

じっくり、
揺るがず、
未長く。



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24期 資産運用報告

2017年5月1日～2017年10月31日

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
<http://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24期(2017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。つきましては、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。

当期においては、ポートフォリオの競争力向上のための資産入替えの一環として、プロシード本通以下7物件を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は104物件、取得価格の合計は80,471百万円、総賃貸可能面積は183,634.47㎡となりました。

また、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と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図るとともに、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。さらに地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに速やかに原状回復工事による空室の商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.5%、期末稼働率は96.1%となりました。

財務面におきましては、2017年5月24日に返済期限の到来した総額4,190百万円の返済に充当するために、長期借入金4,190百万円(変動金利、借入期間5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6,500百万円、長期借入金は36,246百万円で、期末有利子負債残高は42,746百万円、期末総資産有利子負債比率は48.9%となりました。

以上のような運用により、当期は、営業収益3,173百万円、営業利益1,488百万円、経常利益1,288百万円、当期純利益1,286百万円となり、分配金は投資口1口当たり4,624円とさせていただきます、当初予想を上回ることができました。

第25期以降も引き続き、中長期にわたっての運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図り、さらなる投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましても、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

決算ハイライト

第24期(2017年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,624円

決算・分配状況の推移

期	第20期 (2015年10月期)	第21期 (2016年4月期)	第22期 (2016年10月期)	第23期 (2017年4月期)	第24期 (2017年10月期)
営業収益(百万円)	2,220	2,239	2,245	2,980	3,173
経常利益(百万円)	703	715	732	1,130	1,288
当期純利益(百万円)	701	713	730	1,129	1,286
総資産額(百万円)	61,754	61,704	61,667	87,373	87,480
純資産額(百万円)	30,797	30,809	30,826	43,359	43,516
自己資本比率(%)	49.9	49.9	50.0	49.6	49.7
1口当たり純資産額(円)	177,223	177,292	177,391	168,860	169,473
1口当たり分配金(円)	4,035	4,104	4,204	4,397	4,624

今後の分配金の予想

第25期(2018年4月期)

一口当たり分配金 **4,630円**(注)

(注) 第25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2017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。

Contents

I. 投資法人の概要	1	III. 貸借対照表	28
決算ハイライト	1	IV. 損益計算書	30
本投資法人の特色	2	V. 投資主資本等変動計算書	31
トピックス	4	VI. 注記表	32
外部成長戦略	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
内部成長戦略	8	VIII. 監査報告書	41
財務戦略	9	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
運用資産一覧	10	投資口の状況	43
ポートフォリオマップ	12	投資法人/資産運用会社の概要	44
II. 資産運用報告	14	投資主インフォメーション	45

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

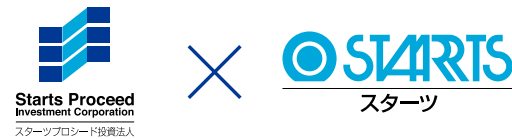
多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

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

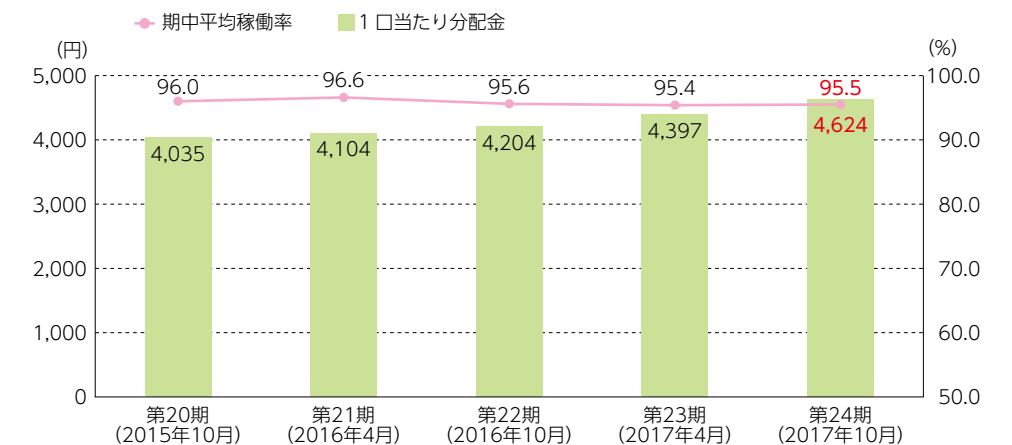
»» p6~8

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、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

外部成長

- ▶ 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

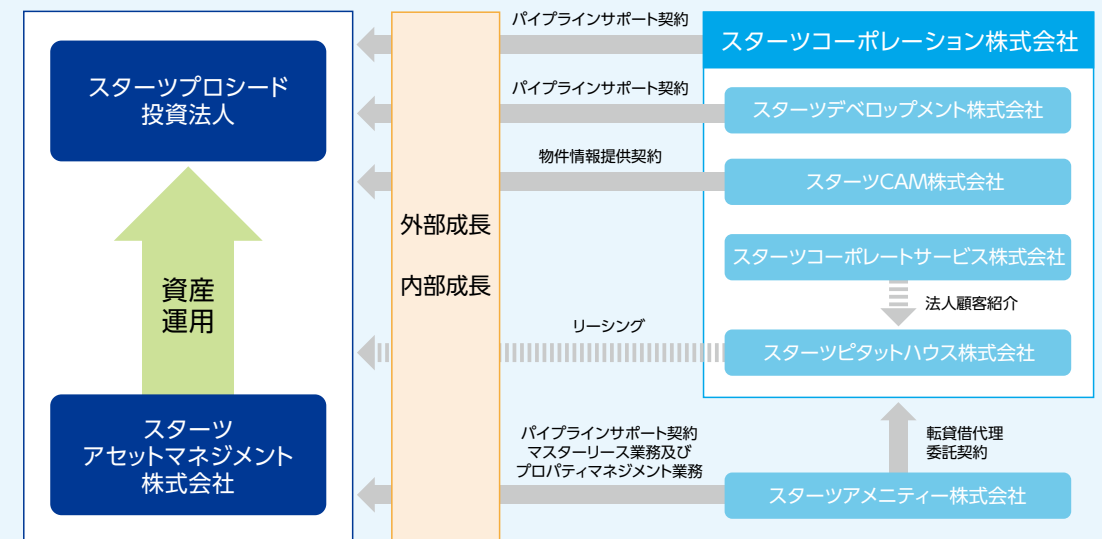
(注)ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能。

- ▶ 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

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

グループ各社の役割



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
	80,471 百万円	104 物件 5,013 戸	96.1% (期末) 95.5% (期中平均)	4,624 円

トピックス

ポートフォリオの競争力向上のために築年数を経過した資産を譲渡し、その譲渡資産の譲渡代金を資産として本物件を取得いたしました。

取得資産 第25期 (2017年11月1日取得)

C-77 プロシード錦糸町



取得価格 2,140百万円
所在地 東京都墨田区亀沢
用途 共同住宅
構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
建築時期 2005年7月1日
総賃貸可能面積 2,302.92㎡



取得資産 第25期 (2017年12月15日取得)

G-34 プロシード仙台上杉



取得価格 1,560百万円
所在地 宮城県仙台市
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
建築時期 2017年2月21日
総賃貸可能面積 3,409.93㎡



C-78 プロシードK2



取得価格 1,170百万円
所在地 千葉県柏市
用途 共同住宅・店舗・車庫
構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
建築時期 1995年2月10日
総賃貸可能面積 4,099.04㎡

C-79 プロシードK3アネックス



取得価格 283百万円
所在地 千葉県柏市
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
建築時期 1997年3月2日
総賃貸可能面積 1,590.30㎡

C-80 プロシードK5



取得価格 269百万円
所在地 千葉県柏市
用途 共同住宅・店舗
構造/階数 鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
建築時期 1998年2月13日
総賃貸可能面積 788.95㎡



譲渡資産

第24期中の譲渡

G-1 プロシード本通



譲渡価格 533百万円
所在地 北海道札幌市
建築時期 1989年3月14日

G-2 プロシード環状通東



譲渡価格 303百万円
所在地 北海道札幌市
建築時期 1990年10月23日

G-3 プロシード琴似



譲渡価格 275百万円
所在地 北海道札幌市
建築時期 1991年10月21日

R-1 プロシード松山



譲渡価格 106百万円
所在地 愛媛県松山市
建築時期 1991年8月31日

G-9 プロシード大橋



譲渡価格 256百万円
所在地 福岡県福岡市
建築時期 1998年2月13日

G-12 プロシード東大畑



譲渡価格 53百万円
所在地 新潟県新潟市
建築時期 1991年11月27日

G-16 プロシード大濠公園



譲渡価格 420百万円
所在地 福岡県福岡市
建築時期 1997年3月21日

第25期 (2017年12月8日譲渡)

G-6 プロシード箱崎宮Ⅱ



譲渡価格 91百万円
所在地 福岡県福岡市
建築時期 1991年7月30日

G-7 プロシード箱崎宮Ⅰ



譲渡価格 83百万円
所在地 福岡県福岡市
建築時期 1991年5月1日

G-10 プロシード那珂川



譲渡価格 221百万円
所在地 福岡県筑紫郡
建築時期 1990年7月24日



- 資産規模の拡大や築浅物件への改善
 - 収益の安定性への寄与による投資主
- によるポートフォリオの質の向上
価値の向上

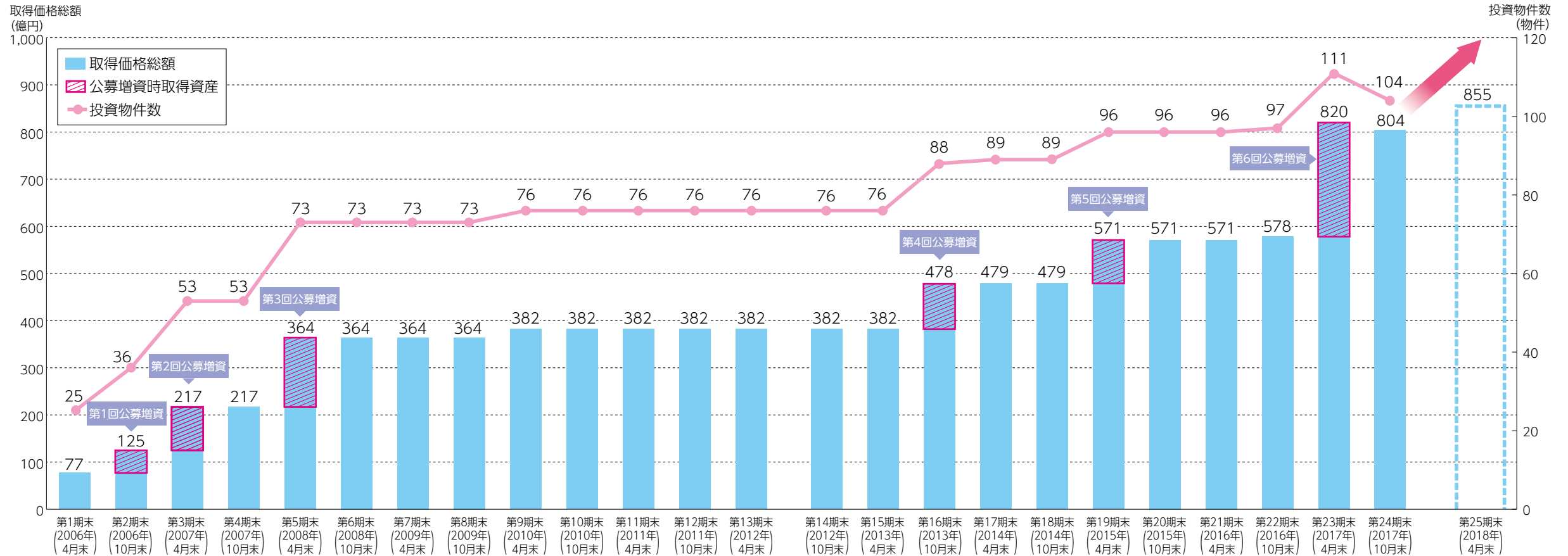
外部成長戦略

「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。

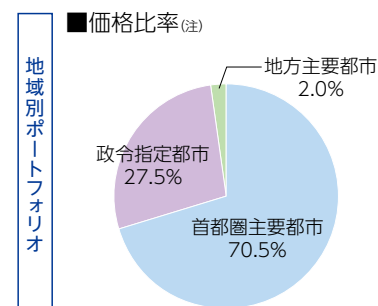
資産規模の推移



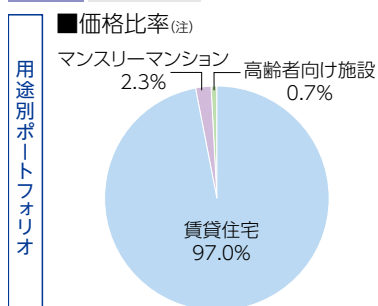
ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ (2017年10月31日現在)

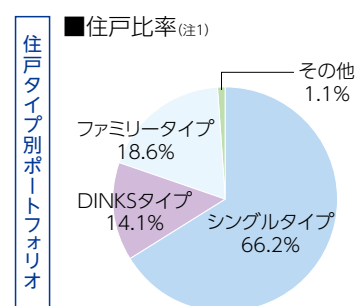
取得価格 80,471百万円
物件数 104物件



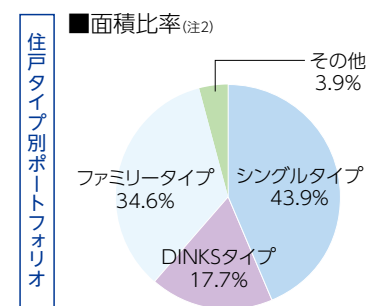
(注) 「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



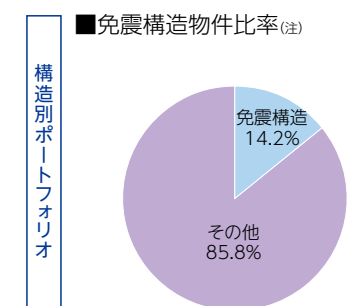
(注) 「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



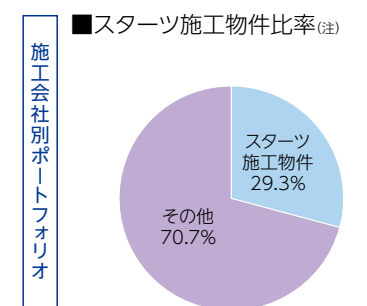
(注1) 「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別して記載しています。
(注2) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各四捨五入しています。
(注3) 「住戸比率」及び「面積比率」は、賃貸住宅を対象とせず、船堀駅及び(G-23)グループホームたのし



の各住戸の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して集計しているため、(C-76) ライフサポートレジデンス 大正は除外しています。



(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。

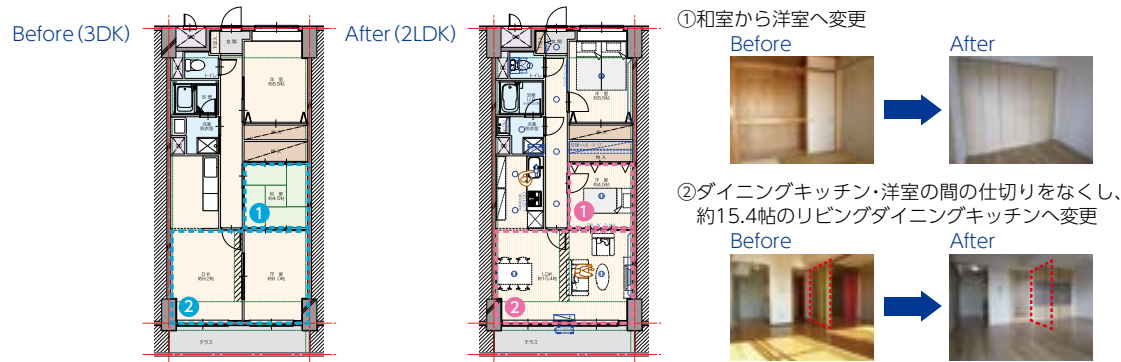
基本方針

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。

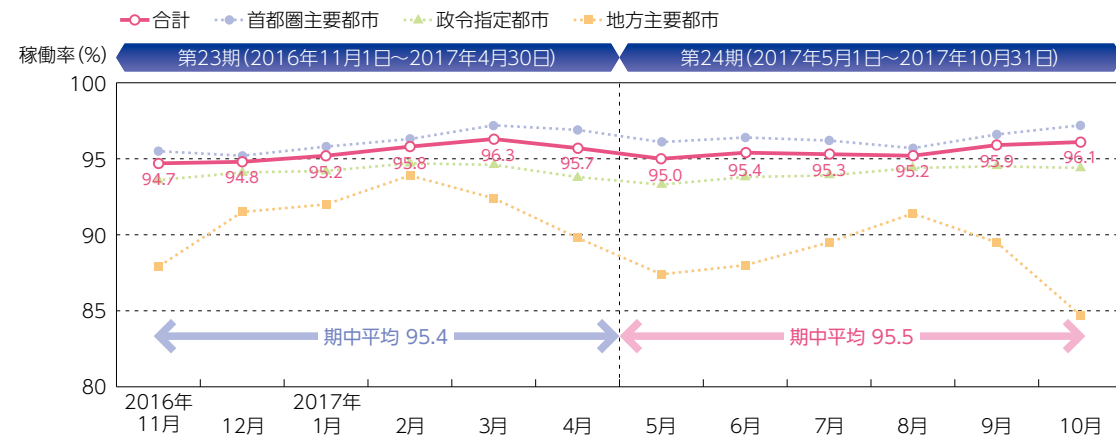
資産価値向上のための取組み

退去修繕工事に伴い実施したリニューアル工事の事例

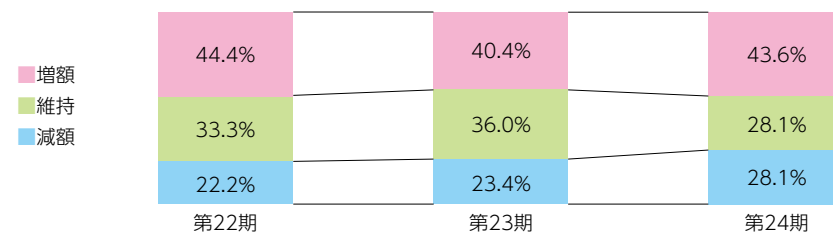
- プロシード市川/505号室



稼働率の推移



新規契約時と従前契約時の賃料差



財務戦略

保守的な運営に努め、 さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、平均金利の低減、返済期限の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

有利子負債の状況 (2017年10月31日現在)

有利子負債残高 **42,746**百万円 LTV **48.9%**

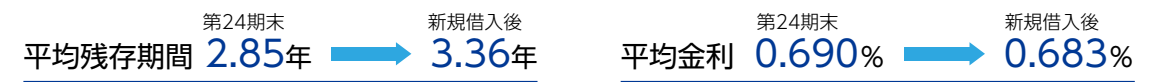
格付 (2017年10月31日現在)

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

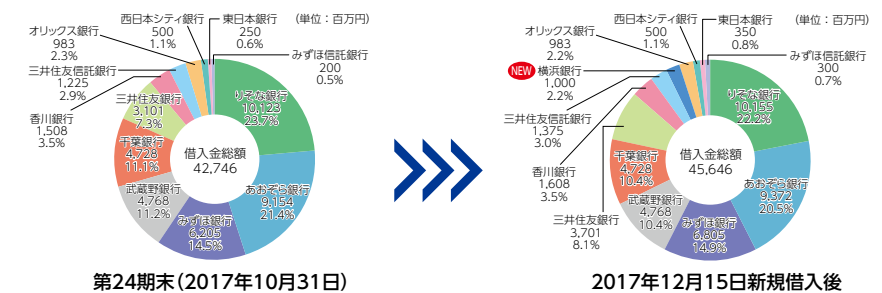
決算後の資金調達

決算後の2017年11月24日に返済期限を迎えた総額4,000百万円の借入金のリファイナンスを、同年12月15日に物件取得に伴い2,900百万円の新規借入を行うことにより、平均残存期間の長期化及び平均金利の低減を図りました。

また、11月24日のリファイナンスでは、新たに横浜銀行の参加を得ることによって取引先金融機関のさらなる拡充を図りました。

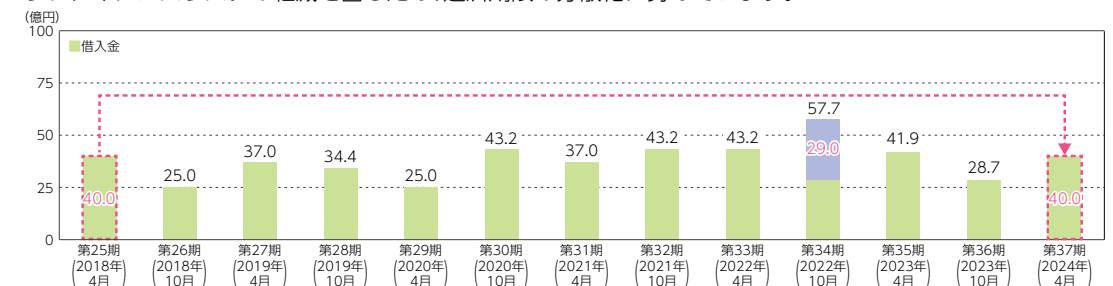


2017年11月以降の資金調達による取引金融機関・借入負債比率の変動



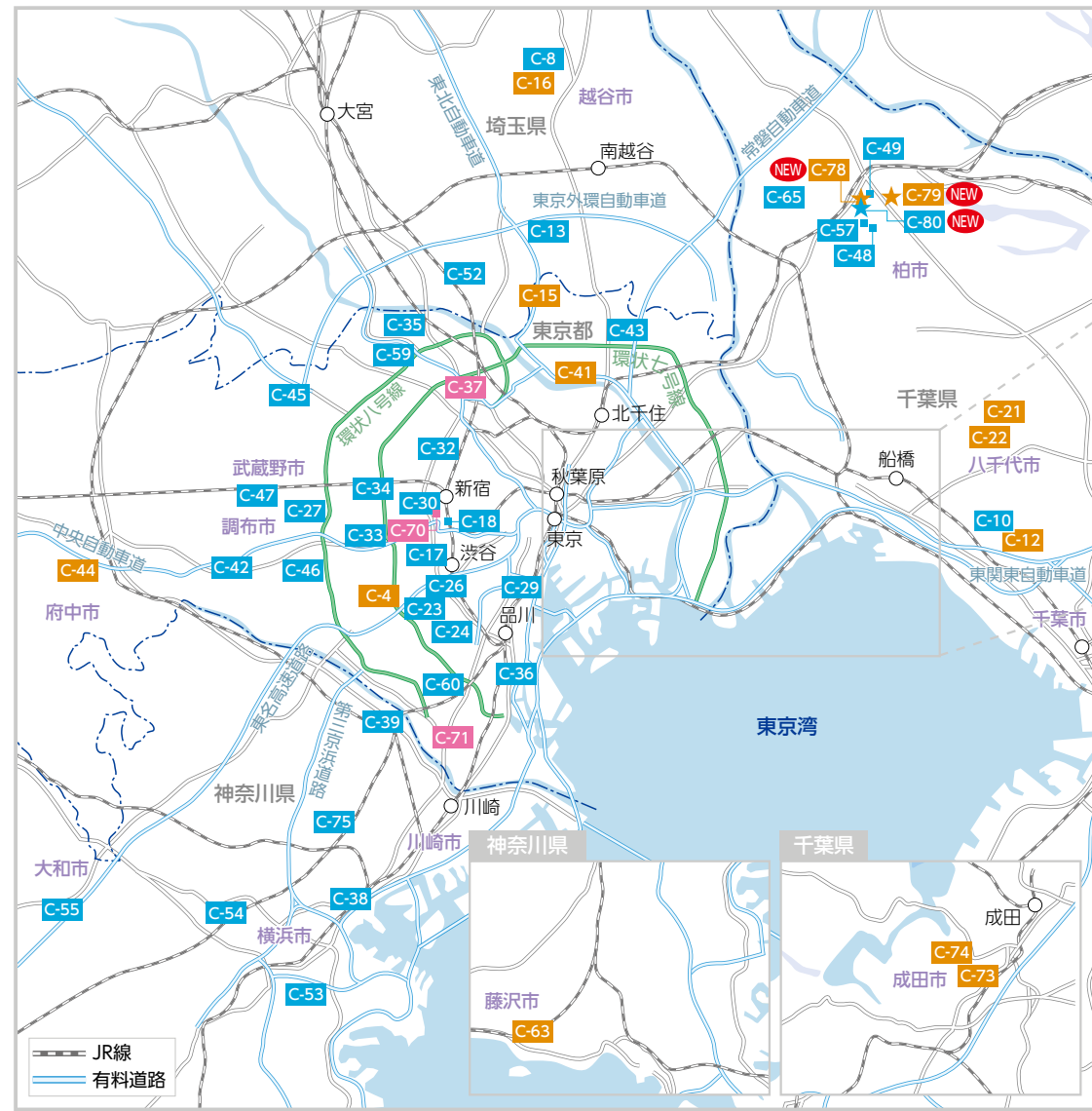
リファイナンス後の返済期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



ポートフォリオマップ (2017年12月15日現在)

東京周辺都市部



- | | | | |
|--------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-26 プロシード目黒青葉台 | C-42 プロシード調布 | C-59 プロシード東武練馬 |
| C-8 プロシードせんげん台 | C-27 プロシード杉並宮前 | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-29 プロシード三田 | C-44 プロシード中河原 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-30 プロシード中野新橋 | C-45 プロシード大泉学園 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク |
| C-13 プロシード東川口 | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-70 プロシード西新宿 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹 | C-71 プロシード鶴の木 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エスト | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-17 プロシード松漣 | C-35 プロシード蓮根 | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-36 プロシード大井町 | C-52 プロシード西川口 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I | C-37 プロシード十条 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 NEW |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス NEW |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 NEW |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | |

東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-14 プロシード船堀 | C-51 プロシード船橋本町 | C-68 プロシード葛西2 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-19 プロシード浦安 | C-56 プロシード篠崎2 | C-69 プロシード日本橋本町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-20 プロシード新小岩 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-72 プロシード南行徳2 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-61 プロシード市川南 | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-28 プロシード両国 | C-62 プロシード市川妙典 | C-77 プロシード錦糸町 NEW |
| C-7 プロシード南葛西 | C-31 プロシード亀戸 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | |
| C-9 プロシード行徳 | C-40 プロシード本八幡 | C-66 プロシード行徳2 | |
| C-11 プロシード南行徳 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-67 プロシード西葛西 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|----------------------|--------------------|
| G-20 プロシード北堀江 | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-21 プロシード西天満 | G-34 プロシード仙台上杉 NEW |
| G-22 プロシード神戸元町 | |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | |
| G-26 プロシード弁天町 | R-2 プロシード水戸 |
| G-27 プロシード長居公園通 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-28 プロシード西長堀 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| G-29 プロシード京橋 | |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | |
| G-15 プロシード福岡高宮 | |
| G-8 プロシード太閤通 | G-19 プロシード豊田 |
| G-11 プロシード穂波町 | G-24 プロシード金山2 |
| G-13 プロシード新栄 | G-25 プロシード新瑞橋 |
| 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 | |

(注) 2017年12月15日現在の取得済資産を記載しているため、同年12月8日に譲渡した(G-6) プロシード箱崎宮Ⅱ以下3物件は表示していません。

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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
		自2015年5月1日 至2015年10月31日	自2015年11月1日 至2016年4月30日	自2016年5月1日 至2016年10月31日	自2016年11月1日 至2017年4月30日	自2017年5月1日 至2017年10月31日
営業収益	百万円	2,220	2,239	2,245	2,980	3,173
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,220)	(2,239)	(2,245)	(2,964)	(2,953)
営業費用	百万円	1,306	1,321	1,327	1,687	1,685
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,011)	(1,029)	(1,029)	(1,339)	(1,275)
営業利益	百万円	914	918	918	1,292	1,488
経常利益	百万円	703	715	732	1,130	1,288
当期純利益(a)	百万円	701	713	730	1,129	1,286
総資産額(b)	百万円	61,754	61,704	61,667	87,373	87,480
純資産額(c)	百万円	30,797	30,809	30,826	43,359	43,516
出資総額	百万円	30,096	30,096	30,096	42,230	42,230
発行済投資口の総口数(d)	口	173,777	173,777	173,777	256,777	256,777
1口当たり純資産額(c)/(d)	円	177,223	177,292	177,391	168,860	169,473
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,034	4,104	4,203	4,559	5,009
分配金総額(e)	百万円	701	713	730	1,129	1,187
1口当たり分配金額(e)/(d)	円	4,035	4,104	4,204	4,397	4,624
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,035)	(4,104)	(4,204)	(4,397)	(4,624)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.1(2.3)	1.2(2.3)	1.2(2.4)	1.5(3.1)	1.5(2.9)
自己資本利益率(注3)	%	2.3(4.5)	2.3(4.6)	2.4(4.7)	3.0(6.1)	3.0(5.9)
自己資本比率(c)/(b)	%	49.9	49.9	50.0	49.6	49.7
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	92.3
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	96	96	97	111	104
総賃貸可能戸数(注4)	戸	3,969	3,969	3,998	5,234	5,013
総賃貸可能面積	㎡	146,415.29	146,415.29	148,555.88	192,156.73	183,634.47
期末稼働率(注4)	%	96.3	95.9	95.3	95.7	96.1
減価償却費	百万円	474	476	482	576	596
資本的支出額	百万円	41	140	128	118	79
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,683	1,685	1,698	2,201	2,273
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,806	6,883	6,998	6,611	6,503
FFO倍率(注3)	倍	12.4	12.2	11.4	10.7	12.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	8.7	9.0	9.3	12.2	13.7
金利償却前当期純利益	百万円	1,329	1,338	1,359	1,858	2,030
支払利息	百万円	153	148	146	152	148
有利子負債総額	百万円	29,998	29,908	29,830	42,746	42,746
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.6	48.5	48.4	48.9	48.9
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。
 (注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。
 (注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率 = (当期純利益 / 平均総資産額) × 100
 自己資本利益率 = (当期純利益 / 平均純資産額) × 100
 1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益
 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23期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。
 配当性向 = (1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益) × 100
 賃貸NOI = 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 = (賃貸NOI / 平均投資口数) × 100
 FFO倍率 = (1口当たりFFO / 1口当たり当期純利益) × 100
 デット・サービス・カバレッジ・レシオ = (有利子負債総額 / 1口当たりFFO) × 100
 期末総資産有利子負債比率 = (有利子負債総額 / 期末総資産額) × 100

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸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5) 本投資法人の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年の4月末日までの各6ヶ月間です。

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)に基づき、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(現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場、以下「JASDAQ市場」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、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JASDAQ市場に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JASDAQ市場における上場を廃止しました。

本投資法人は、資産運用会社であるスター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。)、マンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け住宅施設等(以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。))並びに主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産(投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。)への投資を運用の中心としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とする

ことを基本方針としています。また、本投資法人は、スター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256,777口、総資産額は87,480百万円、出資総額は42,230百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、企業部門においては、設備投資に緩やかな増加基調が続いており、輸出や研究開発投資、生産にも増加の動きがみられました。また、家計部門においても、雇用需給の良好ななか、個人消費にも緩やかな拡大の動きがみられ、景気は緩やかな回復基調が続いています。

賃貸住宅市場の需要動向は、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの供給増加など、一部のエリアでは限定的な現象として供給過多による空室率の上昇はみられたものの、本投資法人が投資対象としている首都圏をはじめ大都市圏においては優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等とあまって、J-REITが保有する賃貸マンションの需給環境は良好に推移しています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなか、市場参加者の多様化、好調な稼働状況、賃料の上昇期待等を受け、投資家の投資意欲は旺盛である一方、良質な新規物件の供給が限られているため、物件の取得競争は激化しており、売買価格は高止まりした状態が続いています。このように投資利回りが低下していくなかで、買い手の主体もJ-REITから不動産デベロッパー等に移りつつあります。

当期は、ポートフォリオの競争力向上のための資産入替の一環として、2017年9月29日に(G-1)プロシード本通以下5物件、同年10月16日に(G-12)プロシード東大畑及び同年10月31日に(G-16)プロシード大塚公園(譲渡価格の合計1,946百万円)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104物件、取得価格の合計は80,471百万円、総賃貸可能面積は183,634.47㎡となりました。

また、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メンティーズ株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金収受等収入の増加を図るとともに、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。さらに地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに速やかに原状回復工事による空室の募集化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%超の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.5%、期末稼働率は96.1%となりました。

(3) 資金調達の状況

当期は、2017年5月24日に返済期限の到来した総額4,190百万円の返済に充当するために、長期借入金4,190百万円(変動金利、借入期間5年6ヶ月)の借入を行いました。

これらの結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は6,500百万円、長期借入金は36,246百万円で、期末有利子負債残高は42,746百万円、期末総資産有利子負債比率は48.9%となりました。

なお、2017年10月31日現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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)

(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3,173百万円、営業利益1,488百万円、経常利益1,288百万円、当期純利益1,286百万円を計上しました。

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ます。以下「租税特別措置法」といいます。)第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して積み立てる圧縮積立金及び圧縮積立にかかると法人税等調整額を控除した上で、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当期期末分配金総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4,624円となりました。

3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	合計	増減	合計	
2005年5月2日	私 募 設 立	750	750	150	150	(注1)
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注2)
2005年12月27日	第 三 者 割 当 増 資	27	22,377	5	4,259	(注3)
2006年5月1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注4)
2006年5月31日	第 三 者 割 当 増 資	1,000	36,877	184	6,930	(注5)
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注6)
2006年12月19日	第 三 者 割 当 増 資	1,000	63,577	173	11,574	(注7)
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注8)
2013年5月1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注9)
2014年11月4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注10)
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134	42,230	(注11)

(注1) 本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。
 (注2) 1口当たり発行価格200,000円(発行価額(引受価額)190,000円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
 (注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社(2009年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。)が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注4) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額)184,262円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注6) 1口当たり発行価格181,300円(発行価額(引受価額)173,900円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して10口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注8) 10口当たり発行価格167,580円(発行価額(引受価額)160,740円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注9) 10口当たり発行価格185,035円(発行価額(引受価額)178,582円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注10) 10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11) 10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。

【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20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2015年10月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月
最高	202,200円	184,000円	176,200円	157,600円	163,200円
最低	155,900円	154,300円	158,100円	142,500円	143,100円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用して積み立てる圧縮積立金及び圧縮積立にかかる法人税等調整額を控除した上で、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当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,624円となりました。

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
計算期間	自2015年5月1日 至2015年10月31日	自2015年11月1日 至2016年4月30日	自2016年5月1日 至2016年10月31日	自2016年11月1日 至2017年4月30日	自2017年5月1日 至2017年10月31日
当期末処分利益総額	701,281千円	713,325千円	730,624千円	1,129,105千円	1,286,411千円
利益留保額	91千円	144千円	65千円	56千円	99,074千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	701,190千円 (4,035円)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)	1,129,048千円 (4,397円)	1,187,336千円 (4,624円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	701,190千円 (4,035円)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)	1,129,048千円 (4,397円)	1,187,336千円 (4,624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

次期の日本経済は、個人消費、設備投資とも堅調な推移が続くと同時に、世界経済の回復を背景とした外需の拡大にも支えられ、基調として緩やかな拡大傾向が続くものと思われます。ただし、米国の通商政策の影響や北朝鮮の動向等の地政学的リスクの高まりなど懸念材料もあり、これらの海外要因の下振れリスクには留意していく必要があると考えています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、引き続き旺盛な投資需要が見込まれる一方、供給面では品薄状態に変化はなく、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれるため、売買価格は高止まりの状態での推移していくものと思われます。こうした環境下、次期においてもポートフォリオの競争力向上のために築年数が古い資産や規模が小さく経費率が相対的に高い資産については譲渡するとともに、スポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社をはじめとするスターツグループとの広範な協力関係を活用しながら良質物件の取得に努め、収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産との入替を行っていく予定です。

(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及びスターツアメンティエ株式会社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CAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスター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。それにより、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める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。また、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した物件等の売却も並行して検討します。

(2)内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスターツアメンティエ株式会社、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緊密な連携のもと、高品質の管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまらず、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

(3)財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

(参考情報)

A.資産の取得

2017年11月1日付及び2017年12月15日付にて以下の特定資産(信託受益権)を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得日	取得価格(千円)(注2)
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	スターツデベロップメント株式会社	2017年11月1日	2,140,000
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	スターツデベロップメント株式会社	2017年12月15日	1,170,000
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	スターツデベロップメント株式会社	2017年12月15日	283,000
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	スターツデベロップメント株式会社	2017年12月15日	269,000
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市	スターツデベロップメント株式会社	2017年12月15日	1,560,000
合計					5,422,000

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

B.資産の譲渡

2017年12月8日付にて以下の特定資産(信託受益権)を譲渡しました。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡価格(千円)(注1)	想定帳簿価格(千円)	譲渡価格と想定帳簿価格の差額(千円)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	国内事業会社(注2)	91,500	79,323	12,176
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ		83,500	76,655	6,844
G-10	プロシード那珂川		221,857	150,117	71,739
合計			396,857	306,096	90,760

(注1) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。
 (注2) 国内事業会社ですが、先方から開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

C.資金の借入(借換)

本投資法人は、タームローンW(借入金残高4,000百万円)の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Jの借入を行いました。なお、今回の借入においては、調達先の多様化を進めるためタームローンWの既存の借入先に加えて、新たに株式会社横浜銀行の参加を得ています。

タームローン2J	
借入先	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 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行
借入金額	4,000百万円
借入日	2017年11月24日
元本返済期日	2023年11月24日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.70%)
利払期日	2017年11月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

D.資金の借入(新規)

本投資法人は、新たな特定資産の取得資金及び関連費用の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Kの借入を行いました。

タームローン2K	
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 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行 株式会社東日本銀行 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	2,900百万円
借入日	2017年12月15日
元本返済期日	2022年5月24日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.60%)
利払期日	2017年12月28日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)及び元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第20期	第21期	第22期	第23期	第24期
決算年月	2015年10月31日現在	2016年4月30日現在	2016年10月31日現在	2017年4月30日現在	2017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	173,777口	173,777口	173,777口	256,777口	256,777口
出資総額	30,096百万円	30,096百万円	30,096百万円	42,230百万円	42,230百万円
投資主数	13,187人	13,381人	13,353人	18,718人	17,440人

2. 投資口に関する事項

2017年10月31日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口の総口数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,781	11.59
スタートコーポレーション株式会社	28,245	10.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,159	9.79
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,416	3.66
野村信託銀行株式会社(投信口)	8,441	3.28
BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	4,363	1.69
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,029	1.56
近畿産業信用組合	3,313	1.29
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,223	0.86
松井証券株式会社	2,201	0.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,095	0.81
世界心道教管理部門	1,324	0.51
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1,076	0.41
吉田商事株式会社	1,000	0.38
播州信用金庫	1,000	0.38
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	943	0.36
MSCO CUSTOMER SECURITIES	880	0.34
村石 久二	800	0.31
米沢信用金庫	780	0.30
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	718	0.27
合計	127,787	49.76

(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

2017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・外国法共同事業 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 理事	600
監督役員(注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 公益社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会 理事 共立信用組合 監事 日産証券株式会社 監査役	600
会計監査人(注2)	監査法人 日本橋事務所	-	6,500

(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。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2017年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第23期 (2017年4月30日現在)		第24期 (2017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	57,067,861	65.3	56,725,013	64.8
	政令指定都市	24,364,280	27.9	22,613,248	25.8
	地方主要都市	1,629,369	1.9	1,507,932	1.7
小計		83,061,512	95.1	80,846,193	92.4
預金・その他の資産		4,311,588	4.9	6,634,682	7.6
資産総額計		87,373,100	100.0	87,480,876	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、千円未満を四捨五入して記載しています。

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

2. 主要な保有資産

2017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-75	プロシード新横浜	4,548,141	5,457.56	5,055.56	92.6	4.0	共同住宅
C-41	プロシード西新井	3,662,778	20,137.85	19,757.78	98.1	10.2	共同住宅
C-70	プロシード西新宿	2,673,618	2,461.88	2,223.93	90.3	1.9	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,564,325	2,553.89	2,553.89	100.0	2.1	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,275,370	4,134.70	4,025.07	97.3	2.2	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,226,292	5,335.93	4,929.65	92.4	2.3	共同住宅
G-29	プロシード京橋	2,129,450	3,274.56	2,866.16	87.5	1.6	共同住宅
G-24	プロシード金山2	2,124,635	4,218.01	4,026.44	95.5	2.3	共同住宅
C-73	プロシードCO-Z東館	1,983,966	6,873.33	6,665.92	97.0	2.5	共同住宅
G-20	プロシード北堀江	1,950,231	4,146.18	3,983.78	96.1	2.5	共同住宅
合計		26,138,810	58,593.89	56,088.18	95.7	31.7	-

(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

2017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)	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	1,310,000	1,024,346
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	833,000	598,617
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	795,000	625,184
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	582,000	634,951
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	741,000	636,464
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	554,000	462,658
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	291,000	334,184
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	信託受益権	1,344.74	310,000	268,115
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	330,000	346,631
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1号	信託受益権	963.00	311,000	280,959
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	323,000	303,175
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	247,000	223,772
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	信託受益権	648.11	197,000	195,593
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	240,027
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	225,000	174,502
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	106,000	93,651
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	937,000	892,087
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	471,000	487,107
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	478,808
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	491,080
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	386,000	404,651
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	348,000	359,128
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	771,000	755,063
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	785,000	729,096
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	434,000	309,569
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	466,000	460,766
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	481,000	442,509
C-28	プロシード南国	東京都墨田区緑一丁目20番4号	信託受益権	702.54	538,000	428,990
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	1,640,000	1,447,061
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	信託受益権	849.08	700,000	688,545
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	354,757

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	外装リフレッシュ工事	自2018年1月 至2018年4月	56,160	-	-
プロシード葛西2 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自2018年4月 至2018年7月	48,600	-	-
プロシード両国 (東京都墨田区)	外装リフレッシュ工事	自2018年4月 至2018年7月	27,000	-	-
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自2018年4月 至2018年7月	27,000	-	-
プロシードCO-Z東館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自2017年7月 至2017年12月	12,960	-	-
プロシードCO-Z西館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自2017年7月 至2017年12月	9,720	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自2018年2月 至2018年4月	6,480	-	-
プロシード雪谷 (東京都大田区)	オートロック改修工事	自2017年4月 至2017年11月	5,400	-	-
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	オートロック改修工事	自2017年4月 至2017年11月	4,536	-	-

(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24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79,349千円であり、当期費用に区分された修繕費84,125千円と合わせて163,475千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)
プロシード大井町 (東京都品川区)	オートロック改修工事	自2017年4月 至2017年5月	6,912
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	オートロック改修工事	自2017年3月 至2017年7月	5,788
プロシード相模大塚 (神奈川県大和市)	オートロック改修工事	自2017年3月 至2017年6月	3,510
プロシード船堀 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自2017年4月 至2017年6月	3,002
プロシード両国 (東京都墨田区)	オートロック改修工事	自2017年3月 至2017年8月	2,817
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自2017年3月 至2017年5月	2,019
その他			55,299
合計			79,349

(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20期					第21期					第22期					第23期					第24期				
	営業期間	自2015年5月1日 至2015年10月31日	自2015年11月1日 至2016年4月30日	自2016年5月1日 至2016年10月31日	自2016年11月1日 至2017年4月30日	自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日	自2019年11月1日 至2020年4月30日	自2020年5月1日 至2020年10月31日	自2020年11月1日 至2021年4月30日	自2021年5月1日 至2021年10月31日	自2021年11月1日 至2022年4月30日	自2022年5月1日 至2022年10月31日	自2022年11月1日 至2023年4月30日	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				
当期首積立金残高		108,413	150,000	200,000	250,000	300,000																			
当期積立額		108,773	50,000	50,000	50,000	50,000																			
当期積立金取崩額		67,186	-	-	-	-																			
次期繰越額		150,000	200,000	250,000	300,000	350,000																			

(注)金額は千円未満を切捨てて記載しています。

物件番号	物件名	第23期(2017年4月30日現在)				第24期(2017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-74	プロシードCO-Z西館	69	97.0	40,500	1.4	68	96.3	45,070	1.5
C-75	プロシード新横浜	215	95.4	115,807	3.9	210	92.6	119,309	4.0
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	2	100.0	1,962	0.1	2	100.0	11,774	0.4
G-1	プロシード本通(注3)	67	100.0	19,968	0.7	-	-	16,669	0.6
G-2	プロシード環状通東(注3)	34	100.0	11,346	0.4	-	-	9,455	0.3
G-3	プロシード夢似(注3)	28	100.0	10,814	0.4	-	-	9,012	0.3
G-4	プロシード元町(注3)	-	-	7,425	0.3	-	-	-	-
G-5	プロシード元町2(注3)	-	-	4,433	0.1	-	-	-	-
G-6	プロシード箱崎宮II	19	100.0	4,187	0.1	19	100.0	4,187	0.1
G-7	プロシード箱崎宮I	19	100.0	3,933	0.1	19	100.0	3,924	0.1
G-8	プロシード太閤通	42	95.6	16,395	0.6	41	93.4	16,636	0.6
G-9	プロシード大橋(注3)	16	100.0	9,668	0.3	-	-	8,051	0.3
G-10	プロシード那珂川	38	100.0	10,154	0.3	38	100.0	10,142	0.3
G-11	プロシード穂波町	9	87.3	7,629	0.3	9	87.3	6,685	0.2
G-12	プロシード東大畑(注3)	8	90.0	2,771	0.1	-	-	2,371	0.1
G-13	プロシード新栄	75	97.3	33,685	1.1	74	95.9	33,179	1.1
G-14	プロシード千代田	29	96.7	13,909	0.5	29	96.5	14,190	0.5
G-15	プロシード福岡高宮	43	94.3	17,592	0.6	43	94.4	16,934	0.6
G-16	プロシード大濠公園(注3)	47	94.5	14,971	0.5	-	-	14,608	0.5
G-17	プロシード金山	85	90.4	46,359	1.6	92	97.7	45,842	1.6
G-18	プロシード吹上	43	88.7	20,378	0.7	46	96.1	20,817	0.7
G-19	プロシード豊田	25	93.6	11,463	0.4	27	100.0	11,449	0.4
G-20	プロシード北堀江	105	99.0	74,114	2.5	101	96.1	74,996	2.5
G-21	プロシード西天満	53	95.3	32,183	1.1	54	95.5	32,158	1.1
G-22	プロシード神戸元町	57	93.7	27,935	0.9	59	96.9	29,987	1.0
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	71	98.5	69,247	2.3	68	95.5	68,956	2.3
G-25	プロシード新瑞橋	65	90.7	71,145	2.4	66	92.4	67,977	2.3
G-26	プロシード井天町	119	94.9	63,963	2.2	122	97.3	64,856	2.2
G-27	プロシード長居公園通	65	80.2	29,008	1.0	72	88.9	28,337	1.0
G-28	プロシード西長堀	45	86.6	23,369	0.8	46	88.5	22,042	0.7
G-29	プロシード京橋	97	80.9	50,218	1.7	105	87.5	48,660	1.6
G-30	プロシード兵庫駅前通	102	87.8	47,515	1.6	100	86.2	47,313	1.6
G-31	プロシード瑞穂	37	92.1	16,771	0.6	39	97.5	17,232	0.6
G-32	プロシード大須	65	98.5	29,511	1.0	66	100.0	29,843	1.0
G-33	プロシード仙台小鶴新田	63	100.0	26,000	0.9	61	97.3	26,038	0.9
R-1	プロシード松山(注3)	16	94.2	5,205	0.2	-	-	4,450	0.2
R-2	プロシード水戸	33	92.5	17,682	0.6	33	84.9	16,756	0.6
R-3	プロシード水戸2	32	88.8	19,405	0.7	34	95.3	19,042	0.6
R-4	プロシード筑波学園都市	30	87.9	27,035	0.9	27	79.0	23,993	0.8
	合計	5,009	95.7	2,964,644	100.0	4,814	96.1	2,953,501	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) (G-4)プロシード元町及び(G-5)プロシード元町2は、2017年3月31日に、(G-1)プロシード本通、(G-2)プロシード環状通東、(G-3)プロシード夢似、(G-9)プロシード大橋及び(R-1)プロシード松山は、2017年9月29日に、(G-12)プロシード東大畑は、2017年10月16日に、(G-16)プロシード大濠公園は、2017年10月31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

2017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	12,400,000	9,900,000	(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別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、2017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。

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23期		第24期	
	自 2016年11月1日 至 2017年4月30日		自 2017年5月1日 至 2017年10月31日	
(a) 資産運用報酬	384,223		269,714	
(b) 資産保管手数料	8,403		8,407	
(c) 一般事務委託手数料	27,093		26,772	
(d) 役員報酬	1,200		1,200	
(e) その他営業費用	63,152		114,683	
合計	484,073		420,777	

(注) 第23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134,541千円及び物件譲渡に係る運用報酬2,007千円が含まれており、第24期の資産運用報酬には物件譲渡に係る運用報酬10,997千円が含まれています。

2. 借入状況

2017年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要					
									株式会社みずほ銀行	2012年5月24日	1,090,277	-	1.38000
株式会社りそな銀行	2013年11月25日	650,000	-	1.03000	2017年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証					
株式会社千葉銀行		500,000	-										
株式会社武蔵野銀行		500,000	-										
株式会社三井住友銀行		500,000	-										
株式会社あおぞら銀行		450,000	-										
株式会社東日本銀行		250,000	-										
オリックス銀行株式会社		150,000	-										
みずほ信託銀行株式会社		100,000	-										
株式会社りそな銀行		1,137,000	1,137,000						0.78102	2017年11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		703,000	703,000										
株式会社みずほ銀行	479,000	479,000											
株式会社三井住友銀行	479,000	479,000											
株式会社千葉銀行	415,000	415,000											
株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000											
三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000											
オリックス銀行株式会社	167,000	167,000											
株式会社香川銀行	34,000	34,000											
株式会社りそな銀行	711,000	711,000	1.02200 (注2)	2018年5月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
株式会社あおぞら銀行	441,000	441,000											
株式会社みずほ銀行	299,000	299,000											
株式会社三井住友銀行	299,000	299,000											
株式会社千葉銀行	259,000	259,000											
株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000											
三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000											
オリックス銀行株式会社	104,000	104,000											
株式会社香川銀行	21,000	21,000											
株式会社りそな銀行	711,000	711,000						1.19000 (注2)	2019年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社あおぞら銀行	441,000	441,000											
株式会社みずほ銀行	299,000	299,000											
株式会社三井住友銀行	299,000	299,000											
株式会社千葉銀行	259,000	259,000											
株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000											
三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000											
オリックス銀行株式会社	104,000	104,000											
株式会社香川銀行	21,000	21,000											
株式会社あおぞら銀行	1,054,000	1,054,000	0.90700 (注2)	2018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	787,000	787,000											
株式会社千葉銀行	382,000	382,000											
株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000											
株式会社みずほ銀行	331,000	331,000											
株式会社香川銀行	325,000	325,000											
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000											
オリックス銀行株式会社	99,000	99,000											
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000											
株式会社あおぞら銀行	1,054,000	1,054,000						0.99000 (注2)	2020年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行	787,000	787,000											
株式会社千葉銀行	382,000	382,000											
株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000											
株式会社みずほ銀行	331,000	331,000											
株式会社香川銀行	325,000	325,000											
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000											
オリックス銀行株式会社	99,000	99,000											
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000											

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
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	763,500	0.82102	2022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	520,000					
株式会社三井住友銀行		408,500	408,500					
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					
オリックス銀行株式会社		130,000	130,000					
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					
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	763,500	0.88102	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	520,000					
株式会社三井住友銀行		408,500	408,500					
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					
オリックス銀行株式会社		130,000	130,000					
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					
株式会社あおぞら銀行	2016年11月24日	1,025,000	1,025,000	0.45102	2019年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
株式会社りそな銀行		783,000	783,000					
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					
株式会社みずほ銀行		308,000	308,000					
株式会社香川銀行		303,000	303,000					
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		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	0.29102	2020年5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	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						
株式会社りそな銀行	1,095,500	1,095,500						
株式会社あおぞら銀行	1,060,500	1,060,500						
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	0.32102	2021年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000						
株式会社りそな銀行	1,105,000	1,105,000						
株式会社あおぞら銀行	1,061,000	1,061,000						
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	460,000	460,000						
株式会社香川銀行	152,000	152,000						
三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000						
株式会社みずほ銀行	-	1,090,000						0.35102
株式会社千葉銀行	-	500,000						
株式会社西日本シティ銀行	-	500,000						
株式会社三井住友銀行	-	500,000						
株式会社武蔵野銀行	-	500,000						
株式会社りそな銀行	-	385,000						
株式会社東日本銀行	-	250,000						
株式会社あおぞら銀行	-	215,000						
オリックス銀行株式会社	-	150,000						
みずほ信託銀行株式会社	-	100,000						
小計		42,746,277	42,746,000					
合計		42,746,277	42,746,000					

(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) 返済については分割とし、2012年8月末日を初回として、2012年11月末日に20,833千円、2012年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期間である2017年5月24日に総額1,090,277千円を返済しました。
 (注4) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(6,500,000千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(千円)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)(注1)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)(注2)
G-1	プロシード本通	-	-	2017年9月29日	533,000	394,768	135,856
G-2	プロシード環状通東	-	-	2017年9月29日	303,000	232,079	69,417
G-3	プロシード琴似	-	-	2017年9月29日	275,000	209,116	64,627
G-9	プロシード大橋	-	-	2017年9月29日	256,000	213,913	40,866
R-1	プロシード松山	-	-	2017年9月29日	106,800	102,523	1,778
G-12	プロシード東大畑	-	-	2017年10月16日	53,100	58,033	△6,492
G-16	プロシード大濠公園	-	-	2017年10月31日	420,000	488,189	△85,655
	合計	-	-	-	1,946,900	1,698,622	220,399

(注1)「譲渡価格」は、当該不動産等の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及び譲渡に係る諸費用を控除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、森井総合鑑定株式会社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
譲渡	G-1	プロシード本通	2017年9月29日	信託不動産	533,000	533,000	2017年4月30日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	G-2	プロシード環状通東	2017年9月29日	信託不動産	303,000	303,000	2017年4月30日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	G-3	プロシード琴似	2017年9月29日	信託不動産	275,000	275,000	2017年4月30日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	G-9	プロシード大橋	2017年9月29日	信託不動産	256,000	256,000	2017年4月30日	森井総合鑑定株式会社
譲渡	R-1	プロシード松山	2017年9月29日	信託不動産	106,800	99,800	2017年4月30日	森井総合鑑定株式会社
譲渡	G-12	プロシード東大畑	2017年10月16日	信託不動産	53,100	42,200	2017年4月30日	株式会社アセットリサーチ
譲渡	G-16	プロシード大濠公園	2017年10月31日	信託不動産	420,000	381,000	2017年4月30日	森井総合鑑定株式会社

(2) その他

該当事項はありません。

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	買付額等(千円)		売付額等(千円)	
	金額	割合(%)	金額	割合(%)
総額	-	-	1,946,900	-
利害関係人等との取引の内訳				
スターツアメニティー株式会社	-	(-%)	1,367,000	(70.2%)
合計	-	(-%)	1,946,900	(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	78,309	スターツアメニティー株式会社	78,309	100.0
修繕費	84,125	スターツアメニティー株式会社	84,125	100.0
保守点検費	103,095	スターツアメニティー株式会社	103,095	100.0
広告宣伝費	56,913	スターツアメニティー株式会社	56,913	100.0
更新手数料	18,436	スターツアメニティー株式会社	18,436	100.0

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等、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」をご参照下さい。

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更はありません。

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) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,463,741	3,868,635
信託現金及び信託預金	1,876,787	1,913,186
営業未収入金	33,576	28,323
前払費用	101,130	100,655
繰延税金資産	79	80
未収消費税等	88,180	-
その他	1,223	1,806
流動資産合計	3,564,720	5,912,688
固定資産		
有形固定資産		
信託建物 ※1	42,679,650	41,568,037
減価償却累計額	△ 6,327,833	△ 6,609,210
信託建物(純額)	36,351,816	34,958,827
信託構築物 ※1	1,192,932	1,188,743
減価償却累計額	△ 510,781	△ 544,065
信託構築物(純額)	682,151	644,678
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 2,540	△ 2,845
信託機械及び装置(純額)	2,836	2,531
信託工具、器具及び備品	307,343	300,626
減価償却累計額	△ 156,663	△ 156,925
信託工具、器具及び備品(純額)	150,680	143,701
信託土地 ※1	45,874,027	45,096,455
有形固定資産合計	83,061,512	80,846,193
無形固定資産		
ソフトウェア	4,554	3,960
無形固定資産合計	4,554	3,960
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	530,919	530,943
長期前払費用	165,878	148,366
その他	11,115	11,751
投資その他の資産合計	717,913	701,061
固定資産合計	83,783,979	81,551,215
繰延資産		
投資口交付費	24,400	16,972
繰延資産合計	24,400	16,972
資産合計	87,373,100	87,480,876

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017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	8,190,277	6,500,000
営業未払金	223,128	137,740
未払金	204,140	214,242
未払費用	2,543	810
未払法人税等	1,939	1,954
未払消費税等	-	58,220
前受金	1,684	1,987
その他	183	419
流動負債合計	8,623,897	6,915,376
固定負債		
長期借入金	34,556,000	36,246,000
信託預り敷金及び保証金	707,096	675,045
資産除去債務	126,543	127,586
固定負債合計	35,389,639	37,048,631
負債合計	44,013,537	43,964,007
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,129,105	1,286,411
剰余金合計	1,129,105	1,286,411
投資主資本合計	43,359,562	43,516,868
純資産合計 ※2	43,359,562	43,516,868
負債純資産合計	87,373,100	87,480,876

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考)	当期
		(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,964,644	2,953,501
不動産等交換差益	※2	15,545	-
不動産等売却益	※3	-	220,399
営業収益合計		2,980,189	3,173,900
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,339,712	1,275,672
資産運用報酬		247,675	258,716
資産保管手数料		8,403	8,407
一般事務委託手数料		27,093	26,772
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		63,152	114,683
営業費用合計		1,687,237	1,685,451
営業利益		1,292,951	1,488,449
営業外収益			
受取利息		14	16
受取保険金		2,488	3,959
未払分配金戻入		1,607	978
消費税差額		50,826	-
その他		-	46
営業外収益合計		54,938	5,000
営業外費用			
支払利息		152,743	148,397
投資口交付費償却		7,427	7,427
融資関連費用		54,200	48,773
その他		2,540	540
営業外費用合計		216,912	205,139
経常利益		1,130,977	1,288,310
税引前当期純利益		1,130,977	1,288,310
法人税、住民税及び事業税		1,941	1,956
法人税等調整額		△ 3	△ 1
法人税等合計		1,938	1,955
当期純利益		1,129,039	1,286,354
前期繰越利益		65	56
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,129,105	1,286,411

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647
当期変動額					
新投資口の発行	12,134,434			12,134,434	12,134,434
剰余金の配当		△ 730,558	△ 730,558	△ 730,558	△ 730,558
当期純利益		1,129,039	1,129,039	1,129,039	1,129,039
当期変動額合計	12,134,434	398,481	398,481	12,532,915	12,532,915
当期末残高	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562

当期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失(△)	剰余金合計		
当期首残高	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562
当期変動額					
剰余金の配当		△ 1,129,048	△ 1,129,048	△ 1,129,048	△ 1,129,048
当期純利益		1,286,354	1,286,354	1,286,354	1,286,354
当期変動額合計	-	157,305	157,305	157,305	157,305
当期末残高	42,230,457	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868

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 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017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。 信託建物 3~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 5~15年</p> <p>②無形固定資産 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>	<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>
2. 繰延資産の処理方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。	投資口交付費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	<p>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>	固定資産税等の処理方法 同左
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<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> <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. その他財務諸表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。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によります。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。</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) (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)
<p>※1. 交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 49,631 信託構築物 467 信託土地 79,000 合計 129,099</p>	
<p>※2. 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</p>	<p>※2. 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</p>

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
<p>※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 賃貸事業収入 賃貸料 2,571,899 共益費 168,086 駐車場収入 84,296 付帯収入 1,729 その他賃貸事業収入 138,632 不動産賃貸事業収益合計 2,964,644 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 180,641 修繕費 171,993 公租公課 148,373 信託報酬 37,999 水道光熱費 51,403 損害保険料 10,041 減価償却費 576,769 その他賃貸事業費用 162,489 不動産賃貸事業費用合計 1,339,712 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,624,932</p>	<p>※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 賃貸事業収入 賃貸料 2,573,886 共益費 169,287 駐車場収入 83,719 付帯収入 1,819 その他賃貸事業収入 124,787 不動産賃貸事業収益合計 2,953,501 B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 181,405 修繕費 84,125 公租公課 174,322 信託報酬 39,025 水道光熱費 51,480 損害保険料 10,050 減価償却費 596,005 その他賃貸事業費用 139,256 不動産賃貸事業費用合計 1,275,672 C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,677,829</p>
<p>※2. 不動産等交換差益の内訳 (単位：千円) プロシード元町及びプロシード元町2(注) 不動産等譲渡対価 367,006 不動産等譲渡原価 218,594 その他譲渡費用 3,766 固定資産圧縮額 129,099 不動産等交換差益 15,545 (注)本取引は2物件を同時に譲渡したため、合計額で記載しています。なお、不動産等譲渡対価には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の精算金2,006千円が含まれています。また、不動産等譲渡原価の内訳は、(G-4)プロシード元町が135,787千円、(G-5)プロシード元町2が82,807千円です。</p>	

前期(ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
	※3. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
	プロシード本通
	不動産等売却収入 533,796
	不動産等売却原価 394,768
	その他売却費用 3,171
	不動産等売却益 135,856
	プロシード環状通東
	不動産等売却収入 303,399
	不動産等売却原価 232,079
	その他売却費用 1,902
	不動産等売却益 69,417
	プロシード琴似
	不動産等売却収入 275,492
	不動産等売却原価 209,116
	その他売却費用 1,748
	不動産等売却益 64,627
	プロシード大橋
	不動産等売却収入 256,423
	不動産等売却原価 213,913
	その他売却費用 1,644
	不動産等売却益 40,866
	プロシード東大畑
	不動産等売却収入 53,216
	不動産等売却原価 58,033
	その他売却費用 1,675
	不動産等売却損 6,492
	プロシード大濠公園
	不動産等売却収入 420,301
	不動産等売却原価 488,189
	その他売却費用 17,767
	不動産等売却損 85,655
	プロシード松山
	不動産等売却収入 106,954
	不動産等売却原価 102,523
	その他売却費用 2,652
	不動産等売却益 1,778

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017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 256,777口	発行済投資口の総口数 256,777口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2017年4月30日)	当期 (2017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 86,256	1年内リース料 86,256
1年超リース料 3,455,149	1年超リース料 3,412,021
合計 3,541,406	合計 3,498,277

(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 2016年11月1日 至 2017年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません(注2)をご参照下さい。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差額
(1) 現金及び預金(注3)	1,463,741	1,463,741	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,876,787	1,876,787	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	530,919	361,483	△ 169,436
(4) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	8,190,277	8,190,277	-
(5) 長期借入金(注4)	34,556,000	34,572,960	16,960
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 信託差入敷金及び保証金

その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。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「(6) デリバティブ取引」をご参照下さい)は、当該金利スワップと一体として処理された元金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。

(6) 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	12,400,000	12,400,000	(注)	-

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額707,096千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,463,741	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,876,787	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	80	-	-	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,190,277	-	-	-	-	-
長期借入金	-	6,200,000	5,949,000	8,020,000	8,640,000	5,747,000

当期(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2017年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません((注2)をご参照下さい。)

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1) 現金及び預金(注3)	3,868,635	3,868,635	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,913,186	1,913,186	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	530,943	343,921	△ 187,022
(4) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	6,500,000	6,494,617	△ 5,382
(5) 長期借入金(注4)	36,246,000	36,251,866	5,866
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 信託差入敷金及び保証金

その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。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「(6) デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(6) 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	12,400,000	9,900,000	(注)	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額675,045千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	3,868,635	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,913,186	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	104	—	—	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,149,000	6,820,000	8,020,000	7,193,500	7,063,500

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
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	未払事業税損金不算入額
資産除去債務	資産除去債務
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
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
(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
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
圧縮積立金繰入額	圧縮積立金繰入額
その他	その他
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

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017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(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
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	期首残高
時の経過による調整額	時の経過による調整額
期末残高	期末残高

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017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	スターツアメンティ 株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	-	信託受益権の購入 (注2)	380,000	-	-
				信託受益権の譲渡 (注2)	365,000	-	-
				委託管理料	77,701	営業未払金	222,542
				修繕工事費	269,988		
				保守点検費	102,940		
				広告宣伝費	76,860		
				更新手数料	19,219		
				賃料収入等 (注3)	403,398	信託預り敷金 及び保証金(注3)	96,457
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)	24,082,000	-	-
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	25,007	前払費用	1,771
				支払利息	3,585	長期前払費用	14,500
				融資関連に関する 支払	1,142	未払費用	61
				長期借入金の借入	529,000	長期前払費用	1,082
				長期借入金の返済	93,000	1年内返済予定の 長期借入金	171,000
				一般事務委託報酬	26,143	長期借入金	1,054,000
						未払金	19,131

(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。譲渡についても同様に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。
(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。

当期 (自 2017年5月1日 至 2017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	スターツアメンティ 株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	-	信託受益権の譲渡 (注2)	1,367,000	-	-
				委託管理料	78,309	営業未払金	89,613
				修繕工事費	163,475		
				保守点検費	103,095		
				広告宣伝費	56,913		
				更新手数料	18,436		
賃料収入等 (注3)	332,010	信託預り敷金 及び保証金(注3)	86,376				
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	17,865	前払費用	1,598
				支払利息	3,761	長期前払費用	12,391
				融資関連に関する 支払	-	未払費用	20
				長期借入金の借入	-	前払費用	523
				長期借入金の返済	-	長期前払費用	837
				一般事務委託報酬	26,422	1年内返済予定の 長期借入金	278,000
						長期借入金	947,000
						未払金	18,568

(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。
(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。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017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2017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	
57,819,502	25,242,009	83,061,512	90,492,500

(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、2016年11月21日の(C-69) プロシード日本橋本町以下15物件の取得(25,641,839千円)及び2017年3月31日の交換取引における(C-76) ライフサポートレジデンス船場駅前取得(407,561千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(576,769千円)、2017年3月31日の交換取引による(G-4) プロシード元町、(G-5) プロシード元町2の譲渡(218,594千円)及び法人税法第50条の1交換により取得した資産の圧縮額の損金算入の規定に基づく固定資産圧縮額(129,099千円)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を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2017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 2017年5月1日 至 2017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2017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	
83,061,512	△ 2,215,318	80,846,193	88,944,500

(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(79,349千円)であり、主な減少理由は、(G-1) プロシード本通以下7物件の譲渡(1,698,622千円)、減価償却費(596,005千円)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を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2017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 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		
1口当たり純資産額	168,860円	1口当たり純資産額	169,473円
1口当たり当期純利益(注)	4,559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。		1口当たり当期純利益(注)	同左
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 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		
当期純利益(千円)	1,129,039	当期純利益(千円)	1,286,354
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)	1,129,039	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,286,354
期中平均投資口数(口)	247,606	期中平均投資口数(口)	256,777

(重要な後発事象に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

期 別	前期(ご参考) (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
I 当期末処分利益	1,129,105,402円	1,286,411,241円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,129,048,469円 (4,397円)	1,187,336,848円 (4,624円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	99,000,000円
IV 次期繰越利益	56,933円	74,393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おります。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,129,048,469円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除した残額について発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,187,336,848円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

2017年12月14日

スターツプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 小倉 明

指定社員 公認会計士 渡邊 均

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、スターツプロシード投資法人の2017年5月1日から2017年10月31日までの第24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これらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

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 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017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	1,130,977	1,288,310
減価償却費	577,363	596,599
固定資産の交換関連差額	△ 17,305	-
投資口交付費償却	7,427	7,427
受取利息	△ 14	△ 16
支払利息	152,743	148,397
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 12,793	5,252
前払費用の増減額(△は増加)	△ 16,077	475
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 88,180	88,180
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 2,452	58,220
営業未払金の増減額(△は減少)	66,001	△ 38,897
未払金の増減額(△は減少)	55,399	7,612
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 54,530	17,511
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,698,622
その他	2,426	61
小計	1,800,984	3,877,758
利息の受取額	14	16
利息の支払額	△ 150,995	△ 150,130
法人税等の支払額	△ 1,891	△ 1,941
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,648,112	3,725,701
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	△ 25,806,252	△ 125,839
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	192,322	38,516
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 55,406	△ 70,567
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 660
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,669,972	△ 158,550
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	12,960,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 12,960,000	-
長期借入れによる収入	16,409,000	4,190,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,492,896	△ 4,190,277
投資口の発行による収入	12,134,434	-
投資口交付費の支出	△ 25,459	-
分配金の支払額	△ 728,736	△ 1,125,580
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,296,341	△ 1,125,858
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	274,480	2,441,292
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,048	3,340,529
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,340,529	5,781,821

(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)

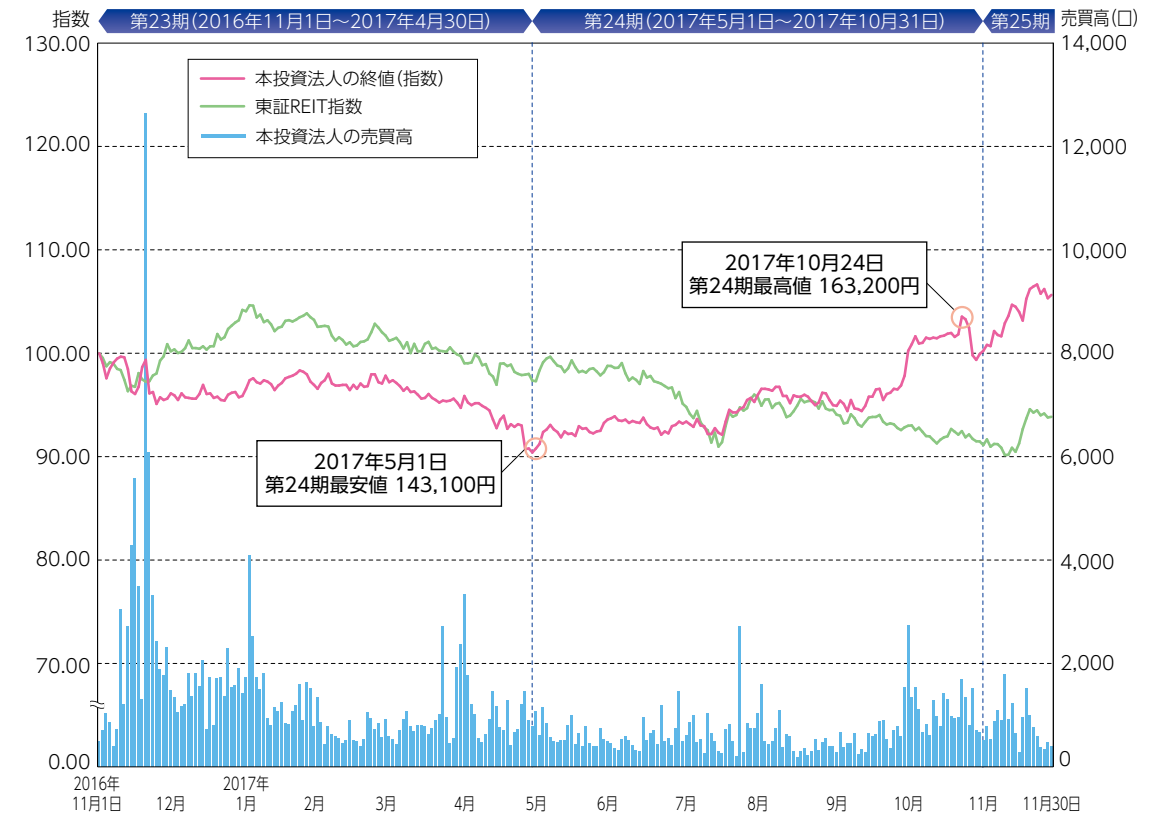
項目	期別	前期 (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

	前期 (自 2016年11月1日 至 2017年4月30日)	当期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (2017年4月30日現在)	(単位：千円) (2017年10月31日現在)
現金及び預金	1,463,741	3,868,635
信託現金及び信託預金	1,876,787	1,913,186
現金及び現金同等物	3,340,529	5,781,821

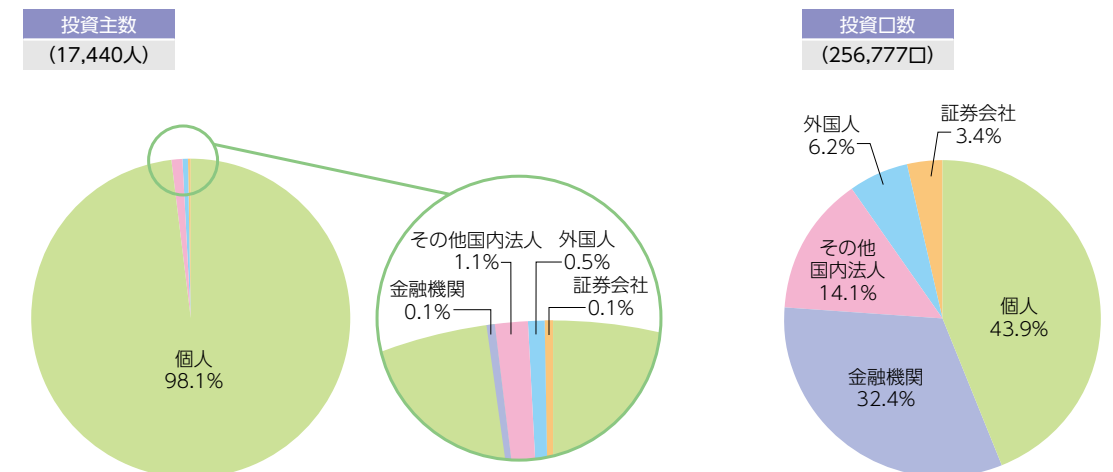
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人第23期期首の投資口価格終値143,100円及び同日付東証リート指数1,733.04を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2017年11月30日まで併示しています。

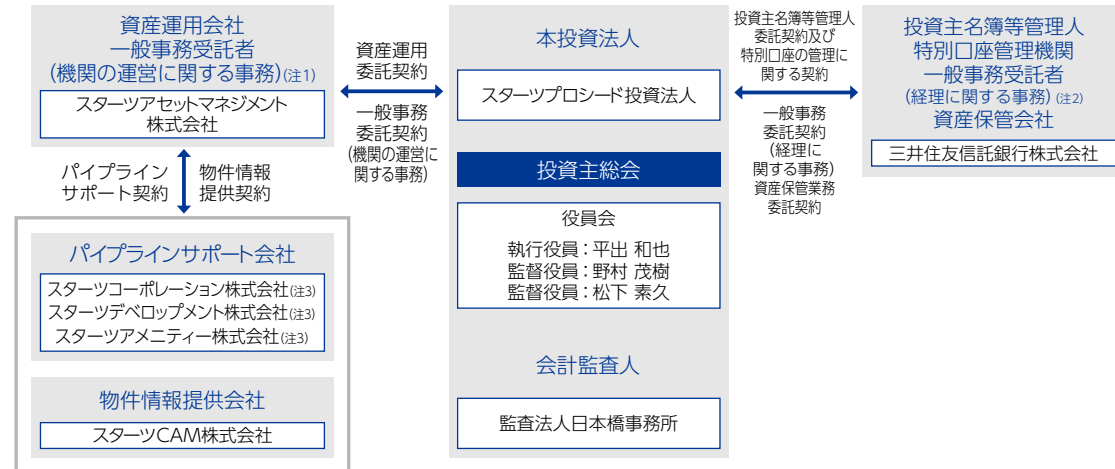
投資主の状況 (2017年10月31日現在)



投資法人／資産運用会社の概要

■ 投資法人の概要

● 仕組図



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

■ 資産運用会社の概要

● 名称、資本金の額及び事業内容

名称	スタートアセットマネジメント株式会社
資本金の額	150,000,000円
事業内容	投資運用業、不動産コンサルティング業

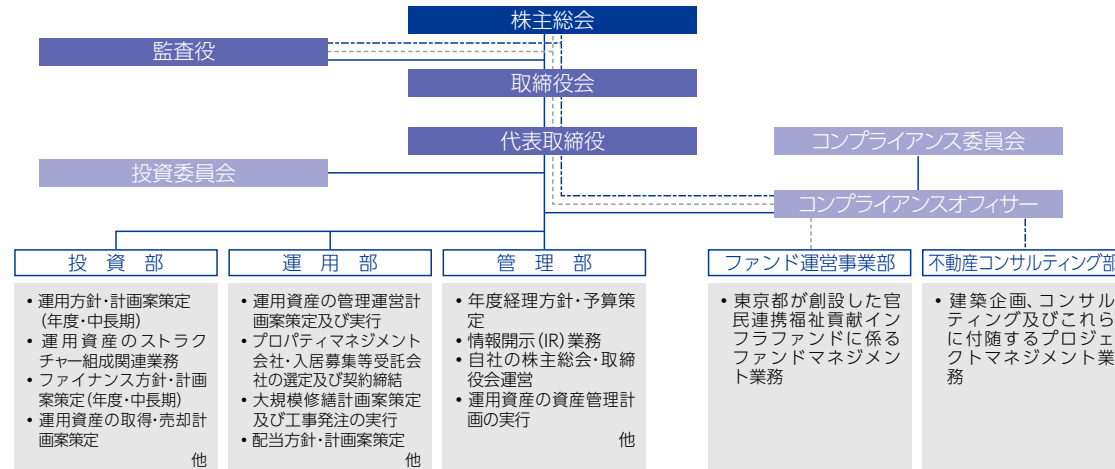
● 沿革

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(4)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	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
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 商号をスタートアセットマネジメント投信株式会社より変更

● 株主構成

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

● 組織図



投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)



■ ホームページのご案内

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

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部(0120-782-031)へご連絡下さい。**なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。**

■ 「分配金計算書」について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。確定申告を行う際は、その添付資料としてご使用いただくことができます。

なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、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、大切に保管して下さい。

但し、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様につきましては、お取引の証券会社等へご確認下さい。

■ 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下さい。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
 - 下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。
 - 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)