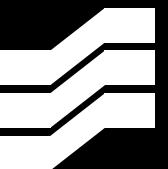
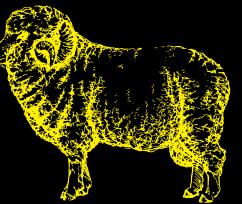


じつくり、揺るがず、末長く。



Starts Proceed
Investment Corporation

スターツ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。

ウェブサイトのご案内

本投資法人では、「見やすさ」、「わかりやすさ」の向上を図り、投資主の皆様の目線に立ったウェブサイトを展開しています。是非ご活用ください。

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

スターツプロシード投資法人

検索

スマートフォン版ウェブサイト



スマートフォン版ウェブサイトはこちらから
<https://www.sp-inv.co.jp/ja/sp/>



この印刷製品
は、環境に配慮した
植物性油を
一部使用した
インキで印刷
されています。



環境に配慮した
植物性油を
一部使用した
インキで印刷
しています。



有害な廃液が
出ない「水なし
印刷」で印
刷しています。



ミックス
紙 | 責任ある森林
管理を支えています
適切に管理された
森林からの用紙を
使用しています。



スターツプロシード投資法人

東京都中央区日本橋三丁目1番8号 <https://www.sp-inv.co.jp>

ご挨拶



スタートプロシード投資法人
執行役員
スタート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、スタート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。

本投資法人は設立以来、投資主の皆様のご支援に支えられ、おかげさまをもちまして、無事に20周年を迎えることができました。これもひとえに皆様のご理解とご協力の賜物であり、心より感謝申し上げます。

さて、このたび、本投資法人は、第40期(2025年10月期)の決算を迎えることができましたので、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。

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2025年5月13日に(C-96)プロシード桜坂(取得価格850百万円)を取得し、2025年8月1日に(C-12)プロシード幕張本郷2(譲渡価格264百万円)を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,964百万円、総賃貸可能面積は207,046.76m²となりました。また、保有資産については引き続き、賃料や礼金収受等の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組みました。こうした取組みの結果、営業収益3,642百万円、経常利益1,208百万円、当期純利益1,207百万円を計上し、投資口1口当たりの利益分配金は4,433円となり、公表済の予想分配金を上回ることができました。さらに継続的な利益超過分配(出資の払戻し)及び定期借地権償却等相当額の一時差異等調整引当額の計上による利益超過分配を実施することとし、この2つの利益超過分配金合計の392円を加えた4,825円を1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)とさせていただきました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、GRESBリアルエステイト評価に継続して参加するとともに、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継続しています。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取得を推進し、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3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。今後もESGに関する取組みは重要課題であるとの認識の下、環境や社会への配慮、企業統治の取組みを進めてまいります。

本投資法人は、スポンサーであるスタートグループのノウハウを最大限に活用し、今後も中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、さらなる投資主価値の向上を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、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

| | | | |
|------------------|----|--------------------------------|----|
| 決算ハイライト | 1 | II. 貸借対照表 | 31 |
| 本投資法人の特色 | 2 | III. 損益計算書 | 33 |
| トピックス | 4 | IV. 投資主資本等変動計算書 | 34 |
| 外部成長戦略 | 6 | V. 注記表 | 35 |
| 内部成長戦略 | 8 | VI. 金銭の分配に係る計算書 | 43 |
| 財務戦略 | 9 | VII. 監査報告書 | 44 |
| ESGの取組み | 10 | VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報) | 46 |
| ポートフォリオマップ | 12 | 投資口の状況 | 47 |
| 運用資産一覧 | 14 | 投資法人／資産運用会社の概要 | 48 |
| I. 資産運用報告 | 16 | 投資主インフォメーション | 49 |

決算ハイライト

■ 第40期(2025年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,825円
うち利益超過分配金 392円

■ 決算・分配状況の推移

| 期 | 第36期 (2023年10月期) | 第37期 (2024年4月期) | 第38期 (2024年10月期) | 第39期 (2025年4月期) | 第40期 (2025年10月期) |
|--------------|---------------------|--------------------|---------------------|--------------------|---------------------|
| 営業収益(百万円) | 3,532 | 3,756 | 3,768 | 3,827 | 3,642 |
| 経常利益(百万円) | 1,226 | 1,417 | 1,379 | 1,384 | 1,208 |
| 当期純利益(百万円) | 1,218 | 1,409 | 1,377 | 1,383 | 1,207 |
| 総資産額(百万円) | 103,441 | 106,659 | 103,834 | 101,988 | 101,715 |
| 純資産額(百万円) | 48,854 | 48,946 | 48,821 | 46,984 | 46,701 |
| 自己資本比率(%) | 47.2 | 45.9 | 47.0 | 46.1 | 45.9 |
| 1口当たり純資産額(円) | 172,949 | 173,275 | 172,833 | 172,473 | 171,435 |
| 1口当たり分配金(円) | 4,664 | 5,321 | 5,250 | 5,470 | 4,825 |

■ 今後の1口当たり分配金の予想

第41期(2026年4月期)

4,650円
うち利益超過分配金 392円

第42期(2026年10月期)

4,600円
うち利益超過分配金 392円

(注)第41期・第42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2025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。

本投資法人の特色

スターツグループの総合力を活用した成長戦略

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

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

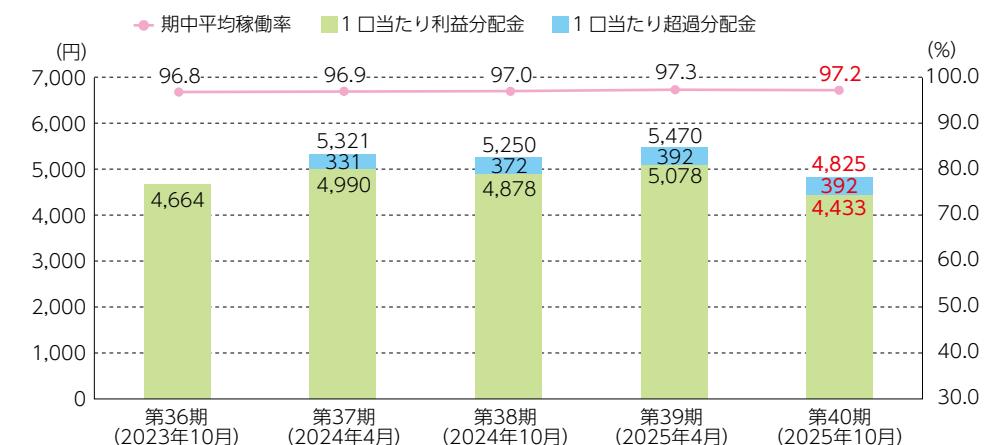
2 スターツグループ との協力関係

外部成長戦略・内部成長戦略でスターツ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

直近5期の稼働率・分配金の推移



スターツグループとの協力関係

スターツグループ各社の特徴を活かして、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係を通じた資産規模の着実な成長と、プロパティマネジメント会社への一括委託及びリーシング業務の再委託を通じた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。

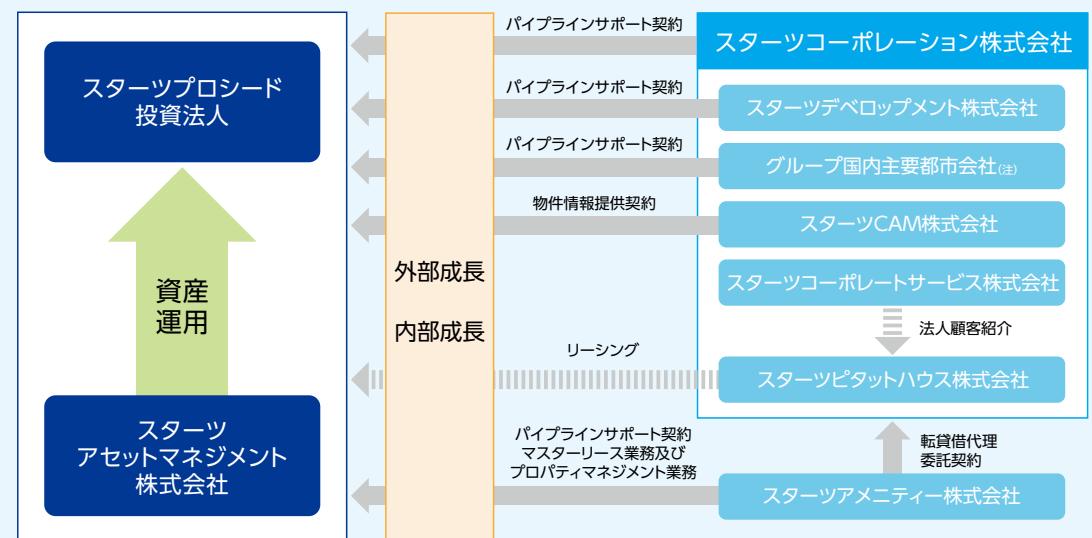
外部成長

- ▶ 物件情報の提供及びウェアハウジング機能
(注) ウエ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ツ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

内部成長

- ▶ 均質かつ適切な運営管理コストでの業務運営
- ▶ 入居者に対するきめ細かな対応が可能な業務体制
- ▶ 密接な連携による機動的なリーシング活動

グループ各社の役割



(注) スターツ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ツ北海道株式会社、スターツ東北株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ関西株式会社、スターツ九州株式会社及びスターツ沖縄株式会社を指します。

当期の数値で見る
スターツプロシード投資法人

資産規模(取得価格ベース)
100,964百万円

取得済物件合計
107
5,248戸
(総賃貸可能戸数)

稼働率

96.9%
(期末)

1口当たり分配金

4,825円
うち利益超過分配金 392円

トピックス

上場から20周年、変化する時代 投資主価値の最大化と次なるステージ

の中で変わらない成長戦略
資産規模1,500億円の実現へ

■ 資産運用報告の表紙デザインとともに振り返る上場後20年間の歩み



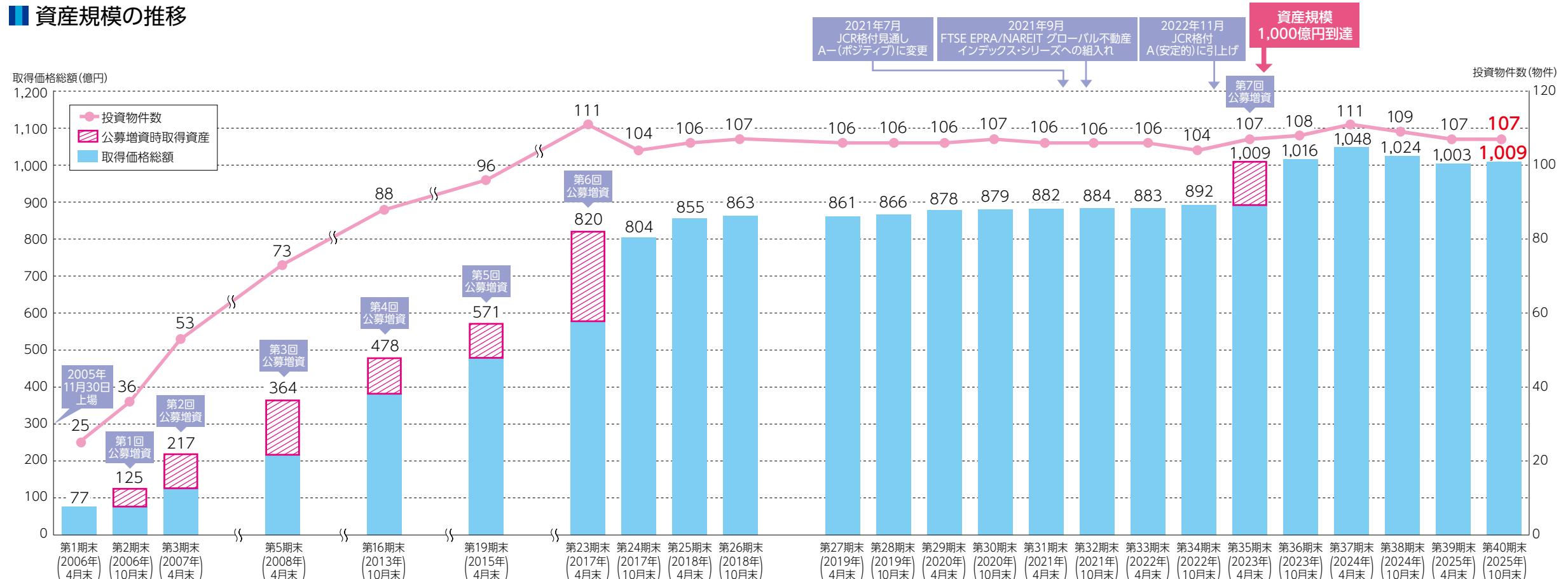
外部成長戦略

「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

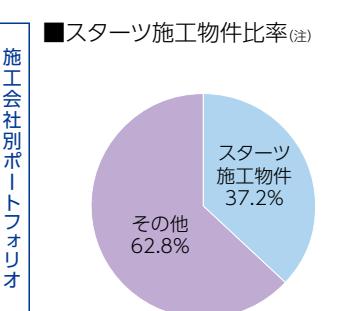
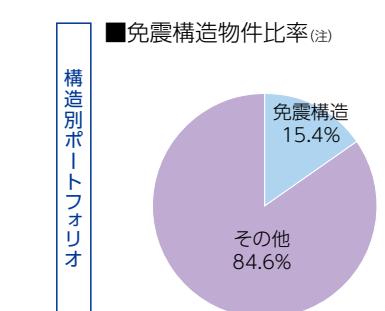
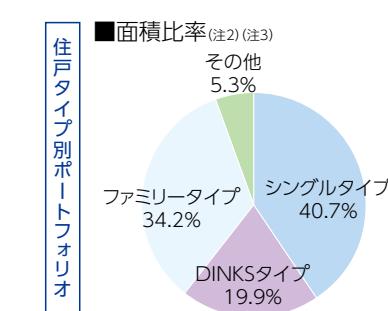
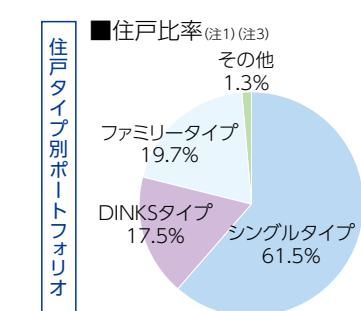
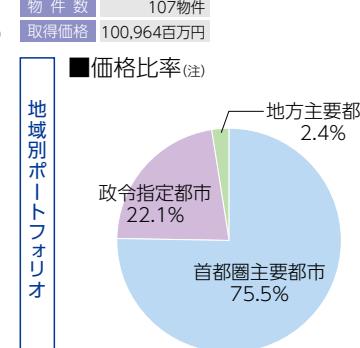
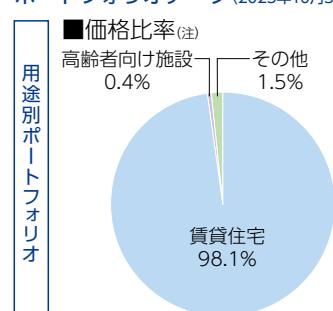
金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

■ 資産規模の推移



■ ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ (2025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四捨五入しています。

(注3)「住戸比率」及び「面積比率」は、左記用途別ポート

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。

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。

フォリオの賃貸住宅を対象として集計しています。

(注)「免震構造物件比率」及び「スタート施工物件比率」は、それぞれ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。

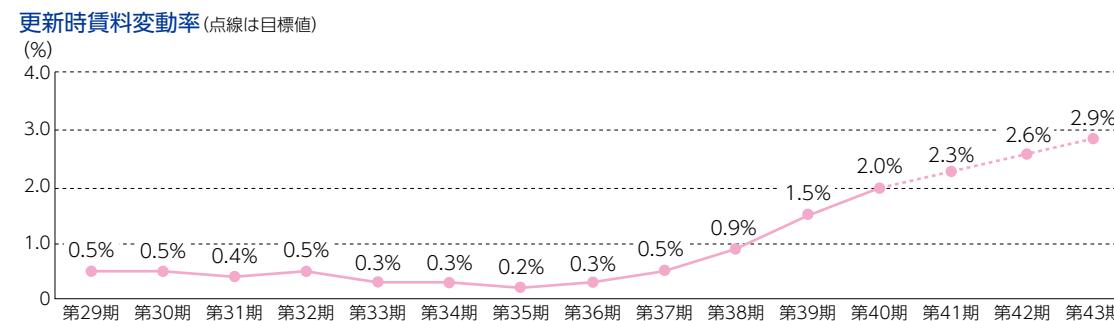
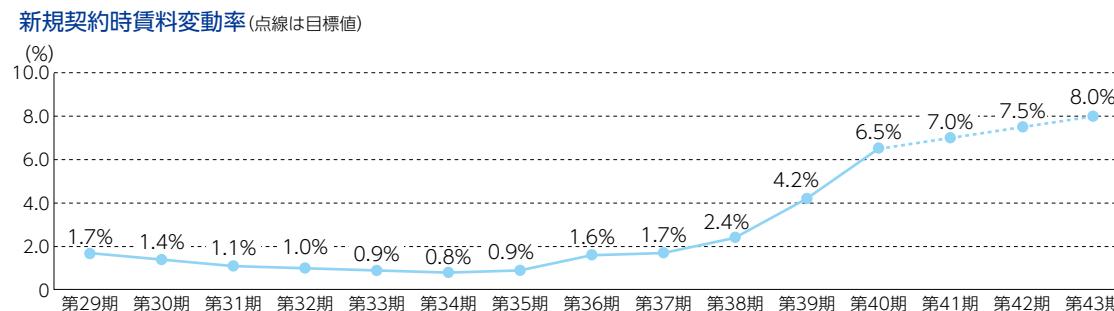
内部成長戦略

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

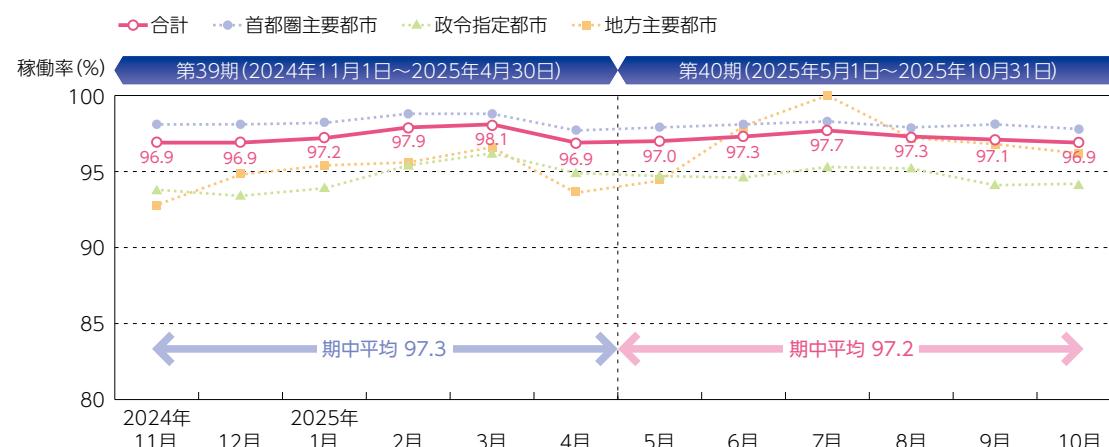
プロパティマネジメント会社との緊密な連携により、運用資産の稼働率や賃料単価の向上、管理運営コストの削減を図り、安定した収益の確保を目指します。

運用資産に関する賃貸条件の状況



稼働率の推移

本投資法人の所有する物件は、**継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行っていきます。



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。

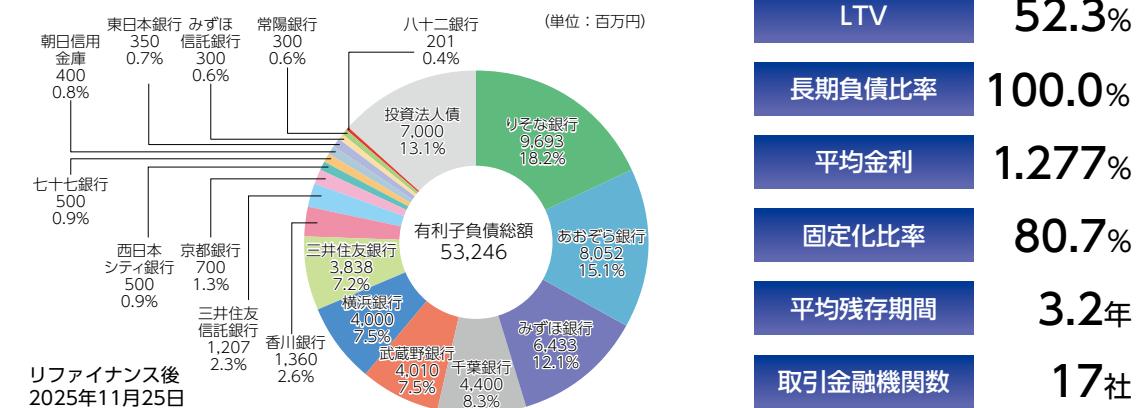
格付 (2025年10月31日現在)

| 格付の内容 | 格付機関 | 対象 | 格付 | 見通し |
|-------|------------------|---------|----|-----|
| | 株式会社日本格付研究所(JCR) | 長期発行体格付 | A | 安定的 |

決算後の資金調達

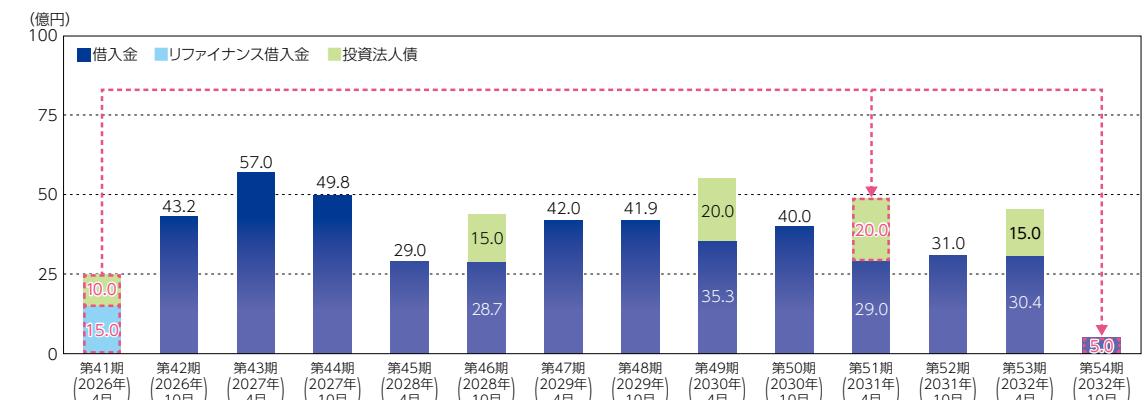
決算後の2025年11月19日に償還期限を迎えた1,000百万円の投資法人債の償還及び借入金の返済に充当するため新たな投資法人債(発行総額2,000百万円)を発行し、2025年11月25日に返済期限が到来したタームローン20(借入金額1,500百万円)の返済に充当するため新たなタームローンの借入を行いました。

借入金融機関及び投資法人債の比率



資金調達後の有利子負債の返済・償還期限の分散状況

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。



ESGの取組み

基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みが重要課題であるとの認識のもと、環境や社会への配慮・企業統治の取組みを中長期的に推進してまいります。
また、保有資産の外部認証の取得にも積極的に取組んでまいります。



Environment (環境)



●環境認証の新規取得(第40期取得済)



環境認証取得割合の状況

| 認証名 | 物件数 | 延床面積 | 2030年度目標 |
|-----------------------|-----|-----------|----------|
| DBJ Green Building 認証 | 4 | 17063.74 | |
| CASBEE評価認証 | 3 | 33526.08 | |
| BELS評価 | 5 | 11225.82 | |
| 合計 | 12 | 61,815.64 | |
| 取得割合 | - | 25.9% | |



●GRESBリアルエステート評価への参加

2022年度より参加
:今回評価取得
(★)1スター



●TCFD提言に基づく開示への取組み

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)のフレームワークに基づき気候関連リスク・機会の財務的インパクトを評価し、2050年度ネットゼロ目標を含む指標・目標設定を実施しました。
※ホームページに掲載済

●環境パフォーマンス目標

| 項目 | 削減目標 | | | |
|------------------------------------|--|--|--|--|
| エネルギー消費量 | 2023年度を基準とし、2030年度まで年平均1%のエネルギー消費原単位の削減 | | | |
| GHG(CO ₂)排出量(Scoop1・2) | 2023年度を基準とし、2030年度までに42%削減(総量ベース)、2050年度までにネットゼロ | | | |
| 水消費量 | 2023年度を基準とし、2030年度までに水消費原単位で増加させない | | | |

●環境パフォーマンス実績

| 項目 | 2022年度 | 2023年度 | 2024年度 | 増減率 (2023年度比) |
|--------------------------|---|----------------|----------------|----------------------------------|
| エネルギー消費量 | 総量(MWh) 消費原単位(MWh/m ²) | 2,148 0.047 | 2,631 0.048 | 0.047 △2.1% |
| GHG(CO ₂)排出量 | 総量(t-CO ₂) 消費原単位(t-CO ₂ /m ²) | 222 0.005 | 187 0.003 | 29 0.001 △84.5% △66.7% |
| 水消費量 | 総量(m ³) 消費原単位(m ³ /m ²) | 824 0.022 | 881 0.019 | 1,159 0.025 31.6% 31.6% |

●共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

全107物件の中の87物件(合計延床面積の84.2%)については、共用部の電力契約をミツウロコグリーンエネルギー株式会社が提供する再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しています。これにより導入物件の使用電気(共用部)の実質CO₂排出量ゼロを実現します。この取組みは、本投資法人が特定したマテリアリティのうち「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与するものです。



2025年10月末時点

※投資法人のESG方針・マテリアリティについては下記ホームページをご参照ください。
<https://www.sp-inv.co.jp/>

Social (社会)



本資産運用会社はPPP・PFI等の開発への取組みも行っており、公有地等を有効に活用し地域を活性化させ、図書館・学校・子育て支援施設ほか、施設整備後もスタートグループの総合力を活かしたエリアマネジメントを多数行っています。また、安全・安心への取組みも積極的に行ってています。

●アルファグランデ千桜タワー<第34期 取得>

- 千代田区有地及び周辺民間地を活用した複合開発
- ・免震構造
- ・災害対策型賃貸マンション(井戸・かまどベンチ・マンホールトイレ等の設置)



●プロシード流山おおたかの森<第31期 取得>

- ・スタートグループがPPP事業にて設計施工した複合施設
- ・ペデストリアンデッキで駅に直結
- ・流山市の公共ホール、市役所窓口
- ・賃貸棟(免震構造)の1階には民間の認可保育園が入居



●プロシードTX流山セントラルパーク<第19期 取得>

- ・流山市の市有地有効活用事業
- ・学校法人暁星国際学園との協働の下で幼稚園、小学校及び賃貸住宅を整備



●プロシード篠崎タワー<第16期取得>/篠崎ツインプレイス<第35期 取得>

- ・江戸川区が行った開発事業として、スタートグループが整備した複合施設
- ・区民施設(図書館・生涯学習施設・ギャラリー・カフェ)
- ・民間施設(商業施設、住宅)



●プロシード西新井<第5期 取得>

- ・スタートグループが開発を行った大規模賃貸住宅
- ・免震構造
- ・オール電化システムを採用
- ・災害対策型賃貸マンション
- ・スタートグループが運営する保育園



Social (社会)



・免震構造(2025年10月末時点)

スタートCAM受注数 : 646棟

本投資法人組入物件数: 11棟

・井戸・かまどベンチ・専有部用防災グッズの設置▶防災対策

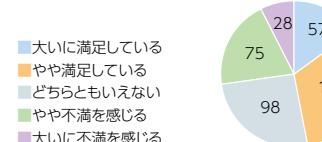
・スタートグループ所有の起震車を利用した防災イベントの実施

・入居者アンケートの実施

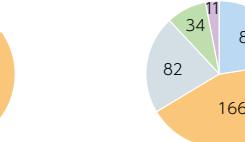
実施 46棟／1,760世帯 回答あり:379件 (回答率 21.5%)

回答結果については、分析を行い改善点への対応を含め今後の運営に活用する。今後も、アンケート対象を拡大し実施率を高めていく方針。

9. 共用部の健康・快適性能(日照・通風・廊下階段の使いやすさ)について



10. 室内のデザインや雰囲気について



Governance(ガバナンス)



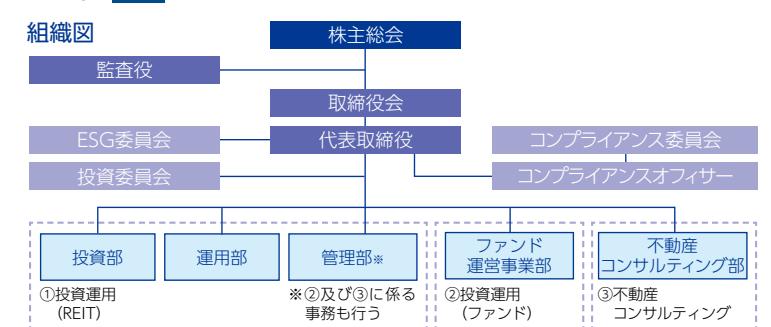
・利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守

・取引に係る意思決定フローの整備

・コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施

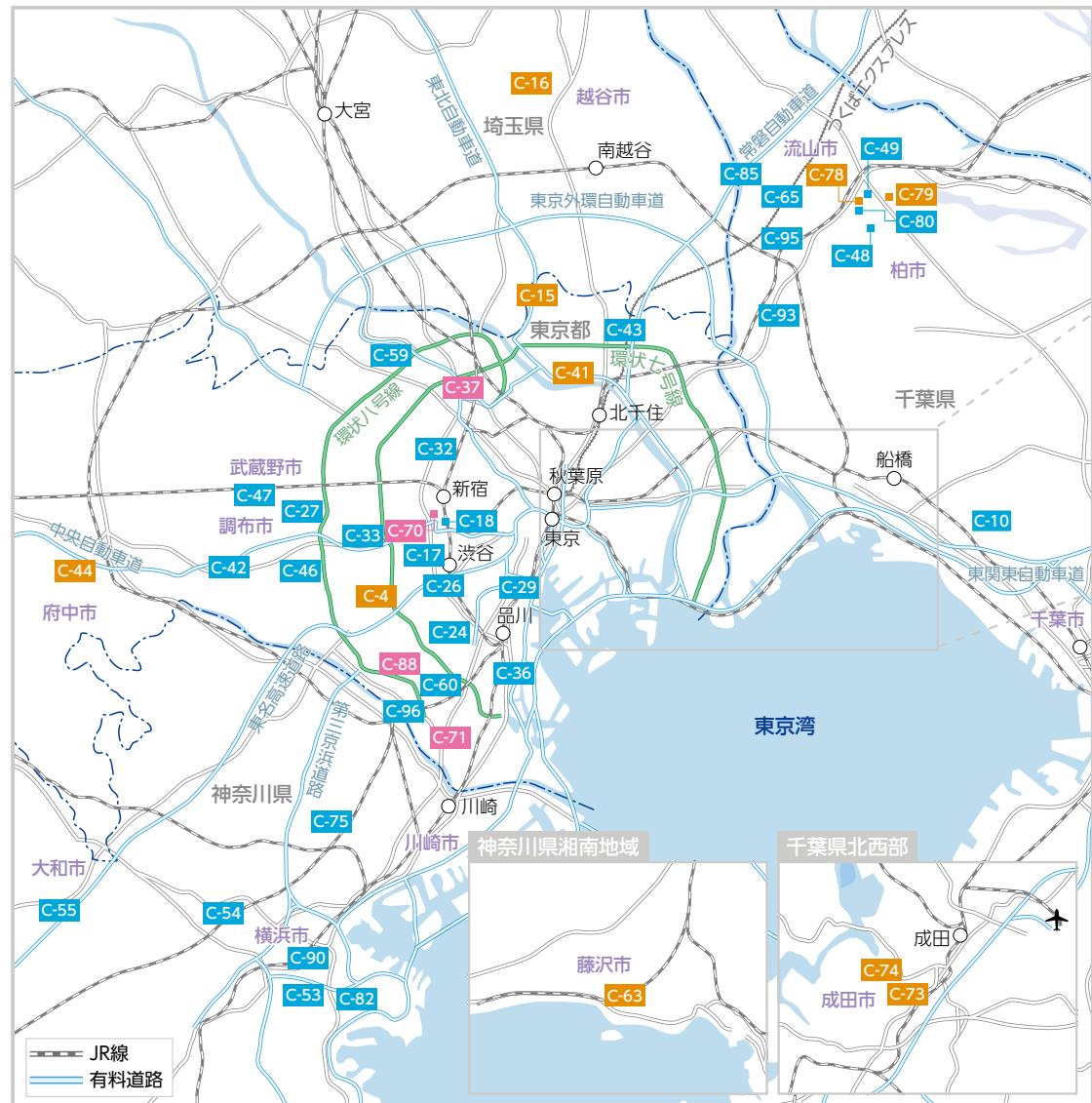
・ESG委員会の設置(最高責任者は運用会社の代表取締役)

・セイムボート出資(スタートコーポレーション株式会社)



ポートフォリオマップ (2025年10月31日現在)

■ 東京周辺都市部



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

東京周辺拡大図



- C-1 プロシード市川
- C-2 プロシード東陽町
- C-3 プロシード葛西
- C-5 プロシード瑞江
- C-6 プロシード船橋宮本
- C-7 プロシード南葛西
- C-9 プロシード行徳
- C-11 プロシード南行徳
- C-14 プロシード船堀

- C-19 プロシード浦安
- C-25 プロシード本所吾妻橋
- C-28 プロシード両国
- C-31 プロシード東京
- C-37 プロシード新宿
- C-41 プロシード渋谷
- C-43 プロシード六町
- C-47 プロシード調布
- C-50 プロシード行徳駅前
- C-51 プロシード船橋本町
- C-58 プロシード篠崎タワー
- C-61 プロシード市川南
- C-66 プロシードC-6
- C-69 プロシード日本橋本町
- C-72 プロシード南行徳2
- C-76 プロシード東京
- C-83 プロシード葛西
- C-87 プロシード西葛西
- C-91 プロシード篠崎2
- C-94 プロシード篠崎タワー
- C-95 プロシード新松戸
- C-96 プロシード桜坂

- C-84 プロシード舞浜
- C-86 プロシード新川
- C-87 プロシード錦糸町2
- C-89 アルファグランデ千桜タワー
- C-91 篠崎ツインプレイス
- C-92 プロシード南砂町
- C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前
- C-81 プロシード市川妙典II
- C-83 プロシード門前仲町

■ 政令指定都市・地方主要都市

- G-21 プロシード西天満
- G-22 プロシード神戸元町
- G-23 プロシード大正
- G-26 プロシード弁天町
- G-27 プロシード長居公園通
- G-36 プロシード釣鐘
- G-37 プロシード深江橋
- G-38 プロシード西大路

- G-15 プロシード福岡高宮
- G-40 プロシード日赤通り

- G-33 プロシード仙台小鶴新田
- G-34 プロシード仙台上杉

- R-2 プロシード水戸
- R-3 プロシード水戸2
- R-4 プロシード筑波学園都市
- R-5 プロシード水戸3

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新栄
- G-14 プロシード千代田
- G-17 プロシード金山
- G-18 プロシード吹上
- G-19 プロシード豊田
- G-24 プロシード金山2
- G-25 プロシード新瑞橋
- G-31 プロシード瑞穂
- G-32 プロシード大須
- G-35 プロシード金山3
- G-39 プロシード新安城

運用資産一覧

取得済資産(第40期末時点)

| 物件番号 (注1) | 物件名 | 所在地 | 取得価格 (千円) | 投資割合 (%) (注2) | 貸借対照表 計上額 (千円) | 不動産 鑑定評価額 (千円) | 総賃貸可能 戸数(戸) (注3) | 総賃貸可能 駐車場台数 (台) | 稼働率 (%) (注4) | PML (%) | 竣工年月日 (注5) |
|--------------|---|------|--------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|---|---------------|
| C-1 | プロシード市川 | 千葉県 | 1,076,000 | 1.1 | 956,711 | 1,590,000 | 50 | 42 | 98.2 | 5.9 | 1997年4月1日 |
| C-2 | プロシード東陽町 | 東京都 | 646,700 | 0.6 | 551,400 | 1,000,000 | 45 | 5 | 100.0 | 8.6 | 2003年1月31日 |
| C-3 | プロシード葛西 | 東京都 | 688,700 | 0.7 | 567,388 | 919,000 | 57 | 0 | 94.8 | 5.1 | 2003年3月1日 |
| C-4 | プロシード三軒茶屋 | 東京都 | 555,900 | 0.6 | 592,511 | 690,000 | 9 | 7 | 100.0 | 9.3 | 1990年6月29日 |
| C-5 | プロシード瑞江 | 東京都 | 602,600 | 0.6 | 593,562 | 838,000 | 28 | 22 | 100.0 | 7.0 | 1991年6月20日 |
| C-6 | プロシード船橋宮本 | 千葉県 | 419,900 | 0.4 | 420,162 | 625,000 | 33 | 1 | 100.0 | 4.7 | 1991年6月24日 |
| C-7 | プロシード南葛西 | 東京都 | 303,500 | 0.3 | 337,015 | 344,000 | 16 | 7 | 100.0 | 10.4 | 1993年3月12日 |
| C-9 | プロシード行徳 | 千葉県 | 315,600 | 0.3 | 330,998 | 367,000 | 20 | 7 | 100.0 | 6.7 | 1988年3月15日 |
| C-10 | プロシード幕張本郷 | 千葉県 | 279,300 | 0.3 | 269,856 | 349,000 | 34 | 3 | 85.2 | 8.7 | 1989年2月22日 |
| C-11 | プロシード南行徳 | 千葉県 | 287,300 | 0.3 | 281,596 | 363,000 | 26 | 6 | 95.2 | 6.8 | 1990年2月6日 |
| C-14 | プロシード船堀 | 東京都 | 226,100 | 0.2 | 227,308 | 258,000 | 24 | 1 | 100.0 | 7.3 | 1991年10月11日 |
| C-15 | プロシード竹ノ塚 | 東京都 | 169,400 | 0.2 | 162,380 | 265,000 | 15 | 7 | 86.7 | 3.4 | 1994年3月10日 |
| C-16 | プロシードせんげん台2 | 埼玉県 | 86,700 | 0.1 | 83,755 | 122,000 | 12 | 3 | 82.2 | 3.3 | 1991年4月3日 |
| C-17 | プロシード松濤 | 東京都 | 937,400 | 0.9 | 866,789 | 1,160,000 | 40 | 6 | 95.4 | 5.3 | 2005年11月18日 |
| C-18 | プロシード参宮橋 | 東京都 | 497,600 | 0.5 | 476,161 | 561,000 | 26 | 0 | 100.0 | 7.0 | 2005年7月22日 |
| C-19 | プロシード浦安 | 千葉県 | 431,400 | 0.4 | 434,398 | 470,000 | 21 | 8 | 100.0 | 7.8 | 1992年6月4日 |
| C-24 | プロシード都立大学2 | 東京都 | 772,200 | 0.8 | 715,414 | 900,000 | 36 | 2 | 100.0 | 7.8 | 2006年9月7日 |
| C-25 | プロシード本所吾妻橋 | 東京都 | 339,800 | 0.3 | 285,023 | 525,000 | 19 | 0 | 100.0 | 6.7 | 2006年7月7日 |
| C-26 | プロシード目黒青葉台 | 東京都 | 466,700 | 0.5 | 442,859 | 500,000 | 24 | 0 | 100.0 | 11.6 | 2003年3月27日 |
| C-27 | プロシード杉並宮前 | 東京都 | 454,900 | 0.5 | 411,937 | 514,000 | 29 | 1 | 100.0 | 7.1 | 2004年1月26日 |
| C-28 | プロシード両国 | 東京都 | 443,900 | 0.4 | 410,326 | 642,000 | 27 | 5 | 100.0 | 6.9 | 2003年3月15日 |
| C-29 | プロシード三田 | 東京都 | 1,537,200 | 1.5 | 1,381,791 | 1,590,000 | 72 | 0 | 100.0 | 8.7 | 2006年2月6日 |
| C-31 | プロシード戸塚 | 東京都 | 339,000 | 0.3 | 354,733 | 358,000 | 23 | 0 | 100.0 | 7.6 | 1994年3月23日 |
| C-32 | プロシード高田馬場 | 東京都 | 223,700 | 0.2 | 240,314 | 288,000 | 17 | 0 | 100.0 | 13.8 | 1991年10月24日 |
| C-33 | プロシード新高円寺 | 東京都 | 742,100 | 0.7 | 745,524 | 912,000 | 57 | 0 | 100.0 | 10.0 | 1990年8月31日 |
| C-36 | プロシード大井町 | 東京都 | 944,000 | 0.9 | 946,007 | 968,000 | 59 | 0 | 100.0 | 13.0 | 1992年4月13日 |
| C-37 | プロシード十条 | 東京都 | 533,000 | 0.5 | 532,063 | 568,000 | 30 | 0 | 100.0 | 7.2 | 1989年6月15日 |
| C-41 | プロシード西新井(注6) (免震構造) | 東京都 | 5,172,000 | 5.1 | 2,550,015 | 6,870,000 | 294 | 146 | 99.7 | アルティア棟 オザリア棟 集会所棟 保育所棟 3.9 5.0 3.5 3.5 | 2007年7月20日 |
| C-42 | プロシード調布 | 東京都 | 460,500 | 0.5 | 415,262 | 642,000 | 26 | 0 | 93.1 | 6.4 | 2007年2月17日 |
| C-43 | プロシードTX六町 | 東京都 | 156,800 | 0.2 | 170,962 | 191,000 | 20 | 2 | 100.0 | 6.6 | 1991年6月21日 |
| C-44 | プロシード中河原(注7) | 東京都 | 1,141,000 | 1.1 | 1,174,893 | 1,460,000 | 53 | 35 | 93.2 | 10.7 11.8 | 1989年4月1日 |
| C-46 | プロシード千歳烏山 | 東京都 | 289,600 | 0.3 | 320,115 | 342,000 | 28 | 0 | 92.9 | 11.7 | 1988年12月8日 |
| C-47 | プロシード三鷹 | 東京都 | 477,200 | 0.5 | 511,970 | 594,000 | 47 | 0 | 100.0 | 9.3 | 1988年12月16日 |
| C-48 | プロシード柏エスト | 千葉県 | 732,000 | 0.7 | 645,421 | 780,000 | 44 | 5 | 93.3 | 4.5 | 2007年2月13日 |
| C-49 | プロシード柏ノール | 千葉県 | 689,000 | 0.7 | 591,258 | 661,000 | 47 | 0 | 93.9 | 5.7 | 2007年2月13日 |
| C-50 | プロシード行徳駅前 | 千葉県 | 331,000 | 0.3 | 250,140 | 388,000 | 24 | 3 | 95.8 | 5.2 | 2007年9月4日 |
| C-51 | プロシード船橋本町 | 千葉県 | 531,700 | 0.5 | 470,641 | 622,000 | 40 | 0 | 97.5 | 5.7 | 2006年7月19日 |
| C-53 | プロシード弘明寺 | 神奈川県 | 552,000 | 0.5 | 547,284 | 575,000 | 77 | 0 | 92.4 | 19.0 | 1988年5月12日 |
| C-54 | プロシード鶴ヶ峰 | 神奈川県 | 356,000 | 0.4 | 348,198 | 389,000 | 50 | 4 | 94.0 | 7.2 | 1991年3月12日 |
| C-55 | プロシード相模大塚 | 神奈川県 | 234,000 | 0.2 | 218,631 | 226,000 | 29 | 7 | 100.0 | 12.9 | 1991年4月5日 |
| C-58 | プロシード篠崎タワー(注8) | 東京都 | 1,564,000 | 1.5 | 1,146,074 | 2,340,000 | 88 | 30 | 99.0 | 高層棟 低層棟 2.6 4.4 | 2008年3月17日 |
| C-59 | プロシード東武練馬 | 東京都 | 422,000 | 0.4 | 388,820 | 599,000 | 35 | 2 | 97.3 | 7.7 | 2007年8月31日 |
| C-60 | プロシード雪谷 | 東京都 | 323,000 | 0.3 | 342,172 | 414,000 | 35 | 0 | 97.1 | 14.0 | 1991年10月7日 |
| C-61 | プロシード市川南 | 千葉県 | 687,000 | 0.7 | 676,469 | 1,060,000 | 66 | 17 | 98.2 | 2.0 | 1997年2月10日 |
| C-62 | プロシード市川妙典 | 千葉県 | 498,000 | 0.5 | 501,281 | 679,000 | 45 | 1 | 95.6 | 6.8 | 2003年3月15日 |
| C-63 | プロシード藤沢鵠沼 | 神奈川県 | 729,000 | 0.7 | 718,005 | 935,000 | 25 | 20 | 90.9 | 14.7 | 2001年3月30日 |
| C-64 | プロシード日本橋堀留町 | 東京都 | 1,485,800 | 1.5 | 1,474,267 | 2,000,000 | 37 | 2 | 95.2 | 7.5 | 2006年4月7日 |
| C-65 | プロシードTX流山セントラルパーク (免震構造) | 千葉県 | 979,700 | 1.0 | 736,135 | 1,160,000 | 73 | 0 | 98.2 | 2.9 | 2014年4月11日 |
| C-66 | プロシード行徳2 | 千葉県 | 830,000 | 0.8 | 788,290 | 1,010,000 | 59 | 20 | 98.6 | 6.5 | 2006年10月7日 |
| C-67 | プロシード西葛西(注9) | 東京都 | 875,600 | 0.9 | 931,911 | 1,130,000 | 63 | 39 | 94.2 | 11.0 8.1 (一審)1993年10月17日 (二審)1985年7月23日 | 2007年4月19日 |
| C-68 | プロシード葛西2 (免震構造) | 東京都 | 750,000 | 0.7 | 796,238 | 1,090,000 | 29 | 6 | 97.5 | 7.1 | 2003年9月12日 |
| C-69 | プロシード日本橋本町 | 東京都 | 2,449,000 | 2.4 | 2,553,835 | 2,910,000 | 84 | 7 | 97.5 | 8.3 | 2003年2月25日 |
| C-70 | プロシード西新宿 | 東京都 | 2,549,000 | 2.5 | 2,660,368 | 2,860,000 | 66 | 5 | 91.8 | 4.5 | 2003年2月25日 |
| C-71 | プロシード鶴の木 | 東京都 | 917,000 | 0.9 | 869,774 | 1,160,000 | 29 | 4 | 100.0 | 13.9 | 2015年9月5日 |
| C-72 | プロシード南行徳2 (免震構造) | 千葉県 | 1,080,000 | 1.1 | 991,229 | 1,320,000 | 36 | 18 | 100.0 | 6.4 | 2014年5月15日 |
| C-73 | プロシードCO-Z東館 | 千葉県 | 1,830,000 | 1.8 | 1,846,154 | 2,270,000 | 112 | 109 | 100.0 | 6.0 | 1997年3月10日 |
| C-74 | プロシードCO-Z西館 | 千葉県 | 971,000 | 1.0 | 1,002,508 | 1,190,000 | 71 | 87 | 97.0 | 6.0 | 1998年1月9日 |
| C-75 | プロシード新横浜 | 神奈川県 | 4,330,000 | 4.3 | 4,300,248 | 4,880,000 | 226 | 68 | 98.0 | 6.9 | 2007年4月19日 |
| C-76 | ライフサポートレジデンス船堀駅前 | 東京都 | 380,000 | 0.4 | 231,886 | 446,000 | 2 | 0 | 100.0 | 6.6 | 2013年1月14日 |

| 物件番号 (注1) | 物件名 | 所在地 | 取得価格 (千円) | 投資割合 (%) (注2) | 貸借対照表 計上額 (千円) | 不動産 鑑定評価額 (千円) | 総賃貸可能 戸数(戸) (注3) | 総賃貸可能 駐車場台数 (台) | 稼働率 (%) (注4) | PML (%) | 竣工年月日 (注5) |
|--------------|--------------|-----|--------------|---------------------|----------------------|----------------------|------------------------|-----------------------|--------------------|------------|---------------|
| C-78 | プロシードK2 | 千葉県 | 1,170,000 | 1.2 | 1,279,613 | 1,450,000 | 60 | 20 | 93.1 | 3.9 | 1995年2月10日 |
| C-79 | プロシードK3アネックス | 千葉県 | 283,000 | 0.3 | 299,158 | 333 | | | | | |

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36期 | 第37期 | 第38期 | 第39期 | 第40期 |
|------------------------------------|----------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 計算期間 | | 自2023年5月1日 至2023年10月31日 | 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 |
| 営業収益 (うち不動産賃貸事業収益) | 百万円 | 3,532 | 3,756 | 3,768 | 3,827 | 3,642 |
| 営業費用 (うち不動産賃貸事業費用) | 百万円 | (3,532) | (3,612) | (3,620) | (3,621) | (3,606) |
| 営業利益 | 百万円 | 2,031 | 2,048 | 2,061 | 2,107 | 2,064 |
| 経常利益 | 百万円 | (1,546) | (1,554) | (1,559) | (1,607) | (1,586) |
| 当期純利益(a) | 百万円 | 1,500 | 1,707 | 1,707 | 1,719 | 1,577 |
| 総資産額(b) | 百万円 | 1,226 | 1,417 | 1,379 | 1,384 | 1,208 |
| 純資産額(c) | 百万円 | 1,218 | 1,409 | 1,377 | 1,383 | 1,207 |
| 出資総額(純額)(注2) | 百万円 | 103,441 | 106,659 | 103,834 | 101,988 | 101,715 |
| 発行済投資口の総口数(d) | 口 | 282,477 | 282,477 | 272,415 | 272,415 | 272,415 |
| 1口当たり純資産額(c)/(d) | 円 | 172,949 | 173,275 | 172,833 | 172,473 | 171,435 |
| 1口当たり当期純利益(注3) | 円 | 4,313 | 4,990 | 4,878 | 4,897 | 4,432 |
| 分配金総額(e) | 百万円 | 1,317 | 1,503 | 1,483 | 1,490 | 1,314 |
| 1口当たり分配金額(e)/(d) | 円 | 4,664 | 5,321 | 5,250 | 5,470 | 4,825 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (4,664) | (4,990) | (4,878) | (5,078) | (4,433) |
| (うち1口当たり一時差異等調整引当額) | 円 | (-) | (-) | (41) | (49) | (49) |
| (うち1口当たりその他の利益超過分配金) | 円 | (-) | (331) | (331) | (343) | (343) |
| 総資産経常利益率(注4) | % | 1.2(2.3) | 1.3(2.7) | 1.3(2.6) | 1.3(2.7) | 1.2(2.4) |
| 自己資本利益率(注4) | % | 2.5(4.9) | 2.9(5.8) | 2.8(5.6) | 2.9(5.8) | 2.6(5.1) |
| 自己資本比率(c)/(b) | % | 47.2 | 45.9 | 47.0 | 46.1 | 45.9 |
| 配当性向(注4) | % | 108.1 | 100.0 | 100.0 | 100.0 | 100.0 |
| 【その他参考情報】 | | | | | | |
| 投資物件数(注5) | 件 | 108 | 111 | 109 | 107 | 107 |
| 総賃貸可能戸数(注5) | 戸 | 5,323 | 5,481 | 5,387 | 5,244 | 5,248 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 208,500.36 | 214,907.86 | 212,121.51 | 207,405.45 | 207,046.76 |
| 期末稼働率(注5) | % | 97.1 | 96.3 | 96.8 | 96.9 | 96.9 |
| 減価償却費 | 百万円 | 662 | 677 | 703 | 704 | 707 |
| 資本的支出額 | 百万円 | 214 | 309 | 192 | 332 | 268 |
| 賃貸NOI(Net Operating Income)(注4) | 百万円 | 2,648 | 2,736 | 2,763 | 2,718 | 2,728 |
| 1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4) | 円 | 6,677 | 6,903 | 6,862 | 6,933 | 6,924 |
| FFO倍率(注4) | 倍 | 15.7 | 15.0 | 12.8 | 12.1 | 14.7 |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4) | 倍 | 9.1 | 9.5 | 8.4 | 7.4 | 6.1 |
| 金利償却前当期純利益 | 百万円 | 2,111 | 2,332 | 2,363 | 2,416 | 2,287 |
| 支払利息 | 百万円 | 231 | 245 | 282 | 328 | 372 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 52,846 | 55,931 | 53,261 | 53,246 | 53,246 |
| 期末総資産有利子負債比率(注4) | % | 51.1 | 52.4 | 51.3 | 52.2 | 52.3 |
| 運用日数 | 日 | 184 | 182 | 184 | 181 | 184 |

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。但し、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) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注3) 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4) 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×100 平均総資産額=(期首総資産額+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×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2 |
| 配当性向 | 1口当たり分配金額(利益超過分配金は含みません。)/1口当たり当期純利益×100 なお、第39期については、期中に自己投資口の取得及び消却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。 分配金総額(利益超過分配金は含みません。)/当期純利益×100 |
| 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-不動産等売却益+不動産等売却損+その他売却費用)/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(投資法人債利回りを含みます。) |
| 期末総資産有利子負債比率 | 有利子負債総額/総資産額×100 |

(注5) 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な戸数を記載し、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6) 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、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」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中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へている平均的な所得層を対象と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101,715百万円、出資総額(純額)は45,494百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、個人消費においては物価上昇の影響が続くものの、雇用・所得環境の改善を背景に緩やかな増加基調を維持しました。企業収益は、各国の通商政策による不確実性が残る中、価格転嫁やコスト効率化を通じて採算性が向上し、総じて堅調に推移しました。一方で、米中関係をはじめとする通商リスクや、日本銀行による金融政策正常化に伴う金利上昇の影響には引き続き留意が必要な状況です。

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

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

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2025年5月13日に(C-96)プロシード桜坂(取得価格850百万円)を取得し、2025年8月1日に(C-12)プロシード幕張本郷2(譲渡価格264百万円)を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,964百万円、総賃貸可能面積は207,046.76m²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ニティ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、募集店との協議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97.2%と安定的に推移しました。

E SGに関する取組みとしては、E SG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)リアルエスティー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ランディングで「1スター」を取得しました。さらにE SG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」の評価を得ました。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行っています。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、2025年10月にDBJ Green Building認証を(C-72)プロシード南行徳2にて、CASBEE不動産評価認証を(C-65)プロシードT X 流山セントラルパーク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3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。

(3) 資金調達の状況

当期は、2025年5月23日に返済期限の到来した長期借入金3,049百万円の返済に充当するために、長期借入金3,049百万円(借入期間6年6ヶ月)の借入を行いました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は5,820百万円、長期借入金は41,426百万円、1年内償還予定の投資法人債は1,000百万円、投資法人債は5,000百万円、期末有利子負債残高は53,246百万円、期末総資産有利子負債比率は52.3%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

(4) 経業及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,642百万円、営業利益1,577百万円、経常利益1,208百万円、当期純利益1,207百万円を計上しました。

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4,433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、原則として毎期継続的に利益を超える金額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付費・資産除去債務・資産除去債務利回り相当額である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。

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(純額)(百万円)(注1) | | 備考 |
|-------------|---------------------|---------------|---------|-------------------|--------|-------|
| | | 増減 | 合計 | 増減 | 合計 | |
| 2005年5月2日 | 私募設立 | 750 | 750 | 150 | 150 | (注2) |
| 2005年11月29日 | 公募増資 | 21,600 | 22,350 | 4,104 | 4,254 | (注3) |
| 2005年12月27日 | 第三者割当増資 | 27 | 22,377 | 5 | 4,259 | (注4) |
| 2006年5月1日 | 公募増資 | 13,500 | 35,877 | 2,487 | 6,746 | (注5) |
| 2006年5月31日 | 第三者割当増資 | 1,000 | 36,877 | 184 | 6,930 | (注6) |
| 2006年11月21日 | 公募増資 | 25,700 | 62,577 | 4,469 | 11,400 | (注7) |
| 2006年12月19日 | 第三者割当増資 | 1,000 | 63,577 | 173 | 11,574 | (注8) |
| 2007年11月22日 | 公募増資 | 44,400 | 107,977 | 7,136 | 18,710 | (注9) |
| 2013年5月1日 | 公募増資 | 37,000 | 144,977 | 6,607 | 25,318 | (注10) |
| 2014年11月4日 | 公募増資 | 28,800 | 173,777 | 4,777 | 30,096 | (注11) |
| 2016年11月21日 | 公募増資 | 83,000 | 256,777 | 12,134 | 42,230 | (注12) |
| 2019年4月26日 | 消却 | △3,000 | 253,777 | △545 | 41,684 | (注13) |
| 2022年11月1日 | 公募増資 | 28,700 | 282,477 | 5,852 | 47,536 | (注14) |
| 2024年7月16日 | 利益を超える金額の分配(出資の払戻し) | — | 282,477 | △93 | 47,443 | (注15) |
| 2025年1月22日 | 利益を超える金額の分配(出資の払戻し) | — | 282,477 | △93 | 47,349 | (注16) |
| 2025年4月30日 | 消却 | △10,062 | 272,415 | △1,737 | 45,612 | (注17) |
| 2025年7月15日 | 利益を超える金額の分配(出資の払戻し) | — | 272,415 | △93 | 45,518 | (注18) |

(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(2005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167,035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4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日よりその支払いを開始しました。

(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日よりその支払いを開始しました。

(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3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日よりその支払いを開始しました。

【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36期 | 第37期 | 第38期 | 第39期 | 第40期 |
|------|----------|----------|----------|----------|----------|
| 決算年月 | 2023年10月 | 2024年4月 | 2024年10月 | 2025年4月 | 2025年10月 |
| 最高 | 238,400円 | 213,400円 | 213,400円 | 179,100円 | 207,300円 |
| 最低 | 206,500円 | 189,800円 | 174,500円 | 163,500円 | 171,800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(租税特別措置法第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全額1,207,615千円を利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの利益分配金は4,433円となりました。

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。かかる方針を踏まえ、一時差異等調整引当額からの分配金として13,348千円を、税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻しとして93,438千円を、それぞれ利益超過分配金として分配することとしました。

この結果、投資口1口当たりの分配金は、4,825円となりました。

| 期 | 第36期 | 第37期 | 第38期 | 第39期 | 第40期 |
|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 計算期間 | 自2023年5月1日 至2023年10月31日 | 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 |
| 当期末処分利益総額 | 1,218,575千円 | 1,409,730千円 | 1,378,117千円 | 1,383,474千円 | 1,207,704千円 |
| 利益留保額 | 102千円 | 170千円 | 194千円 | 151千円 | 88千円 |
| 金銭の分配金総額 (1口当たり分配金) | 1,317,472千円 (4,664円) | 1,503,060千円 (5,321円) | 1,483,004千円 (5,250円) | 1,490,110千円 (5,470円) | 1,314,402千円 (4,825円) |
| うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金) | 1,317,472千円 (4,664円) | 1,409,560千円 (4,990円) | 1,377,922千円 (4,878円) | 1,383,323千円 (5,078円) | 1,207,615千円 (4,433円) |
| うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額) | —千円 (—円) | 93,499千円 (331円) | 105,081千円 (372円) | 106,786千円 (392円) | 106,786千円 (392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 (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) | —千円 (—円) | —千円 (—円) | 11,581千円 (41円) | 13,348千円 (49円) | 13,348千円 (49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 (—円) | 93,499千円 (331円) | 93,499千円 (331円) | 93,438千円 (343円) | 93,438千円 (343円) |

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、雇用・所得環境の改善による個人消費の回復や、堅調な企業収益を背景とした設備投資の拡大等により、緩やかな景気回復が期待されます。一方で、日本銀行による金融政策の正常化に伴う金利上昇、物価高の持続、人的・物的供給制約、並びに金融資本市場の変動等の影響に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、世界的な金融引締めに伴う金利上昇が一服する中、日本市場の相対的な安定性の高さを背景に、投資家の物件取得意欲は底堅く、取引価格は高値圏で推移する見通しです。また、賃貸住宅市場においても、東京圏を中心に高い稼働率と賃料単価の上昇傾向は一定程度継続するものと見込まれます。

(1)外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社、スターツ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ツC AM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ツ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、スターツ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みのある良質な新築・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) スターツ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ツ北海道株式会社、スターツ東北株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ関西株式会社、スターツ九州株式会社及びスターツ沖縄株式会社を指します。

(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ツ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ツピタットハウス株式会社との密接な連携のもと、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。

(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、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。

投資法人の概況

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 投資法人債（グリーンボンド）の発行

本投資法人は、2025年10月30日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

| 名 称 | スタートス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 総 額 | 金2,000百万円 |
| 払 返 期 日 | 2025年11月19日 |
| 利 払 金 額 | 各投資法人債の金額100円につき金100円 |
| 利 率 | 年1.936% |
| 担 保 及 び 保 証 の 有 無 | 無担保・無保証 |
| 償 還 期 限 | 2030年11月19日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行なうことができます。 本投資法人債の償還期日が銀行休業日にあたるとときは、その支払いは前銀行営業日にこれを繰り上げます。 |
| 利 払 期 日 | 毎年5月19日及び11月19日 初回の利払日は、2026年5月19日です。利払日が銀行休業日にあたるときは、その前銀行営業日にこれを繰り上げます。 |
| 資 金 使 途 | グリーンファイナンス・フレームワークに記載する適格クライテリアを満たす特定資産である（C-65）プロシードTX流山セントラルパーク、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手及び（G-34）プロシード仙台上杉の取得のために調達し、その後リファイナンスした第2回無担保投資法人債の償還資金及び借入金タームローン2Oの返済資金の一部に全額充当しました。 |

B. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2025年11月25日に返済期限が到来したタームローン2O（借入金残高1,500百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン3Gの借入を行いました。

| タームローン3G | |
|-------------------|---|
| 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、株式会社三井住友銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、三井住友信託銀行株式会社 |
| 借 入 金 額 | 500百万円 |
| 借 入 日 | 2025年11月25日 |
| 元 本 返 済 期 日 | 2032年5月25日 |
| 金 利 (注) | 変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.680%） |
| 利 払 期 日 | 2025年11月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日 |
| 元 本 返 済 方 法 | 期限一括返済 |
| 担 保 及 び 保 証 の 有 無 | 無担保・無保証 |

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

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン3G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3Gに係る契約 | |
|---------------|---|
| 相 手 先 | 株式会社あおぞら銀行 |
| 想 定 元 本 | 500百万円 |
| 金 利 等 | 固定支払金利 2.448%（注） |
| 開 始 日 | 2025年11月25日 |
| 終 了 日 | 2032年5月25日 |
| 支 払 日 | 2025年11月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月末日（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3Gに係る金利は実質的に固定されます。

1. 出資の状況

| 期 | 第36期 | 第37期 | 第38期 | 第39期 | 第40期 |
|-------------|---------------|--------------|---------------|--------------|---------------|
| 決算年月 | 2023年10月31日現在 | 2024年4月30日現在 | 2024年10月31日現在 | 2025年4月30日現在 | 2025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 | 282,477口 | 282,477口 | 282,477口 | 272,415口 | 272,415口 |
| 出資総額(純額)(注) | 47,536百万円 | 47,536百万円 | 47,443百万円 | 45,600百万円 | 45,494百万円 |
| 投資主数 | 11,702人 | 11,786人 | 12,340人 | 12,330人 | 12,117人 |

(注)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。

2. 投資口に関する事項

2025年10月31日現在における保有する投資口の比率が高い上位10位の投資主は、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） |
|---|-----------|-------------------------------|
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口） | 58,845 | 21.60 |
| スタートスプロシード投資法人（信託口） | 38,017 | 13.95 |
| 日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口） | 31,330 | 11.50 |
| 野村信託銀行株式会社（信託口） | 12,095 | 4.43 |
| 近畿産業信用組合 | 4,604 | 1.69 |
| JP MORGAN CHASE BANK 385781 | 3,333 | 1.22 |
| STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001 | 3,128 | 1.14 |
| 株式会社豊州 | 2,826 | 1.03 |
| HSBC HONG KONG-TREASURY SERVICES A/C ASIAN EQUITIES DERIVATIVES | 2,256 | 0.82 |
| 株式会社日本カストディ銀行（信託口4） | 2,007 | 0.73 |
| 合計 | 158,441 | 58.16 |

(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位未満を切捨てにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

2025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 | スタートスプロシード投資法人（信託口）代表取締役 株式会社スタートスプロシード投資法人（信託口）代表取締役 | — |
| 監督役員(注1) | 野村 茂樹 | 奥野総合法律事務所弁護士 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評議員 公益財団法人藤原ナチュラルヒストリー振興財団理事長 | 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 共立信用組合監事 日産証券株式会社取締役（監査等委員） | 600 |
| 会計監査人 (注2)(注3) | 監査法人 日本橋事務所 | — | 7,730 |

(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項の業務以外に英文財務諸表の監査に係る報酬900千円及び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. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

| 被保険者の範囲 | 契約内容の概要 |
|------------|--|
| 執行役員及び監督役員 | <填補の対象とされる保険事故の概要> 被保険者が本投資法人の役員としての業務につき行った行為に起因して損害賠償請求がなされたことにより、被保険者が被る損害賠償金や訴訟費用等が填補されることになります。 <保険料金負担割合> 全額を本投資法人が負担しています。 <職務の執行の適正性が損なわれないようにするための措置> 犯罪行為又は法令に違反することを認識しながら行った行為等にかかる被保険者の被る損害等は補填の対象外としています。 |

5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2025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 | スタートスプロシード投資法人（信託口） |
| 資産保管会社 | 株式会社日本カストディ銀行 |
| 一般事務受託者（投資法人債に関する事務） | 株式会社日本カストディ銀行 |
| 一般事務受託者（経理に関する事務） | 株式会社日本カストディ銀行 |
| 一般事務受託者（機関の運営に関する事務） | 株式会社日本カストディ銀行 |
| 一般事務受託者（投資法人債に関する事務） | 株式会社日本カストディ銀行 |

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

| 資産の種類 | 用途 | 地域等 | 第39期 (2025年4月30日現在) | | 第40期 (2025年10月31日現在) | | |
|-----------|------------------|---------|------------------------|-------------------|-------------------------|-------------------|--|
| | | | 保有総額 (千円)(注1) | 対総資産比率 (%)(注2) | 保有総額 (千円)(注1) | 対総資産比率 (%)(注2) | |
| 不動産信託受益権 | 賃貸住宅・ 高齢者向け施設 | 首都圏主要都市 | 70,948,412 | 69.6 | 71,350,986 | 70.1 | |
| | | 政令指定都市 | 21,557,376 | 21.1 | 21,468,750 | 21.1 | |
| | その他 | 地方主要都市 | 2,160,736 | 2.1 | 2,139,941 | 2.1 | |
| | | 首都圏主要都市 | 1,669,165 | 1.6 | 1,648,813 | 1.6 | |
| 小計 | | | 96,335,692 | 94.5 | 96,608,492 | 95.0 | |
| 預金・その他の資産 | | | 5,652,400 | 5.5 | 5,106,882 | 5.0 | |
| 資産総額計 | | | 101,988,093 | 100.0 | 101,715,374 | 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、資産総額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。

2. 主要な保有資産

2025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(m ²) (注2) | 賃貸面積 (m ²) (注3) | 稼働率 (%) | 対賃貸事業収入比率 (%)(注4) | 主たる用途 |
|------|----------------|----------------------|---------------------------------|-----------------------------------|------------|----------------------|-------|
| C-90 | プロシード山下公園ザ・タワー | 8,099,249 | 8,154.58 | 8,123.49 | 99.6 | 5.8 | 共同住宅 |
| C-75 | プロシード新横浜 | 4,300,248 | 5,457.56 | 5,346.58 | 98.0 | 3.6 | 共同住宅 |
| C-82 | ザ・パークハビオ横浜山手 | 3,101,729 | 2,654.69 | 2,572.58 | 96.9 | 1.9 | 共同住宅 |
| C-89 | アルファグランデ千桜タワー | 2,941,291 | 4,437.47 | 4,437.47 | 100.0 | 2.7 | 共同住宅 |
| C-70 | プロシード西新宿 | 2,660,368 | 2,461.88 | 2,259.14 | 91.8 | 1.8 | 共同住宅 |
| C-69 | プロシード日本橋本町 | 2,553,835 | 2,553.89 | 2,489.79 | 97.5 | 1.8 | 共同住宅 |
| C-41 | プロシード西新井 | 2,550,015 | 20,137.85 | 20,083.91 | 99.7 | 8.5 | 共同住宅 |
| G-26 | プロシード弁天町 | 2,219,436 | 4,134.70 | 4,075.25 | 98.6 | 1.9 | 共同住宅 |
| G-25 | プロシード新瑞橋 | 2,022,461 | 5,335.93 | 4,533.13 | 85.0 | 1.8 | 共同住宅 |
| G-24 | プロシード金山2 | 1,971,125 | 4,218.01 | 3,962.61 | 93.9 | 1.8 | 共同住宅 |
| 合計 | | 32,419,761 | 59,546.56 | 57,883.95 | 97.2 | 31.6 | - |

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の行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。

3. 不動産等組入資産明細

2025年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名 | 所在地(住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能面積(m ²) | 期末算定価額(千円)(注1) | 帳簿価額(千円) |
|------|-------------|----------------------------------|-------|-------------------------|----------------|-----------|
| C-1 | プロシード市川 | 千葉県市川市新田二丁目33番17号 | 信託受益権 | 3,322.17 | 1,590,000 | 956,711 |
| C-2 | プロシード東陽町 | 東京都江東区南砂二丁目1番7号 | 信託受益権 | 1,085.56 | 1,000,000 | 551,400 |
| C-3 | プロシード葛西 | 東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号 | 信託受益権 | 1,243.80 | 919,000 | 567,388 |
| C-4 | プロシード三軒茶屋 | 東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号 | 信託受益権 | 1,019.27 | 690,000 | 592,511 |
| C-5 | プロシード瑞江 | 東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号 | 信託受益権 | 2,076.68 | 838,000 | 593,562 |
| C-6 | プロシード船橋宮本 | 千葉県船橋市宮本一丁目22番13号 | 信託受益権 | 1,685.73 | 625,000 | 420,162 |
| C-7 | プロシード南葛西 | 東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号 | 信託受益権 | 1,045.28 | 344,000 | 337,015 |
| C-9 | プロシード行使 | 千葉県市川市入船八番2号 | 信託受益権 | 1,218.56 | 367,000 | 330,998 |
| C-10 | プロシード幕張本郷 | 千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番15号 | 信託受益権 | 963.00 | 349,000 | 269,856 |
| C-11 | プロシード南行徳 | 千葉県市川市福栄三丁目12番10号 | 信託受益権 | 838.95 | 363,000 | 281,596 |
| C-14 | プロシード船堀 | 東京都江戸川区船堀五丁目5番16号 | 信託受益権 | 479.52 | 258,000 | 227,308 |
| C-15 | プロシード竹ノ塚 | 東京都足立区谷二丁目16番6号 | 信託受益権 | 860.55 | 265,000 | 162,380 |
| C-16 | プロシードせんげん台2 | 埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号 | 信託受益権 | 695.81 | 122,000 | 83,755 |
| C-17 | プロシード松濤 | 東京都渋谷区松濤二丁目3番11号 | 信託受益権 | 890.22 | 1,160,000 | 866,789 |
| C-18 | プロシード参宮橋 | 東京都渋谷区代々木三丁目57番10号 | 信託受益権 | 527.88 | 561,000 | 476,161 |
| C-19 | プロシード浦安 | 千葉県浦安市富士見一丁目2番1号 | 信託受益権 | 1,786.58 | 470,000 | 434,398 |
| C-24 | プロシード都立大学2 | 東京都墨田区黒川平一丁目2番3号 | 信託受益権 | 831.74 | 900,000 | 715,414 |
| C-25 | プロシード本所吾妻橋 | 東京都墨田区東向島四丁目15番13号 | 信託受益権 | 570.53 | 525,000 | 285,023 |
| C-26 | プロシード目黒青葉台 | 東京都目黒区青葉台三丁目5番2号 | 信託受益権 | 485.15 | 500,000 | 442,859 |
| C-27 | プロシード杉並宮前 | 東京都杉並区宮前一丁目15番12号 | 信託受益権 | 680.50 | 514,000 | 411,937 |
| C-28 | プロシード両国 | 東京都墨田区緑一丁目20番4号 | 信託受益権 | 702.54 | 642,000 | 410,326 |
| C-29 | プロシード三田 | 東京都港区芝二丁目30番9号 | 信託受益権 | 1,500.57 | 1,590,000 | 1,381,791 |
| C-31 | プロシード亀戸 | 東京都江東区亀戸九丁目5番13号 | 信託受益権 | 853.98 | 358,000 | 354,733 |
| C-32 | プロシード高田馬場 | 東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号 | 信託受益権 | 278.36 | 288,000 | 240,314 |
| C-33 | プロシード新高円寺 | 東京都杉並区北堀之内三丁目10番21号 | 信託受益権 | 1,040.24 | 912,000 | 745,524 |
| C-36 | プロシード大井町 | 東京都品川区東大井五丁目8番9号 | 信託受益権 | 961.88 | 968,000 | 946,007 |
| C-37 | プロシード十条 | 東京都北区上十条四丁目9番17号 | 信託受益権 | 1,206.90 | 568,000 | 532,063 |
| C-41 | プロシード西新井 | 東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号 | 信託受益権 | 20,137.85 | 6,870,000 | 2,550,015 |
| C-42 | プロシード調布 | 東京都調布市布田一丁目28番4号 | 信託受益権 | 764.48 | 642,000 | 415,262 |
| C-43 | プロシードT X 大町 | 東京都足立区東保木間一丁目16番17号 | 信託受益権 | 518.31 | 191,000 | 170,962 |
| C-44 | プロシード中河原 | 東京都府中市分梅町五丁目10番1号 | 信託受益権 | 3,061.94 | 1,460,000 | 1,174,893 |

| 物件番号 | 物件名 | 所在地(住居表示) | 所有形態 | 賃貸可能面積(m ²) | 期末算定価額(千円)(注1) | 帳簿価額(千円) |
|------|-------------------|-------------------------------|-------|-------------------------|----------------|-----------|
| C-46 | プロシード千歳烏山 | 東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号 | 信託受益権 | 449.96 | 342,000 | 320,115 |
| C-47 | プロシード三鷹 | 東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号 | 信託受益権 | 739.48 | 594,000 | 511,970 |
| C-48 | プロシード柏エスト | 千葉県柏市柏三丁目8番19号 | 信託受益権 | 1,279.93 | 780,000 | 645,421 |
| C-49 | プロシードパノール | 千葉県柏市柏五丁目8番17号 | 信託受益権 | 1,391.55 | 661,000 | 591,258 |
| C-50 | プロシード行徳駅前 | 千葉県船橋市本町六丁目19番18号 | 信託受益権 | 659.68 | 388,000 | 250,140 |
| C-51 | プロシード船橋本町 | 千葉県船橋市本町六丁目19番18号 | 信託受益権 | 996.44 | 622,000 | 470,641 |
| C-53 | プロシード弘明寺 | 神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号 | 信託受益権 | 1,246.48 | 575,000 | 547,284 |
| C-54 | プロシード鶴ヶ峰 | 神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号 | 信託受益権 | 855.00 | 389,000 | 348,198 |
| C-55 | プロシード相模大塚 | 神奈川県大和市和木桜森二丁目13番5号 | 信託受益権 | 741.24 | 226,000 | 218,631 |
| C-58 | プロシード篠崎タワー | 東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号 | 信託受益権 | 5,117.49 | 2,340,000 | 1,146,074 |
| C-59 | プロシード東武練馬 | 東京都板橋区東丸一丁目3番11号 | 信託受益権 | 779.84 | 599,000 | 388,820 |
| C-60 | プロシード雪谷 | 東京都大田区南雪谷一丁目15番20号 | 信託受益権 | 600.62 | 414,000 | 342,172 |
| C-61 | プロシード市川南 | 千葉県市川市市川南一丁目9番27号 | 信託受益権 | 1,635.59 | 1,060,000 | 676,469 |
| C-62 | プロシード市川妙典 | 千葉県市川市藤塙二丁目14番15号 | 信託受益権 | 945.00 | 679,000 | 501,281 |
| C-63 | プロシード藤沢鵠沼 | 神奈川県藤沢市鵠沼上二丁目6番6号 | 信託受益権 | 2,005.76 | 935,000 | 718,005 |
| C-64 | プロシード日本橋留町 | 東京都中央区日本橋留町二丁目4番8号 | 信託受益権 | 1,904.45 | 2,000,000 | 1,474,267 |
| C-65 | プロシードTX流山セントラルパーク | 千葉県流山市前平井177番地1 運B13街区3-2、9-3 | 信託受益権 | 2,976.85 | 1,160,000 | 736,135 |
| C-66 | プロシード行徳2 | 千葉県流 | | | | |

本投資法人が投資する物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

| 物件番号 | 物件名 | 第39期（2025年4月30日現在） | | | | 第40期（2025年10月31日現在） | | | |
|------|--------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|-----------------------------------|------------------------------|
| | | 賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1) | 稼働率 期末時点 (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注2) | 対賃貸事業 収入比率 (%) (注1) | 賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1) | 稼働率 期末時点 (%) | 賃貸事業 収入 期間中 (千円) (注2) | 対賃貸事業 収入比率 (%) (注1) |
| C-1 | プロシード市川 | 49 | 98.2 | 45,887 | 1.3 | 49 | 98.2 | 46,877 | 1.3 |
| C-2 | プロシード東陽町 | 45 | 100.0 | 23,573 | 0.7 | 45 | 100.0 | 23,573 | 0.7 |
| C-3 | プロシード葛西 | 57 | 100.0 | 29,267 | 0.8 | 54 | 94.8 | 25,553 | 0.7 |
| C-4 | プロシード三軒茶屋 | 9 | 100.0 | 21,009 | 0.6 | 9 | 100.0 | 21,252 | 0.6 |
| C-5 | プロシード瑞江 | 28 | 100.0 | 28,141 | 0.8 | 28 | 100.0 | 27,834 | 0.8 |
| C-6 | プロシード船橋宮本 | 32 | 96.5 | 23,985 | 0.7 | 33 | 100.0 | 23,935 | 0.7 |
| C-7 | プロシード南葛西 | 16 | 100.0 | 13,050 | 0.4 | 16 | 100.0 | 13,701 | 0.4 |
| C-9 | プロシード行徳 | 20 | 100.0 | 13,338 | 0.4 | 20 | 100.0 | 13,057 | 0.4 |
| C-10 | プロシード幕張本郷 | 33 | 97.0 | 12,770 | 0.4 | 29 | 85.2 | 12,287 | 0.3 |
| C-11 | プロシード南行徳 | 25 | 96.1 | 12,996 | 0.4 | 25 | 95.2 | 12,874 | 0.4 |
| C-12 | プロシード幕張本郷2(注3) | 21 | 95.5 | 11,273 | 0.3 | — | — | 5,484 | 0.2 |
| C-14 | プロシード船堀 | 24 | 100.0 | 9,151 | 0.3 | 24 | 100.0 | 9,536 | 0.3 |
| C-15 | プロシード竹ノ塚 | 15 | 100.0 | 8,508 | 0.2 | 13 | 86.7 | 8,679 | 0.2 |
| C-16 | プロシードせんげん台2 | 12 | 100.0 | 5,117 | 0.1 | 10 | 82.2 | 5,510 | 0.2 |
| C-17 | プロシード松濤 | 40 | 100.0 | 28,352 | 0.8 | 38 | 95.4 | 29,703 | 0.8 |
| C-18 | プロシード参宮橋 | 26 | 100.0 | 15,839 | 0.4 | 26 | 100.0 | 15,489 | 0.4 |
| C-19 | プロシード浦安 | 21 | 100.0 | 19,319 | 0.5 | 21 | 100.0 | 19,242 | 0.5 |
| C-20 | プロシード新小岩(注3) | — | — | 14,235 | 0.4 | — | — | — | — |
| C-24 | プロシード都立大2 | 36 | 100.0 | 21,519 | 0.6 | 36 | 100.0 | 21,519 | 0.6 |
| C-25 | プロシード本所吾妻橋 | 19 | 100.0 | 12,569 | 0.3 | 19 | 100.0 | 12,667 | 0.4 |
| C-26 | プロシード目黒青葉台 | 24 | 100.0 | 14,154 | 0.4 | 24 | 100.0 | 13,760 | 0.4 |
| C-27 | プロシード杉並宮前 | 29 | 100.0 | 13,803 | 0.4 | 29 | 100.0 | 13,788 | 0.4 |
| C-28 | プロシード西国 | 27 | 100.0 | 14,790 | 0.4 | 27 | 100.0 | 14,807 | 0.4 |
| C-29 | プロシード三田 | 72 | 100.0 | 40,937 | 1.1 | 72 | 100.0 | 40,937 | 1.1 |
| C-31 | プロシード亀戸 | 23 | 100.0 | 10,978 | 0.3 | 23 | 100.0 | 10,962 | 0.3 |
| C-32 | プロシード高田馬場 | 17 | 100.0 | 7,620 | 0.2 | 17 | 100.0 | 7,620 | 0.2 |
| C-33 | プロシード新高円寺 | 57 | 100.0 | 24,132 | 0.7 | 57 | 100.0 | 24,148 | 0.7 |
| C-36 | プロシード大井町 | 59 | 100.0 | 25,173 | 0.7 | 59 | 100.0 | 25,170 | 0.7 |
| C-37 | プロシード十条 | 30 | 100.0 | 16,427 | 0.5 | 30 | 100.0 | 16,423 | 0.5 |
| C-41 | プロシード西新井 | 290 | 98.7 | 305,085 | 8.4 | 293 | 99.7 | 305,310 | 8.5 |
| C-42 | プロシード調布 | 22 | 82.4 | 16,278 | 0.4 | 24 | 93.1 | 16,678 | 0.5 |
| C-43 | プロシードT-X六町 | 20 | 100.0 | 7,083 | 0.2 | 20 | 100.0 | 7,178 | 0.2 |
| C-44 | プロシード中河原 | 53 | 100.0 | 43,031 | 1.2 | 49 | 93.2 | 43,917 | 1.2 |
| C-46 | プロシード千歳烏山 | 26 | 92.9 | 9,456 | 0.3 | 26 | 92.9 | 10,234 | 0.3 |
| C-47 | プロシード三鷹 | 47 | 100.0 | 16,158 | 0.4 | 47 | 100.0 | 16,139 | 0.4 |
| C-48 | プロシード柏エスト | 41 | 93.1 | 23,523 | 0.6 | 41 | 93.3 | 22,975 | 0.6 |
| C-49 | プロシード柏ノール | 47 | 100.0 | 21,657 | 0.6 | 44 | 93.9 | 20,846 | 0.6 |
| C-50 | プロシード行徳駅前 | 24 | 100.0 | 12,196 | 0.3 | 23 | 95.8 | 11,921 | 0.3 |
| C-51 | プロシード船橋本町 | 40 | 100.0 | 19,966 | 0.6 | 39 | 97.5 | 19,921 | 0.6 |
| C-53 | プロシード弘明寺 | 73 | 95.0 | 21,869 | 0.6 | 71 | 92.4 | 21,782 | 0.6 |
| C-54 | プロシード鶴ヶ峰 | 48 | 96.0 | 13,959 | 0.4 | 47 | 94.0 | 14,999 | 0.4 |
| C-55 | プロシード相模大塚 | 27 | 93.6 | 9,214 | 0.3 | 29 | 100.0 | 9,311 | 0.3 |
| C-58 | プロシード篠崎タワー | 87 | 98.6 | 94,150 | 2.6 | 87 | 99.0 | 94,110 | 2.6 |
| C-59 | プロシード東武練馬 | 33 | 94.7 | 18,831 | 0.5 | 34 | 97.3 | 18,796 | 0.5 |
| C-60 | プロシード雪谷 | 34 | 97.2 | 13,825 | 0.4 | 34 | 97.1 | 14,245 | 0.4 |
| C-61 | プロシード市川南 | 66 | 100.0 | 32,475 | 0.9 | 65 | 98.2 | 33,070 | 0.9 |
| C-62 | プロシード市川妙典 | 43 | 95.6 | 19,485 | 0.5 | 43 | 95.6 | 19,373 | 0.5 |
| C-63 | プロシード藤沢鶴沼 | 24 | 96.9 | 33,168 | 0.9 | 23 | 90.9 | 33,269 | 0.9 |
| C-64 | プロシード日本橋堀留町 | 37 | 100.0 | 45,183 | 1.2 | 35 | 95.2 | 45,297 | 1.3 |
| C-65 | プロシードT-X流山セントラルパーク | 72 | 99.1 | 46,114 | 1.3 | 71 | 98.2 | 45,195 | 1.3 |
| C-66 | プロシード行徳2 | 57 | 96.9 | 29,614 | 0.8 | 58 | 98.6 | 31,063 | 0.9 |
| C-67 | プロシード西葛西 | 62 | 98.3 | 41,042 | 1.1 | 59 | 94.2 | 41,737 | 1.2 |
| C-68 | プロシード葛西2 | 26 | 83.2 | 30,202 | 0.8 | 28 | 97.5 | 32,291 | 0.9 |
| C-69 | プロシード日本橋本町 | 78 | 91.8 | 64,601 | 1.8 | 81 | 97.5 | 63,945 | 1.8 |
| C-70 | プロシード西新宿 | 66 | 100.0 | 66,563 | 1.8 | 61 | 91.8 | 65,382 | 1.8 |
| C-71 | プロシード鵜の木 | 28 | 96.4 | 28,898 | 0.8 | 29 | 100.0 | 29,365 | 0.8 |
| C-72 | プロシード南行徳2 | 35 | 97.3 | 39,972 | 1.1 | 36 | 100.0 | 40,373 | 1.1 |
| C-73 | プロシードCO-Z東館 | 109 | 97.5 | 81,082 | 2.2 | 112 | 100.0 | 81,681 | 2.3 |
| C-74 | プロシードCO-Z西館 | 65 | 91.8 | 42,839 | 1.2 | 69 | 97.0 | 42,308 | 1.2 |
| C-75 | プロシード新横浜 | 222 | 98.1 | 126,250 | 3.5 | 222 | 98.0 | 129,716 | 3.6 |
| C-76 | ライフサポートレジデンス船堀駅前 | 2 | 100.0 | 11,774 | 0.3 | 2 | 100.0 | 11,774 | 0.3 |
| C-78 | プロシードK2 | 60 | 100.0 | 49,198 | 1.4 | 55 | 93.1 | 49,137 | 1.4 |
| C-79 | プロシードK3アネックス | 24 | 100.0 | 13,157 | 0.4 | 23 | 95.9 | 13,321 | 0.4 |
| C-80 | プロシードK5 | 17 | 100.0 | 10,428 | 0.3 | 16 | 94.4 | 10,393 | 0.3 |
| C-81 | プロシード市川妙典II | 58 | 100.0 | 26,796 | 0.7 | 58 | 100.0 | 31,015 | 0.9 |
| C-82 | ザ・パークハビオ横浜山手 | 75 | 98.0 | 69,071 | 1.9 | 74 | 96.9 | 68,433 | 1.9 |
| C-83 | プロシード門前仲町 | 47 | 98.0 | 37,633 | 1.0 | 44 | 91.4 | 37,538 | 1.0 |
| C-84 | プロシード舞浜 | 65 | 98.5 | 35,894 | 1.0 | 66 | 100.0 | 36,666 | 1.0 |
| C-85 | プロシード流山おおたかの森 | 49 | 98.4 | 34,614 | 1.0 | 49 | 98.4 | 35,558 | 1.0 |
| C-86 | プロシード新川 | 18 | 100.0 | 14,716 | 0.4 | 17 | 95.7 | 14,703 | 0.4 |

| 物件番号 | 物件名 | 第39期（2025年4月30日現在） | | | | 第40期（2025年10月31日現在） | | | |
|------|----------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------------|--------------------|---------------------------|------------------------------|
| | | 賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1) | 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1) | 賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1) | 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1) |
| C-87 | プロシード錦糸町2 | 17 | 90.1 | 14,384 | 0.4 | 19 | 100.0 | 13,456 | 0.4 |
| C-88 | プロシード石川台 | 25 | 100.0 | 24,933 | 0.7 | 25 | 100.0 | 25,211 | 0.7 |
| C-89 | アルファグランデ千桜タワー | 65 | 96.0 | 96,769 | 2.7 | 68 | 100.0 | 97,391 | 2.7 |
| C-90 | プロシード山下公園ザ・タワー | 141 | 94.1 | 205,499 | 5.7 | 146 | 99.6 | 210,593 | 5.8 |
| C-91 | 篠崎ツインプレイス | 4 | 100.0 | 85,350 | 2.4 | 4 | 100.0 | | |

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

| 物件名 (所在地) | 目的 | 予定期間 | 工事予定金額(千円)(注) | | |
|--------------------------|------------|------------------------|---------------|-------|-------|
| | | | 総額 | 当期支払額 | 既支払総額 |
| プロシード行徳2 (千葉県市川市) | 機械式駐車場更新工事 | 自2026年2月 至2026年3月 | 24,970 | - | - |
| 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9月 至2026年2月 | 24,860 | - | - |
| 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 | 23,365 | - | - |
| プロシード穗波町 (愛知県名古屋市千種区) | 外装リフレッシュ工事 | 自2025年11月 至2026年2月 | 17,545 | - | - |
| 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 | 14,729 | - | - |

(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40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268,221千円であり、当期費用に区分された修繕費124,555千円と合わせて392,777千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) |
|--------------------------|------------|-----------------------|----------------|
| プロシード調布 (東京都調布市) | 外装リフレッシュ工事 | 自2025年2月 至2025年9月 | 44,281 |
| プロシード新瑞橋 (愛知県名古屋市瑞穂区) | 機械式駐車場更新工事 | 自2025年6月 至2025年7月 | 35,277 |
| プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市南区) | ヒーツ設備交換工事 | 自2025年9月 至2025年10月 | 20,350 |
| その他 | | | 168,313 |
| 合計 | | | 268,221 |

(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。

| 期 | 第36期 | 第37期 | 第38期 | 第39期 | 第40期 |
|----------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 営業期間 | 自2023年5月1日 至2023年10月31日 | 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 |
| 当期首積立金残高 | 900,000 | 950,000 | 1,000,000 | 1,050,000 | 1,100,000 |
| 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 | 950,000 | 1,000,000 | 1,050,000 | 1,100,000 | 1,150,000 |

(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

| 項目 | (単位：千円) | |
|---------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | 第39期 自2024年11月1日 至2025年4月30日 | 第40期 自2025年5月1日 至2025年10月31日 |
| (a) 資産運用報酬 | 355,866 | 329,408 |
| (b) 資産保管手数料 | 8,784 | 8,757 |
| (c) 一般事務委託手数料 | 21,709 | 20,532 |
| (d) 役員報酬 | 1,200 | 1,200 |
| (e) その他営業費用 | 135,624 | 130,766 |
| 合計 | 523,186 | 490,665 |

(注) 第39期の資産運用報酬には、物件譲渡に係る運用報酬22,851千円が含まれており、第40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8,500千円及び物件譲渡に係る運用報酬3,905千円が含まれています。

2. 借入状況

2025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 |
|--------------|-----|---------------|---------------|---------------------|------------|------------|------|----------|
| | | | | | 2019年5月24日 | 2025年5月23日 | 期限一括 | 借換 資金 |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 831,000 | - | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 635,000 | - | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 356,000 | - | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 356,000 | - | 0.86000 (注2) | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 303,000 | - | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 250,000 | - | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 225,000 | - | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 93,000 | - | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 449,000 | 449,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 278,000 | 278,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 189,000 | 189,000 | 0.87000 (注2) | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 189,000 | 189,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 163,000 | 163,000 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 163,000 | 163,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 69,000 | 69,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 1,095,000 | 1,095,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 1,060,000 | 1,060,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 917,000 | 917,000 | 0.92000 (注2) | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 480,000 | 480,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 470,000 | 470,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 152,000 | 152,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 146,000 | 146,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 790,000 | 790,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 590,000 | 590,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 286,000 | 286,000 | 0.90000 (注2) | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 286,000 | 286,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 248,000 | 248,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 244,000 | 244,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 181,000 | 181,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 75,000 | 75,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 660,000 | 660,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 640,000 | 640,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 550,000 | 550,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 290,000 | 290,000 | 0.85000 (注2) | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 280,000 | 280,000 | | | | | |
| 株式会社七十七銀行 | | 200,000 | 200,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 828,500 | 828,500 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 585,000 | 585,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 408,500 | 408,500 | 1.06800 (注2) | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 387,500 | 387,500 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 158,500 | 158,500 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 56,500 | 56,500 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 50,000 | 50,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 11,500 | 11,500 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 600,000 | 600,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 600,000 | 600,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 350,000 | 350,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| 株式会社京都銀行 | | 200,000 | 200,000 | 1.01600 (注2) | | | | |
| 株式会社七十七銀行 | | 200,000 | 200,000 | | | | | |
| 株式会社常陽銀行 | | 200,000 | 200,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 150,000 | 150,000 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 株式会社東日本銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |

| 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 |
|--------------|-------------|---------------|---------------|-----------------------------|-------------|------|-----------|------------|
| 株式会社横浜銀行 | 2022年11月1日 | 3,000,000 | 3,000,000 | 1.16000 (注2) | 2028年11月24日 | 期限一括 | 運用資産の取得資金 | 無担保 無保証 |
| 株式会社りそな銀行 | | 1,200,000 | 1,200,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 700,000 | 700,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 600,000 | 600,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | 2022年11月1日 | 600,000 | 600,000 | 1.30439 | 2026年11月24日 | 期限一括 | 運用資産の取得資金 | 無担保 無保証 |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| 株式会社七十七銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 株式会社常陽銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 1,090,000 | 1,090,000 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| 株式会社西日本シティ銀行 | | 500,000 | 500,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | 2022年11月24日 | 285,000 | 285,000 | 1.45439 | 2029年5月24日 | 期限一括 | 借換資金 | 無担保 無保証 |
| 株式会社東日本銀行 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 215,000 | 215,000 | | | | | |
| 朝日信用金庫 | | 150,000 | 150,000 | | | | | |
| 株式会社京都銀行 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 100,000 | 100,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 978,500 | 978,500 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 820,000 | 820,000 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 430,000 | 430,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 425,000 | 425,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 420,000 | 420,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 280,000 | 280,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 129,000 | 129,000 | | | | | |
| みずほ信託銀行株式会社 | | 50,000 | 50,000 | | | | | |
| 株式会社横浜銀行 | 2023年5月24日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 1.22000 (注2) | 2029年11月22日 | 期限一括 | 借換資金 | 無担保 無保証 |
| 株式会社りそな銀行 | | 519,000 | 519,000 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 415,000 | 415,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 415,000 | 415,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 321,000 | 321,000 | | | | | |
| 株式会社八十二銀行 | | 201,000 | 201,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 171,000 | 171,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 477,000 | 477,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 450,000 | 450,000 | | | | | |
| 株式会社京都銀行 | | 400,000 | 400,000 | | | | | |
| 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 | | | | | |
| 朝日信用金庫 | | 250,000 | 250,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 107,000 | 107,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | 2024年5月24日 | 100,000 | 100,000 | 1.57700 (注2) | 2030年11月22日 | 期限一括 | 借換資金 | 無担保 無保証 |
| 株式会社りそな銀行 | | 548,000 | 548,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 530,500 | 530,500 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 459,000 | 459,000 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 240,000 | 240,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 235,000 | 235,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 76,000 | 76,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 72,500 | 72,500 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | 917,000 | 917,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | 678,000 | 678,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | 322,000 | 322,000 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | 322,000 | 322,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | 300,000 | 300,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | 274,000 | 274,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | 203,000 | 203,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | 84,000 | 84,000 | | | | | |
| 株式会社あおぞら銀行 | | - | 831,000 | | | | | |
| 株式会社りそな銀行 | | - | 635,000 | | | | | |
| 株式会社千葉銀行 | | - | 356,000 | | | | | |
| 株式会社武蔵野銀行 | | - | 356,000 | | | | | |
| 株式会社香川銀行 | | - | 303,000 | | | | | |
| 株式会社みずほ銀行 | | - | 250,000 | | | | | |
| 株式会社三井住友銀行 | | - | 225,000 | | | | | |
| 三井住友信託銀行株式会社 | | - | 93,000 | | | | | |
| 小計 | | 47,246,000 | 47,246,000 | | | | | |
| 合計 | | 47,246,000 | 47,246,000 | | | | | |

(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) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(5,820,000千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

2025年10月31日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

| 銘柄 | 発行年月日 | 当期首残高 (千円) | 当期末残高 (千円) | 利率 | 償還期限 | 償還方法 | 使途 | 摘要 |
|--|-------------|---------------|---------------|---------|-------------|------|-------------|------------|
| 第2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) | 2020年11月19日 | 1,000,000 | 1,000,000 | 年0.540% | 2025年11月19日 | 満期償還 | 借入金の返済資金の一部 | 無担保 無保証 |
| 第3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) | 2021年11月18日 | 1,500,000 | 1,500,000 | 年0.800% | 2031年11月18日 | 満期償還 | 借入金の返済資金の一部 | 無担保 無保証 |
| 第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド) | 2023年5月22日 | 1,500,000 | 1,500,000 | 年0.800% | 2028年5月22日 | 満期償還 | 借入金の返済資金の一部 | 無担保 無保証 |
| 第5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) | 2024年11月18日 | 2,000,000 | 2,000,000 | 年1.227% | 2029年11月16日 | 満期償還 | 借入金の返済資金の一部 | 無担保 無保証 |
| 合計 | | 6,000,000 | 6,000,000 | | | | | |

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) ^(注1) | 譲渡年月日 | 譲渡価格 (千円) ^(注1) | 帳簿価額 (千円) |
| C-96 | プロシード桜坂 | 2025年5月13日 | 850,000 | — | — | — |
| C-12 | プロシード幕張本郷2 | — | — | 2025年8月1日 | 264,173 | 216,187 |
| 合計 | | — | 850,000 | — | 264,173 | 216,187 |

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に表示された売買価額)を記載しています。

(注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額を控除し、譲渡に係る諸費用等を加減した金額を記載しています。

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及び株式会社アセットリサーチ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の通知を受けています。

| 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-96 | プロシード桜坂 | 2025年5月13日 | 信託不動産 | 850,000 | 887,000 | 2025年3月31日 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
| 譲渡 | C-12 | プロシード幕張本郷2 | 2025年8月1日 | 信託不動産 | 264,173 | 252,000 | 2025年4月30日 | 株式会社アセットリサーチ |

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 | | | | 264,173 |
| 利害関係人等との取引状況の内訳 | | | | |
| スタートデベロップメント株式会社 | 850,000 | (100.0%) | — | (—%) |
| 合計 | 850,000 | (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 | 98,534 | スタートアメニティー株式会社 | 96,546 | 98.0 | |
| 修繕工事費 | 392,777 | スタートアメニティー株式会社 | 329,237 | 83.8 | |
| 保守点検費 | 143,419 | スタートアメニティー株式会社 | 141,094 | 98.4 | |
| 広告宣伝費 | 54,563 | スタートアメニティー株式会社 | 53,388 | 97.8 | |
| 更新手数料 | 29,663 | スタートアメニティー株式会社 | 28,855 | 97.3 | |

(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、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に開示する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。

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

本資産運用会社は、宅地建物取引業を兼業していますが、該当する取引はありません。また、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、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」をご参照ください。「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」の前期情報はご参考であり、当期においては「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ありません。

また、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。

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) (2025年4月30日) | 当期 (2025年10月31日) |
|-----------------|-------------------------|---------------------|
| 資産の部 | | |
| 流動資産 | | |
| 現金及び預金 | 2,167,715 | 1,473,132 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,261,257 | 2,403,173 |
| 営業未収入金 | 39,234 | 30,175 |
| 前払費用 | 109,954 | 109,801 |
| 未収消費税等 | — | 41,095 |
| 未収還付法人税等 | — | 255 |
| その他 | 21,300 | 17,288 |
| 流動資産合計 | 4,599,462 | 4,074,921 |
| 固定資産 | | |
| 有形固定資産 | | |
| 信託建物 | 54,861,795 | 55,318,975 |
| 減価償却累計額 | △ 13,720,793 | △ 14,263,750 |
| 信託建物(純額) | 41,141,001 | 41,055,224 |
| 信託構築物 | 1,339,800 | 1,396,928 |
| 減価償却累計額 | △ 961,313 | △ 982,825 |
| 信託構築物(純額) | 378,486 | 414,103 |
| 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 | 998,105 | 1,039,867 |
| 減価償却累計額 | △ 548,070 | △ 598,323 |
| 信託工具、器具及び備品(純額) | 450,035 | 441,543 |
| 信託土地 | 53,357,208 | 53,697,053 |
| 有形固定資産合計 | 95,327,000 | 95,608,194 |
| 無形固定資産 | | |
| 信託借地権 | 1,008,691 | 1,000,297 |
| ソフトウェア | 406 | 333 |
| 無形固定資産合計 | 1,009,098 | 1,000,631 |
| 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 | 734,611 | 734,596 |
| 長期前払費用 | 210,334 | 186,660 |
| 繰延税金資産 | 14 | 15 |
| その他 | 66,190 | 75,377 |
| 投資その他の資産合計 | 1,021,151 | 1,006,649 |
| 固定資産合計 | 97,357,250 | 97,615,476 |
| 繰延資産 | | |
| 投資法人債発行費 | 29,307 | 24,977 |
| 投資口交付費 | 2,071 | — |
| 繰延資産合計 | 31,379 | 24,977 |
| 資産合計 | 101,988,093 | 101,715,374 |

| | 前期(ご参考) (2025年4月30日) | 当期 (2025年10月31日) | (単位：千円) |
|---------------------|-------------------------|---------------------|-------------------|
| 負債の部 | | | |
| 流動負債 | | | |
| 1年内償還予定の投資法人債 | 1,000,000 | 1,000,000 | |
| 1年内返済予定の長期借入金 | 4,549,000 | 5,820,000 | |
| 営業未払金 | 172,193 | 209,397 | |
| 未払金 | 259,554 | 245,971 | |
| 未払費用 | 100,388 | 113,624 | |
| 未払法人税等 | 695 | 697 | |
| 未払消費税等 | 46,140 | 14,766 | |
| 前受金 | 2,130 | 1,294 | |
| その他 | 99 | 1,470 | |
| 流動負債合計 | 6,130,201 | 7,407,222 | |
| 固定負債 | | | |
| 投資法人債 | 5,000,000 | 5,000,000 | |
| 長期借入金 | 42,697,000 | 41,426,000 | |
| 信託預り敷金及び保証金 | 866,489 | 867,832 | |
| 資産除去債務 | 310,120 | 312,596 | |
| 固定負債合計 | 48,873,609 | 47,606,428 | |
| 負債合計 | 55,003,811 | 55,013,650 | |
| 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 | △ 11,581 | △ 24,929 |
| その他の出資総額控除額 | ※2 | △ 2,470,257 | △ 2,563,695 |
| 出資総額控除額合計 | | △ 2,481,838 | △ 2,588,625 |
| 出資総額(純額) | | 45,600,807 | 45,494,020 |
| 剩余金 | | | |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 1,383,474 | 1,207,704 |
| 剩余金合計 | | 1,383,474 | 1,207,704 |
| 投資主資本合計 | 46,984,281 | 46,701,724 | |
| 純資産合計 | ※3 | 46,984,281 | 46,715,374 |
| 負債純資産合計 | 101,988,093 | 101,715,374 | |

損益計算書

| | 前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | (単位：千円) |
|---------------------|---|--|------------------|
| 営業収益 | | | |
| 賃貸事業収入 | ※1 | 3,621,840 | 3,606,960 |
| 不動産等売却益 | ※2 | 205,458 | 35,147 |
| 営業収益合計 | | 3,827,299 | 3,642,108 |
| 営業費用 | | | |
| 賃貸事業費用 | ※1 | 1,607,483 | 1,586,142 |
| 資産運用報酬 | | 333,015 | 317,003 |
| 資産保管手数料 | | 8,784 | 8,757 |
| 一般事務委託手数料 | | 21,709 | 20,532 |
| 役員報酬 | | 1,200 | 1,200 |
| その他営業費用 | | 135,624 | 130,766 |
| 営業費用合計 | | 2,107,818 | 2,064,402 |
| 営業利益 | | 1,719,480 | 1,577,705 |
| 営業外収益 | | | |
| 受取利息 | | 36,691 | 51,466 |
| 受取保険金 | | 107 | 1,436 |
| 未払分配金戻入 | | 789 | 933 |
| その他 | | 11,312 | 459 |
| 営業外収益合計 | | 48,901 | 54,295 |
| 営業外費用 | | | |
| 支払利息 | | 302,531 | 344,815 |
| 投資法人債利息 | | 25,684 | 27,413 |
| 投資法人債発行費償却 | | 4,330 | 4,330 |
| 投資口交付費償却 | | 2,071 | 2,071 |
| 融資関連費用 | | 44,255 | 43,947 |
| その他 | | 5,312 | 951 |
| 営業外費用合計 | | 384,185 | 423,530 |
| 経常利益 | | 1,384,196 | 1,208,469 |
| 税引前当期純利益 | | 1,384,196 | 1,208,469 |
| 法人税、住民税及び事業税 | | 901 | 917 |
| 法人税等調整額 | | 15 | △ 0 |
| 法人税等合計 | | 917 | 917 |
| 当期純利益 | | 1,383,279 | 1,207,552 |
| 前期繰越利益 | | 194 | 151 |
| 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | | 1,383,474 | 1,207,704 |

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | 出資総額 (純額) | 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 剩余金 | | | |
|---------------------|------------|------------|-------------|--------------|---------------------|-------------------|--|--|--|
| | 出資総額 | | | | | | | | |
| | 出資総額 | 一時差異等調整引当額 | 他の出資総額控除額 | | | | | | |
| 当期首残高 | 48,082,645 | - | △ 639,413 | △ 639,413 | 47,443,232 | 1,378,117 | | | |
| 当期変動額 | | | | | | | | | |
| 一時差異等調整引当額による利益超過分配 | | △ 11,581 | | △ 11,581 | △ 11,581 | | | | |
| その他の利益超過分配 | | | △ 93,499 | △ 93,499 | △ 93,499 | | | | |
| 剩余金の配当 | | | | | | △ 1,377,922 | | | |
| 当期純利益 | | | | | | 1,383,279 | | | |
| 自己投資口の取得 | | | | | | | | | |
| 自己投資口の消却 | | | △ 1,737,343 | △ 1,737,343 | △ 1,737,343 | | | | |
| 当期変動額合計 | | - | △ 11,581 | △ 1,830,843 | △ 1,842,425 | △ 1,842,425 5,356 | | | |
| 当期末残高 | 48,082,645 | △ 11,581 | △ 2,470,257 | △ 2,481,838 | 45,600,807 | 1,383,474 | | | |

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | 純資産合計 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| | 剩余金 | 自己投資口 | 投資主資本合計 | |
| | 剩余金合計 | | | |
| 当期首残高 | 1,378,117 | - | 48,821,350 | 48,821,350 |
| 当期変動額 | | | | |
| 一時差異等調整引当額による利益超過分配 | | | △ 11,581 | △ 11,581 |
| その他の利益超過分配 | | | △ 93,499 | △ 93,499 |
| 剩余金の配当 | △ 1,377,922 | | △ 1,377,922 | △ 1,377,922 |
| 当期純利益 | 1,383,279 | | 1,383,279 | 1,383,279 |
| 自己投資口の取得 | | △ 1,737,343 | △ 1,737,343 | △ 1,737,343 |
| 自己投資口の消却 | | 1,737,343 | - | - |
| 当期変動額合計 | 5,356 | - | △ 1,837,068 | △ 1,837,068 |
| 当期末残高 | 1,383,474 | - | 46,984,281 | 46,984,281 |

当期(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 (純額) | 当期末処分利益又は当期末処理損失(△) | 剩余金 | | | |
|---------------------|------------|------------|-------------|--------------|---------------------|-------------|--|--|--|
| | 出資総額 | | | | | | | | |
| | 出資総額 | 一時差異等調整引当額 | 他の出資総額控除額 | | | | | | |
| 当期首残高 | 48,082,645 | △ 11,581 | △ 2,470,257 | △ 2,481,838 | 45,600,807 | 1,383,474 | | | |
| 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 | | | | |
| 剩余金の配当 | | | | | | △ 1,383,323 | | | |
| 当期純利益 | | | | | | 1,207,552 | | | |
| 当期変動額合計 | - | △ 13,348 | △ 93,438 | △ 106,786 | △ 106,786 | △ 175,770 | | | |
| 当期末残高 | 48,082,645 | △ 24,929 | △ 2,563,695 | △ 2,588,625 | 45,494,020 | 1,207,704 | | | |

(単位:千円)

| | 投資主資本 | | | 純資産合計 |
|---------------------|-------------|-------------|-------------|-------|
| | 剩余金 | 投資主資本合計 | | |
| | 剩余金合計 | | | |
| 当期首残高 | 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 | |
| 剩余金の配当 | △ 1,383,323 | △ 1,383,323 | △ 1,383,323 | |
| 当期純利益 | 1,207,552 | 1,207,552 | 1,207,552 | |
| 当期変動額合計 | △ 175,770 | △ 282,557 | △ 282,557 | |
| 当期末残高 | 1,207,704 | 46,701,724 | 46,701,724 | |

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 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025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 3~15年 | ①有形固定資産 同左 |
| 2. 繰延資産の処理方法 | 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。 | ②無形固定資産 同左 |
| 3. 収益及び費用の計上基準 | ③長期前払費用 定額法を採用しています。 | ③長期前払費用 同左 |
| 4. ヘッジ会計の方法 | ①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。 ③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。 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。 a. 不動産等の売却 不動産等の売却について、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。 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收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。 | ②収益に関する計上基準 同左 |

| 項目 | 期別 (自至) 前期(ご参考) 2024年11月1日 2025年4月30日 | 当期 (自至) 2025年5月1日 2025年10月31日) |
|----------------------------|--|---|
| 5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項 | <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p> <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 信託借地権 d. 信託差入敷金及び保証金 e. 信託預り敷金及び保証金 <p>②消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p> | <p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p> <p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p> |

(貸借対照表に関する注記)

| 前期(ご参考) (2025年4月30日) | | | 当期 (2025年10月31日) | | |
|---------------------------------------|--|--|---------------------------------------|--|--|
| ※1. 一時差異等調整引当額 | | | ※1. 一時差異等調整引当額 | | |
| 1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円) | | | 1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額 (単位：千円) | | |
| 発生した資産等 | | | 発生した資産等 | | |
| 引当の発生事由 | | | 引当の発生事由 | | |
| 当期発生額 | | | 当期発生額 | | |
| 当期首残高 | | | 当期首残高 | | |
| 当期引当額 | | | 当期引当額 | | |
| 当期戻入額 | | | 当期戻入額 | | |
| 当期末残高 | | | 当期末残高 | | |
| 戻入れの事由 | | | 戻入れの事由 | | |
| 2. 戻入れの具体的な方法 | | | 2. 戻入れの具体的な方法 | | |
| 発生した資産等 | | | 発生した資産等 | | |
| 信託建物 | | | 信託建物 | | |
| 信託定期借地権 | | | 信託定期借地権 | | |
| ※2. 自己投資口の消却の状況 | | | ※2. 自己投資口の消却の状況 | | |
| 総消却口数 | | | 総消却口数 | | |
| 消却総額 | | | 消却総額 | | |
| ※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 | | | ※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 | | |
| 50,000千円 | | | 50,000千円 | | |

(損益計算書に関する注記)

| 前期(ご参考) (自至) 2024年11月1日 2025年4月30日) | 当期 (自至) 2025年5月1日 2025年10月31日) |
|---|--|
| ※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃料 共益費 駐車場収入 付帯収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計 | (単位：千円) (单位：千円) 3,133,475 220,446 105,786 1,046 161,086 3,621,840 |
| B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 修繕費 公租公課 信託報酬 水道光熱費 損害保険料 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 | 242,927 137,724 215,115 35,157 54,772 14,399 704,462 202,922 1,607,483 |
| C. 不動産賃貸事業損益(A-B) | 2,014,357 |
| ※2. 不動産等売却益の内訳 プロシード新小岩 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益 | (単位：千円) (単位：千円) 620,570 512,368 11,932 96,269 |
| プロシード兵庫駅前通 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益 | (単位：千円) (単位：千円) 1,912,813 1,735,893 67,730 109,188 |

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

| 前期(ご参考) (自至) 2024年11月1日 2025年4月30日) | 当期 (自至) 2025年5月1日 2025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 発行済投資口の総口数 | 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 発行済投資口の総口数 |
| 2,000,000口 272,415口 | 2,000,000口 272,415口 |

(リース取引に関する注記)

| 前期(ご参考) (2025年4月30日) | 当期 (2025年10月31日) |
|--|--|
| オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内リース料 1年超リース料 合計 | (単位：千円) (単位：千円) 127,158 4,878,227 5,005,386 |
| オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内リース料 1年超リース料 合計 | (単位：千円) (単位：千円) 127,890 4,835,144 4,963,035 |

(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 2024年11月1日 至 2025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り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

2025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、「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。

(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 | 997,768 | △ 2,231 |
| (2) 1年内返済予定の長期借入金(注2) | 4,549,000 | 4,519,508 | △ 29,491 |
| (3) 投資法人債(注2) | 5,000,000 | 4,980,829 | △ 19,170 |
| (4) 長期借入金(注2) | 42,697,000 | 46,733,576 | 4,036,576 |
| (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、時価は帳簿価額に近似するものであることから、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(下記「(5)デリバティブ取引」)は、当該金利スワップと一緒に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

①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。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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 | 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 | 32,407,000 | (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緒に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。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定期額

(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 | 4,549,000 | — | — | — | — | — |
| 投資法人債 | — | — | — | 1,500,000 | 2,000,000 | 1,500,000 |
| 長期借入金 | — | 10,020,000 | 7,881,000 | 7,073,500 | 7,722,500 | 10,000,000 |

当期(自 2025年5月1日 至 2025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り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。

(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

2025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、「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。

(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 | — | — | — |

(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、時価は帳簿価額に近似するものであることから、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(下記「(5)デリバティブ取引」)は、当該金利スワップと一緒に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

①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。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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 | 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 | 32,407,000 | (注) |

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象と一緒に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。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定期額

(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 |
| 長期借入金 | — | 10,020,000 | 7,881,000 | 7,073,500 | 7,722,500 | 10,000,000 |

(税効果会計に関する注記)

| 前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | | | | | |
|--|--|-------------|---------|---------|---------|-----|
| | 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. 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) | 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) | — | — | — | — | — |
| (繰延税金資産) | (繰延税金資産) | 未払事業税損金不算入額 | 14 | — | — | — |
| 信託借地権償却 | 信託借地権償却 | 14,354 | — | — | — | — |
| 資産除去債務 | 資産除去債務 | 105,813 | — | — | — | — |
| 繰延税金資産小計 | 繰延税金資産小計 | 120,182 | — | — | — | — |
| 評価性引当額 | 評価性引当額 | △ 120,167 | — | — | — | — |
| 繰延税金資産合計 | 繰延税金資産合計 | 14 | — | — | — | — |
| (繰延税金資産の純額) | (繰延税金資産の純額) | 14 | — | — | — | — |
| 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：%) | 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：%) | — | — | — | — | — |
| 法定実効税率 | 法定実効税率 | 31.46 | — | — | — | — |
| (調整) | (調整) | — | — | — | — | — |
| 支払分配金の損金算入額 | 支払分配金の損金算入額 | △ 31.74 | — | — | — | — |
| 評価性引当額の増減 | 評価性引当額の増減 | 0.27 | — | — | — | — |
| その他 | その他 | 0.08 | — | — | — | — |
| 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 税効果会計適用後の法人税等の負担率 | 0.07 | — | — | — | — |

(資産除去債務に関する注記)

| 前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) | |
|--|--|--|--|
| 資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの | | 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 | | 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。 | | 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 | | 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。 | | 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 | | 3. 当該資産除去債務の総額の増減 | |
| (単位:千円) | | (単位:千円) | |
| 期首残高 | | 期首残高 | |
| 307,663 | | 310,120 | |
| 時の経過による調整額 | | 時の経過による調整額 | |
| 2,456 | | 2,475 | |
| 期末残高 | | 期末残高 | |
| 310,120 | | 312,596 | |

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年11月1日 至 2025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 | スターツ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 | 97,251 | | | | | |
| | | | | 修繕工事費 | 363,422 | | | | | |
| | | | | 保守点検費 | 141,344 | 営業未払金 | 169,040 | | | |
| | | | | 広告宣伝費 | 63,268 | | | | | |
| | | | | 更新手数料 | 27,422 | | | | | |
| | | | | 賃料収入等(注2) | 261,224 | 信託預り敷金及び保証金(注2) | 56,841 | | | |
| 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 | 12,642 | 前払費用 | 1,259 | | | |
| | | | | | | 長期前払費用 | 3,224 | | | |
| | | | | 支払利息 | 7,687 | 未払費用 | 1,743 | | | |
| | | | | 融資関連に関する支払 | 394 | 前払費用 | 433 | | | |
| | | | | 長期借入金の借入 | 84,000 | 長期前払費用 | 927 | | | |
| | | | | 長期借入金の返済 | 99,000 | 1年内返済予定の長期借入金 | 162,000 | | | |
| (注1) 資本の支出に係るものと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「バス・スルー」型契約のうちスターツ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 2025年5月1日 至 2025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 | スターツ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 | 96,546 | | | | | |
| | | | | 修繕工事費 | 329,237 | | | | | |
| | | | | 保守点検費 | 141,094 | 営業未払金 | 145,983 | | | |
| | | | | 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 | | | |
| 利害関係人等 | スターツ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) | 850,000 | - | - | | | |
| 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 | 13,280 | 前払費用 | 996 | | | |
| | | | | | | 長期前払費用 | 2,745 | | | |
| | | | | 支払利息 | 8,720 | 未払費用 | 2,009 | | | |
| | | | | 融資関連に関する支払 | 186 | 前払費用 | 425 | | | |
| | | | | 長期借入金の借入 | 93,000 | 1年内返済予定の長期借入金 | 215,000 | | | |
| | | | | 長期借入金の返済 | 93,000 | 長期借入金 | 1,038,000 | | | |
| (注1) 資本の支出に係るものと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「バス・スルー」型契約のうちスターツ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。 | | | | | | | | | | |

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年11月1日 至 2025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2025年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

| 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 | |
| 98,951,530 | △ 2,615,838 | 96,335,692 | 118,613,000 |

(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) 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(332,202千円)によるものであり、主な減少理由は、(C-20) プロシード新小岩、(G-30) プロ

ード兵庫駅前通りの譲渡(2,248,261千円)及び減価償却費(704,462千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、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2025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 2025年5月1日 至 2025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2025年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

| 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 | |
| 96,335,692 | 272,799 | 96,608,492 | 119,848,000 |

(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) 賃貸等不動産の当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。

(注3) 当期末の時価は、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2025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 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|---|--------------------------------------|
| 1口当たり純資産額 | 172,473円 |
| 1口当たり当期純利益(注) | 4,897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。 | 同左 |

(注1) 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 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|---|--------------------------------------|
| 当期純利益(千円) | 1,383,279 |
| 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) | 1,383,279 |
| 期中平均投資口数(口) | 282,421 |
| 当期純利益(千円) | 1,207,552 |
| 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 |
| 期中平均投資口数(口) | 272,415 |

(重要な後発事象に関する注記)

| 前期(ご参考) (自 2024年11月1日 至 2025年4月30日) | 当期 (自 2025年5月1日 至 2025年10月31日) |
|---|--------------------------------------|
| 該当事項はありません。 | 同左 |

(収益認識に関する注記)

前期(ご参考)(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

| | 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 | 2,533,383 | (注2) 205,458 |
| 水道光熱費収入 | 18,765 | 18,765 |
| その他 | — | 3,603,075 |
| 合計 | 2,552,149 | 3,827,299 |

(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5月1日 至 2025年10月31日)

| | 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。

(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(ご参考)(自 2024年11月1日 至 2025年4月30日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

| 発生した資産等 | 引当の発生事由 | 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 | 5,065 |
| 信託定期借地権 | 借地権償却費の発生 | 8,378 |
| 増加小計 | | 13,443 |
| その他 | — | △ 95 |
| 減少小計 | | △ 95 |
| 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5月1日 至 2025年10月31日)

1. 引当の発生事由、発生した資産等及び引当額

| 発生した資産等 | 引当の発生事由 | 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。 |

金銭の分配に係る計算書

| 項目 | 期別 | 前期(ご参考) (自 至 2024年11月1日 2025年4月30日) | 当期 (自 至 2025年5月1日 2025年10月31日) |
|--------------------|----|---|---|
| | | 1,383,474,609円 | 1,207,704,111円 |
| I 当期末処分利益 | | 106,786,680円 | 106,786,680円 |
| II 利益超過分配金加算額 | | 13,348,335円 | 13,348,335円 |
| うち一時差異等調整引当額 | | 93,438,345円 | 93,438,345円 |
| うちその他の出資総額控除額 | | 1,490,110,050円 | 1,314,402,375円 |
| III 分配金の額 | | (5,470円) | (4,825円) |
| (投資口1口当たり分配金の額) | | 1,383,323,370円 | 1,207,615,695円 |
| うち利益分配金 | | (5,078円) | (4,433円) |
| (うち1口当たり利益分配金) | | 13,348,335円 | 13,348,335円 |
| うち一時差異等調整引当額 | | (49円) | (49円) |
| (うち1口当たり利益超過分配金 | | 93,438,345円 | 93,438,345円 |
| (一時差異等調整引当額に係るもの) | | (343円) | (343円) |
| うちその他の利益超過分配金 | | 151,239円 | 88,416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) | | | |
| IV 次期継越利益 | | | |
| 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ます。かかる方針により、当期においては当期末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1,383,323,370円を利益分配金として分配することといたしました。 | 本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益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。 |
| | | 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。 | 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。 |
| | | 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。 | 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。 |
| | | 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)696,068,946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。 | 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。 |

独立監査人の監査報告書

2025年12月11日

スタートスプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所
東京都中央区
指 定 社 員 公認会計士 吉岡 智浩
業務執行社員
指 定 社 員 公認会計士 山村浩太郎
業務執行社員

監査意見

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、スタートスプロシード投資法人の2025年5月1日から2025年10月31日までの第40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表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（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。）（以下「計算書類等」という。）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意見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。

当監査法人は、上記の計算書類等が、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、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全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。

監査意見の根拠

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。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としての他の倫理上の責任を果たしている。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。

その他の記載内容

その他の記載内容は、資産運用報告及びその附属明細書に含まれる情報のうち、監査意見の対象とした会計に関する部分以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

当監査法人の計算書類等に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。

計算書類等の監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と計算書類等又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。

当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、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等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等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。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、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基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

計算書類等の監査における監査人の責任

監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての計算書類等に不正又は誤謬による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て、監査報告書において独立の立場から計算書類等に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、計算書類等の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。

監査人は、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従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、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、監査人は、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、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、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いるかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

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。

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

| | 前期(ご参考) (自 至 2024年11月1日 2025年4月30日) | 当期 (自 至 2025年5月1日 2025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 | 1,384,196 | 1,208,469 |
| 減価償却費 | 704,053 | 707,471 |
| 投資法人債発行費償却 | 4,330 | 4,330 |
| 投資口交付費償却 | 2,071 | 2,071 |
| 受取利息 | △ 36,691 | △ 51,466 |
| 支払利息 | 328,215 | 372,228 |
| 営業未収入金の増減額(△は増加) | △ 8,639 | 9,058 |
| 前払費用の増減額(△は増加) | △ 46 | 153 |
| 未消費税等の増減額(△は増加) | △ 41,095 | |
| 未払消費税等の増減額(△は減少) | △ 31,374 | |
| 営業未払金の増減額(△は減少) | △ 37,781 | 52,185 |
| 未払金の増減額(△は減少) | △ 831 | △ 16,627 |
| 長期前払費用の増減額(△は増加) | 25,891 | 23,674 |
| 信託有形固定資産の売却による減少額 | 2,248,261 | 216,187 |
| その他 | △ 10,699 | 8,617 |
| 小計 | 4,598,702 | 2,463,885 |
| 利息の受取額 | 36,691 | 51,466 |
| 利息の支払額 | △ 299,986 | △ 358,992 |
| 法人税等の支払額 | △ 1,391 | △ 915 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 4,334,016 | 2,155,444 |
| 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 | △ 313,194 | △ 1,212,329 |
| 信託預り敷金及び保証金の受入による収入 | 47,181 | 54,566 |
| 信託預り敷金及び保証金の返還による支出 | △ 54,169 | △ 53,224 |
| 投資その他の資産の増減額(△は増加) | △ 8,687 | △ 9,171 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △ 328,870 | △ 1,220,158 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | | |
| 短期借入金の返済による支出 | △ 415,500 | - |
| 長期借入れによる収入 | 3,100,000 | 3,049,000 |
| 長期借入金の返済による支出 | △ 3,700,000 | △ 3,049,000 |
| 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 | △ 13,966 | - |
| 自己投資口の取得による支出 | △ 1,737,343 | - |
| 利益分配金の支払額 | △ 1,375,755 | △ 1,381,166 |
| 利益超過分配金の支払額 | △ 105,081 | △ 106,786 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | △ 3,247,647 | △ 1,487,953 |
| 現金及び現金同等物の増減額(△は減少) | 757,499 | △ 552,667 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 3,671,474 | 4,428,973 |
| 現金及び現金同等物の期末残高 | 4,428,973 | 3,876,305 |

(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 | 期別 | |
|-----------------------|---|--|
| | 前期 (自 至 2024年11月1日 2025年4月30日) | 当期 (自 至 2025年5月1日 2025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、隨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 至 2024年11月1日 2025年4月30日) | | 当期 (自 至 2025年5月1日 2025年10月31日) | |
|--|--|-----------|--|-----------|
| | (単位:千円) (2025年4月30日現在) | 現金及び預金 | (単位:千円) (2025年10月31日現在) | 現金及び預金 |
| ※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 | | 現金及び預金 | | 現金及び預金 |
| 現金及び預金 | 2,167,715 | 2,403,173 | 1,473,132 | 3,876,305 |
| 信託現金及び信託預金 | 2,261,257 | | | |
| 現金及び現金同等物 | 4,428,973 | | | |

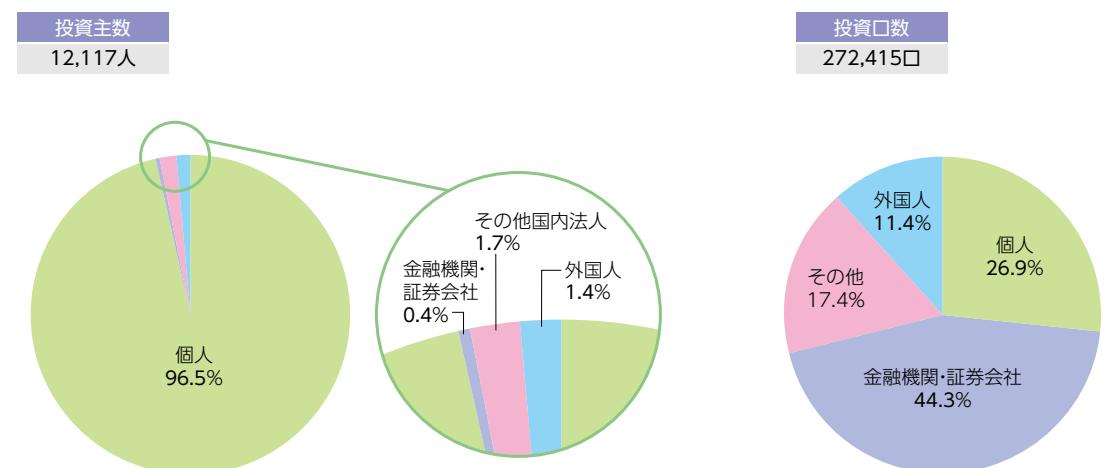
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人の2017年1月4日投資口価格終値152,200円及び同日付東証リート指数1,854.57を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2025年10月31日まで併示しています。

投資主の状況(2025年10月31日現在)



投資法人／資産運用会社の概要

(2025年10月31日現在)

投資法人の概要

仕組図



資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

| | |
|--------|-----------------------------|
| 名 称 | スターツ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、投資助言・代理業、不動産コンサルティング業 |

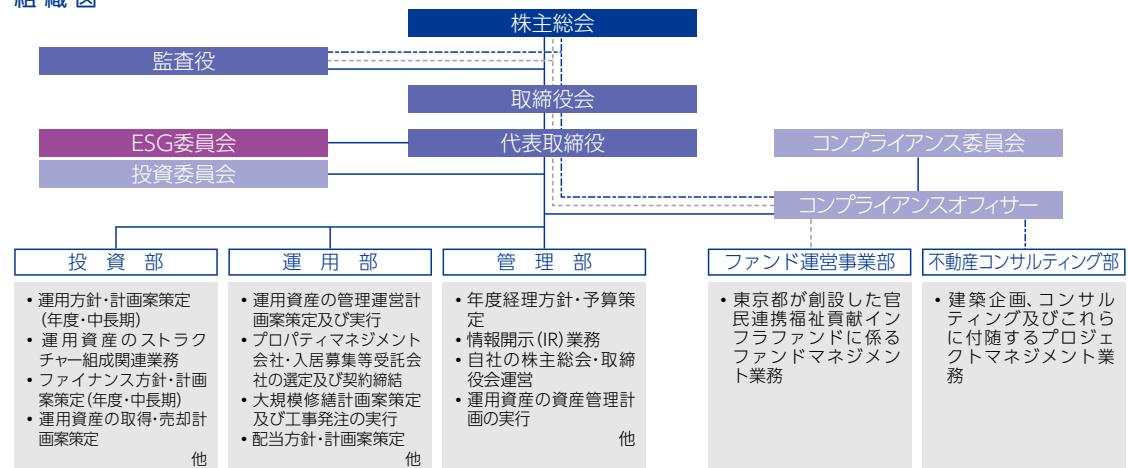
沿革

| | |
|-------------|--|
| 2001年10月31日 | 設立 |
| 2001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(5)第80325号) |
| 2004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) |
| 2004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) |
| 2007年 9月30日 | 金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(関東財務局長(金商)第343号) |
| 2008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 |
| 2010年10月 1日 | 不動産コンサルティング業務開始 商号をスターツアセットマネジメント投信株式会社より変更 |
| 2016年 2月 1日 | 投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出 |
| 2018年 2月 7日 | 種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加) |

株主構成

| 株 主 | 住 所 | 所 有 株 式 数 | 比 率 |
|------------------|-------------------|-----------|--------|
| スターツ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)

| 4月 | 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | 1月 | 2月 | 3月 |
|-------|----|---------|----|--------------------|----|-----|-------|-----|----------|---------------------|----|
| ● 決算月 | | | | | | | ● 決算月 | | | | |
| | | 4月期決算発表 | | | | | | | 10月期決算発表 | | |
| | | | | 4月期資産運用報告 分配金支払 | | | | | | 10月期資産運用報告 分配金支払 | |
| | | | | | | | | | | | |

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ください。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)へご連絡ください。

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かずか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。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ください。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)へご連絡ください。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、お早めにお受取りください。

「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。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、2010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。確定申告をされる投資主様は、大切に保管してください。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ください。

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で必要となります。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ください。
 - 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ください。
 - 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)