700
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,657	23,793	41,994	24,657	79,769
(F) 資本的支出	-	-	850	691	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,692	32,314	51,973	29,080	96,470

（単位：千円）

物件番号	C-76
物件名	ライフサポートレジデンス船堀駅前
(A) 賃貸事業収入	1,962
賃貸料収入	1,962
その他収入	-
(B) 賃貸事業費用	99
賃借料	-
物件管理委託費	19
公租公課	-
水道光熱費	-
修繕費	-
定期保守代金	-
保険料	31
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	47
その他賃貸事業費用	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	1,862
(D) 減価償却費	501
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	1,361
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	1,862

（単位：千円）

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名	プロシード 本通	プロシード 環状通東	プロシード 琴似	プロシード 元町	プロシード 元町2
(A) 賃貸事業収入	19,968	11,346	10,814	7,425	4,433
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	7,425	4,433
その他収入	-	-	-	-	-
(B) 賃貸事業費用	2,164	1,777	1,640	3,423	2,254
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,593	798	987	2,036	1,306
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	24	470	150	685	267
定期保守代金	120	120	120	-	-
保険料	85	46	45	42	21
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	335	651	651
その他賃貸事業費用	5	5	2	7	7
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,803	9,568	9,174	4,002	2,179
(D) 減価償却費	3,425	2,289	2,156	1,212	659
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,377	7,279	7,017	2,789	1,520
(F) 資本的支出	145	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,657	9,568	9,174	4,002	2,179

スタートプロシード投資法人（8979）平成29年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名	プロシード 箱崎宮Ⅱ	プロシード 箱崎宮Ⅰ	プロシード 太閤通	プロシード 大橋	プロシード 那珂川
(A) 賃貸事業収入	4,187	3,933	16,395	9,668	10,154
賃貸料収入	4,187	3,923	15,736	9,659	10,142
その他収入	-	10	659	8	11
(B) 賃貸事業費用	752	695	6,534	1,226	1,624
賃借料	-	-	61	-	-
物件管理委託費	-	-	584	-	-
公租公課	269	257	1,084	850	751
水道光熱費	-	-	288	-	-
修繕費	128	82	754	-	315
定期保守代金	-	-	908	-	180
保険料	12	13	61	37	37
仲介手数料及び広告費	-	-	924	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	6	6	1,531	2	3
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,434	3,238	9,861	8,442	8,530
(D) 減価償却費	813	705	4,964	1,918	1,496
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,620	2,532	4,897	6,524	7,033
(F) 資本的支出	100	-	2,754	-	100
(G) NCF = (C) - (F)	3,333	3,238	7,107	8,442	8,429

（単位：千円）

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 穂波町	プロシード 東大畑	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	7,629	2,771	33,685	13,909	17,592
賃貸料収入	7,371	2,667	31,189	13,471	16,725
その他収入	257	104	2,495	438	866
(B) 賃貸事業費用	1,957	1,753	8,605	4,510	6,548
賃借料	-	-	100	360	-
物件管理委託費	279	102	1,226	494	632
公租公課	584	274	2,124	986	1,214
水道光熱費	72	75	612	210	197
修繕費	187	383	1,089	522	2,434
定期保守代金	240	426	1,675	875	966
保険料	26	11	121	55	39
仲介手数料及び広告費	228	136	1,252	575	662
信託報酬	336	336	400	400	400
その他賃貸事業費用	2	7	2	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,671	1,017	25,079	9,398	11,043
(D) 減価償却費	2,520	507	8,983	3,662	4,833
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,151	509	16,096	5,736	6,210
(F) 資本的支出	-	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,671	1,017	25,079	9,398	11,043

スタートプロシード投資法人（8979）平成29年4月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	G-16	G-17	G-18	G-19	G-20
物件名	プロシード 大濠公園	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
(A) 賃貸事業収入	14,971	46,359	20,378	11,463	74,114
賃貸料収入	13,768	43,424	19,386	10,710	70,758
その他収入	1,202	2,935	992	753	3,356
(B) 賃貸事業費用	5,328	12,027	5,671	2,575	19,970
賃借料	-	570	-	-	-
物件管理委託費	519	1,219	531	298	1,999
公租公課	887	2,784	1,434	768	4,176
水道光熱費	803	755	389	222	2,326
修繕費	937	3,107	1,231	230	4,300
定期保守代金	690	1,685	912	684	3,071
保険料	35	151	82	51	163
仲介手数料及び広告費	622	1,305	714	-	3,413
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	83	133	60	4	205
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,643	34,332	14,707	8,888	54,143
(D) 減価償却費	2,576	10,376	5,808	2,639	12,481
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,066	23,955	8,898	6,249	41,662
(F) 資本的支出	-	-	-	100	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,643	34,332	14,707	8,788	54,143

（単位：千円）

物件番号	G-21	G-22	G-23	G-24	G-25
物件名	プロシード 西天満	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
(A) 賃貸事業収入	32,183	27,935	6,000	69,247	71,145
賃貸料収入	30,964	26,616	6,000	67,070	68,912
その他収入	1,218	1,318	-	2,176	2,232
(B) 賃貸事業費用	7,346	7,636	1,007	14,382	19,363
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	882	764	120	1,910	1,854
公租公課	1,797	1,783	391	4,473	4,457
水道光熱費	649	531	-	776	1,380
修繕費	1,136	1,029	196	1,234	4,655
定期保守代金	1,110	1,095	-	3,758	4,000
保険料	73	56	22	307	328
仲介手数料及び広告費	1,281	2,099	-	1,526	2,232
信託報酬	275	275	275	350	350
その他賃貸事業費用	140	2	2	43	103
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	24,836	20,298	4,992	54,865	51,782
(D) 減価償却費	5,574	5,332	1,579	17,490	15,752
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,262	14,966	3,413	37,374	36,030
(F) 資本的支出	129	-	-	-	7,992
(G) NCF = (C) - (F)	24,707	20,298	4,992	54,865	43,790

スタートプロシード投資法人(8979)平成29年4月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	G-26	G-27	G-28	G-29	G-30
物件名	プロシード 弁天町	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
(A) 賃貸事業収入	63,963	29,008	23,369	50,218	47,515
賃貸料収入	59,745	26,929	22,268	47,431	46,175
その他収入	4,218	2,078	1,101	2,787	1,339
(B) 賃貸事業費用	13,383	7,259	6,010	10,154	10,093
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,690	754	612	1,331	1,269
公租公課	2,153	1,109	863	1,610	1,556
水道光熱費	624	965	304	508	518
修繕費	3,379	1,919	1,182	3,409	1,326
定期保守代金	1,572	1,158	840	1,368	2,311
保険料	152	92	56	114	138
仲介手数料及び広告費	3,518	968	1,857	1,519	2,689
信託報酬	290	290	290	290	280
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	1
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	50,579	21,748	17,359	40,064	37,421
(D) 減価償却費	5,381	3,268	1,981	4,029	5,030
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	45,197	18,479	15,378	36,034	32,391
(F) 資本的支出	-	205	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	50,579	21,543	17,359	40,064	37,421

(単位：千円)

物件番号	G-31	G-32	G-33
物件名	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田
(A) 賃貸事業収入	16,771	29,511	26,000
賃貸料収入	16,011	28,601	24,816
その他収入	759	909	1,183
(B) 賃貸事業費用	4,708	4,931	5,141
賃借料	490	-	-
物件管理委託費	440	774	714
公租公課	631	1,215	45
水道光熱費	321	219	596
修繕費	696	372	1,685
定期保守代金	639	1,156	951
保険料	69	108	65
仲介手数料及び広告費	1,105	736	762
信託報酬	245	245	245
その他賃貸事業費用	70	102	75
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,062	24,579	20,858
(D) 減価償却費	3,240	8,046	4,764
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,822	16,533	16,094
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,062	24,579	20,858

（単位：千円）

物件番号	R-1	R-2	R-3	R-4
物件名	プロシード 松山	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
(A) 賃貸事業収入	5,205	17,682	19,405	27,035
賃貸料収入	4,933	16,425	17,276	24,897
その他収入	272	1,257	2,128	2,137
(B) 賃貸事業費用	1,850	4,498	4,795	10,392
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	179	610	670	697
公租公課	299	881	1,003	2,071
水道光熱費	327	173	211	544
修繕費	286	906	1,191	2,932
定期保守代金	311	1,117	751	1,143
保険料	19	50	48	88
仲介手数料及び広告費	83	292	231	2,099
信託報酬	336	400	350	350
その他賃貸事業費用	6	65	337	465
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,355	13,183	14,609	16,642
(D) 減価償却費	847	4,823	5,318	8,168
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,507	8,360	9,291	8,473
(F) 資本的支出	103	-	-	104
(G) NCF = (C) - (F)	3,251	13,183	14,609	16,537

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
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年10月 至 平成30年 2月	56,160	—	—
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 平成29年10月 至 平成30年 2月	34,560	—	—
プロシード両国 (東京都墨田区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年10月 至 平成30年 2月	27,000	—	—
プロシードC O-Z 東館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 平成29年 7月 至 平成29年10月	12,960	—	—
プロシードC O-Z 西館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 平成29年 7月 至 平成29年10月	9,720	—	—
プロシード大井町 (東京都品川区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	7,020	—	—
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	6,480	—	—
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	6,048	—	—
プロシード雪谷 (東京都大田区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	5,400	—	—
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	5,400	—	—
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	4,536	—	—
プロシード相模大塚 (神奈川県大和市)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	4,104	—	—
プロシード船堀 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	3,456	—	—
プロシード両国 (東京都墨田区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	3,240	—	—
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 平成29年 4月 至 平成29年 6月	2,376	—	—

(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23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118,946千円であり、当期費用に区分された修繕費171,993千円と合わせて290,940千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額(千円) (注)
プロシード葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年 2月 至 平成29年 4月	25,735
プロシード雪谷 (東京都大田区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年 1月 至 平成29年 4月	20,532
プロシード新瑞橋 (愛知県名古屋市中)	キーシステムリニューアル工事	自 平成28年 9月 至 平成28年11月	7,884
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	昇降機改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	7,776
プロシード大井町 (東京都品川区)	昇降機改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	7,776
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	昇降機改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	5,400
プロシード鶴ヶ峰 (神奈川県横浜市)	屋上防水工事	自 平成29年 1月 至 平成29年 3月	4,077
その他			39,764
合 計			118,946

(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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	自 平成26年11月 1日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月 1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日	自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日
当期首積立金残高	185,117	108,413	150,000	200,000	250,000
当期積立額	70,013	108,773	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	146,718	67,186	-	-	-
次期繰越額	108,413	150,000	200,000	250,000	300,000

(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

平成29年4月30日(第23期末)現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,261.15	50	49	79,630	8,568	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,323	5,400	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	35,928	5,367	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,926.06	28	26	45,558	8,035	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	42,337	16,900	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	914.62	16	14	21,480	2,193	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,220.02	43	39	25,306	1,336	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,158.00	20	19	23,340	2,766	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	23,040	1,362	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	22,962	3,244	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	954.18	22	19	17,280	1,839	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	17,784	1,110	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	439.56	24	22	15,636	1,495	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	803.18	15	14	14,580	1,988	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,864	995	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	849.79	40	38	49,728	4,133	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	489.51	26	24	25,548	2,155	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,694.51	21	20	33,804	4,347	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,558.66	27	26	36,744	3,877	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,805.76	27	27	30,404	3,422	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,337.60	24	20	22,848	3,371	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	808.65	37	37	42,588	3,030	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	2,962	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,286	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,107	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,245	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,171	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	3,646	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,748	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	974	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	6,096	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,245	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,661	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	3,698	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,258	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	22,200	1,988	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,632.39	294	287	555,078	104,949	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	738.15	26	25	30,960	5,415	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,299	905	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	77,316	37,037	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	18,876	1,057	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	18,961	1,395	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	1,279.93	44	44	43,332	3,303	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,353.42	47	46	39,420	1,583	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	605.00	24	22	20,520	1,671	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	996.44	40	40	37,560	3,155	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,614.54	104	103	57,456	2,752	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,171.73	77	73	39,864	2,412	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	26,280	1,297	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	606.97	29	24	14,052	1,017	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	62,609	13,630	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	39,734	5,610	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	161,808	24,008	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	32,736	2,366	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	25,045	2,255	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	56,536	4,379	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	34,404	2,774	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,942.88	25	24	58,692	19,486	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	83,100	10,574	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	2,668.41	73	66	77,640	8,997	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,599.47	59	58	51,840	5,311	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,749.19	63	58	63,453	5,297	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	58,308	6,399	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,488.63	84	82	114,084	10,151	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,207.73	66	59	107,704	9,005	パス・スルー
	C-71	プロシード鶉の木	1,260.58	1,215.18	29	28	51,504	4,744	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	70,920	7,861	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z 東館	6,873.33	6,610.61	111	108	130,550	24,317	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z 西館	3,716.05	3,605.79	71	69	72,448	11,526	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,204.07	226	215	224,256	17,506	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
		小計		128,909.07	124,893.31	3,422	3,326	3,899,129	530,866
政令 指定 都市	G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	2,869	固定賃料
	G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,433	固定賃料
	G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,223	固定賃料
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	84	固定賃料
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	32	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,053.48	44	42	31,260	3,129	パス・スルー
	G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,695	固定賃料
	G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,687	固定賃料
	G-11	プロシード穂波町	620.22	541.27	10	9	13,488	1,974	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	267.07	9	8	4,752	401	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,905.64	77	75	61,656	3,518	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	892.08	30	29	27,036	2,403	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,237.92	46	43	31,939	3,298	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,066.31	50	47	27,144	1,049	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,471.14	94	85	79,155	8,878	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,068.01	48	43	36,381	3,433	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	703.62	27	25	19,401	1,699	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	4,104.58	106	105	145,776	8,363	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,691.72	56	53	61,608	2,444	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,490.46	61	57	55,043	2,166	パス・スルー
G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー	
G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,155.85	72	71	130,557	27,900	パス・スルー	
G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,842.25	72	65	130,509	31,034	パス・スルー	
G-26	プロシード弁天町	4,134.70	3,923.03	126	119	120,636	10,422	パス・スルー	
G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	1,741.03	81	65	51,278	2,264	パス・スルー	
G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,303.89	52	45	44,988	886	パス・スルー	
G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,648.04	120	97	90,048	3,352	パス・スルー	
G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,710.79	117	102	92,580	12,348	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)
政令 指定 都市	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,037.40	40	37	32,040	3,334	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,823.25	66	65	56,630	4,391	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,913.28	63	63	49,236	7,615	パス・スルー
	小計			57,287.72	53,718.26	1,689	1,572	1,537,817	160,330
地方 主要 都市	R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	9,600	1,092	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,131.81	36	33	31,494	4,653	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,226.84	36	32	30,228	2,746	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,338.51	34	30	51,444	7,406	パス・スルー
	小計			5,959.94	5,351.72	123	111	122,766	15,899
ポートフォリオ 合計			192,156.73	183,963.29	5,234	5,009	5,559,713	707,096	-

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

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

(注4) 「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「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、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及び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、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」型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」型を採用しています。）。「固定賃料」型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」型のマスターリース契約では、「固定賃料」型のマスターリース賃料と「パス・スルー」型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」型、事務所部分は「パス・スルー」型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23期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月	平成29年 3月	平成29年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	91.5	93.3	93.3	98.1	100.0	98.2
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	98.3	94.8	94.8	94.8	98.3	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	89.9	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	85.8	89.4	89.4	100.0	96.3	92.7
	C-6	プロシード船橋宮本	97.5	97.5	100.0	100.0	97.5	100.0
	C-7	プロシード南葛西	87.5	87.5	81.8	81.8	87.5	87.5
	C-8	プロシードせんげん台	97.5	92.7	92.7	95.2	95.4	90.7
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	100.0	100.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.0	94.0	97.0	97.0	97.0	97.0

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月	平成29年 3月	平成29年 4月
首都圏 主要都市	C-11	プロシード南行徳	95.2	92.1	96.9	96.9	96.9	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	90.9	90.9	90.9	86.4	86.4
	C-13	プロシード東川口	96.8	93.5	96.8	96.8	100.0	100.0
	C-14	プロシード船堀	95.8	100.0	100.0	100.0	95.8	91.7
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	93.3	93.3
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	95.4	100.0	97.7	97.7	100.0	95.5
	C-18	プロシード参宮橋	92.7	100.0	100.0	100.0	100.0	92.7
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	94.8	94.8	100.0	94.8
	C-20	プロシード新小岩	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0	95.7
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	100.0	92.6	100.0	96.3	96.3	100.0
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	100.0	100.0	95.8	91.7	87.5	83.3
	C-23	プロシード都立大学	94.7	92.1	94.7	97.4	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	92.4	92.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-41	プロシード西新井	97.5	96.4	97.1	97.0	97.1	97.5
	C-42	プロシード調布	96.1	92.7	96.6	89.8	100.0	96.6
	C-43	プロシードTX六町	95.0	95.0	95.0	90.0	95.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	98.2	96.8	96.8	96.8	100.0	100.0
	C-45	プロシード大泉学園	93.1	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	96.4	96.4	
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	100.0	100.0	97.8	100.0	100.0	
C-49	プロシード柏ノール	91.8	91.8	91.8	93.9	100.0	97.3	
C-50	プロシード行徳駅前	91.4	91.4	91.4	95.7	96.0	91.7	
C-51	プロシード船橋本町	92.5	95.0	92.5	100.0	100.0	100.0	
C-52	プロシード西川口	90.4	90.4	91.3	92.3	99.0	99.0	
C-53	プロシード弘明寺	91.0	89.8	89.8	89.8	92.7	94.0	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	88.0	88.0	88.0	90.0	96.0	94.0	
C-55	プロシード相模大塚	86.8	86.8	86.8	90.8	85.8	81.9	

地域	物件番号	物件名	稼働率(%) (注)					
			平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月	平成29年 3月	平成29年 4月
首都圏 主要都市	C-56	プロシード篠崎2	90.5	95.3	98.6	100.0	93.4	100.0
	C-57	プロシード柏トロワ	90.3	90.3	92.7	90.3	100.0	97.6
	C-58	プロシード篠崎タワー	94.6	96.5	97.9	97.9	100.0	98.0
	C-59	プロシード東武練馬	86.8	76.4	87.0	89.4	100.0	100.0
	C-60	プロシード雪谷	88.5	88.5	88.5	91.4	97.2	100.0
	C-61	プロシード市川南	97.1	97.4	97.7	98.9	100.0	100.0
	C-62	プロシード市川妙典	97.8	88.9	93.3	95.6	100.0	97.8
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	96.9	93.9	93.9	93.9	100.0	96.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	100.0	97.2	97.2	95.3	96.9	100.0
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	94.4	91.5	87.8	86.2	88.6	89.6
	C-66	プロシード行徳2	96.8	91.8	95.2	96.8	100.0	98.3
	C-67	プロシード西葛西	95.3	93.8	95.3	100.0	98.3	91.8
	C-68	プロシード葛西2	97.5	97.5	97.5	94.5	97.0	100.0
	C-69	プロシード日本橋本町	93.2	96.5	96.5	96.5	97.4	97.4
	C-70	プロシード西新宿	85.1	82.8	82.8	90.8	92.5	89.7
	C-71	プロシード鶴の木	96.4	93.2	93.2	96.4	96.4	96.4
	C-72	プロシード南行徳2	94.8	97.5	100.0	100.0	97.3	100.0
	C-73	プロシードCO-Z東館	94.5	96.2	97.0	96.4	97.0	96.2
	C-74	プロシードCO-Z西館	98.5	98.5	98.5	98.5	95.5	97.0
	C-75	プロシード新横浜	89.5	90.9	91.8	91.9	92.9	95.4
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	-	-	-	-	100.0	100.0
		小計	95.5	95.2	95.8	96.3	97.2	96.9
政令 指定都市	G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	100.0	100.0	-	-
	G-6	プロシード箱崎宮II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-7	プロシード箱崎宮I	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-8	プロシード太閤通	91.3	93.4	100.0	97.8	100.0	95.6
	G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-11	プロシード穂波町	88.0	88.0	88.0	100.0	100.0	87.3
	G-12	プロシード東大畑	100.0	100.0	100.0	100.0	79.6	90.0
	G-13	プロシード新栄	94.8	97.5	97.5	95.0	97.3	97.3
	G-14	プロシード千代田	96.8	96.8	90.0	90.0	100.0	96.7
	G-15	プロシード福岡高宮	91.3	98.1	98.1	96.3	98.1	94.3
	G-16	プロシード大濠公園	91.2	98.3	100.0	98.3	96.2	94.5
	G-17	プロシード金山	99.1	95.6	92.4	93.1	94.6	90.4
	G-18	プロシード吹上	94.0	90.0	88.0	92.1	95.5	88.7
	G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	100.0	96.8	96.8	93.6
	G-20	プロシード北堀江	92.2	94.3	94.5	98.2	95.6	99.0
	G-21	プロシード西天満	93.9	92.2	95.4	96.9	96.9	95.3
	G-22	プロシード神戸元町	89.1	89.1	89.1	90.6	92.1	93.7
	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	98.5	98.5	98.5	98.5	99.1	98.5
	G-25	プロシード新瑞橋	95.8	95.8	94.5	94.5	94.5	90.7

地域	物件番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			平成28年 11月	平成28年 12月	平成29年 1月	平成29年 2月	平成29年 3月	平成29年 4月
政令 指定都市	G-26	プロシード弁天町	87.3	91.0	96.3	96.7	94.5	94.9
	G-27	プロシード長居公園通	82.7	83.9	85.1	86.4	80.2	80.2
	G-28	プロシード西長堀	88.5	82.7	82.7	82.7	82.7	86.6
	G-29	プロシード京橋	85.0	84.2	81.7	80.9	80.9	80.9
	G-30	プロシード兵庫駅前通	83.8	84.6	86.2	88.6	87.8	87.8
	G-31	プロシード瑞穂	87.9	87.3	90.0	92.7	95.2	92.1
	G-32	プロシード大須	100.0	98.5	97.0	95.5	100.0	98.5
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	95.0	100.0	97.3	97.3	98.6	100.0
		小計	93.6	94.1	94.2	94.7	94.6	93.8
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	88.5	94.3	94.3	88.5	94.2	94.2
	R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	100.0	95.0	92.2	92.5
	R-3	プロシード水戸2	94.4	95.3	97.7	100.0	94.4	88.8
	R-4	プロシード筑波学園都市	78.8	84.8	84.8	91.6	91.0	87.9
			小計	87.9	91.5	92.0	93.9	92.4
ポートフォリオ 合計			94.7	94.8	95.2	95.8	96.3	95.7

（注）本表には、平成28年11月から（（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前については平成29年3月から）平成29年4月（（G-4）プロシード元町及び（G-5）プロシード元町2については平成29年2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

平成29年4月30日（第23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 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （％） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,559,713	183,963.29	100.0	707,096

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

（注2）「年間賃料」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及び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、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」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計

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

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