

平成28年10月期 決算短信 (REIT)

平成28年12月15日

不動産投資信託証券発行者名 スタートプロシード投資法人 上場取引所 東
 コード番号 8979 U R L <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 スタートアセットマネジメント株式会社
 代表者 (役職名) 代表取締役 (氏名) 平出 和也
 問合せ先責任者 (役職名) 管理部長 (氏名) 松田 繁
 TEL (03) 6202-0856(代表)

有価証券報告書提出予定日 平成29年1月27日 分配金支払開始予定日 平成29年1月20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28年10月期の運用、資産の状況 (平成28年5月1日～平成28年10月31日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
28年10月期	2,245	0.3	918	0.0	732	2.4	730	2.4
28年4月期	2,239	0.8	918	0.4	715	1.7	713	1.7

	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	%	%	%
28年10月期	4,203	2.4	1.2	32.6
28年4月期	4,104	2.3	1.2	31.9

(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	%	%
28年10月期	4,204	730	0	0	100.0	2.4
28年4月期	4,104	713	0	0	100.0	2.3

(注) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(3) 財政状態

	総資産	純資産	自己資本比率	1口当たり純資産
	百万円	百万円	%	円
28年10月期	61,667	30,826	50.0	177,391
28年4月期	61,704	30,809	49.9	177,292

(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
28年10月期	1,245	△973	△790	3,066
28年4月期	1,178	△99	△790	3,584

2. 平成29年4月期の運用状況の予想 (平成28年11月1日～平成29年4月30日) 及び平成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)

(%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	%		
29年4月期	2,984	32.9	1,283	39.8	1,080	47.5	1,078	47.7	円	円
29年10月期	3,005	0.7	1,275	△0.7	1,067	△1.2	1,065	△1.2	4,200	0
									4,150	0

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

28年10月期	173,777口	28年4月期	173,777口
28年10月期	0口	28年4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、8ページの「平成29年4月期及び平成29年10月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照下さい。

本投資法人は平成28年12月20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28年7月28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28年7月28日提出）及び有価証券届出書（平成28年11月4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173,777口、総資産額は61,667百万円、出資総額は30,096百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、天候不順や英国のEU離脱問題等による事業環境の先行き不透明感の高まり等の要因から、個人消費や設備投資は力強さに欠ける状況が続くなか、住宅投資や輸出を中心とした外需が景気を下支えし、全体では緩やかな回復基調が持続されました。

本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、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の増加により一部の地域では需給バランスが崩れたため、空室率が上昇しています。ただし、J-REITが保有する賃貸住宅は首都圏、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏において他地域からの人口流入の継続や単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が継続し、高い稼働率を維持し、その賃料水準についても、緩やかな改善が続いています。

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、物件の取得競争は依然として過熱状態が継続し、売買価格は高止まりし、ピークアウトするまでには至っていません。

(ハ) 運用実績

当期は、本資産運用会社と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、電力自由化に伴う電力料金の削減をはじめ継続的なコスト削減にも取り組みました。また、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退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.6%、期末稼働率は95.3%となりました。

外部成長に関しては、手持ち資金を活用し、平成28年5月6日に（C-68）プロシード葛西2（取得価格750百万円）を新規に取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の取得済資産は97物件、取得価格の合計は57,860百万円、総賃貸可能面積は148,555.88㎡となりました。

(二) 資金調達の詳細

当期は、平成28年5月24日に返済期限の到来した長期借入金3,100百万円（変動金利、借入期間2年6ヶ月）及び2,647百万円（変動金利、借入期間1年6ヶ月）の返済に充当するために、長期借入金2,873百万円（変動金利、借入期間6年）及び長期借入金2,873百万円（変動金利、借入期間7年）の借入を行い、借入期間を従前に比べて長期化を図り、財務基盤の安定性を向上させました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は7,683百万円、長期借入金は22,147百万円で、期末有利子負債残高は29,830百万円、期末総資産有利子負債比率は48.4%となりました。

(ホ) 業績及び分配の詳細

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益2,245百万円、営業利益918百万円、経常利益732百万円、当期純利益730百万円を計上しました。

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4,204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、個人消費や設備投資を中心として内需は弱い状況が続いていくものと思われまます。加えて、平成28年11月の米国大統領選挙に勝利したトランプ氏が今後打ち出す政策によって日本経済にもたらされる影響が見通せない等といった不確定要素は残ります。しかしながら、景気が持ち直し傾向にあるASEANなどアジア新興国向けを中心とした輸出の増加が生産活動の下支えにも寄与し、停滞感を残しつつも緩やかに成長することが期待されます。

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で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す。今後、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します。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します。

c. 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社、リーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質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

新投資口の発行

平成28年11月4日及び平成28年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成28年11月21日に払込が完了しました。この結果、出資総額は42,230,457,400円、発行済投資口の総口数は256,777口となりました。

なお、新投資口の詳細については、後記「3.財務諸表 (9)財務諸表に関する注記事項 重要な後発事象に関する注記」をご参照下さい。

(参考情報)

A. 資産の取得

平成28年11月21日付で以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先 (注1)	取得価格 (千円) (注2)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	スタートデベロップメント株式会社	2,449,000
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	スタートデベロップメント株式会社	2,549,000
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	スタートデベロップメント株式会社	917,000
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	スタートデベロップメント株式会社	1,080,000
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	スタートデベロップメント株式会社	1,830,000
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	スタートデベロップメント株式会社	971,000
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	スタートデベロップメント株式会社	4,330,000
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	スタートデベロップメント株式会社	2,170,000
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	スタートデベロップメント株式会社	1,070,000
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市	スタートデベロップメント株式会社	942,000
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市	スタートデベロップメント株式会社	2,040,000
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	スタートデベロップメント株式会社	1,670,000
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市	スタートデベロップメント株式会社	535,000
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市	スタートデベロップメント株式会社	831,000
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市	スタートデベロップメント株式会社	698,000
合 計				24,082,000

(注1) いずれの取引に関しても本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て決定しています。

(注2) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

B. 資金の借入（新規借入）

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、以下「本融資基本合意書」といいます。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、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Dの借入を行いました。

タームローン2D	
借入先	株式会社りそな銀行
借入金額	12,960百万円
借入日	平成28年11月21日
元本返済期日	平成28年12月9日
金利 (注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.29%）
利払期日	平成28年11月末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。

C. 資金の借入（借換）

本投資法人は、本融資基本合意書に基づき、平成28年11月24日に返済期を迎えたタームローンM（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、オリックス銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行からの長期借入金1,225百万円）及びタームローンP（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社香川銀行及び株式会社みずほ銀行からの長期借入金2,225百万円）の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Eの借入を行いました。

タームローン2E	
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,449百万円
借入日	平成28年11月24日
元本返済期日	平成31年5月24日
金利 (注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.42%）
利払期日	平成28年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）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。

D. 資金の借入（借換）

本投資法人は、本融資基本合意書に基づき、平成28年12月9日に返済期を迎えたタームローン2D（株式会社りそな銀行からの短期借入金12,960百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン2F、2G及び2Hの借入を行いました。

	タームローン2F	タームローン2G	タームローン2H
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	4,320百万円	4,320百万円	4,320百万円
借入日	平成28年12月9日	平成28年12月9日	平成28年12月9日
元本返済期日	平成32年5月22日	平成33年5月24日	平成33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）+0.26%）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.29%）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.32%）
利払期日	平成28年12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4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、「平成29年4月期（平成28年11月1日～平成29年4月30日）及び平成29年10月期（平成29年5月1日～平成29年10月31日）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4月期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)	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)
営業収益	2,984百万円	3,005百万円
営業利益	1,283百万円	1,275百万円
経常利益	1,080百万円	1,067百万円
当期純利益	1,078百万円	1,065百万円
1口当たり分配金	4,200円	4,150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4月期及び平成29年10月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成29年 4月期:平成28年11月1日～平成29年 4月30日 (181日) 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)
運用資産	・本投資法人が平成28年10月31日時点で保有している97物件に平成28年11月21日付で取得済みの15物件を加えた112物件を前提としており、当該取得完了後平成29年10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"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費は平成29年4月期に185百万円、平成29年10月期に186百万円を見込んでいます。 ・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4月期に136百万円、平成29年10月期に116百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、平成29年4月期に147百万円、平成29年10月期に175百万円を見込んでいます。なお、保有物件のうち平成28年11月21日付で取得済みの15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、一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算しますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入するため、取得時には費用計上されません。取得予定資産の取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税等精算金相当額は14百万円を想定しており、平成29年4月以降に納付するものから費用計上されることとなります。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、平成29年4月期に595百万円、平成29年10月期に605百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、平成29年4月期に383百万円、平成29年10月期に411百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息として平成29年4月期に153百万円、平成29年10月期に148百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として平成29年4月期に52百万円、平成29年10月期に50百万円を見込んでいます。 ・投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、平成29年4月期に8百万円、平成29年10月期に8百万円を見込んでいます。
借入金	・本書の日付現在の借入金残高42,780百万円について、約定返済を見込んで平成29年4月期末は42,746百万円、平成29年10月期末は42,746百万円の残高を、それぞれ前提としています。このうち平成29年10月期中に返済期限が到来する借入金（4,190百万円）について、全額を借換えることを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数256,777口を前提としており、その後、平成29年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	・利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

3. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,109,258	1,566,963
信託現金及び信託預金	1,474,924	1,499,085
営業未収入金	25,293	20,782
前払費用	86,644	85,053
繰延税金資産	82	76
その他	1,854	1,411
流動資産合計	3,698,058	3,173,372
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	32,967,262	33,542,486
減価償却累計額	△5,411,860	△5,847,599
信託建物（純額）	27,555,402	27,694,887
信託構築物	1,045,362	1,047,409
減価償却累計額	△444,399	△476,083
信託構築物（純額）	600,963	571,326
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△1,930	△2,235
信託機械及び装置（純額）	3,445	3,141
信託工具、器具及び備品	261,894	273,684
減価償却累計額	△126,250	△140,991
信託工具、器具及び備品（純額）	135,644	132,693
信託土地	29,040,889	29,417,454
有形固定資産合計	57,336,345	57,819,502
無形固定資産		
ソフトウェア	5,742	5,148
無形固定資産合計	5,742	5,148
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	104,084	111,348
その他	9,843	10,479
投資その他の資産合計	654,847	662,747
固定資産合計	57,996,935	58,487,397
繰延資産		
投資口交付費	9,552	6,368
繰延資産合計	9,552	6,368
資産合計	61,704,545	61,667,138

（単位：千円）

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	9,318,673	7,683,174
営業未払金	138,033	160,031
未払金	140,948	148,526
未払費用	2,340	795
未払法人税等	1,951	1,889
未払消費税等	5,358	2,452
前受金	1,423	236
その他	252	696
流動負債合計	9,608,980	7,997,802
固定負債		
長期借入金	20,590,277	22,147,000
信託預り敷金及び保証金	571,457	570,180
資産除去債務	124,481	125,507
固定負債合計	21,286,216	22,842,688
負債合計	30,895,196	30,840,490
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	30,096,023	30,096,023
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	713,325	730,624
剰余金合計	713,325	730,624
投資主資本合計	30,809,348	30,826,647
純資産合計	※ 30,809,348	※ 30,826,647
負債純資産合計	61,704,545	61,667,138

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 （自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日）	当期 （自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日）
営業収益		
貸貸事業収入	※ 2,239,022	※ 2,245,933
営業収益合計	2,239,022	2,245,933
営業費用		
貸貸事業費用	※ 1,029,954	※ 1,029,594
資産運用報酬	171,513	177,759
資産保管手数料	7,769	7,768
一般事務委託手数料	22,484	22,473
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	88,089	88,814
営業費用合計	1,321,011	1,327,611
営業利益	918,011	918,321
営業外収益		
受取利息	320	22
受取保険金	5,457	8,436
未払分配金戻入	909	1,020
営業外収益合計	6,688	9,479
営業外費用		
支払利息	148,983	146,430
投資口交付費償却	6,916	3,184
融資関連費用	53,027	45,267
その他	540	540
営業外費用合計	209,466	195,422
経常利益	715,232	732,378
税引前当期純利益	715,232	732,378
法人税、住民税及び事業税	2,000	1,892
法人税等調整額	△1	5
法人税等合計	1,998	1,898
当期純利益	713,233	730,479
前期繰越利益	91	144
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	713,325	730,624

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28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	701,281	701,281	30,797,305	30,797,305
当期変動額					
剰余金の配当		△701,190	△701,190	△701,190	△701,190
当期純利益		713,233	713,233	713,233	713,233
当期変動額合計	-	12,043	12,043	12,043	12,043
当期末残高	30,096,023	713,325	713,325	30,809,348	30,809,348

当期（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

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
I 当期末処分利益	713,325,446円	730,624,096円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	713,180,808円 (4,104円)	730,558,508円 (4,204円)
III 次期繰越利益	144,638円	65,588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713,180,808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>

(5) キャッシュ・フロー計算書

(単位：千円)

	前期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	715,232	732,378
減価償却費	476,290	483,063
投資口交付費償却	6,916	3,184
受取利息	△320	△22
支払利息	148,983	146,430
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,249	4,510
前払費用の増減額 (△は増加)	8,740	1,590
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△7,612	△2,905
営業未払金の増減額 (△は減少)	△10,034	27,619
未払金の増減額 (△は減少)	△3,334	7,179
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△3,553	△7,263
その他	△2	△293
小計	1,328,056	1,395,472
利息の受取額	320	22
利息の支払額	△148,312	△147,975
法人税等の支払額	△1,947	△1,954
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,178,117	1,245,564
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△83,903	△971,247
無形固定資産の取得による支出	△5,940	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,990	53,455
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△49,312	△54,732
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△424	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△99,590	△973,160
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,700,000	5,747,000
長期借入金の返済による支出	△3,789,776	△5,825,776
分配金の支払額	△700,298	△711,761
財務活動によるキャッシュ・フロー	△790,074	△790,538
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	288,452	△518,134
現金及び現金同等物の期首残高	3,295,731	3,584,183
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,584,183	※ 3,066,048

（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。 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 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>
<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。 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 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。 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。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 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）追加情報

「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」（企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日）を当該会計期間から適用しています。

（9）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

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

（損益計算書に関する注記）

※不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 平成27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	1,961,458	1,971,509
共益費	115,318	117,068
駐車場収入	61,044	59,096
付帯収入	1,514	1,527
その他賃貸事業収入	99,687	96,730
不動産賃貸事業収益合計	2,239,022	2,245,933
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	133,345	134,794
修繕費	92,736	94,946
公租公課	129,986	129,752
信託報酬	33,673	33,357
水道光熱費	44,943	38,302
損害保険料	7,453	7,590
減価償却費	476,092	482,469
その他賃貸事業費用	111,723	108,382
不動産賃貸事業費用合計	1,029,954	1,029,594
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,209,067	1,216,338

（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27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	173,777口	173,777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27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
現金及び預金	2,109,258	1,566,963
信託現金及び信託預金	1,474,924	1,499,085
現金及び現金同等物	3,584,183	3,066,048

（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4月30日)	当 期 (平成28年10月31日)
1年内	85,932	86,256
1年超	3,529,256	3,498,277
合計	3,615,188	3,584,534

（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）	2,109,258	2,109,258	-
(2) 信託現金及び信託預金（注3）	1,474,924	1,474,924	-
(3) 信託差入敷金及び保証金（注3）	530,919	445,615	△ 85,303
(4) 1年内返済予定の長期借入金（注4）	9,318,673	9,318,673	-
(5) 長期借入金（注4）	20,590,277	20,630,249	39,971
(6) デリバティブ取引	-	-	-

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	-	-	-

(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金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4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
信託預り敷金及び保証金※	571,457	570,180

※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	2,109,258	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,474,924	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	530,839

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

（注4）借入金の決算日（平成28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	9,318,673	-	-	-	-	-
長期借入金	-	8,190,277	6,200,000	2,500,000	3,700,000	-

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

（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4月30日）

該当事項はありません。

当期（平成28年10月31日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（平成28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。

当期（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。

(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4月30日)	当 期 (平成28年10月31日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	82	76
資産除去債務	40,506	40,777
繰延税金資産小計	40,588	40,853
評価性引当額	△40,506	△ 40,777
繰延税金資産合計	82	76
繰延税金資産の純額	82	76

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4月30日)	当 期 (平成28年10月31日)
法定実効税率	32.31	31.74
(調整)		
支払分配金の損金算入額	△32.22	△ 31.66
評価性引当額の増減	△0.05	0.04
その他	0.24	0.14
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.28	0.26

(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27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
期首残高	123,463	124,481
時の経過による調整額	1,018	1,026
期末残高	124,481	125,507

（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27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

当期（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。

2. 関連会社等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

当期（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。

3. 兄弟会社等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28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	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	58,647	営業未払金	138,033
							修繕工事費	220,989		
							保守点検費	74,697		
							広告宣伝費	35,909		
							更新手数料	12,437		
賃料収入等(注2)	401,276	信託預り敷金及び保証金(注2)	88,291							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	—	資産運用会社	資産運用報酬の支払	171,531	未払金	103,702
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	324

(注1) 資産の取得原価に含めた消費税等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（367,383千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（1,870,763千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（33,892千円）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（74,539千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（496,918千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（13,752千円）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。

当期（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	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	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	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	—	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	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	スターツデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	—	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	750,000	—	—

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

(注2) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（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）のうちスターツ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）のうちスターツ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。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）

該当事項はありません。

当期（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。

（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27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	57,672,032	57,336,345
期中増減額（注2）	△ 335,686	483,157
期末残高	57,336,345	57,819,502
期末時価（注3）	63,103,800	65,176,700

（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、資本的支出（140,405千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（476,092千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-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。

（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27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
1口当たり純資産額	177,292円	177,391円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,104円	4,203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27年11月 1日 至 平成28年 4月30日)	当 期 (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)
当期純利益（千円）	713,233	730,479
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）	713,233	730,479
期中平均投資口数（口）	173,777	173,777

（重要な後発事象に関する注記）

新投資口の発行

平成28年11月4日及び平成28年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成28年11月21日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は42,230,457,400円、発行済投資口の総口数は256,777口となっています。

公募による新投資口発行（一般募集）

発行新投資口数		83,000口
発行価格（募集価格）	1口当たり	151,320円
発行価格（募集価格）の総額		12,559,560,000円
払込金額（発行価額）	1口当たり	146,198円
払込金額（発行価額）の総額		12,134,434,000円
払込期日		平成28年11月21日

（開示の省略）

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

（10）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)

(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。

4. 役員の異動

(1) 本投資法人の役員の異動

該当事項はありません。

(2) 本資産運用会社の役員の異動

平成28年10月1日付で浜口英樹が監査役（非常勤）を辞任しました。

5. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第21期 (平成28年4月30日現在)		第22期 (平成28年10月31日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	41,452,524	67.2	42,024,857	68.1
		政令指定都市	14,217,174	23.0	14,146,324	22.9
		地方主要都市	1,666,646	2.7	1,648,319	2.7
小計			57,336,345	92.9	57,819,502	93.8
預金・その他の資産			4,368,200	7.1	3,847,635	6.2
資産総額計			61,704,545	100.0	61,667,138	100.0

	第21期 (平成28年4月30日現在)		第22期 (平成28年10月31日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	30,895,196	50.1	30,840,490	50.0
純資産総額(注3)	30,809,348	49.9	30,826,647	50.0

(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

平成28年10月31日（第22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概要等は、以下のとおりです。

① 価格及び投資比率

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	1.9	1,030,764	1,290,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	1.1	606,874	826,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	1.2	609,701	761,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.0	639,201	560,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	1.0	630,930	737,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.7	468,297	535,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.5	332,697	290,000
	C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.4	271,097	304,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.5	348,410	327,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.5	284,156	305,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.5	305,580	319,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.4	223,529	245,000
	C-13	プロシード東川口	206,500	0.4	197,903	195,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.4	238,879	242,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.3	175,304	225,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	95,055	105,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	1.6	898,851	912,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.9	489,591	470,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.7	483,132	456,000
	C-20	プロシード新小岩	465,200	0.8	494,377	542,000

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	0.7	407,806	386,000	
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.6	361,735	348,000	
	C-23	プロシード都立大学	790,400	1.4	760,158	750,000	
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.3	736,462	770,000	
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.6	314,369	425,000	
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.8	464,315	446,000	
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.8	447,499	475,000	
	C-28	プロシード両国	443,900	0.8	431,538	527,000	
	C-29	プロシード三田	1,537,200	2.7	1,459,388	1,640,000	
	C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.1	688,222	685,000	
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.6	358,831	339,000	
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.4	260,808	258,000	
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.3	806,711	852,000	
	C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.5	314,174	244,000	
	C-35	プロシード蓮根	284,000	0.5	330,286	262,000	
	C-36	プロシード大井町	944,000	1.6	1,001,641	931,000	
	C-37	プロシード十条	533,000	0.9	575,930	547,000	
	C-38	プロシード白楽	241,000	0.4	269,112	188,000	
	C-39	プロシード新丸子	635,000	1.1	679,410	609,000	
	C-40	プロシード本八幡	307,000	0.5	273,820	328,000	
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	8.9	3,848,071	6,710,000	
	C-42	プロシード調布	460,500	0.8	427,399	536,000	
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.3	182,094	175,000	
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.0	1,245,232	1,270,000	
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.5	291,819	277,000	
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.5	335,122	327,000	
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.8	539,079	557,000	
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.3	705,824	674,000	
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.2	657,474	588,000	
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.6	298,127	363,000	
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.9	518,009	587,000	
	C-52	プロシード西川口	881,000	1.5	990,172	800,000	
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.0	596,242	620,000	
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.6	376,018	372,000	
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.4	239,120	212,000	
	C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.6	860,690	1,110,000	
	C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.9	512,344	629,000	
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	2.7	1,557,778	2,120,000	
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.7	427,743	530,000	
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.6	344,693	376,000	
	C-61	プロシード市川南	687,000	1.2	719,629	886,000	
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.9	523,537	582,000	
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.3	809,666	882,000	
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	2.6	1,540,685	1,610,000	
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.7	1,059,328	1,130,000	
	C-66	プロシード行徳2	830,000	1.4	866,309	866,000	
	C-67	プロシード西葛西	875,600	1.5	954,100	956,000	
	C-68	プロシード葛西2	750,000	1.3	831,980	840,000	
			小計	42,237,700	73.0	42,024,857	47,241,000
	政令 指定都市	G-1	プロシード本通	386,000	0.7	400,630	525,000
		G-2	プロシード環状通東	233,700	0.4	236,228	299,000
		G-3	プロシード琴似	204,900	0.4	213,071	272,000
		G-4	プロシード元町	148,700	0.3	136,999	233,000

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)			
政令 指定都市	G-5	プロシード元町2	85,500	0.1	83,466	132,000	
	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.1	80,898	91,400	
	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.1	77,812	83,000	
	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.7	332,415	455,000	
	G-9	プロシード大橋	208,500	0.4	217,429	251,000	
	G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3	152,931	250,000	
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.5	242,119	232,000	
	G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1	59,037	42,200	
	G-13	プロシード新栄	792,500	1.4	701,060	923,000	
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.5	275,432	370,000	
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.8	426,337	470,000	
	G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.8	493,242	372,000	
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.8	1,016,328	1,280,000	
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.9	501,212	624,000	
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.4	222,299	272,000	
	G-20	プロシード北堀江	1,917,300	3.3	1,974,320	2,330,000	
	G-21	プロシード西天満	880,000	1.5	909,111	1,070,000	
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.3	816,720	926,000	
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3	168,077	176,000	
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	3.5	2,159,616	2,150,000	
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	3.7	2,249,525	2,210,000	
	小計			13,969,000	24.1	14,146,324	16,038,600
	地方 主要都市	R-1	プロシード松山	77,900	0.1	103,973	98,100
		R-2	プロシード水戸	383,700	0.7	337,835	465,000
		R-3	プロシード水戸2	416,900	0.7	381,096	515,000
R-4		プロシード筑波学園都市	775,600	1.3	825,414	819,000	
小計			1,654,100	2.9	1,648,319	1,897,100	
ポートフォリオ 合計			57,860,800	100.0	57,819,502	65,176,700	

(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28年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額」は、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

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸(台))
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	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)

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-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(10)
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)
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)

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-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	プロシード千歳烏山	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)
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)

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-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)
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-4	プロシード元町	北海道札幌市東区	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
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 千種区	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)

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-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14)
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	愛知県名古屋市長区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	平成17年 8月19日	72(45)
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					75,063.38	171,018.15	-	-	3,998 (981)

（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）（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28年10月31日現在の本物件の入居者数は18人です。

(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28年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。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28年10月31日（第22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	1,290,000	942,000	1,310,000	5.3	1,290,000	5.1	5.5
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	826,000	433,000	832,000	4.9	826,000	4.7	5.1
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	761,000	467,000	770,000	4.8	761,000	4.6	5.0
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	560,000	492,000	563,000	4.6	560,000	4.4	4.8
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	737,000	629,000	749,000	5.0	737,000	4.8	5.2
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	535,000	338,000	538,000	5.7	535,000	5.5	5.9
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	290,000	336,000	291,000	5.5	290,000	5.3	5.7
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	304,000	209,000	295,000	6.5	304,000	6.3	6.7
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	327,000	264,000	329,000	5.5	327,000	5.3	5.7
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	305,000	223,000	308,000	5.8	305,000	5.6	6.0
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	319,000	224,000	319,000	5.4	319,000	5.2	5.6
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	245,000	317,000	247,000	5.9	245,000	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	195,000	252,000	196,000	6.0	194,000	5.7	6.1
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	242,000	191,000	245,000	5.0	240,000	4.7	5.1
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	225,000	259,000	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	105,000	110,000	105,000	6.5	105,000	6.3	6.7
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	912,000	499,000	922,000	4.6	912,000	4.4	4.8
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	470,000	412,000	475,000	4.7	470,000	4.5	4.9
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	493,000	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	542,000	463,000	546,000	5.3	541,000	5.0	5.4
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	641,000	392,000	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	602,000	353,000	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	750,000	449,000	768,000	4.5	750,000	4.3	4.7
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	770,000	599,000	770,000	4.7	770,000	4.5	4.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	425,000	245,000	384,000	4.7	425,000	4.5	4.9
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	446,000	328,000	451,000	4.4	445,000	4.1	4.5
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	475,000	421,000	478,000	4.5	474,000	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	527,000	296,000	536,000	4.7	527,000	4.5	4.9
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,640,000	952,000	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	685,000	426,000	689,000	4.6	683,000	4.3	4.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	339,000	262,000	341,000	5.1	338,000	4.8	5.2
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	258,000	128,000	227,000	5.0	258,000	4.8	5.2
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	852,000	448,000	724,000	4.6	847,000	4.3	4.7
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	244,000	147,000	244,000	4.8	244,000	4.5	4.9
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	262,000	203,000	264,000	5.1	261,000	4.8	5.2
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	931,000	684,000	942,000	4.8	928,000	4.5	4.9
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	547,000	343,000	550,000	5.1	546,000	4.8	5.2
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	188,000	188,000	189,000	5.6	187,000	5.3	5.7
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	600,000	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	328,000	222,000	331,000	5.0	328,000	4.8	5.2
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,710,000	6,160,000	6,760,000 (注4)	4.9 (注4)	6,710,000	4.7	5.1
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	536,000	474,000	545,000	4.7	536,000	4.5	4.9
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	1,270,000	1,145,000	1,276,000	4.9	1,267,000	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	277,000	235,000	276,000	5.0	277,000	4.7	5.1

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-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	329,000	4.7	326,000	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	557,000	393,000	546,000	4.8	557,000	4.5	4.9
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	674,000	324,000	683,000	5.1	664,000	4.9	5.3
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	588,000	288,000	597,000	5.1	579,000	4.9	5.3
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	363,000	358,400	366,000	4.7	362,000	4.4	4.8
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	587,000	293,000	592,000	5.0	585,000	4.7	5.1
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	800,000	430,000	813,000	5.2	795,000	5.0	5.4
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	618,000	4.8	5.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	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	212,000	234,000	212,000	5.4	212,000	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	1,110,000	852,000	1,120,000	4.5	1,110,000	4.2	4.6
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	629,000	357,000	638,000	5.0	619,000	4.8	5.2
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,120,000	1,440,000	2,170,000	4.7	2,120,000	4.5	5.1
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	530,000	384,000	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	376,000	346,000	379,000	4.8	374,000	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	886,000	882,000	891,000	4.8	884,000	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	582,000	386,000	588,000	4.8	579,000	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	882,000	765,000	889,000	5.0	879,000	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	1,610,000	996,000	1,630,000	4.2	1,610,000	4.0	4.4
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	1,130,000	904,000	1,140,000	5.5	1,130,000	5.3	5.8
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	866,000	584,000	870,000	5.1	866,000	4.9	5.3
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	956,000	1,480,000	915,000	5.2	956,000	5.0	5.4
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	840,000	807,000	851,000	4.6	840,000	4.4	4.8
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	525,000	352,000	436,000	5.8	525,000	5.6	6.0
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	299,000	210,000	277,000	5.6	299,000	5.4	5.8
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	272,000	223,000	264,000	5.8	272,000	5.6	6.0

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 (%)
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	233,000	167,000	214,000	5.7	233,000	5.5	5.9
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	132,000	121,000	130,000	5.9	132,000	5.7	6.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	91,400	47,200	91,400	6.7	91,300	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	83,000	47,800	83,000	6.7	82,900	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	455,000	352,000	451,000	5.3	455,000	5.1	5.5
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	251,000	170,000	254,000	5.7	247,000	5.5	5.9
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	250,000	129,000	253,000	6.2	247,000	6.0	6.4
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	232,000	243,000	233,000	5.1	232,000	4.9	5.3
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	42,200	80,700	41,600	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	923,000	693,000	922,000	5.2	923,000	5.0	5.4
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	370,000	315,000	371,000	5.2	370,000	5.0	5.4
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	470,000	247,000	474,000	5.4	465,000	5.1	5.6
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	372,000	210,000	378,000	5.2	365,000	5.1	5.4
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,280,000	825,000	1,270,000	5.0	1,280,000	4.8	5.2
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	624,000	547,000	629,000	5.0	624,000	4.8	5.2
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	272,000	321,000	271,000	5.6	272,000	5.4	5.8
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,330,000	1,110,000	2,360,000	4.7	2,290,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	1,070,000	535,000	1,080,000	4.7	1,050,000	4.5	4.9
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	926,000	509,000	939,000	5.0	913,000	4.8	5.2
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
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,150,000	1,950,000	2,100,000	4.9	2,150,000	4.7	5.1
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,210,000	1,760,000	2,220,000	5.0	2,210,000	4.8	5.2
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	98,100	73,300	100,000	6.8	96,100	6.6	7.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	465,000	337,000	462,000	5.6	466,000	5.4	5.7
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	515,000	402,000	521,000	5.6	513,000	5.4	5.7
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	819,000	856,000	810,000	5.5	819,000	5.3	5.7
合計			65,176,700	50,033,400	65,230,000	-	64,984,600	-	-

- (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、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること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及び日本建築検査協会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	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	23,723	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25年4月	0	0	33,876	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	プロシード船橋宮本	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	43,381	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

スタートプロシード投資法人(8979)平成28年10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-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	プロシード松濤	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
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

スタートプロシード投資法人（8979）平成28年10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-42	プロシード調布	株式会社インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	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24年4月10日	0	0	45,920	(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	株式会社インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	22,900	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24年4月	0	0	15,834	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24年4月	0	0	14,450	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成24年4月	0	0	12,606	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24年4月	0	0	9,596	5.7
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25年3月	0	0	51,954	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	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	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	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	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	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	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	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	18,963	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
G-1	プロシード本通	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	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ィング株式会社	平成26年11月	0	0	25,880	5.5

スタートプロシード投資法人（8979）平成28年10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-3	プロシード琴似	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11月	0	0	10,938	4.0
G-4	プロシード元町	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10月	0	0	11,061	5.1
G-5	プロシード元町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10月	0	0	7,507	6.5
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ィング株式会社	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ィング株式会社	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ィング株式会社	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ィング株式会社	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ィング株式会社	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24年9月18日	0	0	13,840	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24年9月18日	0	0	5,980	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24年9月18日	0	0	5,600	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24年9月18日	0	0	17,310	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ィング株式会社	平成25年3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	36,992	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,329	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,437	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	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ィング株式会社	平成26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ィング株式会社	平成26年9月	400	0	19,198	6.2
R-1	プロシード松山	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	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24年9月18日	0	0	5,450	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ィング株式会社	平成26年9月	0	0	11,998	3.8
(ポートフォリオ PML)							3.2 (注8)

(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ィング株式会社による平成28年9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。
- (注8) (ポートフォリオPML) については、(C-68) プロシード葛西2を除く96物件のPMLを記載しています。

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28年5月1日（第22期中に取得した（C-68）プロシード葛西2については平成28年5月6日）以降、平成28年10月31日（第22期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、区分所有物件における組合管理費、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード 市川	プロシード 東陽町	プロシード 葛西	プロシード 三軒茶屋	プロシード 瑞江
(A) 賃貸事業収入	41,270	23,003	25,239	17,780	24,828
賃貸料収入	39,483	22,949	25,086	16,809	23,271
その他収入	1,786	54	152	970	1,556
(B) 賃貸事業費用	12,117	3,336	4,920	5,948	7,541
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,504	85	1,320	663	871
公租公課	2,697	1,312	1,383	912	1,992
水道光熱費	307	-	230	291	325
修繕費	4,710	1,404	263	2,268	2,754
定期保守代金	858	119	1,215	828	783
保険料	149	71	83	66	129
仲介手数料及び広告費	1,046	-	63	450	-
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	507	6	23	132	347
(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)	29,153	19,667	20,318	11,832	17,286
(D) 減価償却費	7,034	4,417	5,166	3,669	3,956
(E) 賃貸事業損益=(C)-(D)	22,119	15,249	15,151	8,163	13,329
(F) 資本的支出	2,862	27,461	-	2,145	2,626
(G) NCF=(C)-(F)	26,291	△ 7,794	20,318	9,686	14,660

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード せんげん台	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷
(A) 賃貸事業収入	21,363	11,550	14,474	12,708	11,639
賃貸料収入	20,135	11,157	13,971	12,144	10,823
その他収入	1,228	393	502	564	815
(B) 賃貸事業費用	5,174	5,279	4,144	2,602	3,299
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	759	415	514	467	398
公租公課	1,191	1,113	809	801	666
水道光熱費	577	265	112	130	362
修繕費	906	2,331	1,291	414	771
定期保守代金	699	556	524	250	325
保険料	81	57	43	48	44
仲介手数料及び広告費	250	138	100	-	271
信託報酬	336	336	336	336	335
その他賃貸事業費用	370	65	412	154	123
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,189	6,270	10,329	10,105	8,339
(D) 減価償却費	4,122	2,529	2,113	2,057	1,641
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,066	3,741	8,216	8,048	6,697
(F) 資本的支出	343	2,054	1,220	208	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,846	4,216	9,109	9,897	8,339

（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	11,805	10,564	9,168	9,045	8,420
賃貸料収入	11,566	9,915	8,818	8,381	8,114
その他収入	238	649	350	664	305
(B) 賃貸事業費用	2,748	3,285	2,420	2,534	2,654
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	440	376	329	309	310
公租公課	763	710	687	400	576
水道光熱費	128	106	158	934	110
修繕費	480	1,068	229	76	790
定期保守代金	316	335	466	318	166
保険料	45	67	31	27	49
仲介手数料及び広告費	121	65	65	73	223
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	113	218	117	58	91
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,057	7,279	6,747	6,511	5,766
(D) 減価償却費	1,706	1,413	1,248	989	1,302
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,350	5,866	5,499	5,521	4,463
(F) 資本的支出	110	1,186	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,946	6,092	6,747	6,511	5,766

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩
(A) 賃貸事業収入	5,019	26,515	14,319	19,190	18,666
賃貸料収入	4,651	25,040	13,235	17,348	17,632
その他収入	368	1,475	1,084	1,841	1,033
(B) 賃貸事業費用	1,733	5,347	3,166	5,537	7,000
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	178	952	517	662	668
公租公課	269	1,051	668	1,172	1,201
水道光熱費	51	232	143	220	284
修繕費	393	819	513	1,818	2,469
定期保守代金	148	1,055	726	546	950
保険料	27	44	25	76	74
仲介手数料及び広告費	194	735	206	263	565
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	135	120	28	441	449
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,286	21,167	11,152	13,652	11,665
(D) 減価償却費	971	3,429	1,290	3,481	2,597
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,315	17,738	9,862	10,171	9,068
(F) 資本的支出	116	-	-	1,033	2,613
(G) NCF = (C) - (F)	3,169	21,167	11,152	12,618	9,052

（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	14,817	13,679	21,874	21,519	11,322
賃貸料収入	14,369	13,452	20,555	21,456	11,322
その他収入	448	227	1,319	63	-
(B) 賃貸事業費用	5,092	3,631	5,129	1,505	1,903
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	549	512	762	-	-
公租公課	1,398	1,279	884	1,052	597
水道光熱費	183	94	139	-	-
修繕費	1,814	851	658	-	869
定期保守代金	257	230	1,133	-	-
保険料	67	60	41	51	35
仲介手数料及び広告費	298	86	832	-	-
信託報酬	336	336	336	400	400
その他賃貸事業費用	186	180	339	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,724	10,047	16,745	20,014	9,418
(D) 減価償却費	2,635	2,196	2,647	3,733	2,534
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,088	7,851	14,098	16,281	6,883
(F) 資本的支出	653	194	108	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,070	9,853	16,637	20,014	9,418

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田	プロシード 中野新橋
(A) 賃貸事業収入	12,264	13,788	14,790	40,937	19,994
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	72	-	60	0	38
(B) 賃貸事業費用	1,252	1,176	1,258	4,562	1,623
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	473	717	813	1,901	815
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	54	-	-	50	439
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	35	57	42	42	50
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	2	2	2	2,168	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,011	12,611	13,531	36,375	18,371
(D) 減価償却費	1,995	2,624	2,707	6,163	3,017
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,015	9,986	10,824	30,211	15,353
(F) 資本的支出	149	200	-	-	301
(G) NCF = (C) - (F)	10,862	12,410	13,531	36,375	18,069

（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	23,128	8,298	9,342
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	-	16	-	-
(B) 賃貸事業費用	1,189	762	1,338	728	904
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	139	193	89	111	74
定期保守代金	-	-	100	-	-
保険料	40	14	59	20	34
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	6	6	8	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,772	6,857	21,790	7,569	8,437
(D) 減価償却費	2,148	1,333	3,645	959	2,172
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,623	5,523	18,144	6,609	6,265
(F) 資本的支出	239	-	7,282	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,532	6,857	14,507	7,569	8,437

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 新丸子	プロシード 本八幡
(A) 賃貸事業収入	25,177	16,427	9,062	17,520	10,915
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	10,477
その他収入	7	65	416	84	438
(B) 賃貸事業費用	1,734	1,837	1,017	1,222	2,797
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	391
公租公課	1,342	864	520	736	610
水道光熱費	-	-	-	-	130
修繕費	-	594	155	39	459
定期保守代金	-	-	-	84	480
保険料	71	60	24	45	52
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	132
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	8	6	5	5	140
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,442	14,589	8,045	16,297	8,118
(D) 減価償却費	5,039	2,717	1,544	2,180	3,879
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,403	11,871	6,501	14,116	4,238
(F) 資本的支出	-	928	-	-	567
(G) NCF = (C) - (F)	23,442	13,660	8,045	16,297	7,551

（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	300,187	16,469	7,039	41,775	8,822
賃貸料収入	289,112	15,845	6,647	39,425	8,473
その他収入	11,074	623	392	2,349	348
(B) 賃貸事業費用	101,502	3,052	2,320	7,729	2,659
賃借料	34,872	-	-	-	-
物件管理委託費	10,866	583	189	1,140	238
公租公課	16,056	876	380	2,208	389
水道光熱費	9,287	93	127	429	138
修繕費	9,656	187	681	1,253	682
定期保守代金	16,996	532	327	1,527	468
保険料	1,063	57	27	112	28
仲介手数料及び広告費	2,274	85	132	151	270
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	29	235	104	556	94
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	198,684	13,417	4,718	34,046	6,162
(D) 減価償却費	93,576	3,616	998	5,911	962
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	105,108	9,800	3,720	28,134	5,199
(F) 資本的支出	-	-	406	16,231	105
(G) NCF = (C) - (F)	198,684	13,417	4,312	17,814	6,056

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前
(A) 賃貸事業収入	10,172	16,466	21,085	20,119	11,546
賃貸料収入	9,516	16,128	19,868	19,748	11,216
その他収入	656	338	1,217	370	329
(B) 賃貸事業費用	2,161	3,749	4,891	4,711	2,710
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	277	483	545	533	421
公租公課	321	829	1,212	1,376	596
水道光熱費	154	-	149	243	139
修繕費	263	2,027	588	694	381
定期保守代金	533	-	863	894	489
保険料	26	53	70	72	62
仲介手数料及び広告費	27	-	757	318	146
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	208	5	355	228	74
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,010	12,717	16,194	15,407	8,835
(D) 減価償却費	1,190	2,559	4,673	5,026	3,420
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,820	10,157	11,520	10,380	5,414
(F) 資本的支出	-	100	101	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,010	12,616	16,092	15,407	8,835

（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	19,235	30,675	21,774	13,957	8,797
賃貸料収入	17,976	27,142	18,770	12,979	8,542
その他収入	1,258	3,533	3,004	978	255
(B) 賃貸事業費用	3,978	8,189	7,858	3,468	2,075
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	498	730	532	356	243
公租公課	992	1,589	994	742	538
水道光熱費	91	1,887	1,356	204	124
修繕費	536	1,046	2,676	832	266
定期保守代金	607	1,675	1,233	613	428
保険料	53	84	86	64	56
仲介手数料及び広告費	357	394	441	196	24
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	442	430	186	109	42
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,257	22,485	13,916	10,488	6,722
(D) 減価償却費	3,562	5,439	4,960	2,452	1,660
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,694	17,046	8,955	8,036	5,061
(F) 資本的支出	129	316	401	546	200
(G) NCF = (C) - (F)	15,127	22,169	13,514	9,942	6,521

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

（単位：千円）

物件番号	C-56	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
(A) 賃貸事業収入	34,868	21,220	88,108	15,792	12,922
賃貸料収入	31,089	20,485	81,697	15,221	11,691
その他収入	3,779	734	6,410	570	1,230
(B) 賃貸事業費用	8,270	4,147	30,264	3,653	3,864
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	879	761	2,274	416	335
公租公課	2,015	1,120	5,747	829	662
水道光熱費	1,431	117	709	144	1,128
修繕費	625	593	2,772	732	578
定期保守代金	-	781	-	839	425
保険料	51	57	297	44	42
仲介手数料及び広告費	539	240	908	335	293
信託報酬	350	350	315	275	315
その他賃貸事業費用	2,378	125	11,327	36	84
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,597	17,072	57,844	12,139	9,057
(D) 減価償却費	8,986	5,604	25,153	2,789	1,394
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,610	11,467	32,691	9,349	7,663
(F) 資本的支出	160	-	-	-	130
(G) NCF = (C) - (F)	26,436	17,072	57,844	12,139	8,927

（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	30,176	17,755	26,712	40,312	45,277
賃貸料収入	28,068	16,638	24,152	38,814	40,698
その他収入	2,108	1,116	2,560	1,497	4,579
(B) 賃貸事業費用	8,072	3,621	10,233	7,175	10,248
賃借料	-	-	-	-	2,343
物件管理委託費	766	482	917	1,083	1,135
公租公課	1,491	836	2,308	1,923	1,786
水道光熱費	1,195	128	1,837	516	134
修繕費	2,512	649	972	1,157	415
定期保守代金	1,145	541	2,024	872	-
保険料	101	55	131	98	146
仲介手数料及び広告費	203	436	1,446	926	603
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	341	176	279	247	3,408
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,104	14,134	16,478	33,137	35,029
(D) 減価償却費	3,074	3,050	6,686	4,410	18,531
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,029	11,083	9,791	28,726	16,497
(F) 資本的支出	356	301	2,089	648	-
(G) NCF = (C) - (F)	21,747	13,833	14,388	32,489	35,029

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

(単位：千円)

物件番号	C-66	C-67	C-68
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
(A) 賃貸事業収入	28,031	37,521	27,835
賃貸料収入	25,442	36,160	27,347
その他収入	2,589	1,361	487
(B) 賃貸事業費用	6,399	9,609	3,222
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	717	1,034	770
公租公課	1,836	2,921	-
水道光熱費	309	341	348
修繕費	1,124	2,711	373
定期保守代金	885	1,238	1,132
保険料	75	145	137
仲介手数料及び広告費	845	545	194
信託報酬	315	275	267
その他賃貸事業費用	290	396	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,631	27,912	24,612
(D) 減価償却費	5,118	3,104	4,827
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,513	24,808	19,784
(F) 資本的支出	248	2,202	100
(G) NCF = (C) - (F)	21,383	25,710	24,512

(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	20,004	11,346	10,814	8,925	5,337
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	35	-	-	14	17
(B) 賃貸事業費用	5,587	1,307	1,486	1,337	916
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,593	798	984	814	522
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	3,446	-	-	142	30
定期保守代金	120	120	120	-	-
保険料	85	46	45	38	21
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	335	336	336
その他賃貸事業費用	5	5	2	5	5
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,417	10,039	9,328	7,588	4,421
(D) 減価償却費	3,135	2,288	2,156	1,454	790
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,281	7,750	7,171	6,133	3,630
(F) 資本的支出	43,068	291	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	△ 28,650	9,747	9,328	7,588	4,421

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10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	3,924	15,884	9,661	10,142
賃貸料収入	4,187	3,923	15,260	9,659	10,142
その他収入	-	1	624	1	-
(B) 賃貸事業費用	663	674	4,143	1,506	1,408
賃借料	-	-	61	-	-
物件管理委託費	-	-	564	-	-
公租公課	269	257	1,082	848	748
水道光熱費	-	-	286	-	-
修繕費	40	62	559	256	76
定期保守代金	-	-	887	-	180
保険料	12	13	61	37	37
仲介手数料及び広告費	-	-	275	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	5	5	28	28	30
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,523	3,249	11,741	8,154	8,733
(D) 減価償却費	812	709	4,935	1,911	1,516
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,710	2,540	6,805	6,243	7,217
(F) 資本的支出	-	-	-	547	315
(G) NCF = (C) - (F)	3,523	3,249	11,741	7,607	8,418

（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	7,180	2,700	32,668	13,913	17,351
賃貸料収入	6,606	2,677	30,094	13,635	17,030
その他収入	574	23	2,574	278	320
(B) 賃貸事業費用	2,393	1,508	8,886	3,756	4,920
賃借料	-	-	100	330	-
物件管理委託費	251	99	1,183	501	645
公租公課	582	275	2,124	987	1,217
水道光熱費	75	72	534	204	188
修繕費	541	220	1,592	277	1,298
定期保守代金	240	374	1,340	682	966
保険料	26	11	121	55	39
仲介手数料及び広告費	310	88	1,487	287	163
信託報酬	336	336	400	400	400
その他賃貸事業費用	28	30	2	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,787	1,191	23,781	10,156	12,431
(D) 減価償却費	2,520	532	8,983	3,662	4,833
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,267	659	14,798	6,493	7,597
(F) 資本的支出	-	357	1,026	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,787	833	22,755	10,156	12,431

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10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	14,972	45,966	21,080	11,662	71,879
賃貸料収入	13,699	44,659	20,592	10,861	67,724
その他収入	1,272	1,306	488	800	4,154
(B) 賃貸事業費用	4,697	9,356	4,519	2,479	19,950
賃借料	-	570	-	-	-
物件管理委託費	519	1,259	569	303	1,911
公租公課	887	2,789	1,435	772	4,172
水道光熱費	785	763	373	209	2,141
修繕費	573	1,383	571	85	4,345
定期保守代金	742	1,625	847	619	2,981
保険料	35	151	82	51	163
仲介手数料及び広告費	262	422	322	26	3,713
信託報酬	750	315	315	315	315
その他賃貸事業費用	141	75	2	97	205
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,274	36,609	16,561	9,183	51,928
(D) 減価償却費	2,569	10,376	5,808	2,631	12,463
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,705	26,233	10,752	6,552	39,464
(F) 資本的支出	301	-	-	-	611
(G) NCF = (C) - (F)	9,973	36,609	16,561	9,183	51,317

（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	32,009	28,027	6,000	67,482	69,852
賃貸料収入	30,601	26,573	6,000	64,635	68,918
その他収入	1,408	1,454	-	2,847	934
(B) 賃貸事業費用	6,588	6,258	809	17,865	15,585
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	871	764	120	1,848	1,862
公租公課	1,794	1,782	390	4,477	4,459
水道光熱費	658	510	-	820	1,401
修繕費	929	938	-	2,772	2,098
定期保守代金	1,020	1,155	-	3,847	4,159
保険料	73	56	22	307	328
仲介手数料及び広告費	896	775	-	3,154	777
信託報酬	275	275	275	350	350
その他賃貸事業費用	71	2	2	287	148
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,420	21,769	5,190	49,617	54,266
(D) 減価償却費	5,567	5,332	1,579	17,490	15,502
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,852	16,437	3,611	32,126	38,764
(F) 資本的支出	-	-	-	432	1,765
(G) NCF = (C) - (F)	25,420	21,769	5,190	49,185	52,500

（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	5,578	17,548	18,939	26,211
賃貸料収入	5,335	16,034	17,350	25,484
その他収入	243	1,513	1,588	726
(B) 賃貸事業費用	1,773	4,171	3,909	7,349
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	197	607	677	737
公租公課	300	878	1,003	2,076
水道光熱費	326	117	134	398
修繕費	350	516	497	1,979
定期保守代金	237	970	691	1,349
保険料	19	50	48	88
仲介手数料及び広告費	-	377	254	120
信託報酬	336	400	350	350
その他賃貸事業費用	5	253	253	248
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,804	13,376	15,029	18,862
(D) 減価償却費	843	4,821	5,318	8,159
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,961	8,555	9,711	10,702
(F) 資本的支出	-	324	-	492
(G) NCF = (C) - (F)	3,804	13,052	15,029	18,369

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以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年 1月 至 平成29年 4月	27,788	—	—
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	23,760	—	—
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10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10月 至 平成28年11月	7,776	—	—
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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4月	6,048	—	—
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10月 至 平成28年11月	5,400	—	—
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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4月	4,860	—	—
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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4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 2月 至 平成29年 4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22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128,918千円であり、当期費用に区分された修繕費94,946千円と合わせて223,865千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)
プロシード本通 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 4月 至 平成28年 8月	42,922
プロシード東陽町 (東京都江東区)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 8月 至 平成28年10月	27,461
プロシード中河原 (東京都府中市)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	15,066
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	7,182
その他			36,287
合 計			128,918

(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、以下のとおり積立えています。

(単位：千円)

営業期間	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日	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
当期首積立金残高	190,764	185,117	108,413	150,000	200,000
当期積立額	160,253	70,013	108,773	50,000	50,000
当期積立金取崩額	165,900	146,718	67,186	-	-
次期繰越額	185,117	108,413	150,000	200,000	250,000

(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

平成28年10月31日（第22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、稼働率の推移及び主要テナントの概要は以下のとおりです。

(イ) 賃貸借状況の概要

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	3,099.19	50	47	76,126	8,883	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,222.12	57	56	49,461	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	916.44	9	8	32,328	5,263	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,778.64	28	24	42,366	7,118	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,643.93	33	32	41,197	16,820	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	854.86	16	13	20,016	2,187	パス・スルー
	C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,313.56	43	42	27,214	1,513	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	23,628	2,766	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	876.60	34	31	21,648	1,308	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	22,950	3,362	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,004.40	22	20	18,120	1,837	パス・スルー
	C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,184	972	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,016	1,548	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,780	2,070	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	829.47	40	38	48,600	3,848	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	489.16	26	24	25,536	2,063	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,713.06	21	20	33,852	4,399	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,557.68	27	26	36,648	3,497	パス・スルー
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,738.88	27	26	29,592	3,559	パス・スルー
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,605.12	24	24	27,276	3,368	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	41,328	2,932	パス・スルー
	C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,157	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,194	固定賃料
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,021	固定賃料
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,181	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,232	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	3,911	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,746	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,033	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	6,047	固定賃料
	C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,239	固定賃料
	C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,709	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	3,605	固定賃料
	C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,171	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	556.63	25	23	20,472	1,856	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,587.79	294	286	552,718	107,590	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	734.91	26	25	30,900	5,423	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,215	1,112	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,963.76	54	52	75,228	37,050	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,240	959	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	19,633	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	プロシード柏エスト	1,279.93	1,223.53	44	42	41,388	3,079	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,335.55	47	45	38,772	1,703	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	603.06	24	22	20,436	1,738	パス・スルー

スターツプロシード投資法人（8979）平成28年10月期決算短信

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	921.73	40	37	34,740	3,088	パス・スルー
	C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,473.36	104	94	51,912	2,459	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,134.58	77	70	38,352	2,415	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	752.40	50	44	24,768	1,167	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	693.57	29	27	15,876	1,066	パス・スルー
	C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,962.90	35	32	57,317	13,397	パス・スルー
	C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	38,702	5,489	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,778.79	88	82	154,020	23,539	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	676.58	35	30	28,284	1,986	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	549.29	35	32	22,933	2,057	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,569.21	66	63	54,116	3,973	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	882.00	45	42	32,748	2,701	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,823.23	25	22	55,236	19,614	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,749.51	37	34	76,140	10,671	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	2,838.51	73	68	81,168	9,546	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,551.76	59	56	49,932	5,120	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,895.61	63	61	67,041	5,258	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,087.39	29	28	55,992	6,333	パス・スルー
	小計		102,344.33	97,879.44	2,797	2,678	3,044,331	436,609	-
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	3,018	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	3,360	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-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	713	固定賃料
	G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	847	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	66	固定賃料
	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	981.47	44	39	29,136	3,284	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	1,637	固定賃料
	G-11	プロシード徳波町	620.22	545.56	10	9	13,644	1,835	パス・スルー
	G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,352	357	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,825.59	77	72	59,124	4,038	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,828	2,391	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,221.96	46	43	31,459	3,156	パス・スルー
	G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,003.38	50	44	25,416	948	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,592.77	94	89	83,163	9,197	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,132.47	48	45	38,253	3,738	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	20,805	1,699	パス・スルー
	G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,862.64	106	99	136,860	8,405	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,639.06	56	51	59,640	2,515	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,416.28	61	54	52,535	2,239	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	4,013.29	72	69	125,991	27,859	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	5,058.87	72	68	134,541	31,154	パス・スルー
	小計		40,251.61	38,418.64	1,078	1,024	1,015,488	118,463	-
地方 主要 都市	R-1	プロシード松山	695.06	654.56	17	16	9,600	1,268	パス・スルー
	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,056	4,586	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,304.09	36	34	32,028	2,678	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,094.56	34	27	46,812	6,573	パス・スルー
	小計		5,959.94	5,277.04	123	113	122,496	15,107	-
ポートフォリオ 合計			148,555.88	141,575.12	3,998	3,815	4,182,315	570,180	-

(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と、「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

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	94.4	93.3	90.5	90.5	93.3	93.3
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	98.3
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	89.9	89.9	89.9	89.9	89.9
	C-5	プロシード瑞江	96.5	92.9	92.9	92.9	85.6	85.6
	C-6	プロシード船橋宮本	92.2	94.7	97.4	95.0	97.5	97.5
	C-7	プロシード南葛西	86.4	86.4	86.4	93.2	81.8	81.8
	C-8	プロシードせんげん台	100.0	97.7	95.4	95.4	95.4	97.7
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	91.1	94.0	88.1	91.1	88.1	91.0
	C-11	プロシード南行徳	93.8	93.8	96.9	100.0	100.0	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	95.5	95.5	90.9	90.9	90.9
	C-13	プロシード東川口	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8	96.8
	C-14	プロシード船堀	95.8	95.8	95.8	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	100.0	100.0	100.0	93.3	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	92.3	84.4	92.1	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	88.7	90.9	93.2	93.2
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	96.0	95.4	95.4	95.4	92.7
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	90.6	95.9	95.9	95.9
	C-20	プロシード新小岩	95.7	91.4	82.2	82.2	86.5	95.6
	C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	88.9	88.9	92.6	92.6	92.6	96.3
	C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	95.8	95.8	95.8	95.8	95.8	100.0
	C-23	プロシード都立大学	89.5	92.1	100.0	97.4	97.4	97.4
	C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月
首都圏 主要都市	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	95.9	95.9	95.9	92.4	92.4	92.4
	C-41	プロシード西新井	97.2	98.0	98.6	98.5	99.0	97.3
	C-42	プロシード調布	100.0	100.0	96.1	100.0	96.1	96.1
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	96.4	96.4	95.0	95.0	95.0	96.8
	C-45	プロシード大泉学園	89.7	89.7	86.2	86.2	93.1	96.6
	C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	96.4	100.0	100.0	100.0
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	86.2	88.7	90.8	93.4	93.4	95.6
	C-49	プロシード柏ノール	95.7	100.0	97.6	100.0	93.8	96.0
	C-50	プロシード行徳駅前	95.8	95.8	100.0	100.0	100.0	91.4
	C-51	プロシード船橋本町	97.5	97.5	92.5	92.5	95.0	92.5
	C-52	プロシード西川口	99.0	98.1	96.1	92.3	91.3	90.4
	C-53	プロシード弘明寺	91.0	89.8	87.2	89.8	87.2	91.0
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	96.0	94.0	92.0	86.0	88.0
	C-55	プロシード相模大塚	96.1	100.0	96.1	96.1	96.1	93.6
	C-56	プロシード篠崎2	96.7	97.8	97.8	95.3	98.6	92.0
	C-57	プロシード柏トロワ	97.6	95.1	100.0	100.0	97.6	95.1
	C-58	プロシード篠崎タワー	97.4	97.4	96.7	97.6	95.2	93.4
	C-59	プロシード東武練馬	92.1	94.7	97.4	94.7	89.4	86.8
	C-60	プロシード雪谷	100.0	100.0	91.4	91.4	85.7	91.5
	C-61	プロシード市川南	97.7	96.6	94.8	95.9	97.1	95.9
	C-62	プロシード市川妙典	95.6	97.8	97.8	95.6	95.6	93.3
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	73.8	73.8	73.8	90.9	90.9	90.9
C-64	プロシード日本橋堀留町	95.3	96.9	93.6	90.3	88.7	91.9	
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	92.9	96.0	97.6	94.5	96.6	95.4	
C-66	プロシード行徳2	96.5	93.4	93.8	95.4	93.7	95.4	
C-67	プロシード西葛西	93.8	97.1	97.1	100.0	98.2	96.7	
C-68	プロシード葛西2	89.8	89.8	89.8	92.9	92.9	97.5	
		小計	95.9	96.0	95.5	96.1	95.7	95.6

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			平成28年 5月	平成28年 6月	平成28年 7月	平成28年 8月	平成28年 9月	平成28年 10月
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	100.0	100.0
	G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	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	95.6	93.4	91.2	89.0	91.2	89.1
	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	76.1	76.1	76.1	88.0	88.0	88.0
	G-12	プロシード東大畑	89.6	89.6	89.6	89.6	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	93.4	92.2	93.6	93.6	93.6	93.2
	G-14	プロシード千代田	93.2	96.5	96.5	96.5	96.5	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	100.0	97.4	97.4	95.6	95.0	93.1
	G-16	プロシード大濠公園	96.5	96.5	93.0	91.3	91.2	88.9
	G-17	プロシード金山	97.1	98.0	100.0	99.1	99.1	94.8
	G-18	プロシード吹上	95.6	97.6	100.0	100.0	100.0	94.0
	G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-20	プロシード北堀江	92.4	90.3	92.0	92.1	92.2	93.2
	G-21	プロシード西天満	92.1	96.9	96.9	93.9	90.6	92.3
	G-22	プロシード神戸元町	90.6	92.2	87.4	85.9	87.4	89.0
	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	95.6	95.2	93.2	92.2	93.5	95.1
	G-25	プロシード新瑞橋	94.7	94.6	93.4	97.4	94.8	94.8
		小計	95.9	95.9	95.6	95.8	95.6	95.4
地方 主要都市	R-1	プロシード松山	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	94.2
	R-2	プロシード水戸	90.0	95.0	92.5	95.0	97.5	100.0
	R-3	プロシード水戸2	92.1	97.7	95.3	97.7	97.7	94.4
	R-4	プロシード筑波学園都市	85.4	88.2	84.8	82.2	82.2	78.8
			小計	89.6	93.2	90.6	90.5	91.0
		ポートフォリオ 合計	95.6	95.9	95.4	95.8	95.5	95.3

（注）本表には、平成28年5月から平成28年10月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

平成28年10月31日（第22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）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	賃貸面積 （㎡） （注4）	面積比率 （%） （注5）	敷金等 （千円） （注6）
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	4,182,315	148,555.88	141,575.12	95.3	570,180

（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）「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4）「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賃面積の合計
 - (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」型の賃賃部分の賃賃面積の合計
- (注5) 「面積比率」には、総賃賃可能面積に占める当該テナントに対する賃賃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せん。
- (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。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(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。)と同額です(詳細な金額は、前記「(イ) 賃賃借状況の概要」をご参照下さい。)