

# 第35期 決算・運用状況のご報告

(資産運用報告)

2022年11月1日～2023年4月30日



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。

## ■ ウェブサイトのご案内

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

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

スタートプロシード投資法人

検索

スマートフォン版ウェブサイト



### ESGへの取組み

本投資法人のESGへの取組みの詳細をご覧ください。

**ポートフォリオ情報**  
各物件の詳細は、こちらからご覧いただけます。

**IR情報**  
これまでの決算情報、投資主様向けの情報などをご覧ください。

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

**決算説明会動画**  
本投資法人の決算説明会動画は、こちらからご覧いただけます。



スマートフォン版ウェブサイトはこちらから

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





## 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35期(2023年4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2022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プロシード山下公園ザ・タワーほか4物件を取得し、資産規模は取得価格ベースで1,000億円台へ到達することができました。その後2023年4月28日にプロシード松戸を取得するとともに、同日にプロシード高円寺南ほか2物件を譲渡して資産の入替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,933百万円となりました。また、賃料や礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。こうした取組みの結果、営業収益3,676百万円、経常利益1,423百万円、当期純利益1,415百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり5,667円とさせていただきます、公表済の予想分配金を上回ることができました。

さらにESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、GRESBリアルエステイ  
評価に継続して参加しています。また、ガバナンスへの取組みとして、資産運用会社  
に対する報酬と投資主利益との連動性をより高めることを目的として、投資法人規約  
の改訂を行い、資産運用会社に対する運用報酬体系を変更しました。今後もESGに関  
する取組みは重要課題であるとの認識の下、環境や社会への配慮、企業統治の取組み  
を進めてまいります。

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

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますよう  
お願い申し上げます。

## Contents

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

## 決算ハイライト

### 第35期(2023年4月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

5,667円

### 決算・分配状況の推移

期	第31期 (2021年4月期)	第32期 (2021年10月期)	第33期 (2022年4月期)	第34期 (2022年10月期)	第35期 (2023年4月期)
営業収益(百万円)	3,160	3,177	3,224	3,349	3,676
経常利益(百万円)	1,163	1,159	1,199	1,303	1,423
当期純利益(百万円)	1,183	1,157	1,197	1,301	1,415
総資産額(百万円)	90,191	90,258	90,240	90,625	103,703
純資産額(百万円)	43,366	43,341	43,380	43,484	49,236
自己資本比率(%)	48.1	48.0	48.1	48.0	47.5
1口当たり純資産額(円)	170,886	170,785	170,940	171,350	174,303
1口当たり分配金(円)	4,663	4,563	4,718	5,971	5,667

### 今後の分配金の予想

第36期(2023年10月期)

1口当たり分配金 4,580円(注)

第37期(2024年4月期)

1口当たり分配金 4,580円(注)

(注)第36期・第37期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した2023年6月14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。なお、第37期の分配金の予想数値は、1口当たり利益超過分配金331円を含んでいます。

## 本投資法人の特色

# スタートグループの総合力を活用した成長戦略

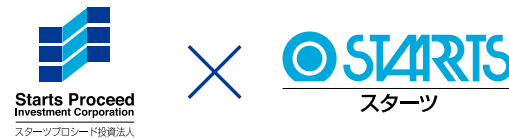
### 1 「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

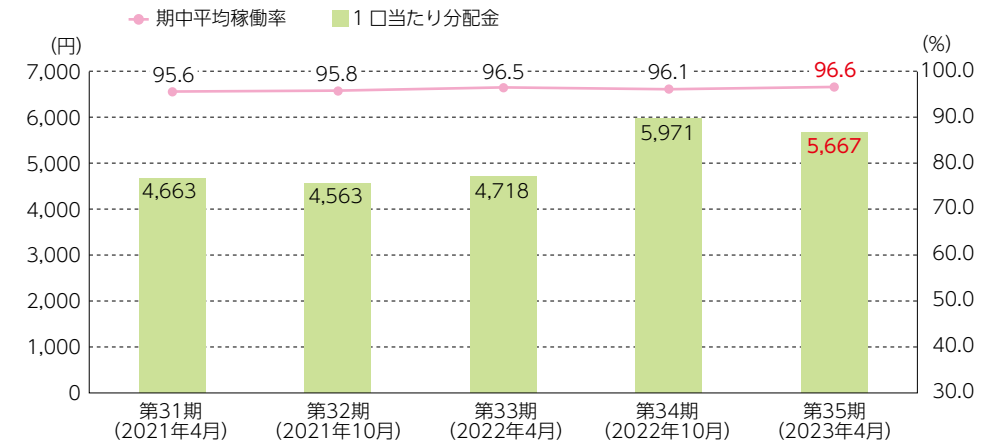
### 2 スタートグループとの協力関係

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



## 高い稼働率と安定した分配金

直近5期の稼働率・分配金の推移



### スタートグループとの協力関係

スタートグループ各社の特徴を活かして、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係を通じた資産規模の着実な成長と、プロパティマネジメント会社への一括委託及びリーシング業務の再委託を通じた運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

#### 外部成長

- ▶ 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

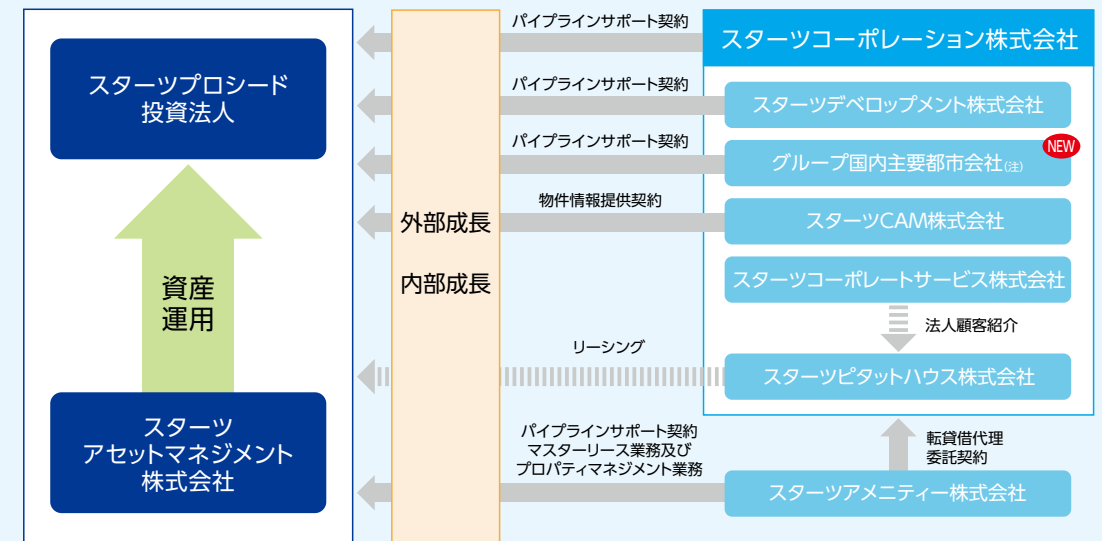
(注) ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能

- ▶ 免震構造の物件等スタートグループが有する開発機能を有効活用した優良物件の取得

#### 内部成長

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

### グループ各社の役割



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

当期の数値で見る スタートプロシード投資法人	資産規模 (取得価格ベース)	取得済物件合計	稼働率	1口当たり分配金
	100,933 百万円	107 物件 5,287 戸 (総賃貸可能戸数)	96.3% (期末) 96.6% (期中平均)	5,667 円



# トピックス

当期において、スポンサーパイプラインを活用した  
**資産規模1,000億円に到達** 次なるステージ**資産規模**  
**公募増資の実施と資産の入替え**を実施し、  
**1,500億円**を目指し、さらなる**投資主還元の実現**へ

## ■ 公募増資による資産の取得(2022年11月1日)

C-90 プロシード山下公園ザ・タワー



取得価格 7,900百万円  
 所在地 神奈川県横浜市  
 用途 賃貸住宅

C-91 篠崎ツインプレイス



取得価格 1,500百万円  
 所在地 東京都江戸川区  
 用途 店舗・事務所・駐車場



C-92 プロシード南砂町



取得価格 735百万円  
 所在地 東京都江東区  
 用途 賃貸住宅

G-36 プロシード釣鐘



取得価格 795百万円  
 所在地 大阪府大阪市  
 用途 賃貸住宅

G-37 プロシード深江橋



取得価格 1,305百万円  
 所在地 大阪府大阪市  
 用途 賃貸住宅

## ■ 資産の入替えの実施(2023年4月28日)

### 第35期取得

C-93 プロシード松戸



取得価格 498百万円  
 所在地 千葉県松戸市  
 用途 賃貸住宅



### 第35期譲渡(譲渡益122百万円)

C-34 プロシード高円寺南

譲渡価格 251百万円  
 所在地 東京都杉並区  
 建築時期 1989年10月2日

C-38 プロシード白楽

譲渡価格 185百万円  
 所在地 神奈川県横浜市  
 建築時期 1991年7月19日

C-57 プロシード柏トロワ

譲渡価格 688百万円  
 所在地 千葉県柏市  
 建築時期 2009年5月8日

## ■ パイプラインサポート契約の締結

資産運用会社としての業務遂行能力をさらに強化するために、グループ国内主要都市会社とのパイプラインサポート契約を締結しました。



## ■ グリーンボンドの発行(決算後)

2023年5月22日に2回目となるグリーンボンドを発行しました。

スタートプロシード投資法人 第4回無担保投資法人債(グリーンボンド)			
発行総額	年限	利率	債券格付(JCR)
15億円	5年	年0.800%	A
第三者評価		対象となるグリーン適格資産	
JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1(F)」を取得		(C-41)プロシード西新井アルティア棟	

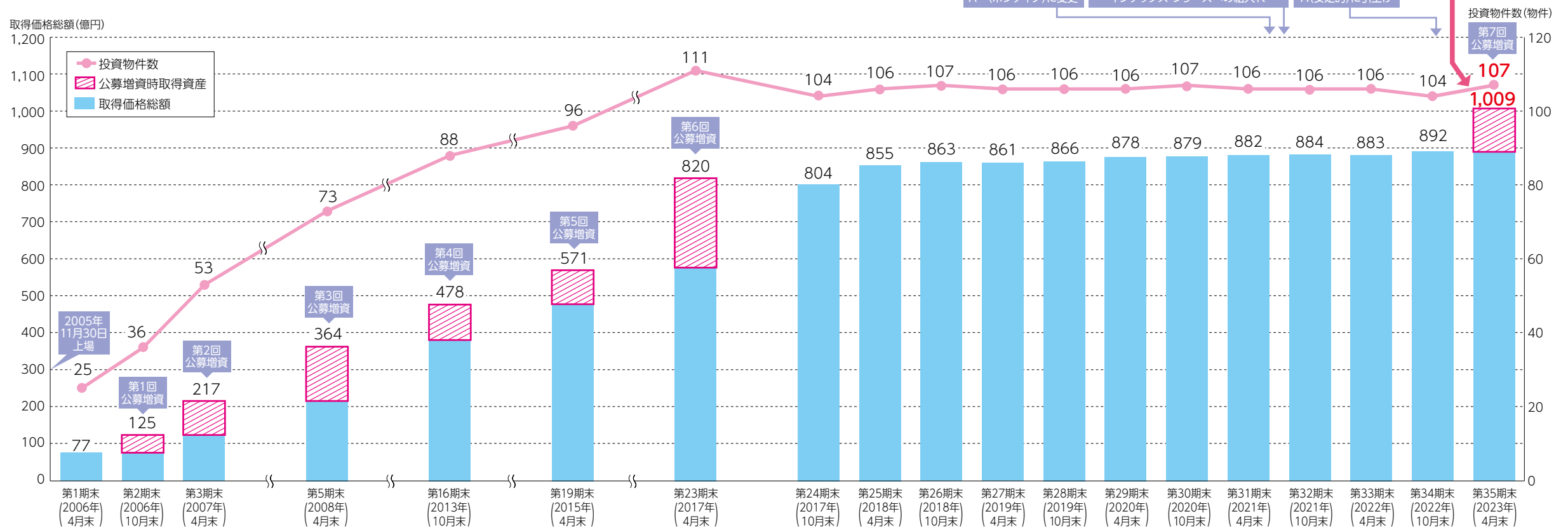
# 外部成長戦略

## 「住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ構築をしています。

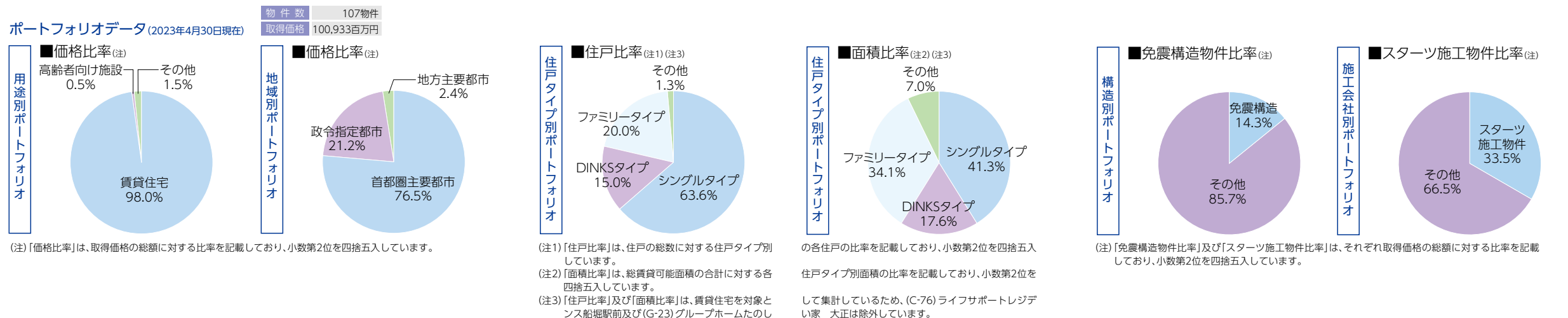
### 基本方針

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

### 資産規模の推移



### ポートフォリオ情報





## 内部成長戦略

# 市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

### 基本方針

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

### 資産価値向上のための取組み

プロシード船橋宮本

●リノベーション工事

Before



間取りの変更  
2DKから1LDKに変更  
(和室・DK→LDK)

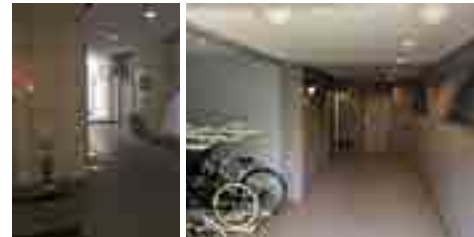
After



月額賃料  
28千円  
アップで  
成約済

●LED照明交換工事

Before



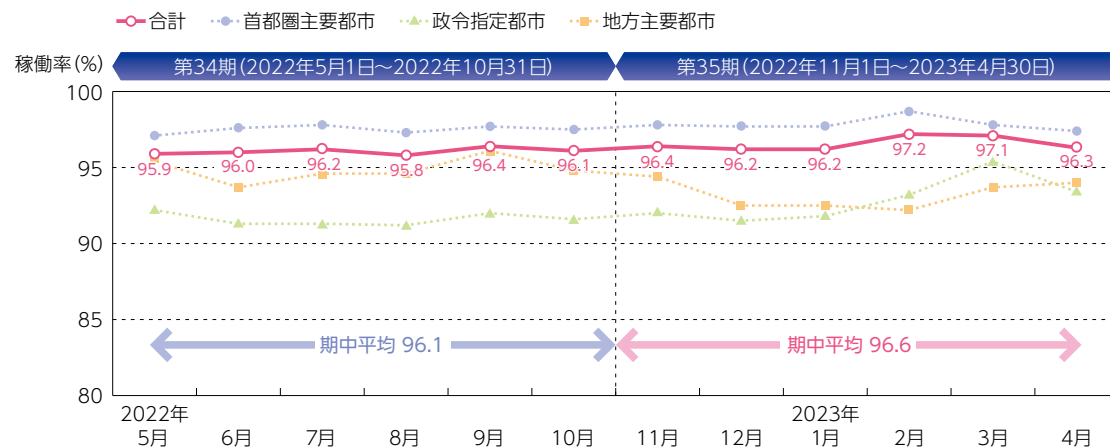
After



LED照明に交換

### 稼働率の推移

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



## 財務戦略

# 保守的な運営に努め、 さらなる財務基盤の強化を図ります。

### 基本方針

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

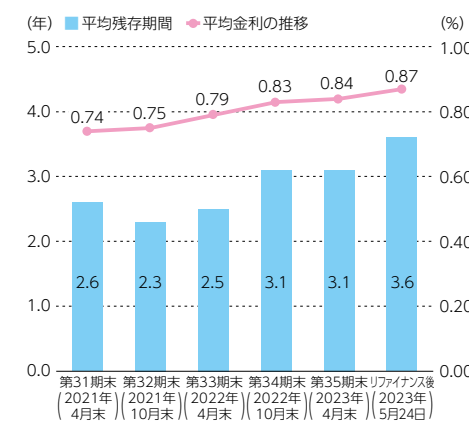
### 格付 (2023年4月30日現在)

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

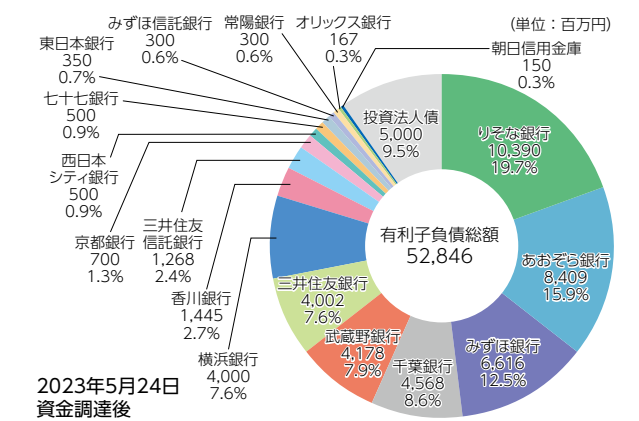
### 決算後の資金調達

決算後の2023年5月24日に返済期限を迎えた5,032.5百万円の借入金について、投資法人債(グリーンボンド)の発行及びリファイナンスにより返済を行い、固定化比率を高めるとともに平均残存期間の長期化を図りました。

#### 有利子負債の平均残存期間・平均金利の推移

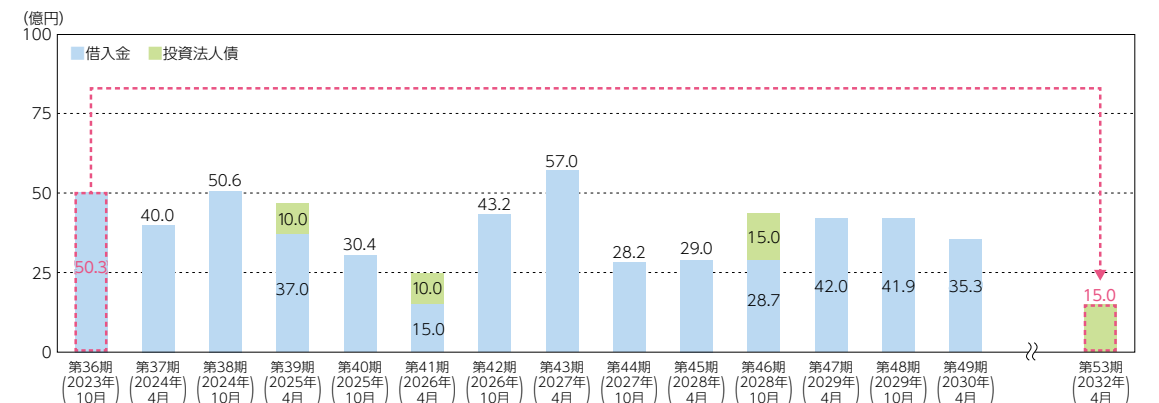


#### 借入金融機関及び投資法人債の比率



#### 資金調達後の有利子負債の返済・償還期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



# ESGの取組み

## 基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みが重要課題であるとの認識の下、環境や社会への配慮、企業統治の取組みを中長期的に推進してまいります。また保有資産の外部認

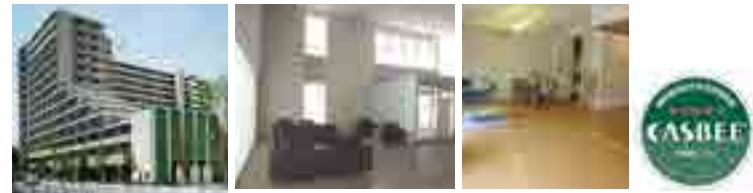
証の取得にも積極的に取り組んでまいります。



## Environment (環境)

### ●環境認証の取得 (CASBEE不動産評価認証・BELS認証)

プロシード西新井 アルティア棟



プロシード門前仲町



プロシード舞浜



プロシード仙台上杉



### ●屋上ソーラーパネルの設置推進



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

### ●GRESBリアルエステイト評価への参加



### ●印刷物等への環境配慮

資産運用報告や封筒などFSC認証紙素材を採用しています。



### ●環境パフォーマンス目標

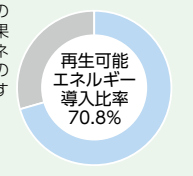
項目	削減目標
エネルギー消費量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
GHG (CO <sub>2</sub> ) 排出量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
水消費量	2021年度を基準とし、水消費原単位で増加させない

### ●環境パフォーマンス実績

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

### ●共用部電気のCO<sub>2</sub>排出量ゼロ化

全107物件の中の77物件(合計延床面積の70.8%)については、共用部の電力契約をミツロコグリーンエネルギー株式会社から再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しています。これにより導入物件の使用電気(共用部)の実質CO<sub>2</sub>排出量ゼロを実現します。この取組みは、本投資法人が特定したマテリアリティのうち「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与するものです。



2023年4月末時点

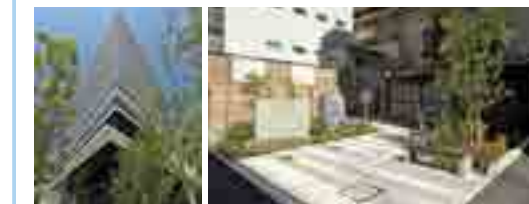
※投資法人のESG方針・マテリアリティについては下記ホームページをご参照ください。  
<https://www.sp-inv.co.jp/>

## Social (社会)

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

### ●アルファグランデ千桜タワー<第34期 取得>

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



### ●プロシード流山おおたかの森<第31期 取得>

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



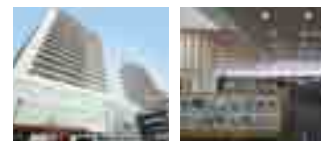
### ●プロシードTX流山セントラルパーク<第19期 取得>

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



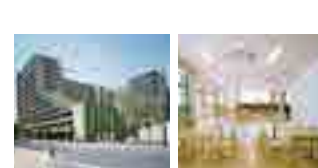
### ●プロシード篠崎タワー／篠崎ツインプレイス<第16期 取得><第35期 取得>

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



### ●プロシード西新井<第5期 取得>

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



## Social (社会)

- 免震構造(2023年4月末時点)スタートCAM受注数: **605**棟  
本投資法人組入物件数: **10**棟
- 井戸・かまどベンチ・専有部用防災グッズの設置  
▶防災対策
- スタートグループ所有の起震車を利用した防災イベントの実施
- パブリックアートの設置  
PPP/PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置、アーティスト育成への貢献
- ヘルスケア・保育施設への投資  
▶西新井きらきら保育園など
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- 従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨



井戸

かまどベンチ

起震車・防災イベント



専有部用防災グッズ(一部の物件)

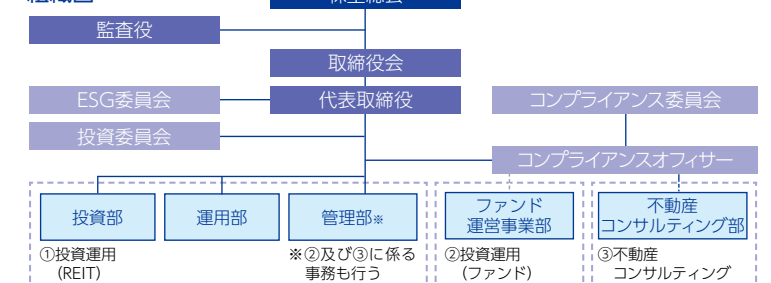
西新井きらきら保育園

ライフサポートレジデンス船堀駅前

## Governance (ガバナンス)

- 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- 取引にかかる意思決定フローの整備
- コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ESG委員会の設置(最高責任者は運用会社の代表取締役)
- セイムポート出資(スタートコーポレーション株式会社)

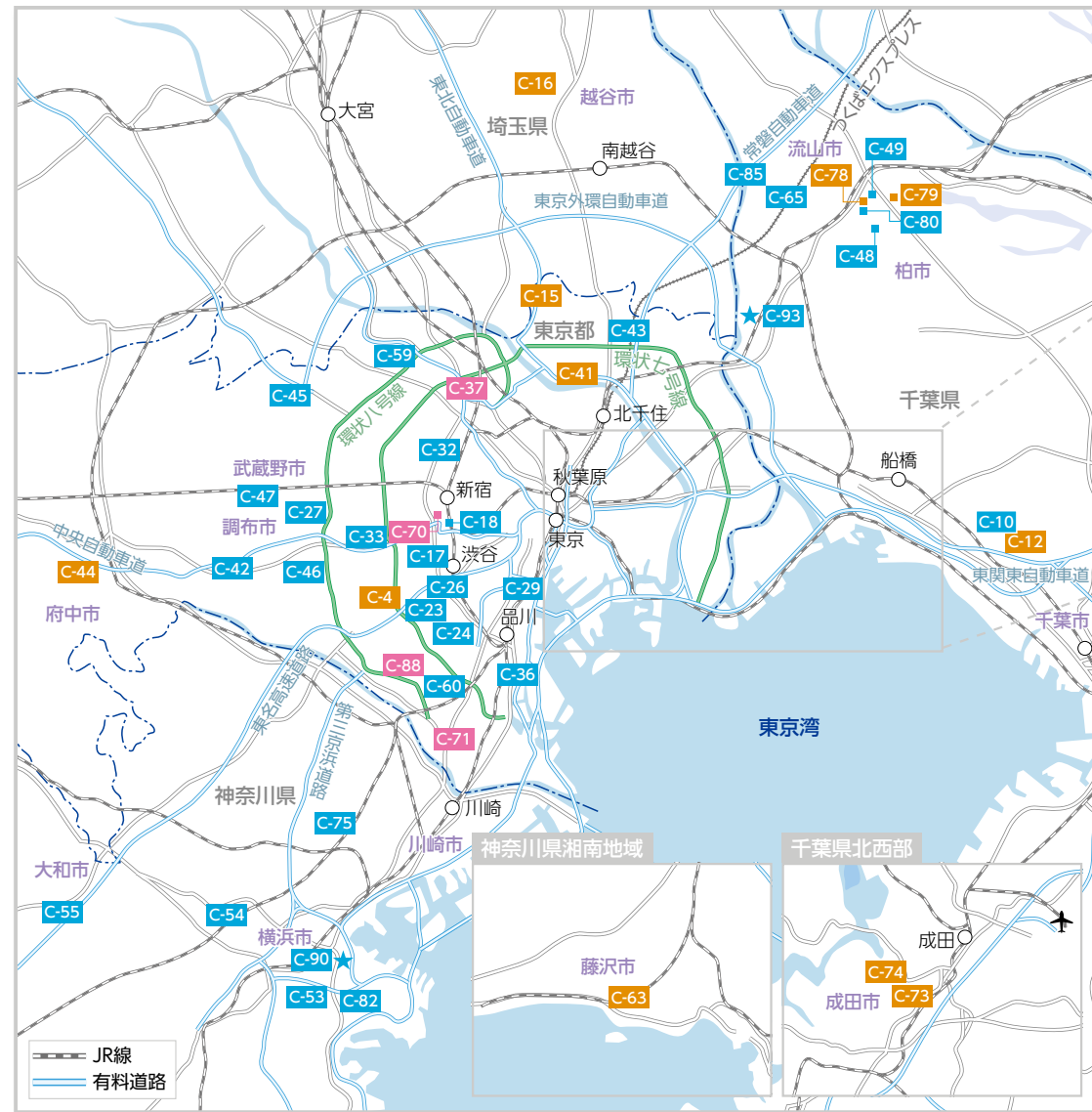
### 組織図





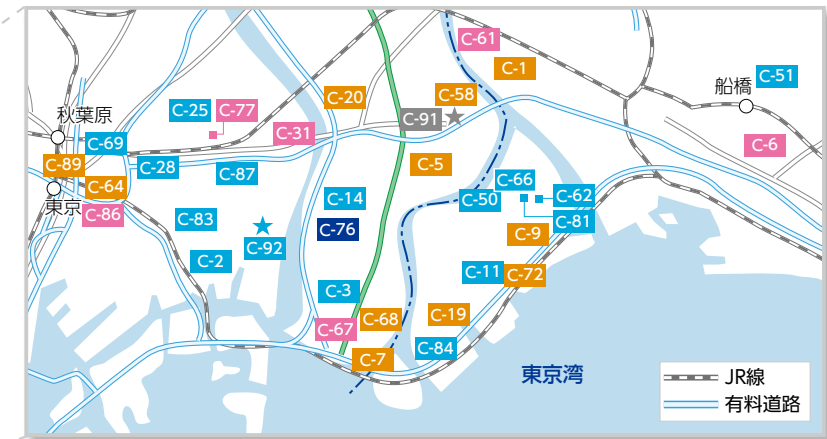
# ポートフォリオマップ (2023年4月30日現在)

## 東京周辺都市部



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

東京周辺拡大図



- |               |                 |                       |                           |
|---------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|
| C-1 プロシード市川   | C-19 プロシード浦安    | C-62 プロシード市川妙典        | C-81 プロシード市川妙典II          |
| C-2 プロシード東陽町  | C-20 プロシード新小岩   | C-64 プロシード日本橋堀留町      | C-83 プロシード門前仲町            |
| C-3 プロシード葛西   | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-66 プロシード行徳2         | C-84 プロシード舞浜              |
| C-5 プロシード瑞江   | C-28 プロシード両国    | C-67 プロシード西葛西         | C-86 プロシード新川              |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸    | C-68 プロシード葛西2         | C-87 プロシード錦糸町2            |
| C-7 プロシード南葛西  | C-50 プロシード行徳駅前  | C-69 プロシード日本橋本町       | C-89 アルファグランデ千代タワ         |
| C-9 プロシード行徳   | C-51 プロシード船橋本町  | C-72 プロシード南行徳2        | C-91 篠崎ツインプレイス <b>NEW</b> |
| C-11 プロシード南行徳 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 | C-92 プロシード南砂町 <b>NEW</b>  |
| C-14 プロシード船堀  | C-61 プロシード市川南   | C-77 プロシード錦糸町         |                           |

## 政令指定都市・地方主要都市

- |                          |                  |
|--------------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満            | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町           | G-34 プロシード仙台上杉   |
| G-23 グループホームたのしい家 大正     |                  |
| G-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-30 プロシード兵庫駅前通          | R-4 プロシード筑波学園都市  |
| G-36 プロシード釣鐘 <b>NEW</b>  | R-5 プロシード水戸3     |
| G-37 プロシード深江橋 <b>NEW</b> |                  |
| 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             | G-35 プロシード金山3    |





# 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31期	第32期	第33期	第34期	第35期
		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
営業収益	百万円	3,160	3,177	3,224	3,349	3,676
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,113)	(3,115)	(3,154)	(3,154)	(3,554)
営業費用	百万円	1,797	1,806	1,810	1,830	1,994
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,374)	(1,382)	(1,391)	(1,416)	(1,554)
営業利益	百万円	1,362	1,370	1,413	1,519	1,682
経常利益	百万円	1,163	1,159	1,199	1,303	1,423
当期純利益(a)	百万円	1,183	1,157	1,197	1,301	1,415
総資産額(b)	百万円	90,191	90,258	90,240	90,625	103,703
純資産額(c)	百万円	43,366	43,341	43,380	43,484	49,236
出資総額(純額)(注2)	百万円	41,684	41,684	41,684	41,684	47,536
発行済投資口の総口数(d)	口	253,777	253,777	253,777	253,777	282,477
1口当たり純資産額(c)／(d)	円	170,886	170,785	170,940	171,350	174,303
1口当たり当期純利益(注3)	円	4,662	4,562	4,717	5,127	5,009
分配金総額(e)	百万円	1,183	1,157	1,197	1,515	1,600
1口当たり分配金額(e)／(d)	円	4,663	4,563	4,718	5,971	5,667
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,663)	(4,563)	(4,718)	(5,971)	(5,667)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注4)	%	1.3(2.6)	1.3(2.6)	1.3(2.7)	1.4(2.9)	1.5(3.0)
自己資本利益率(注4)	%	2.7(5.5)	2.7(5.3)	2.8(5.6)	3.0(5.9)	3.1(6.2)
自己資本比率(c)／(b)	%	48.1	48.0	48.1	48.0	47.5
配当性向(注4)	%	100.0	100.0	100.0	116.4	113.1
【その他参考情報】						
投資物件数(注5)	件	106	106	106	104	107
総賃貸可能戸数(注5)	戸	5,226	5,219	5,189	5,069	5,287
総賃貸可能面積	㎡	192,166.37	192,143.94	192,005.05	192,437.53	207,039.40
期末稼働率(注5)	%	95.4	96.4	96.3	96.1	96.3
減価償却費	百万円	650	647	645	651	689
資本的支出額	百万円	114	213	217	186	213
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	2,389	2,381	2,408	2,389	2,689
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4)	円	7,051	6,883	7,002	6,936	7,034
FFO倍率(注4)	倍	16.0	17.5	16.5	17.2	16.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	12.0	11.4	11.3	11.3	10.6
金利償却前当期純利益	百万円	2,000	1,979	2,021	2,142	2,323
支払利息	百万円	167	174	178	189	218
有利子負債総額	百万円	45,646	45,646	45,646	45,646	52,846
期末総資産有利子負債比率(注4)	%	50.6	50.6	50.6	50.4	51.0
運用日数	日	181	184	181	184	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。但し、配当性向については小数第1位未満を切捨てて表示しています。

(注2) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注3) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を口数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注4) 記載した指標は以下の方法により算出しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額×100 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額×100 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益×100 なお、第35期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額／当期純利益×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損+不動産等売却損+その他売却費用)／発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額／総資産額×100

(注5) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載し、期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注6) 本投資法人の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年の4月末日までの各6ヶ月間です。

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)(に基づき、2005年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、2005年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了(登録番号関東財務局長 第37号)、2005年11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所(以下「ジャスダック」といいます。))に上場(銘柄コード:8979)しました。ジャスダック上場後、3度の公募増資を経て、2010年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8979)し、それに伴ってジャスダックに2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってジャスダックにおける上場を廃止しました。

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

なお、期末時点において、発行済投資口の総口数は282,477口、総資産額は103,703百万円、出資総額(純額)は47,536百万円となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、新型コロナウイルス感染症の拡大防止のための行動制限が緩和されたことで、経済社会活動の正常化が進み、食や旅行等のサービス消費を中心に個人消費に持ち直しの動きがみられたほか、企業収益にも改善がみられました。一方、ウクライナ情勢等を背景とした資源・エネルギー価格の高騰や米国等における急激なインフレ及び金利上昇等、不安定な事業環境が続きました。

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

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

当期は、2022年11月1日に(C-90)プロシード山下公園ザ・タワー、(C-91)篠崎ツインプレイス、(C-92)プロシード南砂町、(G-36)プロシード釣鐘及び(G-37)プロシード深江橋(取得価格合計12,235百万円)を取得したことに加え、2023年4月28日に(C-93)プロシード松戸(取得価格498百万円)を取得するとともに、同日に(C-34)プロシード高円寺南、(C-38)プロシード白楽及び(C-57)プロシード柏トワ(譲渡価格合計1,124百万円)を譲渡して資産の入替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は107物件、取得価格の合計は100,933百万円、総賃貸可能面積は207,039.40㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアセットマネジメント株式会社と緊密な連携を取ることで、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.3%、平均稼働率96.6%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク(Global Real Estate Sustainability Benchmark:GRESB)リアルエステイト評価に継続して参加しています。また、ガバナンスへの取組みとして、資産運用会社に対する報酬と投資主利益との連動性をより高めることを目的として、2023年1月20日開催の投資主総会において本投資法人の規約の一部改訂を行い、資産運用会社に対する運用報酬体系を変更しています。当期末現在において、CASBE不動産評価認証について1物件、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)について3物件の認証を取得しています。

### (3) 資金調達の状況

当期は、2022年11月1日に取得した上記5物件の取得資金に充当するため、2022年11月1日に新投資口の発行(一般募集分28,700口)による5,852百万円と新規借入による7,200百万円の資金調達を行いました。また、同年11月24日に返済期限の到来した長期借入金4,190百万円の返済に充当するため、長期借入金4,190百万円(借入期間6年6ヶ月)の借入を行いました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は9,032百万円、長期借入金は40,313百万円、投資法人債は3,500百万円、期末有利子負債残高は52,846百万円、期末総資産有利子負債比率は51.0%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

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

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,676百万円、営業利益1,682百万円、経常利益1,423百万円、当期純利益1,415百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含み、以下「租税特別措置法」といいます。))第67条の15が適用されるよう分配を行っています。当期については、当期末処分利益に、租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額185百万円を加算した上で、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除き全額を分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,667円となりました。



### 3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	合計	増減	合計	
2005年5月2日	私 募 設 立	750	750	150	150	(注2)
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注3)
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注4)
2006年5月1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注5)
2006年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注6)
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注7)
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注8)
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注9)
2013年5月1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注10)
2014年11月4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注11)
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134	42,230	(注12)
2019年4月26日	消 却	△3,000	253,777	△545	41,684	(注13)
2022年11月1日	公 募 増 資	28,700	282,477	5,852	47,536	(注14)

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

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

期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2021年4月	2021年10月	2022年4月	2022年10月	2023年4月
最 高	232,000円	268,200円	242,500円	264,900円	239,100円
最 低	190,700円	219,100円	205,200円	222,300円	220,200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、当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額から投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除いて利益分配金として分配することとし、投資口1口当たりの分配金は5.667円となりました。

期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
計算期間	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
当期末処分利益総額	1,183,395千円	1,158,003千円	1,197,331千円	1,301,169千円	1,415,073千円
利益留保額	33千円	18千円	11千円	99,018千円	125千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,183,362千円 (4,663円)	1,157,984千円 (4,563円)	1,197,319千円 (4,718円)	1,515,302千円 (5,971円)	1,600,797千円 (5,667円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,183,362千円 (4,663円)	1,157,984千円 (4,563円)	1,197,319千円 (4,718円)	1,515,302千円 (5,971円)	1,600,797千円 (5,667円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口 当たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

### 5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、ウィズコロナの下で経済社会活動の正常化が進み、景気が持ち直していくことが期待されます。一方で、ウクライナ情勢の長期化とそれを背景にした世界的な物価上昇や金利上昇等の下振れリスクに留意し、金融資本市場の変動等の影響を十分に注視していくことが必要と考えます。

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

#### (1) 外部成長戦略

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

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

#### (2) 内部成長戦略

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

#### (3) 財務戦略

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

### 6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

#### A. 投資法人債(グリーンボンド)の発行

2023年4月24日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名 称	スタートプロシード投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定向順位特約付) (グリーンボンド)
発行総額	金1,500百万円
払込期日	2023年5月22日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.800%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2028年5月22日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	毎年5月22日及び11月22日 初回の利払日は、2023年11月22日です。利払日が銀行休業日にあたる場合は、その支払いは前営業日にこれを繰り上げます。
資金使途	グリーンファイナンス・フレームワークに記載する適格クライテリアを満たす特定資産である(C-41) プロシード西新井アルティア棟の取得のために調達し、その後リファイナンスした借入金の返済資金の一部に充当しました。

#### B. 資金の借入(借換)及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2023年5月24日に返済期限が到来したタームローン2C(借入金残高2,873.5百万円)及びタームローン2R(借入金残高2,159百万円)の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Zの借入を行いました。

		タームローン2Z
借入先	株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社千葉銀行、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、みずほ信託銀行株式会社	
借入金総額	3,532.5百万円	
借入期日	2023年5月24日	
元本返済期日	2029年11月22日	
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.680%)	
利払期日	2023年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに元本返済期日	
元本返済方法	期限一括返済	
担保及び保証の有無	無担保・無保証	

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

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン2Zについて、金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

		タームローン2Zに係る契約
相手先	株式会社りそな銀行	
想定元本	3,532.5百万円	
金利等	固定支払金利 1.220% 変動受取金利 (基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.680%)	
開始日	2023年5月24日	
終了日	2029年11月22日	
支払日	2023年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日(但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。)並びに元本返済期日	

(注) 本金利スワップ契約締結により、タームローン2Zに係る金利は実質的に固定されます。

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
決算年月	2021年4月30日現在	2021年10月31日現在	2022年4月30日現在	2022年10月31日現在	2023年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	253,777口	253,777口	253,777口	282,477口
出資総額(純額)(注)	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円	47,536百万円
投資主数	12,373人	11,711人	11,383人	11,189人	11,886人

(注) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

### 2. 投資口に関する事項

2023年4月30日現在における保有する投資口の比率が高い上位10位の投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行(信託口)	53,394	18.90
スターツコーポレーション株式会社	38,017	13.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	36,788	13.02
野村信託銀行株式会社(投信口)	10,819	3.83
近畿産業信用組合	4,164	1.47
JP MORGAN CHASE BANK 385770	3,789	1.34
モルガン・スタンレーMUFU 証券株式会社	3,036	1.07
SMBC日興証券株式会社	2,904	1.02
株式会社豊州	2,826	1.00
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,703	0.95
合計	158,440	56.08

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を四捨五入して表示しています。

### 3. 役員等に関する事項

2023年4月30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 代表取締役	-
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 評議員 公益財団法人藤原ナチュラルヒストリー振興財団理事長	600
監督役員(注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 共立信用組合 監事 日産証券株式会社 取締役(監査等委員)	600
会計監査人(注2)(注3)	監査法人 日本橋事務所	-	9,480

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

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

### 4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2023年4月30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	スターツ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)	スターツアセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第34期 (2022年10月31日現在)		第35期 (2023年4月30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	65,553,144	72.3	75,438,173	72.7
	政令指定都市	18,582,239	20.5	20,724,710	20.0
	地方主要都市	2,195,750	2.4	2,172,671	2.1
	小計	86,331,134	95.3	98,335,554	94.8
預金・その他の資産		4,294,064	4.7	5,367,992	5.2
資産総額計		90,625,199	100.0	103,703,546	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、資産総額計に対する不動産信託受益権及び預金・その他の資産の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

### 2. 主要な保有資産

2023年4月30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 <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,159,528	8,154.58	7,751.08	95.1	5.8	共同住宅
C-75	プロシード新横浜	4,337,099	5,457.56	5,311.89	97.3	3.4	共同住宅
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,176,400	2,654.69	2,603.25	98.1	1.9	共同住宅
C-89	アルファグランデ千桜タワー	3,129,170	4,437.47	4,325.18	97.5	2.7	共同住宅
C-41	プロシード西新井	2,768,041	20,137.85	19,910.13	98.9	8.7	共同住宅
C-70	プロシード西新宿	2,690,172	2,461.88	2,296.66	93.3	1.8	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,584,177	2,553.89	2,429.23	95.1	1.7	共同住宅
C-77	プロシード錦糸町	2,221,530	2,302.92	2,160.77	93.8	1.5	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,218,109	4,134.70	4,091.59	99.0	1.9	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,061,839	5,335.93	4,447.53	83.4	1.6	共同住宅
	合計	33,346,069	57,631.47	55,327.31	96.0	31.0	-

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を四捨五入して表示しています。

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

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

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

### 3. 不動産等組入資産明細

2023年4月30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 <sup>2</sup> )	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	1,550,000	981,410
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目1番7号	信託受益権	1,085.56	998,000	559,020
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	信託受益権	1,243.80	910,000	582,037
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	信託受益権	1,019.27	687,000	605,458
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	信託受益権	2,076.68	822,000	608,483
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	617,000	437,441
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	338,000	313,481
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	366,000	337,251
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番15号	信託受益権	963.00	347,000	266,076
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	信託受益権	838.95	363,000	289,979
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	244,000	226,230
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	231,338
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	254,000	166,778
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	信託受益権	695.81	122,000	87,897
C-17	プロシード松溝	東京都渋谷区松溝二丁目3番11号	信託受益権	890.22	1,090,000	878,041
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号	信託受益権	527.88	554,000	480,613
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	445,135
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	489,304
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	905,000	757,185
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	916,000	716,040
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	信託受益権	570.53	519,000	285,175
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	478,000	446,784
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目15番12号	信託受益権	680.50	505,000	417,459
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	648,000	415,912
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目30番9号	信託受益権	1,500.57	1,580,000	1,395,051
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	363,962
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場二丁目43番18号	信託受益権	278.36	292,000	244,966
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀之内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	894,000	762,000
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目8番9号	信託受益権	961.88	950,000	967,205
C-37	プロシード十条	東京都北区十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	558,000	543,104





## 保有不動産の資本的支出

### 1. 資本的支出の予定

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2023年 1月 至 2023年 5月	32,830	-	-

(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35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213,452千円であり、当期費用に区分された修繕費114,056千円と合わせて327,508千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)
篠崎ツインプレイス (東京都江戸川区)	4・5階内装改修工事	自 2022年11月 至 2023年 2月	36,372
プロシード東武練馬 (東京都練馬区)	インターホン改修工事	自 2023年 4月 至 2023年 4月	7,833
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	インターホン改修工事	自 2022年11月 至 2023年 3月	5,881
その他			163,365
合計			213,452

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

### 3. 長期修繕計画のために積立てた金銭(修繕積立金)

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

(単位:千円)

期	第31期	第32期	第33期	第34期	第35期
	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
当期首積立金残高	650,000	700,000	750,000	800,000	850,000
当期積立額	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	-	-	-	-	-
次期繰越額	700,000	750,000	800,000	850,000	900,000

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

## 費用・負債の状況

### 1. 運用等に係る費用明細

(単位:千円)

項目	第34期	第35期
	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
(a) 資産運用報酬	305,480	375,124
(b) 資産保管手数料	8,480	8,810
(c) 一般事務委託手数料	22,450	25,254
(d) 役員報酬	1,200	1,200
(e) その他営業費用	112,376	105,718
合計	449,988	516,106

(注) 第34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19,855千円及び物件譲渡に係る運用報酬15,752千円が含まれており、第35期の資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬70,031千円及び物件譲渡に係る運用報酬6,182千円が含まれています。

物件番号	物件名	第34期(2022年10月31日現在)				第35期(2023年4月30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-79	プロシードK3アネックス	24	100.0	12,118	0.4	23	95.9	12,652	0.4
C-80	プロシードK5	16	92.4	7,974	0.3	14	81.9	9,121	0.3
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	58	100.0	26,811	0.9	58	100.0	26,796	0.8
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	74	96.2	66,947	2.1	74	98.1	67,700	1.9
C-83	プロシード門前仲町	44	92.0	35,402	1.1	47	97.7	36,158	1.0
C-84	プロシード舞浜	66	100.0	33,484	1.1	64	97.0	34,795	1.0
C-85	プロシード流山おおたかの森	50	100.0	33,834	1.1	48	95.8	33,616	0.9
C-86	プロシード新川	16	86.4	13,950	0.4	18	100.0	13,134	0.4
C-87	プロシード錦糸町2	19	100.0	12,383	0.4	19	100.0	13,630	0.4
C-88	プロシード石川台	25	100.0	23,841	0.8	24	96.2	24,054	0.7
C-89	アルファグランデ千桜タワー	66	97.1	501	0.0	66	97.5	95,375	2.7
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	-	-	-	-	138	95.1	205,365	5.8
C-91	篠崎ツインプレイス	-	-	-	-	4	100.0	80,746	2.3
C-92	プロシード南砂町	-	-	-	-	34	100.0	20,156	0.6
C-93	プロシード松戸	-	-	-	-	27	93.9	222	0.0
G-8	プロシード太閤通	42	95.6	16,354	0.5	40	91.2	16,463	0.5
G-11	プロシード穂波町	8	75.4	7,160	0.2	10	100.0	6,714	0.2
G-13	プロシード新栄	68	88.3	29,647	0.9	68	88.7	30,318	0.9
G-14	プロシード千代田	29	96.8	12,118	0.4	30	100.0	13,353	0.4
G-15	プロシード福岡高宮	44	95.5	17,745	0.6	45	97.5	18,258	0.5
G-17	プロシード金山	87	93.0	43,925	1.4	89	94.4	43,972	1.2
G-18	プロシード吹上	42	87.1	19,371	0.6	46	95.6	19,312	0.5
G-19	プロシード豊田	26	93.5	13,120	0.4	23	86.9	13,063	0.4
G-21	プロシード西天満	51	91.4	32,214	1.0	55	97.8	32,338	0.9
G-22	プロシード神戸元町	57	93.7	30,994	1.0	59	96.9	30,823	0.9
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	6,000	0.2	1	100.0	6,000	0.2
G-24	プロシード金山2	68	94.6	62,985	2.0	66	92.2	65,628	1.8
G-25	プロシード新瑞橋	60	80.5	54,196	1.7	62	83.4	57,177	1.6
G-26	プロシード弁天町	121	96.1	64,962	2.1	125	99.0	68,217	1.9
G-27	プロシード長居公園通	76	93.9	33,333	1.1	78	96.3	32,521	0.9
G-30	プロシード兵庫駅前通	100	86.2	51,713	1.6	112	95.9	49,038	1.4
G-31	プロシード瑞穂	38	95.1	16,413	0.5	39	97.3	16,978	0.5
G-32	プロシード大須	61	92.4	28,030	0.9	58	87.9	26,827	0.8
G-33	プロシード仙台小鶴新田	58	92.2	24,630	0.8	58	92.2	25,287	0.7
G-34	プロシード仙台上杉	105	97.4	58,894	1.9	102	94.8	59,313	1.7
G-35	プロシード金山3	58	97.0	28,112	0.9	57	93.8	27,881	0.8
G-36	プロシード釣鐘	-	-	-	-	22	84.6	20,140	0.6
G-37	プロシード深江橋	-	-	-	-	63	100.0	30,702	0.9
R-2	プロシード水戸	33	92.2	16,149	0.5	35	97.5	16,987	0.5
R-3	プロシード水戸2	33	91.1	17,306	0.5	29	82.7	18,373	0.5
R-4	プロシード筑波学園都市	32	93.5	29,349	0.9	32	94.4	28,588	0.8
R-5	プロシード水戸3	60	100.0	31,214	1.0	59	98.5	32,169	0.9
	合計	4,865	96.1	3,154,025	100.0	5,094	96.3	3,554,688	100.0

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

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

(注3) (C-35)プロシード連根、(C-39)プロシード新丸子、(C-52)プロシード西川口及び(C-56)プロシード篠崎2は2022年10月31日に、(C-34)プロシード高円寺南、(C-38)プロシード白楽及び(C-57)プロシード柏トワは2023年4月28日に、それぞれ譲渡しました。

### 4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2023年4月30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	28,062,500	28,062,500	(注2)

(注1) 金利スワップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

### 5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3.不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、2023年4月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。



## 2. 借入状況

2023年4月30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
長期借入金(注3)	株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	763,500	0.90789	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					
	株式会社みずほ銀行		1,090,000	-					
	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	-						
	株式会社横浜銀行	1,000,000	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	519,000	519,000						
	株式会社みずほ銀行	479,000	479,000						
	株式会社三井住友銀行	479,000	479,000						
	株式会社千葉銀行	415,000	415,000						
	株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000						
	株式会社あおぞら銀行	321,000	321,000						
	三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000						
	オリックス銀行株式会社	167,000	167,000						
	株式会社香川銀行	34,000	34,000						
	株式会社りそな銀行	727,000	727,000						
	株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000						
	株式会社京都銀行	400,000	400,000						
	株式会社みずほ銀行	299,000	299,000						
	株式会社三井住友銀行	299,000	299,000						
	株式会社千葉銀行	259,000	259,000						
株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000							
三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000							
株式会社香川銀行	100,000	100,000							
株式会社あおぞら銀行	1,089,000	1,089,000							
株式会社りそな銀行	825,000	825,000							
株式会社千葉銀行	382,000	382,000							
株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000							
株式会社みずほ銀行	357,000	357,000							
株式会社香川銀行	325,000	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000							
株式会社あおぞら銀行	831,000	831,000							
株式会社りそな銀行	635,000	635,000							
株式会社千葉銀行	356,000	356,000							
株式会社武蔵野銀行	356,000	356,000							
株式会社香川銀行	303,000	303,000							
株式会社みずほ銀行	250,000	250,000							
株式会社三井住友銀行	225,000	225,000							
三井住友信託銀行株式会社	93,000	93,000							
株式会社りそな銀行	449,000	449,000							
株式会社あおぞら銀行	278,000	278,000							
株式会社みずほ銀行	189,000	189,000							
株式会社三井住友銀行	189,000	189,000							
株式会社千葉銀行	163,000	163,000							
株式会社武蔵野銀行	163,000	163,000							
三井住友信託銀行株式会社	69,000	69,000							
株式会社りそな銀行	1,095,000	1,095,000							
株式会社あおぞら銀行	1,060,000	1,060,000							
株式会社みずほ銀行	917,000	917,000							
株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000							
株式会社千葉銀行	470,000	470,000							
株式会社香川銀行	152,000	152,000							
三井住友信託銀行株式会社	146,000	146,000							

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
長期借入金(注3)	株式会社あおぞら銀行	2020年11月24日	790,000	790,000	0.90000 (注2)	2026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		590,000	590,000					
	株式会社千葉銀行		286,000	286,000					
	株式会社武蔵野銀行		286,000	286,000					
	株式会社みずほ銀行		248,000	248,000					
	株式会社香川銀行		244,000	244,000					
	株式会社三井住友銀行		181,000	181,000					
	三井住友信託銀行株式会社		75,000	75,000					
	株式会社りそな銀行		547,500	547,500					
	株式会社あおぞら銀行		530,000	530,000					
	株式会社みずほ銀行		458,000	458,000					
	株式会社武蔵野銀行		240,000	240,000					
	株式会社千葉銀行	235,000	235,000						
	株式会社香川銀行	76,000	76,000						
	三井住友信託銀行株式会社	72,500	72,500						
	株式会社りそな銀行	548,000	548,000						
	株式会社あおぞら銀行	530,500	530,500						
	株式会社みずほ銀行	459,000	459,000						
	株式会社武蔵野銀行	240,000	240,000						
	株式会社千葉銀行	235,000	235,000						
	株式会社香川銀行	76,000	76,000						
	三井住友信託銀行株式会社	72,500	72,500						
	株式会社りそな銀行	660,000	660,000						
	株式会社あおぞら銀行	640,000	640,000						
	株式会社みずほ銀行	550,000	550,000						
	株式会社千葉銀行	290,000	290,000						
	株式会社武蔵野銀行	280,000	280,000						
	株式会社七十七銀行	200,000	200,000						
	株式会社香川銀行	100,000	100,000						
	三井住友信託銀行株式会社	100,000	100,000						
	株式会社りそな銀行	828,500	828,500						
	株式会社あおぞら銀行	585,000	585,000						
	株式会社三井住友銀行	408,500	408,500						
	株式会社千葉銀行	387,500	387,500						
	株式会社武蔵野銀行	387,500	387,500						
	株式会社みずほ銀行	158,500	158,500						
	三井住友信託銀行株式会社	56,500	56,500						
	みずほ信託銀行株式会社	50,000	50,000						
	株式会社香川銀行	11,500	11,500						
	株式会社みずほ銀行	600,000	600,000						
	株式会社三井住友銀行	600,000	600,000						
	株式会社りそな銀行	350,000	350,000						
	株式会社あおぞら銀行	300,000	300,000						
	株式会社京都銀行	200,000	200,000						
	株式会社七十七銀行	200,000	200,000						
	株式会社常陽銀行	200,000	200,000						
	三井住友信託銀行株式会社	150,000	150,000						
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000						
	株式会社香川銀行	100,000	100,000						
	株式会社東日本銀行	100,000	100,000						
	株式会社横浜銀行	-	3,000,000						
	株式会社りそな銀行	-	1,200,000						
	株式会社三井住友銀行	-	700,000						
	株式会社みずほ銀行	-	600,000						
株式会社三井住友銀行	-	600,000							
株式会社あおぞら銀行	-	500,000							
株式会社千葉銀行	-	400,000							
株式会社七十七銀行	-	100,000							
株式会社常陽銀行	-	100,000							
株式会社みずほ銀行	-	1,090,000							
株式会社武蔵野銀行	-	500,000							
株式会社千葉銀行	-	500,000							
株式会社三井住友銀行	-	500,000							
株式会社西日本シティ銀行	-	500,000							
株式会社りそな銀行	-	285,000							
株式会社東日本銀行	-	250,000							
株式会社あおぞら銀行	-	215,000							
朝日信用金庫	-	150,000							
株式会社京都銀行	-	100,000							
みずほ信託銀行株式会社	-	100,000							
小 計			42,146,000	49,346,000					
合 計			42,146,000	49,346,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。  
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。  
(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(9,032,500千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

### 3. 投資法人債

2023年4月30日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	用途	摘要
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年 11月18日	1,000,000	1,000,000	年0.470%	2024年 11月18日	満期償還	借入金の返済 資金の一部	無担保 無保証
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年 11月19日	1,000,000	1,000,000	年0.540%	2025年 11月19日	満期償還	借入金の返済 資金の一部	無担保 無保証
第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)	2021年 11月18日	1,500,000	1,500,000	年0.800%	2031年 11月18日	満期償還	借入金の返済 資金の一部	無担保 無保証
合計		3,500,000	3,500,000					

### 4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

### 5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

## 期中の売買状況

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

物件 番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (千円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価格 (千円)(注1)	帳簿価額 (千円)	売却損益 (千円)(注2)
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	2022年11月1日	7,900,000	-	-	-	-
C-91	篠崎ツインプレイス	2022年11月1日	1,500,000	-	-	-	-
C-92	プロシード南砂町	2022年11月1日	735,000	-	-	-	-
G-36	プロシード釣鐘	2022年11月1日	795,000	-	-	-	-
G-37	プロシード深江橋	2022年11月1日	1,305,000	-	-	-	-
C-93	プロシード松戸	2023年4月28日	498,000	-	-	-	-
C-34	プロシード高円寺南	-	-	2023年4月28日	251,000	305,052	△55,038
C-38	プロシード白楽	-	-	2023年4月28日	185,000	251,927	△67,226
C-57	プロシード柏トロワ	-	-	2023年4月28日	688,000	441,245	244,478
合計		-	12,733,000	-	1,124,000	998,225	122,212

(注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に表示された売買価格)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、株式会社アセットリサーチ、JLL森井鑑定株式会社及び株式会社三友システムアプレイザルが不動産鑑定評価基準等に基づき実施しており、本投資法人は、当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	物件名	取引年月日	内容	取得価格又は譲渡価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	価格時点	鑑定会社
取得	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	2022年11月1日	信託不動産	7,900,000	7,900,000	2022年8月31日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-91	篠崎ツインプレイス	2022年11月1日	信託不動産	1,500,000	1,540,000	2022年8月31日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-92	プロシード南砂町	2022年11月1日	信託不動産	735,000	744,000	2022年8月31日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	G-36	プロシード釣鐘	2022年11月1日	信託不動産	795,000	818,000	2022年8月31日	株式会社三友システムアプレイザル
取得	G-37	プロシード深江橋	2022年11月1日	信託不動産	1,305,000	1,340,000	2022年8月31日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-93	プロシード松戸	2023年4月28日	信託不動産	498,000	514,000	2023年4月25日	JLL森井鑑定株式会社
譲渡	C-34	プロシード高円寺南	2023年4月28日	信託不動産	251,000	251,000	2022年4月30日	株式会社アセットリサーチ
譲渡	C-38	プロシード白楽	2023年4月28日	信託不動産	185,000	185,000	2022年4月30日	株式会社アセットリサーチ
譲渡	C-57	プロシード柏トロワ	2023年4月28日	信託不動産	688,000	688,000	2022年4月30日	JLL森井鑑定株式会社

#### (2) その他

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

2022年11月1日から2023年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引11件であり、当該取引については監査法人日本橋事務所からの調査報告書を受領しています。

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

### 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等 (千円)		売付額等 (千円)	
総額	12,733,000		1,124,000	
利害関係人等との取引の内訳				
スターツコーポレーション株式会社	7,900,000	(62.0%)	-	(-%)
スターツデベロップメント株式会社	3,333,000	(26.2%)	1,124,000	(100.0%)
篠崎駅西口公益複合施設株式会社	1,500,000	(11.8%)	-	(-%)
合計	12,733,000	(100.0%)	1,124,000	(100.0%)

#### (2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	97,490	スターツアメニティー株式会社	95,519	98.0
修繕工事費	327,508	スターツアメニティー株式会社	289,190	88.3
保守点検費	140,055	スターツアメニティー株式会社	137,963	98.5
広告宣伝費	79,066	スターツアメニティー株式会社	76,174	96.3
更新手数料	26,562	スターツアメニティー株式会社	26,077	98.2

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等、その他一般社団法人投資信託協会の投資信託及び投資法人に係る運用報告書等に関する規則第26条第1項第27号に規定される利害関係人等をいいます。

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

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



## 経理の状況

### 1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

資産、負債、元本(出資)及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照ください。「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」の前期情報はご参考であり、当期においては「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づく会計監査人の監査対象ではありません。

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

### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

## その他

### 1. お知らせ

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
2023年4月24日	投資法人債引受契約等の締結	左記承認日の投資法人役員会による国内無担保投資法人債（グリーンbond）の発行に係る包括決議に基づき、2023年5月16日付にて下記の契約を締結しました。 ①本投資法人、みずほ証券株式会社、SMBC日興証券株式会社、大和証券株式会社、野村証券株式会社並びに本資産運用会社の間で投資法人債の引受及び募集を委託するスタートプロシード投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）買取引受契約 ②本投資法人と株式会社りそな銀行との間で投資法人債の発行及び支払代理人業務を委託するスタートプロシード投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンbond）事務委託契約
	経理に関する一般事務委託に係る解約合意書並びに契約の締結	本投資法人の第36期（2023年10月期）以降の経理に関する一般事務の委託について、下記の契約を締結しました。 ①本投資法人と中央三井信託銀行株式会社（2012年4月1日付で合併により三井住友信託銀行株式会社が包括承継）との間で2005年5月2日付締結の一般事務委託契約（その後の変更等並びに付随する各覚書を含みます。）を解約することに係る2023年4月28日付一般事務委託契約解約合意書 ②本投資法人と本資産運用会社との間で2023年4月24日付締結の一般事務委託契約

### 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) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,434,739	1,997,761
信託現金及び信託預金	1,980,700	2,241,549
営業未収入金	26,459	43,892
前払費用	82,873	85,241
未収消費税等	-	57,503
その他	7,274	8,959
流動資産合計	3,532,046	4,434,907
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	48,355,761	52,585,883
減価償却累計額	△ 11,258,805	△ 11,668,684
信託建物(純額)	37,096,956	40,917,198
信託構築物	1,263,759	1,279,506
減価償却累計額	△ 870,052	△ 891,639
信託構築物(純額)	393,707	387,867
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 5,107	△ 5,107
信託機械及び装置(純額)	268	268
信託工具、器具及び備品	697,073	794,115
減価償却累計額	△ 338,894	△ 369,788
信託工具、器具及び備品(純額)	358,179	424,327
信託土地	47,610,451	55,563,624
有形固定資産合計	85,459,562	97,293,287
無形固定資産		
信託借地権	871,571	1,042,267
ソフトウェア	364	322
無形固定資産合計	871,936	1,042,590
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	608,281	710,820
長期前払費用	100,392	153,966
繰延税金資産	81	682
その他	20,745	27,593
投資その他の資産合計	739,501	903,061
固定資産合計	87,071,000	99,238,939
繰延資産		
投資法人債発行費	22,151	19,342
投資口交付費	-	10,358
繰延資産合計	22,151	29,700
資産合計	90,625,199	103,703,546

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	9,222,500	9,032,500
営業未払金	202,506	124,919
未払金	246,638	256,231
未払費用	25,060	42,831
未払法人税等	1,976	8,568
未払消費税等	82,270	16,040
前受金	1,794	1,462
その他	4,681	255
流動負債合計	9,787,427	9,482,809
固定負債		
投資法人債	3,500,000	3,500,000
長期借入金	32,923,500	40,313,500
信託預り敷金及び保証金	678,572	870,171
資産除去債務	250,985	300,411
固定負債合計	37,353,058	44,984,082
負債合計	47,140,485	54,466,892
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	48,082,645
出資総額控除額	※1 △ 545,913	△ 545,913
出資総額(純額)	41,684,544	47,536,732
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
買換特例圧縮積立金	※2 400,000	185,848
任意積立金合計	499,000	284,848
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,301,169	1,415,073
剰余金合計	1,800,169	1,699,922
投資主資本合計	43,484,713	49,236,654
純資産合計	※3 43,484,713	49,236,654
負債純資産合計	90,625,199	103,703,546

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,154,026	3,554,688
不動産等売却益	※2 195,510	122,212
営業収益合計	3,349,536	3,676,901
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,416,086	1,554,855
資産運用報酬	269,873	298,910
資産保管手数料	8,480	8,810
一般事務委託手数料	22,450	25,254
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	112,376	105,718
営業費用合計	1,830,467	1,994,748
営業利益	1,519,069	1,682,152
営業外収益		
受取利息	16	17
受取保険金	14,144	11,592
未払分配金戻入	1,224	969
その他	143	-
営業外収益合計	15,529	12,580
営業外費用		
支払利息	178,364	208,084
投資法人債利息	11,198	10,868
投資法人債発行費償却	2,809	2,809
投資口交付費償却	-	2,071
融資関連費用	38,513	47,296
その他	576	576
営業外費用合計	231,463	271,706
経常利益	1,303,135	1,423,026
税引前当期純利益	1,303,135	1,423,026
法人税、住民税及び事業税	1,978	8,571
法人税等調整額	△ 0	△ 600
法人税等合計	1,978	7,970
当期純利益	1,301,157	1,415,055
前期繰越利益	11	18
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,301,169	1,415,073



投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

(単位:千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			当期末処分利益又は当期末処理損失(△)
	出資総額	出資総額控除額	出資総額(純額)	任意積立金			
圧縮積立金				買換特例圧縮積立金	任意積立金合計		
当期首残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,197,331
当期変動額							
剰余金の配当							△ 1,197,319
当期純利益							1,301,157
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	103,837
当期末残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,301,169

(単位:千円)

	投資主資本			純資産合計
	剰余金	投資主資本合計		
	剰余金合計			
当期首残高	1,696,331	43,380,875	43,380,875	
当期変動額				
剰余金の配当	△ 1,197,319	△ 1,197,319	△ 1,197,319	
当期純利益	1,301,157	1,301,157	1,301,157	
当期変動額合計	103,837	103,837	103,837	
当期末残高	1,800,169	43,484,713	43,484,713	

当期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

(単位:千円)

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

(単位:千円)

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

注記表

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

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

期別	前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
項目	<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 金利スワップは特別処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。</p>	<p>③ヘッジ方針 同左</p> <p>④ヘッジ有効性評価の方法 同左</p>
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託借地権 d. 信託差入敷金及び保証金 e. 信託預り敷金及び保証金</p> <p>②消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左</p> <p>②消費税等の処理方法 同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2022年10月31日)		当期 (2023年4月30日)	
※1. 自己投資口の消却の状況		※1. 自己投資口の消却の状況	
総消却口数	3,000口	総消却口数	3,000口
消却総額	545,913千円	消却総額	545,913千円
※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。		※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。	
項目	内訳	項目	内訳
対象資産	プロシード篠崎2、プロシード柏トロワの各土地	対象資産	プロシード篠崎2、プロシード柏トロワの各土地
発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円	発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。
当期取崩しについての説明	2022年10月のプロシード篠崎2の売却に伴う取崩しを行いました。	当期取崩しについての説明	2023年4月にプロシード柏トロワの売却に伴う取崩しを行いました。
金額 (単位: 千円)		金額 (単位: 千円)	
当期積立て・取崩し前残高	400,000	当期積立て・取崩し前残高	185,848
損益計算書における取崩し	-	損益計算書における取崩し	-
貸借対照表残高	400,000	貸借対照表残高	185,848
金銭の分配に係る計算書における積立て	-	金銭の分配に係る計算書における積立て	-
金銭の分配に係る計算書における取崩し	214,151	金銭の分配に係る計算書における取崩し	185,848
当期積立て・取崩し後残高	185,848	当期積立て・取崩し後残高	-
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
	50,000千円		50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)		当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位: 千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	3,074,584
賃貸料	2,746,573	賃貸料	214,948
共益費	190,769	共益費	106,205
駐車場収入	85,950	駐車場収入	1,288
付帯収入	1,456	付帯収入	157,661
その他賃貸事業収入	129,275	その他賃貸事業収入	157,661
不動産賃貸事業収益合計	3,154,026	不動産賃貸事業収益合計	3,554,688
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	237,546
管理業務費	210,266	管理業務費	114,056
修繕費	123,141	修繕費	187,570
公租公課	186,721	公租公課	35,640
信託報酬	35,036	信託報酬	72,127
水道光熱費	48,790	水道光熱費	8,174
損害保険料	7,807	損害保険料	689,253
減価償却費	651,932	減価償却費	210,485
その他賃貸事業費用	152,390	その他賃貸事業費用	1,554,855
不動産賃貸事業費用合計	1,416,086	不動産賃貸事業費用合計	1,999,832
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,737,940	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,999,832
※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)		※2. 不動産等売却損益の内訳 (単位: 千円)	
プロシード蓮根		プロシード高円寺南	
不動産等売却収入	267,163	不動産等売却収入	251,394
不動産等売却原価	305,705	不動産等売却原価	305,052
その他売却費用	1,519	その他売却費用	1,380
不動産等売却損	40,061	不動産等売却損	55,038
プロシード新丸子		プロシード白楽	
不動産等売却収入	605,260	不動産等売却収入	185,718
不動産等売却原価	656,099	不動産等売却原価	251,927
その他売却費用	3,378	その他売却費用	1,017
不動産等売却損	54,217	不動産等売却損	67,226
プロシード西川口		プロシード柏トロワ	
不動産等売却収入	852,535	不動産等売却収入	689,508
不動産等売却原価	935,407	不動産等売却原価	441,245
その他売却費用	4,737	その他売却費用	3,784
不動産等売却損	87,609	不動産等売却益	244,478
プロシード篠崎2			
不動産等売却収入	1,140,666		
不動産等売却原価	756,944		
その他売却費用	6,321		
不動産等売却益	377,399		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)		当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30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	253,777口	発行済投資口の総口数	282,477口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2022年10月31日)		当期 (2023年4月30日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側)		オペレーティング・リース取引 (借主側)	
未経過リース料		未経過リース料	
1年内リース料	111,477	1年内リース料	121,731
1年超リース料	4,482,819	1年超リース料	4,959,434
合計	4,594,297	合計	5,081,166

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。



### (金融商品に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)

#### 1. 金融商品の状況に関する事項

##### (1) 金融商品に対する取組方針

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

##### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

##### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金(注2)	9,222,500	9,222,500	—
(2) 投資法人債(注2)	3,500,000	3,491,221	△ 8,778
(3) 長期借入金(注2)	32,923,500	33,025,983	102,483
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

##### (1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

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

##### (2) 投資法人債

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

##### (4) デリバティブ取引

###### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

###### ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	23,862,500	23,862,500	(注)	—

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,222,500	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	1,000,000	1,000,000	—	1,500,000
長期借入金	—	9,061,000	6,749,000	5,820,000	5,520,000	5,773,500

当期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

#### 1. 金融商品の状況に関する事項

##### (1) 金融商品に対する取組方針

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

##### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

##### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

#### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2023年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金(注2)	9,032,500	9,032,500	—
(2) 投資法人債(注2)	3,500,000	3,491,192	△ 8,807
(3) 長期借入金(注2)	40,313,500	40,475,664	162,164
(4) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

##### (1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

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

##### (2) 投資法人債

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

##### (4) デリバティブ取引

###### ①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

###### ②ヘッジ会計が適用されているもの

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	28,062,500	28,062,500	(注)	—

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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

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

### (税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
---	--------------------------------------

#### 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)	(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	81
資産除去債務	81,018
繰延税金資産小計	81,099
評価性引当額	△ 81,018
繰延税金資産合計	81
(繰延税金資産の純額)	81
(繰延税金負債)	(繰延税金負債)
未払事業税損金不算入額	682
信託借地権償却	2,902
資産除去債務	102,620
繰延税金負債小計	106,205
評価性引当額	△ 105,522
繰延税金負債合計	682
(繰延税金負債の純額)	682

#### 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：%)	(単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
31.46	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△ 35.39
評価性引当額の増減	1.72
圧縮積立金繰入額	—
圧縮積立金取崩額	4.11
その他	△ 1.34
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.56

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~65年)と見積り、割引率は1.531~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 137,375 有形固定資産の取得に伴う増加額 112,476 時の経過による調整額 1,133 期末残高 250,985	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~65年)と見積り、割引率は1.531~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 250,985 有形固定資産の取得に伴う増加額 47,046 時の経過による調整額 2,379 期末残高 300,411

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022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	スターツコーポレーション株式会社	持株会社	13.5%	信託受益権の購入(注2)	2,800,000	-	-
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 賃料収入等(注3)	84,552 238,081 121,669 59,018 19,721 293,971	営業未払金	110,379
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) 信託受益権の譲渡(注4)	810,000 2,864,000	-	-
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 支払利息 融資関連に関する支払 長期借入金の借入 長期借入金の返済 一般事務委託報酬	13,694 4,759 454 5,773,500 5,773,500 22,050	前払費用 長期前払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用 1年内返済予定の長期借入金 長期借入金 未払金	1,252 3,499 403 498 871 129,000 1,139,000 17,044

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

当期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
利害関係人等及び法人主要投資主	スターツコーポレーション株式会社	持株会社	13.5%	信託受益権の購入(注2)	7,900,000	-	-
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 賃料収入等(注3)	95,519 289,190 137,963 76,174 26,077 272,219	営業未払金	124,105
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) 信託受益権の譲渡(注4)	3,333,000 1,124,000	-	-
利害関係人等	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	公益施設管理事業	-	信託受益権の購入(注2)	1,500,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	信託報酬 支払利息 融資関連に関する支払 長期借入金の借入 長期借入金の返済 一般事務委託報酬	14,279 4,597 - - - 24,404	前払費用 長期前払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用 1年内返済予定の長期借入金 長期借入金 未払金	1,342 4,240 448 418 677 300,000 968,000 18,871

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022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2022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	
85,410,519	920,614	86,331,134	103,834,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。  
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は(C-88)プロシード石川台及び(C-89)アルファグランデ千代田タワーの取得(4,040,465千円)及び資本的支出(186,239千円)によるものであり、主な減少理由は、(C-35)プロシード連根、(C-39)プロシード新丸子、(C-52)プロシード西川口及び(C-56)プロシード篠崎2の譲渡(2,654,157千円)及び減価償却費(651,932千円)によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022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。

当期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する2023年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

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

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

なお、賃貸等不動産に関する2023年4月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。



金銭の分配に係る計算書

項目	前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
I 当期末処分利益	1,301,169,665円	1,415,073,669円
II 任意積立金取崩額 圧縮積立金取崩額	313,151,007円	185,848,993円
III 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,515,302,467円 (5,971円)	1,600,797,159円 (5,667円)
IV 任意積立金 圧縮積立金繰入額	99,000,000円	-円
V 次期繰越利益	18,205円	125,503円
分配金の額の算出方法	<p>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、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算し、租税特別措置法第65条の7による圧縮積立金を留保した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,515,302,467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。</p> <p>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、当期においては当期末処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額を超えない額で発行済投資口の総口数282,477口の整数倍の最大値となる1,600,797,159円を利益分配金として分配することといたしました。なお、当期において本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
1口当たり純資産額	171,350円
1口当たり当期純利益(注)	5,127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。	174,303円
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。	5,009円
	同左

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
当期純利益(千円)	1,301,157
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)	1,301,157
期中平均投資口数(口)	253,777
当期純利益(千円)	1,415,055
普通投資主に帰属しない金額(千円)	-
普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,415,055
期中平均投資口数(口)	282,477

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)												
<p>新投資口の発行 2022年10月14日及び2022年10月24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2022年11月1日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額(純額)は47,536,732,300円、発行済投資口の総口数は282,477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>28,700口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり 210,941円</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td> <td>6,054,006,700円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり 203,909円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額</td> <td>5,852,188,300円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>2022年11月1日</td> </tr> </table>	発行新投資口数	28,700口	発行価格(募集価格)	1口当たり 210,941円	発行価格(募集価格)の総額	6,054,006,700円	払込金額(発行価額)	1口当たり 203,909円	払込金額(発行価額)の総額	5,852,188,300円	払込期日	2022年11月1日	該当事項はありません。
発行新投資口数	28,700口												
発行価格(募集価格)	1口当たり 210,941円												
発行価格(募集価格)の総額	6,054,006,700円												
払込金額(発行価額)	1口当たり 203,909円												
払込金額(発行価額)の総額	5,852,188,300円												
払込期日	2022年11月1日												

(収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考)(自 2022年5月1日 至 2022年10月31日) (単位:千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	2,865,625	195,510
水道光熱費収入	20,484	20,484
その他	-	3,133,541
合計	2,886,110	3,349,536

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

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

当期(自 2022年11月1日 至 2023年4月30日) (単位:千円)

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

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

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

## 独立監査人の監査報告書

2023年6月13日

スタートプロシード投資法人  
役員会 御中

監査法人日本橋事務所  
東京都中央区  
指定社員 公認会計士 古川 誉  
業務執行社員  
指定社員 公認会計士 柳 吉昭  
業務執行社員

### 監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の2022年11月1日から2023年4月30日までの第35期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

当監査法人は、上記の計算書類等が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、当該計算書類等に係る期間の財産及び損益の状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

### 監査意見の根拠

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「計算書類等の監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

### その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算書類等を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない計算書類等を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

計算書類等を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき計算書類等を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。

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

### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。

- 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去又は軽減するためにセーフガードを講じている場合はその内容について報告を行う。

### 利害関係

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

以上



### キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,303,135	1,423,026
減価償却費	651,974	689,295
投資法人債発行費償却	2,809	2,809
投資口交付費償却	-	2,071
受取利息	△ 16	△ 17
支払利息	189,563	218,952
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,051	△ 17,433
前払費用の増減額(△は増加)	△ 12,891	△ 2,368
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△ 57,503
未払消費税等の増減額(△は減少)	68,213	△ 66,229
営業未払金の増減額(△は減少)	46,996	△ 40,889
未払金の増減額(△は減少)	23,432	6,135
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 6,971	△ 53,573
信託有形固定資産の売却による減少額	2,654,157	998,225
その他	6,663	△ 5,032
小計	4,933,119	3,097,467
利息の受取額	16	17
利息の支払額	△ 181,061	△ 201,181
法人税等の支払額	△ 1,967	△ 1,979
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,750,107	2,894,325
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	△ 3,229,656	△ 13,500,157
無形固定資産の取得による支出	△ 871,571	△ 179,191
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	75,919	273,575
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 73,258	△ 81,977
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 68,041	△ 109,386
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 4,166,609	△ 13,597,137
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	5,773,500	11,390,000
長期借入金の返済による支出	△ 5,773,500	△ 4,190,000
投資口の発行による収入	-	5,852,188
投資口交付費の支出	-	△ 12,430
分配金の支払額	△ 1,196,301	△ 1,513,075
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,196,301	11,526,681
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 612,802	823,870
現金及び現金同等物の期首残高	4,028,242	3,415,440
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,415,440	4,239,310

(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)

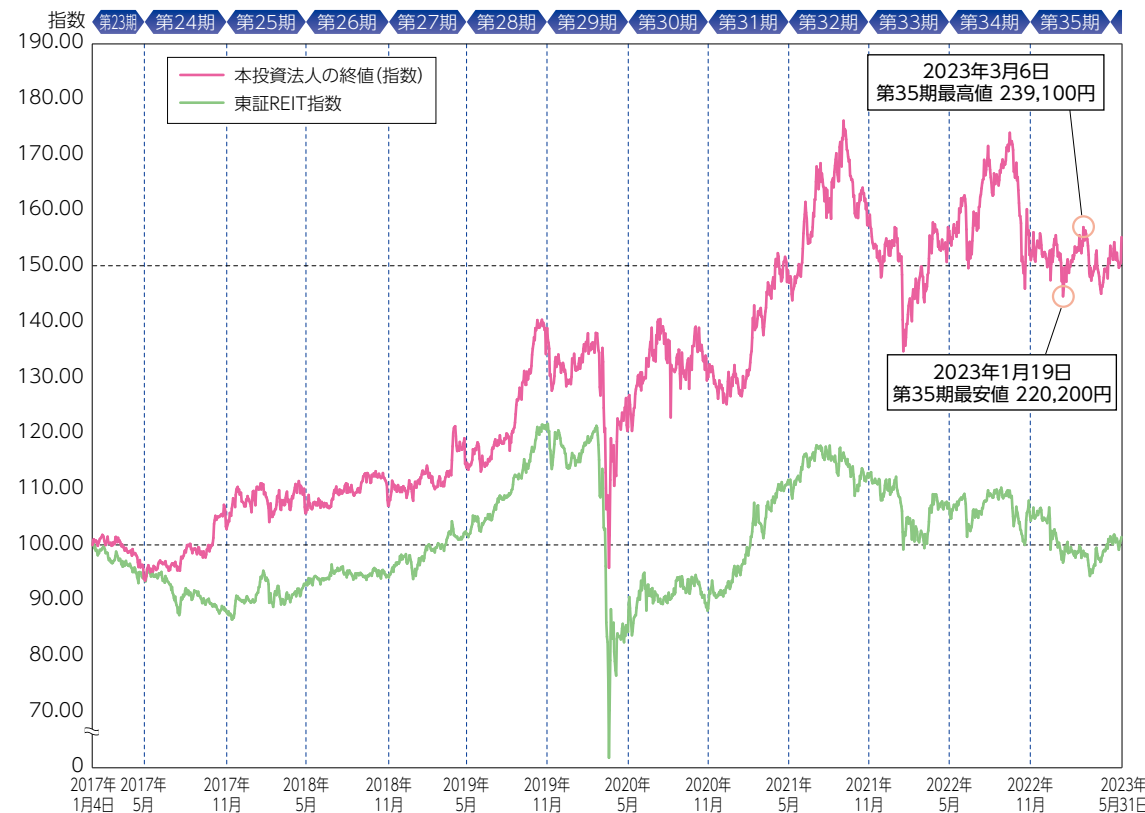
期別	前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30日)
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

### 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕 (参考情報)

	前期 (自 2022年5月1日 至 2022年10月31日)	当期 (自 2022年11月1日 至 2023年4月30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) (2022年10月31日現在)	(単位：千円) (2023年4月30日現在)
現金及び預金	1,434,739	現金及び預金 1,997,761
信託現金及び信託預金	1,980,700	信託現金及び信託預金 2,241,549
現金及び現金同等物	3,415,440	現金及び現金同等物 4,239,310

## 投資口の状況

### 投資口価格の推移

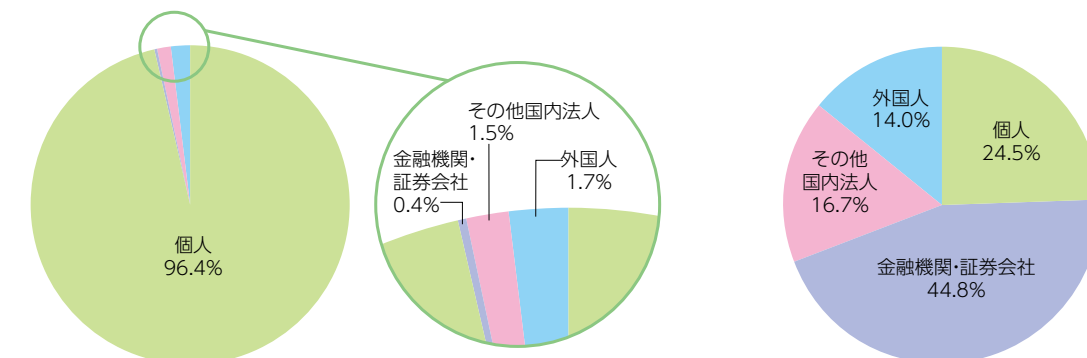


(注) 本投資法人の2017年1月4日投資口価格終値152,200円及び同日付東証リート指数1,854.57を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2023年5月31日まで併示しています。

### 投資主の状況 (2023年4月30日現在)

投資主数  
11,886人

投資口数  
282,477口

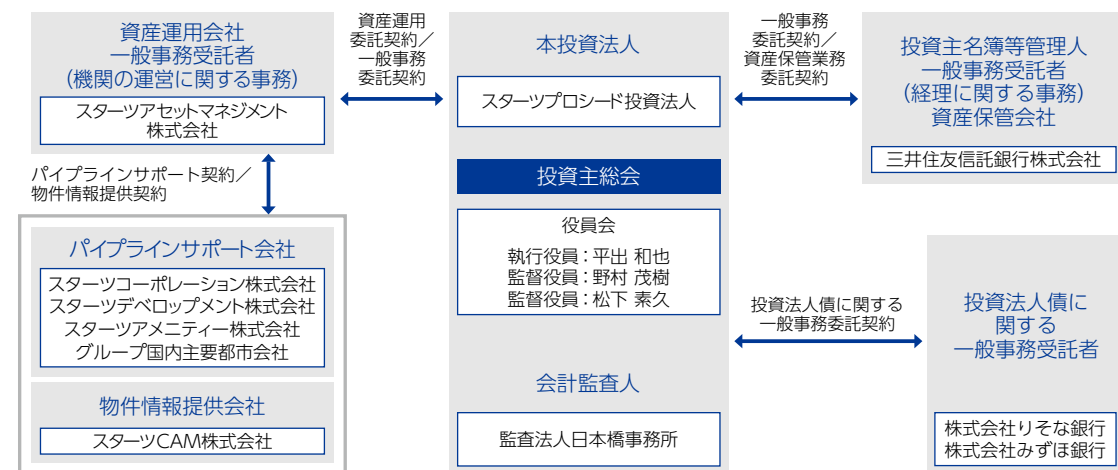


# 投資法人／資産運用会社の概要

(2023年4月30日現在)

## ■ 投資法人の概要

### 仕組図



## ■ 資産運用会社の概要

### 名称、資本金の額及び事業内容

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

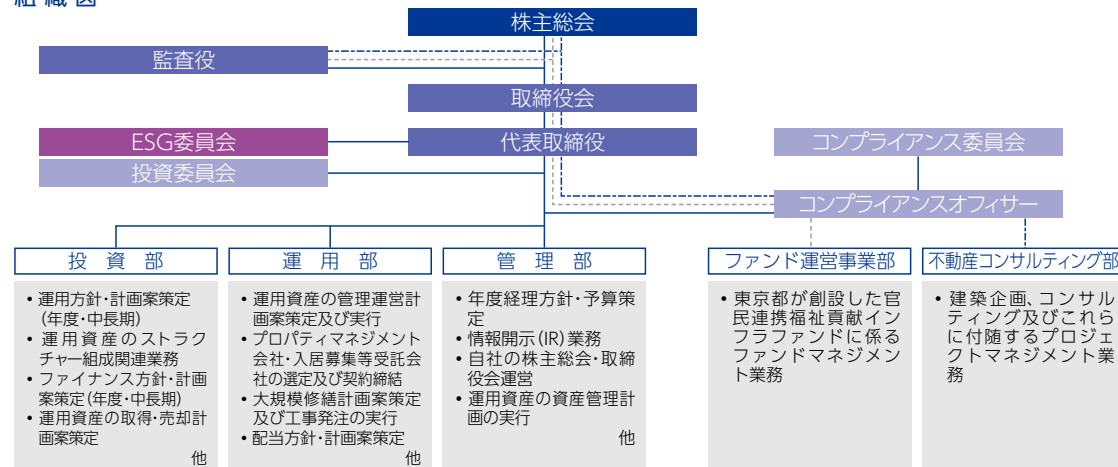
### 沿革

2001年10月31日	設立
2001年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(5)第80325号)
2004年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
2004年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
2007年9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(関東財務局長(金商)第343号)
2008年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
2010年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスターツアセットマネジメント投信株式会社より変更
2016年2月1日	投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
2018年2月7日	種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

### 株主構成

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

### 組織図



# 投資主インフォメーション

## ■ 年間スケジュール(予定)



## ■ 住所等の変更手続きについて

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

## ■ 分配金について

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

## ■ 「分配金計算書」について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、2010年より分配金支払の都度「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管してください。但し、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様につきましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

## ■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

### 投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

### ■ マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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