

Starts Proceed
Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

“Proceed(プロシード)”は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢と、お住まいになる方々の快適で楽しい生活の継続を象徴しています。



第36期 決算・運用状況のご報告(資産運用報告)

2023年5月1日～2023年10月31日

■ 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、投資主の皆様が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/>

スタート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/>



ESGへの取組み
本投資法人のESGへの取組みの詳細をご覧ください。

ポートフォリオ情報
各物件の詳細は、こちらからご覧いただけます。

IR情報
これまでの決算情報、投資主様向けの情報などをご覧ください。

最新決算情報
本投資法人の最新決算情報は、こちらからダウンロードいただけます。

決算説明会動画
本投資法人の決算説明会動画は、こちらからご覧いただけます。

Starts Proceed

じっくり、揺るがず、末長く。



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で製造されています。



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。



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。



スタート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。

このたび、本投資法人は、第36期(2023年10月期)の決算を迎えることができました。
これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。

当期はポートフォリオの競争力向上のため、2023年9月29日に(G-38)プロシード西大路(取得価格745百万円)を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は108物件、取得価格の合計は101,679百万円となりました。また、賃料や礼金收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組みました。こうした取組みの結果、営業収益3,532百万円、経常利益1,226百万円、当期純利益1,218百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり4,664円とさせていただき、公表済の予想分配金を上回ることができました。

さらに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しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。さらにESG情報開示の取組みが評価され、最上位から2番目の「Bレベル」の評価を取得しました。また、本投資法人において2回目となるグリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進しました。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	30
本投資法人の特色	2	III. 損益計算書	32
トピックス	4	IV. 投資主資本等変動計算書	33
外部成長戦略	6	V. 注記表	34
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36期(2023年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,664円

決算・分配状況の推移

期	第32期 (2021年10月期)	第33期 (2022年4月期)	第34期 (2022年10月期)	第35期 (2023年4月期)	第36期 (2023年10月期)
営業収益(百万円)	3,177	3,224	3,349	3,676	3,532
経常利益(百万円)	1,159	1,199	1,303	1,423	1,226
当期純利益(百万円)	1,157	1,197	1,301	1,415	1,218
総資産額(百万円)	90,258	90,240	90,625	103,703	103,441
純資産額(百万円)	43,341	43,380	43,484	49,236	48,854
自己資本比率(%)	48.0	48.1	48.0	47.5	47.2
1口当たり純資産額(円)	170,785	170,940	171,350	174,303	172,949
1口当たり分配金(円)	4,563	4,718	5,971	5,667	4,664

今後の1口当たり分配金の予想

第37期(2024年4月期)

4,650円(注) **うち利益超過分配金 331円**

第38期(2024年10月期)

4,650円(注) **うち利益超過分配金 331円**

(注)第37期・第38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2023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

スタート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 スタート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トグループとの広範な協力関係を構築しています。



高い稼働率と安定した分配金

直近5期の稼働率・分配金の推移



スタートグループとの協力関係

スタート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

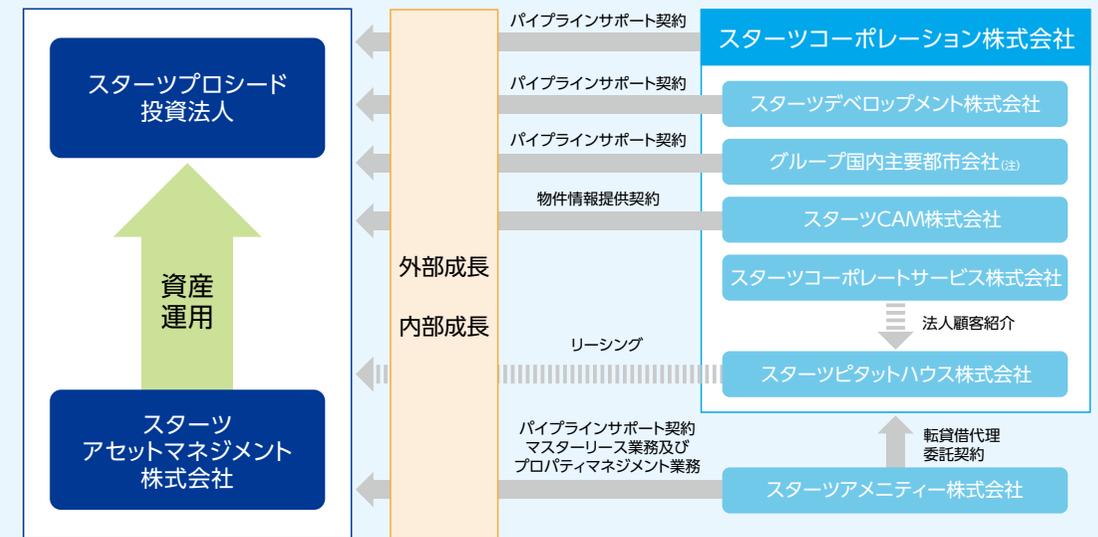
(注) ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能

- ▶ 免震構造の物件等スタート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ト北海道株式会社、スタート東北株式会社、スタート東海株式会社、スタート関西株式会社、スタート九州株式会社及びスタート沖縄株式会社を指します。

当期の数値で見る スタートプロシード投資法人	資産規模 (取得価格ベース)	取得済物件合計	稼働率	1口当たり分配金
	101,679百万円	108物件 5,323戸 (総賃貸可能戸数)	97.1% (期末)	4,664円
			96.8% (期中平均)	

トピックス

次なるステージ 資産規模1,500億円を目指し、京都の人気住宅エリアに位置する賃貸住宅を取得

第36期 (2023年9月29日) 取得

G-38 プロシード西大路

東海道本線「西大路」駅徒歩8分に立地します。建物スペックや設備仕様はテナントが一般的に要求する標準以上で、セキュリティ面も優れています。周辺に歴史的な史跡を残しつつ、大手企業の本社等が集積しているため、法人契約や市内中心部で働く社会人による堅調な需要が見込まれます。



取得価格	745百万円	構造 / 階数	鉄筋コンクリート造8階建
所在地	京都府京都市	建築時期	2013年3月7日
用途	賃貸住宅	総賃貸可能面積	1,460.96㎡



散策

「梅小路・西大路エリア」は近年、梅小路公園を中心に観光地としても注目を集めています。緑あふれる公園敷地内には、広々とした「芝生広場」や人工せせらぎの「河原遊び場」等があり、公園徒歩圏内に水族館や鉄道博物館等、大人から子供まで楽しめるお出かけスポットが充実しています。「京都」駅も目と鼻の先なので、京都観光の拠点としておすすめです。

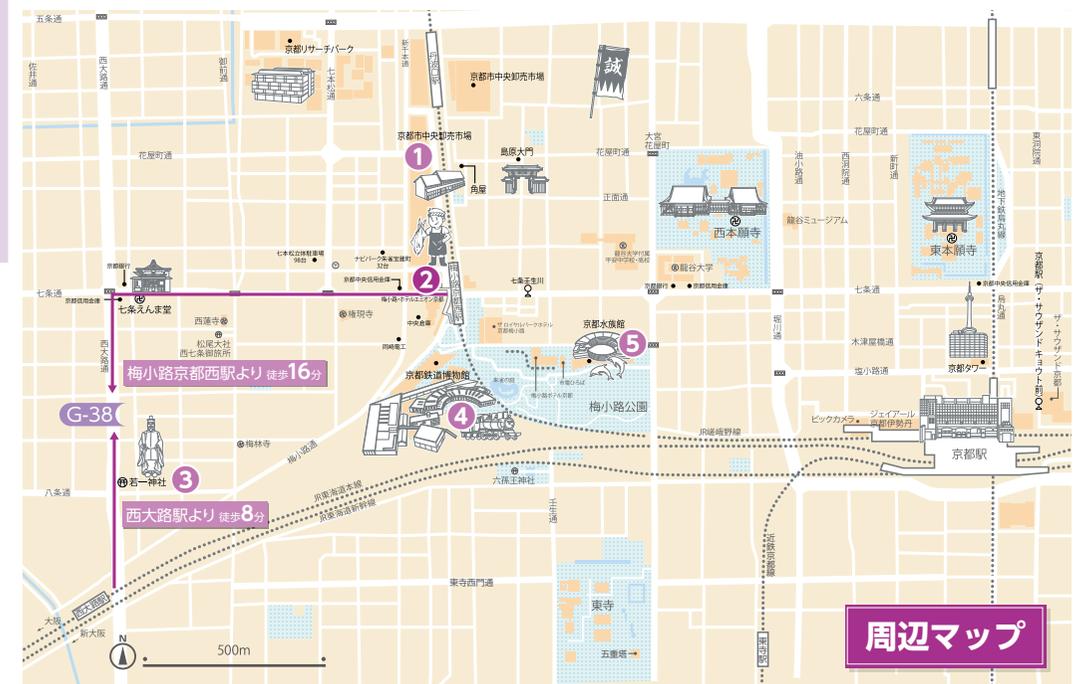
①京都市中央市場 水産棟 見学エリア

日本初の中央市場として開設しました。リニューアルした水産棟の見学エリアでは、せりの見学をはじめ、市場の歴史や京都の食文化等を紹介する展示も楽しめます。



②ホテルエミオン京都

スポンサー開発物件。JR「京都」駅より1駅、JR嵯峨野線「梅小路京都西」駅より徒歩2分の好立地に位置します。1、2階には京都の食と職を感じられる商業施設を併設しています。



梅小路・西大路 エリア



概要

プロシード西大路が位置する梅小路・西大路エリアは、「京都」駅から1駅、「大阪」駅から約40分という好立地に位置し、住宅街としてもビジネス街としても人気です。また、梅小路エリアにはスポンサー開発物件の「ホテルエミオン京都」があり、観光客やビジネスマン等から広く利用されています。

歴史

平安京の正門・羅城門跡も近く洛外屈指の集落があったとされ、古くから庶民の街として発展してきました。近代に入り工場や住宅の開発が進み、1938年の「西大路」駅の開業でビジネスマンや学生の往来も急増しました。水族館や鉄道博物館の開業により観光客が増えた梅小路エリアには、2019年に新駅「梅小路京都西」駅が開業しました。

③若一(にゃくいち)神社

平清盛ゆかりの神社。創建後、清盛は太政大臣に任ぜられたため「開運出世の神様」として崇められています。



④京都鉄道博物館

「地域と歩む鉄道文化拠点」をコンセプトに、2016年に開業しました。鉄道の総合博物館として学校教育や地域活性化に寄与しています。



⑤京都水族館

「近づく、もっと好きになる。」がコンセプト。京都の川や海に生息する生き物のほかイルカやペンギン等を見ることが出来ます。



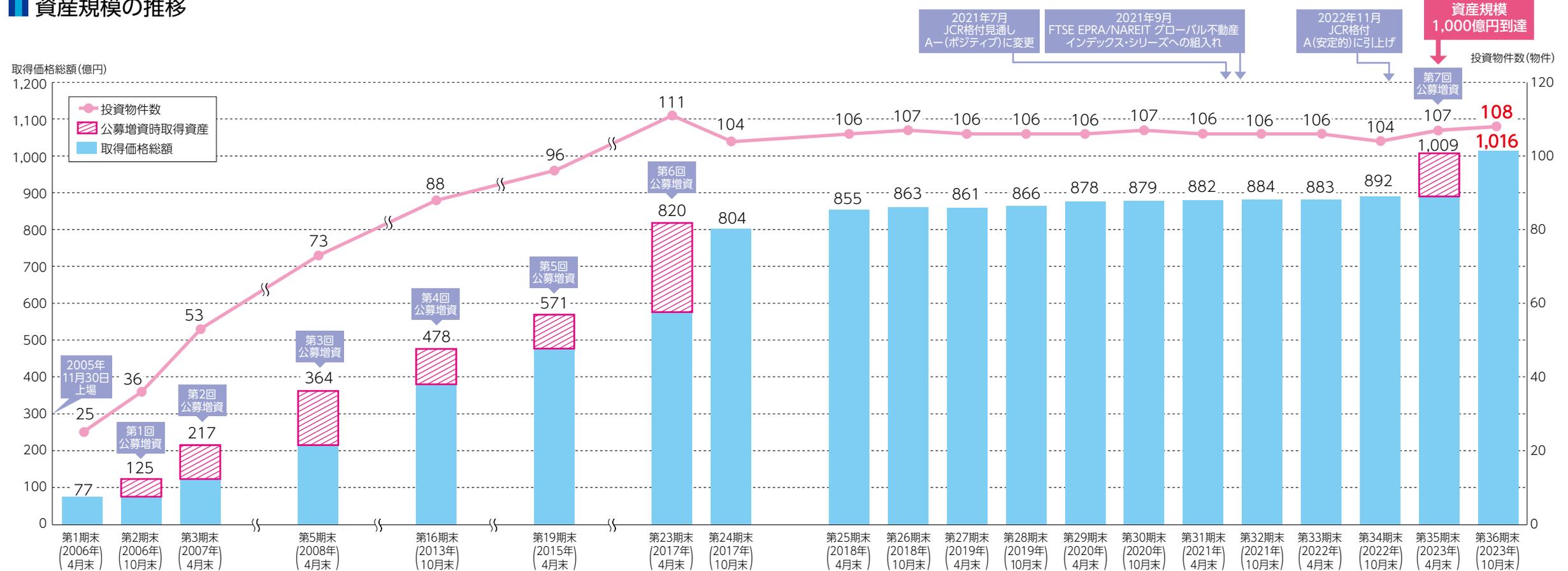
外部成長戦略

「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。

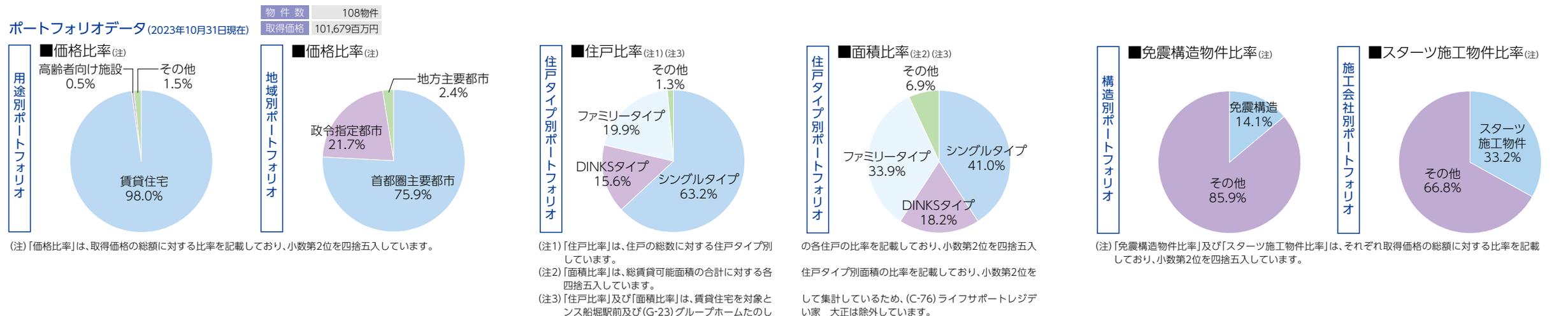
基本方針

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



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。

資産価値向上のための取組み

プロシード神戸元町

●外装リフレッシュ工事

Before



After



●LED照明交換工事

Before

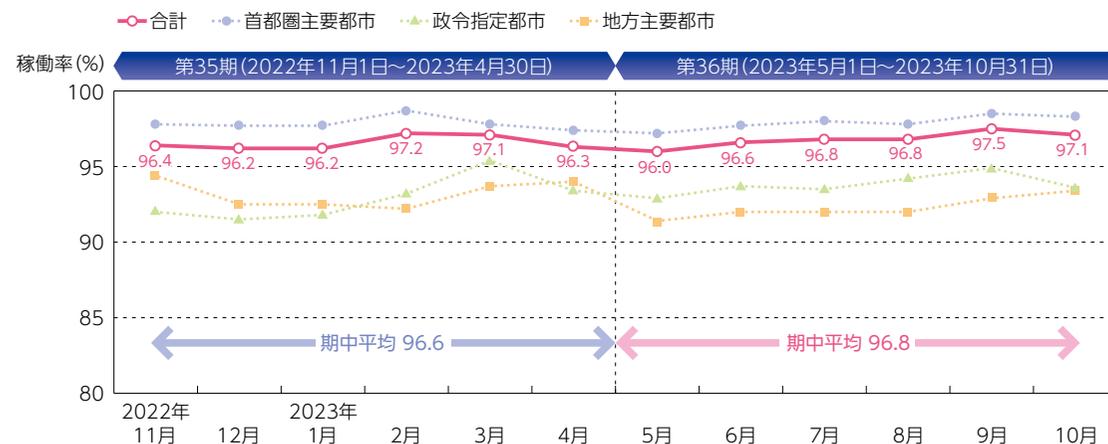


After



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。

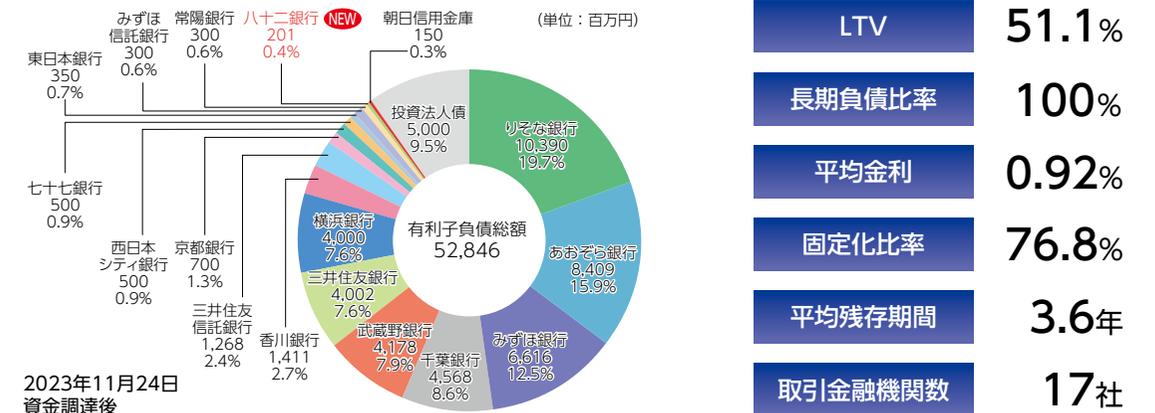
格付 (2023年10月31日現在)

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

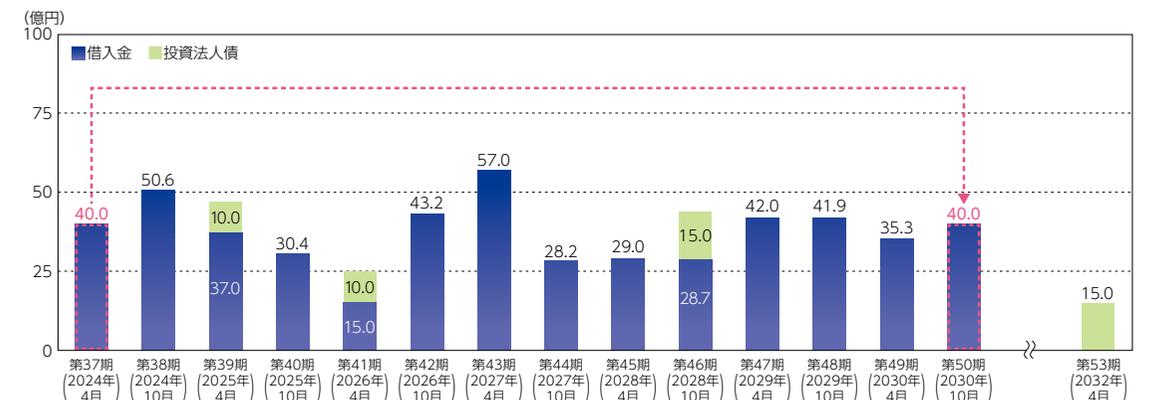
決算後の2023年11月24日に返済期限を迎えた4,000百万円の借入金についてリファイナンスにより返済を行い、固定化比率を高めるとともに平均残存期間の長期化を図りました。

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下、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り組んでまいります。



Environment (環境)

●環境認証の取得 (CASBEE不動産評価認証・BELS認証)

プロシード西新井 アルティア棟
CASBEE不動産評価認証 最上位評価ランクSを取得



プロシード門前仲町



プロシード舞浜



プロシード仙台上杉



●屋上ソーラーパネルの設置推進



プロシード石川台
ソーラーパネルによる発電量
10,507.0kWh
(2022年5月10日～2023年4月30日)

●GRESリアルエステイト評価への参加

2022年度に
初参加
:今回評価取得(★)



●印刷物等への環境配慮

資産運用報告書や封筒
などFSC認証紙素材を
採用しています。



●環境パフォーマンス目標

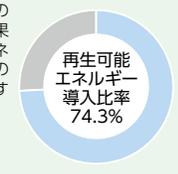
項目	削減目標
エネルギー消費量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
GHG (CO ₂)排出量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
水消費量	2021年度を基準とし、水消費原単位で増加させない

●環境パフォーマンス実績

項目	2021年度	2022年度	増減率	※集計期間は、各年5月～4月としています。 ※エネルギー消費量・GHG (CO ₂)排出量・水消費量は、管理権限を有する通年稼働物件(区分所有物件を除く)の共用部の実績を集計しています。 ※GHG (CO ₂)排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等を基に、本資産運用会社にて算出しています。
エネルギー消費量	総量 (MWh)	2,281	2,148	△5.8%
	消費原単位 (MWh/m)	0.051	0.047	△7.8%
GHG (CO ₂)排出量	総量 (t-CO ₂)	979	222	△77.3%
	消費原単位 (t-CO ₂ /m)	0.022	0.005	△77.3%
水消費量	総量 (m)	961	824	△14.3%
	消費原単位 (ml/m)	0.027	0.022	△18.5%

●共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

全108物件の中の80物件(合計延床面積の74.3%)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。



2023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・子育て支援施設のほか、施設整備後もスタートアップ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。

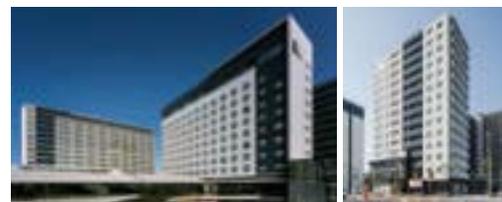
●アルファグランデ千桜タワー<第34期 取得>

- 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>

- スタートアップグループがPPP事業にて設計施工した複合施設
- ペDEST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／篠崎ツインプレイス<第16期 取得><第35期 取得>

- 江戸川区が行った開発事業として、スタートアップ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>

- スタートアップ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
- スタートアップグループが運営する保育園



Social (社会)

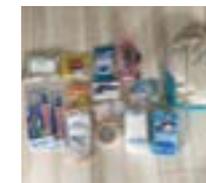
- 免震構造(2023年10月末時点)スタートアップ受注数: **608**棟
本投資法人組入物件数: **10**棟
- 井戸・かまどベンチ・専有部用防災グッズの設置
▶防災対策
- スタートアップグループ所有の起震車を利用した防災イベントの実施
- パブリックアートの設置
PPP/PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置、アーティスト育成への貢献
- ヘルスケア・保育施設への投資
▶西新井きらきら保育園など
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- 従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨



井戸

かまどベンチ

起震車・防災イベント



専有部用防災グッズ(一部の物件)



西新井きらきら保育園

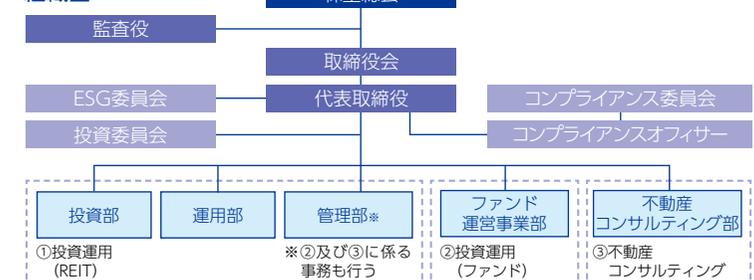


ライフサポートレジデンス船堀駅前

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)
- セイムポート出資(スタートコーポレーション株式会社)

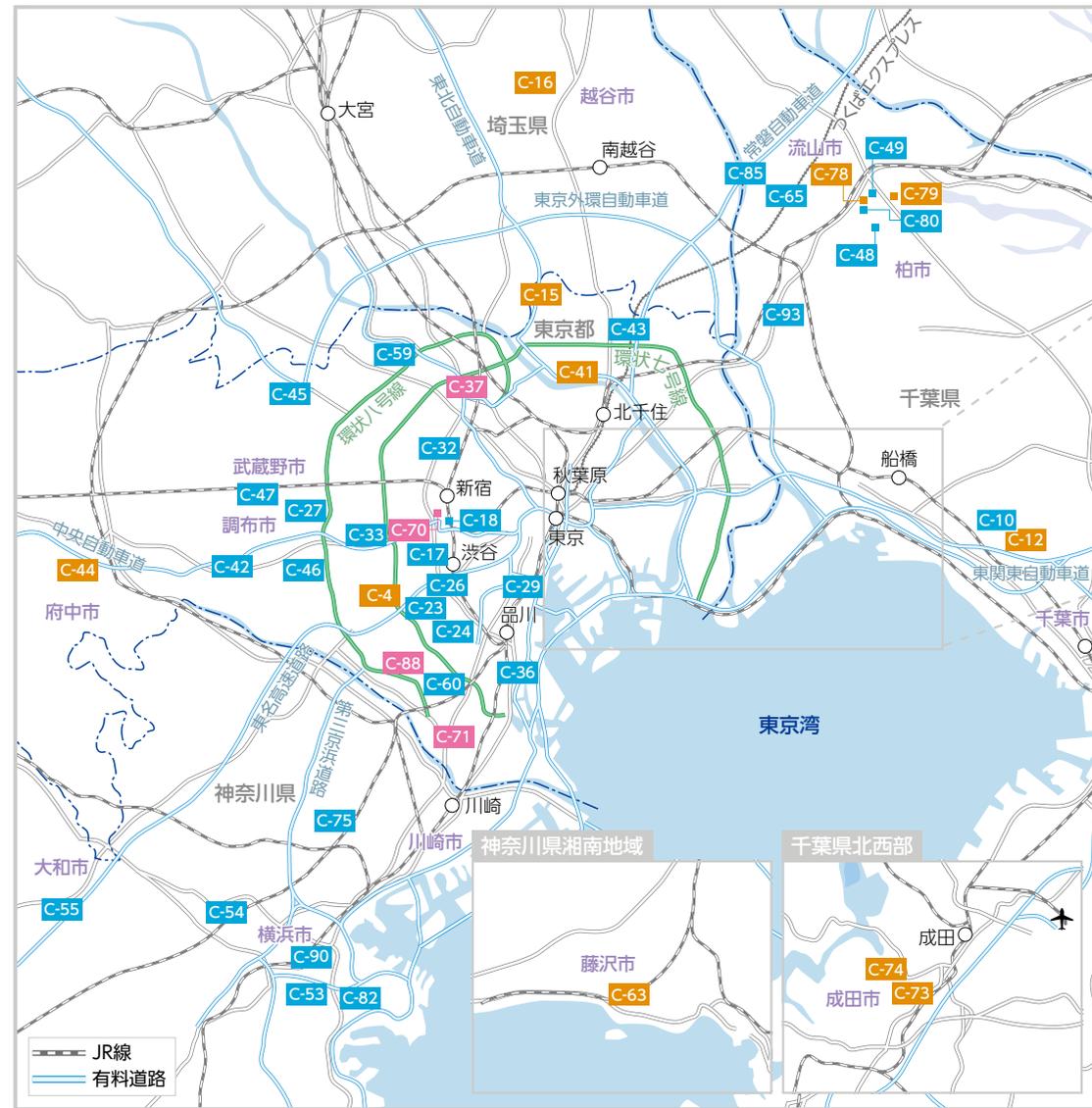
組織図



ポートフォリオマップ (2023年10月31日現在)

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

東京周辺都市部



東京周辺拡大図



- | | | | |
|----------------------|------------------------|------------------------------|---------------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-19 プロシード浦安 | C-62 プロシード市川妙典 | C-81 プロシード市川妙典II |
| C-2 プロシード東陽町 | C-20 プロシード新小岩 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-83 プロシード門仲前町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-66 プロシード行徳2 | C-84 プロシード舞浜 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-28 プロシード両国 | C-67 プロシード西葛西 | C-86 プロシード新川 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸 | C-68 プロシード葛西2 | C-87 プロシード錦糸町2 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-69 プロシード日本橋本町 | C-89 アルファグランデ千桜タワー |
| C-9 プロシード行徳 | C-51 プロシード船橋本町 | C-72 プロシード南行徳2 | C-91 篠崎ツインプレイス |
| C-11 プロシード南行徳 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 | C-92 プロシード南砂町 |
| C-14 プロシード船堀 | C-61 プロシード市川南 | C-77 プロシード錦糸町 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | | |
|-----------------------------|---------------------------------|-------------------------|
| G-21 プロシード西天満 | G-30 プロシード兵庫駅前通 | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-36 プロシード釣鐘 | G-34 プロシード仙台上杉 |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | G-37 プロシード深江橋 | |
| G-26 プロシード弁天町 | G-38 プロシード西大路 NEW | |
| G-27 プロシード長居公園通 | | |
-
- | | | |
|------------------------|----------------------|----------------------|
| R-2 プロシード水戸 | G-8 プロシード太閤通 | G-19 プロシード豊田 |
| R-3 プロシード水戸2 | G-11 プロシード穂波町 | G-24 プロシード金山2 |
| R-4 プロシード筑波学園都市 | G-13 プロシード新栄 | G-25 プロシード新瑞橋 |
| R-5 プロシード水戸3 | G-14 プロシード千代田 | G-31 プロシード瑞穂 |
| | G-17 プロシード金山 | G-32 プロシード大須 |
| | G-18 プロシード吹上 | G-35 プロシード金山3 |

- | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-33 プロシード新高円寺 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-80 プロシードK5 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-36 プロシード大井町 | C-55 プロシード相模大塚 | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-37 プロシード十条 | C-59 プロシード東武練馬 | C-85 プロシード流山おおたかの森 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-41 プロシード西新井 | C-60 プロシード雪谷 | C-88 プロシード石川台 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-42 プロシード調布 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 | C-90 プロシード山下公園ザ・タワー |
| C-17 プロシード松濤 | C-43 プロシードTX六町 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク | C-93 プロシード松戸 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-44 プロシード中河原 | C-70 プロシード西新宿 | |
| C-23 プロシード都立大学 | C-45 プロシード大泉学園 | C-71 プロシード鶴の木 | |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-73 プロシードCO-Z東館 | |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-47 プロシード三鷹 | C-74 プロシードCO-Z西館 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-48 プロシード柏エース | C-75 プロシード新横浜 | |
| C-29 プロシード三田 | C-49 プロシード柏ノール | C-78 プロシードK2 | |
| C-32 プロシード高田馬場 | C-53 プロシード弘明寺 | C-79 プロシードK3アネックス | |

運用資産一覧

取得済資産 (第36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(注3)	総賃貸可能駐車台数(注4)	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	976,458	1,570,000	50	42	100.0	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	556,872	998,000	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	579,028	910,000	57	0	96.5	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.5	602,088	687,000	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	607,618	822,000	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	436,714	620,000	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	312,324	339,000	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	339,790	367,000	20	7	95.0	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	264,780	347,000	34	3	94.1	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	288,129	363,000	26	6	92.1	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.2	224,191	244,000	22	10	100.0	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.2	230,399	247,000	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	165,707	254,000	15	7	100.0	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	86,902	122,000	12	3	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	0.9	875,781	1,090,000	40	6	97.7	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	479,593	554,000	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	443,186	456,000	21	8	100.0	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	517,742	553,000	27	9	100.0	7.1	1991年3月15日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.8	756,275	905,000	37	2	97.4	8.3	2006年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.8	714,147	914,000	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	283,997	519,000	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	445,615	478,000	24	1	96.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.4	416,261	505,000	29	1	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード兩國	東京都	443,900	0.4	416,356	646,000	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	1,392,100	1,580,000	72	0	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.3	361,974	346,000	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	243,770	290,000	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	758,672	894,000	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	962,776	950,000	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	540,691	558,000	30	0	100.0	7.2	1989年6月15日
C-41	プロシード西新井(注6) <small>免震構造</small>	東京都	5,172,000	5.1	2,721,065	6,920,000	294	146	99.4	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	382,019	619,000	26	0	96.6	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	173,017	184,000	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	1,187,510	1,390,000	54	35	95.0	10.7 11.8	1989年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	283,898	282,000	29	0	100.0	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	321,639	334,000	28	0	96.4	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	511,484	581,000	47	0	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.7	651,670	739,000	44	5	100.0	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	600,620	627,000	47	0	98.1	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	254,706	373,000	24	3	95.7	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	477,934	591,000	40	0	100.0	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	542,323	572,000	77	0	91.2	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	352,307	381,000	50	4	96.0	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	221,614	218,000	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	1,215,024	2,260,000	88	30	100.0	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	399,093	593,000	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	349,952	401,000	35	0	100.0	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	689,838	1,030,000	66	17	95.0	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	511,899	660,000	45	1	100.0	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.7	721,246	928,000	25	20	100.0	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	1,492,215	2,000,000	37	2	100.0	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 <small>免震構造</small>	千葉県	979,700	1.0	806,044	1,180,000	73	0	99.1	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	808,782	1,010,000	59	20	98.3	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	941,790	1,110,000	63	39	100.0	11.0 8.1	2003年9月12日
C-68	プロシード葛西2 <small>免震構造</small>	東京都	750,000	0.7	812,076	1,040,000	29	6	100.0	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	2,576,635	2,820,000	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	2,684,816	2,820,000	66	5	96.1	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード麩の木	東京都	917,000	0.9	892,570	1,120,000	29	4	100.0	13.9	2015年9月5日
C-72	プロシード南行徳2 <small>免震構造</small>	千葉県	1,080,000	1.1	1,029,562	1,280,000	36	18	96.3	6.4	2014年5月15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(注3)	総賃貸可能駐車台数(注4)	稼働率(注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-73	プロシードCO-2東館	千葉県	1,830,000	1.8	1,893,706	2,250,000	112	109	98.8	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-2西館	千葉県	971,000	1.0	1,018,781	1,180,000	71	87	100.0	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	4,319,552	4,840,000	226	68	97.1	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	239,856	448,000	2	0	100.0	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.1	2,222,216	2,230,000	64	11	97.4	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.2	1,237,051	1,380,000	60	20	97.1	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	300,813	324,000	24	25	100.0	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	284,405	277,000	17	0	92.4	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県	800,000	0.8	835,784	871,000	58	1	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.0	3,161,389	3,230,000	76	23	97.7	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町	東京都	1,240,000	1.2	1,267,435	1,490,000	48	3	98.0	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜	千葉県	1,029,000	1.0	1,060,650	1,350,000	66	9	98.5	7.4	2020年3月10日
C-85	プロシード流山おおたかの森 <small>免震構造</small>	千葉県	1,069,000	1.1	1,130,243	1,220,000	50	0	100.0	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川	東京都	500,000	0.5	530,246	560,000	18	1	82.1	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2	東京都	537,100	0.5	572,533	553,000	19	2	95.4	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台	東京都	810,000	0.8	857,293	911,000	25	2	100.0	13.4	2021年11月24日
C-89	アルファグランデ千代田タワー <small>免震構造</small>	東京都	2,800,000	2.8	3,091,572	2,960,000	68	0	98.8	2.3	2018年4月16日
C-90	プロシード山下公園ザタワー	神奈川県	7,900,000	7.8	8,145,852	8,000,000	147	103	93.8	6.8	2007年12月20日
C-91	篠崎ツインプレイス(注10)	東京都	1,500,000	1.5	1,690,897	1,710,000	4	1	100.0	3.0	2008年3月17日 2008年4月20日
C-92	プロシード南砂町	東京都	735,000	0.7	807,571	781,000	34	1	97.1	8.0	2021年9月27日
C-93	プロシード松戸	千葉県	498,000	0.5	525,724	514,000	29	0	100.0	5.0	2003年2月11日
首都圏主要都市合計			77,167,900	75.9	75,088,823	90,270,000	3,732	994	98.3		
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.4	314,727	519,000	44	6	95.6	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	217,203	264,000	10	8	88.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄 <small>免震構造</small>	愛知県	792,500	0.8	591,451	927,000	77	11	85.9	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.3	229,001	363,000	30	4	93.6	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.4	396,676	527,000	46	10	94.8	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山 <small>免震構造</small>	愛知県	1,022,000	1.0	876,092	1,550,000	94	18	95.0	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上 <small>免震構造</small>	愛知県	499,000	0.5	425,752	662,000	48	15	96.0	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田 <small>免震構造</small>	愛知県	219,000	0.2	187,191	336,000	27	8	96.7	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	0.9	842,855	1,210,000	56	3	93.9	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.8	804,782	1,070,000	61	6	95.4	8.6	2007年12月21日
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	151,698	189,000	1	0	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.0	1,927,385	2,490,000	72	31	93.2	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.1	2,046,695	2,270,000	73	45	89.6	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.1	2,214,792	2,410,000	126	21	94.6	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.1	1,082,266	1,090,000	81	24	95.1	14.4	2007年5月28日
G-30											

資産運用の概況

1. 投資法人の運用状況等の推移

期 計算期間	単位	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
		自2021年5月1日 至2021年10月31日	自2021年11月1日 至2022年4月30日	自2022年5月1日 至2022年10月31日	自2022年11月1日 至2023年4月30日	自2023年5月1日 至2023年10月31日
営業収益	百万円	3,177	3,224	3,349	3,676	3,532
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,115)	(3,154)	(3,154)	(3,554)	(3,532)
営業費用	百万円	1,806	1,810	1,830	1,994	2,031
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,382)	(1,391)	(1,416)	(1,554)	(1,546)
営業利益	百万円	1,370	1,413	1,519	1,682	1,500
経常利益	百万円	1,159	1,199	1,303	1,423	1,226
当期純利益(a)	百万円	1,157	1,197	1,301	1,415	1,218
総資産額(b)	百万円	90,258	90,240	90,625	103,703	103,441
純資産額(c)	百万円	43,341	43,380	43,484	49,236	48,854
出資総額(純額)(注2)	百万円	41,684	41,684	41,684	47,536	47,536
発行済投資口の総口数(d)	口	253,777	253,777	253,777	282,477	282,477
1口当たり純資産額(c)／(d)	円	170,785	170,940	171,350	174,303	172,949
1口当たり当期純利益(注3)	円	4,562	4,717	5,127	5,009	4,313
分配金総額(e)	百万円	1,157	1,197	1,515	1,600	1,317
1口当たり分配金額(e)／(d)	円	4,563	4,718	5,971	5,667	4,664
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,563)	(4,718)	(5,971)	(5,667)	(4,664)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注4)	%	1.3(2.6)	1.3(2.7)	1.4(2.9)	1.5(3.0)	1.2(2.3)
自己資本利益率(注4)	%	2.7(5.3)	2.8(5.6)	3.0(5.9)	3.1(6.2)	2.5(4.9)
自己資本比率(c)／(b)	%	48.0	48.1	48.0	47.5	47.2
配当性向(注4)	%	100.0	100.0	116.4	113.1	108.1
【その他参考情報】						
投資物件数(注5)	件	106	106	104	107	108
総賃貸可能戸数(注5)	戸	5,219	5,189	5,069	5,287	5,323
総賃貸可能面積	㎡	192,143.94	192,005.05	192,437.53	207,039.40	208,500.36
期末稼働率(注5)	%	96.4	96.3	96.1	96.3	97.1
減価償却費	百万円	647	645	651	689	662
資本的支出額	百万円	213	217	186	213	214
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	2,381	2,408	2,389	2,689	2,648
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4)	円	6,883	7,002	6,936	7,034	6,677
FFO倍率(注4)	倍	17.5	16.5	17.2	16.3	15.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	11.4	11.3	11.3	10.6	9.1
金利償却前当期純利益	百万円	1,979	2,021	2,142	2,323	2,111
支払利息	百万円	174	178	189	218	231
有利子負債総額	百万円	45,646	45,646	45,646	52,846	52,846
期末総資産有利子負債比率(注4)	%	50.6	50.6	50.4	51.0	51.1
運用日数	日	184	181	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、当期純利益を口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出しています。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／1口当たり当期純利益×100 なお、第35期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額／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(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額／総資産額×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ツアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。))に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。))及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産(投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。))への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設(以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。))、その他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産並びにこれらの不動産を裏付けとする特定資産も投資対象としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スターツグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は282,477口、総資産額は103,441百万円、出資総額(純額)は47,536百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症が5類に移行したことを受けて、感染拡大に対する行動制限が一段と緩和されたこと等により、景気の緩やかな持ち直しの動きが続いています。物価上昇の影響を受けながらも雇用・所得環境の改善により個人消費は底堅く推移し、企業収益も改善しました。一方、日本銀行の政策委員会・金融政策決定会合における長短金利操作(イールドカーブコントロール)の運用柔軟化の決定による国内の長期金利の上昇や世界的な金融引き締め、インフレ率の上振れ等に留意が必要であり、先行き不透明な状況が続いています。

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なかで、稼働や収益が安定的である賃貸住宅に対する投資家の需要は旺盛なため、取得競争は依然として過熱状態が続いており、売買価格は高止まりした状態が続いています。

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2023年9月29日に(G-38)プロシード西大路(取得価格745百万円)を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は108物件、取得価格の合計は101,679百万円、総賃貸可能面積は208,500.36㎡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ツアセットマネジメント株式会社と緊密な連携を取ることで、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まれました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率97.1%、平均稼働率96.8%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(Global Real Estate Sustainability Benchmark:GRESB)リアルエステイト評価に継続して参加しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。さらにESG情報開示の取組みが評価され、最上位から2番目の「Bレベル」の評価を取得しました。また、本投資法人において2回目となるグリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進しました。当期末現在において、CASBE不動産評価認証について1物件、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)について3物件の認証を取得しています。

(3) 資金調達の状況

当期は、2023年5月24日に返済期限の到来した長期借入金5,032.5百万円の返済に充当するために、以下の第4回無担保投資法人債1,500百万円の発行及び長期借入金3,532.5百万円(借入期間6ヶ月)の借入を行いました。

名称	スターツプロシード投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債限定同順位特約付)(グリーンボンド)		
発行価格	1,500百万円		
利率	年0.800%		
発行日	2023年5月22日		
償還期限	2028年5月22日		
担保及び保証	無担保・無保証		

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金9,061百万円、長期借入金は38,785百万円、投資法人債は5,000百万円、期末有利子負債残高は52,846百万円、期末総資産有利子負債比率は51.1%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) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,532百万円、営業利益1,500百万円、経常利益1,226百万円、当期純利益1,218百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に、租税特別措置法第65条の7により積み立てた圧縮積立金取崩額99百万円を加算した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は4,664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)

(注1) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
 (注2) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。
 (注3) 1口当たり発行価格200,000円(発行価額(引受価額)190,000円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 (注4) (注3)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社(2009年5月7日付のみ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。)が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注5) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額)184,262円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注6) (注5)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注7) 1口当たり発行価格181,300円(発行価額(引受価額)173,900円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注8) (注7)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注9) 1口当たり発行価格167,580円(発行価額(引受価額)160,740円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注10) 1口当たり発行価格185,035円(発行価額(引受価額)178,582円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注11) 1口当たり発行価格171,882円(発行価額(引受価額)165,888円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注12) 1口当たり発行価格151,320円(発行価額(引受価額)146,198円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注13) 2019年3月27日から2019年4月4日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(3,000口)については、2019年4月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年4月26日に消却しました。
 (注14) 1口当たり発行価格210,941円(発行価額(引受価額)203,909円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

【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32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2021年10月	2022年4月	2022年10月	2023年4月	2023年10月
最 高	268,200円	242,500円	264,900円	239,100円	238,400円
最 低	219,100円	205,200円	222,300円	220,200円	206,500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算入されることを企図し、当期未処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いて利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,664円となりました。

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
計算期間	自2021年5月1日 至2021年10月31日	自2021年11月1日 至2022年4月30日	自2022年5月1日 至2022年10月31日	自2022年11月1日 至2023年4月30日	自2023年5月1日 至2023年10月31日
当期末処分利益総額	1,158,003千円	1,197,331千円	1,301,169千円	1,415,073千円	1,218,575千円
利益留保額	18千円	11千円	99,018千円	125千円	102千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,157,984千円 (4,563円)	1,197,319千円 (4,718円)	1,515,302千円 (5,971円)	1,600,797千円 (5,667円)	1,317,472千円 (4,664円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,157,984千円 (4,563円)	1,197,319千円 (4,718円)	1,515,302千円 (5,971円)	1,600,797千円 (5,667円)	1,317,472千円 (4,664円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (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)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－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、社会経済活動の正常化が進み、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に支えられた設備投資の拡大等により景気の回復が進むことが期待されます。一方で、今後の金融政策、金利の動向に留意し、物価上昇や供給面での制約、並びに金融資本市場の変動等の影響を十分に注視していくことが必要と考えます。

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

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社(注)との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスタートC.A.M株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスタートグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。また、スタートグループの開発物件の取得に加え、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質的向上を目指します。なお、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した資産の譲渡も引き続き並行して検討していきます。

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

(2) 内部成長戦略

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

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)

資金の借入(借換)及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2023年11月24日に返済期限が到来したタームローン2J(借入金残高4,000百万円)に充当するために以下のとおりタームローン3Aの借入を行いました。

		タームローン3A
借入先	先	株式会社横浜銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社千葉銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社八十二銀行、三井住友信託銀行株式会社
借入金総額	金額	4,000百万円
借入日	日	2023年11月24日
元本返済期日	日	2030年5月24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	日	2023年11月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに元本返済期日
元本返済方法	方法	期限一括返済
担保及び保証の有無	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3A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3Aに係る契約
相手先	先	株式会社りそな銀行
想定元本	元本	4,000百万円
金利等		固定支払金利 1.490%
開始日	日	2023年11月24日
終了日	日	2030年5月24日
支払日	日	2023年11月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに元本返済期日

(注) 本金利スワップ契約締結により、タームローン3Aに係る金利は実質的に固定されます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月	2021年10月31日現在	2022年4月30日現在	2022年10月31日現在	2023年4月30日現在	2023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	253,777口	253,777口	253,777口	282,477口	282,477口
出資総額(純額)(注)	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円	47,536百万円	47,536百万円
投資主数	11,711人	11,383人	11,189人	11,886人	11,702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

2023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)	52,293	18.51
スタートコーポレーション株式会社	38,017	13.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	36,710	12.99
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,948	3.87
近畿産業信用組合	4,604	1.62
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,436	1.57
SMBC日興証券株式会社	2,842	1.00
株式会社豊州	2,826	1.00
STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	2,493	0.88
モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	2,453	0.86
合計	157,622	55.79

(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位未満を四捨五入して表示しています。

3. 役員等に関する事項

2023年10月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	平出 和也	スタートアップマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スタート総合研究所 代表取締役	-
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所 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	-	9,480

(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900千円及び同意された手続に関する業務等に係る報酬2,080千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	< 補填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補填されることとなります。 < 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

2023年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

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	地域等	第35期 (2023年4月30日現在)		第36期 (2023年10月31日現在)	
		保有総額 (千円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産信託受益権	首都圏主要都市	75,438,173	72.7	75,088,823	72.6
	政令指定都市	20,724,710	20.0	21,465,475	20.8
	地方主要都市	2,172,671	2.1	2,155,347	2.1
	小計	98,335,554	94.8	98,709,646	95.4
預金・その他の資産		5,367,992	5.2	4,731,731	4.6
資産総額計		103,703,546	100.0	103,441,378	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)によってあり、千円未満を四捨五入して記載しています。

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

2. 主要な保有資産

2023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	8,145,852	8,154.58	7,650.99	93.8	5.7	共同住宅
C-75	プロシード新横浜	4,319,552	5,457.56	5,301.97	97.1	3.5	共同住宅
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,161,389	2,654.69	2,592.60	97.7	1.9	共同住宅
C-89	アルファグランデ千桜タワー	3,091,572	4,437.47	4,382.38	98.8	2.7	共同住宅
C-41	プロシード西新井	2,721,065	20,137.85	20,018.61	99.4	8.7	共同住宅
C-70	プロシード西新宿	2,684,816	2,461.88	2,365.33	96.1	1.8	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,576,635	2,553.89	2,489.12	97.5	1.7	共同住宅
C-77	プロシード錦糸町	2,222,216	2,302.92	2,242.45	97.4	1.5	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,214,792	4,134.70	3,910.62	94.6	1.9	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,046,695	5,335.93	4,778.92	89.6	1.7	共同住宅
	合計	33,184,586	57,631.47	55,732.99	96.7	31.2	-

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を四捨五入して表示しています。

(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

2023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) (注)	期末算定価額 (千円)(注)	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	1,570,000	976,458
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	998,000	556,872
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	910,000	579,028
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	687,000	602,088
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	822,000	607,618
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	620,000	436,714
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	339,000	312,324
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船8番2号	信託受益権	1,218.56	367,000	339,790
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	347,000	264,780
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	288,129
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	244,000	224,191
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	247,000	230,399
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	254,000	165,707
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	86,902
C-17	プロシード松溝	東京都渋谷区松溝二丁目3番11号	信託受益権	890.22	1,090,000	875,781
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	554,000	479,593
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	456,000	443,186
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目31番14号	信託受益権	1,629.07	553,000	517,742
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	905,000	756,275
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目2番3号	信託受益権	831.74	914,000	714,147
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	信託受益権	570.53	519,000	283,997
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	478,000	445,615
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	505,000	416,261
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	646,000	416,356
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	1,580,000	1,392,100
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	346,000	361,974
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	290,000	243,770
C-33	プロシード新高門寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	894,000	758,672
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	950,000	962,776
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	558,000	540,691
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	6,920,000	2,721,065

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)	帳簿価額(千円)
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	619,000	382,019
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	184,000	173,017
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	1,390,000	1,187,510
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	282,000	283,898
C-46	プロシード千歳鳥山	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	334,000	321,639
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	581,000	511,484
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	739,000	651,670
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目8番17号	信託受益権	1,391.55	627,000	600,620
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	信託受益権	659.68	373,000	254,706
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	591,000	477,934
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	572,000	542,323
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	381,000	352,307
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	218,000	221,614
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	2,260,000	1,215,024
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区徳丸一丁目3番11号	信託受益権	779.84	593,000	399,093
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	401,000	349,952
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	1,030,000	689,838
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番15号	信託受益権	945.00	660,000	511,899
C-63	プロシード藤沢沼沼	神奈川県藤沢市鶴沼石上二丁目6番6号	信託受益権	2,005.76	928,000	721,246
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区日本橋堀留町二丁目4番8号	信託受益権	1,904.45	2,000,000	1,492,215
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 連B139街区3-2、9-3	信託受益権	2,976.85	1,180,000	806,044
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市福栄一丁目6番6号	信託受益権	1,626.54	1,010,000	808,782
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区清町二丁目7番6号、7番1号	信託受益権	2,993.52	1,110,000	941,790
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号	信託受益権	2,140.59	1,040,000	812,076
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目10番5号	信託受益権	2,553.89	2,820,000	2,576,635
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	信託受益権	2,461.88	2,820,000	2,684,816
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区鶴の木二丁目43番7号	信託受益権	1,260.58	1,120,000	892,570
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市福栄三丁目3番20号	信託受益権	2,832.74	1,280,000	1,029,562
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市市公津の杜四丁目12番	信託受益権	6,873.33	2,250,000	1,893,706
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市市公津の杜四丁目1番1号	信託受益権	3,716.05	1,180,000	1,018,781
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目21番2号	信託受益権	5,457.56	4,840,000	4,319,552
C-76	ライフサポートレジデンス船橋駅前	東京都江戸川区船堀四丁目8番10号	信託受益権	1,408.71	448,000	239,856
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区亀沢四丁目6番9号	信託受益権	2,302.92	2,230,000	2,222,216
C-78	プロシードK2	千葉県柏市柏六丁目8番37号	信託受益権	4,140.69	1,380,000	1,237,051
C-79	プロシードK3 アネックス	千葉県柏市柏1023番1	信託受益権	1,590.30	324,000	300,813
C-80	プロシードK5	千葉県柏市柏六丁目8番38号	信託受益権	788.95	277,000	284,405
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託受益権	1,218.00	871,000	835,784
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区石川町二丁目7番11号	信託受益権	2,654.69	3,230,000	3,161,389
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区福住一丁目7番8号	信託受益権	1,515.81	1,490,000	1,267,435
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市富士見四丁目14番13号	信託受益権	1,735.31	1,350,000	1,060,650
C-85	プロシード流山おおたかの森	千葉県流山市おおたかの森北一丁目2番3号	信託受益権	1,730.96	1,220,000	1,130,243
C-86	プロシード新川	東京都中央区新川一丁目25番14号	信託受益権	579.96	560,000	530,246
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区江東橋五丁目14番11号	信託受益権	668.54	553,000	572,533
C-88	プロシード石川台	東京都大田区東雪谷二丁目24番7号	信託受益権	1,105.45	911,000	857,293
C-89	アルファグランデ千代田タワー	東京都千代田区神田東松下町25番地	信託受益権	4,437.47	2,960,000	3,091,572
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市市中区山下町27番地	信託受益権	8,154.58	8,000,000	8,145,852
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号、21番5号	信託受益権	3,997.56	1,710,000	1,690,897
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区南砂五丁目12番5号	信託受益権	872.95	781,000	807,501
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市本町19番3	信託受益権	827.56	514,000	527,724
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	519,000	314,727
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	264,000	217,203
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	信託受益権	1,958.44	927,000	591,451
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	信託受益権	922.40	363,000	229,001
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	信託受益権	1,312.29	527,000	396,676
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区金山三丁目11番9号	信託受益権	2,733.58	1,550,000	876,092
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区昭和区車田町二丁目22番1号	信託受益権	1,204.65	662,000	425,752
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市神明町三丁目51番	信託受益権	752.04	336,000	187,191
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号	信託受益権	1,775.89	1,210,000	842,855
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目5番2号	信託受益権	1,590.64	1,070,000	804,782
G-23	グループホームのしい家 大正	大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号	信託受益権	482.72	189,000	151,698
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号	信託受益権	4,218.01	2,490,000	1,927,385
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通八丁目17番2号	信託受益権	5,335.93	2,270,000	2,046,695
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目5番12号	信託受益権	4,134.70	2,410,000	2,214,792
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目9番19号	信託受益権	2,170.80	1,090,000	1,082,266
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目3番22号	信託受益権	3,086.99	1,820,000	1,753,510
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通二丁目43番	信託受益権	1,126.40	545,000	536,786
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区大須一丁目29番32号	信託受益権	1,851.30	955,000	780,783
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目13番3号	信託受益権	1,913.28	807,000	742,121
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目4番30号	信託受益権	3,409.93	1,880,000	1,493,226
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番26号	信託受益権	1,799.52	942,000	777,234
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区釣鐘町二丁目1番5号	信託受益権	1,072.24	855,000	867,195
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号	信託受益権	1,609.14	1,360,000	1,391,194
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区七条御所ノ内中町54	信託受益権	1,460.96	822,000	814,850
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市水戸三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	491,000	279,200
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市水戸三丁目2番31号	信託受益権	1,381.34	524,000	313,089
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市二の宮三丁目9番4号	信託受益権	2,659.71	921,000	722,328
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市南町三丁目1番41号	信託受益権	2,258.88	898,000	840,729
合計				208,500.36	118,967,000	98,709,646

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額(2023年10月31日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価額又は調査による)を記載しています。

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35期 (2023年4月30日現在)				第36期 (2023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2)	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2)
C-1	プロシード市川	49	98.2	46,330	1.3	50	100.0	46,420	1.3
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	22,999	0.6	45	100.0	22,999	0.7
C-3	プロシード葛西	57	100.0	29,121	0.8	55	96.5	25,001	0.7
C-4	プロシード三軒茶屋	9	100.0	21,322	0.6	9	100.0	20,970	0.6
C-5	プロシード瑞江	27	96.5	27,395	0.8	28	100.0	27,480	0.8
C-6	プロシード船橋宮本	32	97.5	23,100	0.6	33	100.0	23,275	0.7
C-7	プロシード南葛西	15	93.2	12,840	0.4	16	100.0	12,649	0.4
C-9	プロシード行徳	20	100.0	12,546	0.4	19	95.0	12,688	0.4
C-10	プロシード幕張本郷	33	97.0	12,201	0.3	32	94.1	12,427	0.4
C-11	プロシード南行徳	26	100.0	12,734	0.4	24	92.1	12,594	0.4
C-12	プロシード幕張本郷2	22	100.0	10,655	0.3	22	100.0	11,304	0.3
C-14	プロシード船堀	24	100.0	9,220	0.3	24	100.0	9,340	0.3
C-15	プロシードせんげん台	15	100.0	8,488	0.2	15	100.0	8,602	0.2
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.0	5,349	0.2	12	100.0	5,629	0.2
C-17	プロシード松溝	38	95.5	27,735	0.8	39	97.7	28,000	0.8
C-18	プロシード参宮橋	26	100.0	13,977	0.4	26	100.0	15,149	0.4
C-19	プロシード浦安	21	100.0	18,791	0.5	21	100.0	19,015	0.5
C-20	プロシード新小岩	27	100.0	21,609	0.6	27	100.0	21,170	0.6
C-23	プロシード都立大学	34	92.1	22,318	0.6	36	97.4	21,940	0.6
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,504	0.6	36	100.0	21,502	0.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	18	94.8	12,471	0.4	19	100.0	12,033	0.3
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	13,008	0.4	23	96.0	13,719	0.4
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,804	0.4	29	100.0	13,788	0.4
C-28	プロシード兩國	27	100.0	14,790	0.4	27	100.0	14,805	0.4
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,937	1.2	72	100.0	40,937	1.2
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	プロシード新高門寺	57	100.0	24,120	0.7	57	100.0	24,136	0.7
C-34	プロシード高円寺南	-	-	8,298	0.2	-	-	-	-
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,176	0.7	59	100.0	25,178	0.7
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,445	0.5	30	100.0	16,424	0.5
C-38	プロシード白楽	-	-	8,646	0.2	-	-	-	-
C-41	プロシード西新井	291	98.9	309,024	8.7	292	99.4	306,750	8.7
C-42	プロシード調布	25	96.1	17,039	0.5	25	96.6	16,932	0.5
C-43	プロシードTX六町	20	100.0	6,963	0.2	20	100.0	7,051	0.2
C-44	プロシード中河原	52	97.1	42,186	1.2	51	95.0	41,027	1.2
C-45	プロシード大泉学園	29	100.0	9,816	0.3	29	100.0	9,904	0.3
C-46	プロシード千歳鳥山	26	92.9	10,302	0.3	27	96.4	10,253	0.3
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,150	0.5	47	100.0	16,167	0.5
C-48	プロシード柏エスト	44	100.0	23,631	0.7	44	100.0	23,300	0.7
C-49	プロシード柏ノール	46	97.9	20,689	0.6	46	98.1	20,739	0.6
C-50	プロシード行徳駅前	24	100.0	11,260	0.3	23	95.7	11,384	0.3
C-51	プロシード船橋本町	39	97.5	19,514	0.5	40	100.0	19,210	0.5
C-53	プロシード弘明寺	72	93.7	22,041	0.6	70	91.2	21,090	0.6
C-54	プロシード鶴ヶ峰	49	98.0	14,613	0.4	48	96.0	14,320	0.4
C-55	プロシード相模大塚	28	97.2	9,195	0.3	29	100.0	8,712	0.2
C-57	プロシード柏トロッポ	-	-	21,666	0.6	-	-	-	-
C-58	プロシード篠崎タワー	87	98.8	93,674	2.6	88	100.0	92,024	2.6
C-59	プロシード東武練馬	35	100.0	18,942	0.5	34	97.3	18,020	0.5
C-60	プロシード雪谷	34	97.2	12,941	0.4	35	100.0	13,702	0.4
C-61	プロシード市川南	65							

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
プロシード金山2 (愛知県名古屋市中区)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 8月 至 2024年 1月	88,000	-	-
プロシードK2 (千葉県柏市)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 8月 至 2024年 4月	69,300	-	-

(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36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214,329千円であり、当期費用に区分された修繕費145,567千円と合わせて359,896千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)
プロシード神戸元町 (兵庫県神戸市中央区)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 5月 至 2023年10月	53,012
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	31,734
その他			129,582
合計			214,329

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

期	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
営業期間	自2021年5月1日 至2021年10月31日	自2021年11月1日 至2022年4月30日	自2022年5月1日 至2022年10月31日	自2022年11月1日 至2023年4月30日	自2023年5月1日 至2023年10月31日
当期首積立金残高	700,000	750,000	800,000	850,000	900,000
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	750,000	800,000	850,000	900,000	950,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

費用・負債の状況

1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第35期	第36期
	自2022年11月1日 至2023年4月30日	自2023年5月1日 至2023年10月31日
(a) 資産運用報酬	375,124	326,423
(b) 資産保管手数料	8,810	8,800
(c) 一般事務委託手数料	25,254	23,792
(d) 役員報酬	1,200	1,200
(e) その他営業費用	105,718	132,722
合計	516,106	492,939

(注) 第35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70,031千円及び物件譲渡に係る運用報酬6,182千円が含まれており、第36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7,454千円が含まれています。

物件番号	物件名	第35期(2023年4月30日現在)				第36期(2023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2)	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2)
C-87	プロシード錦糸町2	19	100.0	13,630	0.4	18	95.4	13,281	0.4
C-88	プロシード石川台	24	96.2	24,054	0.7	25	100.0	23,105	0.7
C-89	アルファグランデ千桜タワー	66	97.5	95,375	2.7	67	98.8	95,375	2.7
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	138	95.1	205,365	5.8	141	93.8	201,810	5.7
C-91	篠崎ツインプレイス	4	100.0	80,746	2.3	4	100.0	83,650	2.4
C-92	プロシード南砂町	34	100.0	20,156	0.6	33	97.1	20,116	0.6
C-93	プロシード松戸	27	93.9	222	0.0	29	100.0	14,674	0.4
G-8	プロシード太閤通	40	91.2	16,463	0.5	42	95.6	16,399	0.5
G-11	プロシード穂波町	10	100.0	6,714	0.2	9	88.0	7,922	0.2
G-13	プロシード新栄	68	88.7	30,318	0.9	66	85.9	29,738	0.8
G-14	プロシード千代田	30	100.0	13,353	0.4	28	93.6	13,569	0.4
G-15	プロシード福岡高宮	45	97.5	18,258	0.5	44	94.8	18,387	0.5
G-17	プロシード金山	89	94.4	43,972	1.2	89	95.0	44,448	1.3
G-18	プロシード吹上	46	95.6	19,312	0.5	46	96.0	20,121	0.6
G-19	プロシード豊田	23	86.9	13,063	0.4	26	96.7	12,098	0.3
G-21	プロシード西天満	55	97.8	32,338	0.9	53	93.9	32,242	0.9
G-22	プロシード神戸元町	59	96.9	30,823	0.9	58	95.4	30,528	0.9
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	6,000	0.2	1	100.0	6,000	0.2
G-24	プロシード金山2	66	92.2	65,628	1.8	67	93.2	64,769	1.8
G-25	プロシード新瑞橋	62	83.4	57,177	1.6	67	89.6	59,239	1.7
G-26	プロシード弁天町	125	99.0	68,217	1.9	119	94.6	67,484	1.9
G-27	プロシード長居公園通	78	96.3	32,521	0.9	77	95.1	32,889	0.9
G-30	プロシード兵庫駅前通	112	95.9	49,038	1.4	115	98.4	55,165	1.6
G-31	プロシード瑞穂	39	97.3	16,978	0.5	39	97.3	17,704	0.5
G-32	プロシード大須	58	87.9	26,827	0.8	57	86.4	25,809	0.7
G-33	プロシード仙台小鶴新田	58	92.2	25,287	0.7	55	87.2	24,718	0.7
G-34	プロシード仙台上杉	102	94.8	59,313	1.7	104	95.7	57,990	1.6
G-35	プロシード金山3	57	93.8	27,881	0.8	56	93.2	28,211	0.8
G-36	プロシード釣鐘	22	84.6	20,140	0.6	26	100.0	18,782	0.5
G-37	プロシード深江橋	63	100.0	30,702	0.9	61	97.0	32,318	0.9
G-38	プロシード西大路	-	-	-	-	35	97.3	3,492	0.1
R-2	プロシード水戸	35	97.5	16,987	0.5	30	84.3	15,534	0.4
R-3	プロシード水戸2	29	82.7	18,373	0.5	32	89.7	16,416	0.5
R-4	プロシード筑波学園都市	32	94.4	28,588	0.8	32	93.9	28,972	0.8
R-5	プロシード水戸3	59	98.5	32,169	0.9	60	100.0	29,940	0.8
合計		5,094	96.3	3,554,688	100.0	5,156	97.1	3,532,337	100.0

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

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

(注3) (C-34)プロシード高円寺南、(C-38)プロシード白楽及び(C-57)プロシード柏トロワは2023年4月28日に譲渡しました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	31,595,000	31,595,000	(注2)

(注1) 金利スワップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2023年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

2. 借入状況

2023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	当期末残高 (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
長期借入金 (注3)	株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	-	0.91182	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		520,000	-					
	株式会社三井住友銀行		408,500	-					
	株式会社千葉銀行		387,500	-					
	株式会社武蔵野銀行		387,500	-					
	株式会社みずほ銀行		158,500	-					
	オリックス銀行株式会社		130,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		56,500	-					
	みずほ信託銀行株式会社		50,000	-					
	株式会社香川銀行		11,500	-					
	株式会社横浜銀行		1,000,000	1,000,000					
	株式会社りそな銀行	519,000	519,000	0.75136	2023年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	479,000	479,000						
	株式会社三井住友銀行	479,000	479,000						
	株式会社千葉銀行	415,000	415,000						
	株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000						
	株式会社あおぞら銀行	321,000	321,000						
	三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000						
	オリックス銀行株式会社	167,000	167,000						
	株式会社香川銀行	34,000	34,000						
	株式会社りそな銀行	727,000	727,000						
	株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000						0.75136
	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						
	三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000						
	株式会社香川銀行	100,000	100,000						
	株式会社あおぞら銀行	1,089,000	1,089,000						
	株式会社りそな銀行	825,000	825,000						
	株式会社千葉銀行	382,000	382,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
	株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000						
株式会社みずほ銀行	357,000	357,000							
株式会社香川銀行	325,000	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000							
株式会社あおぞら銀行	831,000	831,000							
株式会社りそな銀行	635,000	635,000							
株式会社千葉銀行	356,000	356,000							
株式会社武蔵野銀行	356,000	356,000							
株式会社香川銀行	303,000	303,000	0.86000 (注2)						2025年5月23日
株式会社みずほ銀行	250,000	250,000							
株式会社三井住友銀行	225,000	225,000							
三井住友信託銀行株式会社	93,000	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							
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	0.87000 (注2)	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証		
株式会社あおぞら銀行	1,060,000	1,060,000							
株式会社みずほ銀行	917,000	917,000							
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							
三井住友信託銀行株式会社	146,000	146,000							
株式会社あおぞら銀行	790,000	790,000							
株式会社りそな銀行	590,000	590,000							
株式会社千葉銀行	286,000	286,000							
株式会社武蔵野銀行	286,000	286,000						0.90000 (注2)	2026年11月24日
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							

区分	借入日	当期末残高 (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					
区分	株式会社りそな銀行	547,500	-	0.48182	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証					
	株式会社あおぞら銀行	530,000	-										
	株式会社みずほ銀行	458,000	-										
	株式会社武蔵野銀行	240,000	-										
	株式会社千葉銀行	235,000	-										
	株式会社香川銀行	76,000	-										
	三井住友信託銀行株式会社	72,500	-										
	株式会社りそな銀行	548,000	548,000						0.53136	2024年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	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											
株式会社りそな銀行	660,000	660,000	0.85000 (注2)	2027年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
株式会社あおぞら銀行	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											
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)	2028年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社千葉銀行	387,500	387,500											
株式会社武蔵野銀行	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	1.01600 (注2)	2027年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
株式会社京都銀行	200,000	200,000											
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											
株式会社横浜銀行	3,000,000	3,000,000											
株式会社りそな銀行	1,200,000	1,200,000											
株式会社あおぞら銀行	700,000	700,000						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	0.60302	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						
株式会社りそな銀行	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	285,000	285,000											
株式会社東日本銀行	250,000	250,000						0.75302	2029年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	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											
株式会社あおぞら銀行	-	820,000											
株式会社みずほ銀行	-	420,000											
株式会社武蔵野銀行	-	430,000											
株式会社千葉銀行	-	425,000											
株式会社三井住友銀行	-	280,000											
三井住友信託銀行株式会社	-	129,000											
みずほ信託銀行株式会社	-	50,000											
小計		49,346,000	47,846,000										
合計		49,346,000	47,846,000										

(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(9,061,000千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

2023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	用途	摘要
第1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)	2019年 11月18日	1,000,000	1,000,000	年0.470%	2024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	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
合計		3,500,000	5,000,000					

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)	売却損益 (千円)(注2)
G-38	プロシード西大路 (注2)	2023年 9月29日	745,454	-	-	-	-
	合計	-	745,454	-	-	-	-

(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却価額)を記載しています。

(注2)プロシード西大路は、現物不動産取得後、取得年月日と同日付で信託契約を締結し、信託受益権化しています。

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、株式会社三友システムアプレイザル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	G-38	プロシード西大路	2023年 9月29日	不動産	745,454	817,000	2023年 5月12日	株式会社 三友システムアプレイザル

(2) その他

本投資法人において行った取引で、投信法第201条の定めにより価格等の調査が必要とされたもののうち、上記「(1)不動産等」に記載されている取引以外の取引については、監査法人日本橋事務所による調査を委託しています。

2023年5月1日から2023年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については監査法人日本橋事務所からの調査報告書を受領しています。

なお、当該調査に関しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(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	97,394	スターツアメニティー株式会社	95,398	98.0
修繕工事費	359,896	スターツアメニティー株式会社	302,344	84.0
保守点検費	140,984	スターツアメニティー株式会社	138,891	98.5
広告宣伝費	61,252	スターツアメニティー株式会社	60,509	98.8
更新手数料	25,636	スターツアメニティー株式会社	24,896	97.1

(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関する規則第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

資産運用会社(スターツアセットマネジメント株式会社)は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業又は不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず該当する取引はありません。

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。「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) (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,997,761	1,307,187
信託現金及び信託預金	2,241,549	2,364,605
営業未収入金	43,892	28,112
前払費用	85,241	81,785
未収消費税等	57,503	-
その他	8,959	8,295
流動資産合計	4,434,907	3,789,985
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	52,585,883	53,144,986
減価償却累計額	△ 11,668,684	△ 12,257,229
信託建物(純額)	40,917,198	40,887,756
信託構築物	1,279,506	1,281,242
減価償却累計額	△ 891,639	△ 910,773
信託構築物(純額)	387,867	370,468
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	794,115	851,440
減価償却累計額	△ 369,788	△ 415,933
信託工具、器具及び備品(純額)	424,327	435,507
信託土地	55,563,624	55,981,772
有形固定資産合計	97,293,287	97,675,773
無形固定資産		
信託借地権	1,042,267	1,033,873
ソフトウェア	322	280
無形固定資産合計	1,042,590	1,034,154
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	710,820	710,820
長期前払費用	153,966	149,522
繰延税金資産	682	610
その他	27,593	34,430
投資その他の資産合計	903,061	905,383
固定資産合計	99,238,939	99,615,311
繰延資産		
投資法人債発行費	19,342	27,794
投資口交付費	10,358	8,286
繰延資産合計	29,700	36,081
資産合計	103,703,546	103,441,378

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2023年4月30日)	当期 (2023年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	9,032,500	9,061,000
営業未払金	124,919	232,635
未払金	256,231	247,225
未払費用	42,831	54,228
未払法人税等	8,568	7,779
未払消費税等	16,040	18,673
前受金	1,462	3,783
その他	255	78
流動負債合計	9,482,809	9,625,404
固定負債		
投資法人債	3,500,000	5,000,000
長期借入金	40,313,500	38,785,000
信託預り敷金及び保証金	870,171	873,856
資産除去債務	300,411	302,809
固定負債合計	44,984,082	44,961,666
負債合計	54,466,892	54,587,070
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	※1 △ 545,913	△ 545,913
出資総額(純額)	47,536,732	47,536,732
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
買換特例圧縮積立金	※2 185,848	-
任意積立金合計	284,848	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,415,073	1,218,575
剰余金合計	1,699,922	1,317,575
投資主資本合計	49,236,654	48,854,307
純資産合計	※3 49,236,654	48,854,307
負債純資産合計	103,703,546	103,441,378

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考)	当期
		(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,554,688	3,532,337
不動産等売却益	※2	122,212	-
営業収益合計		3,676,901	3,532,337
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,554,855	1,546,187
資産運用報酬		298,910	318,969
資産保管手数料		8,810	8,800
一般事務委託手数料		25,254	23,792
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		105,718	132,722
営業費用合計		1,994,748	2,031,672
営業利益		1,682,152	1,500,664
営業外収益			
受取利息		17	19
受取保険金		11,592	6,725
未払分配金戻入		969	1,070
その他		-	304
営業外収益合計		12,580	8,120
営業外費用			
支払利息		208,084	214,660
投資法人債利息		10,868	16,590
投資法人債発行費償却		2,809	3,402
投資口交付費償却		2,071	2,071
融資関連費用		47,296	45,179
その他		576	576
営業外費用合計		271,706	282,480
経常利益		1,423,026	1,226,304
税引前当期純利益		1,423,026	1,226,304
法人税、住民税及び事業税		8,571	7,782
法人税等調整額		△ 600	72
法人税等合計		7,970	7,854
当期純利益		1,415,055	1,218,449
前期繰越利益		18	125
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,415,073	1,218,575

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	圧縮積立金	任意積立金		
買換特例圧縮積立金					任意積立金 合計		
当期首残高	48,082,645	△ 545,913	47,536,732	99,000	185,848	284,848	1,415,073
当期変動額							
圧縮積立金の取崩				-	△ 185,848	△ 185,848	185,848
剰余金の配当							△ 1,600,797
当期純利益							1,218,449
当期変動額合計	-	-	-	-	△ 185,848	△ 185,848	△ 196,498
当期末残高	48,082,645	△ 545,913	47,536,732	99,000	-	99,000	1,218,575

(単位：千円)

	投資主資本		
	剰余金	投資主資本 合計	純資産合計
	剰余金合計	投資主資本 合計	
当期首残高	1,699,922	49,236,654	49,236,654
当期変動額			
圧縮積立金の取崩	-	-	-
剰余金の配当	△ 1,600,797	△ 1,600,797	△ 1,600,797
当期純利益	1,218,449	1,218,449	1,218,449
当期変動額合計	△ 382,347	△ 382,347	△ 382,347
当期末残高	1,317,575	48,854,307	48,854,307

注記表
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期 別	前期(ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1 日 至 2023年10月31日)								
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table border="0"> <tr> <td>信託建物</td> <td>3～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>10～45年</td> </tr> <tr> <td>信託機械及び装置</td> <td>8年</td> </tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td> <td>3～15年</td> </tr> </table> <p>②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の契約期間に基づく定額法を採用しています。</p> <p>③長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	3～64年	信託構築物	10～45年	信託機械及び装置	8年	信託工具、器具及び備品	3～15年	<p>①有形固定資産 同左</p> <p>②無形固定資産 同左</p> <p>③長期前払費用 同左</p>
信託建物	3～64年									
信託構築物	10～45年									
信託機械及び装置	8年									
信託工具、器具及び備品	3～15年									
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p> <p>②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。</p>	<p>①投資法人債発行費 同左</p> <p>②投資口交付費 同左</p>								
3. 収益及び費用の計上基準	<p>①固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p> <p>②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。</p> <p>a. 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。</p> <p>b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。</p>	<p>①固定資産税等の処理方法 同左</p> <p>②収益に関する計上基準 同左</p>								
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p>	<p>①ヘッジ会計の方法 同左</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左</p>								

期 別	前期(ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1 日 至 2023年10月31日)
③ヘッジ方針	<p>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>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>
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>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> <p>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> <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>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) (2023年 4月30日)		当期 (2023年10月31日)	
※1. 自己投資口の消却の状況		※1. 自己投資口の消却の状況	
総消却口数	3,000口	総消却口数	3,000口
消却総額	545,913千円	消却総額	545,913千円
※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特別圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。		※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特別圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。	
項目	内訳		
対象資産	プロシード柏トロワの土地		
発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円		
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせ取崩しを行います。		
当期取崩しについての説明	2023年4月にプロシード柏トロワの売却に伴う取崩しを行いました。		
金額 (単位: 千円)			
当期積立て・取崩し前残高	185,848		
損益計算書における取崩し	-		
貸借対照表残高	185,848		
金銭の分配に係る計算書における積立て	-		
金銭の分配に係る計算書における取崩し	185,848		
当期積立て・取崩し後残高	-		
※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 2022年11月1日 至 2023年4月30日)		当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	(単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料	3,074,584	賃貸料	3,061,413
共益費	214,948	共益費	215,625
駐車場収入	106,205	駐車場収入	105,503
付帯収入	1,288	付帯収入	1,387
その他賃貸事業収入	157,661	その他賃貸事業収入	148,408
不動産賃貸事業収益合計	3,554,688	不動産賃貸事業収益合計	3,532,337
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費	237,546	管理業務費	238,378
修繕費	114,056	修繕費	145,567
公租公課	187,570	公租公課	201,899
信託報酬	35,640	信託報酬	34,559
水道光熱費	72,127	水道光熱費	59,371
損害保険料	8,174	損害保険料	8,073
減価償却費	689,253	減価償却費	662,218
その他賃貸事業費用	210,485	その他賃貸事業費用	196,118
不動産賃貸事業費用合計	1,554,855	不動産賃貸事業費用合計	1,546,187
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,999,832	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,986,150
※2. 不動産等売却損益の内訳	(単位：千円)	※2. 不動産等売却損益の内訳	
プロシード高円寺南			
不動産等売却収入	251,394		
不動産等売却原価	305,052		
その他売却費用	1,380		
不動産等売却損	55,038		
プロシード白楽			
不動産等売却収入	185,718		
不動産等売却原価	251,927		
その他売却費用	1,017		
不動産等売却損	67,226		
プロシード柏トローワ			
不動産等売却収入	689,508		
不動産等売却原価	441,245		
その他売却費用	3,784		
不動産等売却益	244,478		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)		当期 (自 2023年5月1日 至 2023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及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	282,477口	発行済投資口の総口数	282,477口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2023年4月30日)		当期 (2023年10月31日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内リース料	121,731	1年内リース料	122,559
1年超リース料	4,959,434	1年超リース料	4,923,408
合計	5,081,166	合計	5,045,968

(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 2022年11月1日 至 2023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

2023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年内返済予定の長期借入金(注2)	9,032,500	9,032,500	-
(2) 投資法人債(注2)	3,500,000	3,491,192	△ 8,807
(3) 長期借入金(注2)	40,313,500	40,475,664	162,164
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記〔4)デリバティブ取引〕をご参照ください。)

(2) 投資法人債

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

(4) デリバティブ取引

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			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,062,500	28,062,500	(注)	-

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、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額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,032,500	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	1,000,000	-	-	1,500,000
長期借入金	-	8,761,000	4,549,000	10,020,000	5,720,000	11,263,500

当期(自 2023年5月1日 至 2023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

2023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年内返済予定の長期借入金(注2)	9,061,000	9,061,000	-
(2) 投資法人債(注2)	5,000,000	4,986,359	△ 13,640
(3) 長期借入金(注2)	38,785,000	39,040,003	255,003
(4) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(4)デリバティブ取引」をご参照ください。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 投資法人債

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

(4) デリバティブ取引

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			
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	31,595,000	31,595,000	(注)	-

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,061,000	-	-	-	-	-
投資法人債	-	1,000,000	1,000,000	-	1,500,000	1,500,000
長期借入金	-	6,749,000	5,820,000	8,520,000	5,773,500	11,922,500

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生主な原因別内訳 (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	610
信託借地権償却	5,761
資産除去債務	103,288
繰延税金資産小計	109,659
評価性引当額	△ 109,049
繰延税金資産合計	610
(繰延税金資産の純額)	610
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	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△ 33.80
評価性引当額の増減	0.29
圧縮積立金取崩額	2.54
その他	0.15
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.56
	0.64

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023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 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。	1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~65年)と見積り、割引率は1.531~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~65年)と見積り、割引率は1.531~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)
期首残高	300,411
有形固定資産の取得に伴う増加額	-
時の経過による調整額	2,398
期末残高	302,809

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年11月1日 至 2023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)	
利害関係人等及び法人主要投資主	スターツコーポレーション株式会社	持株会社	13.5%	信託受益権の購入(注2)	7,900,000	-	-	
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	95,519	営業未払金	124,105	
				修繕工事費	289,190			
				保守点検費	137,963			
				広告宣伝費	76,174			
				更新手数料	26,077			
				賃料収入等(注3)	272,219	信託預り敷金及び保証金(注3)	59,618	
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2)	3,333,000	-	-	
				信託受益権の譲渡(注4)	1,124,000	-	-	
利害関係人等	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	公益施設管理事業	-	信託受益権の購入(注2)	1,500,000	-	-	
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	14,279	前払費用	1,342	
				支払利息	4,597	長期前払費用	4,240	
				融資関連に関する支払	-	未払費用	448	
						長期前払費用	418	
						1年内返済予定の長期借入金	677	
						長期借入金の借入	-	300,000
						長期借入金の返済	-	長期借入金
		一般事務委託報酬	24,404	未払金	18,871			

(注1) 資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。
 (注2) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
 (注3) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスター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4) 利害関係人等への信託受益権の譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期(自 2023年5月1日 至 2023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	95,398	営業未払金	143,458
				修繕工事費	302,344		
				保守点検費	138,891		
				広告宣伝費	60,509		
				更新手数料	24,896		
				賃料収入等(注2)	254,112	信託預り敷金及び保証金(注2)	59,624
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	13,230	前払費用	1,342
				支払利息	4,712	長期前払費用	3,569
				融資関連に関する支払	283	未払費用	569
						前払費用	385
						長期前払費用	748
						長期借入金の借入	129,000
		長期借入金の返済	129,000	長期借入金	917,500		
		一般事務委託報酬	11,442	未払金	4,706		

(注1) 資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。
 (注2) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスター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。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年11月1日 至 2023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2023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。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
86,331,134	12,004,420	98,335,554	118,016,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。
 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は、(C-90) プロシード山下公園ザ・タワー以下6物件の取得(13,478,446千円)及び資本的支出(213,452千円)によるものであり、主な減少理由は、(C-34) プロシード高円寺南、(C-38) プロシード白楽、(C-57) プロシード柏トロワの譲渡(998,225千円)及び減価償却費(689,253千円)によるものです。
 (注3) 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2023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 2023年5月1日 至 2023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2023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。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
98,335,554	374,092	98,709,646	118,967,000

(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、(G-38) プロシード西大路の取得(815,638千円)及び資本的支出(214,329千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(662,218千円)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2023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。

金銭の分配に係る計算書

期 別	前期(ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1 日 至 2023年10月31日)
I 当期末処分利益	1,415,073,669円	1,218,575,444円
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	185,848,993円	99,000,000円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,600,797,159円 (5,667円)	1,317,472,728円 (4,664円)
IV 次期繰越利益	125,503円	102,716円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,600,797,159円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当期において本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第65条の7により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,317,472,728円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当期において本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1 日 至 2023年10月31日)
1口当たり純資産額 174,303円	1口当たり純資産額 172,949円
1口当たり当期純利益(注) 5,009円	1口当たり当期純利益(注) 4,313円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数過重平均投資口数で除することにより算定しています。	
また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	

(注) 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 2022年11月 1 日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1 日 至 2023年10月31日)
当期純利益(千円) 1,415,055	当期純利益(千円) 1,218,449
普通投資主に帰属しない金額(千円) -	普通投資主に帰属しない金額(千円) -
普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,415,055	普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,218,449
期中平均投資口数(口) 282,477	期中平均投資口数(口) 282,477

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年11月 1 日 至 2023年 4月30日)	当期 (自 2023年 5月 1 日 至 2023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)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考)(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) (単位:千円)

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

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

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

当期(自 2023年5月1日 至 2023年10月31日) (単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	-	-
水道光熱費収入	24,372	24,372
その他	-	3,507,964
合計	24,372	3,532,337

(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。

独立監査人の監査報告書

2023年12月14日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所
東京都中央区
指定社員 公認会計士 古川 誉
業務執行社員
指定社員 公認会計士 吉岡 智浩
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、スタートプロシード投資法人の2023年5月1日から2023年10月31日までの第36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、監査人としてのそ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を検討すること、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。

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023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	1,423,026	1,226,304
減価償却費	689,295	662,260
投資法人債発行費償却	2,809	3,402
投資口交付費償却	2,071	2,071
受取利息	△ 17	△ 19
支払利息	218,952	231,251
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 17,433	15,780
前払費用の増減額(△は増加)	△ 2,368	3,455
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 57,503	57,503
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 66,229	2,633
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 40,889	134,833
未払金の増減額(△は減少)	6,135	10,353
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 53,573	4,443
信託有形固定資産の売却による減少額	998,225	-
その他	△ 5,032	4,135
小計	3,097,467	2,358,410
利息の受取額	17	19
利息の支払額	△ 201,181	△ 219,854
法人税等の支払額	△ 1,979	△ 8,571
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,894,325	2,130,003
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	△ 13,500,157	△ 1,082,750
無形固定資産の取得による支出	△ 179,191	-
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	273,575	54,642
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 81,977	△ 50,957
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 109,386	△ 6,837
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 13,597,137	△ 1,085,903
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	11,390,000	3,532,500
長期借入金の返済による支出	△ 4,190,000	△ 5,032,500
投資法人債の発行による収入	-	1,500,000
投資法人債発行費の支出	-	△ 11,855
投資口の発行による収入	5,852,188	-
投資口交付費の支出	△ 12,430	-
分配金の支払額	△ 1,513,075	△ 1,599,763
財務活動によるキャッシュ・フロー	11,526,681	△ 1,611,618
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	823,870	△ 567,518
現金及び現金同等物の期首残高	3,415,440	4,239,310
現金及び現金同等物の期末残高	4,239,310	3,671,792

(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せん。このキャッシュ・フロー計算書は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではないため、会計監査人の監査は受けていません。

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

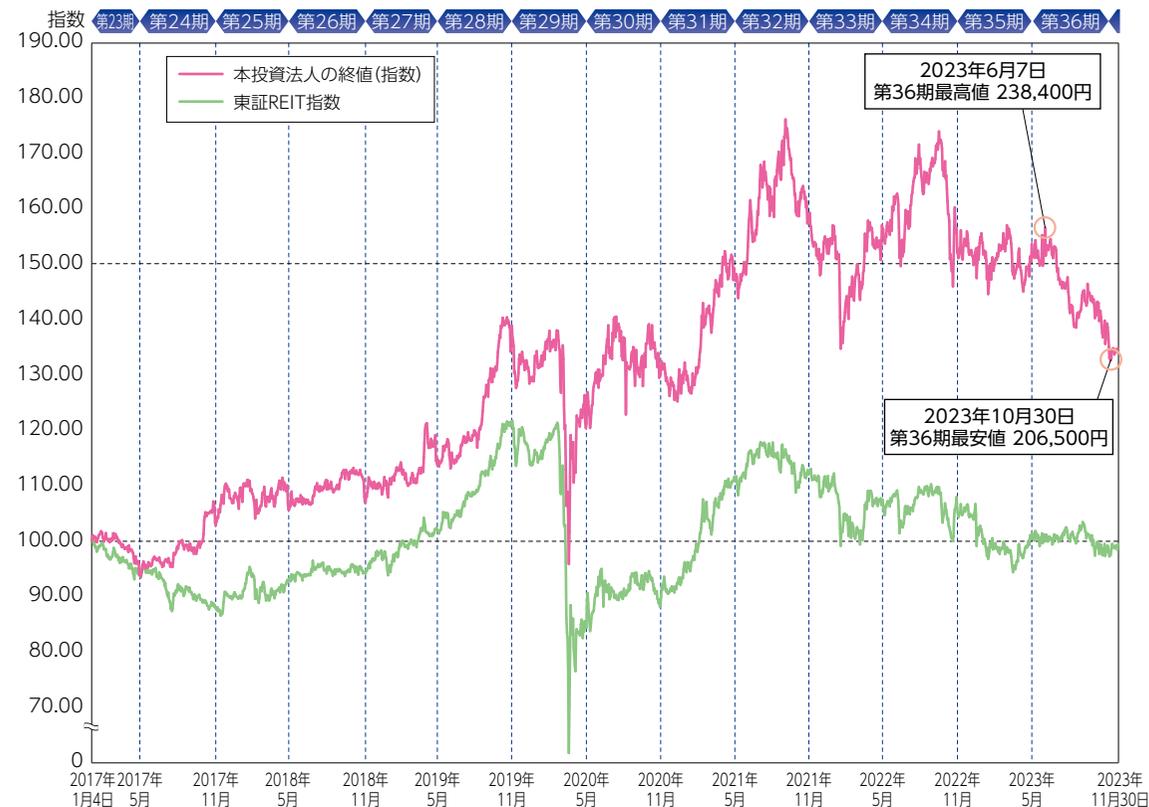
項目	前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	当期 (自 2023年5月1日 至 2023年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (2023年4月30日現在)	(単位：千円) (2023年10月31日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,997,761	1,307,187
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,241,549	2,364,605
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
4,239,310	3,671,792

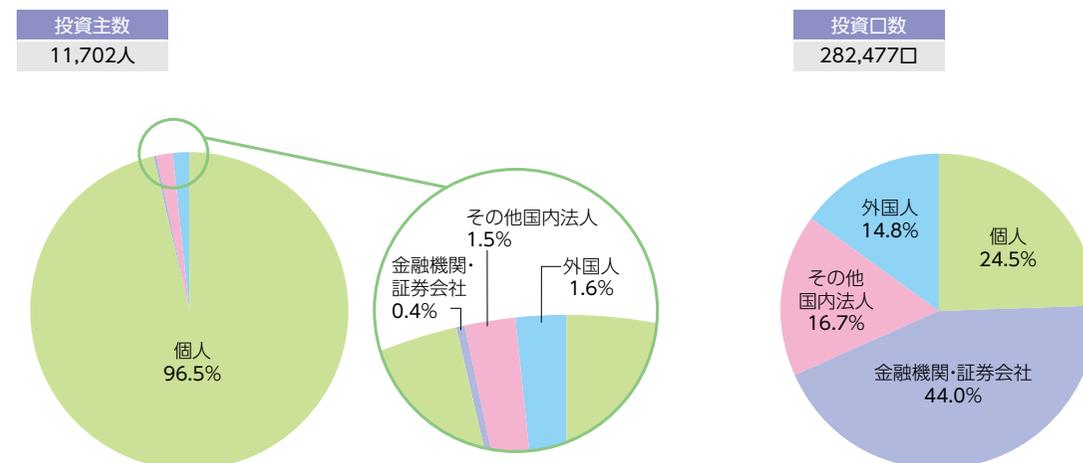
投資口の状況

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2023年11月30日まで併示しています。

投資主の状況(2023年10月31日現在)

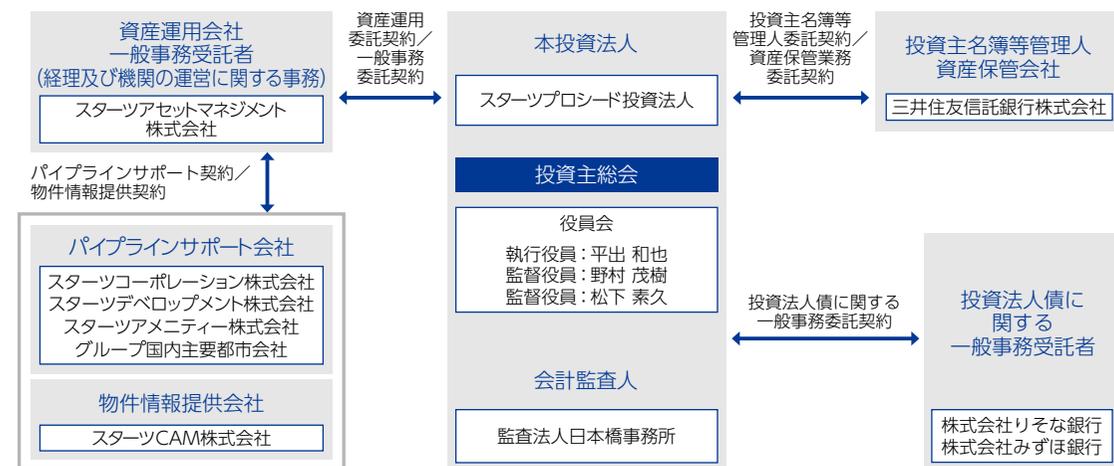


投資法人／資産運用会社の概要

(2023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

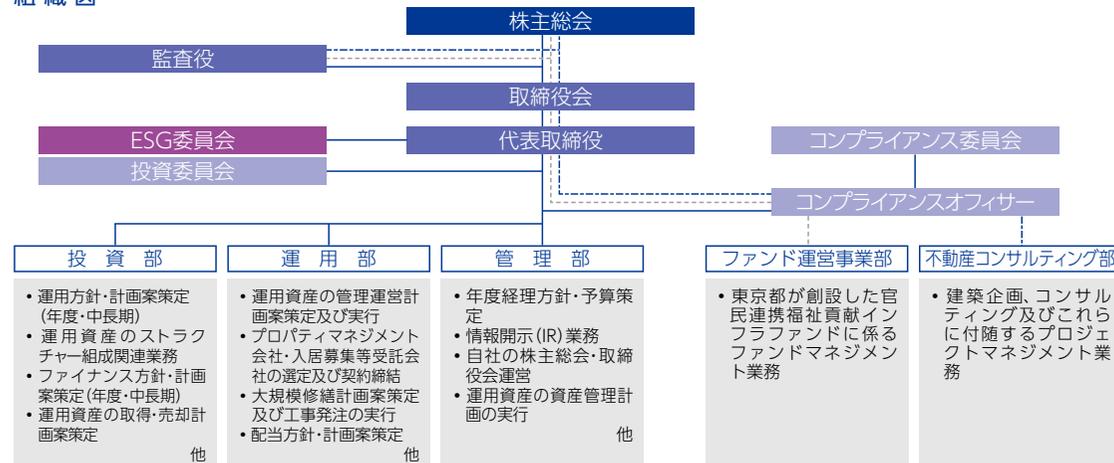
沿革

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

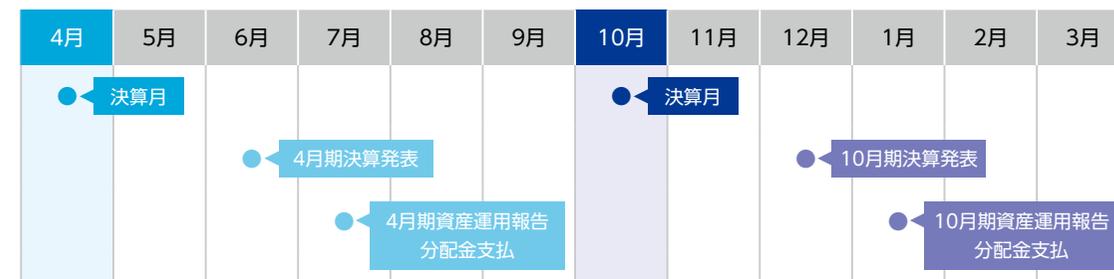
株主	住所	所有株式数	比率
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

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)



■ 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くか、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。確定申告をなされる投資主様は、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が必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

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)