



## 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。

### 『復興特別所得税』に関するご案内

平成25年1月1日に『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（平成23年法律第117号）が施行され、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間（25年間）に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。

上場投資口の分配金も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

#### 〈上場投資口の分配金に係る源泉徴収税率について〉

分配金の支払開始日	平成26年1月1日～平成49年12月31日	平成50年1月1日～
上場投資口の分配金の税率	20.315%	20%
内訳	所得税＋復興特別所得税 15.315%※ 住民税 5%	内訳 所得税 15% 住民税 5%

※当該期間の所得税率（本則税率）15%＋復興特別所得税に係る追加分0.315%（15%×復興特別所得税率2.1%）

#### 〈『復興特別所得税』に係るご留意事項〉

- ・分配金のお受取り方法が株式数比例配分方式の場合の税額等につきましては、お取引先の証券会社等にお問い合わせ下さい。
- ・所得税が非課税または免除となる場合や租税条約の適用により国内法に規定する税率以下となる場合につきましては、復興特別所得税は課税されません。

#### 〈ご参考：上場投資口の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

- ・個人の投資主様で発行済投資口総数の3%以上の上場投資口をご所有される場合の税率は、上記の内容と異なります。
- ・分配金をお受取りになる方が、法人の場合には住民税は課税されません。

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認ください。

## 第18期 資産運用報告

平成26年5月1日～平成26年10月31日



じ  
つくり、  
揺るがず、  
末長く。



## 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18期（平成26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、新たな運用資産の取得・売却は行わず、内部成長に注力いたしました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメンティ―株式会社との緊密な連携の下、賃料の引き上げ、礼金収受等収入の増加を図るとともに、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に努め、また、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。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96%以上の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率、期末稼働率ともに96.8%を達成することができました。

財務面におきましては、平成26年5月23日に返済期限の到来した長期借入金1,318百万円（借入期間1年1ヶ月）及び短期借入金2,393百万円（借入期間1年）の期限到来にともない、短期借入金3,700百万円（借入期間1年）のリファイナンスを行いました。また、平成26年10月30日に償還期限が到来した本劣後投資法人債（発行残高2,000百万円）の償還資金に充当するために、平成26年10月27日に短期借入金2,000百万円（借入期間1ヶ月）の借入を行いました。

以上のような運用により、当期は、営業収益1,916百万円、営業利益793百万円、経常利益585百万円、当期純利益584百万円となりました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり4,028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。

当期以降の活動状況としては、平成26年11月に公募による新投資口の発行と新規借入を行い、調達した資金により合計7物件の取得をいたしました。また、全借入金の無担保化を実現し、財務基盤の安定化を進展させることができました。引き続き、中長期にわたっての運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図り、更なる投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましても、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## Contents

I. 投資法人の概要	1	運用資産一覧	14
決算ハイライト	1	II. 資産運用報告	16
トピックス	2	III. 貸借対照表	30
新規取得資産	3	IV. 損益計算書	32
本投資法人の特色	4	V. 投資主資本等変動計算書	33
外部成長戦略	6	VI. 注記表	34
内部成長戦略	7	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
財務戦略	8	VIII. 監査報告書	41
投資口の状況	10	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	42
ポートフォリオ情報	11	投資法人／資産運用会社の概要	44
ポートフォリオマップ	12	投資主インフォメーション	45

## I. 投資法人の概要

# 決算ハイライト



## 第18期（平成26年10月期）の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,028円

## 決算・分配状況の推移

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
	(平成24年10月期)	(平成25年4月期)	(平成25年10月期)	(平成26年4月期)	(平成26年10月期)
営業収益(百万円)	1,502	1,519	1,903	1,926	1,916
経常利益(百万円)	432	440	633	609	585
当期純利益(百万円)	431	439	631	608	584
総資産額(百万円)	41,319	41,124	51,981	51,942	51,651
純資産額(百万円)	19,142	19,150	25,950	25,926	25,902
自己資本比率(%)	46.3	46.6	49.9	49.9	50.1
1口当たり純資産額(円)	177,284	177,353	178,994	178,834	178,666
1口当たり分配金(円)	3,998	4,066	4,356	4,196	4,028

## 今後の分配金の予想

第19期（平成27年4月期） 1口当たり分配金 4,115円（注）

第20期（平成27年10月期） 1口当たり分配金 4,020円（注）

（注）第19期・第20期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成26年12月15日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。

## トピックス (決算後)

### 平成25年5月に続き東証上場後2回目となる公募増資を実施

- 本募集により、平成25年5月に行われた公募増資に続いて、運用資産の着実な成長を目指します。
- スポンサーであるスターツグループ<sup>(注)</sup>のノウハウを活用することでポートフォリオ収益の安定性向上及びポートフォリオの質的向上を図ります。
- 加えて、財務状態の健全化を推進するため、本募集後において、借入の無担保化、一部の金利固定化を実現しました。

(注)スターツグループとは、スターツコーポレーション株式会社とその子会社62社及び関連会社1社(平成26年3月31日現在)で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

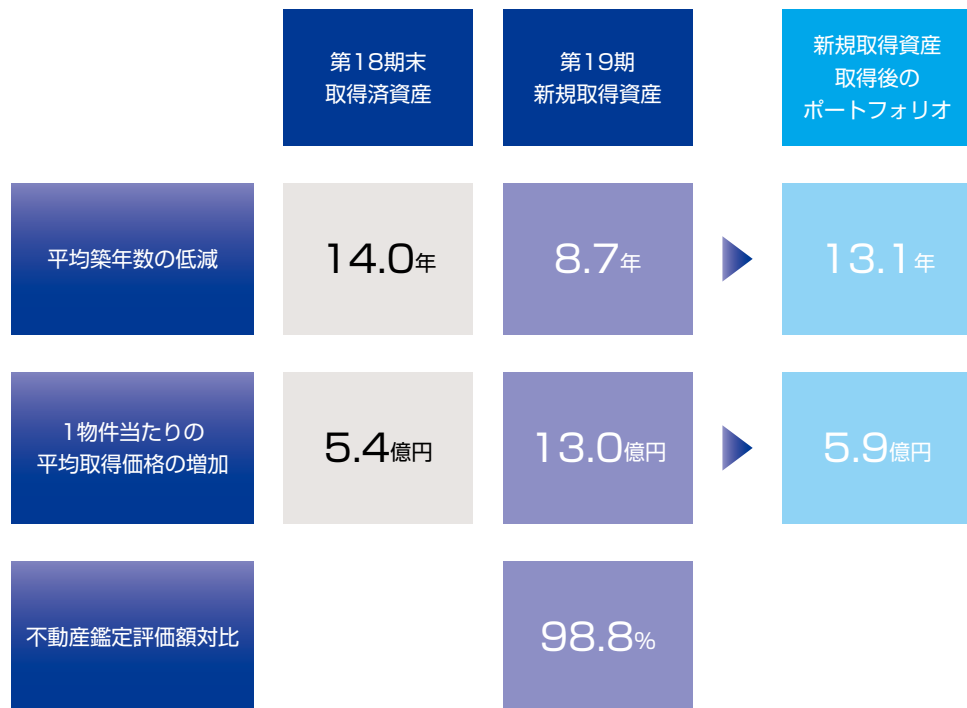
#### 公募増資の概要

発行決議日  
平成26年10月10日

発行総額  
約47億円

発行口数  
28,800口

#### ポートフォリオの質の向上



## 新規取得資産 (決算後)

平成26年11月4日に以下の7物件を取得しました。



C-64 プロシード日本橋堀留町  
所在地 東京都中央区

#### スターツグループ開発物件

免震構造



C-65 プロシードTX流山セントラルパーク  
所在地 千葉県流山市



G-24 プロシード金山2  
所在地 愛知県名古屋市中区



C-66 プロシード行徳2  
所在地 千葉県市川市



C-67 プロシード西葛西  
所在地 東京都江戸川区



G-25 プロシード新瑞橋  
所在地 愛知県名古屋市中区



R-4 プロシード筑波学園都市  
所在地 茨城県つくば市

7物件 91億円の取得

# 本投資法人の特色

## スタートグループの総合力を活用した成長戦略

当期の数値で見る  
スタートプロシード投資法人

資産規模(取得価格ベース)  
**47,994** 百万円

取得済物件合計  
**89** 物件  
**3,559** 戸

平均賃料(ポートフォリオ全体)  
**87,118** 円

### 1. 「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ ▶▶P5

多様なライフスタイルに  
対応した賃貸住宅等への  
投資

賃貸住宅市場分析、  
入居者ニーズ分析に基づく  
ポートフォリオ構築

### 2. スタートグループとの協力関係 ▶▶P6,7

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

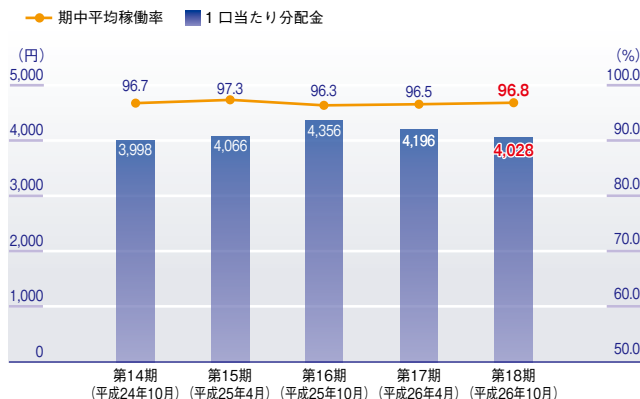


## 高い稼働率と安定した分配金

稼働率  
(期中平均  
期末ともに) **96.8** %

1口当たり分配金  
**4,028** 円

### 直近5期の稼働率・分配金の推移



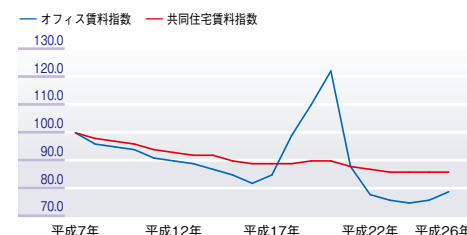
## ポートフォリオの特色

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

### 経済・社会情勢に左右されにくい 賃貸住宅

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

#### オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【東京圏】

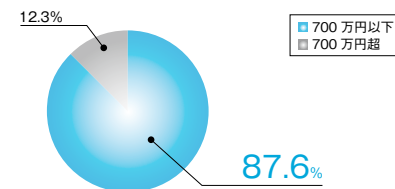


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計(平成26年9月末現在)」(平成26年11月公表)に基づき作成  
(注) 上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

日本の給与所得者の約**88%**が  
年収**700万円未満**

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

#### 全国における給与所得者数の給与階級別割合 (平成25年)



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(平成26年9月公表資料)に基づき作成  
(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

## 様々なライフステージに対応した住戸タイプに投資

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

#### 住戸タイプ別平均賃料

住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額(円)	増減率(%)
	第17期末	第18期末		
シングルタイプ	68,149	68,118	△32	△0.1
DINKSタイプ	102,916	104,617	1,701	1.7
ファミリータイプ	129,547	129,105	△442	△0.4
その他(店舗テナント等)	358,043	357,332	△711	△0.2
全体平均	87,015	87,118	103	0.2

本投資法人の投資する「賃貸住宅」は、ファミリータイプでも12万円台と、「平均的な所得層」の需要にマッチした賃料帯となっています。

(注) 賃貸住宅を対象として集計しているため、(G-23)「グループホーム楽しい家 大正」は除外しています。

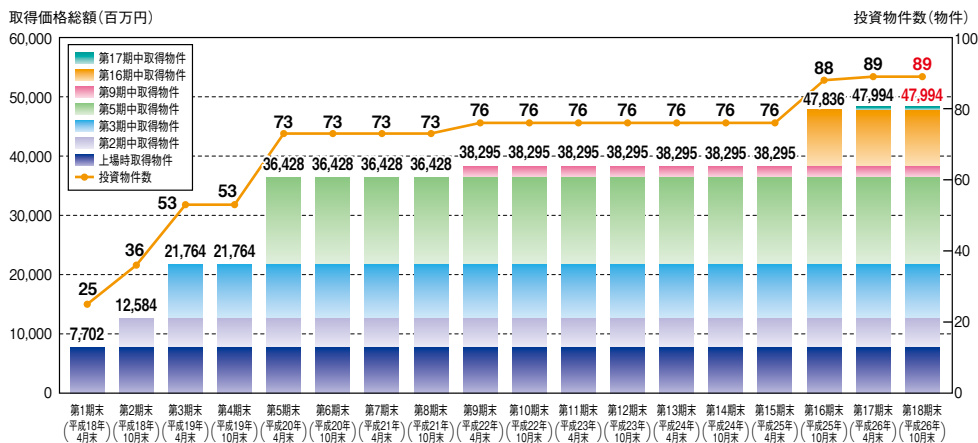
## 外部成長戦略

「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



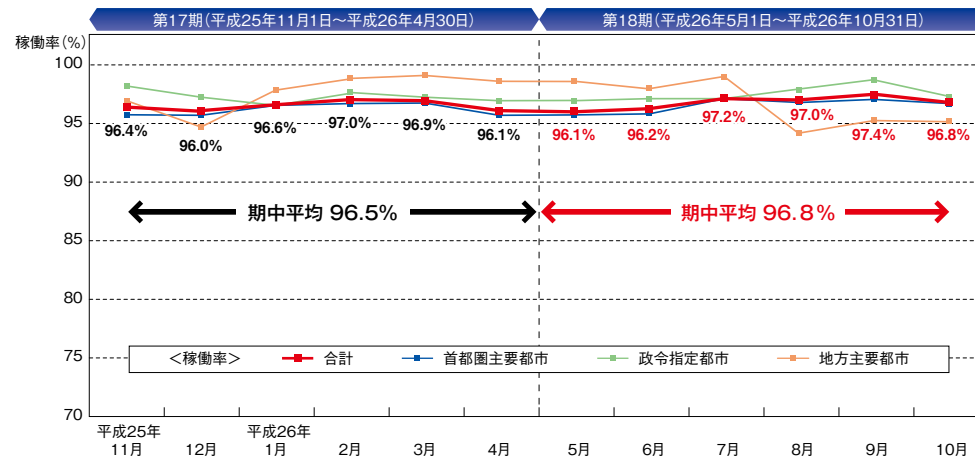
## 内部成長戦略

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。

### 地域別稼働率の推移



## スターズグループとの協力関係

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

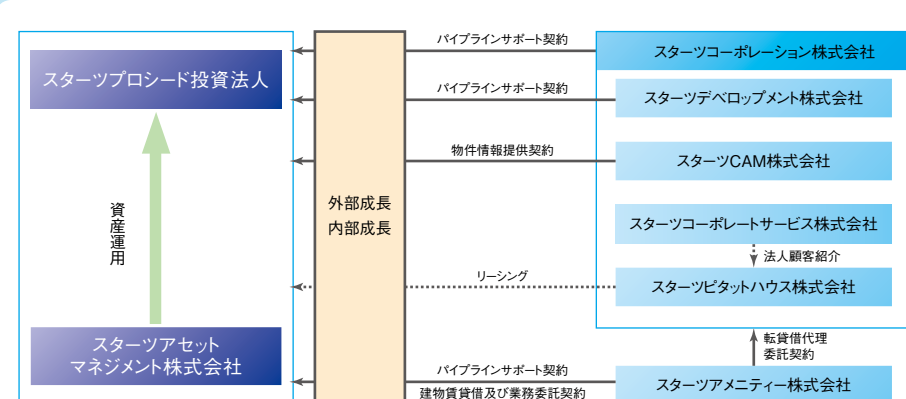
### 外部成長

- 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、スポンサーの会社が取得・保有する機能。
- 免震構造の物件等スターズグループが有する開発機能を有効活用した優良物件の取得

### 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



# 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、返済期日の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

## 有利子負債の状況（第18期末）

有利子負債残高 **24,956** 百万円 LTV **48.3%**

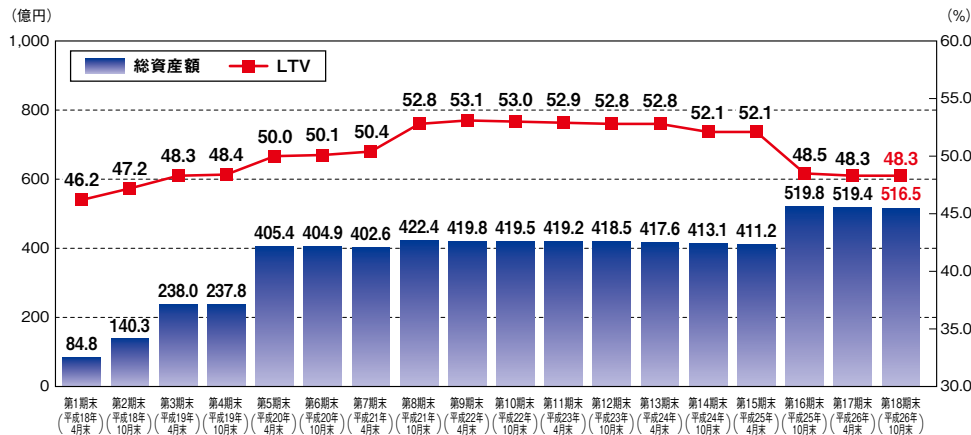
《有利子負債残高内訳》

(単位: 百万円)

有利子負債残高	24,956
短期借入金	5,700
1年内返済予定の長期借入金	4,605
長期借入金	14,651
1年内償還予定の投資法人債	-

## LTVの推移

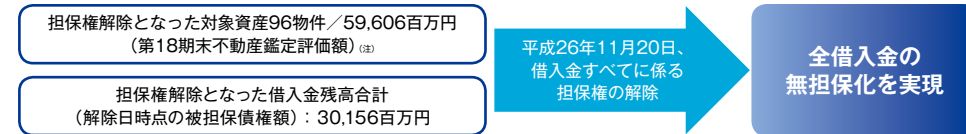
LTVの上限を60%としていますが、より保守的な水準を維持しています。



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

## 平成26年11月無担保化を実現

平成26年11月20日付で、既存借入金すべてに係る担保権が解除されて、本投資法人の借入金は、無担保無保証となりました。



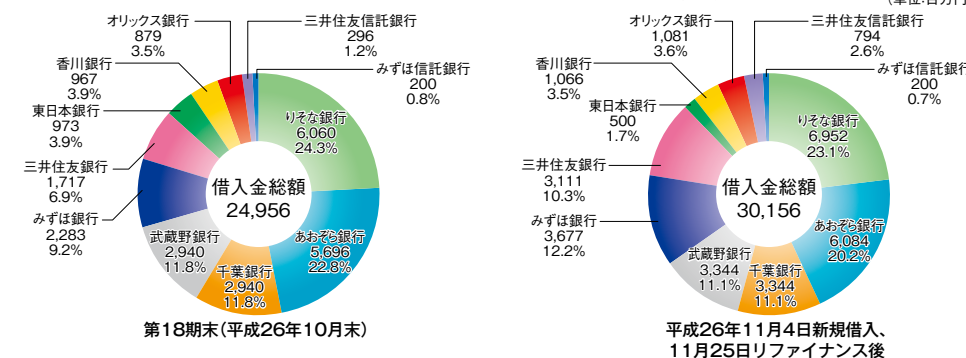
(注) 平成26年11月4日に取得した7物件の平成26年9月1日時点の不動産鑑定評価額を加えています。

## 平成26年11月の資金調達

決算後の平成26年11月4日に物件取得に伴い5,200百万円の新規借入を行い、同年11月25日に期限を迎えた借入金11,647百万円のリファイナンスを行いました。

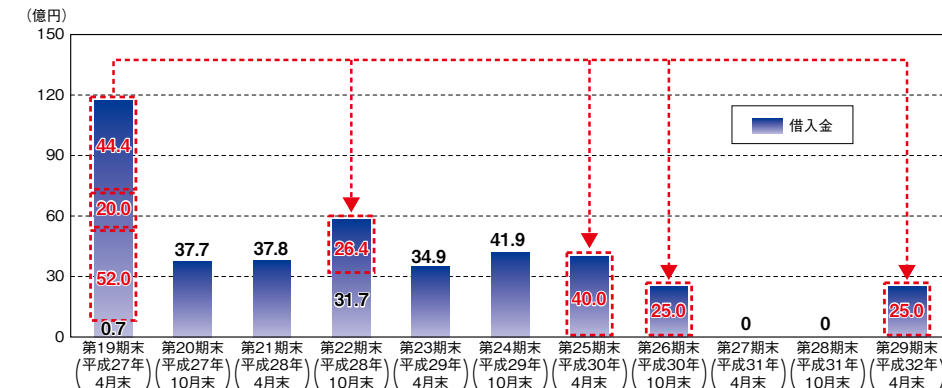
11月25日のリファイナンスでは、長期借入金5,000百万円について金利上昇リスクをヘッジするため、金利の固定化を行いました。

## 平成26年11月の資金調達による取引金融機関・借入負債比率の変動



## リファイナンス後の返済期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。

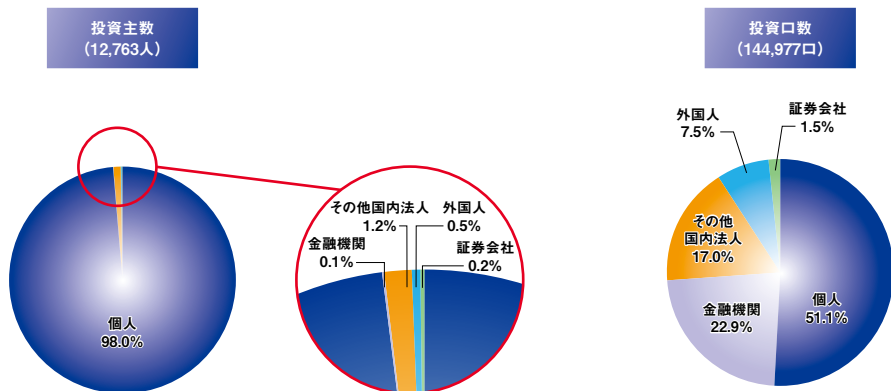


## 投資口価格の推移



(注) 本投資法人第17期期首の投資口価格終値173,600円及び同日付東証リート指数1,472.87を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成26年11月28日まで併示しています。

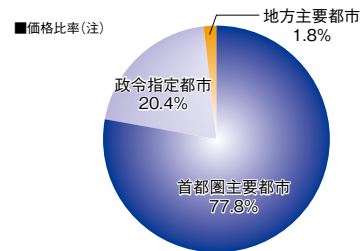
## 投資主の状況 第18期末 (平成26年10月31日現在)



## ポートフォリオデータ

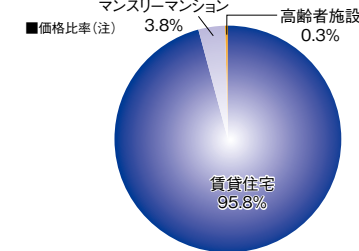
第18期末(平成26年10月31日現在)	取得価格	47,994,100千円
	物件数	89物件

### 地域別ポートフォリオ

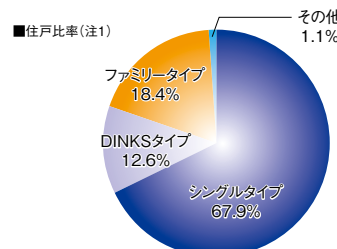


(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

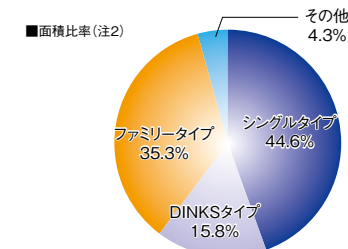
### 用途別ポートフォリオ



### 住戸タイプ別ポートフォリオ

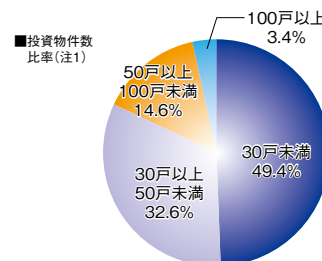


(注1)「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別の各住戸の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



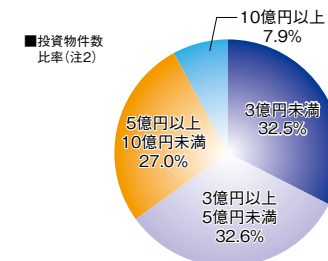
(注2)「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

### 戸数分布別ポートフォリオ



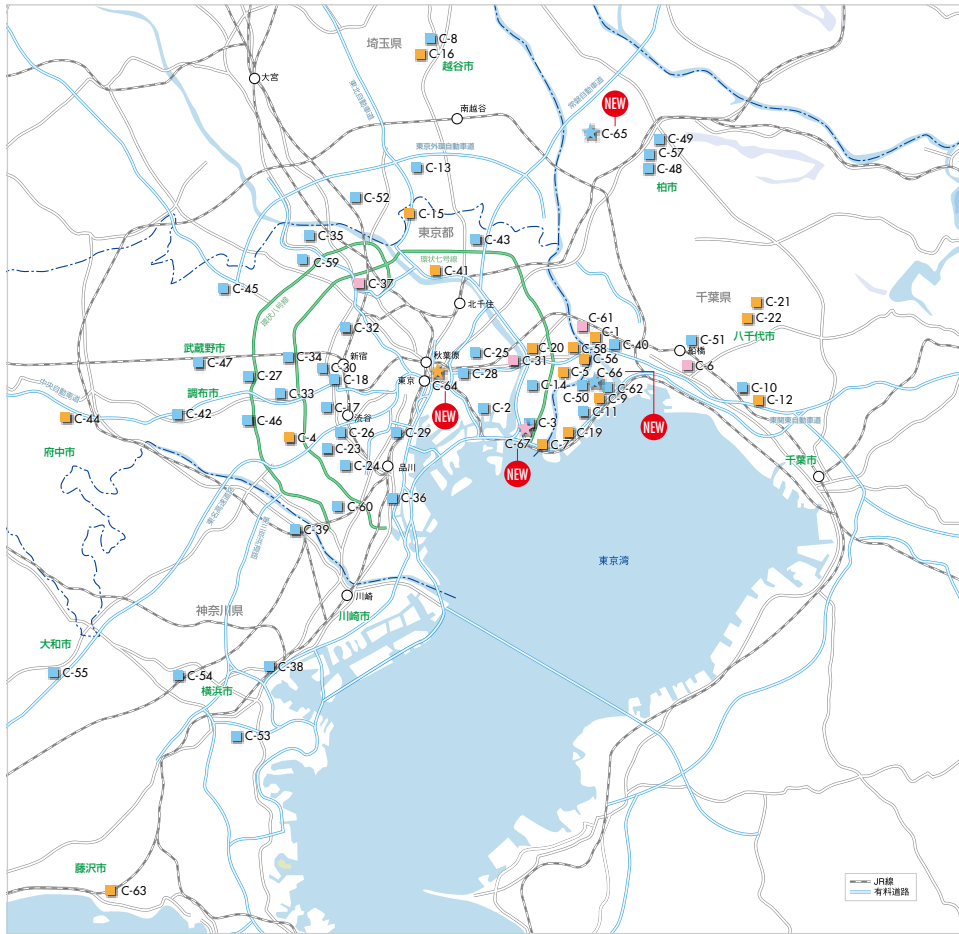
(注1)「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する住戸数別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

### 取得価格別ポートフォリオ

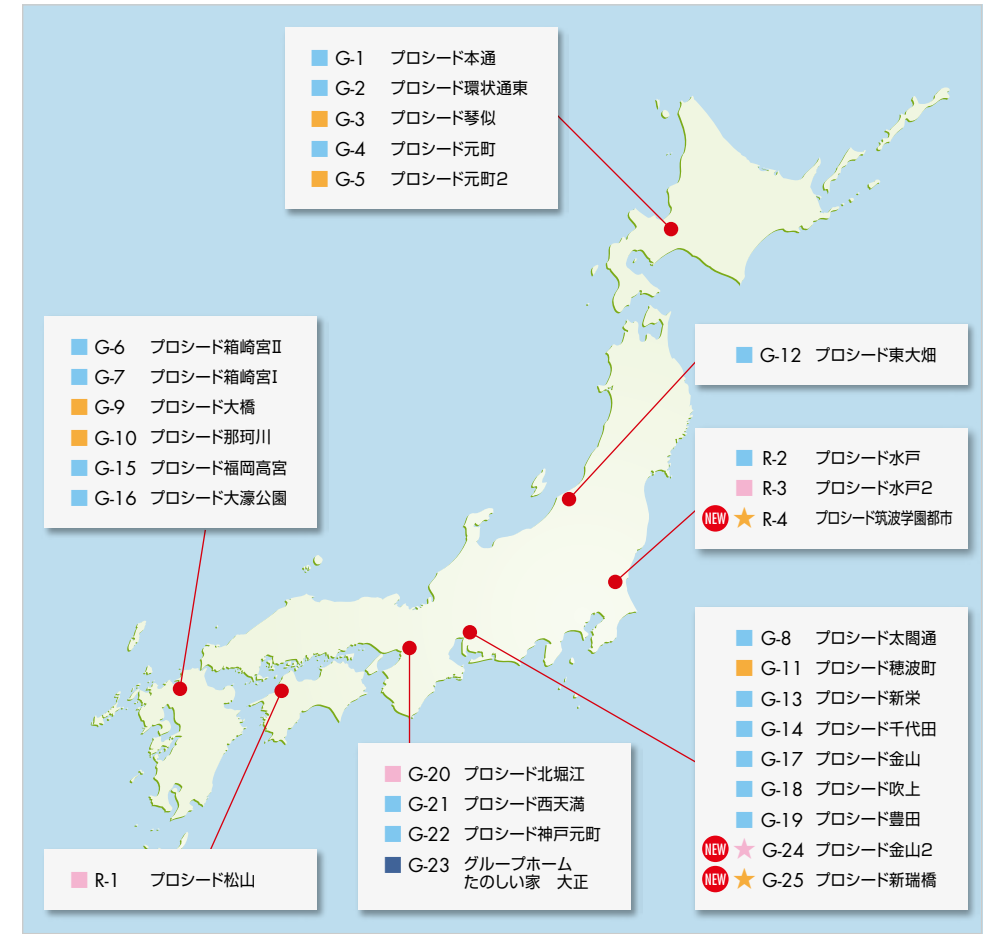


(注2)「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する取得価格別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

## 首都圏主要都市



## 政令指定都市・地方主要都市



取得済資産	シングルタイプ	DINKSタイプ	ファミリータイプ	高齢者向け施設
決算後取得資産 <b>NEW</b>	★ シングルタイプ	★ DINKSタイプ	★ ファミリータイプ	
C-1 プロシード市川	C-13 プロシード東川口	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-37 プロシード十条	C-49 プロシード柏ノール
C-2 プロシード東陽町	C-14 プロシード船堀	C-26 プロシード目黒青葉台	C-38 プロシード白楽	C-50 プロシード行徳駅前
C-3 プロシード葛西	C-15 プロシード竹ノ塚	C-27 プロシード杉並宮前	C-39 プロシード新丸子	C-51 プロシード船橋本町
C-4 プロシード三軒茶屋	C-16 プロシードせんげん台2	C-28 プロシード兩國	C-40 プロシード本八幡	C-52 プロシード西川口
C-5 プロシード瑞江	C-17 プロシード松涛	C-29 プロシード三田	C-41 プロシード西新井	C-53 プロシード弘明寺
C-6 プロシード船橋宮本	C-18 プロシード参宮橋	C-30 プロシード中野新橋	C-42 プロシード調布	C-54 プロシード鶴ヶ峰
C-7 プロシード南葛西	C-19 プロシード浦安	C-31 プロシード亀戸	C-43 プロシードTX六町	C-55 プロシード相模大塚
C-8 プロシードせんげん台	C-20 プロシード新小岩	C-32 プロシード高田馬場	C-44 プロシード中河原	C-56 プロシード篠崎2
C-9 プロシード行徳	C-21 プロシード八千代線ヶ丘I	C-33 プロシード新高円寺	C-45 プロシード大泉学園	C-57 プロシード柏トロワ
C-10 プロシード幕張本郷	C-22 プロシード八千代線ヶ丘II	C-34 プロシード高円寺南	C-46 プロシード千歳烏山	C-58 プロシード篠崎タワー
C-11 プロシード南行徳	C-23 プロシード都立大学	C-35 プロシード蓮根	C-47 プロシード三鷹	C-59 プロシード東武練馬
C-12 プロシード幕張本郷2	C-24 プロシード都立大学2	C-36 プロシード大井町	C-48 プロシード柏エスト	C-60 プロシード雪谷
				C-61 プロシード市川南
				C-62 プロシード市川妙典
				C-63 プロシード藤沢鶴沼
				<b>NEW</b> C-64 プロシード日本橋堀留町
				<b>NEW</b> C-65 プロシードTX流山セントラルパーク
				<b>NEW</b> C-66 プロシード行徳2
				<b>NEW</b> C-67 プロシード西葛西



# 運用資産一覧

## ■決算後取得資産

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(%) (注2)	不動産鑑定評価額(千円) (注3)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(注4)	総賃貸可能駐車台数(注5)	稼働率(%) (注6)	PML(%) (注7)	竣工年月日(注7)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	2.6	1,500,000	-	37	2	100.0	7.5	平成18年4月7日
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク(注8)	千葉県	979,700	1.7	1,010,000	-	73	0	73.3	2.9	平成26年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.5	838,000	-	59	20	91.8	6.5	平成18年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注9)	東京都	875,600	1.5	884,000	-	63	39	95.1	11.0	平成5年10月17日 一番館 二番館 平成60年7月23日
首都圏主要都市小計(a)			4,171,100	7.3	4,232,000	-	232	61	88.7	-	-
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	3.6	2,060,000	-	72	31	97.2	6.2	平成19年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	3.7	2,150,000	-	72	45	79.7	6.2	平成17年8月19日
政令指定都市小計(b)			4,170,000	7.3	4,210,000	-	144	76	87.4	-	-
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	1.4	783,000	-	34	35	94.0	3.8	平成20年3月3日
地方主要都市小計(c)			775,600	1.4	783,000	-	34	35	94.0	-	-
決算後取得資産合計(①)=(a)+(b)+(c))			9,116,700	16.0	9,225,000	-	410	172	88.8	-	-

## ■取得済資産 (第18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)	不動産鑑定評価額(千円) (注3)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(注4)	総賃貸可能駐車台数(注5)	稼働率(%) (注6)	PML(%) (注7)	竣工年月日(注7)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.9	1,190,000	1,049,342	50	42	96.3	5.9	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.1	742,000	596,060	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.2	675,000	630,251	57	0	100.0	5.1	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.0	500,000	599,761	9	8	68.5	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.1	703,000	637,529	28	22	96.3	7.0	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.7	453,000	452,731	33	1	100.0	4.7	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.5	267,000	338,683	16	7	100.0	10.4	平成5年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.5	283,000	277,281	43	10	90.8	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.6	307,000	355,323	20	7	90.0	6.7	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.5	268,000	290,723	34	3	97.2	8.7	平成元年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.5	303,000	307,418	26	6	95.2	6.8	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.4	234,000	227,178	22	10	95.5	4.8	平成元年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.4	185,000	202,390	30	14	100.0	3.6	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.4	224,000	242,838	24	1	100.0	7.3	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.3	209,000	176,619	15	10	100.0	3.4	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	99,000	96,068	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松溝	東京都	937,400	1.6	826,000	910,841	40	6	90.9	5.3	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.9	424,000	494,751	26	0	96.2	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.8	442,000	489,343	21	8	100.0	7.8	平成4年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.8	528,000	495,824	27	9	92.5	7.1	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県	383,600	0.7	375,000	414,314	27	32	96.3	6.9	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.6	339,000	367,592	24	31	91.7	6.9	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.4	703,000	770,527	37	2	92.1	8.3	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.4	728,000	751,395	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.6	385,000	324,505	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.8	429,000	471,769	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.8	465,000	457,789	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.8	480,000	442,251	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	2.7	1,519,000	1,483,820	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.1	631,000	698,653	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.6	334,000	366,626	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.4	241,000	265,940	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高南寺	東京都	742,100	1.3	745,000	796,743	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.5	228,000	317,976	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.5	244,000	338,635	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.7	889,000	1,021,858	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.9	528,000	584,448	30	0	100.0	7.2	平成元年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.4	185,000	274,662	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.1	616,000	686,219	46	0	100.0	11.7	昭和63年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.5	298,000	288,549	25	3	95.9	4.4	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井(注10)	東京都	5,172,000	9.1	6,260,000	4,219,425	294	146	98.4	-	アルティア棟 3.9 オリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5 平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.8	501,000	441,865	26	0	93.7	6.4	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.3	160,000	185,385	20	2	100.0	6.6	平成3年6月21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)	不動産鑑定評価額(千円) (注3)	貸借対照表計上額(千円)	総賃貸可能戸数(注4)	総賃貸可能駐車台数(注5)	稼働率(%) (注6)	PML(%) (注7)	竣工年月日(注7)
C-44	プロシード中河原(注11)	東京都	1,141,000	2.0	1,142,000	1,188,188	54	35	93.2	-	一番館 二番館 平成元年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.5	255,000	295,006	29	0	100.0	10.6	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.5	278,000	337,514	28	0	92.9	11.7	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.8	514,000	548,309	47	0	100.0	9.3	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	1.3	636,000	724,411	44	5	100.0	4.5	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.2	571,000	677,464	47	0	98.0	5.7	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.6	339,000	311,810	24	3	91.7	5.2	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.9	553,000	532,100	40	0	97.5	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.5	709,000	963,833	104	2	97.1	5.5	平成元年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.0	553,000	614,382	77	0	93.7	19.0	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.6	339,000	383,598	50	4	98.0	7.2	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.4	194,000	244,800	29	7	89.4	12.9	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.6	1,050,000	896,468	35	13	94.5	4.2	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.9	603,000	534,764	38	6	92.7	5.4	平成21年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注12)	東京都	1,564,000	2.7	1,870,000	1,658,390	88	30	97.8	-	高層棟 低層棟 平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.7	470,000	438,787	35	2	92.3	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.6	351,000	350,139	35	1	94.2	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.2	781,000	730,057	66	34	92.4	2.0	平成9年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.9	534,000	533,849	45	1	97.8	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.3	794,000	780,013	25	20	94.0	14.7	平成13年3月30日
首都圏主要都市小計(d)			37,316,600	65.3	38,681,000	37,585,814	2,536	561	96.7	-	-
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.7	502,000	369,300	67	37	100.0	5.0	平成元年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.4	282,000	241,099	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.4	253,000	214,045	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.3	218,000	138,512	35	9	100.0	5.1	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.1	124,000	83,378	19	6	100.0	6.5	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮II	福岡県	85,000	0.1	92,800	84,148	19	0	100.0	8.0	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮I	福岡県	81,300	0.1	81,700	80,663	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.7	421,000	351,827	44	6	93.4	11.3	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.4	231,000	223,923	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.3	232,000	158,525	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.5	216,000	251,868	10	8	84.0	10.5	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	39,400	60,445	9	4	100.0	13.7	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.4	832,000	735,193	77	11			

## 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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
		自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	自平成26年5月1日 至平成26年10月31日
営業収益	百万円	1,502	1,519	1,903	1,926	1,916
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,502)	(1,519)	(1,903)	(1,926)	(1,916)
営業費用	百万円	827	858	1,061	1,110	1,123
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(648)	(675)	(849)	(873)	(873)
営業利益	百万円	674	660	842	816	793
経常利益	百万円	432	440	633	609	585
当期純利益(a)	百万円	431	439	631	608	584
総資産額(b)	百万円	41,319	41,124	51,981	51,942	51,651
純資産額(c)	百万円	19,142	19,150	25,950	25,926	25,902
出資総額	百万円	18,710	18,710	25,318	25,318	25,318
発行済投資口数(d)	口	107,977	107,977	144,977	144,977	144,977
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	177,284	177,353	178,994	178,834	178,666
1口当たり当期純利益(注2)	円	3,997	4,066	4,356	4,195	4,028
分配金総額(e)	百万円	431	439	631	608	583
1口当たり分配金(e) / (d)	円	3,998	4,066	4,356	4,196	4,028
純資産額(c)	百万円	(3,998)	(4,066)	(4,356)	(4,196)	(4,028)
(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)	%	1.0 (2.1)	1.1 (2.2)	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)
自己資本利益率(注3)	%	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)	2.8 (5.6)	2.3 (4.7)	2.3 (4.5)
自己資本比率(c) / (b)	%	46.3	46.6	49.9	49.9	50.1
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	76	76	88	89	89
総賃貸可能戸数(注4)	戸	2,869	2,872	3,558	3,559	3,559
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	100,680.51	100,927.76	124,215.04	124,700.28	124,700.28
期末稼働率(注4)	%	97.2	96.6	96.3	96.1	96.8
減価償却費	百万円	299	302	389	393	398
資本的支出額	百万円	83	152	78	258	43
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,153	1,146	1,443	1,446	1,441
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,787	6,884	7,078	6,943	6,813
FFO倍率(注3)	倍	8.9	13.4	12.3	12.1	13.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	5.6	6.3	7.9	7.6	7.4
金利償却前当期純利益	百万円	890	882	1,168	1,152	1,136
支払利息	百万円	159	140	147	151	153
有利子負債総額	百万円	21,540	21,408	25,229	25,098	24,956
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	52.1	52.1	48.5	48.3	48.3
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て表示しています。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、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 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	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 / 1口当たり当期純利益	
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産売却損益) / 発行済投資口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息(投資法人債利息を含みます。)	
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額 / 総資産額	

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸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、平成17年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了(登録番号関東財務局長 第37号)、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所(現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「東京証券取引所」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)し、それとともってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止いたしました。

本投資法人は、資産運用会社であるスタートアップ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。)又は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。賃貸住宅の投資においては、とりわけ、最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スタートアップグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口数は144,977口、総資産額は51,651百万円、出資総額は25,318百万円となっています。

#### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、消費税率引上げに伴う駆け込み需要の反動減や製造業における生産調整等の影響で、7~9月期の実質GDPの二次速報値は、前期比▲0.5%(年率▲1.9%)と2四半期連続のマイナス成長となる等、消費税率引上げ後の落ち込みからの回復にもたつき、停滞がやや長期化する状況となりましたが、全体としては、円安による良好な収益環境をはじめとする企業部門のプラス効果が、家計部門にも波及する景気の自律的回復のメカニズムは崩れておらず、景気は底堅く推移する途上にあると考えます。

本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場においては、平均稼働率が首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏においても向上し、平均月額賃料水準の低下止まり傾向も見られる等、賃貸住宅市場における底入れの兆しが見え始めました。また、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、J-REITや海外ファンドを中心とする需要は根強いものの、新規物件の供給が限られる中、品薄状態がより顕著になり、取引件数、取引額ともに減少傾向となりました。こうした需給関係を反映して、物件の売買価格の上昇傾向は依然として続いています。

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアップメンティ株式会社との緊密な連携の下、賃料の引き上げ、礼金收受等収入の増加を図るとともに、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に努め、また、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。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96%以上の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率、期末稼働率ともに96.8%を達成することができました。

#### (3) 資金調達の状況

当期は、平成26年5月23日に返済期限の到来した長期借入金1,318百万円(借入期間1年1ヶ月)及び短期借入金2,393百万円(借入期間1年)の期限到来にともない、短期借入金3,700百万円(借入期間1年)のリファイナンスを行いました。また、平成26年10月30日に償還期限が到来したスタートアッププロシード投資法人第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)発行残高2,000百万円の償還資金に充当するために、平成26年10月27日に短期借入金2,000百万円(借入期間1ヶ月)の借入を行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は5,700百万円、1年内返済予定の長期借入金は4,605百万円、長期借入金は14,651百万円で、期末有利子負債残高は24,956百万円、期末総資産有利子負債比率は48.3%となりました。

#### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,916百万円、営業利益793百万円、経常利益585百万円、当期純利益584百万円を計上しました。

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、この結果投資口1口当たりの分配金は4,028円となりました。

## 3. 増資等の状況

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

- (注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。  
(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社（平成21年5月7日付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1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注8) 1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注9) 1口当たり発行価格185,035円（発行価額（引受価額）178,582円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

## 【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14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成24年10月	平成25年4月	平成25年10月	平成26年4月	平成26年10月
最 高	123,600円	194,600円	185,500円	176,800円	186,000円
最 低	102,200円	115,900円	160,400円	167,200円	167,200円

## 4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例（租税特別措置法第67条の15）の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く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4,028円となりました。

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
計算期間	自平成24年5月1日 至平成24年10月31日	自平成24年11月1日 至平成25年4月30日	自平成25年5月1日 至平成25年10月31日	自平成25年11月1日 至平成26年4月30日	自平成26年5月1日 至平成26年10月31日
当期末処分利益総額	431,763千円	439,130千円	631,638千円	608,368千円	584,091千円
利益留保額	71千円	96千円	118千円	45千円	124千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	431,692千円 (3,998円)	439,034千円 (4,066円)	631,519千円 (4,356円)	608,323千円 (4,196円)	583,967千円 (4,028円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	431,692千円 (3,998円)	439,034千円 (4,066円)	631,519千円 (4,356円)	608,323千円 (4,196円)	583,967千円 (4,028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)

## 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、個人消費については消費税率の10%への上げの延期決定や雇用・所得環境の改善等が下支えとなり、緩やかな回復が期待されること、企業部門においては在庫調整の一巡、良好な企業の収益環境と前向きな投資スタンスのなか、企業の設備投資マインドも高水準を維持し、内需が景気押し上げに作用すると見込まれること、さらに輸出に関しては、米国の堅調な景気回復等を受け、増勢が続くと見込まれること等の要因から、緩やかに回復局面へと転じていくとの見通しを持っての取得です。

不動産流通市場においては、供給面の品薄状態に加え、今後は建築コストの上昇といった要因も重なり、良質物件の取得環境は引き続き厳しい状況が続いていくものと見込まれるため、売買価格は引き続き一定程度上昇していくものと思われま。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

## (1) 外部成長戦略

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

## (2) 内部成長戦略

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

## (3) 財務戦略

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

## 6. 決算後に生じた重要な事実

## 新投資口の発行

平成26年10月10日及び平成26年10月21日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議しました。一般募集による発行については平成26年11月4日に払込が完了しました。

この結果、出資総額は30,096,023,400円、発行済投資口数は173,777口となっています。

なお、新投資口の詳細については、後記（重要な後発事象に関する注記）をご参照下さい。

(参考情報)

## A. 資産の取得

平成26年11月4日付で以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得価格 (千円) (注)
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	スタートデベロップメント株式会社	1,485,800
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	千葉県流山市	スタートコーポレーション株式会社	979,700
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	スタートデベロップメント株式会社	830,000
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	スタートデベロップメント株式会社	875,600
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋	スタートデベロップメント株式会社	2,040,400
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋	スタートデベロップメント株式会社	2,129,600
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	スタートデベロップメント株式会社	775,600
合 計				9,116,700

(注) 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. 資金の借入（新規借入）

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

タームローンU (変動金利)	
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行
借入金額	5,200百万円
借入日	平成26年11月4日
元本返済期日	平成26年11月25日
金利（注）	基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.3%
利払期日	元本返済日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	有担保
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、借入実行日の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

## C. 資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、平成26年11月25日に期限が到来する総額11,647百万円の借入金の返済に充当するために以下のとおりタームローンV、W、X、Yの借入を行いました。

	タームローンV (変動金利)	タームローンW (変動金利)	タームローンX (変動金利)	タームローンY (変動金利)
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行
借入金額	2,647百万円	4,000百万円	2,500百万円	2,500百万円
借入日	平成26年11月25日	平成26年11月25日	平成26年11月25日	平成26年11月25日
元本返済期日	平成28年5月24日	平成29年11月24日	平成30年5月25日	平成31年11月25日
金利 (注1)	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+0.50%	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+0.75%	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+0.77%	基準金利(全銀協1ヶ月 日本円TIBOR)+0.85%
利払期日	平成26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)並びに元本返済期日			
元本返済方法	期限一括返済			
担保の有無	無担保(注2)			
保証の有無	無保証			

(注1) 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。

(注2) 詳細については後記「D. 担保権の解除について」をご参照下さい。

また、本投資法人は上記借入金の内タームローンX及びY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。

## 金利スワップ契約(タームローンX)

相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	2,500百万円
金利等	固定支払金利 1.022% 変動受取金利 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.77%(注)
開始日	平成26年11月25日
終了日	平成30年5月25日
支払日	平成26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)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Xに係る金利は実質的に1.022%で固定されます。

## 金利スワップ契約(タームローンY)

相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	2,500百万円
金利等	固定支払金利 1.190% 変動受取金利 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.85%(注)
開始日	平成26年11月25日
終了日	平成31年11月25日
支払日	平成26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)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Yに係る金利は実質的に1.190%で固定されます。

## D. 担保権の解除について

本投資法人は、平成26年11月6日付で、エージェントである株式会社りそな銀行より、本融資基本合意書に基づく取引(本投資法人のすべての借入がこれに該当します。)の無担保化について全貸付人より承諾が得られた旨の通知を受領し、平成26年11月20日付で、本融資基本合意書に基づく取引に関連して貸付人を担保権者として設定されている信託受益権根拠権及び貸付人との間の停止条件付不動産根拠当権に係る合意を解除するため、全貸付人と本融資基本合意書の変更契約を締結しました(なお、本融資基本合意書の変更契約の効力発生日も平成26年11月20日です。)

## 投資法人の概況

## 1. 出資の状況

期	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期
決算年月	平成24年10月31日現在	平成25年4月30日現在	平成25年10月31日現在	平成26年4月30日現在	平成26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
発行済投資口の総数	107,977口	107,977口	144,977口	144,977口	144,977口
出資総額	18,710百万円	18,710百万円	25,318百万円	25,318百万円	25,318百万円
投資主数	11,458人	11,332人	13,238人	12,807人	12,763人

## 2. 投資口に関する事項

平成26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総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)	発行済投資口数の 総数に対する 所有投資口数の割合 (%) (注)
スターツコーポレーション株式会社	21,311	14.69
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,785	12.26
JP MORGAN CHASE BANK 380180	7,130	4.91
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,630	3.88
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,772	3.29
野村信託銀行株式会社(投信口)	3,951	2.72
村石 久二	800	0.55
三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	652	0.44
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	617	0.42
蔭山 恭一	600	0.41
福田 大志	571	0.39
野村證券株式会社	403	0.27
みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.27
安田 隆夫	380	0.26
高田 治	376	0.25
高田 恵子	370	0.25
神林 忠弘	362	0.24
外川 守人	357	0.24
金澤 賢一郎	338	0.23
世界心道教 償却引当金	327	0.22
合計	67,132	46.30

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

## 3. 役員等に関する事項

平成26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	スターツアセットマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スターツ総合研究所 取締役(非常勤)	1,200
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所・外国法共同事業 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 理事	600
監督役員(注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 公益社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会 理事 共立信用組合 理事 日産センチュリー証券株式会社 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

平成26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	スタートアップアセット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）	スタートアップアセットマネジメント株式会社

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第17期 (平成26年4月30日現在)		第18期 (平成26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	37,851,770	72.9	37,585,814	72.8
	政令指定都市	10,054,586	19.4	9,975,582	19.3
	地方主要都市	876,329	1.7	866,296	1.7
小計		48,782,685	93.9	48,427,693	93.8
預金・その他の資産		3,159,790	6.1	3,224,173	6.2
資産総額計		51,942,476	100.0	51,651,866	100.0

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

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

### 2. 主要な保有資産

平成26年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる用途
C-41	プロシード西新井	4,219,425	20,137.85	19,811.22	98.4	15.2	共同住宅
G-20	プロシード北堀江	2,023,183	4,146.18	4,024.10	97.1	3.7	共同住宅
C-58	プロシード篠崎タワー	1,658,390	5,117.49	5,002.81	97.8	4.7	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,483,820	1,500.57	1,500.57	100.0	2.1	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,188,188	3,061.94	2,853.77	93.2	2.2	共同住宅
G-17	プロシード金山	1,057,834	2,733.58	2,699.79	98.8	2.4	共同住宅
C-1	プロシード市川	1,049,342	3,322.17	3,200.13	96.3	2.3	共同住宅
C-36	プロシード大井町	1,021,858	961.88	961.88	100.0	1.3	共同住宅
C-52	プロシード西川口	963,833	1,630.24	1,583.14	97.1	1.6	共同住宅
G-21	プロシード西天満	931,382	1,775.89	1,735.99	97.8	1.7	共同住宅
合計		15,597,260	44,387.79	43,373.40	97.7	37.3	—

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

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

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

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

### 3. 不動産等組入資産明細

平成26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 (㎡)	期末算定価額 (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	1,190,000	1,049,342
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	742,000	596,060
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	675,000	630,251
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	500,000	599,761
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	703,000	637,529
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	453,000	452,731
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	267,000	338,683
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	283,000	277,281
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	307,000	355,323
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	268,000	290,723
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	303,000	307,418
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	234,000	227,178
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	185,000	202,390
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	224,000	242,838
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	209,000	176,619
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	99,000	96,068
C-17	プロシード松清	東京都渋谷区松清二丁目3番11号	信託受益権	890.22	826,000	910,841
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	424,000	494,751
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	442,000	489,343
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	528,000	495,824
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘1	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	375,000	414,314
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	339,000	367,592
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	703,000	770,527
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	728,000	751,395
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	385,000	324,505
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	429,000	471,769
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	465,000	457,789
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	480,000	442,251
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	1,519,000	1,483,820
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	631,000	698,653
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	334,000	366,266
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	241,000	265,940
C-33	プロシード新高南寺	東京都杉並区堀之内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	745,000	796,743
C-34	プロシード高南寺南	東京都杉並区高南寺南五丁目2番9号	信託受益権	337.05	228,000	317,976
C-35	プロシード連根	東京都板橋区連根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	244,000	338,635
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	889,000	1,021,858
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	528,000	584,448
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	信託受益権	445.16	185,000	274,662
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24	信託受益権	759.00	616,000	686,219
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	298,000	288,549
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井柴町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	20,137.85	6,260,000	4,219,425
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	501,000	441,865
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	160,000	185,385
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	1,142,000	1,188,188
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	483.25	255,000	299,006
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	278,000	337,514
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	514,000	548,309
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	636,000	724,411
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	571,000	677,464
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	339,000	311,810
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	553,000	532,100
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	信託受益権	1,630.24	703,000	963,833
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	553,000	614,382
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	339,000	383,598
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市森森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	194,000	244,800
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号	信託受益権	2,134.07	1,050,000	896,468
C-57	プロシード柏トワロ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	603,000	534,764
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	1,870,000	1,658,390
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	778.84	470,000	438,787
C-60	プロシード雲台	東京都大田区南雲台一丁目15番20号	信託受益権	600.62	351,000	350,139
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	781,000	730,057
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	534,000	533,849
C-63	プロシード藤沢鶴沼	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	794,000	780,013
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	502,000	369,300
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目2番20号	信託受益権	1,183.47	282,000	241,099
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	253,000	214,045

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (注) (千円)	帳簿価額 (千円)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十条東十六丁目1番33号	信託受益権	1,120.81	218,000	138,512
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	信託受益権	907.29	124,000	83,378
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	信託受益権	415.30	92,800	84,148
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	信託受益権	411.50	81,700	80,663
G-8	プロシード大瀬川	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	421,000	351,827
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号	信託受益権	1,140.00	231,000	223,923
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	232,000	158,525
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中千種区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	216,000	251,868
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町662番地1	信託受益権	296.61	39,400	60,445
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	832,000	735,193
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	325,000	289,755
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	438,000	440,969
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	信託受益権	1,128.92	341,000	471,138
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	1,150,000	1,057,834
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区車田町二丁目22番1号	信託受益権	1,204.65	559,000	524,446
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	245,000	232,706
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区北堀江一丁目23番7号	信託受益権	4,146.18	2,130,000	2,023,183
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	979,000	931,382
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	854,000	837,062
G-23	グループホームたのしい家 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	166,000	174,171
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樺味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	91,800	107,409
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	422,000	356,516
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目2番31号	信託受益権	1,381.34	475,000	402,369
合計				124,700.28	50,381,700	48,427,693

(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(平成26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による)を記載しています。

本投資法人が投資する各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17期 (平成26年4月30日現在)				第18期 (平成26年10月31日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)
C-1	プロシード市川	47	93.4	44,942	2.3	48	96.3	43,881	2.3
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	23,020	1.2	45	100.0	23,003	1.2
C-3	プロシード葛西	57	100.0	27,257	1.4	57	100.0	25,158	1.3
C-4	プロシード三軒茶屋	8	78.6	15,065	0.8	7	68.5	14,663	0.8
C-5	プロシード瑞江	26	92.9	26,260	1.4	27	96.3	25,162	1.3
C-6	プロシード船橋宮本	32	97.2	21,193	1.1	33	100.0	21,621	1.1
C-7	プロシード南葛西	15	94.3	11,265	0.6	16	100.0	13,097	0.7
C-8	プロシードせんげん台	39	90.6	14,399	0.7	39	90.8	14,040	0.7
C-9	プロシード行徳	19	95.0	12,781	0.7	18	90.0	12,900	0.7
C-10	プロシード幕張本郷	34	100.0	12,799	0.7	33	97.2	12,657	0.7
C-11	プロシード南行徳	25	96.1	11,963	0.6	25	95.2	11,742	0.6
C-12	プロシード幕張本郷2	21	95.5	10,170	0.5	21	95.5	10,578	0.6
C-13	プロシード東川口	29	96.8	9,629	0.5	30	100.0	9,916	0.5
C-14	プロシード船堀	24	100.0	9,351	0.5	24	100.0	9,295	0.5
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.0	9,170	0.5	15	100.0	8,451	0.4
C-16	プロシードせんげん台2	11	92.1	4,911	0.3	12	100.0	4,912	0.3
C-17	プロシード松濤	40	100.0	27,007	1.4	36	90.9	26,634	1.4
C-18	プロシード参宮橋	24	92.4	14,524	0.8	25	96.2	14,156	0.7
C-19	プロシード浦安	17	82.2	18,464	1.0	21	100.0	18,581	1.0
C-20	プロシード新小岩	25	93.3	20,321	1.1	25	92.5	19,772	1.0
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	26	96.3	16,677	0.9	26	96.3	15,944	0.8
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	21	87.5	14,554	0.8	22	91.7	14,512	0.8
C-23	プロシード都立大学	34	89.5	22,015	1.1	34	92.1	20,719	1.1
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,533	1.1	36	100.0	21,541	1.1
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	11,322	0.6	19	100.0	11,322	0.6
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	12,227	0.6	24	100.0	12,243	0.6
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,852	0.7	29	100.0	13,833	0.7
C-28	プロシード両国	27	100.0	14,831	0.8	27	100.0	14,790	0.8
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,937	2.1	72	100.0	40,937	2.1
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	20,038	1.0	50	100.0	19,998	1.0
C-31	プロシード亀戸	23	100.0	10,962	0.6	23	100.0	10,962	0.6
C-32	プロシード高田馬場	17	100.0	7,625	0.4	17	100.0	7,626	0.4
C-33	プロシード新高円寺	57	100.0	23,112	1.2	57	100.0	23,145	1.2
C-34	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.4	20	100.0	8,298	0.4
C-35	プロシード蓮根	29	100.0	9,359	0.5	29	100.0	9,360	0.5

物件番号	物件名	第17期 (平成26年4月30日現在)				第18期 (平成26年10月31日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸 事業 収入比率 (注2) (%)
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,176	1.3	59	100.0	25,177	1.3
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,447	0.9	30	100.0	16,439	0.9
C-38	プロシード白楽	27	100.0	8,962	0.5	27	100.0	8,997	0.5
C-39	プロシード新丸ノ子	46	100.0	17,476	0.9	46	100.0	18,142	0.9
C-40	プロシード本八幡	24	96.5	11,486	0.6	24	95.9	11,229	0.6
C-41	プロシード西新井	281	95.7	294,939	15.3	289	98.4	291,765	15.2
C-42	プロシード調布	24	93.2	16,493	0.9	25	93.7	15,891	0.8
C-43	プロシードTX六町	20	100.0	6,886	0.4	20	100.0	6,937	0.4
C-44	プロシード中河原	51	95.3	41,891	2.2	50	93.2	41,339	2.2
C-45	プロシード大泉学園	29	100.0	10,138	0.5	29	100.0	9,797	0.5
C-46	プロシード千歳鳥山	25	89.3	9,879	0.5	26	92.9	9,601	0.5
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,318	0.8	47	100.0	16,225	0.8
C-48	プロシード柏エスト	41	92.5	23,101	1.2	44	100.0	22,380	1.2
C-49	プロシード柏ノール	43	91.7	20,324	1.1	46	98.0	20,048	1.0
C-50	プロシード行徳駅前	24	100.0	11,675	0.6	22	91.7	11,276	0.6
C-51	プロシード船橋本町	40	100.0	19,295	1.0	39	97.5	19,484	1.0
C-52	プロシード西川口	102	98.1	31,500	1.6	101	97.1	31,377	1.6
C-53	プロシード弘明寺	74	96.2	22,960	1.2	72	93.7	22,892	1.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	47	94.0	13,707	0.7	49	98.0	14,001	0.7
C-55	プロシード相模大塚	28	97.2	9,161	0.5	26	89.4	8,771	0.5
C-56	プロシード篠崎2	33	93.4	32,778	1.7	33	94.5	33,660	1.8
C-57	プロシード柏トロワ	37	97.6	21,248	1.1	35	92.7	21,174	1.1
C-58	プロシード篠崎タワー	86	98.0	86,188	4.5	86	97.8	90,336	4.7
C-59	プロシード東武練馬	34	97.3	17,109	0.9	33	92.3	16,479	0.9
C-60	プロシード雪谷	33	94.3	13,604	0.7	33	94.2	13,554	0.7
C-61	プロシード市川南	65	98.5	30,826	1.6	61	92.4	30,755	1.6
C-62	プロシード市川妙典	41	91.1	18,119	0.9	44	97.8	18,123	0.9
C-63	プロシード藤沢鶴沼	23	94.0	33,272	1.7	23	94.0	32,749	1.7
G-1	プロシード本通	67	100.0	20,107	1.0	67	100.0	20,142	1.1
G-2	プロシード環状通東	34	100.0	11,346	0.6	34	100.0	11,346	0.6
G-3	プロシード琴丘	28	100.0	10,834	0.6	28	100.0	10,819	0.6
G-4	プロシード元町	35	100.0	8,910	0.5	35	100.0	8,925	0.5
G-5	プロシード元町2	19	100.0	5,323	0.3	19	100.0	5,341	0.3
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	19	100.0	4,221	0.2	19	100.0	4,213	0.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	19	100.0	3,933	0.2	19	100.0	3,924	0.2
G-8	プロシード大瀬川	44	100.0	16,989	0.9	41	93.4	17,070	0.9
G-9	プロシード大橋	16	100.0	9,668	0.5	16	100.0	9,661	0.5
G-10	プロシード那珂川	38	100.0	10,153	0.5	38	100.0	10,142	0.5
G-11	プロシード穂波町	10	100.0	8,171	0.4	9	84.0	8,110	0.4
G-12	プロシード東大畑	8	87.1	2,748	0.1	9	100.0	2,869	0.1
G-13	プロシード新栄	72	93.6	32,385	1.7	75	97.3	33,604	1.8
G-14	プロシード千代田	29	96.7	13,909	0.7	28	93.0	14,022	0.7
G-15	プロシード福岡高宮	44	95.5	17,394	0.9	41	90.6	17,293	0.9
G-16	プロシード大濠公園	45	89.4	14,037	0.7	48	96.5	14,019	0.7
G-17	プロシード金山	90	95.1	44,990	2.3	93	98.8	45,390	2.4
G-18	プロシード吹上	46	95.5	21,570	1.1	45	93.5	21,001	1.1
G-19	プロシード豊田	27	100.0	11,632	0.6	26	96.7	11,316	0.6
G-20	プロシード北堀江	98	91.4	73,517	3.8	103	97.1	71,806	3.7
G-21	プロシード西天満	56	100.0	33,895	1.8	55	97.8	33,063	1.7
G-22	プロシード神戸元町	60	98.4	31,660	1.6	58	95.4	30,690	1.6
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	3,000	0.2	1	100.0	6,000	0.3
R-1	プロシード松山	17	100.0	5,328	0.3	16	94.2	5,440	0.3
R-2	プロシード水戸	36	100.0	17,703	0.9	36	100.0	17,998	0.9
R-3	プロシード水戸2	35	96.7	20,298	1.1	33	91.5	19,024	1.0
合計		3,444	96.1	1,926,553	100.0	3,453	96.8	1,916,313	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。

#### 4. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成26年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

取得済資産に関し、現在計画されている改修工事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
プロシード中河原 (東京都府中市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9 月 至 平成27年 1 月	63,000	-	-
プロシード大塚公園 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年12月 至 平成27年 3 月	33,264	-	-
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年12月	30,672	-	-
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	外装リフレッシュ工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年11月	29,808	-	-
プロシード元町 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	4,093	-	-
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	オートロック交換工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 4 月	3,780	-	-
プロシード環状通東 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	3,618	-	-
プロシード琴似 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	3,337	-	-
プロシード元町2 (北海道札幌市)	オートロック交換工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 3 月	2,538	-	-
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	屋上防水工事	自 平成27年 1 月 至 平成27年 2 月	2,160	-	-

(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18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43,679千円であり、当期費用に区分された修繕費65,034千円と合わせて108,714千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)
プロシードせんげん台 (埼玉県越谷市)	オートロック交換工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年10月	5,259
プロシード三軒茶屋 (東京都世田谷区)	オートロック交換工事	自 平成26年 9 月 至 平成26年10月	2,277
その他			36,142
合 計			43,679

(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分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	(単位：千円)					
	第14期	第15期	第16期	第17期	第18期	
営業期間	自 平成24年 5 月 1 日 至 平成24年10月31日	自 平成24年11月 1 日 至 平成25年 4 月30日	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	
当期首積立金残高	76,733	99,107	17,857	222,898	190,764	
当期積立額	43,374	53,687	222,785	37,817	160,253	
当期積立金取崩額	21,000	134,936	17,745	69,951	165,900	
次期繰越額	99,107	17,857	222,898	190,764	185,117	

(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17期	第18期
	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日
(a) 資産運用報酬	135,941	135,983
(b) 資産保管手数料	7,524	7,521
(c) 一般事務委託手数料	21,498	20,920
(d) 役員報酬	2,400	2,400
(e) その他営業費用	70,263	82,671
合 計	237,627	249,495

(注) 第17期の資産運用報酬には、不動産等の帳簿価格に算入した物件取得に係る運用報酬869千円が含まれています。

### 2. 借入状況

平成26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	
短期借入金	平成25年 5 月24日	株式会社あおぞら銀行	789,000	-	0.69636	平成26年 5 月23日	期限一括	借換資金	有担保 無保証 変動金利
		株式会社りそな銀行	522,000	-					
		株式会社千葉銀行	333,000	-					
		株式会社武蔵野銀行	333,000	-					
		株式会社香川銀行	326,000	-					
		株式会社みずほ銀行	90,000	-					
	平成26年 5 月23日	株式会社あおぞら銀行	-	1,054,000	0.69632	平成27年 5 月22日	期限一括	借換資金	有担保 無保証 変動金利
		株式会社りそな銀行	-	787,000					
		株式会社千葉銀行	-	382,000					
		株式会社武蔵野銀行	-	382,000					
		株式会社みずほ銀行	-	331,000					
		株式会社香川銀行	-	325,000					
		株式会社三井住友銀行	-	241,000					
		オリックス銀行株式会社	-	99,000					
三井住友信託銀行株式会社	-	99,000							
平成26年10月27日	株式会社りそな銀行	-	1,000,000	0.43999	平成26年11月25日	期限一括	投資法人 借入償還資金	有担保 無保証 変動金利	
	株式会社あおぞら銀行	-	1,000,000						
小 計		2,393,000	5,700,000						
長期借入金 (注⑥)	平成24年 5 月24日	株式会社りそな銀行	1,436,100	1,419,431	1.29633	平成26年11月25日	(注2)	借換資金	有担保 無保証 変動金利
		株式会社千葉銀行	813,790	804,344					
		株式会社武蔵野銀行	813,790	804,344					
		株式会社あおぞら銀行	670,180	662,401					
		株式会社東日本銀行	478,700	473,143					
		オリックス銀行株式会社	287,220	283,886					
	平成24年 5 月24日	株式会社みずほ銀行	1,340,277	1,298,611	1.49633	平成29年 5 月24日	(注3)	借換資金	有担保 無保証 変動金利
		株式会社あおぞら銀行	267,000	-					
	平成25年 5 月 1 日	株式会社りそな銀行	267,000	-	0.69637	平成26年 5 月23日	期限一括	運用資産の 取得資金	有担保 無保証 変動金利
		株式会社りそな銀行	267,000	-					
		株式会社みずほ銀行	242,000	-					
		株式会社三井住友銀行	242,000	-					
		オリックス銀行株式会社	100,000	-					
		三井住友信託銀行株式会社	100,000	-					
株式会社千葉銀行		50,000	-						
株式会社武蔵野銀行		50,000	-						
株式会社あおぞら銀行		267,000	267,000						
株式会社りそな銀行		267,000	267,000						
株式会社みずほ銀行	242,000	242,000							
平成25年 5 月 1 日	株式会社三井住友銀行	242,000	242,000	1.06632	平成27年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	有担保 無保証 変動金利	
	オリックス銀行株式会社	100,000	100,000						
	三井住友信託銀行株式会社	100,000	100,000						
	株式会社千葉銀行	50,000	50,000						
	株式会社武蔵野銀行	50,000	50,000						
	株式会社武蔵野銀行	50,000	50,000						

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	用途	摘要
長期借入金 (注6)	株式会社あおぞら銀行	平成25年5月1日	261,660	258,990	1.19632	平成28年11月24日	(注4)	運用資産の取得資金	有担保 無保証 変動金利
	株式会社りそな銀行		261,659	258,989					
	株式会社みずほ銀行		237,160	234,740					
	株式会社三井住友銀行		237,160	234,740					
	オリックス銀行株式会社		98,000	97,000					
	三井住友信託銀行株式会社		98,000	97,000					
	株式会社千葉銀行		49,000	48,500					
	株式会社武蔵野銀行		49,000	48,500					
	株式会社あおぞら銀行		789,000	789,000					
	株式会社りそな銀行		522,000	522,000					
	株式会社千葉銀行	333,000	333,000						
	株式会社武蔵野銀行	333,000	333,000						
	株式会社香川銀行	326,000	326,000						
	株式会社みずほ銀行	90,000	90,000						
	株式会社あおぞら銀行	773,220	765,330						
	株式会社りそな銀行	511,559	506,339						
	株式会社千葉銀行	326,340	323,010						
	株式会社武蔵野銀行	326,340	323,010						
	株式会社香川銀行	319,480	316,220						
	株式会社みずほ銀行	88,200	87,300						
株式会社りそな銀行	650,000	650,000							
株式会社千葉銀行	500,000	500,000							
株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000							
株式会社三井住友銀行	500,000	500,000							
株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000							
株式会社東日本銀行	250,000	250,000							
オリックス銀行株式会社	150,000	150,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000							
株式会社りそな銀行	650,000	650,000							
株式会社千葉銀行	500,000	500,000							
株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000							
株式会社三井住友銀行	500,000	500,000							
株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000							
株式会社東日本銀行	250,000	250,000							
オリックス銀行株式会社	150,000	150,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000							
小計		20,705,840	19,256,832						
合計		23,098,840	24,956,832						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位で四捨五入して記載しています。  
 (注2) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に26,115千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に8,705千円を返済し、返済期限である平成26年11月25日に総額4,447,551千円を返済しました。  
 (注3) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。  
 (注4) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に2,196千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額1,225,739千円を返済します。  
 (注5) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に3,988千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額2,225,489千円を返済します。  
 (注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金 (4,605,105千円) は、長期借入金に含めて記載しています。

### 3.投資法人債

平成26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)	平均利率(%) (注)	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (劣後特約付・分割禁止特約付)	平成21年10月30日	2,000,000	—	2.59180	平成26年10月30日	期限一括	運用資産の取得資金	無担保 無保証 変動金利
合計		2,000,000	—					

(注) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位で四捨五入して記載しています。

## ■ 期中の売買状況

### 1.不動産等及び資産対応証券等の売買状況等

該当事項はありません。

### 2.その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

### 3.特定資産の価格等の調査

該当事項はありません。

### 4.利害関係人等との取引状況等

#### (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)	利害関係人等及び主要株主との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	61,508	スタートアッププロシード株式会社	61,508	100.0
修繕費	65,034	スタートアッププロシード株式会社	65,034	100.0
保守点検費	66,678	スタートアッププロシード株式会社	66,678	100.0
広告宣伝費	23,172	スタートアッププロシード株式会社	23,172	100.0
更新手数料	10,279	スタートアッププロシード株式会社	10,279	100.0

(注1) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるスタートアッププロシード株式会社について、上記のとおり記載しています。  
 (注2) 支払手数料等の他、当期中にスタートアッププロシード株式会社に対する投資法人債利息26,349千円を計上しています。

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

資産運用会社（スタートアッププロシード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・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成26年10月10日	新投資口引受契約の締結	後記（重要な後発事象に関する注記）記載の新投資口の発行に関し、本投資法人、本資産運用会社、幹事会社であるみずほ証券株式会社及び野村證券株式会社との間で平成26年10月21日付にて新投資口引受契約証書を締結し、発行する投資口の引受け及び募集に関する業務を委託しました。

### 2.その他

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



貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,101,081	1,153,274
信託現金及び信託預金 ※1	1,276,721	1,323,994
営業未収入金	22,220	16,044
前払費用	85,835	96,215
繰延税金資産	46	50
その他	2,917	1,595
流動資産合計	2,488,822	2,591,175
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	27,181,098	27,211,243
減価償却累計額	△ 3,770,568	△ 4,127,583
信託建物(純額) ※1	23,410,530	23,083,660
信託構築物	941,605	942,406
減価償却累計額	△ 321,110	△ 349,591
信託構築物(純額) ※1	620,494	592,814
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 711	△ 1,016
信託機械及び装置(純額) ※1	4,665	4,360
信託工具、器具及び備品	197,541	210,275
減価償却累計額	△ 70,221	△ 83,093
信託工具、器具及び備品(純額) ※1	127,319	127,181
信託土地 ※1	24,619,676	24,619,676
有形固定資産合計	48,782,685	48,427,693
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	518,514	518,514
長期前払費用	118,694	85,142
その他	7,508	8,145
投資その他の資産合計	654,717	621,801
固定資産合計	49,437,403	49,049,495
繰延資産		
投資法人債発行費	1,321	—
投資口交付費	14,928	11,196
繰延資産合計	16,250	11,196
資産合計	51,942,476	51,651,866

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金 ※1	2,393,000	5,700,000
1年内返済予定の長期借入金 ※1	5,975,335	4,605,105
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—
営業未払金	218,751	86,850
未払金	115,349	119,842
未払費用	695	806
未払法人税等	1,499	1,503
未払消費税等	5,045	7,081
前受金	883	269
その他	266	231
流動負債合計	10,710,826	10,521,689
固定負債		
長期借入金 ※1	14,730,504	14,651,727
信託預り敷金及び保証金	510,383	511,431
資産除去債務	63,943	64,477
固定負債合計	15,304,831	15,227,636
負債合計	26,015,658	25,749,326
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	25,318,449	25,318,449
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	608,368	584,091
剰余金合計	608,368	584,091
投資主資本合計	25,926,817	25,902,540
純資産合計 ※2	25,926,817	25,902,540
負債純資産合計	51,942,476	51,651,866

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期（ご参考） （自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）		当期 （自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）	
	営業収益			
貸貨事業収入	※	1,926,553	1,916,313	
営業収益合計		1,926,553	1,916,313	
営業費用				
貸貨事業費用	※	873,544	873,604	
資産運用報酬		135,072	135,983	
資産保管手数料		7,524	7,521	
一般事務委託手数料		21,498	20,920	
役員報酬		2,400	2,400	
その他営業費用		70,263	82,671	
営業費用合計		1,110,302	1,123,100	
営業利益		816,250	793,213	
営業外収益				
受取利息		248	224	
受取保険金		5,883	7,093	
未払分配金戻入		1,582	1,395	
その他		50	—	
営業外収益合計		7,765	8,713	
営業外費用				
支払利息		125,137	127,619	
投資法人債利息		26,256	26,349	
投資法人債発行費償却		1,586	1,321	
投資口交付費償却		3,732	3,732	
融資関連費用		56,953	56,756	
その他		540	555	
営業外費用合計		214,205	216,335	
経常利益		609,810	585,591	
税引前当期純利益		609,810	585,591	
法人税、住民税及び事業税		1,549	1,549	
法人税等調整額		10	△ 4	
法人税等合計		1,559	1,544	
当期純利益		608,250	584,046	
前期繰越利益		118	45	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）		608,368	584,091	

## 投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自平成25年11月1日 至平成26年4月30日）

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		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	25,318,449	631,638	631,638	25,950,087	25,950,087
当期変動額					
剰余金の配当		△ 631,519	△ 631,519	△ 631,519	△ 631,519
当期純利益		608,250	608,250	608,250	608,250
当期変動額合計	—	△ 23,269	△ 23,269	△ 23,269	△ 23,269
当期末残高	25,318,449	608,368	608,368	25,926,817	25,926,817

当期（自平成26年5月1日 至平成26年10月31日）

(単位：千円)

	投資主資本			投資主資本合計	純資産合計
	出資総額	剰余金			
		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	25,318,449	608,368	608,368	25,926,817	25,926,817
当期変動額					
剰余金の配当		△ 608,323	△ 608,323	△ 608,323	△ 608,323
当期純利益		584,046	584,046	584,046	584,046
当期変動額合計	—	△ 24,277	△ 24,277	△ 24,277	△ 24,277
当期末残高	25,318,449	584,091	584,091	25,902,540	25,902,540

(注記表)  
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 8~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 5~15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同左  ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	①投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。	①投資法人債発行費 同左  ②投資口交付費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同左
4. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によります。但し、固定資産については、税込処理によります。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左  ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。  (単位：千円) 信託現金及び信託預金 1,276,721 信託建物 23,410,530 信託構築物 620,494 信託機械及び装置 4,665 信託工具、器具及び備品 127,319 信託土地 24,619,676 合計 50,059,407	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。  (単位：千円) 信託現金及び信託預金 1,323,994 信託建物 23,083,660 信託構築物 592,814 信託機械及び装置 4,360 信託工具、器具及び備品 127,181 信託土地 24,619,676 合計 49,751,687

前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
担保を付している債務は次のとおりです。  (単位：千円) 短期借入金 2,393,000 1年内返済予定の長期借入金 5,975,335 長期借入金 14,730,504 合計 23,098,840	担保を付している債務は次のとおりです。  (単位：千円) 短期借入金 5,700,000 1年内返済予定の長期借入金 4,605,105 長期借入金 14,651,727 合計 24,956,832
※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	※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

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
※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 1,685,523 賃料収入 1,690,005 共益費 92,359 93,609 駐車場収入 51,623 51,796 付帯収入 1,869 2,143 その他賃貸事業収入 95,177 78,758 不動産賃貸事業収益合計 1,926,553 1,916,313  B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 128,552 128,186 管理業務費 77,071 65,034 修繕費 92,124 109,976 信託報酬 32,451 32,620 水道光熱費 42,703 40,530 損害保険料 11,552 6,261 減価償却費 393,126 398,672 その他賃貸事業費用 95,961 92,321 不動産賃貸事業費用合計 873,544 873,604  C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,053,009 1,042,708	※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 1,690,005 1,690,005 賃料収入 1,690,005 1,690,005 共益費 93,609 93,609 駐車場収入 51,796 51,796 付帯収入 2,143 2,143 その他賃貸事業収入 78,758 78,758 不動産賃貸事業収益合計 1,916,313 1,916,313  B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 128,186 128,186 管理業務費 65,034 65,034 修繕費 109,976 109,976 信託報酬 32,620 32,620 水道光熱費 40,530 40,530 損害保険料 6,261 6,261 減価償却費 398,672 398,672 その他賃貸事業費用 92,321 92,321 不動産賃貸事業費用合計 873,604 873,604  C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,042,708 1,042,708

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 144,977口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口数 144,977口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)
オペレーティング・リース取引 (借主側)  (単位：千円) 未経過リース料 78,546 1年内リース料 3,355,840 1年超リース料 3,434,386 合計 7,568,772	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 78,978 1年内リース料 3,333,415 1年超リース料 3,412,393 合計 7,424,786

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

## (金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成25年11月1日 至 平成26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、借入及び投資法人債の発行により、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。なお、現在デリバティブ取引は行っていない。

## (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、借入金及び投資法人債は、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、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、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することがあります。

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

平成26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)	1,101,081	1,101,081	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,276,721	1,276,721	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	518,514	232,998	△ 285,516
(4) 短期借入金(注4)	2,393,000	2,393,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	5,975,335	5,975,335	—
(6) 1年内償還予定の投資法人債(注4)	2,000,000	2,000,000	—
(7) 長期借入金(注4)	14,730,504	14,730,504	—

## (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) 短期借入金

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。

## (5) 1年内返済予定の長期借入金及び(7)長期借入金並びに(6)1年内償還予定の投資法人債

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。

## (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委託先である各信託銀行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510,383千円)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	1,101,081	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,276,721	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	518,434

## (注4) 借入金、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
短期借入金	2,393,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	5,975,335	—	—	—	—	—
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	3,868,553	6,671,673	4,190,277	—	—

当期(自 平成26年5月1日 至 平成26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、借入及び投資法人債の発行により、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。なお、現在デリバティブ取引は行っていない。

## (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、借入金及び投資法人債は、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、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、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することがあります。

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

平成26年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません。(注2)をご参照下さい。)

(単位:千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金(注3)	1,153,274	1,153,274	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,323,994	1,323,994	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	518,514	241,626	△ 276,887
(4) 短期借入金(注4)	5,700,000	5,700,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	4,605,105	4,605,105	—
(6) 長期借入金(注4)	14,651,727	14,651,727	—

## (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) 短期借入金

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。

## (5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6)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。

## (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委託先である各信託銀行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511,431千円)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	1,153,274	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,323,994	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	518,434

## (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
短期借入金	5,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	4,605,105	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,968,553	7,683,174	—	—	—

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)																								
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>46</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>22,015</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>22,062</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△ 22,015</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>46</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>46</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	46	資産除去債務	22,015	繰延税金資産小計	22,062	評価性引当額	△ 22,015	繰延税金資産合計	46	(繰延税金資産の純額)	46	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table border="1"> <tr><td>未払事業税損金不算入額</td><td>50</td></tr> <tr><td>資産除去債務</td><td>22,244</td></tr> <tr><td>繰延税金資産小計</td><td>22,295</td></tr> <tr><td>評価性引当額</td><td>△ 22,244</td></tr> <tr><td>繰延税金資産合計</td><td>50</td></tr> <tr><td>(繰延税金資産の純額)</td><td>50</td></tr> </table>	未払事業税損金不算入額	50	資産除去債務	22,244	繰延税金資産小計	22,295	評価性引当額	△ 22,244	繰延税金資産合計	50	(繰延税金資産の純額)	50
未払事業税損金不算入額	46																								
資産除去債務	22,015																								
繰延税金資産小計	22,062																								
評価性引当額	△ 22,015																								
繰延税金資産合計	46																								
(繰延税金資産の純額)	46																								
未払事業税損金不算入額	50																								
資産除去債務	22,244																								
繰延税金資産小計	22,295																								
評価性引当額	△ 22,244																								
繰延税金資産合計	50																								
(繰延税金資産の純額)	50																								
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 (調整)</p> <table border="1"> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△ 34.35</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>△ 0.23</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.41</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.26</td></tr> </table>	支払分配金の損金算入額	△ 34.35	評価性引当額の増減	△ 0.23	その他	0.41	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)</p> <p>法定実効税率 (調整)</p> <table border="1"> <tr><td>支払分配金の損金算入額</td><td>△ 34.07</td></tr> <tr><td>評価性引当額の増減</td><td>0.04</td></tr> <tr><td>その他</td><td>0.13</td></tr> <tr><td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td><td>0.26</td></tr> </table>	支払分配金の損金算入額	△ 34.07	評価性引当額の増減	0.04	その他	0.13	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26								
支払分配金の損金算入額	△ 34.35																								
評価性引当額の増減	△ 0.23																								
その他	0.41																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26																								
支払分配金の損金算入額	△ 34.07																								
評価性引当額の増減	0.04																								
その他	0.13																								
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.26																								

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)												
<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要 平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワーにおいて、土地に係る一般定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 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62年と見積り、割引率は1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td>63,413</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td>530</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td>63,943</td></tr> </table>	期首残高	63,413	時の経過による調整額	530	期末残高	63,943	<p>資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの</p> <p>1. 当該資産除去債務の概要 平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワーにおいて、土地に係る一般定期借地権契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。</p> <p>2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 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62年と見積り、割引率は1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。</p> <p>3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)</p> <table border="1"> <tr><td>期首残高</td><td>63,943</td></tr> <tr><td>時の経過による調整額</td><td>534</td></tr> <tr><td>期末残高</td><td>64,477</td></tr> </table>	期首残高	63,943	時の経過による調整額	534	期末残高	64,477
期首残高	63,413												
時の経過による調整額	530												
期末残高	63,943												
期首残高	63,943												
時の経過による調整額	534												
期末残高	64,477												

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自平成25年11月1日 至 平成26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	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	14.7%	投資法人債利息の支払(注2)	26,256	1年内償還予定の投資法人債	2,000,000
利害関係人等	スタートアメンティエ株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料	61,360	営業未払金	218,751
				修繕工事費	335,578		
				保守点検費	67,191		
				広告宣伝費	28,723		
				更新手数料	10,683		
賃料収入等(注3)	396,597	信託預り敷金及び保証金(注3)	88,877				
利害関係人等	スタートデベロップメント株式会社	不動産販売業	-	信託受益権の購入(注4)	158,000	-	-
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	17,035	-	-
				支払利息	1,460	未払費用	8
				融資関連に関する支払	-	前払費用	158
				長期借入金の借入	-	長期前払費用	144
				長期借入金の返済	99	長期借入金	298,000
一般事務委託報酬	21,198	未払金	14,102				

- (注1) 資金的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。
- (注2) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。
- (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トグループがエンドテナントである取引を記載しています。
- (注4) 利害関係人等からの信託受益権の取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。
- (注5) (注2)(注4)以外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(自平成26年5月1日 至 平成26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)
利害関係人等及び法人主要投資主	スタートコーポレーション株式会社	持株会社	14.7%	投資法人債の償還 投資法人債利息の支払(注2)	2,000,000 26,349	1年内償還予定の投資法人債	-
利害関係人等	スタートアメンティエ株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料	61,508	営業未払金	65,363
				修繕工事費	108,714		
				保守点検費	66,678		
				広告宣伝費	23,172		
				更新手数料	10,279		
賃料収入等(注3)	396,178	信託預り敷金及び保証金(注3)	94,350				
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	17,035	-	-
				支払利息	1,473	未払費用	7
				融資関連に関する支払	213	前払費用	249
				短期借入金の借入	99,000	長期前払費用	73
				長期借入金の返済	100,999	短期借入金	990,000
				一般事務委託報酬	20,520	長期借入金	197,000
						未払金	14,372

- (注1) 資金的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。
- (注2) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。
- (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トグループがエンドテナントである取引を記載しています。
- (注4) (注2)以外の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成26年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
48,741,035	41,650	48,782,685	49,451,300

- (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、主な増加額は、(G-23)「グループホームたのしい家 大正」の取得(176,268千円)及び資金的支出(258,507千円)であり、主な減少額は、減価償却費(393,126千円)によるものです。
- (注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年4月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期(自平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成26年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
48,782,685	△ 354,992	48,427,693	50,381,700

- (注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。
- (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な増加理由は、資金的支出(43,679千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(398,672千円)によるものです。
- (注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成26年10月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)		当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	
1口当たり純資産額	178,834円	1口当たり純資産額	178,666円
1口当たり当期純利益(注)	4,195円	1口当たり当期純利益(注)	4,028円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)		当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	
当期純利益(千円)	608,250	当期純利益(千円)	584,046
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)	608,250	普通投資口に係る当期純利益(千円)	584,046
期中平均投資口数(口)	144,977	期中平均投資口数(口)	144,977

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)												
該当事項はありません。	<p>新投資口の発行 平成26年10月10日及び平成26年10月21日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成26年11月4日に払込が完了しました。 この結果、出資総額は30,096,023,400円、発行済投資口数は173,777口となっています。</p> <p>公募による新投資口発行(一般募集)</p> <table border="1"> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>28,800口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり 171,882円</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td> <td>4,950,201,600円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり 165,888円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額</td> <td>4,777,574,400円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成26年11月4日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	28,800口	発行価格(募集価格)	1口当たり 171,882円	発行価格(募集価格)の総額	4,950,201,600円	払込金額(発行価額)	1口当たり 165,888円	払込金額(発行価額)の総額	4,777,574,400円	払込期日	平成26年11月4日
発行新投資口数	28,800口												
発行価格(募集価格)	1口当たり 171,882円												
発行価格(募集価格)の総額	4,950,201,600円												
払込金額(発行価額)	1口当たり 165,888円												
払込金額(発行価額)の総額	4,777,574,400円												
払込期日	平成26年11月4日												

金銭の分配に係る計算書

期別	前期(ご参考) (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
I 当期末処分利益	608,368,953円	584,091,896円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	608,323,492円 (4,196円)	583,967,356円 (4,028円)
III 次期繰越利益	45,461円	124,540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144,977口の整数倍の最大値となる608,323,492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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口144,977口の整数倍の最大値となる583,967,356円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成26年12月12日

スタートプロシード投資法人  
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 矢島 賢一 

指定社員 公認会計士 木下 雅彦 

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の平成26年5月1日から平成26年10月31日までの第18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。監査の基礎は、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。

強調事項

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は新投資口の発行を行った。  
当該事項は、当監査法人の意見に影響を及ぼすものではない。

利害関係

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

以上

## キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26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	609,810	585,591
減価償却費	393,126	398,672
投資法人債発行費償却	1,586	1,321
投資口交付費償却	3,732	3,732
受取利息	△ 248	△ 224
支払利息	151,393	153,969
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△ 3,173	6,176
前払費用の増減額 (△は増加)	13,639	△ 10,380
未収消費税等の増減額 (△は増加)	23,866	—
未払消費税等の増減額 (△は減少)	5,045	2,036
営業未払金の増減額 (△は減少)	△ 26,145	14,659
未払金の増減額 (△は減少)	221	5,059
長期前払費用の増減額 (△は増加)	△ 40,845	33,552
その他	△ 1,065	△ 189
小計	1,130,943	1,193,976
利息の受取額	248	224
利息の支払額	△ 151,489	△ 153,858
法人税等の支払額	△ 1,658	△ 1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	978,044	1,038,798
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	△ 301,928	△ 190,240
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,919	38,679
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 43,680	△ 37,632
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△ 616	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 298,306	△ 189,829
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	—	5,700,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,200,000	△ 2,393,000
長期借入れによる収入	6,200,000	—
長期借入金の返済による支出	△ 131,007	△ 1,449,007
投資法人債の償還による支出	—	△ 2,000,000
分配金の支払額	△ 632,325	△ 607,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 763,332	△ 749,502
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	△ 83,594	99,466
現金及び現金同等物の期首残高	2,461,397	2,377,802
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,377,802	2,477,268

(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、会計監査人の監査を受けていません。

## 【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

項目	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

## 【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

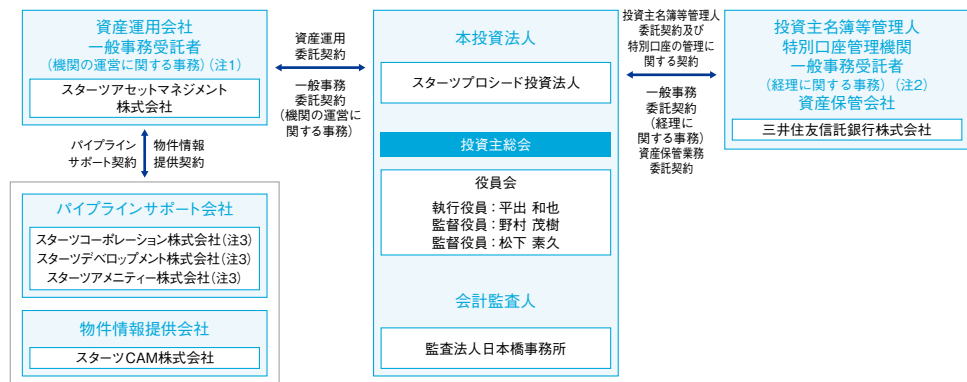
	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	(単位：千円) (平成26年4月30日現在)	(単位：千円) (平成26年10月31日現在)
現金及び預金	1,101,081	現金及び預金 1,153,274
信託現金及び信託預金	1,276,721	信託現金及び信託預金 1,323,994
現金及び現金同等物	2,377,802	現金及び現金同等物 2,477,268

# 投資法人／資産運用会社の概要

## ■ 投資法人の概要

名称 スターツプロシード投資法人

仕組図



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会にかか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ンティ株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

## ■ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

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

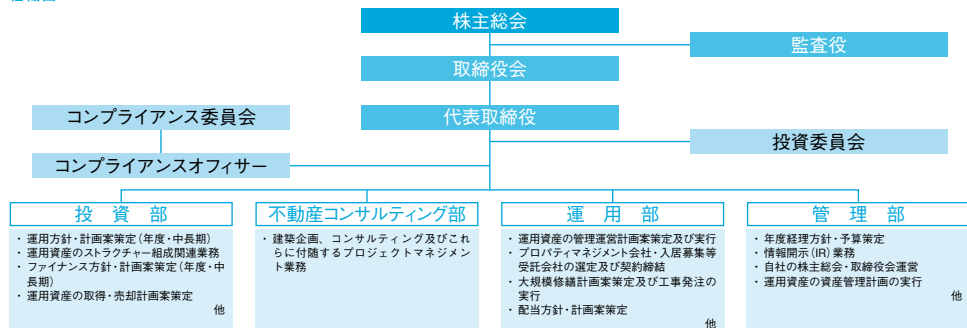
沿革

平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(3)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアセットマネジメント投信株式会社より変更

株主構成

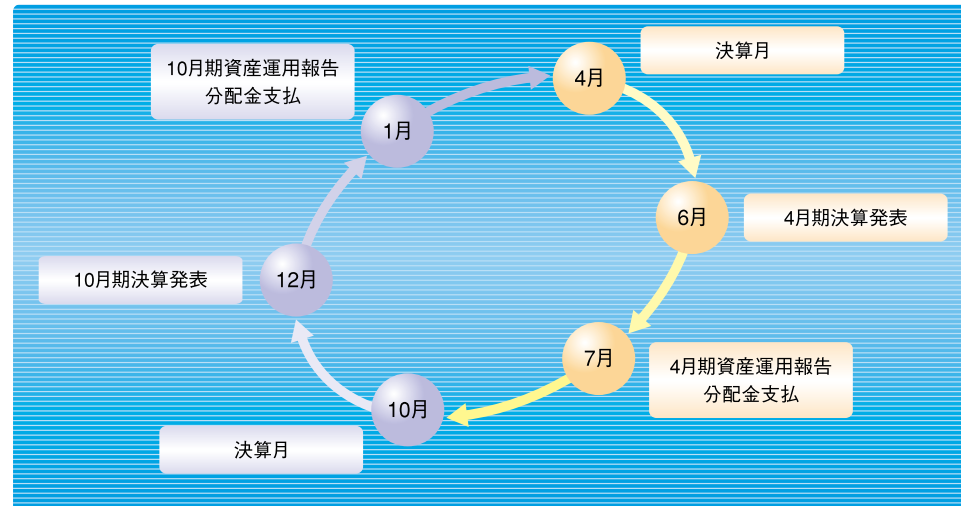
株主	住所	所有株式数	比率
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

組織図



# 投資主インフォメーション

## ■ 年間スケジュール(予定)



## ■ ホームページのご案内

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

## ■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行証券代行部(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、分配金支払い開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。**

## ■ 「分配金計算書」について

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