



## Starts Proceed Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

“Proceed(プロシード)”は、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、「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢と、お住まいになる方々の快適で楽しい生活の継続を象徴しています。

### 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要があります。

#### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、分配金に関する支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

#### ■マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
  - ・お取引の証券会社までお問い合わせ下さい。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
  - ・下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。  
三井住友信託銀行株式会社 証券代行部  
0120-782-031(フリーダイヤル)

## 第22期 資産運用報告

平成28年5月1日～平成28年10月31日



じつくり、  
揺るがず、  
来長く。



## ご挨拶

スターズプロシード投資法人  
執行役員  
スターズアセットマネジメント株式会社  
代表取締役

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。  
平素は、スターズプロシード投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。  
このたび、本投資法人は、第22期(平成28年10月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。

当期においては、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターズアメンティ株式会社と緊密な連携をすることにより賃料の引き上げ、礼金収受等収入の増加を図るとともに、電力自由化に伴う電力料金の削減をはじめ継続的なコスト削減にも取り組みました。また、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.6%、期末稼働率は95.3%となりました。外部成長に関しては、手持ち資金を活用し、(C-68)プロシード葛西2を新規に取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は97物件、取得価格の合計は57,860百万円、総賃貸可能面積は148,555.88㎡となりました。

財務面におきましては、平成28年5月24日に返済期限の到来した総額5,747百万円の長期借入金(借入期間2.5年及び1.5年)の返済に充当するために、同額の長期借入金(借入期間6年及び7年)の借入を行い、借入期間の長期化を図り、財務基盤の安定性を向上させました。

以上のような運用により、当期は、営業収益2,245百万円、営業利益918百万円、経常利益732百万円、当期純利益730百万円となりました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり4,204円とさせていただきます、当初予想を上回ることができました。

また、当期以降の活動状況としては、平成28年11月に公募による新投資口の発行と新規借入を行い、15物件(取得価格合計24,082百万円)の取得を行い、資産規模の拡大を図ることができました。引き続き、中長期にわたっての運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図り、さらなる投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましても、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## Contents

I. 投資法人の概要	1	II. 資産運用報告	15
決算ハイライト	1	III. 貸借対照表	30
トピックス	2	IV. 損益計算書	32
新規取得資産	3	V. 投資主資本等変動計算書	33
本投資法人の特色	4	VI. 注記表	34
外部成長戦略	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
内部成長戦略	7	VIII. 監査報告書	41
財務戦略	8	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
投資口の状況	10	投資法人/資産運用会社の概要	44
ポートフォリオ情報	11	投資主インフォメーション	45
運用資産一覧	12		
ポートフォリオマップ	14		

## I. 投資法人の概要

# 決算ハイライト



## I 第22期(平成28年10月期)の1口当たり分配金

# 1口当たり分配金

# 4,204円

## I 決算・分配状況の推移

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
	(平成26年10月期)	(平成27年4月期)	(平成27年10月期)	(平成28年4月期)	(平成28年10月期)
営業収益(百万円)	1,916	2,239	2,220	2,239	<b>2,245</b>
経常利益(百万円)	585	728	703	715	<b>732</b>
当期純利益(百万円)	584	726	701	713	<b>730</b>
総資産額(百万円)	51,651	61,893	61,754	61,704	<b>61,667</b>
純資産額(百万円)	25,902	30,822	30,797	30,809	<b>30,826</b>
自己資本比率(%)	50.1	49.8	49.9	49.9	<b>50.0</b>
1口当たり純資産額(円)	178,666	177,370	177,223	177,292	<b>177,391</b>
1口当たり分配金(円)	4,028	4,182	4,035	4,104	<b>4,204</b>

## I 今後の分配金の予想

第23期(平成29年4月期) 1口当たり分配金 **4,200円**(注)

第24期(平成29年10月期) 1口当たり分配金 **4,150円**(注)

(注) 第23期・第24期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成28年12月15日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、今後の不動産等の追加取得又は売却、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。

## トピックス (決算後)

### 上場後最大規模となる公募増資を実施

- 本募集により、本投資法人の資産規模は578億円から819億円へと、約1.4倍に成長しました。
- 平成26年11月に行われた公募増資に続く継続的な成長を図り、運用資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を目指します。
- 本投資法人は、従来から最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とした投資運用を継続して行うことを目指します。

### 公募増資の概要

発行決議日 平成28年11月4日	調達金額 約121億円	発行口数 83,000口
---------------------	----------------	-----------------

### ポートフォリオの質の向上

	第22期末 取得済資産	第23期 新規取得資産	新規取得資産 取得後の ポートフォリオ
資産規模の拡大 (物件数)	578億円 (97物件)	240億円 (15物件)	819億円 (112物件)
1物件当たりの 平均取得価格の増加	6.0億円	16.1億円	7.3億円
平均築年数の低減	15.2年	10.4年	13.8年

## 新規取得資産 (決算後)

平成28年11月21日に以下の15物件を取得しました。

<b>C-69 プロシード日本橋本町</b> 所在地: 東京都中央区 	<b>C-70 プロシード西新宿</b> 所在地: 東京都新宿区 	<b>C-71 プロシード鶴の木</b> <small>開発物件</small> 所在地: 東京都大田区 
<b>C-72 プロシード南行徳2</b> <small>開発物件</small> 所在地: 千葉県市川市 	<b>C-73 プロシードCO-Z東館</b> <small>既存顧客</small> 所在地: 千葉県成田市 	<b>C-74 プロシードCO-Z西館</b> <small>既存顧客</small> 所在地: 千葉県成田市 
<b>C-75 プロシード新横浜</b> 所在地: 神奈川県横浜市 	<b>G-26 プロシード弁天町</b> 所在地: 大阪府大阪市 	<b>G-27 プロシード長居公園通</b> 所在地: 大阪府大阪市 
<b>G-28 プロシード西長堀</b> 所在地: 大阪府大阪市 	<b>G-29 プロシード京橋</b> 所在地: 大阪府大阪市 	<b>G-30 プロシード兵庫駅前通</b> 所在地: 兵庫県神戸市 
<b>G-31 プロシード瑞穂</b> <small>既存顧客</small> 所在地: 愛知県名古屋市中区 	<b>G-32 プロシード大須</b> <small>開発物件</small> 所在地: 愛知県名古屋市中区 	<b>G-33 プロシード仙台小鶴新田</b> 所在地: 宮城県仙台市 

**15物件 240億円の取得**

# 本投資法人の特色

## スタートグループの総合力を活用した成長戦略

当期の数値で見る  
スタートプロシード投資法人

資産規模(取得価格ベース)  
**57,860** 百万円

取得済物件合計  
**97** 物件  
**3,998** 戸

平均賃料(ポートフォリオ全体)  
**91,447** 円

### 1.「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ ▶▶P5

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

### 2.スタートグループとの協力関係 ▶▶P6,7

外部成長戦略・内部成長戦略でスタートグループとの広範な協力関係を構築しています。

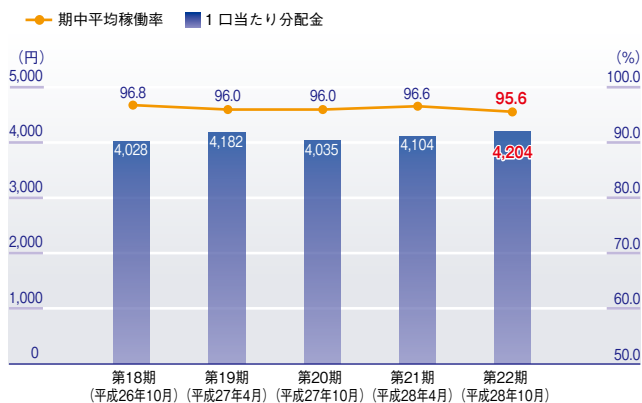


## 高い稼働率と安定した分配金

稼働率  
**95.3%** (期末)  
**95.6%** (期中平均)

1口当たり分配金  
**4,204** 円

### 直近5期の稼働率・分配金の推移



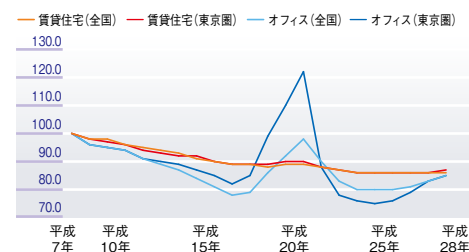
## ポートフォリオの特色

最も需要の安定している「平均的な所得層」を対象にした「賃貸住宅」に投資をしています。

### 経済・社会情勢に左右されにくい賃貸住宅

賃貸住宅の需要は、オフィスビルや商業施設等に比べて経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます。このような特徴を活かして、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指します。

#### オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【東京圏】

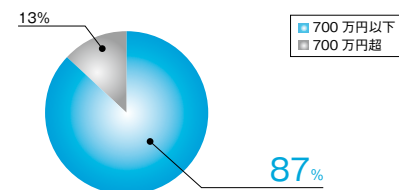


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計(平成28年9月末現在)」(平成28年11月公表)に基づき作成  
(注) 上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

日本の給与所得者の約**87%**が  
年収**700万円以下**

日本で働く人々の多くが、年収700万円以下となっています。本投資法人では、この最も需要の多い入居者層が適切な家賃負担で入居できる中小規模の賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、需要の変動リスクを軽減することを目指します。

#### 全国における給与所得者数の給与階級別割合(平成27年)



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(平成28年9月公表資料)に基づき作成  
(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

## 様々なライフステージに対応した住戸タイプに投資

賃貸住宅の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者向け、DINKS向け、ファミリー向け等の様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を投資対象に組み入れています。

#### 本投資法人の住戸タイプ別比率・平均賃料

マスターリース種別	住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額(円)	増減(%)
		第21期	第22期		
パススルー <sup>(注)</sup>	シングルタイプ	67,655	67,696	41	0.1
	DINKSタイプ	110,348	110,648	300	0.3
	ファミリータイプ	140,599	141,658	1,059	0.8
	その他(店舗テナント等)	463,517	464,110	593	0.1
固定賃料	全タイプ	68,153	68,153	—	—
全体	全タイプ平均	90,628	91,447	819	0.9

本投資法人の投資する「賃貸住宅」は、「平均的な所得層」の需要にマッチした賃料帯となっています。

(注) パススルー型物件のみを対象として集計しているため、固定賃料型物件及び(G-23)グループホームたのしい家 大正は含まれていません。

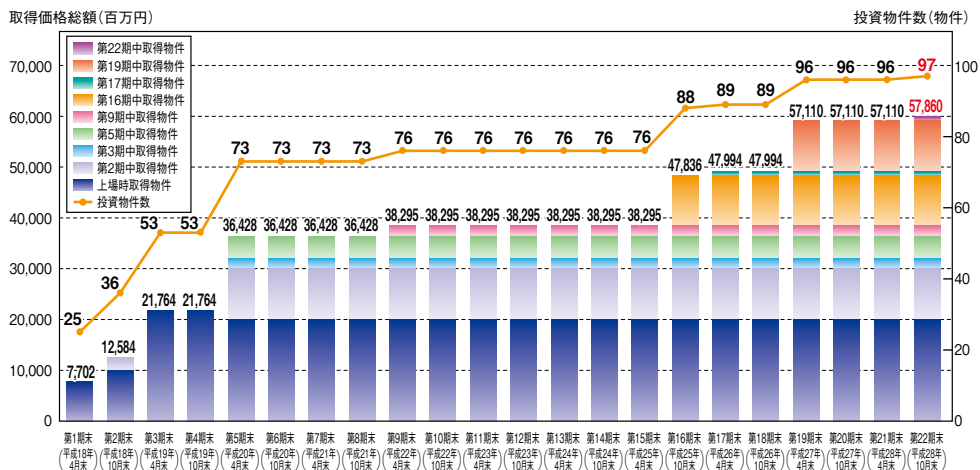
## 外部成長戦略

「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ構築をしています。

### 基本方針

金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

### Ⅰ 資産規模の推移



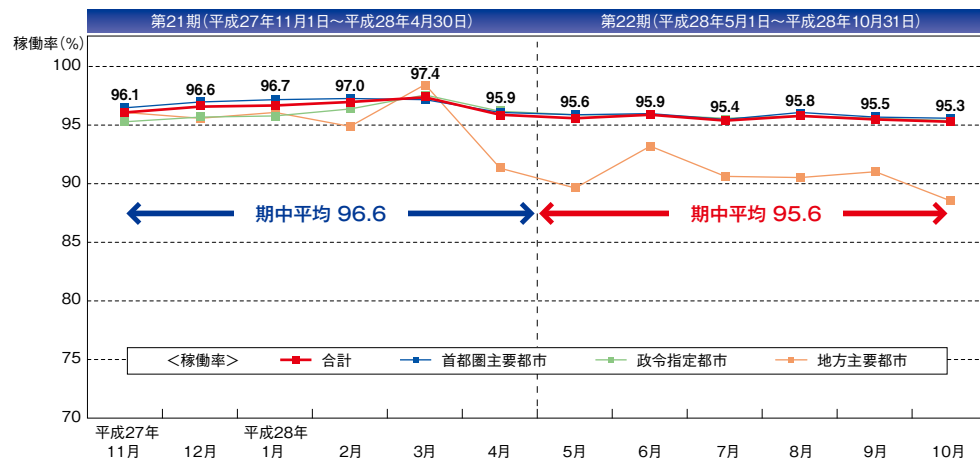
## 内部成長戦略

市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、賃料収入の向上を図ります。

### 基本方針

プロパティマネジメント会社との緊密な連携により、運用資産の稼働率や賃料単価の向上、管理運営コストの削減を図り、安定した収益の確保を目指します。

### Ⅰ 地域別稼働率の推移



## スターズグループとの協力関係

スターズグループ各社の特徴を活かして、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

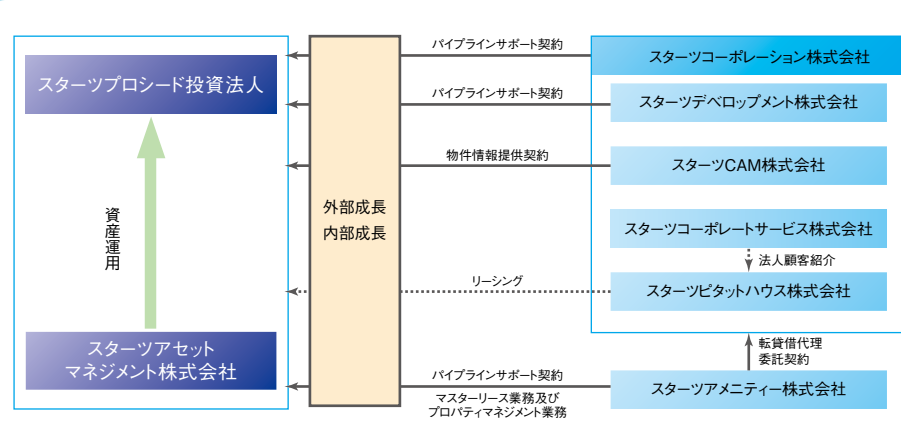
### Ⅰ 外部成長

- 物件情報の提供及びウェアハウジング機能  
(注)ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能。
- 免震構造の物件等スターズグループが有する開発機能を有効活用した優良物件の取得

### Ⅰ 内部成長

- プロパティマネジメント会社の一元管理による業務の効率化
- マスターリース契約を活用した収益の安定化
- リーシング業務の再委託による業務の緊密化

## Ⅰ グループ各社の役割



# 財務戦略

保守的な運営に努め、さらなる財務基盤の強化を図ります。

## 基本方針

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、借入期間の長期化、平均金利の低減、返済期限の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

## 有利子負債の状況 (平成28年10月31日現在)

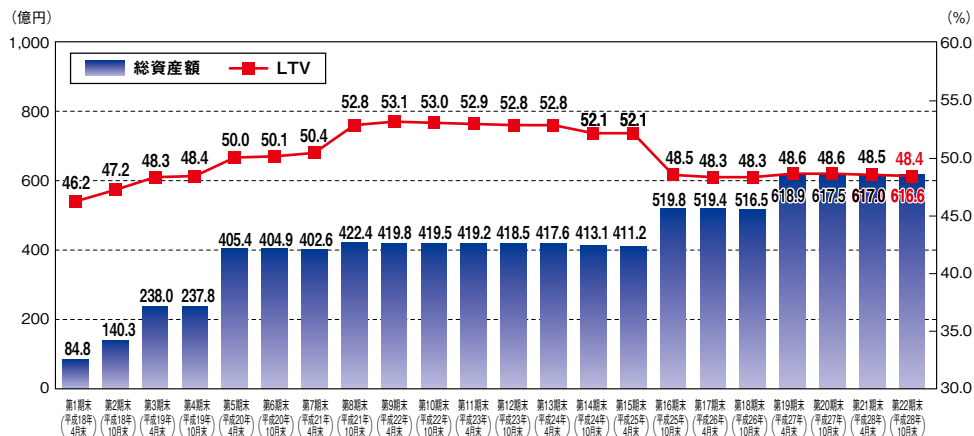
有利子負債残高 **29,830** 百万円 LTV **48.4%**

《有利子負債残高内訳》

	(単位：百万円)
有利子負債残高	29,830
1年内返済予定の長期借入金	7,683
長期借入金	22,147

## LTVの推移

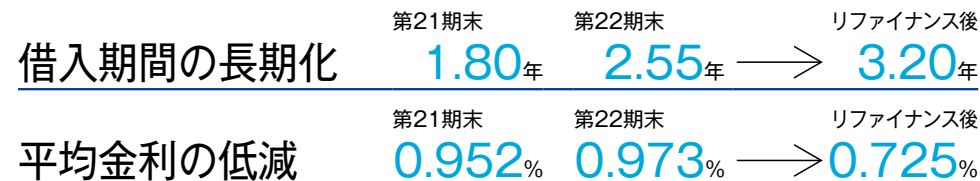
LTVの上限を60%としていますが、より保守的な水準を維持しています。



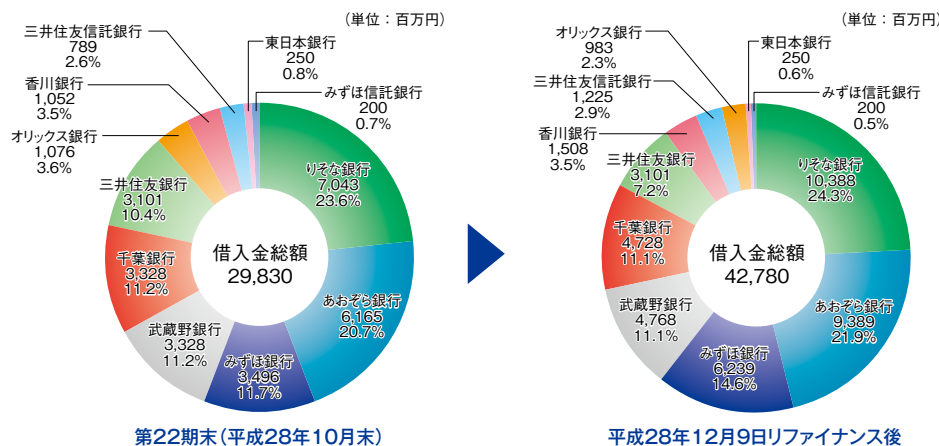
(注) 本ページにおける「LTV」は、期末有利子負債残高を期末総資産額で除することにより算出しています。

## 平成28年12月の資金調達

決算後の平成28年12月9日に返済期限を迎えた総額12,960百万円の借入金のリファイナンスを行い、借入期間の長期化、平均金利の低減及び返済期限の分散化を図りました。

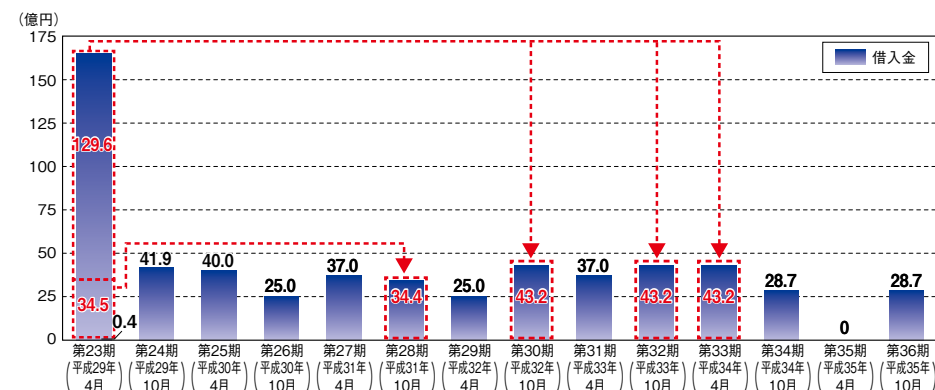


平成28年12月までの資金調達による取引金融機関・借入負債比率の変動



## リファイナンス後の返済期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。

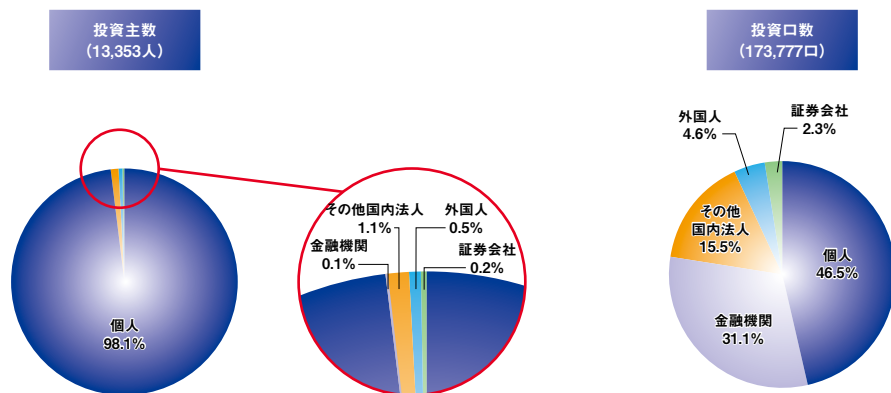


## 投資口価格の推移

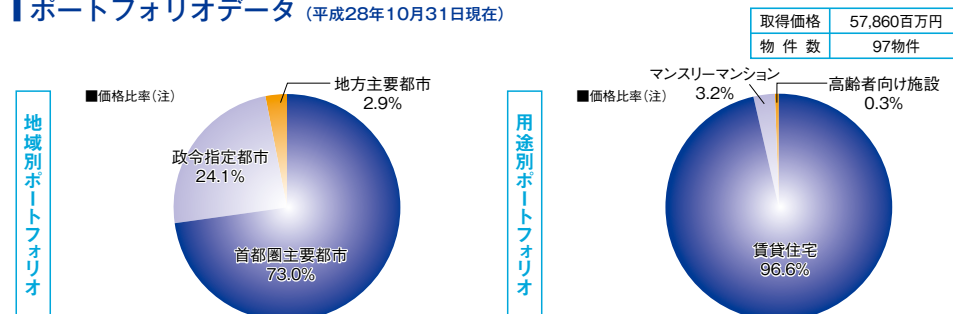


(注) 本投資法人第21期期首の投資口価格終値165,600円及び同日付東証リート指数1,708.05を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成28年11月30日まで併示しています。

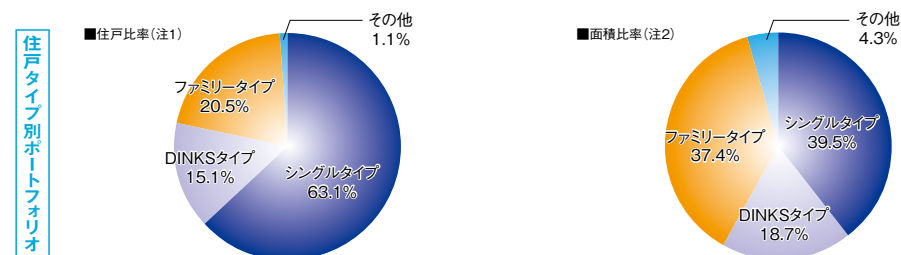
## 投資主の状況 (平成28年10月31日現在)



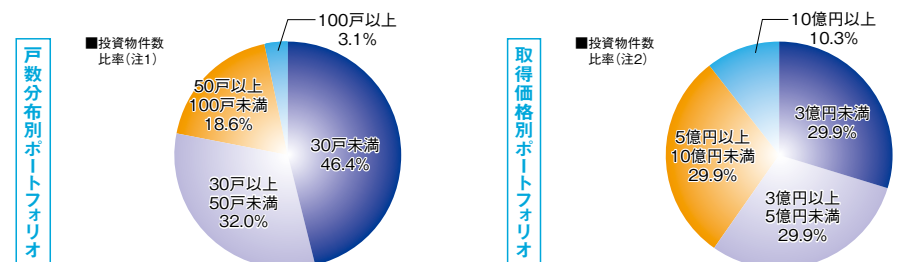
## ポートフォリオデータ (平成28年10月31日現在)



(注) 「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



(注1) 「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別の各住戸の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注2) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注3) 「住戸比率」及び「面積比率」は、賃貸住宅を対象として集計しているため、(G-23) グループホームたのしい家 大正は除外しています。

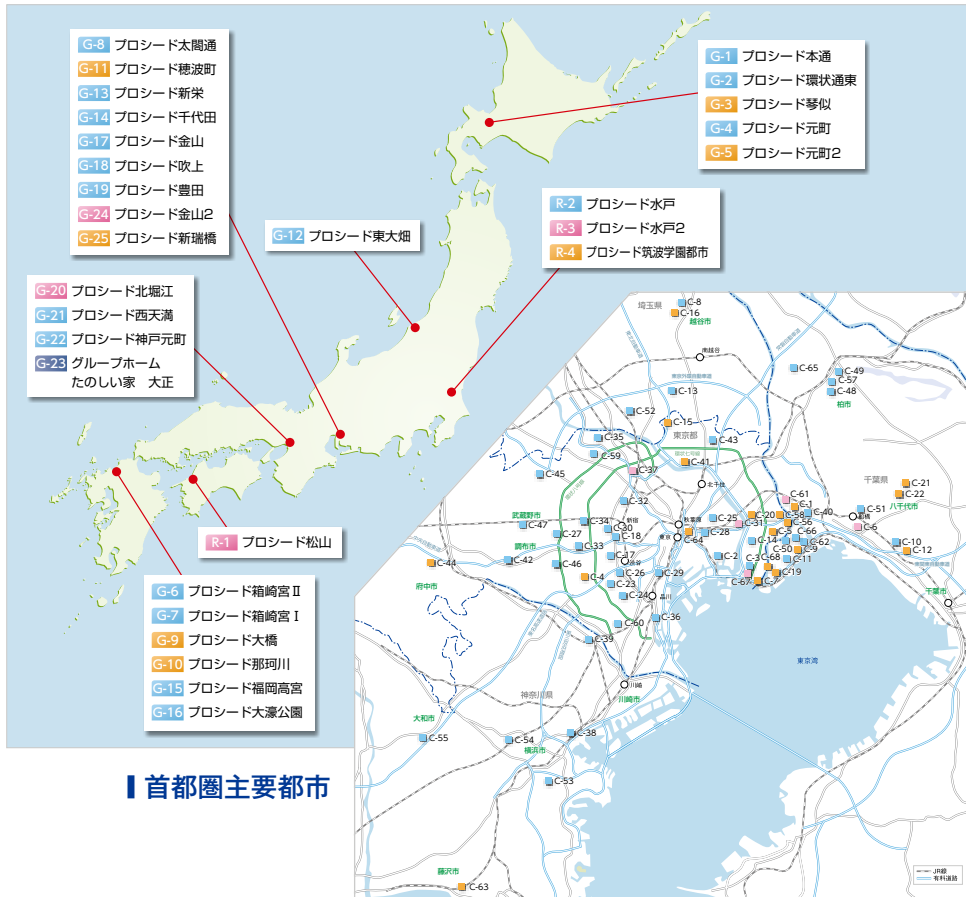


(注1) 「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する住戸数別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注2) 「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する取得価格別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。





政令指定都市・地方主要都市



首都圏主要都市

取得済資産	シングルタイプ	DINKSタイプ	ファミリータイプ	高齢者向け施設			
C-1	プロシード市川	C-18	プロシード参宮橋	C-35	プロシード蓮根	C-52	プロシード西川口
C-2	プロシード東陽町	C-19	プロシード浦安	C-36	プロシード大井町	C-53	プロシード弘明寺
C-3	プロシード葛西	C-20	プロシード新小岩	C-37	プロシード十条	C-54	プロシード鶴ヶ峰
C-4	プロシード三軒茶屋	C-21	プロシード八千代線ヶ丘Ⅰ	C-38	プロシード白楽	C-55	プロシード相模大塚
C-5	プロシード瑞江	C-22	プロシード八千代線ヶ丘Ⅱ	C-39	プロシード新丸子	C-56	プロシード篠崎2
C-6	プロシード船橋宮本	C-23	プロシード都立大学	C-40	プロシード本八幡	C-57	プロシード柏トロワ
C-7	プロシード南葛西	C-24	プロシード都立大学2	C-41	プロシード西新井	C-58	プロシード篠崎タワー
C-8	プロシードせんげん台	C-25	プロシード本所吾妻橋	C-42	プロシード調布	C-59	プロシード東武練馬
C-9	プロシード行徳	C-26	プロシード目黒青葉台	C-43	プロシードTX六町	C-60	プロシード雪谷
C-10	プロシード幕張本郷	C-27	プロシード杉並宮前	C-44	プロシード中河原	C-61	プロシード市川南
C-11	プロシード南行徳	C-28	プロシード南国	C-45	プロシード大泉学園	C-62	プロシード市川妙典
C-12	プロシード幕張本郷2	C-29	プロシード三田	C-46	プロシード千歳鳥山	C-63	プロシード藤沢鶴沼
C-13	プロシード東川口	C-30	プロシード中野新橋	C-47	プロシード三鷹	C-64	プロシード日本橋堀留町
C-14	プロシード船堀	C-31	プロシード亀戸	C-48	プロシード柏エースト	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク
C-15	プロシード竹ノ塚	C-32	プロシード高田馬場	C-49	プロシード柏ノール	C-66	プロシード行徳2
C-16	プロシードせんげん台2	C-33	プロシード新高円寺	C-50	プロシード行徳駅前	C-67	プロシード西葛西
C-17	プロシード松涛	C-34	プロシード高円寺南	C-51	プロシード船橋本町	C-68	プロシード葛西2

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期	単位	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
		自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	自平成28年5月1日 至平成28年10月31日
営業収益	百万円	1,916	2,239	2,220	2,239	2,245
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,916)	(2,239)	(2,220)	(2,239)	(2,245)
営業費用	百万円	1,123	1,291	1,306	1,321	1,327
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(873)	(1,036)	(1,011)	(1,029)	(1,029)
営業利益	百万円	793	947	914	918	918
経常利益	百万円	585	728	703	715	732
当期純利益(a)	百万円	584	726	701	713	730
総資産額(b)	百万円	51,651	61,893	61,754	61,704	61,667
純資産額(c)	百万円	25,902	30,822	30,797	30,809	30,826
出資総額	百万円	25,318	30,096	30,096	30,096	30,096
発行済投資口の総口数(d)	口	144,977	173,777	173,777	173,777	173,777
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	178,666	177,370	177,223	177,292	177,391
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,028	4,193	4,034	4,104	4,203
分配金総額(e)	百万円	583	726	701	713	730
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	4,028	4,182	4,035	4,104	4,204
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(4,028)	(4,182)	(4,035)	(4,104)	(4,204)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.1 (2.2)	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)
自己資本利益率(注3)	%	2.3 (4.5)	2.6 (5.2)	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)	2.4 (4.7)
自己資本比率(c) / (b)	%	50.1	49.8	49.9	49.9	50.0
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	89	96	96	96	97
総賃貸可能戸数(注4)	戸	3,559	3,969	3,969	3,969	3,998
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	124,700.28	146,415.29	146,415.29	146,415.29	148,555.88
期末稼働率(注4)	%	96.8	96.3	96.3	95.9	95.3
減価償却費	百万円	398	472	474	476	482
資本的支出額	百万円	43	221	41	140	128
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,441	1,676	1,683	1,685	1,698
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,813	6,939	6,806	6,883	6,998
FFO倍率(注3)	倍	13.5	14.5	12.4	12.2	11.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	7.4	9.2	8.7	9.0	9.3
金利償却前当期純利益	百万円	1,136	1,345	1,329	1,338	1,359
支払利息	百万円	153	146	153	148	146
有利子負債総額	百万円	24,956	30,077	29,998	29,908	29,830
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.3	48.6	48.6	48.5	48.4
運用日数	日	184	181	184	182	184

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。各種比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。  
 (注2) 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出しています。  
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期初総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期初純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益 なお、第19期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 配当性向 = 分配金総額 / 当期純利益	
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 発行済投資口の総口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息(投資法人債利息を含みます。)	
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額 / 総資産額	

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能戸数を記載し、期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。  
 (注5) 本投資法人の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年の4月末日までの各6ヶ月間です。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長 第37号）、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行（21,600口）を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は173,777口、総資産額は61,667百万円、出資総額は30,096百万円となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

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

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

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなか、市場参加者の多様化、好調な稼働状況、賃料の上昇期待等を受け、投資家の投資意欲は旺盛である一方、良質な新規物件の供給が限られているため、物件の取得競争は依然として過熱状態が継続し、売買価格は高止まりし、ピークアウトするまでには至っていません。

当期は、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアップアメンティ株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図るとともに、電力自由化に伴う電力料金の削減をはじめ継続的なコスト削減にも取り組まれました。また、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.6%、期末稼働率は95.3%となりました。

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

### (3) 資金調達の状況

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

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

### (4) 業績及び分配の概要

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

分配金については、相続特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「相続特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,204円となりました。

## 3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	合計	増減	合計	
平成17年5月2日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成17年11月29日	公募増資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注4)
平成18年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注5)
平成18年11月21日	公募増資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注7)
平成19年11月22日	公募増資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注8)
平成25年5月1日	公募増資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注9)
平成26年11月4日	公募増資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注10)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。  
(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社（平成21年5月7日付のみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注4) 1口当たり発行価格192,103円（発行価額（引受価額）184,262円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注6) 1口当たり発行価格181,300円（発行価額（引受価額）173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注8) 1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注9) 1口当たり発行価格185,035円（発行価額（引受価額）178,582円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注10) 1口当たり発行価格171,882円（発行価額（引受価額）165,888円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

### 【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格（終値）は以下のとおりです。

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成26年10月	平成27年4月	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月
最高	186,000円	230,800円	202,200円	184,000円	176,200円
最低	167,200円	177,500円	155,900円	154,300円	158,100円

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（相続特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,204円となりました。

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
計算期間	自平成26年5月1日 至平成26年10月31日	自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	自平成28年5月1日 至平成28年10月31日
当期末処分利益総額	584,091千円	726,833千円	701,281千円	713,325千円	730,624千円
利益留保額	124千円	98千円	91千円	144千円	65千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	583,967千円 (4,028円)	726,735千円 (4,182円)	701,190千円 (4,035円)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	583,967千円 (4,028円)	726,735千円 (4,182円)	701,190千円 (4,035円)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円
1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)	(－円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円	－千円	－千円	－千円	－千円

## 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

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

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、引き続き旺盛な投資需要が見込まれる一方、供給面では品薄状態に変化はなく、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれるため、売買価格は高止まりの状態が推移していくものと思

れます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアムニティー株式会社との間で各々締結したバイプライムサポート契約並びにスタートCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスタートグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。また、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した物件等の売却も並行して検討します。

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

(3) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

新投資口の発行

平成28年11月4日及び平成28年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成28年11月21日に払込が完了しました。この結果、出資総額は42,230,457,400円、発行済投資口の総口数は256,777口となりました。  
なお、新投資口の詳細については、後記「VI. 注記表（重要な後発事象に関する注記）」をご参照下さい。

(参考情報)

A. 資産の取得

平成28年11月21日付で以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

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

(注1) いずれの取引に関しても本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て決定しています。  
(注2) 取得価格には、取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

B. 資金の借入（新規借入）

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含み、以下「本融資基本合意書」といいます。）に基づき、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Dの借入を行いました。

タームローン2D	
借入先	株式会社りそな銀行
借入金額	12,960百万円
借入日	平成28年11月21日
元本返済期日	平成28年12月9日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.29%)
利払期日	平成28年11月末日及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

C. 資金の借入（借換）

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

タームローン2E	
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,449百万円
借入日	平成28年11月24日
元本返済期日	平成31年5月24日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.42%)
利払期日	平成28年11月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

D. 資金の借入（借換）

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

	タームローン2F	タームローン2G	タームローン2H
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	4,320百万円	4,320百万円	4,320百万円
借入日	平成28年12月9日	平成28年12月9日	平成28年12月9日
元本返済期日	平成32年5月22日	平成33年5月24日	平成33年11月24日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.26%)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.29%)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.32%)
利払期日	平成28年12月末日を初回として、以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）及び元本返済期日	以降毎月末日（各当該日が営業日でない場合はその前営業日）及び元本返済期日	
元本返済方法	期限一括返済		
担保の有無	無担保		
保証の有無	無保証		

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

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
決算年月	平成26年10月31日現在	平成27年4月30日現在	平成27年10月31日現在	平成28年4月30日現在	平成28年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	144,977口	173,777口	173,777口	173,777口	173,777口
出資総額	25,318百万円	30,096百万円	30,096百万円	30,096百万円	30,096百万円
投資主数	12,763人	12,760人	13,187人	13,381人	13,353人

### 2. 投資口に関する事項

平成28年10月31日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口の総口数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合 (%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	27,748	15.96
スタートアップコーポレーション株式会社	22,591	12.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	9,229	5.31
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	7,336	4.22
野村信託銀行株式会社 (投信口)	5,462	3.14
藤山 恭一	2,000	1.15
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	1,853	1.06
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,482	0.85
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,320	0.75
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,025	0.58
吉田商事株式会社	1,000	0.57
松井証券株式会社	995	0.57
村石 久二	800	0.46
米沢信用金庫	650	0.37
BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	631	0.36
野村証券株式会社	622	0.35
福田 大志	573	0.32
MLI STOCK LOAN	569	0.32
大久保 武嗣	500	0.28
外川 守人	450	0.25
合計	86,836	49.96

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨ててにより表示しています。

### 3. 役員等に関する事項

平成28年10月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員 (注1)	平出 和也	スタートアップマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スタートアップ総合研究所 代表取締役	—
監督役員 (注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所・外国法共同事業 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 理事	600
監督役員 (注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 公益社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会 理事 共立信用組合 理事 日産証券株式会社 監査役	600
会計監査人(注2)(注3)	監査法人日本橋事務所	—	6,580

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めていずれも本投資法人と利害関係はありません。

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) 監査法人日本橋事務所への報酬の総額には、公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務等に係る報酬80千円が含まれています。

### 4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成28年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スタートアップマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (経理に関する事務、投資主名簿等の管理に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者 (機関の運営に関する事務)	スタートアップマネジメント株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

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

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

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

### 2. 主要な保有資産

平成28年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産 (帳簿価額上位10物件) の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能 面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
C-41	プロシード西新井	3,848,071	20,137.85	19,587.79	97.3	13.4	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,249,525	5,335.93	5,058.87	94.8	3.1	共同住宅
G-24	プロシード金山2	2,159,616	4,218.01	4,013.29	95.1	3.0	共同住宅
G-20	プロシード北堀江	1,974,320	4,146.18	3,862.64	93.2	3.2	共同住宅
C-58	プロシード篠崎タワー	1,557,778	5,117.49	4,778.79	93.4	3.9	共同住宅
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,540,685	1,904.45	1,749.51	91.9	1.8	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,459,388	1,500.57	1,500.57	100.0	1.8	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,245,232	3,061.94	2,963.76	96.8	1.9	共同住宅
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	1,059,328	2,976.85	2,838.51	95.4	2.0	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,030,764	3,322.17	3,099.19	93.3	1.8	共同住宅
合計		18,124,711	51,721.44	49,452.92	95.6	35.9	—

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

(注2) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地 (平面駐車場) の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。

(注3) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。

(注4) 「対賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。



物件番号	物件名	第21期(平成28年4月30日現在)				第22期(平成28年10月31日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)
C-51	プロシード船橋本町	40	100.0	19,072	0.9	37	92.5	19,235	0.9
C-52	プロシード西川口	103	99.0	29,886	1.3	94	90.4	30,675	1.4
C-53	プロシード弘明寺	70	91.0	22,256	1.0	70	91.0	21,774	1.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	49	98.0	14,015	0.6	44	88.0	13,957	0.6
C-55	プロシード相模大塚	28	96.1	9,175	0.4	27	93.6	8,797	0.4
C-56	プロシード篠崎2	34	96.7	33,426	1.5	32	92.0	34,868	1.6
C-57	プロシード柏トロフ	38	100.0	21,426	1.0	36	95.1	21,220	0.9
C-58	プロシード篠崎タワー	84	95.2	85,698	3.8	82	93.4	88,108	3.9
C-59	プロシード東武練馬	32	92.1	16,403	0.7	30	86.8	15,792	0.7
C-60	プロシード雪谷	33	94.3	13,581	0.6	32	91.5	12,922	0.6
C-61	プロシード市川南	66	100.0	29,877	1.3	63	95.9	30,176	1.3
C-62	プロシード市川妙典	43	95.6	17,835	0.8	42	93.3	17,755	0.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	22	76.9	31,059	1.4	22	90.9	26,712	1.2
C-64	プロシード日本橋堀留町	35	95.3	42,913	1.9	34	91.9	40,312	1.8
C-65	プロシードX流山セントラルパーク	70	96.0	42,027	1.9	68	95.4	45,277	2.0
C-66	プロシード行徳2	56	94.8	27,319	1.2	56	95.4	28,031	1.2
C-67	プロシード西葛西	59	93.5	39,338	1.8	61	96.7	37,521	1.7
C-68	プロシード葛西2	-	-	-	-	28	97.5	27,835	1.2
G-1	プロシード本通	67	100.0	20,010	0.9	67	100.0	20,004	0.9
G-2	プロシード環状通東	34	100.0	11,346	0.5	34	100.0	11,346	0.5
G-3	プロシード琴似	28	100.0	10,832	0.5	28	100.0	10,814	0.5
G-4	プロシード元町	35	100.0	8,910	0.4	35	100.0	8,925	0.4
G-5	プロシード元町2	19	100.0	5,320	0.2	19	100.0	5,337	0.2
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	19	100.0	4,187	0.2	19	100.0	4,187	0.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	19	100.0	3,933	0.2	19	100.0	3,924	0.2
G-8	プロシード大岡通	42	95.6	16,743	0.7	39	89.1	15,884	0.7
G-9	プロシード大橋	16	100.0	9,668	0.4	16	100.0	9,661	0.4
G-10	プロシード那珂川	38	100.0	10,153	0.5	38	100.0	10,142	0.5
G-11	プロシード穂波町	9	84.0	7,850	0.4	9	88.0	7,180	0.3
G-12	プロシード東大畑	9	100.0	2,921	0.1	9	100.0	2,700	0.1
G-13	プロシード新栄	69	89.7	32,988	1.5	72	93.2	32,668	1.5
G-14	プロシード千代田	28	93.3	14,323	0.6	30	100.0	13,913	0.6
G-15	プロシード福岡高宮	46	100.0	17,637	0.8	43	93.1	17,351	0.8
G-16	プロシード大濠公園	48	96.5	15,587	0.7	44	88.9	14,972	0.7
G-17	プロシード金山	90	95.9	46,150	2.1	89	94.8	45,966	2.0
G-18	プロシード吹上	46	95.5	21,069	0.9	45	94.0	21,080	0.9
G-19	プロシード豊田	26	96.7	11,319	0.5	27	100.0	11,662	0.5
G-20	プロシード北堀江	100	94.0	71,608	3.2	99	93.2	71,879	3.2
G-21	プロシード西天満	50	90.8	32,343	1.4	51	92.3	32,009	1.4
G-22	プロシード神戸元町	59	96.9	29,358	1.3	54	89.0	28,027	1.2
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	6,000	0.3	1	100.0	6,000	0.3
G-24	プロシード金山2	69	96.5	66,294	3.0	69	95.1	67,482	3.0
G-25	プロシード新瑞橋	68	94.7	70,116	3.1	68	94.8	69,852	3.1
R-1	プロシード松山	17	100.0	5,626	0.3	16	94.2	5,578	0.2
R-2	プロシード水戸	31	87.5	17,678	0.8	36	100.0	17,548	0.8
R-3	プロシード水戸2	35	96.7	19,503	0.9	34	94.4	18,939	0.8
R-4	プロシード筑波学園都市	30	88.0	29,253	1.3	27	78.8	26,211	1.2
	合計	3,829	95.9	2,239,022	100.0	3,815	95.3	2,245,933	100.0

(注1)「賃貸戸数」は、各物件のエンドテナント(マスターリース会社と転賃借契約を継続しているテナントをいいます。)の数を、固定賃料型のマスターリース契約を締結している場合は、全室稼働しているものとみなして記載しています。

(注2)「対賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

#### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成28年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価(注2)
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	12,400,000	12,400,000	

(注1) 金利スワップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

(注2) 当該取引は、金融商品会計基準上の特例処理の要件を満たしているため、時価の記載は省略しています。

#### 5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成28年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

取得済資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年1月 至 平成29年4月	27,788	-	-
プロシード雪谷 (東京都大田区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年1月 至 平成29年4月	23,760	-	-
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	7,776	-	-
プロシード大井町 (東京都品川区)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	7,776	-	-
プロシード大井町 (東京都品川区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	7,020	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	6,480	-	-
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	6,048	-	-
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年11月	5,400	-	-
プロシード雪谷 (東京都大田区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	5,400	-	-
プロシード鶴ヶ峰 (神奈川県横浜市)	屋上防水工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	4,860	-	-
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	4,536	-	-
プロシード相模大塚 (神奈川県大和市)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	4,104	-	-
プロシード船橋 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	3,456	-	-
プロシード両国 (東京都墨田区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	3,240	-	-
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	2,376	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

### 2. 期中の資本的支出

第22期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は128,918千円であり、当期費用に区分された修繕費94,946千円と合わせて223,865千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額(千円)(注)
プロシード本通 (北海道札幌市)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年4月 至 平成28年8月	42,922
プロシード東陽町 (東京都江東区)	外装リフレッシュ工事	自 平成28年8月 至 平成28年10月	27,461
プロシード中河原 (東京都府中市)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	15,066
プロシード新高円寺 (東京都杉並区)	昇降機改修工事	自 平成28年10月 至 平成28年10月	7,182
その他			36,287
合計			128,918

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。(単位:千円)

期	第18期	第19期	第20期	第21期	第22期
営業期間	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日
当期首積立金残高	190,764	185,117	108,413	150,000	200,000
当期積立額	160,253	70,013	108,773	50,000	50,000
当期積立金取崩額	165,900	146,718	67,186	-	-
次期繰越額	185,117	108,413	150,000	200,000	250,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位：千円)

項目	第21期		第22期	
	自平成27年11月1日 至平成28年4月30日		自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	
(a) 資産運用報酬	171,513		181,884	
(b) 資産保管手数料	7,769		7,768	
(c) 一般事務委託手数料	22,484		22,473	
(d) 役員報酬	1,200		1,200	
(e) その他営業費用	88,089		88,814	
合計	291,056		302,142	

(注) 第22期の資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬4,125千円が含まれています。

### 2. 借入状況

平成28年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社あおぞら銀行	平成25年5月1日	250,980	248,310	1.08283	平成28年11月24日	(注4)	運用資 産の取 得資金	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		250,979	248,309					
株式会社みずほ銀行		227,480	225,060					
株式会社三井住友銀行		227,480	225,060					
オリックス銀行株式会社		94,000	93,000					
三井住友信託銀行株式会社		94,000	93,000					
株式会社千葉銀行		47,000	46,500					
株式会社武蔵野銀行		47,000	46,500					
株式会社あおぞら銀行		741,660	733,770					
株式会社りそな銀行		490,679	485,459					
株式会社千葉銀行	313,020	309,690	1.08283	平成28年11月24日	(注5)	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社武蔵野銀行	313,020	309,690						
株式会社香川銀行	306,440	303,180						
株式会社みずほ銀行	84,600	83,700						
株式会社りそな銀行	650,000	—						
株式会社千葉銀行	500,000	—						
株式会社武蔵野銀行	500,000	—						
株式会社三井住友銀行	500,000	—						
株式会社あおぞら銀行	450,000	—						
株式会社東日本銀行	250,000	—						
オリックス銀行株式会社	150,000	—						
みずほ信託銀行株式会社	100,000	—						
株式会社りそな銀行	650,000	650,000	1.03283	平成29年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行	500,000	500,000						
株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000						
株式会社三井住友銀行	500,000	500,000						
株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000						
株式会社東日本銀行	250,000	250,000						
オリックス銀行株式会社	150,000	150,000						
みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000						
株式会社りそな銀行	752,000	—						
株式会社あおぞら銀行	465,000	—						
株式会社みずほ銀行	317,000	—						
株式会社三井住友銀行	317,000	—						
株式会社千葉銀行	275,000	—	0.51314	平成28年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社武蔵野銀行	275,000	—						
三井住友信託銀行株式会社	113,000	—						
オリックス銀行株式会社	110,000	—						
株式会社香川銀行	23,000	—						
株式会社りそな銀行	1,137,000	1,137,000						
株式会社あおぞら銀行	703,000	703,000						
株式会社みずほ銀行	479,000	479,000						
株式会社三井住友銀行	479,000	479,000						
株式会社千葉銀行	415,000	415,000						
株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000						
三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000						
オリックス銀行株式会社	167,000	167,000						
株式会社香川銀行	34,000	34,000						

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
株式会社あおぞら銀行	441,000	441,000						
株式会社みずほ銀行	299,000	299,000						
株式会社三井住友銀行	299,000	299,000						
株式会社千葉銀行	259,000	259,000						
株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000						
三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000						
オリックス銀行株式会社	104,000	104,000						
株式会社香川銀行	21,000	21,000						
株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	711,000	711,000	1.19000 (注2)	平成31年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
株式会社あおぞら銀行		441,000	441,000					
株式会社みずほ銀行		299,000	299,000					
株式会社三井住友銀行		299,000	299,000					
株式会社千葉銀行		259,000	259,000					
株式会社武蔵野銀行		259,000	259,000					
三井住友信託銀行株式会社		107,000	107,000					
オリックス銀行株式会社		104,000	104,000					
株式会社香川銀行		21,000	21,000					
株式会社あおぞら銀行		平成27年5月22日	1,054,000					
株式会社りそな銀行	787,000		787,000					
株式会社千葉銀行	382,000		382,000					
株式会社武蔵野銀行	382,000		382,000					
株式会社みずほ銀行	331,000		331,000					
株式会社香川銀行	325,000		325,000					
株式会社三井住友銀行	241,000		241,000					
オリックス銀行株式会社	99,000		99,000					
三井住友信託銀行株式会社	99,000		99,000					
株式会社あおぞら銀行	平成27年11月24日		1,054,000	1,054,000	0.99000 (注2)	平成32年11月24日	期限一括	借換 資金
株式会社りそな銀行		787,000	787,000					
株式会社千葉銀行		382,000	382,000					
株式会社武蔵野銀行		382,000	382,000					
株式会社みずほ銀行		331,000	331,000					
株式会社香川銀行		325,000	325,000					
株式会社三井住友銀行		241,000	241,000					
オリックス銀行株式会社		99,000	99,000					
三井住友信託銀行株式会社		99,000	99,000					
株式会社りそな銀行		平成28年5月24日	—	763,500				
株式会社あおぞら銀行	—		520,000					
株式会社三井住友銀行	—		408,500					
株式会社千葉銀行	—		387,500					
株式会社武蔵野銀行	—		387,500					
株式会社みずほ銀行	—		158,500					
オリックス銀行株式会社	—		130,000					
三井住友信託銀行株式会社	—		56,500					
株式会社香川銀行	—		11,500					
株式会社りそな銀行	平成28年5月24日		—	763,500	0.88241	平成35年5月24日	期限一括	借換 資金
株式会社あおぞら銀行		—	520,000					
株式会社三井住友銀行		—	408,500					
株式会社千葉銀行		—	387,500					
株式会社武蔵野銀行		—	387,500					
株式会社みずほ銀行		—	158,500					
オリックス銀行株式会社		—	130,000					
三井住友信託銀行株式会社		—	56,500					
みずほ信託銀行株式会社		—	50,000					
株式会社香川銀行		—	11,500					
小計		29,908,951	29,830,174					
合計		29,908,951	29,830,174					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。  
 (注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。  
 (注3) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。  
 (注4) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に2,196千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額1,225,739千円を返済します。  
 (注5) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に3,988千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額2,225,489千円を返済します。  
 (注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(7,683,174千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

### 3. 投資法人債

該当事項はありません。

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

### 1. 不動産等及び資産対応証券等、インフラ資産等及びインフラ関連資産の売買状況等

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (千円)	譲渡日	譲渡価格 (千円)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)
C-68	プロシード葛西2	平成28年5月6日	750,000	—	—	—	—
合計			750,000	—	—	—	—

### 2. その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3. 特定資産の価格等の調査

#### (1) 不動産等

投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、株式会社中央不動産鑑定所が不動産鑑定評価基準等に基づき実施しており、本投資法人は、当該鑑定評価の結果を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	物件名	取引年月日	内容	取得価格又は譲渡価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	価格時点	鑑定会社
取得	C-68	プロシード葛西2	平成28年5月6日	信託不動産	750,000	840,000	平成28年3月1日	株式会社中央不動産鑑定所

#### (2) その他

該当ございません。

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 取引状況

区分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	750,000	—
利害関係人等との取引状況の内訳		
スタートアッププロシード株式会社	750,000 (100.0%)	— (—%)
合計	750,000 (100.0%)	— (—%)

#### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	58,678	スタートアッププロシード株式会社	58,678	100.0
修繕費	94,946	スタートアッププロシード株式会社	94,946	100.0
保守点検費	76,115	スタートアッププロシード株式会社	76,115	100.0
広告宣伝費	32,988	スタートアッププロシード株式会社	32,988	100.0
更新手数料	12,380	スタートアッププロシード株式会社	12,380	100.0

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるスタートアッププロシード株式会社について、上記のとおり記載しています。

### 5. 資産の運用を行う資産運用会社が営む兼業業務に係る当該資産運用会社との間の取引の状況等

資産運用会社（スタートアッププロシード管理株式会社）は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

該当事項はありません。

### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

### 3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

### 4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

### 5. その他

本書では、特に記載のない限り、記載未満の数値について、金額は切捨て、比率は四捨五入により記載しています。



貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	2,109,258	1,566,963
信託現金及び信託預金	1,474,924	1,499,085
営業未収入金	25,293	20,782
前払費用	86,644	85,053
繰延税金資産	82	76
その他	1,854	1,411
流動資産合計	3,698,058	3,173,372
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	32,967,262	33,542,486
減価償却累計額	△ 5,411,860	△ 5,847,599
信託建物(純額)	27,555,402	27,694,887
信託構築物	1,045,362	1,047,409
減価償却累計額	△ 444,399	△ 476,083
信託構築物(純額)	600,963	571,326
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 1,930	△ 2,235
信託機械及び装置(純額)	3,445	3,141
信託工具、器具及び備品	261,894	273,684
減価償却累計額	△ 126,250	△ 140,991
信託工具、器具及び備品(純額)	135,644	132,693
信託土地	29,040,889	29,417,454
有形固定資産合計	57,336,345	57,819,502
無形固定資産		
ソフトウェア	5,742	5,148
無形固定資産合計	5,742	5,148
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	530,919	530,919
長期前払費用	104,084	111,348
その他	9,843	10,479
投資その他の資産合計	654,847	662,747
固定資産合計	57,996,935	58,487,397
繰延資産		
投資口交付費	9,552	6,368
繰延資産合計	9,552	6,368
資産合計	61,704,545	61,667,138

(単位：千円)

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

## 損益計算書

(単位：千円)

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

## 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自平成27年11月1日 至平成28年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	701,281	701,281	30,797,305	30,797,305
当期変動額					
剰余金の配当		△ 701,190	△ 701,190	△ 701,190	△ 701,190
当期純利益		713,233	713,233	713,233	713,233
当期変動額合計	—	12,043	12,043	12,043	12,043
当期末残高	30,096,023	713,325	713,325	30,809,348	30,809,348

当期（自平成28年5月1日 至平成28年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	713,325	713,325	30,809,348	30,809,348
当期変動額					
剰余金の配当		△ 713,180	△ 713,180	△ 713,180	△ 713,180
当期純利益		730,479	730,479	730,479	730,479
当期変動額合計	—	17,298	17,298	17,298	17,298
当期末残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647

〔注記表〕  
〔重要な会計方針に係る事項に関する注記〕

期別 項目	前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 5~15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同左 ②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。	投資口交付費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	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。	固定資産税等の処理方法 同左
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性評価の方法 同左
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	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 同左 ②消費税等の処理方法 同左

〔貸借対照表に関する注記〕

前期(ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
※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 50,000千円	※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 50,000千円

〔損益計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃賃料 1,961,458 共益費 115,318 駐車場収入 61,044 付帯収入 1,514 その他賃貸事業収入 99,687 不動産賃貸事業収益合計 2,239,022	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃賃料 1,971,509 共益費 117,068 駐車場収入 59,096 付帯収入 1,527 その他賃貸事業収入 96,730 不動産賃貸事業収益合計 2,245,933
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 133,345 修繕費 92,736 公租公課 129,986 信託報酬 33,673 水道光熱費 44,943 損害保険料 7,453 減価償却費 476,092 その他賃貸事業費用 111,723 不動産賃貸事業費用合計 1,029,954	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 134,794 修繕費 94,946 公租公課 129,752 信託報酬 33,357 水道光熱費 38,302 損害保険料 7,590 減価償却費 482,469 その他賃貸事業費用 108,382 不動産賃貸事業費用合計 1,029,594
C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,209,067	C. 不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,216,338

〔投資主資本等変動計算書に関する注記〕

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 173,777口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 173,777口

〔リース取引に関する注記〕

前期(ご参考) (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 85,932 1年超リース料 3,529,256 合計 3,615,188	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 86,256 1年超リース料 3,498,277 合計 3,584,534

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。  
また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。  
預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません(注2)をご参照下さい。

(単位: 千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 現金及び預金並びに②信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- 信託差入敷金及び保証金  
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- 1年内返済予定の長期借入金及び⑤長期借入金  
これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「⑥デリバティブ取引」をご参照下さい)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- デリバティブ取引
  - ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。
  - ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位: 千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,400,000	12,400,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「⑤長期借入金」をご参照下さい)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

質貨物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額571,457千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	2,109,258	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,474,924	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,318,673	—	—	—	—	—
長期借入金	—	8,190,277	6,200,000	2,500,000	3,700,000	—

当期 (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。  
また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。  
預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません(注2)をご参照下さい。

(単位: 千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 現金及び預金並びに②信託現金及び信託預金  
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- 信託差入敷金及び保証金  
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- 1年内返済予定の長期借入金及び⑤長期借入金  
これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「⑥デリバティブ取引」をご参照下さい)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- デリバティブ取引
  - ヘッジ会計が適用されていないもの  
該当事項はありません。
  - ヘッジ会計が適用されているもの  
ヘッジ会計の方法ごとの決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位: 千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,400,000	12,400,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「⑤長期借入金」をご参照下さい)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

質貨物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額570,180千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,566,963	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,499,085	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,683,174	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,500,000	3,700,000	2,500,000	3,700,000	5,747,000

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 82</p> <p>資産除去債務 40,506</p> <p>繰延税金資産小計 40,588</p> <p>評価性引当額 △40,506</p> <p>繰延税金資産合計 82</p> <p>(繰延税金資産の純額) 82</p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位:千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 76</p> <p>資産除去債務 40,777</p> <p>繰延税金資産小計 40,853</p> <p>評価性引当額 △40,777</p> <p>繰延税金資産合計 76</p> <p>(繰延税金資産の純額) 76</p>
<p>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:%)</p> <p>法定実効税率(調整) 32.31</p> <p>支払分配金の損金算入額 △32.22</p> <p>評価性引当額の増減 △0.05</p> <p>その他 0.24</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.28</p>	<p>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:%)</p> <p>法定実効税率(調整) 31.74</p> <p>支払分配金の損金算入額 △31.66</p> <p>評価性引当額の増減 0.04</p> <p>その他 0.14</p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26</p>
<p>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</p> <p>「所得税法等の一部を改正する法律」(平成28年法律第15号)及び「地方税法等の一部を改正する等の法律」(平成28年法律第13号)が平成28年3月31日に公布され、平成28年4月1日以後に開始する計算期間から法人税率等が変更されることとなりました。これに伴い、当該計算期間の繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用した法定実効税率は、従来の32.31%から平成28年5月1日に開始する計算期間に解消が見込まれる一時差異については31.74%に、平成30年4月1日に開始する計算期間以降に解消が見込まれる一時差異については31.59%に変更されています。</p> <p>この税率の変更による影響額は軽微です。</p>	

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)</p> <p>期首残高 123,463</p> <p>時の経過による調整額 1,018</p> <p>期末残高 124,481</p>	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要</p> <p>平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法</p> <p>使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位:千円)</p> <p>期首残高 124,481</p> <p>時の経過による調整額 1,026</p> <p>期末残高 125,507</p>

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)(注1)	科目	期末残高 (千円)(注1)
利害関係人等	スタートアメニティー株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	-	委託管理料	58,647	営業未払金	138,033
				修繕工事費	220,989		
				保守点検費	74,697		
				広告宣伝費	35,909		
				更新手数料	12,437		
				賃料収入等(注2)	401,276	信託預り敷金及び保証金(注2)	88,291
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	信託報酬	25,700	前払費用	950
				支払利息	3,465	長期前払費用	8,157
				融資関連に関する支払	213	未払費用	52
						長期前払費用	375
						長期前払費用	484
						長期借入金の借入	99,000
		長期借入金の返済	100,999	長期借入金	583,000		
		一般事務委託報酬	22,214	未払金	15,702		

(注1) 資産の取得原価に含めた消費税等を除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注2) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスタートグループがエンドテナントである取引を記載しています。

当期(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の 所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)(注1)	科目	期末残高 (千円)(注1)		
利害関係人等	スタートアメニティー株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	-	委託管理料	58,678	営業未払金	108,676		
				修繕工事費	201,617				
				保守点検費	76,115				
				広告宣伝費	32,988				
				更新手数料	12,380				
				賃料収入等(注2)	400,229	信託預り敷金及び保証金(注2)	86,831		
利害関係人等	スタートデベロップメント株式会社	不動産 販売業	-	信託受益権の購入(注3)	750,000	-	-		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	信託報酬	20,565	前払費用	1,382		
				支払利息	3,339	長期前払費用	11,570		
				融資関連に関する支払	244	未払費用	18		
						長期前払費用	382		
						長期借入金の借入	113,000	1年内返済予定の長期借入金	93,000
						長期借入金の返済	113,000	長期借入金	696,000
		一般事務委託報酬	22,223	未払金	15,693				

(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) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスタートグループがエンドテナントである取引を記載しています。

(注3) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)

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に関する平成28年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。  
(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)	
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高		
57,672,032	△335,686	57,336,345	63,103,800	

(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) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出(140,405千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(476,092千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年4月期におけ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。

当期(自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)

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に関する平成28年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。  
(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)	
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高		
57,336,345	483,157	57,819,502	65,176,700	

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

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は、(C-68)「プロシード葛西2」の取得(836,707千円)及び資本的支出(128,918千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(482,469千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28年10月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
1口当たり純資産額 177,292円 1口当たり当期純利益(注) 4,104円 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。	1口当たり純資産額 177,391円 1口当たり当期純利益(注) 4,203円 同左

(注) 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(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
当期純利益(千円) 713,233	当期純利益(千円) 730,479
普通投資主に帰属しない金額(千円) -	普通投資主に帰属しない金額(千円) -
普通投資口に係る当期純利益(千円) 713,233	普通投資口に係る当期純利益(千円) 730,479
期中平均投資口数(口) 173,777	期中平均投資口数(口) 173,777

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)														
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行 平成28年11月4日及び平成28年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成28年11月21日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は42,230,457,400円、発行済投資口の総口数は256,777口となりました。</p> <table border="1"> <tr> <td>公募による新投資口発行(一般募集)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>83,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり 151,320円</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td> <td>12,559,560,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり 146,198円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額</td> <td>12,134,434,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成28年11月21日</td> </tr> </table>	公募による新投資口発行(一般募集)		発行新投資口数	83,000口	発行価格(募集価格)	1口当たり 151,320円	発行価格(募集価格)の総額	12,559,560,000円	払込金額(発行価額)	1口当たり 146,198円	払込金額(発行価額)の総額	12,134,434,000円	払込期日	平成28年11月21日
公募による新投資口発行(一般募集)															
発行新投資口数	83,000口														
発行価格(募集価格)	1口当たり 151,320円														
発行価格(募集価格)の総額	12,559,560,000円														
払込金額(発行価額)	1口当たり 146,198円														
払込金額(発行価額)の総額	12,134,434,000円														
払込期日	平成28年11月21日														

(追加情報)

前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
	「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当該会計期間から適用しています。

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(ご参考) (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
I 当期末処分利益	713,325,446円	730,624,096円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	713,180,808円 (4,104円)	730,558,508円 (4,204円)
III 次期繰越利益	144,638円	65,588円
分配金の額の算出方法	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きます。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる713,180,808円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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きます。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる730,558,508円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成28年12月14日

スタートプロシード投資法人  
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員  
業務執行社員

公認会計士



指定社員  
業務執行社員

公認会計士



当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成28年5月1日から平成28年10月31日までの第22期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書(資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。)について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

経営者の責任は、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は虚偽による重要な虚偽表示のない計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は虚偽による計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書が、法令及び規約並びに我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書に係る期間の財産及び損益の状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

強調事項

注記表の(重要な後発事象に関する注記)に、新投資口の発行についての記載がある。  
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以上

## キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

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

(注) キャッシュ・フロー計算書は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」(昭和38年大蔵省令第59号)に基づき作成していますが、参考情報として添付しています。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	前期 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
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。	同左

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

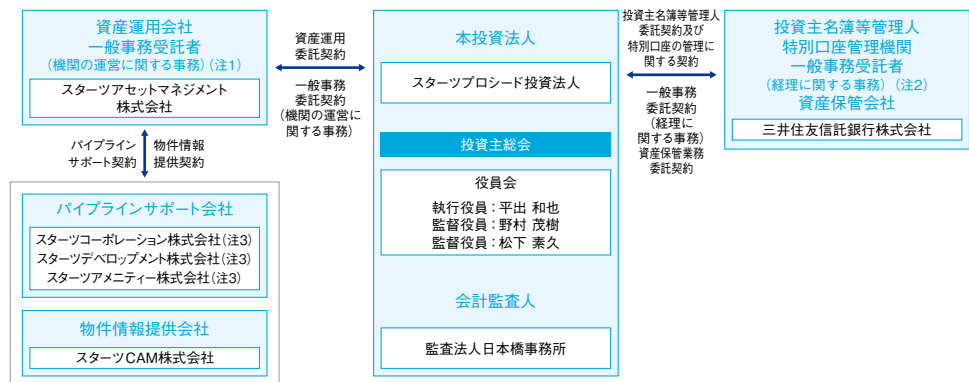
	前期 (自平成27年11月1日 至平成28年4月30日)	当期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (平成28年4月30日現在)	(単位：千円) (平成28年10月31日現在)
現金及び預金	2,109,258	現金及び預金 1,566,963
信託現金及び信託預金	1,474,924	信託現金及び信託預金 1,499,085
現金及び現金同等物	3,584,183	現金及び現金同等物 3,066,048

# 投資法人／資産運用会社の概要

## ■ 投資法人の概要

名称 スタートプロシード投資法人

仕組図



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。  
 (注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。  
 (注3) スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメンティエ株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

## ■ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

名称	スタートアセットマネジメント株式会社
資本金の額	150,000,000円
事業内容	投資運用業

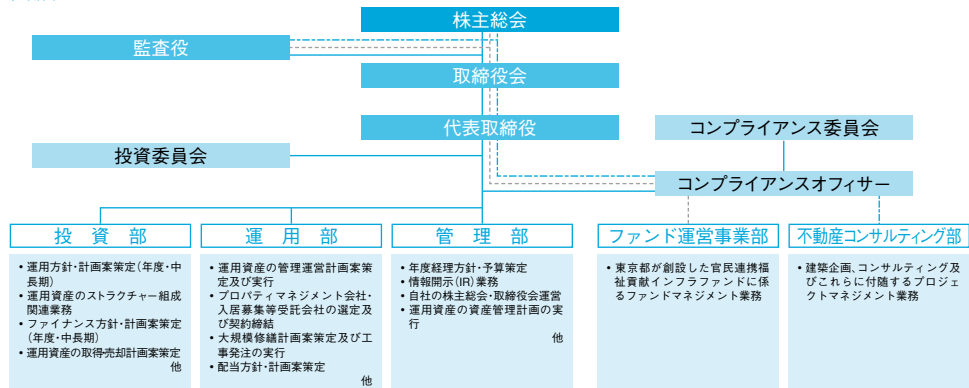
沿革

平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(4)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアセットマネジメント投信株式会社より変更

株主構成

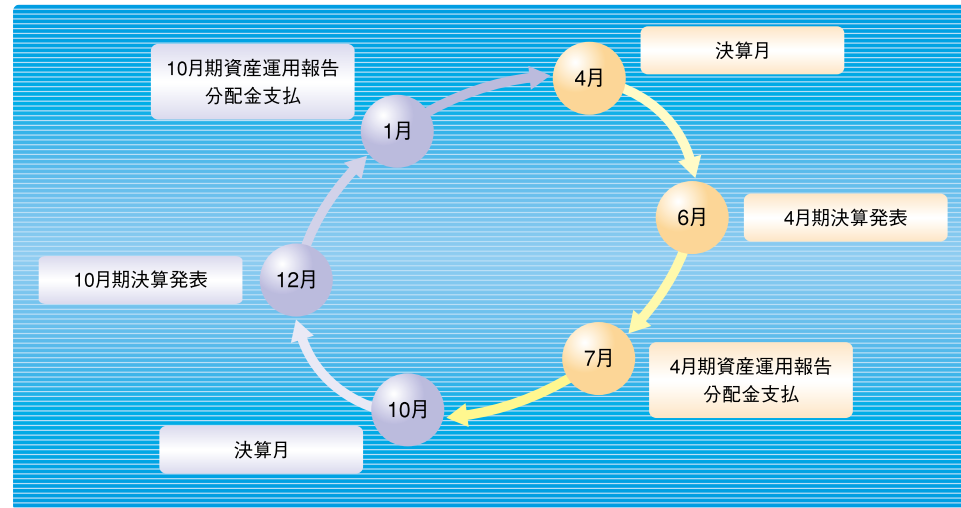
株主	住所	所有株式数	比率
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

組織図



# 投資主インフォメーション

## ■ 年間スケジュール (予定)



## ■ ホームページのご案内

<http://www.sp-inv.co.jp>

## ■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部 (0120-782-031) へご連絡下さい。

## ■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部 (0120-782-031) へご連絡下さい。なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。

## ■ 「分配金計算書」について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、平成22年より分配金支払の都度「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管して下さい。但し、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様につきましては、お取引の証券会社等へご確認下さい。