

2026年4月期 決算短信 (REIT)

2026年6月15日

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

有価証券報告書提出予定日 2026年7月28日 分配金支払開始予定日 2026年7月15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. 2026年4月期の運用、資産の状況 (2025年11月1日～2026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	%
2026年4月期	3,661	0.5	1,572	△0.3	1,200	△0.7	1,199	△0.7
2025年10月期	3,642	△4.8	1,577	△8.2	1,208	△12.7	1,207	△12.7

	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
2026年4月期	円 4,402	% 2.6	% 1.2	% 32.8
2025年10月期	円 4,432	% 2.6	% 1.2	% 33.2

(2) 分配状況

	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過 分配金	分配金総額 (利益超過分配 金は含む)	分配金総額 (利益超過分配 金は含まない)	利益超過 分配金総額	配当性向	純資産配当率
	円	円	円	百万円	百万円	百万円		
2026年4月期	4,794	4,402	392	1,305	1,199	106	100.0	2.6
2025年10月期	4,825	4,433	392	1,314	1,207	106	100.0	2.6

(注1) 配当性向については、小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 2025年10月期及び2026年4月期における利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額は13百万円、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しは93百万円です。

(注3) 2025年10月期及び2026年4月期における利益超過分配 (税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し) を行ったことによる減少剰余金等割合は0.003です。なお、減少剰余金等割合の計算は、法人税法施行令第23条第1項第5号に基づいて行っています。

(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
2026年4月期	104,333	46,586	44.7	171,013
2025年10月期	101,715	46,701	45.9	171,435

(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
2026年4月期	1,946	△3,308	1,372	3,886
2025年10月期	2,155	△1,220	△1,487	3,876

2. 2026年10月期の運用状況の予想（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期の運用状況の予想（2026年11月1日～2027年4月30日）

(%表示は対前期増減率)

	営業収益		営業利益		経常利益		当期純利益		1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
	百万円	%	百万円	%	百万円	%	百万円	%	円	円	円
2026年10月期	3,927	7.3	1,834	16.6	1,380	15.0	1,378	14.9	5,450	5,058	392
2027年4月期	3,797	△3.3	1,679	△8.4	1,175	△14.8	1,173	△14.8	4,700	4,308	392

(参考) 1口当たり予想当期純利益 (2026年10月期) 5,058円 (2027年4月期) 4,308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)

2026年4月期	272,415口	2025年10月期	272,415口
2026年4月期	-口	2025年10月期	-口

② 期末自己投資口数

(注) 1口当たり当期純利益の算定の基礎となる投資口数については、29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「2026年10月期及び2027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	4
（2）投資リスク	7
2. 財務諸表	8
（1）貸借対照表	8
（2）損益計算書	10
（3）投資主資本等変動計算書	11
（4）金銭の分配に係る計算書	13
（5）キャッシュ・フロー計算書	15
（6）継続企業の前提に関する注記	16
（7）重要な会計方針に係る事項に関する注記	16
（8）財務諸表に関する注記事項	18
（9）発行済投資口の総口数の増減	30
3. 参考情報	32
（1）投資状況	32
（2）投資資産	32
① 価格及び投資比率	32
② 取得済資産にかかる信託不動産の概要	35
③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況	50
④ 運用資産の資本的支出	62
⑤ 貸借状況の概要	63

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272,415口、総資産額は104,333百万円、出資総額（純額）は45,387百万円となっています。

(ロ) 投資環境

当期の日本経済は、物価上昇の影響が引き続き個人消費の下押し要因となったものの、賃上げの広がりや雇用情勢の改善を背景に、緩やかな回復基調を維持しました。企業収益については、為替動向や各国の通商政策を巡る不確実性が残る中においても、価格転嫁の進展やコスト管理の強化により、全体として底堅く推移しました。一方で、日本銀行による金融政策の正常化が進展する中での金利上昇や、米中関係をはじめとする地政学・通商リスクの影響については、引き続き注視が必要な状況です。

このような環境下、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場においては、首都圏を中心に堅調な人口流入や単身・少人数世帯の増加等を背景に、需給環境は引き続き良好に推移しました。その他の主要都市圏においても安定的な需要が維持されており、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、高水準の稼働率を維持しています。

不動産流通市場においては、金融環境に変化の兆しが見られるものの、引き続き投資資金は潤沢であり、安定したキャッシュ・フローが見込まれる賃貸住宅への投資需要は底堅く推移しました。このため、物件取得における競争環境は依然として厳しく、売買価格についても高値圏で推移する状況が続いています。

(ハ) 運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2026年3月31日に（C-97）プロシード葛西3（取得価格980百万円）及び（C-98）プロシード府中宮西（取得価格935百万円）、2026年4月24日に（C-99）プロシード高円寺南（取得価格251百万円）及び（C-100）プロシード柏トロワ（取得価格688百万円）を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は111物件、取得価格の合計は103,818百万円、総賃貸可能面積は210,605.23㎡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取ることにより、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.9%、平均稼働率97.5%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク（Global Real Estate Sustainability Benchmark: GRESB）リアルエステイト評価に継続して参加しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スタ

一」を取得しました。さらにESG情報開示の取組みが評価され、最上位から2番目の「Bレベル」の評価を取得しました。また、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、TCFD提言が推奨する4つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、その取組みに関する情報開示をしています。そのほか保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得の取組みとして、2026年4月にCASBEE不動産評価認証を（C-73）プロシードCO-Z東館及び（C-74）プロシードCO-Z西館にてそれぞれ取得しました。本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について4物件、CASBEE不動産評価認証について5物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について5物件の認証を取得しています。

(二) 資金調達概要

当期は、2025年11月19日に償還期限の到来した第2回無担保投資法人債1,000百万円及び2025年11月25日に返済期限の到来した長期借入金1,500百万円の返済に充当するために、以下の第6回無担保投資法人債2,000百万円の発行並びに長期借入金500百万円（借入期間6年6ヶ月）の借入を行うとともに、上記（C-97）プロシード葛西3ほか3物件の取得資金に充当するために長期借入金2,700百万円（借入期間3年2ヵ月）の借入を行いました。

名 称：スタートプロシード投資法人第6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）
 発行価格：2,000百万円
 利 率：年1.936%
 発行日：2025年11月19日
 償還期限：2030年11月19日
 担保及び保証：無担保・無保証

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10,020百万円、長期借入金は38,926百万円、投資法人債は7,000百万円、期末有利子負債残高は55,946百万円、期末総資産有利子負債比率は53.6%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(ホ) 業績及び分配概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,661百万円、営業利益1,572百万円、経常利益1,200百万円、当期純利益1,199百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は4,402円となりました。

これに加え、本投資法人は、投資法人規約に定める分配方針に従い、原則として每期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、出資の払戻しとして当期末時点において保有する定期借地権付建物の物件の減価償却費について、土地を所有権と仮定して算出した減価償却費との差額である93,438,345円及び一時差異等調整引当額として当期の定期借地権償却費・資産除去債務・資産除去債務利息相当額である13,348,335円を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの利益超過分配金は392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、継続的な賃上げの動きや雇用・所得環境の改善を背景に個人消費の持ち直しが期待されるほか、企業収益の底堅さを背景とした設備投資も引き続き堅調に推移し、緩やかな景気回復基調が継続するものと見込まれます。一方で、日本銀行による金融政策の正常化の進展に伴う金利上昇の影響や、物価上昇の継続、人的・物的供給制約、さらに地政学リスクの高まりや金融資本市場の変動等については、引き続き十分な注視が必要と考えます。

不動産流通市場においては、金利上昇の影響が意識されつつも、日本市場の相対的な安定性や賃貸住宅の収益の安定性を背景に、投資家の物件取得意欲は引き続き底堅く推移しております。このため、取得環境は依然として競争的な状況が継続し、取引価格についても高値圏で推移するものと見込まれます。

また、賃貸住宅市場においては、東京圏を中心とした人口流入や世帯構成の変化等を背景に、需給環境は引き続き良好に推移し、高い稼働率が維持されるとともに、賃料水準についても緩やかな上昇基調が継続するものと見込まれます。

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. 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、2026年5月22日に返済期限が到来したタームローン2P（借入金残高4,320百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン3I及びタームローン3Jの借入を行いました。

	タームローン3I	タームローン3J
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 三井住友信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,160百万円	2,160百万円
借入日	2026年5月22日	2026年5月22日
元本返済期日	2030年5月24日	2031年5月23日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.53%）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.59%）
利払期日	2026年5月末日を初回として、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日	
元本返済方法	期限一括返済	
担保及び保証の有無	無担保・無保証	

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

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン3I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3Iに係る契約
相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	2,160百万円
金利等	固定支払金利 2.830%（注） 変動受取金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.53%）
開始日	2026年5月22日
終了日	2030年5月24日
支払日	2026年5月末日を初回として、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日

（注）本金利スワップ契約締結により、タームローン3I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

2026年10月期（2026年5月1日～2026年10月31日）及び2027年4月期（2026年11月1日～2027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「2026年10月期及び2027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。

	2026年10月期 （自 2026年5月1日 至 2026年10月31日）	2027年4月期 （自 2026年11月1日 至 2027年4月30日）
営業収益	3,927百万円	3,797百万円
営業利益	1,834百万円	1,679百万円
経常利益	1,380百万円	1,175百万円
当期純利益	1,378百万円	1,173百万円
1口当たり分配金（利益超過分配金を含む）	5,450円	4,700円
1口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）	5,058円	4,308円
1口当たり利益超過分配金	392円	392円

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

2026年10月期及び2027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	2026年10月期:2026年 5月1日～2026年10月31日 (184日) 2027年 4月期:2026年11月1日～2027年 4月30日 (181日)
運用資産	・本投資法人が本書の日付時点で保有している111物件の資産のうち、2026年10月23日付にて（C-67）プロシード西葛西を譲渡することを前提としており、2027年4月期末までにこの他の異動（新規物件の取得、既存物件の譲渡等）がないことを前提としています。なお、実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	・賃貸事業収入に関しては、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ・減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産について、過去の実績及び将来の予想を基に、費用の変動要素を反映して算出しています。 ・管理業務費については2026年10月期に252百万円、2027年4月期に252百万円を見込んでいます。 ・修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しており、2026年10月期に123百万円、2027年4月期に137百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・保有物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を（各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を）賃貸事業費用として算出しており、2026年10月期に212百万円、2027年4月期に211百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しており、2026年10月期に733百万円、2027年4月期に738百万円を見込んでいます。 ・賃貸事業費用以外の営業費用（資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等）については、2026年10月期に472百万円、2027年4月期に459百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息（投資法人債利息を含みます。）として2026年10月期に403百万円、2027年4月期に452百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として2026年10月期に46百万円、2027年4月期に46百万円を見込んでいます。 ・投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2026年10月期に4百万円、2027年4月期に4百万円を見込んでいます。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の借入金残高48,946百万円のうち、2027年4月期中に返済期限が到来する借入金5,700百万円について、全額を借換えることを前提としており、2027年4月期末まで借入金残高48,946百万円は増減ありません。 ・本書の日付現在の投資法人債残高7,000百万円について、2027年4月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	・本書の日付現在の発行済投資口の総口数272,415口を前提としており、その後、2027年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予想しがたい事象による修繕費の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。 ・本書の日付現在において保有する定期借地権付物件5棟を前提とし、その5棟の減価償却費について土地を所有権と仮定して算出した減価償却費の差分相当額（その他の利益超過分配（出資の払戻し））及び定期借地権償却、資産除去債務償却、資産除去債務利息の計上相当額等（一時差異等調整引当額の分配）を利益超過分配金として、2026年10月期に392円、2027年4月期に392円を見込んでいます。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・その他については、法令、税制、会計基準、上場規則及び資産運用業協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。

（2）投資リスク

最近の有価証券報告書(2026年1月28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 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,473,132	1,546,722
信託現金及び信託預金	2,403,173	2,339,819
営業未収入金	30,175	40,294
前払費用	109,801	111,106
未収消費税等	41,095	1,894
未収還付法人税等	255	366
その他	17,288	37,066
流動資産合計	4,074,921	4,077,270
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	55,318,975	56,898,776
減価償却累計額	△14,263,750	△14,889,660
信託建物（純額）	41,055,224	42,009,116
信託構築物	1,396,928	1,465,842
減価償却累計額	△982,825	△1,006,216
信託構築物（純額）	414,103	459,626
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	1,039,867	1,095,803
減価償却累計額	△598,323	△656,191
信託工具、器具及び備品（純額）	441,543	439,611
信託土地	53,697,053	55,318,257
有形固定資産合計	95,608,194	98,226,880
無形固定資産		
信託借地権	1,000,297	991,903
ソフトウェア	333	260
無形固定資産合計	1,000,631	992,164
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	734,596	734,596
長期前払費用	186,660	172,748
繰延税金資産	15	19
その他	75,377	85,587
投資その他の資産合計	1,006,649	1,002,951
固定資産合計	97,615,476	100,221,996
繰延資産		
投資法人債発行費	24,977	34,279
繰延資産合計	24,977	34,279
資産合計	101,715,374	104,333,546

（単位：千円）

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	5,820,000	10,020,000
営業未払金	209,397	193,881
未払金	245,971	256,676
未払費用	113,624	152,820
未払法人税等	697	723
未払消費税等	14,766	5,456
前受金	1,294	2,674
その他	1,470	2,676
流動負債合計	7,407,222	10,634,907
固定負債		
投資法人債	5,000,000	7,000,000
長期借入金	41,426,000	38,926,000
信託預り敷金及び保証金	867,832	870,961
資産除去債務	312,596	315,091
固定負債合計	47,606,428	47,112,053
負債合計	55,013,650	57,746,961
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,082,645	48,082,645
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △24,929	※1 △38,278
その他の出資総額控除額	※2 △2,563,695	※2 △2,657,133
出資総額控除額合計	△2,588,625	△2,695,411
出資総額（純額）	45,494,020	45,387,233
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,207,704	1,199,351
剰余金合計	1,207,704	1,199,351
投資主資本合計	46,701,724	46,586,585
純資産合計	※3 46,701,724	※3 46,586,585
負債純資産合計	101,715,374	104,333,546

（2）損益計算書

（単位：千円）

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
営業収益		
貸貸事業収入	※1 3,606,960	※1 3,661,957
不動産等売却益	※2 35,147	-
営業収益合計	3,642,108	3,661,957
営業費用		
貸貸事業費用	※1 1,586,142	※1 1,616,979
資産運用報酬	317,003	311,549
資産保管手数料	8,757	8,771
一般事務委託手数料	20,532	20,430
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	130,766	130,082
営業費用合計	2,064,402	2,089,013
営業利益	1,577,705	1,572,943
営業外収益		
受取利息	51,466	73,804
受取保険金	1,436	16,493
未払分配金戻入	933	1,210
その他	459	2,716
営業外収益合計	54,295	94,224
営業外費用		
支払利息	344,815	375,436
投資法人債利息	27,413	41,406
投資法人債発行費償却	4,330	4,674
投資口交付費償却	2,071	-
融資関連費用	43,947	44,566
その他	951	825
営業外費用合計	423,530	466,908
経常利益	1,208,469	1,200,259
税引前当期純利益	1,208,469	1,200,259
法人税、住民税及び事業税	917	1,001
法人税等調整額	△0	△4
法人税等合計	917	996
当期純利益	1,207,552	1,199,262
前期繰越利益	151	88
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	1,207,704	1,199,351

（3）投資主資本等変動計算書

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額 控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	48,082,645	△11,581	△2,470,257	△2,481,838	45,600,807
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△13,348		△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438	△93,438
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	-	△13,348	△93,438	△106,786	△106,786
当期末残高	48,082,645	△24,929	△2,563,695	△2,588,625	45,494,020

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	1,383,474	1,383,474	46,984,281	46,984,281
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438
剰余金の配当	△1,383,323	△1,383,323	△1,383,323	△1,383,323
当期純利益	1,207,552	1,207,552	1,207,552	1,207,552
当期変動額合計	△175,770	△175,770	△282,557	△282,557
当期末残高	1,207,704	1,207,704	46,701,724	46,701,724

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額 控除額			出資総額 (純額)
一時差異等 調整引当額		その他の 出資総額 控除額	出資総額 控除額合計		
当期首残高	48,082,645	△24,929	△2,563,695	△2,588,625	45,494,020
当期変動額					
一時差異等調整引当 額による利益超過分 配		△13,348		△13,348	△13,348
その他の利益超過分 配			△93,438	△93,438	△93,438
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	-	△13,348	△93,438	△106,786	△106,786
当期末残高	48,082,645	△38,278	△2,657,133	△2,695,411	45,387,233

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本 合計	
	当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	1,207,704	1,207,704	46,701,724	46,701,724
当期変動額				
一時差異等調整引当 額による利益超過分 配			△13,348	△13,348
その他の利益超過分 配			△93,438	△93,438
剰余金の配当	△1,207,615	△1,207,615	△1,207,615	△1,207,615
当期純利益	1,199,262	1,199,262	1,199,262	1,199,262
当期変動額合計	△8,352	△8,352	△115,139	△115,139
当期末残高	1,199,351	1,199,351	46,586,585	46,586,585

（4）金銭の分配に係る計算書

区分	前期	当期
	(自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	(自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
I 当期末処分利益	1,207,704,111円	1,199,351,333円
II 利益超過分配金加算額	106,786,680円	106,786,680円
うち一時差異等調整引当額	13,348,335円	13,348,335円
うちその他の出資総額控除額	93,438,345円	93,438,345円
III 分配金の額	1,314,402,375円	1,305,957,510円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,825円)	(4,794円)
うち利益分配金	1,207,615,695円	1,199,170,830円
(うち1口当たり利益分配金)	(4,433円)	(4,402円)
うち一時差異等調整引当額	13,348,335円	13,348,335円
(うち1口当たり利益超過分配金 (一時差異等調整引当額に係るもの))	(49円)	(49円)
うちその他の利益超過分配金	93,438,345円	93,438,345円
(うち1口当たり利益超過分配金 (その他の利益超過分配金に係るもの))	(343円)	(343円)
IV 次期繰越利益	88,416円	180,503円

区分	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
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せん。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,207,615,695円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）699,004,979円の100分の13.4に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。</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せん。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,199,170,830円を利益分配金として分配することといたしました。</p> <p>これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。</p> <p>また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。</p> <p>かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）707,169,830円の100分の13.2に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。</p>

（5）キャッシュ・フロー計算書

（単位：千円）

	前期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,208,469	1,200,259
減価償却費	707,471	715,636
投資法人債発行費償却	4,330	4,674
投資口交付費償却	2,071	-
受取利息	△51,466	△73,804
支払利息	372,228	416,842
営業未収入金の増減額（△は増加）	9,058	△10,119
前払費用の増減額（△は増加）	153	△1,305
未収消費税等の増減額（△は増加）	△41,095	39,201
未払消費税等の増減額（△は減少）	△31,374	△9,310
営業未払金の増減額（△は減少）	52,185	△30,633
未払金の増減額（△は減少）	△16,627	2,138
長期前払費用の増減額（△は増加）	23,674	13,912
信託有形固定資産の売却による減少額	216,187	-
その他	8,617	△16,017
小計	2,463,885	2,251,475
利息の受取額	51,466	73,804
利息の支払額	△358,992	△377,646
法人税等の支払額	△915	△976
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,155,444	1,946,657
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,212,329	△3,301,718
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,566	60,522
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,224	△57,392
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△9,171	△10,209
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,220,158	△3,308,797
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,049,000	3,200,000
長期借入金の返済による支出	△3,049,000	△1,500,000
投資法人債の発行による収入	-	2,000,000
投資法人債の償還による支出	-	△1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△13,977
利益分配金の支払額	△1,381,166	△1,206,859
利益超過分配金の支払額	△106,786	△106,786
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,487,953	1,372,377
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△552,667	10,236
現金及び現金同等物の期首残高	4,428,973	3,876,305
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,876,305	※ 3,886,541

（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>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>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>								
<p>4. ヘッジ会計の方法</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>								

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	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。
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</p> <p>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。</p> <p>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> <p>a. 信託現金及び信託預金</p> <p>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</p> <p>c. 信託借地権</p> <p>d. 信託差入敷金及び保証金</p> <p>e. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>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>

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,058
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,334
増加小計		13,393
その他	-	△ 45
減少小計		△ 45
合計		13,348

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,071
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,324
増加小計		13,396
その他	-	△ 47
減少小計		△ 47
合計		13,348

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

（8）財務諸表に関する注記事項

（貸借対照表に関する注記）

※1. 一時差異等調整引当額

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当の発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入の 事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,353	4,353	5,029	-	9,382	-
信託定期借地権	借地権償却費の発生	7,228	7,228	8,318	-	15,547	-

2. 戻入の具体的な方法

発生した資産等	戻入の方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当の発生事由	当初 発生額	当期首 残高	当期 引当額	当期 戻入額	当期末 残高	戻入の 事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,353	9,382	5,041	-	14,424	-
信託定期借地権	借地権償却費の発生	7,228	15,547	8,306	-	23,854	-

2. 戻入の具体的な方法

発生した資産等	戻入の方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※2. 自己投資口の消却の状況

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
総消却口数	13,062口	13,062口
消却総額	2,283,257千円	2,283,257千円

※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 (2025年10月31日)	当期 (2026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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
A. 不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	3,118,489	3,152,074
共益費	219,975	226,208
駐車場収入	104,479	103,348
付帯収入	1,162	954
その他賃貸事業収入	162,853	179,370
不動産賃貸事業収益合計	3,606,960	3,661,957
B. 不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	241,953	246,687
修繕費	124,555	137,370
公租公課	209,135	208,589
信託報酬	34,748	35,511
水道光熱費	56,061	51,167
損害保険料	14,407	14,174
減価償却費	707,398	715,563
その他賃貸事業費用	197,882	207,914
不動産賃貸事業費用合計	1,586,142	1,616,979
C. 不動産賃貸事業損益		
(A - B)	2,020,817	2,044,977

※2. 不動産等売却益の内訳

前期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日)

(単位:千円)

プロシード幕張本郷2	
不動産等売却収入	264,735
不動産等売却原価	216,187
その他売却費用	13,399
不動産等売却益	35,147

当期 (自 2025年11月1日 至 2026年4月30日)

該当事項はありません。

（投資主資本等変動計算書に関する注記）

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前 期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026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	272,415口	272,415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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
現金及び預金	1,473,132	1,546,722
信託現金及び信託預金	2,403,173	2,339,819
現金及び現金同等物	3,876,305	3,886,541

（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 (2025年10月31日)	当 期 (2026年4月30日)
1年内	127,890	127,890
1年超	4,835,144	4,771,198
合計	4,963,035	4,899,089

（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（2025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年内償還予定の投資法人債 (注2)	1,000,000	997,756	△ 2,243
(2) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	5,820,000	5,778,834	△ 41,165
(3) 投資法人債 (注2)	5,000,000	4,980,693	△ 19,306
(4) 長期借入金 (注2)	41,426,000	41,249,480	△ 176,519
(5) デリバティブ取引	-	-	-

当期（2026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年内償還予定の投資法人債 (注2)	-	-	-
(2) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	10,020,000	9,960,628	△ 59,371
(3) 投資法人債 (注2)	7,000,000	6,945,696	△ 54,303
(4) 長期借入金 (注2)	38,926,000	38,417,380	△ 508,619
(5) 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年内償還予定の投資法人債及び(3)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。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)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。

(5) 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（2025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年内償還予定の投資法人債	1,000,000	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	5,820,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,500,000	-	2,000,000	1,500,000
長期借入金	-	10,681,000	5,773,500	8,390,000	7,532,500	9,049,000

借入金及び投資法人債の決算日（2026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年内償還予定の投資法人債	-	-	-	-	-	-
1年内返済予定の長期借入金	10,020,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	-	1,500,000	2,000,000	2,000,000	1,500,000
長期借入金	-	7,881,000	7,073,500	10,422,500	6,900,000	6,649,000

（デリバティブ取引に関する注記）

1. ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2026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（2025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	36,956,000	31,136,000	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)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（2026年4月30日）

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

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の 種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の 算定方法
				うち1年超		
金利スワップの 特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	35,956,000	28,936,000	(注)	-

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

(税効果会計に関する注記)

1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

(単位：千円)

	前 期 (2025年10月31日)	当 期 (2026年4月30日)
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	19
信託借地権償却	17,218	20,082
資産除去債務	106,657	107,509
繰延税金資産小計	123,891	127,611
評価性引当額	△ 123,876	△ 127,592
繰延税金資産合計	15	19
繰延税金資産の純額	15	19

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 (2025年10月31日)	当 期 (2026年4月30日)
法定実効税率 (調整)	31.46	31.46
支払分配金の損金算入額	△ 31.79	△ 31.78
評価性引当額の増減	0.31	0.31
その他	0.10	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

3. 法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

令和7年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）により、令和8年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が創設されました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から令和8年5月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、32.34%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

(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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
期首残高	310,120	312,596
時の経過による調整額	2,475	2,495
期末残高	312,596	315,091

（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 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

該当事項はありません。

2. 関連会社等

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

該当事項はありません。

3. 兄弟会社等

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメンティーズ株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	96,546	営業未払金	145,983
							修繕工事費	329,237		
							保守点検費	141,094		
							広告宣伝費	53,388		
							更新手数料	28,855		
賃料収入等(注2)	264,055	信託預り敷金及び保証金(注2)	57,420							
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)	329,408	未払金	206,925
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	850,000	-	-

(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、スタートアメンティーズ株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（198,950千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,335,076千円）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（65,105千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スタートアメンティーズ株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,600千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（816,922千円）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（19,820千円）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、物件譲渡に係る譲渡報酬3,905千円が含まれています。

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

当期（自 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金(千円)	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額(千円) (注1)	科目	期末残高(千円) (注1)
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	98,526	営業未払金	157,066
							修繕工事費	300,482		
							保守点検費	143,825		
							広告宣伝費	64,888		
							更新手数料	29,605		
賃料収入等(注2)	226,562	信託預り敷金及び保証金(注2)	46,708							
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートファシリティサービス株式会社	東京都中央区	45,000	総合ビル管理業	-	修繕工事の委託先	修繕工事費	9,369	営業未払金	9,020
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CAM株式会社	東京都中央区	45,000	建設業	-	修繕工事の委託先	修繕工事費	17,370	-	-
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)	330,699	未払金	212,501
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スタートデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	-	運用資産の購入先	信託受益権の購入(注4)	2,854,000	-	-

(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（158,951千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,428,271千円）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（67,611千円）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（27,459千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（829,575千円）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（19,249千円）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、物件取得に係る取得報酬19,150千円が含まれています。

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

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自 2025年5月1日 至 2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自 2025年11月1日 至 2026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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当 期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
貸借対照表計上額 (注1)		
期首残高	96,335,692	96,608,492
期中増減額 (注2)	272,799	2,610,291
期末残高	96,608,492	99,218,784
期末時価 (注3)	119,848,000	123,801,000

(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-96) プロシード桜坂の取得(930,947千円)及び資本的支出(268,221千円)によるものであり、主な減少理由は、(C-12) プロシード幕張本郷2の譲渡(216,187千円)及び減価償却費(707,398千円)によるものです。

当期増減額のうち主な増加理由は、(C-97) プロシード葛西3、(C-98) プロシード府中宮西、(C-99) プロシード高円寺南及び(C-100) プロシード柏トロワの取得(3,047,026千円)及び資本的支出(278,828千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(715,563千円)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 2025年5月1日 至 2025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	264,735	(注2) 35,147
水道光熱費収入	20,143	20,143
その他	-	3,586,816
合計	284,878	3,642,108

(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 2025年11月1日 至 2026年4月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 (注)	外部顧客への売上高
不動産等の売却	-	-
水道光熱費収入	18,647	18,647
その他	-	3,643,309
合計	18,647	3,661,957

(注) 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。

（1口当たり情報に関する注記）

	前 期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
1口当たり純資産額	171,435円	171,013円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,432円	4,402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 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当 期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
当期純利益（千円）	1,207,552	1,199,262
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）	1,207,552	1,199,262
期中平均投資口数（口）	272,415	272,415

（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くな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)
2024年 7月16日	利益を超える 金 銭 の 分 配 (出資の払戻し)	-	282,477	△93,499	47,443,232	(注15)
2025年 1月22日	利益を超える 金 銭 の 分 配 (出資の払戻し)	-	282,477	△93,499	47,349,732	(注16)
2025年 4月30日	消 却	△10,062	272,415	△1,737,343	45,612,388	(注17)
2025年 7月15日	利益を超える 金 銭 の 分 配 (出資の払戻し)	-	272,415	△93,438	45,518,950	(注18)
2026年 1月16日	利益を超える 金 銭 の 分 配 (出資の払戻し)	-	272,415	△93,438	45,425,511	(注19)

(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。なお、一次差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

(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。
- (注15) 2024年6月14日開催の本投資法人役員会において、第37期（2024年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年7月16日よりその支払を開始しました。
- (注16) 2024年12月16日開催の本投資法人役員会において、第38期（2024年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年1月22日よりその支払を開始しました。
- (注17) 2024年12月17日から2025年4月22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（10,062口）については、2025年4月24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2025年4月30日に消却しました。
- (注18) 2025年6月13日開催の本投資法人役員会において、第39期（2025年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年7月15日よりその支払を開始しました。
- (注19) 2025年12月15日開催の本投資法人役員会において、第40期（2025年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2026年1月16日よりその支払を開始しました。

3. 参考情報

(1) 投資状況

資産の種類	用途	地域	第40期 (2025年10月31日現在)		第41期 (2026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	71,350,986	70.1	74,084,460	71.0
		政令指定都市	21,468,750	21.1	21,369,948	20.5
	地方主要都市	2,139,941	2.1	2,134,237	2.0	
	その他	首都圏主要都市	1,648,813	1.6	1,630,138	1.6
小 計			96,608,492	95.0	99,218,784	95.1
預金・その他の資産			5,106,882	5.0	5,114,759	4.9
資産総額計			101,715,374	100.0	104,333,546	100.0

	第40期 (2025年10月31日現在)		第41期 (2026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)	55,013,650	54.1	57,746,961	55.3
純資産総額(注3)	46,701,724	45.9	46,586,585	44.7

(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

2026年4月30日（第41期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の価格等は、以下のとおりです。

地域	物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表 計上額 (千円) (注3)	不動産鑑定 評価額 (千円) (注4)
			金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)		
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.0	950,807	1,620,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	553,684	1,020,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	564,505	921,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.5	588,799	692,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	589,711	845,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	416,377	626,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	334,350	351,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	328,990	367,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	269,538	351,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	281,274	365,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	226,356	262,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	161,406	277,000
	C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1	84,075	123,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	866,110	1,190,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	477,006	567,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	434,187	477,000
	C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.7	713,174	900,000
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3	283,902	530,000	
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.4	441,856	511,000	

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-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.4	411,184	514,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	409,001	642,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,393,058	1,630,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	352,778	362,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	239,076	288,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	742,271	912,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	941,792	962,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	529,920	568,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.0	2,492,193	6,890,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.4	413,885	651,000
	C-43	プロシードTX六町	156,800	0.2	170,208	196,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,173,533	1,460,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	319,067	348,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	509,244	594,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	642,769	799,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	591,399	682,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	280,943	394,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	468,651	624,000
	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5	545,573	585,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.3	347,126	400,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	217,020	226,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5	1,119,179	2,380,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	385,367	606,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	340,339	429,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	673,370	1,060,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	498,166	680,000
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7	724,764	942,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.4	1,470,849	2,030,000
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	0.9	718,676	1,160,000
	C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8	807,795	1,020,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.8	927,510	1,130,000
	C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7	790,908	1,090,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4	2,546,384	2,970,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5	2,651,936	2,900,000
	C-71	プロシード鶯の木	917,000	0.9	863,963	1,160,000
	C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.0	981,653	1,320,000
	C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	1.8	1,837,485	2,300,000
	C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	0.9	1,000,810	1,190,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.2	4,280,552	4,940,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	228,759	447,000
	C-78	プロシードK2	1,170,000	1.1	1,273,252	1,510,000
	C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3	297,620	341,000
	C-80	プロシードK5	269,000	0.3	282,074	299,000
	C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8	827,011	888,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	2.9	3,086,697	3,220,000
	C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,231,308	1,550,000
	C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,015,115	1,430,000
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.0	1,078,955	1,270,000
C-86	プロシード新川	500,000	0.5	525,830	590,000	
C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5	570,788	556,000	
C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	830,142	950,000	

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-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.7	2,903,682	3,040,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.6	8,089,591	8,150,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.4	1,630,138	1,810,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	782,309	804,000
	C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	529,512	526,000
	C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1	1,175,187	1,250,000
	C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9	1,016,096	1,000,000
	C-96	プロシード桜坂	850,000	0.8	919,470	911,000
	C-97	プロシード葛西3	980,000	0.9	1,054,595	982,000
	C-98	プロシード府中宮西	935,000	0.9	1,011,624	1,020,000
	C-99	プロシード高円寺南	251,000	0.2	265,370	276,000
	C-100	プロシード柏トロワ	688,000	0.7	712,927	713,000
		小計	79,066,600	76.2	75,714,598	94,562,000
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	307,373	520,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	230,044	263,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	576,905	927,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	231,207	363,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4	388,999	546,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	853,963	1,580,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	400,248	654,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	177,334	338,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.8	817,254	1,240,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8	799,595	1,100,000
	G-23	プロシード大正	158,000	0.2	143,249	179,000
	G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.0	1,958,089	2,510,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1	2,009,195	2,250,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1	2,212,427	2,490,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.0	1,069,355	1,090,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	526,218	541,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	735,601	955,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	719,032	811,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5	1,413,294	1,890,000
	G-35	プロシード金山3	770,000	0.7	729,013	955,000
G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	851,411	919,000	
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3	1,377,558	1,360,000	
G-38	プロシード西大路	745,454	0.7	801,445	859,000	
G-39	プロシード新安城	780,000	0.8	831,259	792,000	
G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1	1,209,868	1,250,000	
		小計	22,351,254	21.5	21,369,948	26,382,000
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	271,351	496,000
	R-3	プロシード水戸2	416,900	0.4	307,138	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.7	767,533	925,000
	R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8	788,214	911,000
			小計	2,400,200	2.3	2,134,237
ポートフォリオ 合計			103,818,054	100.0	99,218,784	123,801,000

(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、2026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

2026年4月30日（第41期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権にかかる信託不動産の概要等は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/階数（注1）（注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数）（戸（台））
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	1997年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	2003年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	2003年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	1990年 6月29日	9(7)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	1991年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	1991年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	1993年 3月12日	16(7)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	1988年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	1989年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	1990年 2月6日	26(6)
C-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-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(0)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	2003年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	2006年 2月6日	72(0)
C-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)

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-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	53(35)
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)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注10)	RC/10F	2006年 4月7日	37(2)
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期 借地権	区分 所有権	1,825.00 (注11)	3,107.84	RC/13F	2014年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	2006年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注12)	(A)1993年 10月17日 (B)1985年 7月23日 (注12)	63(39)

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-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	2003年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F・ B1F	2003年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶉の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	2014年 5月15日	36(18)
C-73	プロシード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-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(10)
C-85	プロシード 流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権 (共有)	区分 所有権	4,200.00 (注14)	1,641.62	RC/14F	2020年 2月4日	50(0)
C-86	プロシード新川	東京都中央区	所有権	所有権	136.18	818.50	SRC/10F	2009年 8月5日	18(1)
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区	所有権	所有権	256.26	864.64	RC/6F	2007年 9月10日	19(2)
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	RC/18F・ B2F	2007年 12月20日	147(103)
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区	(A)定期 借地権及 び転定期 借地権 (B)所有 権(共有)	区分 所有権	(A) 3,688.67 (B) 1,920.97 (注16)	(A) 3,371.10 (B) 505.99	(A)S・ RC・SRC/ 18F・B2F (B)SRC/ 18F・B1F (注17)	(A)2008年 3月17日 (B)2008年 4月20日 (注17)	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年 9月27日	34(1)

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-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年 2月11日	29(0)
C-94	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注18)	2,054.98	RC/12F	2008年 9月18日	35(13)
C-95	プロシード新松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	431.51	1,613.30	RC/9F	2023年 9月1日	52(3)
C-96	プロシード桜坂	東京都大田区	所有権	所有権	397.76	965.25	RC/4F	2024年 3月13日	26(1)
C-97	プロシード葛西3	東京都江戸川区	所有権	所有権	482.83	1,095.69	RC/5F	2025年 1月11日	29(1)
C-98	プロシード府中宮西	東京都府中市	所有権	所有権	243.88	1,287.26	RC/13F	2025年 7月12日	25(2)
C-99	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	1989年 10月2日	20(0)
C-100	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	2009年 5月8日	38(6)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年 3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年 3月27日	10(8)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	2007年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	2007年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	2007年 3月12日	46(10)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	2008年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	2008年 2月29日	27(8)
G-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	プロシード大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) (注19)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	2007年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年 8月19日	74(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-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	2016年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	2006年 3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年 2月21日	108(16)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造/ 階数 （注1） （注2）	建築時期 （注1）	総賃貸 可能戸数 （駐車場 台数） （戸（台））
			土地	建物	土地 （㎡）	建物 （㎡）			
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年 8月9日	60(15)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年 3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年 11月21日	63(0)
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区	所有権	所有権	330.60	1,943.56	RC/8F	2013年 3月7日	36(2)
G-39	プロシード新城	愛知県安城市	所有権	所有権	515.75	1,933.31	RC/9F	2024年 3月6日	47(6)
G-40	プロシード日赤通り	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	892.55	2,098.55	RC/8F	2023年 3月27日	61(21)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	2007年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	2008年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	2008年 3月3日	34(35)
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年 9月20日	60(15)
合計					101,753.00	242,792.12	-	-	5,360 (1,388)

（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、2026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）（C-94）プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。

（注19）（G-23）プロシード大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対し一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。以下同じです。

（ロ）不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び「不動産鑑定評価基準等」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2026年4月30日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人の間には、利害関係はありません。

2026年4月30日（第41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	1,620,000	1,630,000	4.4	1,620,000	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	1,020,000	1,020,000	4.0	1,020,000	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	921,000	929,000	3.9	918,000	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	692,000	687,000	3.7	694,000	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	845,000	840,000	4.1	847,000	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	626,000	613,000	4.8	631,000	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	351,000	350,000	4.6	351,000	4.4	4.8
C-9	プロシード行徳	株式会社中央不動産鑑定所	367,000	368,000	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	351,000	350,000	4.9	352,000	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	365,000	365,000	4.5	365,000	4.3	4.7
C-14	プロシード船堀	株式会社アセットリサーチ	262,000	261,000	4.8	262,000	4.5	4.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	277,000	277,000	4.7	277,000	4.5	4.8
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社中央不動産鑑定所	123,000	122,000	5.6	124,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松濤	株式会社中央不動産鑑定所	1,190,000	1,200,000	3.7	1,190,000	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	567,000	572,000	3.8	565,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社アセットリサーチ	477,000	476,000	5.8	478,000	5.5	5.9
C-24	プロシード都立大学2	株式会社中央不動産鑑定所	900,000	915,000	3.8	893,000	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	530,000	533,000	3.6	528,000	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	511,000	513,000	4.0	511,000	3.7	4.1

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (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-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	514,000	520,000	4.1	512,000	3.9	4.2
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	642,000	652,000	3.8	637,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,630,000	1,660,000	3.6	1,620,000	3.4	3.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	362,000	362,000	4.9	362,000	4.6	5.0
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	288,000	279,000	4.1	288,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	912,000	929,000	4.4	908,000	4.1	4.5
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	962,000	969,000	4.6	958,000	4.3	4.7
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	568,000	570,000	4.9	567,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,890,000	7,220,000 (注3)	4.0 (注3)	6,750,000	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	651,000	654,000	3.8	650,000	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	196,000	197,000	4.7	196,000	4.5	4.8
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,460,000	1,470,000	4.5	1,460,000	4.3	4.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	348,000	351,000	4.2	346,000	4.0	4.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	594,000	574,000	4.5	589,000	4.2	4.6
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	799,000	811,000	4.1	786,000	3.9	4.3
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	682,000	692,000	4.1	671,000	3.9	4.3
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	394,000	393,000	4.3	394,000	4.0	4.4
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	624,000	627,000	4.6	623,000	4.3	4.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	585,000	584,000	4.8	586,000	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	400,000	400,000	4.9	400,000	4.7	5.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	226,000	226,000	5.0	226,000	4.8	5.1
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,380,000	2,440,000	4.4	2,360,000	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	606,000	611,000	4.1	604,000	3.9	4.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	429,000	433,000	4.3	427,000	4.1	4.4
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	1,060,000	1,070,000	4.1	1,060,000	3.9	4.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	680,000	682,000	4.0	679,000	3.8	4.1
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社 立地評価研究所	942,000	938,000	4.7	943,000	4.5	4.8

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-64	プロシード日本橋堀留町	株式会社 中央不動産鑑定所	2,030,000	2,040,000	3.3	2,030,000	3.1	3.5
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	株式会社 中央不動産鑑定所	1,160,000	1,160,000	5.4	1,160,000	5.1	5.7
C-66	プロシード行徳2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,020,000	1,020,000	4.3	1,020,000	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	1,130,000	1,130,000	4.3	1,130,000	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	1,090,000	1,100,000	3.7	1,090,000	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	2,970,000	2,990,000	3.4	2,960,000	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	2,900,000	2,930,000	3.4	2,880,000	3.2	3.6
C-71	プロシード鶉の木	株式会社 中央不動産鑑定所	1,160,000	1,190,000	3.8	1,150,000	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	1,320,000	1,320,000	4.1	1,320,000	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	2,300,000	2,290,000	4.6	2,300,000	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	1,190,000	1,180,000	4.6	1,200,000	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	4,940,000	5,020,000	3.9	4,910,000	3.7	4.1
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	株式会社 中央不動産鑑定所	447,000	454,000	4.0	444,000	3.9	4.2
C-78	プロシードK2	JLL森井鑑定 株式会社	1,510,000	1,520,000	4.3	1,490,000	4.1	4.5
C-79	プロシードK3アネックス	JLL森井鑑定 株式会社	341,000	345,000	4.4	336,000	4.2	4.6
C-80	プロシードK5	JLL森井鑑定 株式会社	299,000	302,000	4.2	296,000	4.0	4.4
C-81	プロシード市川妙典II	株式会社 中央不動産鑑定所	888,000	930,000	4.0	870,000	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	3,220,000	3,310,000	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	1,550,000	1,560,000	3.4	1,540,000	3.2	3.6
C-84	プロシード舞浜	株式会社 中央不動産鑑定所	1,430,000	1,440,000	3.8	1,420,000	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	1,270,000	1,260,000	4.0	1,270,000	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	590,000	598,000	3.4	587,000	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	556,000	564,000	3.5	553,000	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	950,000	953,000	3.6	949,000	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	3,040,000	3,090,000	3.8	3,020,000	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	8,150,000	8,320,000	3.6	8,070,000	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	1,810,000	1,780,000	4.8	1,820,000	4.6	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-92	プロシード南砂町	株式会社 中央不動産鑑定所	804,000	810,000	3.7	801,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	526,000	536,000	4.0	516,000	3.8	4.2
C-94	プロシード篠崎2	株式会社 中央不動産鑑定所	1,250,000	1,260,000	3.7	1,240,000	3.5	3.9
C-95	プロシード新松戸	J L L 森井鑑定 株式会社	1,000,000	1,020,000	4.0	989,000	3.8	4.2
C-96	プロシード桜坂	株式会社 中央不動産鑑定所	911,000	924,000	3.2	906,000	3.0	3.4
C-97	プロシード葛西3	株式会社 中央不動産鑑定所	982,000	1,020,000	3.4	966,000	3.2	3.6
C-98	プロシード府中宮西	株式会社 立地評価研究所	1,020,000	1,030,000	3.8	1,020,000	3.6	3.9
C-99	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	276,000	282,000	4.4	274,000	4.1	4.5
C-100	プロシード柏トロワ	J L L 森井鑑定 株式会社	713,000	724,000	4.1	701,000	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	520,000	523,000	4.4	519,000	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	263,000	268,000	4.2	261,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	927,000	926,000	4.3	927,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	363,000	366,000	4.3	362,000	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	546,000	553,000	4.5	538,000	4.3	4.7
G-17	プロシード金山	株式会社 中央不動産鑑定所	1,580,000	1,590,000	4.1	1,570,000	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	654,000	658,000	4.1	652,000	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	338,000	337,000	4.7	339,000	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	1,240,000	1,260,000	3.9	1,210,000	3.7	4.1
G-22	プロシード神戸元町	J L L 森井鑑定 株式会社	1,100,000	1,120,000	4.2	1,080,000	4.0	4.4
G-23	プロシード大正	J L L 森井鑑定 株式会社	179,000	181,000	6.0	177,000	5.8	6.2
G-24	プロシード金山2	株式会社 中央不動産鑑定所	2,510,000	2,590,000	4.0	2,480,000	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	2,250,000	2,280,000	4.1	2,240,000	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	2,490,000	2,530,000	4.1	2,440,000	3.9	4.3
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	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-31	プロシード瑞穂	株式会社 中央不動産鑑定所	541,000	547,000	4.3	539,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社 中央不動産鑑定所	955,000	958,000	4.1	954,000	3.9	4.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産 鑑定評価額 又は 調査価額 (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-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社 中央不動産鑑定所	811,000	817,000	4.5	808,000	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	1,890,000	1,900,000	4.4	1,890,000	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	955,000	967,000	4.2	950,000	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	919,000	925,000	3.5	919,000	3.3	3.6
G-37	プロシード深江橋	株式会社 中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,350,000	3.4	3.8
G-38	プロシード西大路	株式会社三友シス テムアプレイザル	859,000	870,000	3.8	847,000	3.6	3.9
G-39	プロシード新安城	株式会社 中央不動産鑑定所	792,000	784,000	4.6	795,000	4.4	4.8
G-40	プロシード日赤通り	株式会社三友シス テムアプレイザル	1,250,000	1,260,000	3.9	1,240,000	3.7	4.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	496,000	498,000	4.9	495,000	4.7	5.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	525,000	527,000	4.9	524,000	4.7	5.0
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社 中央不動産鑑定所	925,000	931,000	4.6	922,000	4.4	4.8
R-5	プロシード水戸3	株式会社 立地評価研究所	911,000	903,000	4.8	914,000	4.6	4.9
合計			123,801,000	125,296,000	-	123,014,000	-	-

(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（連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。以下同じです。）による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法。一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。以下同じです。）による収益価格等による検証を行って決定された価格です。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り（所謂「キャップレート）」、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」についてもあわせて記載しています。

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

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

(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株式会社JCIAインサイトから取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、東京海上ディーアール株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	39,992	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	28,398	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	20,946	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	49,922	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	12,000	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	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	18,666	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-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	2024年12月	-	-	9,150	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	16,007	3.3
C-17	プロシード松濤	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	13,800	5.3
C-18	プロシード参宮橋	日本建築検査協会株式会社	2025年3月	-	-	13,250	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	17,200	7.8
C-24	プロシード都立大学2	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	8,189	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	10,200	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	-	-	17,675	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
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	6,800	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	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	-	-	9,307	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	3,953	13.8

物件番号	物件名	調査業者 (注1)	報告書日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注2)	短期 修繕費 (千円) (注3)	長期 修繕費 (千円) (注4)	地震リスク PML (%) (注5)
C-33	プロシード新高円寺	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	-	-	18,224	10.0
C-36	プロシード大井町	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	-	-	22,699	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	124,699	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	MS&ADインターリスク 総研株式会社	2022年4月	-	-	29,270	6.4
C-43	プロシードTX六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原（注7）	日本建築検査協会株式会社	2023年7月	-	-	27,239	(A) 10.7 (B) 11.8
C-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	2024年12月	-	-	16,500	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	2025年10月	-	-	43,629	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
C-65	プロシード TX流山セントラルパーク	日本建築検査協会株式会社	2025年10月	-	-	31,000	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	-	-	33,966	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

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-71	プロシード鶴の木	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	-	-	12,405	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクマネジメント 株式会社	2020年10月27日	-	-	33,560	6.4
C-73	プロシードCO-Z 東館	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	-	-	87,425	6.0
C-74	プロシードCO-Z 西館	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	-	-	75,937	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	2026年4月	-	-	119,964	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-78	プロシードK 2	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	-	-	57,038	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	2026年4月	-	-	35,363	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	2026年4月	-	-	11,188	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
C-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	-	-	24,470	5.0
C-94	プロシード篠崎2	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	64,800	0.2
C-95	プロシード新松戸	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,010	4.1
C-96	プロシード桜坂	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	-	-	5,238	7.2
C-97	プロシード葛西3	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	-	-	3,776	5.7
C-98	プロシード府中宮西	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	-	-	5,949	1.0
C-99	プロシード高円寺南	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	-	-	9,478	11.7
C-100	プロシード柏トロワ	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	-	-	30,453	5.4
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

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)
G-11	プロシード穂波町	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	-	-	4,495	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	2024年9月	-	-	11,490	8.6
G-23	プロシード大正	日本建築検査協会株式会社	2025年10月	-	-	2,006	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	2025年10月	-	-	14,343	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	2026年4月	-	-	55,628	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	61,328	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	-	-	39,693	14.4
G-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	2025年10月	-	-	11,607	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	-	-	40,916	11.6
G-38	プロシード西大路	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	-	-	38,127	8.8
G-39	プロシード新安城	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	17,467	6.3
G-40	プロシード日赤通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	-	-	20,448	6.0
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	-	-	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸2	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	-	-	31,480	3.6
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	2025年10月	-	-	10,456	3.8
R-5	プロシード水戸3	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	-	-	10,161	2.5
(ポートフォリオ PML)							2.9 (注11)

- (注1) 調査業者については、本書の日付現在の名称を記載しています。
- (注2) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注5) PML（Probable Maximum Loss）の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失の再調達価格に対する割合で表されます。なお、東京海上ディーアール株式会社の調査によるこのPMLは、2026年3月時点の数値である（C-97）プロシード葛西3、（C-98）プロシード府中宮西、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワの4物件を除き、2025年10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。
- (注11) （ポートフォリオPML）には、（C-97）プロシード葛西3、（C-98）プロシード府中宮西、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワを除く107物件のPMLを記載しています。

③ 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

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

- ・2025年11月1日（第41期中に取得した（C-97）プロシード葛西3及び（C-98）プロシード府中宮西については取得日の2026年3月31日、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏たろろについては取得日の2026年4月24日）以降、2026年4月30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） （至）	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	47,816	26,735	29,759	21,289	28,327
賃貸料収入	45,327	25,419	24,376	20,568	26,849
その他収入	2,488	1,316	5,383	721	1,477
(B) 賃貸事業費用	8,453	4,807	9,964	3,958	6,424
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,711	639	1,287	821	1,006
公租公課	2,840	1,370	1,441	1,010	2,077
水道光熱費	511	159	248	194	395
修繕費	634	529	2,949	386	839
定期保守代金	1,047	976	1,237	962	942
保険料	147	72	81	64	118
仲介手数料及び広告費	310	293	1,068	-	324
信託報酬	409	409	409	335	409
その他賃貸事業費用	842	356	1,239	184	310
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	39,363	21,928	19,794	17,330	21,902
(D) 減価償却費	5,903	2,555	2,883	3,711	4,405
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	33,459	19,373	16,910	13,619	17,497
(F) 資本的支出	-	4,838	-	-	554
(G) NCF = (C) - (F)	39,363	17,089	19,794	17,330	21,348

（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) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	23,991	13,593	14,684	12,588	13,199
賃貸料収入	23,167	12,879	12,663	11,596	12,109
その他収入	823	714	2,021	992	1,090
(B) 賃貸事業費用	4,264	4,249	4,640	4,160	3,732
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	865	482	487	435	458
公租公課	1,225	1,161	836	682	810
水道光熱費	221	328	165	402	158
修繕費	380	462	1,765	821	878
定期保守代金	813	775	303	448	487
保険料	78	152	51	44	45
仲介手数料及び広告費	122	139	100	773	243
信託報酬	409	409	409	335	409
その他賃貸事業費用	146	336	521	216	239
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	19,726	9,344	10,044	8,428	9,467
(D) 減価償却費	3,893	2,665	2,355	1,953	1,795
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,832	6,679	7,688	6,474	7,672
(F) 資本的支出	107	-	347	1,635	1,474
(G) NCF = (C) - (F)	19,618	9,344	9,696	6,792	7,993

（単位：千円）

物件番号	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
物件名	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	プロシード 参宮橋
運用期間	(自) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	9,513	8,827	5,058	30,630	15,801
賃貸料収入	8,841	8,552	4,926	28,274	14,489
その他収入	671	274	131	2,356	1,312
(B) 賃貸事業費用	2,453	2,825	2,607	7,202	3,187
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	320	326	188	1,066	539
公租公課	421	572	235	1,202	724
水道光熱費	450	110	37	379	191
修繕費	208	669	1,045	1,405	203
定期保守代金	402	219	199	1,318	841
保険料	28	56	41	42	24
仲介手数料及び広告費	60	308	438	987	190
信託報酬	409	409	409	336	336
その他賃貸事業費用	151	152	11	464	135
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,059	6,002	2,450	23,427	12,614
(D) 減価償却費	1,073	1,205	1,015	2,347	1,058
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,985	4,796	1,435	21,080	11,555
(F) 資本的支出	121	231	1,335	1,668	1,904
(G) NCF = (C) - (F)	6,938	5,770	1,115	21,759	10,710

（単位：千円）

物件番号	C-19	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名	プロシード 浦安	プロシード 都立大学2	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
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	19,597	21,519	13,267	14,565	13,804
賃貸料収入	18,550	21,456	12,498	13,305	13,788
その他収入	1,046	63	769	1,259	16
(B) 賃貸事業費用	5,082	1,653	2,013	4,093	1,799
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	703	-	348	371	-
公租公課	1,219	1,150	617	518	764
水道光熱費	272	-	135	169	-
修繕費	1,387	117	9	888	648
定期保守代金	719	-	384	965	-
保険料	75	47	32	82	47
仲介手数料及び広告費	179	-	-	303	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	190	2	149	458	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,514	19,866	11,253	10,471	12,004
(D) 減価償却費	2,868	2,352	1,223	1,336	1,232
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,646	17,513	10,029	9,135	10,772
(F) 資本的支出	2,657	112	102	332	479
(G) NCF = (C) - (F)	11,857	19,753	11,151	10,138	11,525

（単位：千円）

物件番号	C-28	C-29	C-31	C-32	C-33
物件名	プロシード 両国	プロシード 三田	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
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	14,790	40,937	10,978	7,620	24,132
賃貸料収入	14,730	40,937	10,962	7,620	23,112
その他収入	60	-	16	-	1,020
(B) 賃貸事業費用	1,437	4,791	1,161	639	1,589
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	879	2,069	715	261	837
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	180	-	62	-	147
定期保守代金	-	-	-	-	90
保険料	39	43	44	37	174
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	336	336	334	334	334
その他賃貸事業費用	2	2,342	6	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,352	36,145	9,816	6,980	22,542
(D) 減価償却費	1,540	2,937	2,056	1,237	3,253
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,812	33,208	7,759	5,742	19,288
(F) 資本的支出	215	14,205	102	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	13,136	21,940	9,714	6,980	22,542

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-41	C-42	C-43
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町
運用期間	(自) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	25,170	19,196	307,301	17,676	7,214
賃貸料収入	25,170	17,430	299,087	16,903	6,906
その他収入	-	1,766	8,213	772	307
(B) 賃貸事業費用	2,188	4,808	105,886	4,004	1,935
賃借料	-	-	39,432	-	-
物件管理委託費	-	409	11,266	631	197
公租公課	1,439	922	15,502	939	395
水道光熱費	-	151	4,969	180	118
修繕費	198	1,744	11,671	375	205
定期保守代金	-	518	20,465	786	400
保険料	210	57	1,067	62	24
仲介手数料及び広告費	-	431	1,155	472	124
信託報酬	334	334	336	336	336
その他賃貸事業費用	6	240	20	219	134
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,981	14,388	201,415	13,672	5,278
(D) 減価償却費	4,214	2,520	67,609	1,923	881
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	18,766	11,867	133,806	11,749	4,397
(F) 資本的支出	-	378	9,787	546	126
(G) NCF = (C) - (F)	22,981	14,010	191,628	13,126	5,151

（単位：千円）

物件番号	C-44	C-46	C-47	C-48	C-49
物件名	プロシード 中河原	プロシード 千歳鳥山	プロシード 三鷹	プロシード 柏エスト	プロシード 柏ノール
運用期間	(自) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	44,352	10,822	16,152	23,564	22,842
賃貸料収入	41,732	10,086	16,128	22,366	21,385
その他収入	2,620	736	24	1,197	1,456
(B) 賃貸事業費用	10,616	2,616	2,460	5,552	5,458
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	1,195	282	483	618	583
公租公課	2,327	338	905	1,214	1,375
水道光熱費	698	146	-	326	401
修繕費	2,751	197	304	720	400
定期保守代金	1,283	741	374	1,158	1,207
保険料	319	72	50	74	75
仲介手数料及び広告費	1,225	242	-	894	608
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	480	258	6	209	469
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,736	8,206	13,691	18,012	17,383
(D) 減価償却費	7,077	1,157	2,725	2,857	2,826
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	26,658	7,048	10,966	15,154	14,557
(F) 資本的支出	5,716	108	-	205	2,967
(G) NCF = (C) - (F)	28,019	8,097	13,691	17,806	14,416

（単位：千円）

物件番号	C-50	C-51	C-53	C-54	C-55
物件名	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	プロシード 相模大塚
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	12,493	20,365	23,152	14,824	9,534
賃貸料収入	11,652	19,180	20,590	14,365	9,301
その他収入	840	1,185	2,561	458	232
(B) 賃貸事業費用	5,419	4,396	7,844	4,645	2,530
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	431	531	569	390	259
公租公課	617	1,020	1,030	744	539
水道光熱費	152	191	2,596	315	239
修繕費	2,573	652	1,332	1,054	214
定期保守代金	638	847	1,032	1,060	638
保険料	55	67	219	59	147
仲介手数料及び広告費	385	551	390	525	-
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	228	197	336	158	155
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,073	15,969	15,308	10,178	7,004
(D) 減価償却費	1,570	2,105	4,836	2,278	1,611
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,503	13,863	10,471	7,899	5,392
(F) 資本的支出	32,373	116	3,125	1,206	-
(G) NCF = (C) - (F)	△ 25,299	15,852	12,182	8,972	7,004

（単位：千円）

物件番号	C-58	C-59	C-60	C-61	C-62
物件名	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	プロシード 市川南	プロシード 市川妙典
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	93,599	18,971	14,417	33,512	20,277
賃貸料収入	89,112	17,138	13,241	30,485	18,571
その他収入	4,487	1,833	1,176	3,026	1,706
(B) 賃貸事業費用	28,794	4,141	4,323	7,893	4,544
賃借料	5,735	-	-	-	-
物件管理委託費	2,488	472	377	838	515
公租公課	5,516	848	709	1,603	868
水道光熱費	982	196	614	1,695	152
修繕費	1,096	632	903	1,136	873
定期保守代金	-	1,089	890	1,101	831
保険料	285	44	116	99	54
仲介手数料及び広告費	433	371	224	383	504
信託報酬	315	285	336	336	336
その他賃貸事業費用	11,941	199	150	698	408
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	64,804	14,830	10,094	25,619	15,733
(D) 減価償却費	28,018	3,554	2,050	4,014	3,715
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	36,786	11,276	8,043	21,604	12,017
(F) 資本的支出	1,122	101	217	915	600
(G) NCF = (C) - (F)	63,681	14,729	9,876	24,703	15,133

（単位：千円）

物件番号	C-63	C-64	C-65	C-66	C-67
物件名	プロシード 藤沢鵜沼	プロシード 日本橋堀留町	プロシードTX流山 セントラルパーク	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	33,150	45,275	44,946	29,553	42,216
賃貸料収入	31,099	42,310	43,679	28,502	39,579
その他収入	2,050	2,965	1,266	1,050	2,636
(B) 賃貸事業費用	12,367	8,291	11,733	6,193	11,334
賃借料	-	-	2,970	-	-
物件管理委託費	1,174	1,188	1,231	794	1,123
公租公課	2,308	2,045	2,570	1,871	3,222
水道光熱費	763	434	18	565	403
修繕費	4,466	1,791	879	641	3,230
定期保守代金	2,360	1,022	340	1,213	1,370
保険料	314	85	134	80	303
仲介手数料及び広告費	350	649	811	270	961
信託報酬	336	421	285	336	296
その他賃貸事業費用	290	651	2,489	419	420
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	20,783	36,983	33,213	23,359	30,882
(D) 減価償却費	7,802	5,437	17,583	6,189	4,809
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,980	31,546	15,629	17,170	26,073
(F) 資本的支出	14,561	2,019	125	25,694	408
(G) NCF = (C) - (F)	6,221	34,963	33,088	△ 2,334	30,474

（単位：千円）

物件番号	C-68	C-69	C-70	C-71	C-72
物件名	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	プロシード 鵜の木	プロシード 南行徳2
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	32,290	65,875	67,158	30,083	39,942
賃貸料収入	30,852	62,022	62,910	27,972	38,818
その他収入	1,438	3,852	4,247	2,111	1,124
(B) 賃貸事業費用	7,123	12,233	11,850	5,721	7,030
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	876	1,747	1,791	792	1,112
公租公課	2,215	3,024	3,417	1,476	3,091
水道光熱費	296	750	469	181	311
修繕費	1,353	2,730	852	1,073	274
定期保守代金	1,312	1,749	1,732	814	1,374
保険料	135	155	158	148	180
仲介手数料及び広告費	335	1,122	1,890	503	-
信託報酬	275	375	375	275	275
その他賃貸事業費用	322	578	1,164	456	410
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	25,166	53,642	55,307	24,361	32,912
(D) 減価償却費	6,007	8,073	9,074	5,811	9,773
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,159	45,568	46,232	18,550	23,139
(F) 資本的支出	678	623	642	-	196
(G) NCF = (C) - (F)	24,488	53,018	54,664	24,361	32,715

（単位：千円）

物件番号	C-73	C-74	C-75	C-76	C-78
物件名	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	ライフサポートレ ジデンス船堀駅前	プロシード K 2
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	80,889	44,269	130,645	11,774	50,885
賃貸料収入	75,581	42,675	123,978	11,774	47,929
その他収入	5,308	1,593	6,666	-	2,956
(B) 賃貸事業費用	19,280	6,627	25,214	2,120	11,915
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,104	1,185	3,374	117	1,314
公租公課	5,705	1,221	6,409	1,564	3,322
水道光熱費	2,977	542	773	-	456
修繕費	3,381	1,225	4,011	72	2,312
定期保守代金	2,853	1,057	5,909	-	1,866
保険料	379	202	354	88	246
仲介手数料及び広告費	730	588	2,268	-	1,357
信託報酬	275	275	325	275	275
その他賃貸事業費用	873	329	1,788	2	765
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	61,609	37,642	105,430	9,653	38,970
(D) 減価償却費	16,731	8,457	23,373	3,262	6,360
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	44,878	29,184	82,057	6,391	32,609
(F) 資本的支出	8,061	6,760	3,677	134	-
(G) NCF = (C) - (F)	53,547	30,882	101,753	9,518	38,970

（単位：千円）

物件番号	C-79	C-80	C-81	C-82	C-83
物件名	プロシード K 3 アネックス	プロシード K 5	プロシード 市川妙典II	ザ・パークハビオ 横浜山手	プロシード 門前仲町
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	13,598	10,258	22,330	70,248	38,962
賃貸料収入	12,922	10,022	22,330	66,850	36,547
その他収入	676	236	-	3,398	2,414
(B) 賃貸事業費用	3,423	2,641	23,625	14,602	8,499
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	362	290	626	2,010	1,009
公租公課	1,154	731	1,112	3,705	2,038
水道光熱費	150	157	288	731	249
修繕費	420	113	20,434	1,586	984
定期保守代金	644	891	689	2,324	2,197
保険料	87	47	71	420	93
仲介手数料及び広告費	82	45	-	2,382	935
信託報酬	275	275	375	315	275
その他賃貸事業費用	246	90	27	1,126	715
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,175	7,616	△ 1,295	55,645	30,463
(D) 減価償却費	1,652	977	2,796	15,031	7,225
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,522	6,638	△ 4,091	40,613	23,237
(F) 資本的支出	114	1,562	1,093	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,060	6,053	△ 2,389	55,645	30,463

（単位：千円）

物件番号	C-84	C-85	C-86	C-87	C-88
物件名	プロシード 舞浜	プロシード流山 おおたかの森	プロシード 新川	プロシード 錦糸町2	プロシード 石川台
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	37,965	36,833	14,845	14,504	27,303
賃貸料収入	35,447	33,972	14,206	13,573	24,649
その他収入	2,518	2,860	639	931	2,653
(B) 賃貸事業費用	8,033	8,310	2,792	2,734	5,245
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	982	938	396	380	699
公租公課	1,944	2,361	850	776	1,138
水道光熱費	257	9	142	119	139
修繕費	1,330	531	91	316	188
定期保守代金	1,715	617	599	500	1,188
保険料	102	40	43	40	121
仲介手数料及び広告費	749	728	55	117	435
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	675	2,809	338	208	1,059
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	29,932	28,522	12,053	11,770	22,058
(D) 減価償却費	9,151	10,257	1,818	1,842	5,474
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	20,781	18,265	10,234	9,927	16,583
(F) 資本的支出	-	-	129	615	-
(G) NCF = (C) - (F)	29,932	28,522	11,923	11,155	22,058

（単位：千円）

物件番号	C-89	C-90	C-91	C-92	C-93
物件名	アルファグランデ 千桜タワー	プロシード山下 公園ザ・タワー	篠崎 ツインプレイス	プロシード 南砂町	プロシード 松戸
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	97,367	215,387	85,860	22,721	16,124
賃貸料収入	96,904	201,351	83,300	20,566	15,110
その他収入	463	14,035	2,560	2,154	1,014
(B) 賃貸事業費用	29,888	50,788	26,786	5,630	3,132
賃借料	10,833	-	4,973	-	-
物件管理委託費	2,717	5,848	2,201	566	424
公租公課	5,944	10,514	4,819	1,365	766
水道光熱費	3	7,886	233	249	123
修繕費	1,002	4,481	-	297	390
定期保守代金	-	15,625	414	1,656	797
保険料	270	761	379	56	46
仲介手数料及び広告費	100	2,306	-	342	-
信託報酬	275	315	800	275	275
その他賃貸事業費用	8,741	3,048	12,963	820	311
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	67,479	164,599	59,074	17,091	12,991
(D) 減価償却費	37,609	23,772	20,395	5,038	926
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	29,869	140,826	38,679	12,053	12,064
(F) 資本的支出	-	14,114	1,720	-	209
(G) NCF = (C) - (F)	67,479	150,484	57,354	17,091	12,782

（単位：千円）

物件番号	C-94	C-95	C-96	C-97	C-98
物件名	プロシード 篠崎2	プロシード 新松戸	プロシード 桜坂	プロシード 葛西3	プロシード 府中宮西
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2026年 3月31日	2026年 3月31日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	34,500	29,501	19,477	3,743	4,811
賃貸料収入	32,795	27,208	18,915	3,609	4,409
その他収入	1,705	2,292	562	134	402
(B) 賃貸事業費用	6,930	6,701	2,626	465	413
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	933	747	522	97	123
公租公課	2,035	2,023	-	-	-
水道光熱費	12	185	204	0	15
修繕費	610	479	153	-	-
定期保守代金	-	1,308	903	168	215
保険料	57	105	57	16	11
仲介手数料及び広告費	444	1,202	120	134	-
信託報酬	315	275	275	47	47
その他賃貸事業費用	2,522	373	389	0	-
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	27,569	22,799	16,850	3,278	4,398
(D) 減価償却費	4,438	9,653	5,738	1,257	1,251
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	23,131	13,146	11,112	2,020	3,147
(F) 資本的支出	4,055	-	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	23,514	22,799	16,850	3,278	4,398

（単位：千円）

物件番号	C-99	C-100
物件名	プロシード 高円寺南	プロシード 柏トロワ
運用期間 (自)	2026年 4月24日	2026年 4月24日
(至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	289	870
賃貸料収入	289	830
その他収入	-	40
(B) 賃貸事業費用	33	101
賃借料	-	-
物件管理委託費	7	23
公租公課	-	-
水道光熱費	-	-
修繕費	-	-
定期保守代金	8	24
保険料	-	-
仲介手数料及び広告費	-	-
信託報酬	16	14
その他賃貸事業費用	-	39
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	255	769
(D) 減価償却費	-	-
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	255	769
(F) 資本的支出	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	255	769

（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) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,801	8,370	32,078	13,503	19,226
賃貸料収入	16,191	7,672	29,594	13,359	18,659
その他収入	609	698	2,483	143	567
(B) 賃貸事業費用	4,551	3,494	9,160	4,452	4,512
賃借料	66	-	72	340	-
物件管理委託費	591	288	1,081	490	697
公租公課	1,082	598	2,187	1,012	1,263
水道光熱費	228	81	474	269	177
修繕費	416	1,907	1,654	614	406
定期保守代金	1,069	240	1,605	966	1,179
保険料	132	39	125	58	64
仲介手数料及び広告費	625	-	1,621	361	373
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	14
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,249	4,875	22,918	9,050	14,714
(D) 減価償却費	2,711	1,195	3,952	1,834	2,763
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	9,538	3,680	18,965	7,215	11,950
(F) 資本的支出	907	15,733	1,193	2,997	3,630
(G) NCF = (C) - (F)	11,342	△ 10,857	21,724	6,053	11,084

（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) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	46,165	19,568	13,322	34,965	30,398
賃貸料収入	43,631	19,396	11,633	33,895	28,626
その他収入	2,533	172	1,688	1,070	1,772
(B) 賃貸事業費用	13,010	5,746	3,025	6,805	7,519
賃借料	570	-	-	-	-
物件管理委託費	1,215	531	318	945	795
公租公課	2,838	1,431	771	1,930	1,865
水道光熱費	808	339	332	654	561
修繕費	2,443	868	273	696	1,157
定期保守代金	2,106	1,067	664	1,329	1,320
保険料	159	81	47	180	81
仲介手数料及び広告費	2,237	1,054	300	710	1,448
信託報酬	358	315	315	285	285
その他賃貸事業費用	272	58	2	71	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	33,154	13,821	10,297	28,160	22,879
(D) 減価償却費	11,483	6,212	2,767	6,350	7,036
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	21,670	7,609	7,529	21,809	15,843
(F) 資本的支出	24,225	484	-	2,371	2,458
(G) NCF = (C) - (F)	8,928	13,337	10,297	25,788	20,420

（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	プロシード 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) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	6,000	66,456	61,533	69,725	34,683
賃貸料収入	6,000	64,464	59,597	66,862	32,057
その他収入	-	1,991	1,935	2,862	2,625
(B) 賃貸事業費用	853	18,984	19,847	10,808	7,675
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	120	1,838	1,646	1,839	879
公租公課	382	4,707	4,657	4,100	2,057
水道光熱費	-	726	1,636	685	782
修繕費	-	3,381	3,872	762	842
定期保守代金	-	4,463	4,024	2,121	1,545
保険料	63	275	286	184	181
仲介手数料及び広告費	-	3,140	3,199	782	1,055
信託報酬	285	421	421	325	325
その他賃貸事業費用	2	28	102	6	6
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,146	47,471	41,686	58,916	27,008
(D) 減価償却費	1,680	20,062	17,463	8,653	4,705
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,465	27,408	24,222	50,262	22,302
(F) 資本的支出	-	7,026	4,197	1,644	3,719
(G) NCF = (C) - (F)	5,146	40,445	37,488	57,272	23,288

（単位：千円）

物件番号	G-31	G-32	G-33	G-34	G-35
物件名	プロシード 瑞穂	プロシード 大須	プロシード 仙台小鶴新田	プロシード 仙台上杉	プロシード 金山3
運用期間	(自) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	17,221	27,979	25,816	56,363	29,291
賃貸料収入	16,965	26,924	25,118	53,007	28,521
その他収入	256	1,054	698	3,356	769
(B) 賃貸事業費用	5,311	8,856	5,791	13,082	7,056
賃借料	450	-	-	762	-
物件管理委託費	468	734	708	1,492	794
公租公課	1,287	2,387	1,381	3,707	2,349
水道光熱費	345	245	450	620	235
修繕費	779	1,360	897	1,653	907
定期保守代金	853	1,130	1,277	1,561	1,274
保険料	65	107	104	181	112
仲介手数料及び広告費	721	2,613	512	2,824	1,106
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	66	2	184	2	2
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,909	19,122	20,025	43,281	22,235
(D) 減価償却費	4,389	9,306	6,900	15,889	9,528
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,520	9,815	13,124	27,392	12,706
(F) 資本的支出	7,601	204	286	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,308	18,917	19,739	43,281	22,235

（単位：千円）

物件番号	G-36	G-37	G-38	G-39	G-40
物件名	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋	プロシード 西大路	プロシード 新城	プロシード 日赤通り
運用期間	(自) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	20,710	33,597	21,085	25,888	31,997
賃貸料収入	19,920	32,799	19,323	24,977	29,965
その他収入	790	797	1,761	911	2,032
(B) 賃貸事業費用	5,421	6,770	6,495	5,505	6,937
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	554	906	536	699	846
公租公課	1,335	1,756	1,516	1,868	2,541
水道光熱費	181	289	563	379	205
修繕費	681	1,246	821	568	707
定期保守代金	1,125	1,220	1,653	1,067	1,229
保険料	103	180	93	114	115
仲介手数料及び広告費	1,162	892	733	530	892
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	2	303	2	124
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,288	26,826	14,589	20,383	25,060
(D) 減価償却費	3,918	3,852	4,957	9,957	11,444
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,370	22,973	9,632	10,426	13,615
(F) 資本的支出	176	436	924	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,112	26,389	13,665	20,383	25,060

（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) 2025年11月 1日 (至) 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A) 賃貸事業収入	16,675	17,493	28,718	31,384
賃貸料収入	15,505	16,313	27,779	29,523
その他収入	1,170	1,179	938	1,860
(B) 賃貸事業費用	4,186	4,004	5,838	6,008
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	560	622	774	1,109
公租公課	871	982	2,025	2,437
水道光熱費	203	232	457	230
修繕費	187	378	427	86
定期保守代金	1,212	751	1,347	1,070
保険料	70	76	136	108
仲介手数料及び広告費	487	425	240	444
信託報酬	336	337	421	275
その他賃貸事業費用	255	199	6	245
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,489	13,489	22,880	25,375
(D) 減価償却費	2,419	2,092	10,013	10,547
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,069	11,396	12,866	14,827
(F) 資本的支出	1,103	1,886	16,379	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,385	11,602	6,500	25,375

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
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	機械式駐車場更新工事	自 2026年 10月 至 2026年 11月	37,400	-	-
プロシード篠崎タワー (東京都江戸川区)	立体駐車場更新工事	自 2026年 7月 至 2026年 8月	26,556	-	-
プロシード市川妙典Ⅱ (千葉県市川市)	住戸内設備等交換工事	自 2026年 4月 至 2026年 5月	13,207	-	-

(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41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278,828千円であり、当期費用に区分された修繕費137,370千円と合わせて416,199千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額（千円） (注)
プロシード行徳2 (千葉県市川市)	機械式駐車場更新工事	自 2025年 7月 至 2026年 4月	24,830
プロシード金山 (愛知県名古屋市中区)	機械式駐車場更新工事	自 2025年 11月 至 2025年 12月	23,121
プロシード行徳駅前 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 2025年 11月 至 2026年 3月	22,854
プロシード穂波町 (愛知県名古屋市中種区)	外装リフレッシュ工事	自 2025年 11月 至 2026年 3月	15,620
プロシード筑波学園都市 (茨城県つくば市)	機械式駐車場更新工事	自 2026年 2月 至 2026年 2月	14,553
その他			177,848
合 計			278,828

(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37期	第38期	第39期	第40期	第41期
	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日
当期首積立金残高	950,000	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000
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	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000	1,200,000

(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

2026年4月30日（第41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	3,197.07	50	48	84,202	7,850	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,063.61	45	44	51,744	6,637	パス・スルー
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	52,177	4,800	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	38,592	4,982	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	52,680	7,626	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	46,561	17,133	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,004	1,860	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,156	2,782	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	24,096	358	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	777.88	26	24	22,248	3,144	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,820	1,263	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,668	1,949	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,368	670	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	849.79	40	38	55,476	4,345	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	508.49	26	25	28,704	2,129	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,694.51	21	20	35,112	4,317	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	3,337	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	24,996	1,616	パス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	28,188	1,887	パス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,124	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,379	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,827	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,780	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,022	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	5,975	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	1,166.67	30	29	36,016	3,749	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,808.99	294	289	577,285	95,351	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	35,184	3,698	パス・スルー
	C-43	プロシードT X 六町	518.31	518.31	20	20	13,935	721	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,007.11	53	52	81,204	21,926	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳鳥山	449.96	433.89	28	27	20,052	672	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	1,218.96	44	42	44,868	2,998	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	44,160	1,439	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	23,748	1,817	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	39,048	1,686	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,215.20	77	75	42,348	1,150	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	855.00	50	50	29,856	457	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	18,216	754	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,117.49	88	88	172,638	17,373	パス・スルー
C-59	プロシード東武練馬	779.84	738.40	35	33	33,228	2,535	パス・スルー	
C-60	プロシード雪谷	600.62	583.45	35	34	26,448	1,359	パス・スルー	
C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	58,954	3,442	パス・スルー	
C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	37,356	2,889	パス・スルー	
C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,883.23	25	23	58,788	20,120	パス・スルー	
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,844.76	37	36	87,102	9,367	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	2,929.67	73	72	91,212	10,190	パス・スルー	
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,626.54	59	59	56,292	4,778	パス・スルー	
C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,895.61	63	61	73,368	5,266	パス・スルー	
C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	62,352	6,118	パス・スルー	
C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,442.77	84	81	124,632	11,520	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-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,392.67	66	64	127,440	12,984	パス・スルー
	C-71	プロシード鶴の木	1,260.58	1,139.45	29	26	51,552	5,836	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳2	2,832.74	2,755.90	36	35	73,152	7,587	パス・スルー
	C-73	プロシードCO-Z東館	6,873.33	6,652.09	112	108	143,482	20,093	パス・スルー
	C-74	プロシードCO-Z西館	3,716.05	3,660.92	71	70	80,064	7,470	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,341.33	226	221	240,252	21,667	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-78	プロシードK2	4,140.69	4,085.79	60	59	96,072	12,418	パス・スルー
	C-79	プロシードK3アネックス	1,590.30	1,521.81	24	23	23,412	2,076	パス・スルー
	C-80	プロシードK5	788.95	788.95	17	17	21,528	3,934	パス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典II	1,218.00	-	58	-	-	-	パス・スルー
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,498.88	76	72	126,288	13,927	パス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,424.35	48	45	70,572	5,022	パス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,633.35	66	62	67,908	5,461	パス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,730.96	50	50	71,153	13,446	パス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	28,512	2,219	パス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町2	668.54	668.54	19	19	27,180	1,601	パス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,055.09	25	24	48,024	4,742	パス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,381.67	68	67	192,239	25,220	パス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	8,094.50	147	145	379,554	90,143	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	847.23	34	33	40,848	3,594	パス・スルー
	C-93	プロシード松戸	827.56	775.32	29	27	28,825	4,685	パス・スルー
	C-94	プロシード篠崎2	2,134.07	1,853.27	35	31	58,529	10,336	パス・スルー
	C-95	プロシード新松戸	1,514.93	1,482.12	52	51	56,040	3,637	パス・スルー
	C-96	プロシード桜坂	746.15	746.15	26	26	37,872	2,533	パス・スルー
	C-97	プロシード葛西3	877.64	877.64	29	29	42,264	3,344	パス・スルー
	C-98	プロシード府中宮西	1,193.83	1,189.80	25	24	50,724	3,939	パス・スルー
	C-99	プロシード高円寺南	337.05	320.23	20	19	14,868	1,189	パス・スルー
	C-100	プロシード柏トコロ	1,149.95	1,121.95	38	37	41,736	5,590	パス・スルー
		小計	154,957.68	150,475.83	3,777	3,638	5,289,827	750,409	
政令 指定 都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.13	44	41	31,140	2,160	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	541.27	10	9	13,164	827	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,849.94	77	73	58,080	663	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	892.71	30	29	26,028	419	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	36,847	2,185	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,591.86	94	89	83,664	2,308	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,180.34	48	47	39,084	124	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	727.49	27	26	21,981	1,130	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,775.89	56	56	67,104	2,008	パス・スルー
	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,515.27	61	58	56,288	1,180	パス・スルー
	G-23	プロシード大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
	G-24	プロシード金山2	4,218.01	4,060.87	72	69	126,613	27,736	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,949.70	74	69	124,852	21,903	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,134.70	126	126	132,210	5,427	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,170.80	81	81	63,753	1,481	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,068.34	40	38	32,535	585	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,739.10	66	62	54,144	204	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,790.92	63	59	46,836	1,043	パス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,174.39	108	101	108,684	9,976	パス・スルー
	G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,649.59	60	55	52,296	1,256	パス・スルー
G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	1,072.24	26	26	42,888	138	パス・スルー	
G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,560.99	63	61	65,652	16,000	パス・スルー	
G-38	プロシード西大路	1,460.96	1,460.96	36	36	39,948	88	パス・スルー	
G-39	プロシード新安城	1,824.95	1,796.80	47	46	49,956	3,883	パス・スルー	
G-40	プロシード日赤通り	1,742.20	1,742.20	61	61	58,980	2,769	パス・スルー	
		小計	48,123.79	46,270.51	1,417	1,365	1,444,729	107,496	

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	1,189.51	36	35	32,724	2,573	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,340.92	36	35	32,934	1,845	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,487.74	34	32	53,712	4,108	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,258.88	60	60	58,026	4,529	パス・スルー
		小計	7,523.76	7,277.05	166	162	177,396	13,056	
	ポートフォリオ 合計		210,605.23	204,023.39	5,360	5,165	6,911,953	870,961	

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

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

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

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

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

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

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

(ロ) 稼働率の推移

第41期（2025年11月1日～2026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)					
			2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月
首都圏 主要都市	C-1	プロシード市川	100.0	97.1	100.0	100.0	100.0	96.2
	C-2	プロシード東陽町	100.0	95.8	98.0	97.1	100.0	98.0
	C-3	プロシード葛西	94.8	94.8	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	96.5	100.0	96.5	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	94.3	94.3	94.3	100.0
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	95.0	95.0	95.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.0	94.0	100.0	100.0	97.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	96.9	95.8	92.7
	C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0	95.8	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	90.0	90.0	92.1	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	97.7	86.4	95.5	97.7	100.0	95.5
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	100.0	92.3	100.0	96.3	96.3
C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	94.7	100.0	94.8	94.8	
C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）					
			2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月
首都圏 主要都市	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	96.0	96.0	96.0	91.3	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-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	93.3	93.3	100.0	96.7
	C-41	プロシード西新井	99.4	99.4	99.7	100.0	98.1	98.4
	C-42	プロシード調布	93.1	96.6	100.0	100.0	96.7	100.0
	C-43	プロシードTX六町	100.0	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	96.8	95.4	96.8	100.0	98.2	98.2
	C-46	プロシード千歳烏山	92.9	100.0	100.0	100.0	100.0	96.4
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	88.9	88.9	95.6	97.8	100.0	95.2
	C-49	プロシード柏ノール	98.0	98.0	95.6	97.9	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	92.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	92.5	97.5	92.5	100.0	100.0	97.5
	C-53	プロシード弘明寺	91.2	96.2	97.5	97.5	97.5	97.5
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	96.0	96.0	96.0	96.0	100.0	100.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-58	プロシード篠崎タワー	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	97.3	97.4	97.4	94.7	94.7
	C-60	プロシード雪谷	100.0	97.1	94.3	100.0	97.1	97.1
	C-61	プロシード市川南	98.2	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	97.8	100.0	97.8	100.0	97.8
	C-63	プロシード藤沢鶴沼	90.9	97.0	97.0	97.0	97.0	93.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	93.6	91.9	93.4	100.0	96.9	96.9
	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	96.9	93.9	93.8	97.9	100.0	98.4
	C-66	プロシード行徳2	96.9	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-67	プロシード西葛西	93.8	98.5	98.5	96.8	96.7	96.7
C-68	プロシード葛西2	97.5	97.5	100.0	97.0	100.0	100.0	
C-69	プロシード日本橋本町	93.3	95.8	97.4	96.5	95.3	95.6	
C-70	プロシード西新宿	94.5	96.3	93.2	97.2	98.2	97.2	
C-71	プロシード鶯の木	100.0	96.3	96.3	100.0	90.5	90.4	
C-72	プロシード南行徳2	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3	
C-73	プロシードCO-Z東館	99.2	97.0	97.5	95.5	96.4	96.8	
C-74	プロシードCO-Z西館	100.0	98.5	95.5	100.0	98.5	98.5	
C-75	プロシード新横浜	98.0	99.1	97.7	98.0	99.5	97.9	
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-78	プロシードK2	94.5	95.9	98.5	100.0	100.0	98.7	
C-79	プロシードK3アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7	
C-80	プロシードK5	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
C-81	プロシード市川妙典II	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0	
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	98.7	98.7	97.6	100.0	96.9	94.1	
C-83	プロシード門前仲町	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0	

地域	物件番号	物件名	稼働率（%） （注）						
			2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月	
首都圏 主要都市	C-84	プロシード舞浜	98.5	97.1	98.6	98.6	98.6	94.1	
	C-85	プロシード流山おおたかの森	98.4	94.8	97.9	98.5	98.6	100.0	
	C-86	プロシード新川	95.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-87	プロシード錦糸町2	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0	
	C-88	プロシード石川台	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4	
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	100.0	100.0	98.7	100.0	98.7	98.7	
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	100.0	97.2	97.2	97.5	98.2	99.3	
	C-91	篠崎ツインプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-92	プロシード南砂町	100.0	97.1	97.1	100.0	97.1	97.1	
	C-93	プロシード松戸	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	93.7	
	C-94	プロシード篠崎2	96.7	95.3	100.0	100.0	96.7	86.8	
	C-95	プロシード新松戸	95.9	90.4	98.2	98.1	98.1	97.8	
	C-96	プロシード桜坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
	C-97	プロシード葛西3	-	-	-	-	95.6	100.0	
	C-98	プロシード府中宮西	-	-	-	-	99.7	99.7	
	C-99	プロシード高円寺南	-	-	-	-	-	95.0	
	C-100	プロシード柏トロワ	-	-	-	-	-	97.6	
			小計	98.2	97.9	98.1	98.9	98.5	97.1
	政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	93.4	95.6	95.6	100.0	97.9	93.4
		G-11	プロシード穂波町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.3
G-13		プロシード新栄	96.3	94.8	96.1	95.9	94.3	94.5	
G-14		プロシード千代田	96.5	96.5	96.5	96.5	100.0	96.8	
G-15		プロシード福岡高宮	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0	
G-17		プロシード金山	95.9	96.6	96.5	96.8	99.1	94.8	
G-18		プロシード吹上	91.6	94.0	96.0	98.0	98.0	98.0	
G-19		プロシード豊田	96.7	100.0	100.0	100.0	96.7	96.7	
G-21		プロシード西天満	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-22		プロシード神戸元町	89.1	98.4	100.0	100.0	100.0	95.3	
G-23		プロシード大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-24		プロシード金山2	94.2	97.2	95.2	95.5	96.3	96.3	
G-25		プロシード新瑞橋	85.0	85.0	87.4	90.1	95.1	92.8	
G-26		プロシード弁天町	99.4	98.8	100.0	99.4	98.8	100.0	
G-27		プロシード長居公園通	97.6	96.3	95.1	98.8	100.0	100.0	
G-31		プロシード瑞穂	97.3	94.5	94.5	97.3	100.0	94.8	
G-32		プロシード大須	92.4	86.4	92.4	93.9	95.5	93.9	
G-33		プロシード仙台小鶴新田	95.9	95.9	95.9	95.9	98.6	93.6	
G-34		プロシード仙台上杉	84.4	87.0	87.1	93.1	96.6	93.1	
G-35		プロシード金山3	94.0	94.0	98.5	98.5	98.5	91.7	
G-36		プロシード釣鐘	92.3	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0	
G-37		プロシード深江橋	97.0	97.0	100.0	98.5	98.5	97.0	
G-38		プロシード西大路	97.3	91.6	94.4	100.0	100.0	100.0	
G-39		プロシード新安城	98.2	96.4	100.0	98.5	98.5	98.5	
G-40	プロシード日赤通り	96.8	96.8	93.7	98.4	100.0	100.0		
		小計	94.1	94.2	95.4	96.8	97.9	96.1	

地域	物件番号	物件名	稼働率（％） （注）					
			2025年 11月	2025年 12月	2026年 1月	2026年 2月	2026年 3月	2026年 4月
地方 主要都市	R-2	プロシード水戸	92.2	89.6	95.0	94.7	100.0	97.2
	R-3	プロシード水戸2	97.1	93.8	91.5	100.0	100.0	97.1
	R-4	プロシード筑波学園都市	94.7	97.2	97.2	100.0	96.6	93.5
	R-5	プロシード水戸3	96.6	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0
		小計	95.3	95.6	96.6	99.1	98.8	96.7
ポートフォリオ 合計			97.1	97.0	97.4	98.4	98.4	96.9

（注）本表には、2025年11月から2026年4月まで（（C-97）プロシード葛西3及び（C-98）プロシード府中宮西については2026年3月及び4月のみ、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワについては2026年4月のみ）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

2026年4月30日（第41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	6,785,665	201,524.51	98.8	857,034

（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、株式会社あおぞら銀行又はスタート信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

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

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

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

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

（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。）。