

## 2023年4月期 決算短信 (REIT)

2023年6月14日

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

有価証券報告書提出予定日 2023年7月28日 分配金支払開始予定日 2023年7月14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. 2023年4月期の運用、資産の状況 (2022年11月1日～2023年4月30日)

(1) 運用状況 (%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益	
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%
2023年4月期	3,676	9.8	1,682	10.7	1,423	9.2	1,415	8.8
2022年10月期	3,349	3.9	1,519	7.4	1,303	8.7	1,301	8.7

	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
2023年4月期	円 5,009	% 3.1	% 1.5	% 38.7
2022年10月期	円 5,127	% 3.0	% 1.4	% 38.9

(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	%	%
2023年4月期	5,667	1,600	0	0	113.1	3.3
2022年10月期	5,971	1,515	-	-	116.4	3.5

(注1) 分配金総額と当期純利益の差異は、2022年10月期においては圧縮積立金の取崩しと留保の実施、2023年4月期においては圧縮積立金の取崩しの実施によるものです。

(注2) 2023年4月期の配当性向については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。

配当性向=分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷当期純利益×100

(注3) 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
2023年4月期	103,703	49,236	47.5	174,303
2022年10月期	90,625	43,484	48.0	171,350

(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
2023年4月期	2,894	△13,597	11,526	4,239
2022年10月期	4,750	△4,166	△1,196	3,415

2. 2023年10月期の運用状況の予想（2023年5月1日～2023年10月31日）及び2024年4月期の運用状況の予想（2023年11月1日～2024年4月30日）

（％表示は対前期増減率）

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2023年10月期	3,489	△5.1	1,470	△12.6	1,196	△15.9	1,194	△15.6	4,580	0	4,580
2024年4月期	3,523	1.0	1,476	0.4	1,202	△0.5	1,200	0.5	4,249	331	4,580

（参考）1口当たり予想当期純利益（2023年10月期）4,230円（2024年4月期）4,249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）

2023年4月期	282,477口	2022年10月期	253,777口
----------	----------	-----------	----------

② 期末自己投資口数

2023年4月期	-口	2022年10月期	-口
----------	----	-----------	----

（注）1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、25ページ「1口当たり情報に関する注記」をご参照ください。

※ 決算短信は公認会計士又は監査法人の監査の対象外です。

※ 特記事項

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

運用状況の予想の前提条件については、6ページの「2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

以上

○目次

1. 運用状況 .....	2
(1) 運用状況 .....	2
① 当期の概況 .....	2
② 次期の見通し .....	3
(2) 投資リスク .....	6
2. 財務諸表 .....	7
(1) 貸借対照表 .....	7
(2) 損益計算書 .....	9
(3) 投資主資本等変動計算書 .....	10
(4) 金銭の分配に係る計算書 .....	12
(5) キャッシュ・フロー計算書 .....	13
(6) 継続企業の前提に関する注記 .....	14
(7) 重要な会計方針に係る事項に関する注記 .....	14
(8) 財務諸表に関する注記事項 .....	15
(9) 発行済投資口の総口数の増減 .....	26
3. 参考情報 .....	27
(1) 投資状況 .....	27
(2) 投資資産 .....	27
① 価格及び投資比率 .....	27
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要 .....	30
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況 .....	45
④ 運用資産の資本的支出 .....	57
⑤ 貸借状況の概要 .....	58

## 1. 運用状況

### (1) 運用状況

#### ① 当期の概況

##### (イ) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は282,477口、総資産額は103,703百万円、出資総額（純額）は47,536百万円となっています。

##### (ロ) 投資環境

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための行動制限が緩和されたことで、経済社会活動の正常化が進み、外食や旅行等のサービス消費を中心に個人消費に持ち直しの動きがみられたほか、企業収益にも改善がみられました。一方、ウクライナ情勢等を背景とした資源・エネルギー価格の高騰や米国等における急激なインフレ及び金利上昇等、不安定な事業環境が続きました。

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

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

##### (ハ) 運用実績

当期は、2022年11月1日に（C-90）プロシード山下公園ザ・タワー、（C-91）篠崎ツインプレイス、（C-92）プロシード南砂町、（G-36）プロシード釣鐘及び（G-37）プロシード深江橋（取得価格合計12,235百万円）を取得したことに加え、2023年4月28日に（C-93）プロシード松戸（取得価格498百万円）を取得するとともに、同日に（C-34）プロシード高円寺南、（C-38）プロシード白楽及び（C-57）プロシード柏トロワ（譲渡価格合計1,124百万円）を譲渡して資産の入替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,933百万円、総賃貸可能面積は207,039.40㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスタートアメンティーズ株式会社と緊密な連携を行うことにより、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.3%、平均稼働率96.6%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に継続して参加しています。また、ガバナンスへの取組みとして、資産運用会社に対する報酬と投資主利益との連動性をよ

り高めることを目的として、2023年1月20日開催の投資主総会において本投資法人の規約の一部改訂を行い、本資産運用会社に対する運用報酬体系を変更しています。当期末現在において、CASBE不動産評価認証について1物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について3物件の認証を取得しています。

(二) 資金調達概要

当期は、2022年11月1日に取得した上記5物件の取得資金に充当するため、2022年11月1日に新投資口の発行（一般募集分28,700口）による5,852百万円と新規借入による7,200百万円の資金調達を行いました。また、同年11月24日に返済期限の到来した長期借入金4,190百万円の返済に充当するため、長期借入金4,190百万円（借入期間6ヶ月）の借入を行いました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は9,032百万円、長期借入金は40,313百万円、投資法人債は3,500百万円、期末有利子負債残高は52,846百万円、期末総資産有利子負債比率は51.0%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(六) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,676百万円、営業利益1,682百万円、経常利益1,423百万円、当期純利益1,415百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に、租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額185百万円を加算した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,667円となりました。

② 次期の見通し

(イ) 運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

今後の日本経済は、ウィズコロナの下で経済社会活動の正常化が進み、景気が持ち直していくことが期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化とそれを背景にした世界的な物価上昇や金利上昇等の下振れリスクに留意し、金融資本市場の変動等の影響を十分に注視していくことが必要と考えます。

不動産流通市場においては、低金利等の良好な資金調達環境を背景に投資家の物件取得意欲は引き続き高いものがあり、取引価格は高値圏での推移が予想されます。また、賃貸住宅市場においても、東京圏を中心に引き続き高い稼働率と賃料単価の上昇傾向は一定程度継続するものと考えられます。

b. 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスター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、スタートアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社(注)との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスタート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。また、スタートグループの開発物件の取得に加え、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質的向上を目指します。なお、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した資産の譲渡も引き続き並行して検討していきます。

(注)スタートコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスタート北海道株式会社、スタート東北株式会社、スタート東海株式会社、スタート関西株式会社、スタート九州株式会社及びスタート沖縄株式会社を指します。

c. 内部成長戦略

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

践することで中長期的な成長を目指します。

d. 財務戦略

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

(ロ) 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資法人債（グリーンボンド）の発行

2023年4月24日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名称	スタートプロシード投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)
発行総額	金1,500百万円
払込期日	2023年5月22日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.800%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2028年5月22日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	毎年5月22日及び11月22日 初回の利払日は、2023年11月22日です。利払日が銀行休業日にあたる場合は、その支払いは前営業日にこれを繰り上げます。
資金使途	グリーンファイナンス・フレームワークに記載する適格クライテリアを満たす特定資産である (C-41) プロシード西新井アルティア棟の取得のために調達し、その後リファイナンスした借入金の返済資金の一部に充当しました。

B. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2023年5月24日に返済期限が到来したタームローン2C（借入金残高2,873.5百万円）及びタームローン2R（借入金残高2,159百万円）の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Zの借入を行いました。

	タームローン2Z
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	3,532.5百万円
借入日	2023年5月24日
元本返済期日	2029年11月22日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%）
利払期日	2023年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保及び保証の有無	無担保・無保証

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

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

タームローン2 Zに係る契約	
相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	3,532.5百万円
金利等	固定支払金利 1.220% 変動受取金利 (基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR) +0.680%)
開始日	2023年5月24日
終了日	2029年11月22日
支払日	2023年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに元本返済期日

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

(ハ) 運用状況の見通し

2023年10月期（2023年5月1日～2023年10月31日）及び2024年4月期（2023年11月1日～2024年4月30日）の運用状況については、以下のとおり見込んでいます。この運用状況の見通しの前提条件については、後記「2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の予想に関する前提条件」をご参照ください。

	2023年10月期 (自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日)	2024年4月期 (自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日)
営業収益	3,489百万円	3,523百万円
営業利益	1,470百万円	1,476百万円
経常利益	1,196百万円	1,202百万円
当期純利益	1,194百万円	1,200百万円
1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	4,580円	4,249円
1口当たり利益超過分配金	-円	331円
1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)	4,580円	4,580円

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

2023年10月期及び2024年4月期の運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	2023年10月期:2023年 5月1日～2023年10月31日 (184日) 2024年 4月期:2023年11月1日～2024年 4月30日 (182日)
運用資産	・本投資法人が2023年4月30日時点で保有している107物件の資産を前提としており、2024年4月期末までに異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。</li> <li>・管理業務費については2023年10月期に237百万円、2024年4月期に242百万円を見込んでいます。</li> <li>・修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しており、2023年10月期に119百万円、2024年4月期に125百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。</li> <li>・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2023年10月期に201百万円、2024年4月期に201百万円を見込んでいます。</li> <li>・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2023年10月期に685百万円、2024年4月期に685百万円を見込んでいます。</li> <li>・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2023年10月期に468百万円、2024年4月期に465百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2023年10月期に224百万円、2024年4月期に224百万円を見込んでいます。</li> <li>・融資関連費用として2023年10月期に43百万円、2024年4月期に44百万円を見込んでいます。</li> <li>・投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2023年10月期に3百万円、2024年4月期に3百万円を見込んでいます。</li> <li>・投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により3年間で償却することを前提としており、2023年10月期に2百万円、2024年4月期に2百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>・本日現在の借入金残高47,846百万円のうち、2024年4月期中に返済期限が到来する借入金4,000百万円について、全額を借換えることを前提としており、2024年4月期末まで借入金残高47,846百万円は増減ありません。</li> <li>・本日現在の投資法人債残高5,000百万円について、2024年4月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
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282,477口を前提としており、その後、2024年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> <li>・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。</li> <li>・1口当たり分配金は、2023年10月期においては、圧縮積立金取崩額99百万円を見込んでいます。</li> <li>・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。</li> <li>・2024年4月期においては、1口当たり利益超過分配金331円を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。</li> <li>・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。</li> </ul>

(2) 投資リスク

最近の有価証券報告書(2023年1月27日提出)に記載された「投資リスク」をご参照ください。



2. 財務諸表

(1) 貸借対照表

(単位：千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,434,739	1,997,761
信託現金及び信託預金	1,980,700	2,241,549
営業未収入金	26,459	43,892
前払費用	82,873	85,241
未収消費税等	-	57,503
その他	7,274	8,959
流動資産合計	3,532,046	4,434,907
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,355,761	52,585,883
減価償却累計額	△11,258,805	△11,668,684
信託建物（純額）	37,096,956	40,917,198
信託構築物	1,263,759	1,279,506
減価償却累計額	△870,052	△891,639
信託構築物（純額）	393,707	387,867
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△5,107	△5,107
信託機械及び装置（純額）	268	268
信託工具、器具及び備品	697,073	794,115
減価償却累計額	△338,894	△369,788
信託工具、器具及び備品（純額）	358,179	424,327
信託土地	47,610,451	55,563,624
有形固定資産合計	85,459,562	97,293,287
無形固定資産		
信託借地権	871,571	1,042,267
ソフトウェア	364	322
無形固定資産合計	871,936	1,042,590
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	608,281	710,820
長期前払費用	100,392	153,966
繰延税金資産	81	682
その他	20,745	27,593
投資その他の資産合計	739,501	903,062
固定資産合計	87,071,000	99,238,939
繰延資産		
投資法人債発行費	22,151	19,342
投資口交付費	-	10,358
繰延資産合計	22,151	29,700
資産合計	90,625,199	103,703,546

（単位：千円）

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	9,222,500	9,032,500
営業未払金	202,506	124,919
未払金	246,638	256,231
未払費用	25,060	42,831
未払法人税等	1,976	8,568
未払消費税等	82,270	16,040
前受金	1,794	1,462
その他	4,681	255
流動負債合計	9,787,427	9,482,809
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	32,923,500	40,313,500
信託預り敷金及び保証金	678,572	870,171
資産除去債務	250,985	300,411
固定負債合計	37,353,058	44,984,082
負債合計	47,140,485	54,466,892
<b>純資産の部</b>		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	48,082,645
出資総額控除額	※1 △545,913	※1 △545,913
出資総額（純額）	41,684,544	47,536,732
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
買換特例圧縮積立金	※2 400,000	※2 185,848
任意積立金合計	499,000	284,848
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,301,169	1,415,073
剰余金合計	1,800,169	1,699,922
投資主資本合計	43,484,713	49,236,654
純資産合計	※3 43,484,713	※3 49,236,654
負債純資産合計	90,625,199	103,703,546

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,154,026	※1 3,554,688
不動産等売却益	※2 195,510	※2 122,212
営業収益合計	3,349,536	3,676,901
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,416,086	※1 1,554,855
資産運用報酬	269,873	298,910
資産保管手数料	8,480	8,810
一般事務委託手数料	22,450	25,254
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	112,376	105,718
営業費用合計	1,830,467	1,994,748
営業利益	1,519,069	1,682,152
営業外収益		
受取利息	16	17
受取保険金	14,144	11,592
未払分配金戻入	1,224	969
その他	143	-
営業外収益合計	15,529	12,580
営業外費用		
支払利息	178,364	208,084
投資法人債利息	11,198	10,868
投資法人債発行費償却	2,809	2,809
投資口交付費償却	-	2,071
融資関連費用	38,513	47,296
その他	576	576
営業外費用合計	231,463	271,706
経常利益	1,303,135	1,423,026
税引前当期純利益	1,303,135	1,423,026
法人税、住民税及び事業税	1,978	8,571
法人税等調整額	△0	△600
法人税等合計	1,978	7,970
当期純利益	1,301,157	1,415,055
前期繰越利益	11	18
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,301,169	1,415,073

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)
				圧縮積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,197,331
当期変動額							
剰余金の配当							△1,197,319
当期純利益							1,301,157
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	103,837
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,301,169

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,696,331	43,380,875	43,380,875
当期変動額			
剰余金の配当	△1,197,319	△1,197,319	△1,197,319
当期純利益	1,301,157	1,301,157	1,301,157
当期変動額合計	103,837	103,837	103,837
当期末残高	1,800,169	43,484,713	43,484,713

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金			当期未処分 利益又は 当期未処理 損失(△)
圧縮積立金				買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計		
当期首残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,301,169
当期変動額							
新投資口の発行	5,852,188		5,852,188				
圧縮積立金の積立				99,000	-	99,000	△99,000
圧縮積立金の取崩				△99,000	△214,151	△313,151	313,151
剰余金の配当							△1,515,302
当期純利益							1,415,055
当期変動額合計	5,852,188	-	5,852,188	-	△214,151	△214,151	113,904
当期末残高	48,082,645	△545,913	47,536,732	99,000	185,848	284,848	1,415,073

（単位：千円）

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,800,169	43,484,713	43,484,713
当期変動額			
新投資口の発行		5,852,188	5,852,188
圧縮積立金の積立	-	-	-
圧縮積立金の取崩	-	-	-
剰余金の配当	△1,515,302	△1,515,302	△1,515,302
当期純利益	1,415,055	1,415,055	1,415,055
当期変動額合計	△100,247	5,751,941	5,751,941
当期末残高	1,699,922	49,236,654	49,236,654

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,301,169,665円	1,415,073,669円
II 任意積立金取崩額		
圧縮積立金取崩額	313,151,007円	185,848,993円
III 分配金の額	1,515,302,467円	1,600,797,159円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,971円)	(5,667円)
IV 任意積立金		
圧縮積立金繰入額	99,000,000円	-円
V 次期繰越利益	18,205円	125,503円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度としかつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金を留保した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,515,302,467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、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,600,797,159円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当期において本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>		
税引前当期純利益	1,303,135	1,423,026
減価償却費	651,974	689,295
投資法人債発行費償却	2,809	2,809
投資口交付費償却	-	2,071
受取利息	△16	△17
支払利息	189,563	218,952
営業未収入金の増減額（△は増加）	6,051	△17,433
前払費用の増減額（△は増加）	△12,891	△2,368
未収消費税等の増減額（△は増加）	-	△57,503
未払消費税等の増減額（△は減少）	68,213	△66,229
営業未払金の増減額（△は減少）	46,996	△40,889
未払金の増減額（△は減少）	23,432	6,135
長期前払費用の増減額（△は増加）	△6,971	△53,573
信託有形固定資産の売却による減少額	2,654,157	998,225
その他	6,663	△5,032
小計	4,933,119	3,097,467
利息の受取額	16	17
利息の支払額	△181,061	△201,181
法人税等の支払額	△1,967	△1,979
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,750,107	2,894,325
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>		
信託有形固定資産の取得による支出	△3,229,656	△13,500,157
無形固定資産の取得による支出	△871,571	△179,191
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	75,919	273,575
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△73,258	△81,977
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△68,041	△109,386
投資活動によるキャッシュ・フロー	△4,166,609	△13,597,137
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>		
長期借入れによる収入	5,773,500	11,390,000
長期借入金の返済による支出	△5,773,500	△4,190,000
投資口の発行による収入	-	5,852,188
投資口交付費の支出	-	△12,430
分配金の支払額	△1,196,301	△1,513,075
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,196,301	11,526,681
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△612,802	823,870
現金及び現金同等物の期首残高	4,028,242	3,415,440
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,415,440	※ 4,239,310

（6）継続企業の前提に関する注記

当期における該当事項はありません。

（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記

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



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

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 自己投資口の消却の状況

	前 期 (2022年10月31日)	当 期 (2023年4月30日)
総消却口数	3,000口	3,000口
消却総額	545,913千円	545,913千円

※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。

項目	内 訳	
対象資産	プロシード篠崎2、プロシード柏トロワの各土地	
発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円	
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	
当期取崩しについての説明	2023年4月にプロシード柏トロワの売却に伴う取崩しを行いました。	
金額（単位：千円）	前 期 (2022年10月31日)	当 期 (2023年4月30日)
当期積立て・取崩し前残高	400,000	185,848
損益計算書における取崩し	-	-
貸借対照表残高	400,000	185,848
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	-
金銭の分配に係る計算書における取崩し	214,151	185,848
当期積立て・取崩し後残高	185,848	-

※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

	前 期 (2022年10月31日)	当 期 (2023年4月30日)
	50,000千円	50,000千円

(損益計算書に関する注記)

※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

(単位:千円)

	前 期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	2,746,573	3,074,584
共益費	190,769	214,948
駐車場収入	85,950	106,205
付帯収入	1,456	1,288
その他賃貸事業収入	129,275	157,661
不動産賃貸事業収益合計	3,154,026	3,554,688
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	210,266	237,546
修繕費	123,141	114,056
公租公課	186,721	187,570
信託報酬	35,036	35,640
水道光熱費	48,790	72,127
損害保険料	7,807	8,174
減価償却費	651,932	689,253
その他賃貸事業費用	152,390	210,485
不動産賃貸事業費用合計	1,416,086	1,554,855
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	1,737,940	1,999,832

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

(単位:千円)

プロシード蓮根

不動産等売却収入	267,163
不動産等売却原価	305,705
その他売却費用	1,519
不動産等売却損	40,061

プロシード新丸子

不動産等売却収入	605,260
不動産等売却原価	656,099
その他売却費用	3,378
不動産等売却損	54,217

プロシード西川口

不動産等売却収入	852,535
不動産等売却原価	935,407
その他売却費用	4,737
不動産等売却損	87,609

プロシード篠崎2

不動産等売却収入	1,140,666
不動産等売却原価	756,944
その他売却費用	6,321
不動産等売却益	377,399

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

プロシード高円寺南

不動産等売却収入	251,394
不動産等売却原価	305,052
その他売却費用	1,380
不動産等売却損	55,038

プロシード白楽

不動産等売却収入	185,718
不動産等売却原価	251,927
その他売却費用	1,017
不動産等売却損	67,226

プロシード柏トロワ

不動産等売却収入	689,508
不動産等売却原価	441,245
その他売却費用	3,784
不動産等売却益	244,478

（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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	282,477口

（キャッシュ・フロー計算書に関する注記）

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

（単位：千円）

	前期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
現金及び預金	1,434,739	1,997,761
信託現金及び信託預金	1,980,700	2,241,549
現金及び現金同等物	3,415,440	4,239,310

（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 (2022年10月31日)	当 期 (2023年4月30日)
1年内	111,477	121,731
1年超	4,482,819	4,959,434
合計	4,594,297	5,081,166

（注）上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

（金融商品に関する注記）

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

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

前期（2022年10月31日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金（注2）	9,222,500	9,222,500	-
(2) 投資法人債（注2）	3,500,000	3,491,221	△ 8,778
(3) 長期借入金（注2）	32,923,500	33,025,983	102,483
(4) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2023年4月30日）

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金（注2）	9,032,500	9,032,500	-
(2) 投資法人債（注2）	3,500,000	3,491,192	△ 8,807
(3) 長期借入金（注2）	40,313,500	40,475,664	162,164
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

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

(2) 投資法人債

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

(4) デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日（2022年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,222,500	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,000,000	1,000,000	-	1,500,000
長期借入金	-	9,061,000	6,749,000	5,820,000	5,520,000	5,773,500

借入金及び投資法人債の決算日（2023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	9,032,500	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	1,000,000	-	-	1,500,000
長期借入金	-	8,761,000	4,549,000	10,020,000	5,720,000	11,263,500

(デリバティブ取引に関する注記)

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2023年4月30日）

該当事項はありません。

2. ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2022年10月31日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,862,500	23,862,500	(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(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2023年4月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,062,500	28,062,500	(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(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価を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的主要原因別内訳

（単位：千円）

	前 期 (2022年10月31日)	当 期 (2023年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	81	682
信託借地権償却	-	2,902
資産除去債務	81,018	102,620
繰延税金資産小計	81,099	106,205
評価性引当額	△ 81,018	△ 105,522
繰延税金資産合計	81	682
繰延税金資産の純額	81	682

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 (2022年10月31日)	当 期 (2023年4月30日)
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 36.58	△ 35.39
評価性引当額の増減	2.82	1.72
圧縮積立金繰入額	△ 2.39	-
圧縮積立金取崩額	7.56	4.11
その他	△ 2.72	△ 1.34
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	0.56

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

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

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

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

3. 当該資産除去債務の総額の増減

(単位：千円)

	前 期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
期首残高	137,375	250,985
有形固定資産の取得に伴う増加額	112,476	47,046
時の経過による調整額	1,133	2,379
期末残高	250,985	300,411

(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 2022年5月1日 至 2022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)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	11,039,484	持株会社	被所有 直接 13.5%	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	2,800,000	-	-

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023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)
主要投資主(法人)	スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区	11,039,484	持株会社	被所有 直接 13.5%	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注2)	7,900,000	-	-

(注1) 取引金額には消費税等が含まれていません。

(注2) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。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。

2. 関連会社等

前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

該当事項はありません。

当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	84,552	営業未払金	110,379
							修繕工事費	238,081		
							保守点検費	121,669		
							広告宣伝費	59,018		
							更新手数料	19,721		
賃料収入等(注2)	293,971	信託預り敷金及び保証金(注2)	68,484							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	305,480	未払金	204,904
							機関運営事務報酬の支払	400	未払金	440
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入及び譲渡先	信託受益権の購入(注4)	810,000	-	-
							信託受益権の譲渡(注5)	2,864,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（240,117千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（2,842,459千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（53,854千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（43,177千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（621,699千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（25,306千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3. 参考情報 (2) 投資資産 ⑤ 賃貸借状況の概要 (イ) 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注3) 資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬19,845千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬15,752千円が含まれています。

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

(注5) 利害関係人等への信託受益権の譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。



当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	95,519	営業未払金	124,105
							修繕工事費	289,190		
							保守点検費	137,963		
							広告宣伝費	76,174		
							更新手数料	26,077		
賃料収入等(注2)	272,219	信託預り敷金及び保証金(注2)	59,618							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	-	資産運用会社	資産運用報酬の支払(注3)	375,124	未払金	196,019
							機関運営事務報酬の支払	850	未払金	935
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入及び譲渡先	信託受益権の購入(注4)	3,333,000	-	-
							信託受益権の譲渡(注5)	1,124,000	-	-
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	東京都江戸川区	30,000	公益施設管理事業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	1,500,000	-	-

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

(注2) 賃料収入等については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（213,181千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,269,526千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（59,037千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（34,404千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（821,992千円）のうちスタートグループがエンドテナントである取引金額（25,214千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、後記「3.参考情報 (2) 投資資産 ⑤貸借借状況の概要 (イ) 貸借借状況の概要」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70,031千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬6,182千円が含まれています。

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

(注5) 利害関係人等への信託受益権の譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

#### 4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

該当事項はありません。

（賃貸等不動産に関する注記）

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

（単位：千円）

	前 期 (自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日)	当 期 (自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日)
貸借対照表計上額（注1）		
期首残高	85,410,519	86,331,134
期中増減額（注2）	920,614	12,004,420
期末残高	86,331,134	98,335,554
期末時価（注3）	103,834,000	118,016,000

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

（注2）前期増減額のうち主な増加理由は、（C-88）プロシード石川台、（C-89）アルファグランデ千桜タワーの取得（4,040,465千円）及び資本的支出（186,239千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-35）プロシード蓮根、（C-39）プロシード新丸子、（C-52）プロシード西川口、（C-56）プロシード篠崎2の譲渡（2,654,157千円）及び減価償却費（651,932千円）によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、（C-90）プロシード山下公園ザ・タワー以下6物件の取得（13,478,446千円）及び資本的支出（213,452千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-34）プロシード高円寺南、（C-38）プロシード白楽、（C-57）プロシード柏トロワの譲渡（998,225千円）及び減価償却費（689,253千円）によるものです。

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

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

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自 2022年5月1日 至 2022年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	2,865,625	195,510
水道光熱費収入	20,484	20,484
その他	-	3,133,541
合計	2,886,110	3,349,536

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

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

当期（自 2022年11月1日 至 2023年4月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却（注2）	1,126,621	122,212
水道光熱費収入	26,344	26,344
その他	-	3,528,343
合計	1,152,965	3,676,901

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

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

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当 期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
1口当たり純資産額	171,350円	174,303円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	5,127円	5,009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 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日）	当 期 （自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日）
当期純利益（千円）	1,301,157	1,415,055
普通投資主に帰属しない金額（千円）	—	—
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,301,157	1,415,055
期中平均投資口数（口）	253,777	282,477

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（開示の省略）

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

(9) 発行済投資口の総口数の増減

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

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

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

(注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第34期 (2022年10月31日現在)		第35期 (2023年4月30日現在)	
			保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)	保有総額(千円) (注1)	対総資産比率(%) (注2)
不動産信託 受益権	賃貸住宅・ 高齢者向け 施設	首都圏主要都市	65,553,144	72.3	75,438,173	72.7
		政令指定都市	18,582,239	20.5	20,724,710	20.0
		地方主要都市	2,195,750	2.4	2,172,671	2.1
小 計			86,331,134	95.3	98,335,554	94.8
預金・その他の資産			4,294,064	4.7	5,367,992	5.2
資産総額計			90,625,199	100.0	103,703,546	100.0

	第34期 (2022年10月31日現在)		第35期 (2023年4月30日現在)	
	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)	金額(千円)	総資産に対する 比率(%)
負債総額(注3)	47,140,485	52.0	54,466,892	52.5
純資産総額(注3)	43,484,713	48.0	49,236,654	47.5

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

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

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

(2) 投資資産

① 価格及び投資比率

2023年4月30日（第35期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.1	981,410	1,550,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	559,020	998,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	582,037	910,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.6	605,458	687,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	608,483	822,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	437,441	617,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	313,481	338,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	337,251	366,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	266,076	347,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	289,979	363,000
	C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.2	226,230	244,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	231,338	247,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	166,778	254,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	87,897	122,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	878,041	1,090,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	480,613	554,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	445,135	456,000

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-20	プロシード新小岩	465,200	0.5	489,304	553,000
	C-23	プロシード都立大学	790,400	0.8	757,185	905,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.8	716,040	916,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3	285,175	519,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.5	446,784	478,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5	417,459	505,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	415,912	648,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,395,051	1,580,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	363,962	346,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	244,966	292,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	762,000	894,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	967,205	950,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	543,104	558,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.1	2,768,041	6,910,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.5	383,617	619,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	173,719	184,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,190,978	1,380,000
	C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3	284,907	282,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	322,536	334,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	513,951	581,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	653,847	739,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	602,655	627,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	256,209	373,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	480,056	591,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5	543,293	572,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4	354,340	381,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	222,809	218,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5	1,239,471	2,260,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	402,399	591,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	351,673	401,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	693,230	1,030,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	515,386	660,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7	727,926	928,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.5	1,495,510	2,000,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.0	823,483	1,180,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8	814,372	1,000,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.9	946,399	1,110,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7	817,505	1,040,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4	2,584,177	2,820,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5	2,690,172	2,820,000
	C-71	プロシード鶴の木	917,000	0.9	898,360	1,120,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.1	1,038,805	1,280,000
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	1.8	1,896,402	2,240,000
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	1.0	1,022,653	1,180,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.3	4,337,099	4,830,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	242,873	448,000
	C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.1	2,221,530	2,230,000
	C-78	プロシードK2	1,170,000	1.2	1,238,805	1,380,000
	C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	302,377	324,000
	C-80	プロシードK5	269,000	0.3	285,182	277,000
	C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8	838,344	871,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.0	3,176,400	3,230,000

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-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,274,661	1,480,000
	C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,069,795	1,350,000
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.1	1,140,501	1,210,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.5	531,785	560,000
	C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5	573,676	552,000
	C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	862,761	909,000
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.8	3,129,170	2,960,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.8	8,159,528	8,000,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.5	1,709,321	1,710,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	806,166	772,000
C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	528,460	514,000	
		小計	77,167,900	76.5	75,438,173	90,167,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	316,737	519,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	217,961	264,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	594,156	929,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	230,470	365,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4	399,395	524,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	886,147	1,550,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	430,481	662,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	189,118	333,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.9	848,210	1,210,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8	755,490	1,070,000
	G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2	153,390	189,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.0	1,940,028	2,490,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1	2,061,839	2,270,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1	2,218,109	2,410,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.1	1,086,246	1,090,000
	G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.7	1,756,307	1,820,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	540,526	545,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	789,230	956,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	748,250	807,000
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5	1,510,053	1,880,000	
G-35	プロシード金山3	770,000	0.8	786,957	936,000	
G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	871,000	839,000	
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3	1,394,599	1,360,000	
		小計	21,365,800	21.2	20,724,710	25,018,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	280,872	491,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.4	314,832	524,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.8	725,695	918,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8	851,270	898,000
			小計	2,400,200	2.4	2,172,671
ポートフォリオ 合計			100,933,900	100.0	98,335,554	118,016,000

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

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

(注3) 「貸借対照表計上額」は、2023年4月30日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

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

② 取得済資産にかかる信託不動産の概要

2023年4月30日（第35期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	1997年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年 3月12日	16(7)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年 9月24日	22(10)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	1991年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	1994年 3月10日	15(7)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	1991年 4月3日	12(3)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	2005年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	2005年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	1992年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年 3月15日	27(9)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	2006年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	2006年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	2003年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)



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

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

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-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区	所有権	所有権	256.26	864.64	RC/6F	2007年 9月10日	19(2)
C-88	プロシード石川台	東京都大田区	所有権	所有権	519.50	1,333.89	RC/5F・ B1F	2021年 11月24日	25(2)
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	東京都千代田区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権	3,428.28 （注15）	4,258.99	RC/25F	2018年 4月16日	68(0)
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	神奈川県横浜市 中区	所有権	所有権	1,676.56	12,208.74	SRC/18 F・B2F	2007年 12月20日	147(103)
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区	(A)定期 借地権及 び転定期 借地権 (B)所有 権（共 有）	区分 所有権	(A) 3,688.67 (B) 1,920.97 （注16）	(A) 3,371.10 (B) 505.99	(A) SRC/18 F・B2F (B) SRC/18 F・B1F （注17）	(A)2008年 3月17日 (B)2008年 4月20日 （注17）	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年 9月27日	34(1)
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年 2月11日	29(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市 中村区	所有権	所有権	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市 千種区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市 昭和区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市 北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	2007年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市 中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	2007年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) （注18）
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市 中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市 瑞穂区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	73(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市 港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	2008年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市 住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	2007年 5月28日	81(24)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市 兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市 瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年 3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年 11月21日	63(0)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					100,481.39	239,037.48	-	-	5,287 (1,384)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

（注13）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2023年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は全28戸中27戸です。以下同じです。

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

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

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

（注17）（C-91）篠崎ツインプレイスについては、独立した2棟の建物から成り立っているため、（A）：20番街区、（B）：21番街区のそれぞれについて記載しています。

（注18）（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2023年4月30日現在の本物件の入居戸数は全18戸中11戸です。以下同じです。

(ロ) 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2023年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、J L L 森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人の間には、利害関係はありません。

2023年4月30日（第35期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,550,000	1,550,000	4.4	1,550,000	4.2	4.6
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	998,000	1,020,000	4.0	988,000	3.8	4.2
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	910,000	919,000	3.9	906,000	3.7	4.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	687,000	690,000	3.7	685,000	3.5	3.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	822,000	819,000	4.1	823,000	3.9	4.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	617,000	625,000	4.8	613,000	4.6	5.0
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	338,000	338,000	4.6	338,000	4.4	4.8
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	366,000	367,000	4.6	366,000	4.4	4.8
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	347,000	348,000	4.9	346,000	4.7	5.1
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	364,000	4.5	362,000	4.3	4.7
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	244,000	242,000	5.9	244,000	5.6	6.0
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	247,000	246,000	4.9	247,000	4.6	5.0
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	254,000	251,000	4.8	255,000	4.6	4.9
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社 中央不動産鑑定所	122,000	118,000	5.6	124,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松溝	株式会社 中央不動産鑑定所	1,090,000	1,100,000	3.7	1,090,000	3.5	3.9
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	554,000	560,000	3.8	551,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	456,000	455,000	6.0	456,000	5.7	6.1
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	553,000	549,000	5.2	554,000	4.9	5.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査評価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	905,000	922,000	3.6	897,000	3.4	3.8
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	916,000	931,000	3.8	909,000	3.6	4.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	519,000	529,000	3.6	514,000	3.4	3.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	478,000	482,000	4.1	478,000	3.8	4.2
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	505,000	510,000	4.2	503,000	4.0	4.3
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	648,000	659,000	3.8	643,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,580,000	1,600,000	3.8	1,570,000	3.6	3.9
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	346,000	347,000	5.0	346,000	4.7	5.1
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	292,000	283,000	4.1	292,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	894,000	824,000	4.5	873,000	4.2	4.6
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	950,000	959,000	4.7	949,000	4.4	4.8
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	558,000	560,000	5.0	557,000	4.7	5.1
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,910,000	7,130,000 (注3)	4.0 (注3)	6,820,000	3.8	4.2
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	619,000	625,000	3.8	616,000	3.6	4.0
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	184,000	185,000	4.8	184,000	4.6	4.9
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,380,000	1,390,000	4.6	1,380,000	4.4	4.7
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	282,000	282,000	4.9	282,000	4.6	5.0
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	334,000	333,000	4.3	334,000	4.1	4.4
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	581,000	568,000	4.7	581,000	4.4	4.8
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	739,000	751,000	4.3	727,000	4.1	4.5
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	627,000	637,000	4.3	616,000	4.1	4.5
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	373,000	376,000	4.5	373,000	4.2	4.6
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	591,000	595,000	4.8	589,000	4.5	4.9
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	572,000	572,000	4.8	572,000	4.6	4.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	381,000	382,000	5.0	381,000	4.8	5.1
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	218,000	219,000	5.1	218,000	4.9	5.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,260,000	2,300,000	4.4	2,240,000	4.2	4.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	591,000	594,000	4.2	589,000	4.0	4.3
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	401,000	404,000	4.4	399,000	4.2	4.5
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	1,030,000	1,030,000	4.2	1,030,000	4.0	4.3
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	660,000	665,000	4.1	658,000	3.9	4.2
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	928,000	925,000	4.8	929,000	4.6	4.9
C-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,000,000	2,030,000	3.3	1,980,000	3.1	3.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,190,000	5.2	1,180,000	4.9	5.5
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,000,000	1,010,000	4.3	996,000	4.1	4.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,110,000	1,120,000	4.3	1,110,000	4.1	4.5
C-68	プロシード葛西2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,040,000	1,040,000	3.7	1,040,000	3.5	3.9
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,820,000	2,870,000	3.4	2,800,000	3.2	3.6
C-70	プロシード西新宿	株式会社 中央不動産鑑定所	2,820,000	2,870,000	3.4	2,800,000	3.2	3.6
C-71	プロシード鶴の木	株式会社 中央不動産鑑定所	1,120,000	1,130,000	3.8	1,110,000	3.6	4.0
C-72	プロシード南行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,280,000	1,290,000	4.1	1,270,000	3.9	4.3
C-73	プロシードCO-Z東館	株式会社 中央不動産鑑定所	2,240,000	2,210,000	4.6	2,250,000	4.4	4.8
C-74	プロシードCO-Z西館	株式会社 中央不動産鑑定所	1,180,000	1,180,000	4.6	1,180,000	4.4	4.8
C-75	プロシード新横浜	株式会社 中央不動産鑑定所	4,830,000	4,960,000	3.9	4,780,000	3.7	4.1
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	448,000	456,000	4.0	445,000	3.9	4.2
C-77	プロシード錦糸町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,230,000	2,260,000	3.5	2,210,000	3.3	3.7
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,380,000	1,390,000	4.4	1,360,000	4.2	4.6
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	324,000	329,000	4.6	318,000	4.4	4.8
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	277,000	282,000	4.4	271,000	4.2	4.6
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	871,000	868,000	4.0	872,000	3.8	4.2
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社 中央不動産鑑定所	3,230,000	3,330,000	3.6	3,180,000	3.3	3.8
C-83	プロシード門前仲町	株式会社 中央不動産鑑定所	1,480,000	1,500,000	3.4	1,470,000	3.2	3.6

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,350,000	1,360,000	3.8	1,340,000	3.6	4.0
C-85	プロシード 流山おおたかの森	株式会社 中央不動産鑑定所	1,210,000	1,210,000	4.0	1,210,000	3.8	4.2
C-86	プロシード新川	株式会社 中央不動産鑑定所	560,000	569,000	3.4	556,000	3.2	3.6
C-87	プロシード錦糸町2	株式会社 中央不動産鑑定所	552,000	565,000	3.5	547,000	3.3	3.7
C-88	プロシード石川台	株式会社 中央不動産鑑定所	909,000	913,000	3.6	907,000	3.4	3.8
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,960,000	3,020,000	3.8	2,930,000	3.7	3.9
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	8,000,000	8,220,000	3.6	7,900,000	3.3	3.8
C-91	篠崎ツインプレイス	株式会社 中央不動産鑑定所	1,710,000	1,660,000	4.8	1,730,000	4.6	5.2
C-92	プロシード南砂町	株式会社 中央不動産鑑定所	772,000	773,000	3.7	771,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	514,000	524,000	4.1	504,000	3.9	4.3
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	519,000	522,000	4.4	517,000	4.2	4.6
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	264,000	266,000	4.2	263,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	929,000	930,000	4.3	928,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	365,000	366,000	4.3	364,000	4.1	4.5
G-15	プロシード福岡高宮	J L L 森井鑑定 株式会社	524,000	531,000	4.6	516,000	4.4	4.8
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,550,000	1,560,000	4.1	1,540,000	3.9	4.3
G-18	プロシード吹上	株式会社 中央不動産鑑定所	662,000	665,000	4.1	661,000	3.9	4.3
G-19	プロシード豊田	株式会社 中央不動産鑑定所	333,000	332,000	4.7	334,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	J L L 森井鑑定 株式会社	1,210,000	1,230,000	4.0	1,180,000	3.8	4.2
G-22	プロシード神戸元町	J L L 森井鑑定 株式会社	1,070,000	1,090,000	4.3	1,050,000	4.1	4.5
G-23	グループホーム たのしい家 大正	J L L 森井鑑定 株式会社	189,000	191,000	5.7	186,000	5.5 (注4)	5.9
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,490,000	2,570,000	4.0	2,450,000	3.8	4.2
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社 中央不動産鑑定所	2,270,000	2,310,000	4.1	2,250,000	3.9	4.3
G-26	プロシード弁天町	J L L 森井鑑定 株式会社	2,410,000	2,450,000	4.2	2,370,000	4.0	4.4
G-27	プロシード長居公園通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,090,000	1,100,000	4.3	1,070,000	4.1	4.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,820,000	1,850,000	4.3	1,790,000	4.1	4.5



物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (千円) (注1)	不動産鑑定評価概要				
				収益価格（注2）				
				直接還元法		DCF法		
				直接還元法 による 価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	545,000	551,000	4.3	543,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	956,000	961,000	4.1	954,000	3.9	4.3
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	807,000	815,000	4.5	804,000	4.3	4.7
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社 中央不動産鑑定所	1,880,000	1,890,000	4.4	1,880,000	4.2	4.6
G-35	プロシード金山3	株式会社 中央不動産鑑定所	936,000	947,000	4.2	931,000	4.0	4.4
G-36	プロシード釣鐘	株式会社三友シ ステムアプレイザル	839,000	842,000	3.7	839,000	3.5	3.8
G-37	プロシード深江橋	株式会社 中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,350,000	3.4	3.8
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	491,000	492,000	5.0	490,000	4.8	5.1
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	524,000	525,000	5.0	523,000	4.8	5.1
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	918,000	922,000	4.6	916,000	4.4	4.8
R-5	プロシード水戸3	株式会社 立地評価研究所	898,000	896,000	4.9	899,000	4.7	5.0
合計			118,016,000	119,453,000	-	117,162,000	-	-

- (注1) 「不動産鑑定評価額」及び「調査価額」は、不動産鑑定評価基準及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針（以下、あわせて「不動産鑑定評価基準等」といいます。）に基づき、原則として、DCF法（連続する複数期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。以下同じです。）による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法。一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。以下同じです。）による収益価格等による検証を行って決定された価格です。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート）」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」についてもあわせて記載しています。
- (注2) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注3) (C-41) プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間等を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注4) (G-23) グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること等のグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

(ハ) 建物状況調査報告書の概要

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

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

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	28,491	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	17,915	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	12,000	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	11,400	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	25,000	4.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,500	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	16,642	7.1

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,263	6.9
C-29	プロシード三田	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	28,406	8.7
C-31	プロシード亀戸	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	MS&ADインターリスク総研株式会社	2022年4月	-	-	29,270	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注7）	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	12,652	10.6
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	-	-	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	14,056	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	29,308	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	28,546	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	14,928	5.2
C-51	プロシード船橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	25,820	5.7
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	14,000	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	15,500	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー（注8）	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	86,146	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	11,106	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	17,745	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	22,623	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,138	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	28,995	14.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,967	7.5

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

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	24,470	5.0
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	-	-	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2022年10月13日	-	-	65,970	7.1
G-14	プロシード千代田	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2022年10月4日	-	-	29,150	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	13,814	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	49,295	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	-	-	29,048	6.2
G-19	プロシード豊田	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	-	-	27,160	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	21,468	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	20,596	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	22,875	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	-	-	32,060	7.6
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	-	-	27,608	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	-	-	41,954	4.8
G-35	プロシード金山3	東京海上ディーアール株式会社	2019年9月	-	-	10,153	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	40,916	11.6
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPO リスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上ディーアール株式会社	2019年10月	-	-	15,239	3.8
R-5	プロシード水戸3	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	10,161	2.5
(ポートフォリオ PML)							3.0

- (注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。
- (注2) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注5) PML（Probable Maximum Loss）の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社の調査による2023年4月時点の数値です。
- (注6) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、A：アルティア棟、B：オザリア棟、C：集会所棟、D：保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-44) プロシード中河原及び(C-67) プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A：一番館、B：二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注8) (C-58) プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注9) (C-85) プロシード流山おおたかの森の長期修繕費については、一棟全体にかかる長期修繕費を本物件の敷地権割合で按分した金額を記載しています。
- (注10) (C-91) 篠崎ツインプレイスは独立した2棟の建物から成り立っているため、A：20番街区、B：21番街区のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2022年11月1日（第35期中に取得した（C-93）プロシード松戸については取得日の2023年4月28日）以降、2023年4月30日（第35期中に譲渡した（C-34）プロシード高円寺南、（C-38）プロシード白楽及び（C-57）プロシード柏トロワについては譲渡日前日の2023年4月27日）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、区分所有物件における組合管理費、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード 市川	プロシード 東陽町	プロシード 葛西	プロシード 三軒茶屋	プロシード 瑞江
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	46,330	22,999	29,121	21,322	27,395
賃貸料収入	43,367	22,949	24,523	20,034	26,019
その他収入	2,963	50	4,597	1,288	1,375
(B) 賃貸事業費用	10,646	2,256	8,833	5,084	6,182
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,638	84	1,300	800	976
公租公課	2,738	1,334	1,414	956	2,020
水道光熱費	678	-	294	388	716
修繕費	2,433	309	2,152	1,145	335
定期保守代金	1,047	139	1,216	950	938
保険料	91	46	50	38	68
仲介手数料及び広告費	812	-	899	-	147
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	870	6	1,169	470	642
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	35,684	20,742	20,287	16,238	21,212
(D) 減価償却費	6,219	2,479	3,133	3,623	4,277
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,465	18,263	17,154	12,614	16,935
(F) 資本的支出	499	100	-	116	323
(G) NCF = (C) - (F)	35,185	20,642	20,287	16,122	20,888

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-9	C-10	C-11
物件名	プロシード 船橋宮本	プロシード 南葛西	プロシード 行徳	プロシード 幕張本郷	プロシード 南行徳
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	23,100	12,840	12,546	12,201	12,734
賃貸料収入	21,643	12,641	12,207	11,471	11,948
その他収入	1,457	199	338	729	786
(B) 賃貸事業費用	5,953	3,550	4,579	4,327	3,224
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	818	467	468	424	455
公租公課	1,202	1,139	808	678	781
水道光熱費	280	373	152	403	215
修繕費	1,811	318	2,134	1,616	467
定期保守代金	786	771	300	448	484
保険料	47	83	29	27	27
仲介手数料及び広告費	302	-	290	265	68
信託報酬	336	336	336	335	336
その他賃貸事業費用	368	60	59	127	388
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,147	9,290	7,967	7,874	9,509
(D) 減価償却費	4,285	2,349	2,389	1,726	1,867
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,861	6,940	5,577	6,147	7,641
(F) 資本的支出	3,294	-	4,155	734	713
(G) NCF = (C) - (F)	13,852	9,290	3,811	7,139	8,795

（単位：千円）

物件番号	C-12	C-14	C-15	C-16	C-17
物件名	プロシード 幕張本郷2	プロシード 船堀	プロシード 竹ノ塚	プロシード せんげん台2	プロシード 松濤
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,655	9,220	8,488	5,349	27,735
賃貸料収入	10,435	8,535	8,322	5,080	27,172
その他収入	220	685	166	268	562
(B) 賃貸事業費用	3,071	2,204	2,247	2,133	5,439
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	401	313	318	194	1,037
公租公課	680	410	567	247	1,135
水道光熱費	249	392	205	70	498
修繕費	716	104	446	941	306
定期保守代金	285	402	211	184	1,185
保険料	47	17	32	23	27
仲介手数料及び広告費	304	81	-	65	633
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	49	146	130	69	279
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,583	7,016	6,240	3,215	22,296
(D) 減価償却費	2,238	1,051	1,178	994	1,868
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,345	5,964	5,061	2,220	20,427
(F) 資本的支出	3,190	105	224	354	9,713
(G) NCF = (C) - (F)	4,393	6,911	6,016	2,861	12,582



（単位：千円）

物件番号	C-18	C-19	C-20	C-23	C-24
物件名	プロシード 参宮橋	プロシード 浦安	プロシード 新小岩	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学2
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	13,977	18,791	21,609	22,318	21,504
賃貸料収入	12,734	18,077	20,467	21,216	21,440
その他収入	1,242	713	1,142	1,102	63
(B) 賃貸事業費用	5,292	5,462	4,816	4,756	1,779
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	484	686	775	791	-
公租公課	703	1,192	1,216	919	1,101
水道光熱費	236	419	533	269	-
修繕費	912	1,574	221	257	309
定期保守代金	861	700	1,105	1,213	-
保険料	15	44	43	25	30
仲介手数料及び広告費	1,699	296	-	520	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	42	211	585	423	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,684	13,328	16,792	17,561	19,724
(D) 減価償却費	810	3,069	3,270	1,564	1,876
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,873	10,259	13,521	15,997	17,847
(F) 資本的支出	4,015	288	211	818	741
(G) NCF = (C) - (F)	4,669	13,040	16,581	16,743	18,983

（単位：千円）

物件番号	C-25	C-26	C-27	C-28	C-29
物件名	プロシード 本所吾妻橋	プロシード 目黒青葉台	プロシード 杉並宮前	プロシード 両国	プロシード 三田
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	12,471	13,008	13,804	14,790	40,937
賃貸料収入	11,469	12,763	13,788	14,730	40,937
その他収入	1,001	245	16	60	0
(B) 賃貸事業費用	2,809	4,468	1,136	1,402	4,736
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	317	361	-	-	-
公租公課	600	496	742	837	1,984
水道光熱費	284	333	-	-	-
修繕費	304	888	27	201	43
定期保守代金	374	951	-	-	-
保険料	20	52	29	24	31
仲介手数料及び広告費	289	798	-	-	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	283	247	2	2	2,342
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,661	8,540	12,667	13,387	36,200
(D) 減価償却費	1,278	1,316	1,358	1,639	3,033
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,383	7,224	11,309	11,748	33,167
(F) 資本的支出	-	1,799	-	200	594
(G) NCF = (C) - (F)	9,661	6,741	12,667	13,187	35,606

（単位：千円）

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-36
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 大井町
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月27日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	10,978	7,620	24,120	8,298	25,176
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	25,170
その他収入	16	-	1,008	-	6
(B) 賃貸事業費用	1,073	638	1,434	1,848	2,323
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	706	246	808	939	1,392
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	32	103	393	477
定期保守代金	-	-	90	-	-
保険料	26	19	92	33	112
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	334	334	334	476	334
その他賃貸事業費用	6	6	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,905	6,981	22,686	6,449	22,852
(D) 減価償却費	2,097	1,186	3,457	965	4,404
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,807	5,794	19,228	5,483	18,448
(F) 資本的支出	100	392	132	-	7,251
(G) NCF = (C) - (F)	9,805	6,588	22,554	6,449	15,601

（単位：千円）

物件番号	C-37	C-38	C-41	C-42	C-43
物件名	プロシード 十条	プロシード 白楽	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード T X 六町
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月27日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,445	8,646	309,024	17,039	6,963
賃貸料収入	16,362	8,646	295,818	16,178	6,615
その他収入	83	-	13,206	861	347
(B) 賃貸事業費用	1,359	2,099	99,607	4,058	2,078
賃借料	-	-	36,522	-	-
物件管理委託費	-	-	11,129	593	189
公租公課	887	1,445	15,558	905	387
水道光熱費	-	-	10,846	211	183
修繕費	63	85	6,886	538	235
定期保守代金	-	-	16,665	776	390
保険料	35	45	653	32	15
仲介手数料及び広告費	-	-	990	489	214
信託報酬	334	476	336	336	336
その他賃貸事業費用	39	47	20	174	126
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,085	6,546	209,417	12,981	4,884
(D) 減価償却費	2,539	1,275	75,975	2,726	809
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,546	5,271	133,442	10,255	4,075
(F) 資本的支出	128	240	30,952	1,260	323
(G) NCF = (C) - (F)	14,956	6,305	178,464	11,720	4,561

（単位：千円）

物件番号	C-44	C-45	C-46	C-47	C-48
物件名	プロシード 中河原	プロシード 大泉学園	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
運用期間 (自)	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
(至)	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	42,186	9,816	10,302	16,150	23,631
賃貸料収入	39,393	9,332	9,394	16,128	22,325
その他収入	2,792	484	907	22	1,306
(B) 賃貸事業費用	8,414	3,053	3,773	2,564	4,892
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,130	261	267	483	612
公租公課	2,289	401	329	879	1,210
水道光熱費	663	219	253	-	405
修繕費	1,141	574	1,187	453	259
定期保守代金	1,276	669	735	374	1,136
保険料	168	41	36	31	41
仲介手数料及び広告費	958	420	451	-	314
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	450	127	174	6	576
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,772	6,762	6,529	13,585	18,739
(D) 減価償却費	6,493	1,080	1,092	2,518	3,956
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	27,278	5,682	5,436	11,067	14,783
(F) 資本的支出	1,292	1,194	100	477	303
(G) NCF = (C) - (F)	32,479	5,568	6,429	13,108	18,436

（単位：千円）

物件番号	C-49	C-50	C-51	C-53	C-54
物件名	プロシード 柏ノール	プロシード 行徳駅前	プロシード 船橋本町	プロシード 弘明寺	プロシード 鶴ヶ峰
運用期間 (自)	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
(至)	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	20,689	11,260	19,514	22,041	14,613
賃貸料収入	19,807	10,797	18,407	19,627	13,736
その他収入	882	462	1,106	2,414	877
(B) 賃貸事業費用	4,944	3,280	4,376	6,871	4,446
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	539	403	524	545	370
公租公課	1,371	606	1,010	1,024	743
水道光熱費	554	290	241	2,242	428
修繕費	353	265	741	1,011	1,033
定期保守代金	1,185	628	825	1,050	1,048
保険料	42	32	31	119	35
仲介手数料及び広告費	201	605	291	246	175
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	360	112	375	294	275
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,745	7,979	15,137	15,169	10,166
(D) 減価償却費	4,221	2,521	3,144	4,879	2,155
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,523	5,458	11,992	10,290	8,011
(F) 資本的支出	1,972	204	1,620	504	438
(G) NCF = (C) - (F)	13,772	7,775	13,517	14,665	9,728

（単位：千円）

物件番号	C-55	C-57	C-58	C-59	C-60
物件名	プロシード 相模大塚	プロシード 柏トロワ	プロシード 篠崎タワー	プロシード 東武練馬	プロシード 雪谷
運用期間（自）	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
（至）	2023年 4月30日	2023年 4月27日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	9,195	21,666	93,674	18,942	12,941
賃貸料収入	8,696	20,623	86,181	17,097	12,123
その他収入	498	1,043	7,492	1,845	817
(B) 賃貸事業費用	3,102	6,951	31,675	4,099	4,254
賃借料	-	-	5,913	-	-
物件管理委託費	248	763	2,401	472	347
公租公課	537	2,807	5,564	833	685
水道光熱費	285	285	1,527	295	606
修繕費	737	888	2,408	425	530
定期保守代金	623	988	-	1,079	944
保険料	76	54	176	27	60
仲介手数料及び広告費	48	304	1,240	205	622
信託報酬	336	613	315	275	315
その他賃貸事業費用	208	245	12,128	484	142
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,092	14,715	61,999	14,843	8,686
(D) 減価償却費	1,500	5,698	25,450	2,908	2,014
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,592	9,016	36,548	11,935	6,671
(F) 資本的支出	100	100	1,109	8,151	100
(G) NCF = (C) - (F)	5,992	14,614	60,889	6,692	8,586

（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 藤沢鶴沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシードTX流山 セントラルパーク
運用期間（自）	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
（至）	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	30,910	19,267	33,649	43,039	45,276
賃貸料収入	29,005	17,813	31,603	41,339	43,553
その他収入	1,904	1,453	2,046	1,700	1,723
(B) 賃貸事業費用	7,311	4,006	9,690	7,107	11,650
賃借料	-	-	-	-	2,703
物件管理委託費	801	506	1,205	1,156	1,221
公租公課	1,537	844	2,288	1,982	2,582
水道光熱費	1,441	181	1,616	521	24
修繕費	1,045	622	1,434	559	1,042
定期保守代金	984	809	2,244	947	340
保険料	61	33	176	54	83
仲介手数料及び広告費	768	446	140	845	862
信託報酬	315	315	315	350	275
その他賃貸事業費用	357	247	268	690	2,515
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,598	15,260	23,959	35,932	33,626
(D) 減価償却費	3,791	3,231	6,913	5,213	17,537
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,807	12,029	17,045	30,718	16,088
(F) 資本的支出	2,642	6,286	-	2,335	-
(G) NCF = (C) - (F)	20,956	8,974	23,959	33,596	33,626

（単位：千円）

物件番号	C-66	C-67	C-68	C-69	C-70
物件名	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西	プロシード 葛西2	プロシード 日本橋本町	プロシード 西新宿
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	28,462	38,972	31,783	61,073	63,895
賃貸料収入	26,977	38,067	30,261	57,157	59,589
その他収入	1,484	904	1,522	3,915	4,305
(B) 賃貸事業費用	6,865	10,723	6,636	12,641	11,893
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	759	1,075	861	1,614	1,721
公租公課	1,829	3,032	2,169	2,928	3,233
水道光熱費	842	636	391	970	563
修繕費	890	3,357	799	2,914	2,277
定期保守代金	1,197	1,326	1,275	1,680	1,649
保険料	49	164	77	90	96
仲介手数料及び広告費	497	666	157	1,096	1,568
信託報酬	315	275	275	375	375
その他賃貸事業費用	483	191	629	971	407
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,596	28,248	25,147	48,431	52,001
(D) 減価償却費	5,447	4,698	5,941	7,695	8,590
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	16,149	23,550	19,206	40,735	43,411
(F) 資本的支出	9,291	2,954	1,138	1,051	2,127
(G) NCF = (C) - (F)	12,305	25,294	24,008	47,379	49,874

（単位：千円）

物件番号	C-71	C-72	C-73	C-74	C-75
物件名	プロシード 鶉の木	プロシード 南行徳2	プロシード CO-Z 東館	プロシード CO-Z 西館	プロシード 新横浜
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	28,154	39,347	80,311	41,774	119,660
賃貸料収入	27,085	36,458	74,356	39,332	115,739
その他収入	1,068	2,888	5,954	2,441	3,920
(B) 賃貸事業費用	4,882	8,830	23,196	10,704	27,637
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	770	1,041	2,067	1,092	3,180
公租公課	1,460	3,059	4,460	2,429	6,152
水道光熱費	205	481	4,017	1,008	1,142
修繕費	467	997	7,289	3,107	4,030
定期保守代金	797	1,343	2,940	1,057	5,738
保険料	92	105	232	124	222
仲介手数料及び広告費	587	839	759	821	5,446
信託報酬	275	275	275	275	325
その他賃貸事業費用	225	686	1,154	787	1,400
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,271	30,516	57,114	31,070	92,022
(D) 減価償却費	6,012	10,182	15,802	7,868	20,641
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,259	20,333	41,312	23,201	71,380
(F) 資本的支出	-	-	3,673	5,761	1,177
(G) NCF = (C) - (F)	23,271	30,516	53,440	25,308	90,844

（単位：千円）

物件番号	C-76	C-77	C-78	C-79	C-80
物件名	ライフサポートレジデンス船堀駅前	プロシード錦糸町	プロシードK 2	プロシードK 3 アネックス	プロシードK 5
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	11,774	54,512	46,697	12,652	9,121
賃貸料収入	11,774	51,274	45,056	12,208	8,807
その他収入	-	3,237	1,640	444	314
(B) 賃貸事業費用	2,011	10,906	10,887	2,952	2,507
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	117	1,427	1,233	340	235
公租公課	1,550	2,874	3,292	1,150	727
水道光熱費	-	842	526	286	221
修繕費	-	1,445	2,608	143	9
定期保守代金	-	1,731	1,821	576	876
保険料	66	98	148	47	25
仲介手数料及び広告費	-	1,292	287	-	-
信託報酬	275	315	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	881	695	131	137
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,762	43,606	35,809	9,700	6,614
(D) 減価償却費	3,039	7,240	5,434	1,557	888
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,723	36,365	30,375	8,142	5,725
(F) 資本的支出	440	4,355	-	106	-
(G) NCF = (C) - (F)	9,322	39,250	35,809	9,594	6,614

（単位：千円）

物件番号	C-81	C-82	C-83	C-84	C-85
物件名	プロシード市川妙典Ⅱ	ザ・パークハビオ横浜山手	プロシード門前仲町	プロシード舞浜	プロシード流山おおたかの森
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	26,796	67,700	36,158	34,795	33,616
賃貸料収入	26,796	65,789	34,456	33,431	33,121
その他収入	-	1,911	1,702	1,363	495
(B) 賃貸事業費用	3,238	12,582	7,854	6,560	6,033
賃借料	-	-	-	-	90
物件管理委託費	751	1,971	939	919	919
公租公課	1,083	3,751	2,130	2,075	1,820
水道光熱費	155	894	290	340	2
修繕費	162	811	301	348	133
定期保守代金	642	2,092	2,187	1,705	558
保険料	40	267	37	40	57
仲介手数料及び広告費	-	1,988	1,490	440	83
信託報酬	375	315	275	275	275
その他賃貸事業費用	27	490	202	414	2,091
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,557	55,118	28,304	28,235	27,583
(D) 減価償却費	2,214	15,011	7,225	9,144	10,257
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,343	40,107	21,079	19,090	17,326
(F) 資本的支出	7,474	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,083	55,118	28,304	28,235	27,583

（単位：千円）

物件番号	C-86	C-87	C-88	C-89	C-90
物件名	プロシード 新川	プロシード 錦糸町2	プロシード 石川台	アルファグランデ 千桜タワー	プロシード山下 公園ザ・タワー
運用期間 (自)	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
(至)	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	13,134	13,630	24,054	95,375	205,365
賃貸料収入	12,463	13,026	23,159	94,034	193,555
その他収入	671	604	894	1,341	11,809
(B) 賃貸事業費用	3,186	2,455	3,309	24,041	42,849
賃借料	-	-	-	10,600	-
物件管理委託費	355	365	652	2,633	5,653
公租公課	830	-	-	-	5,208
水道光熱費	223	190	227	10	10,318
修繕費	320	653	304	905	2,470
定期保守代金	599	490	1,135	-	15,625
保険料	18	17	125	95	270
仲介手数料及び広告費	425	153	570	681	1,181
信託報酬	275	275	275	276	315
その他賃貸事業費用	138	310	19	8,837	1,807
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,948	11,175	20,744	71,334	162,515
(D) 減価償却費	1,641	1,538	5,467	37,598	21,502
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,306	9,637	15,276	33,736	141,012
(F) 資本的支出	115	-	-	-	5,671
(G) NCF = (C) - (F)	9,832	11,175	20,744	71,334	156,844

（単位：千円）

物件番号	C-91	C-92	C-93
物件名	篠崎 ツインプレイス	プロシード 南砂町	プロシード 松戸
運用期間 (自)	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2023年 4月28日
(至)	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	80,746	20,156	222
賃貸料収入	79,508	20,156	222
その他収入	1,237	-	-
(B) 賃貸事業費用	24,041	2,874	18
賃借料	5,127	-	-
物件管理委託費	2,087	555	6
公租公課	-	-	-
水道光熱費	489	233	-
修繕費	1,134	-	-
定期保守代金	-	1,666	12
保険料	128	23	-
仲介手数料及び広告費	1,080	92	-
信託報酬	800	275	-
その他賃貸事業費用	13,193	28	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	56,705	17,281	204
(D) 減価償却費	18,070	4,992	-
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	38,634	12,289	204
(F) 資本的支出	36,372	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	20,332	17,281	204

（単位：千円）

物件番号	G-8	G-11	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード 太閤通	プロシード 穂波町	プロシード 新栄	プロシード 千代田	プロシード 福岡高宮
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,463	6,714	30,318	13,353	18,258
賃貸料収入	15,771	6,645	27,746	13,207	17,600
その他収入	692	69	2,571	146	658
(B) 賃貸事業費用	4,808	2,697	10,084	4,463	4,717
賃借料	66	-	108	450	-
物件管理委託費	588	251	1,055	481	659
公租公課	1,068	590	2,151	996	1,236
水道光熱費	260	111	642	312	184
修繕費	805	418	2,080	409	612
定期保守代金	1,069	240	1,605	966	1,179
保険料	71	30	76	34	39
仲介手数料及び広告費	540	715	2,026	446	466
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	2	29	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,654	4,017	20,233	8,889	13,541
(D) 減価償却費	2,725	1,018	6,486	2,680	4,102
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,929	2,998	13,746	6,209	9,438
(F) 資本的支出	308	1,149	727	346	107
(G) NCF = (C) - (F)	11,346	2,867	19,506	8,543	13,433

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-21	G-22
物件名	プロシード 金山	プロシード 吹上	プロシード 豊田	プロシード 西天満	プロシード 神戸元町
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	43,972	19,312	13,063	32,338	30,823
賃貸料収入	42,111	18,940	10,974	30,790	28,623
その他収入	1,860	372	2,089	1,548	2,200
(B) 賃貸事業費用	14,308	6,014	3,680	9,000	6,896
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,194	515	310	867	808
公租公課	2,794	1,430	767	1,863	1,818
水道光熱費	1,399	508	412	752	757
修繕費	2,325	606	863	1,212	579
定期保守代金	2,106	1,067	664	1,323	1,428
保険料	90	47	28	98	51
仲介手数料及び広告費	3,381	1,520	314	2,604	1,175
信託報酬	315	315	315	275	275
その他賃貸事業費用	131	2	3	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,663	13,298	9,383	23,338	23,926
(D) 減価償却費	10,455	5,929	2,657	5,969	5,484
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,207	7,369	6,725	17,368	18,442
(F) 資本的支出	757	300	215	3,937	3,295
(G) NCF = (C) - (F)	28,905	12,998	9,167	19,400	20,631



（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	グループホーム たのしい家 大正	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 弁天町	プロシード 長居公園通
運用期間 (自)	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
(至)	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,000	65,628	57,177	68,217	32,521
賃貸料収入	6,000	63,902	55,981	65,529	30,309
その他収入	-	1,725	1,196	2,687	2,211
(B) 賃貸事業費用	860	18,823	17,647	11,987	10,122
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,822	1,535	1,822	840
公租公課	384	4,564	4,513	4,105	2,077
水道光熱費	-	1,439	2,074	761	1,175
修繕費	18	3,335	2,181	1,568	1,828
定期保守代金	-	4,132	4,329	2,115	1,662
保険料	60	163	169	117	124
仲介手数料及び広告費	-	2,987	2,466	1,166	2,083
信託報酬	275	350	350	325	325
その他賃貸事業費用	2	28	28	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,139	46,804	39,529	56,230	22,398
(D) 減価償却費	1,692	17,721	16,087	7,218	4,418
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,447	29,083	23,442	49,011	17,980
(F) 資本的支出	-	1,669	-	3,419	1,680
(G) NCF = (C) - (F)	5,139	45,134	39,529	52,810	20,717

（単位：千円）

物件番号	G-30	G-31	G-32	G-33	G-34
物件名	プロシード 兵庫駅前通	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉
運用期間 (自)	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日	2022年11月 1日
(至)	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日	2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	49,038	16,978	26,827	25,287	59,313
賃貸料収入	48,500	16,836	26,383	23,799	57,897
その他収入	538	142	443	1,487	1,415
(B) 賃貸事業費用	15,416	4,795	7,918	7,242	9,472
賃借料	-	420	-	-	757
物件管理委託費	1,345	466	721	671	1,641
公租公課	3,137	1,279	2,374	1,366	3,545
水道光熱費	832	461	327	598	740
修繕費	2,520	308	1,287	1,155	191
定期保守代金	2,403	793	1,030	1,349	1,559
保険料	105	40	63	63	105
仲介手数料及び広告費	4,754	750	1,836	1,579	655
信託報酬	315	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	2	2	183	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,622	12,183	18,909	18,044	49,840
(D) 減価償却費	6,950	4,026	9,717	6,508	16,827
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,672	8,157	9,191	11,536	33,013
(F) 資本的支出	1,012	893	-	5,449	-
(G) NCF = (C) - (F)	32,610	11,290	18,909	12,595	49,840

（単位：千円）

物件番号	G-35	G-36	G-37
物件名	プロシード 金山3	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	27,881	20,140	30,702
賃貸料収入	27,138	19,895	30,583
その他収入	742	245	119
(B) 賃貸事業費用	7,762	4,581	6,270
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	752	548	846
公租公課	2,099	659	875
水道光熱費	340	186	310
修繕費	925	543	934
定期保守代金	1,274	1,106	1,168
保険料	39	58	89
仲介手数料及び広告費	2,054	1,203	1,709
信託報酬	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	0	62
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,119	15,558	24,431
(D) 減価償却費	9,722	3,804	3,594
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,396	11,753	20,837
(F) 資本的支出	-	-	552
(G) NCF = (C) - (F)	20,119	15,558	23,879

（単位：千円）

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸2	プロシード 筑波学園都市	プロシード 水戸3
運用期間	(自) 2022年11月 1日 (至) 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日	2022年11月 1日 2023年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,987	18,373	28,588	32,169
賃貸料収入	15,427	16,503	25,844	29,174
その他収入	1,559	1,870	2,744	2,995
(B) 賃貸事業費用	4,118	3,946	10,219	6,031
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	560	635	703	1,079
公租公課	876	992	2,034	1,996
水道光熱費	258	317	788	334
修繕費	175	237	3,458	78
定期保守代金	1,207	751	1,347	1,070
保険料	42	42	80	42
仲介手数料及び広告費	385	273	949	518
信託報酬	336	337	350	275
その他賃貸事業費用	274	359	509	636
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,869	14,426	18,369	26,138
(D) 減価償却費	3,733	4,272	8,538	10,540
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,135	10,154	9,830	15,597
(F) 資本的支出	537	968	2,499	-
(G) NCF = (C) - (F)	12,332	13,458	15,869	26,138

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
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	32,830	-	-

(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35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213,452千円であり、当期費用に区分された修繕費114,056千円と合わせて327,508千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)
篠崎ツインプレイス (東京都江戸川区)	4・5階内装改修工事	自 2022年11月 至 2023年 2月	36,372
プロシード東武練馬 (東京都練馬区)	インターホン改修工事	自 2023年 4月 至 2023年 4月	7,833
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	インターホン改修工事	自 2022年11月 至 2023年 3月	5,881
その他			163,365
合 計			213,452

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(ハ) 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：千円)

営業期間	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
	自 2020年11月 1日 至 2021年 4月30日	自 2021年 5月 1日 至 2021年10月31日	自 2021年11月 1日 至 2022年 4月30日	自 2022年 5月 1日 至 2022年10月31日	自 2022年11月 1日 至 2023年 4月30日
当期首積立金残高	650,000	700,000	750,000	800,000	850,000
当期積立額	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	700,000	750,000	800,000	850,000	900,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

⑤ 賃貸借状況の概要

(イ) 賃貸借状況の概要

2023年4月30日（第35期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,261.15	50	49	82,726	7,660	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,647	5,700	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	37,968	4,997	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	49,056	7,982	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,643.93	33	32	43,453	16,987	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	974.38	16	15	22,956	1,881	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	25,320	2,783	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	23,292	396	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	23,358	3,006	パス・スルー
	C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	21,036	1,075	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,400	1,402	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,885	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,020	790	パス・スルー
	C-17	プロシード松溝	890.22	849.79	40	38	51,240	3,860	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	28,332	1,616	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	35,964	4,108	パス・スルー
	C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	39,609	3,692	パス・スルー
	C-23	プロシード都立大学	808.65	744.81	37	34	40,008	2,949	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	3,323	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	540.85	19	18	22,308	1,597	パス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	26,622	1,533	パス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,179	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,329	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,305	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,837	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,083	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,171	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	5,015	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,685	固定賃料
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,910.13	294	291	571,441	96,716	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	734.91	26	25	32,112	5,333	パス・スルー
	C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,407	708	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,973.41	54	52	76,572	17,259	パス・スルー
	C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,412	714	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	417.82	28	26	19,260	964	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	1,279.93	44	44	44,340	3,299	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,362.78	47	46	40,488	1,567	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,452	1,735	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.69	40	39	37,500	1,203	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,168.46	77	72	38,880	1,221	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,432	526	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	720.36	29	28	16,428	858	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,054.81	88	87	166,764	17,930	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	34,008	2,758	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.88	35	34	25,284	1,722	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,606.49	66	65	56,335	4,235	パス・スルー
	C-62	プロシード市川妙典	945.00	903.00	45	43	34,908	2,820	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスターリース種別 (注7)
首都圏 主要 都市	C-63	プロシード藤沢鵜沼	2,005.76	1,946.11	25	24	59,712	19,485	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,788.53	37	35	80,076	9,278	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	2,976.85	73	73	88,884	9,946	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,598.52	59	58	52,644	4,687	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,942.08	63	62	71,220	5,918	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,087.39	29	28	58,524	5,947	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,429.23	84	80	113,880	10,528	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,296.66	66	62	115,380	13,026	パス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,260.58	29	29	54,360	5,358	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,756.64	36	35	70,224	7,787	パス・スルー
	C-73	プロシードC O - Z 東館	6,873.33	6,511.91	112	105	136,306	20,866	パス・スルー
	C-74	プロシードC O - Z 西館	3,716.05	3,382.60	71	65	70,956	8,018	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,311.89	226	220	229,224	19,730	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
	C-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,160.77	64	60	96,552	9,733	パス・スルー
	C-78	プロシードK 2	4,140.69	3,873.23	60	55	84,720	12,795	パス・スルー
	C-79	プロシードK 3 アネックス	1,590.30	1,524.78	24	23	22,548	1,921	パス・スルー
	C-80	プロシードK 5	788.95	645.80	17	14	15,900	2,620	パス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典II	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	パス・スルー
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,603.25	76	74	128,280	13,775	パス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,480.38	48	47	68,892	5,221	パス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,683.46	66	64	64,200	5,062	パス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,657.55	50	48	63,653	13,284	パス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	27,144	2,100	パス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町2	668.54	668.54	19	19	25,656	988	パス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,063.06	25	24	45,708	4,144	パス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,325.18	68	66	187,420	24,714	パス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	7,751.08	147	138	349,576	88,406	パス・スルー
	C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,997.56	4	4	153,113	106,755	パス・スルー
	C-92	プロシード南砂町	872.95	872.95	34	34	40,128	3,702	パス・スルー
C-93	プロシード松戸	827.56	777.27	29	27	28,345	4,657	パス・スルー	
		小計	153,332.97	149,271.46	3,732	3,631	5,046,504	738,919	-
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,004.85	44	40	30,024	2,341	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,276	1,203	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,737.91	77	68	54,480	1,049	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	26,928	827	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,280.13	46	45	34,627	1,855	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,580.32	94	89	82,968	3,423	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,151.75	48	46	38,308	825	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	653.84	27	23	19,377	1,770	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,735.99	56	55	63,960	1,680	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,541.27	61	59	57,152	1,525	パス・スルー
	G-23	グループホームたのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,889.15	72	66	122,053	27,718	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,447.53	73	62	112,792	21,737	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,091.59	126	125	127,916	6,680	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,090.03	81	78	59,978	1,332	パス・スルー
	G-30	プロシード兵庫駅前通	3,086.99	2,961.59	117	112	101,028	8,696	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,096.08	40	39	33,330	926	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,626.90	66	58	50,700	609	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,764.96	63	58	45,985	2,318	パス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,232.49	108	102	107,088	9,701	パス・スルー
G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,688.69	60	57	52,860	2,215	パス・スルー	
G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	907.28	26	22	34,212	0	パス・スルー	
G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,609.14	63	63	65,604	16,000	パス・スルー	
		小計	46,182.67	43,116.83	1,389	1,308	1,348,650	116,434	-

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸可能戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
地方 主要 都市	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,192.87	36	35	33,138	3,017	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,142.84	36	29	28,458	2,550	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,510.48	34	32	54,648	4,825	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,224.49	60	59	55,836	4,425	パス・スルー
		小計	7,523.76	7,070.68	166	155	172,080	14,817	-
	ポートフォリオ 合計	207,039.40	199,458.97	5,287	5,094	6,567,234	870,171	-	

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

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

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

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

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

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

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

(ロ) 稼働率の推移

第35期（2022年11月1日～2023年4月30日）における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の稼働率の推移は以下のとおりです。

地域	物件番号	物件名	稼働率 (%) (注)					
			2022年 11月	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	95.3	100.0	98.2	100.0	97.1	98.2
	C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-3	プロシード葛西	98.3	96.5	93.0	93.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	96.5
	C-6	プロシード船橋宮本	97.5	95.0	95.0	97.5	100.0	97.5
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0	100.0	93.2	93.2
	C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0	95.0	95.0	100.0
	C-10	プロシード幕張本郷	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	96.1	100.0	100.0	100.0
	C-12	プロシード幕張本郷2	90.9	95.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-14	プロシード船堀	95.8	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	92.3	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2022年 11月	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
首都圏 主要都市	C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	100.0	95.4	100.0	95.5
	C-18	プロシード参宮橋	96.3	88.9	89.2	89.2	96.2	100.0
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0	100.0	94.8	100.0
	C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-23	プロシード都立大学	94.7	100.0	100.0	97.4	94.7	92.1
	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	94.7	94.7	100.0	100.0	100.0	94.8
	C-26	プロシード目黒青葉台	83.1	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-34	プロシード高円寺南	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	-
	C-41	プロシード西新井	99.7	99.1	99.6	98.8	99.7	98.9
	C-42	プロシード調布	96.6	100.0	96.6	100.0	96.1	96.1
	C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	95.0	95.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	98.5	96.8	96.8	98.5	93.0	97.1
	C-45	プロシード大泉学園	89.7	96.6	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-46	プロシード千歳烏山	89.3	92.9	89.3	89.3	92.9	92.9
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	100.0	97.8	97.8	100.0	97.5	100.0
	C-49	プロシード柏ノール	95.8	95.9	95.9	97.9	97.9	97.9
	C-50	プロシード行徳駅前	83.4	96.0	96.0	96.0	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	100.0	97.5	95.0	100.0	97.5	97.5
	C-53	プロシード弘明寺	96.2	96.2	93.7	93.7	96.2	93.7
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.0	98.0	96.0	94.0	100.0	98.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	97.2	97.2
	C-57	プロシード柏トロワ	97.6	95.1	95.1	100.0	92.7	-
	C-58	プロシード篠崎タワー	99.0	100.0	100.0	100.0	95.0	98.8
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3	100.0
	C-60	プロシード雪谷	94.2	91.3	88.5	97.2	100.0	97.2
	C-61	プロシード市川南	94.8	89.4	92.4	98.9	98.9	98.2
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	97.8	97.8	97.8	100.0	95.6
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	100.0	100.0	100.0	100.0	96.9	97.0
	C-64	プロシード日本橋堀留町	95.3	96.9	98.4	100.0	96.9	93.9
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	99.0	100.0	96.8	100.0	95.6	100.0
C-66	プロシード行徳2	94.9	98.3	98.3	98.3	100.0	98.3	
C-67	プロシード西葛西	96.5	95.0	98.3	98.5	98.2	98.3	
C-68	プロシード葛西2	100.0	100.0	96.9	100.0	100.0	97.5	
C-69	プロシード日本橋本町	94.6	91.4	95.2	99.2	96.0	95.1	
C-70	プロシード西新宿	95.8	98.6	99.0	97.0	96.1	93.3	
C-71	プロシード鶯の木	100.0	93.1	96.3	100.0	96.3	100.0	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2022年 11月	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
首都圏 主要都市	C-72	プロシード南行徳2	100.0	100.0	97.3	100.0	94.8	97.3
	C-73	プロシードC O-Z 東館	99.2	97.6	98.4	99.2	96.2	94.7
	C-74	プロシードC O-Z 西館	95.5	94.0	93.3	95.5	95.5	91.0
	C-75	プロシード新横浜	92.8	93.1	92.9	99.2	99.6	97.3
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-77	プロシード錦糸町	100.0	98.6	98.7	98.7	95.1	93.8
	C-78	プロシードK 2	98.7	100.0	100.0	94.7	97.3	93.5
	C-79	プロシードK 3 アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	95.9	95.9
	C-80	プロシードK 5	92.4	92.4	92.4	92.4	92.4	81.9
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	98.5	96.3	93.4	98.1	98.1	98.1
	C-83	プロシード門前仲町	96.0	100.0	100.0	97.7	95.6	97.7
	C-84	プロシード舞浜	100.0	97.1	97.1	98.5	98.6	97.0
	C-85	プロシード流山おおたかの森	100.0	100.0	100.0	100.0	98.5	95.8
	C-86	プロシード新川	79.5	86.4	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-87	プロシード錦糸町2	100.0	100.0	100.0	100.0	95.1	100.0
	C-88	プロシード石川台	100.0	100.0	100.0	91.0	96.4	96.2
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	98.4	100.0	98.8	98.7	94.5	97.5
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	98.2	98.3	98.3	98.9	98.2	95.1
	C-91	篠崎ツインプレイス	88.0	88.0	88.0	100.0	100.0	100.0
	C-92	プロシード南砂町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
C-93	プロシード松戸	-	-	-	-	-	93.9	
		小計	97.8	97.7	97.7	98.7	97.8	97.4
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	95.6	95.6	95.6	93.5	95.6	91.2
	G-11	プロシード穂波町	75.4	75.4	88.2	88.2	100.0	100.0
	G-13	プロシード新栄	88.1	88.1	88.3	90.9	89.9	88.7
	G-14	プロシード千代田	96.8	96.8	93.5	93.5	93.5	100.0
	G-15	プロシード福岡高宮	95.7	95.7	98.1	98.1	95.7	97.5
	G-17	プロシード金山	94.2	91.9	94.8	90.6	95.0	94.4
	G-18	プロシード吹上	89.1	89.1	89.1	91.1	98.0	95.6
	G-19	プロシード豊田	96.7	90.2	96.7	96.7	96.7	86.9
	G-21	プロシード西天満	89.9	86.2	92.4	95.6	100.0	97.8
	G-22	プロシード神戸元町	95.3	96.9	96.9	96.9	100.0	96.9
	G-23	グループホームたのしい家 大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-24	プロシード金山2	94.8	94.7	93.4	96.4	93.9	92.2
	G-25	プロシード新瑞橋	80.4	80.4	80.8	82.2	84.5	83.4
	G-26	プロシード弁天町	99.0	99.0	100.0	99.4	100.0	99.0
	G-27	プロシード長居公園通	95.1	95.1	91.3	91.4	96.3	96.3
	G-30	プロシード兵庫駅前通	87.0	89.4	89.4	92.7	96.8	95.9
	G-31	プロシード瑞穂	95.1	92.3	94.8	95.1	100.0	97.3
	G-32	プロシード大須	87.9	84.8	84.8	92.4	93.9	87.9
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	90.9	88.6	85.9	89.5	100.0	92.2
	G-34	プロシード仙台上杉	98.3	98.3	97.5	99.2	99.1	94.8
G-35	プロシード金山3	94.7	95.5	87.8	90.2	92.3	93.8	
G-36	プロシード釣鐘	100.0	100.0	100.0	100.0	96.1	84.6	
G-37	プロシード深江橋	89.5	86.5	91.0	97.0	100.0	100.0	
		小計	92.0	91.5	91.8	93.2	95.4	93.4



地域	物件番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2022年 11月	2022年 12月	2023年 1月	2023年 2月	2023年 3月	2023年 4月
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	89.6	89.6	89.6	89.6	92.1	97.5
	R-3	プロシード水戸2	91.1	91.1	91.1	91.1	95.3	82.7
	R-4	プロシード筑波学園都市	93.5	88.0	88.0	87.3	91.1	94.4
	R-5	プロシード水戸3	100.0	100.0	100.0	100.0	96.6	98.5
		小計	94.4	92.5	92.5	92.2	93.7	94.0
ポートフォリオ 合計			96.4	96.2	96.2	97.2	97.1	96.3

（注）本表には、2022年11月（（C-93）プロシード松戸については2023年4月のみ）から2023年4月（（C-34）プロシード高円寺南、（C-38）プロシード白楽及び（C-57）プロシード柏トロワについては2023年3月）までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（ハ）主要なテナントの概要

2023年4月30日（第35期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料収入 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （％） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
スタートアメニティー株式会社（注1）	不動産賃貸業・管理業・建設業	6,438,954	196,855.72	98.7	856,396

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

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

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

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

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

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

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

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