

スターツプロシード投資法人

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

# ■ウェブサイトのご案内

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

# https://www.sp-inv.co.jp/

スターツプロシード投資法人







ESGへの取組み 本投資法人のESGへの取 組みの詳細をご覧いただ

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。

これまでの決算情報、投資 主様向けの情報などをご 覧いただけます。

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

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/



慮した資材と



環境に配慮し た植物性油を











# 第35期 決算・運用状況のご報告

(資產運用報告)

2022年11月1日~2023年4月30日





スターツプロシード投資法人 執行役員 スターツ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、スターツ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。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、公表済の予想分配金を上回ることができました。

さらにESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、GRESBリアルエステイト 評価に継続して参加しています。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ツ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	Ⅷ. 監査報告書
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**<sub>™</sub>

### ■ 決算・分配状況の推移

期	第 <b>31</b> 期	第 <b>32</b> 期	第 <b>33</b> 期	第 <b>34</b> 期	第 <b>35</b> 期
	(2021年4月期)	(2021年10月期)	(2022年4月期)	(2022年10月期)	(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。



# スターツグループの総合力を活用した成長戦略

住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住 宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に 基づくポートフォリオ構築

2 スターツグループ

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







# 高い稼働率と安定した分配金

#### 直近5期の稼働率・分配金の推移



### スターツグループとの協力関係

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

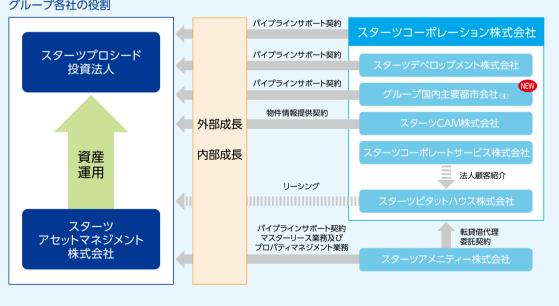
#### 外部成長

- ▶物件情報の提供及びウェア ハウジング機能
- (注) ウ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
- ▶免震構造の物件等スターツ グループが有する開発機能を 有効活用した優良物件の取得

### 内部成長

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

#### グループ各社の役割



(注) スターツコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスターツ北海道株式会社、スターツ東ル株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ 関西株式会社、スターツ九州株式会社及びスターツ沖縄株式会社を指します。

当期の数値で見る スターツプロシード投資法人 資産規模(取得価格ベース)

100,933百万円

取得済物件合計

107物件

稼働率

96.3% (期末)

96.6% (期中平均)

1口当たり分配金

5,667<sub>m</sub>



# 当期において、スポンサーパイプラインを活用した 公募増資の実施と資産の入替えを実施し、 資産規模1,000億円に到達 次なるステージ資産規模 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







地 東京都江戸川区

#### 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

#### 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
ш		淦	<b>賃貸住</b> 空

# ■ 資産の入替えの実施(2023年4月28日)







# ■パイプラインサポート契約の締結



# ■ 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。

		シード投資法 人債 (グリーン	
発行総額	年限	利率	債券格付(JCR)
15億円	5年	年0.800%	Α
第三者	評価	対象となるグ	リーン適格資産
JCRより「JCRク イナンス・フレ 評価」の最上位 「Green1 (F)」を	ームワーク 評価である	(C-41) プロシ アルティア棟	/一ド西新井



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

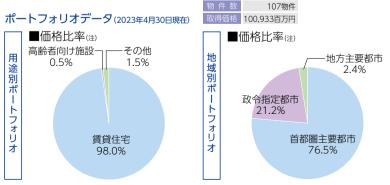
#### 基本方針

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。

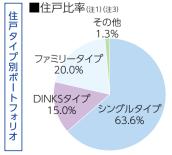
### ■資産規模の推移



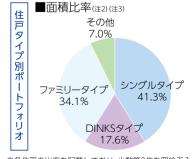
# ■ ポートフォリオ情報



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



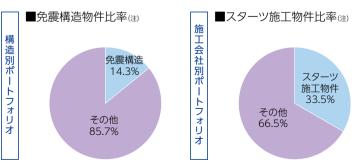
- (注1) [住戸比率]は、住戸の総数に対する住戸タイプ別 しています。
- (注2)「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各 四捨五入しています。
- (注3)「住戸比率」及び「面積比率」は、賃貸住宅を対象と ンス船堀駅前及び(G-23)グループホームたのし



の各住戸の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入

住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を

して集計しているため、(C-76)ライフサポートレジデい家 大正は除外しています。



(注)「免農構造物件比率」及び「スターツ施工物件比率」は、それぞれ取得価格の総額に対する比率を記載 しており、小数第2位を四捨五入しています。

# 内部成長戦略

# 市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

#### 基本方針

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

### ■ 資産価値向上のための取組み

プロシード船橋宮本

リノベーション工事



2DKから1LDKに変更 (和室·DK→LDK)



月額賃料28千円アップで成約済

#### Before



●LED照明交換工事







# ■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。

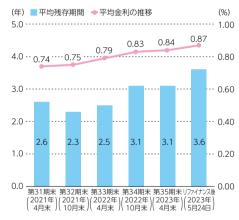
### 格付(2023年4月30日現在)

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	Α	安定的

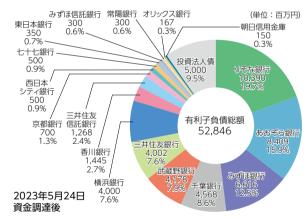
### ■ 決算後の資金調達

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

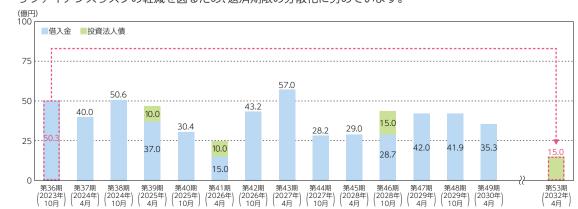


#### 借入金融機関及び投資法人債の比率



#### 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。





#### 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 証の取得にも積極的に取組んでまいります。

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



# ■ 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

2022年度より



# ■ 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ツ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
- ・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>

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





#### ● プロシードTX流山セントラル パーク<第19期 取得>

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





#### 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 ターツ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>

- ・スターツ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 ・スターツグループが運営する保育園



#### 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。



#### Tネルギー 消費量

GHG(CO<sub>2</sub>)

環境パフォーマンス目標

削減目標 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%) 2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネ

排出量 ルギー消費原単位の削減(年平均1%) 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
エネルギー	総量(MWh)	2,281	2,148	△5.89
消費量	消費原単位(MWh/m)	0.051	0.047	△7.8%
GHG (CO <sub>2</sub> )	総量(t-CO <sub>2</sub> )	979	222	△77.3%
排出量	消費原単位(t-CO2/㎡)	0.022	0.005	△77.3%
小兴弗里	総量 (m)	961	824	△14.3%
水消費量	消費原単位(㎡/㎡)	0.027	0.022	△18.5%

※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)の共用部のみの実 績値を集計しております。

※GHG(CO2)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。

#### ●共用部電気のCO2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 約をミツウロコグリーンエネルギー株式 会社が提供する再生可能エネルギー 100%の電力プランに変更しています。 これにより導入物件の使用電気(共用部) の実質CO₂排出量ゼロを実現します。 この取組みは、本投資法人が特定したマ

テリアリティの うち「温室効果 ガス排出・エネ ルギー消費量の 削減」に寄与す るものです。

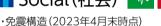


2023年4月末時点

※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.ip/

# 

スターツ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
- ・スターツ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



#戸

専有部用防災グッズ







起震車・防災イベント





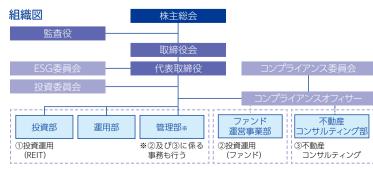
西新井きらきら保育園

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) ・セイムボート出資(スターツコーポ
- レーション株式会社)



# ポートフォリオマップ(2023年4月30日現在)

# Starts Proceed Investment Corporation

■ 高齢者向け施設

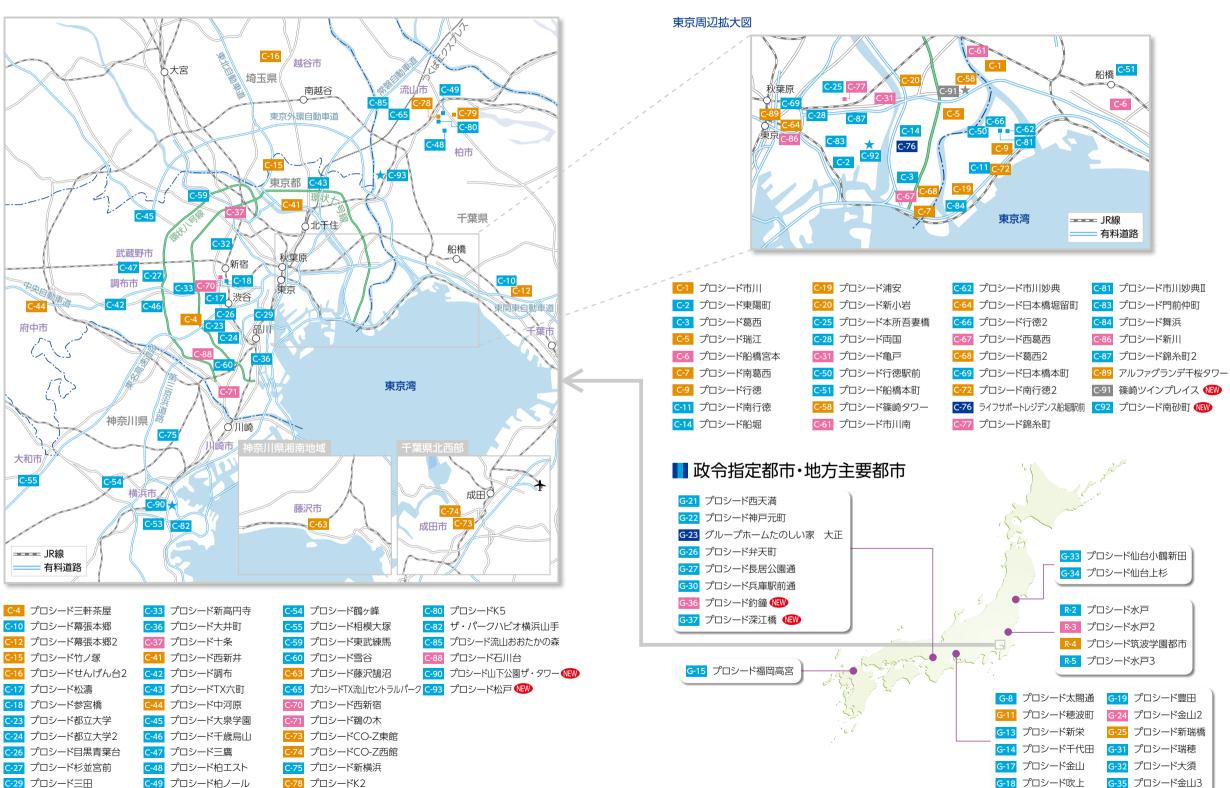
★ その他

■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ

★ DINKSタイプ ★ ファミリータイプ

★シングルタイプ

### ■ 東京周辺都市部



12 Starts Proceed Investment Corporation

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

#### 取得済資産(第35期末時点)

物件 番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸可能 戸数(戸) (注3)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.1	981,410	1,550,000	50	42	98.2	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.6	559,020	998,000	45	5	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.7	582,037	910,000	57	0	100.0	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.5	605,458	687,000	9	8	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.6	608,483	822,000	28	22	96.5	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.4	437,441	617,000	33	1	97.5	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	313,481	338,000	16	7	93.2	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.3	337,251	366,000	20	7	100.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	266,076	347,000	34	3	97.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	289,979	363,000	26	6	100.0	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.2	226,230	244,000	22	10	100.0	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.2	231,338	247,000	24	7	100.0	7.3	1991年10月11日
C-15 C-16	プロシードリフ塚 プロシードせんげん台2	東京都	169,400	0.2	166,778	254,000 122,000	15 12	3	100.0	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードセルけんら2	埼玉県 東京都	86,700 937,400	0.1	87,897 878,041	1,090,000	40	6	95.5	5.3	1991年4月3日 2005年11月18日
C-17	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.9	480,613	554,000	26	0	100.0	7.0	2005年7月22日
C-10	プロシード参名倫	千葉県	431,400	0.3	445,135	456,000	20	8	100.0	7.0	1992年6月4日
C-20	プロシード編女	東京都	465,200	0.4	489,304	553,000	27	9	100.0	7.0	1992年6月4日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.8	757,185	905,000	37	2	92.1	8.3	2006年3月13日
C-23	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.8	716,040	916,000	36	2	100.0	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.3	285,175	519,000	19	0	94.8	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	446,784	478,000	24	1	100.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.4	417,459	505,000	29	1	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.4	415,912	648,000	27	5	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.5	1,395,051	1,580,000	72	0	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.3	363,962	346,000	23	0	100.0	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.2	244,966	292,000	17	0	100.0	13.8	1991年10月 24 日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.7	762,000	894,000	57	0	100.0	10.0	1990年8月31日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	0.9	967,205	950,000	59	0	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.5	543,104	558,000	30	0	100.0	7.2	1989年6月15日
C-41	プロシード西新井(注6) 免農構造	東京都	5,172,000	5.1	2,768,041	6,910,000	294	146	98.9	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	2007年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	383,617	619,000	26	0	96.1	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	173,719	184,000	20	2	100.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.1	1,190,978	1,380,000	54	35	97.1	一番館 10.7 二番館 11.8	1989年4月1日
C-45		東京都	268,300	0.3	284,907	282,000	29	0	100.0	10.6	1991年11月 26 日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	322,536	334,000	28	0	92.9	11.7	1988年12月 8 日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	513,951	581,000	47	0	100.0	9,3	1988年12月 16 日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	0.7	653,847	739,000	44	5	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.7	602,655	627,000	47	0	97.9	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.3	256,209	373,000	24	3	100.0	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.5	480,056	591,000	40	0	97.5	5.7	2006年7月19日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.5	543,293	572,000	77	0	93.7	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	354,340	381,000	50	4	98.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.2	222,809	218,000	29	7	97.2		1991年4月5日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.5	1,239,471	2,260,000	88	30	98.8	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.4	402,399	591,000	35	2	100.0	低層棟 4.4 7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	351,673	401,000	35	0	97.2		1991年10月 7 日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.7	693,230	1,030,000	66	17	98.2	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.5	515,386	660,000	45	1	95.6	6.8	
C-63	プロシード藤沢鵠沼	神奈川県	729,000	0.7	727,926	928,000	25	20	97.0	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.5	1,495,510	2,000,000	37	2	93.9	7.5	
C-65	プロシードTX流山セントラ ルパーク 免責構造	千葉県	979,700	1.0	823,483	1,180,000	73	0	100.0	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.8	814,372	1,000,000	59	20	98.3		2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注9)	東京都	875,600	0.9	946,399	1,110,000	63	39	98.3		(一番館) 1993年10月17日 (二番館) 1985年7月23日
C-68	プロシード葛西2 免責構造	東京都	750,000	0.7	817,505	1,040,000	29	6	97.5		2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.4	2,584,177	2,820,000	84	7	95.1		2003年2月25日
				2.5	2,690,172	2,820,000	66	5	93.3		2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000		2,030.177	2,020.000			JJ1		
C-70 C-71	プロシード四新佰	東京都	917,000	0.9	898,360	1,120,000	29	4	100.0		2015年9月5日

物件 番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸可能 戸数(戸) (注3)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	1.8	1,896,402	2,240,000	112	109	94.7	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.0	1,022,653	1,180,000	71	87	91.0	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.3	4,337,099	4,830,000	226	68	97.3	6.9	2007年4月19日
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都	380,000	0.4	242,873	448,000	2	0	100.0	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.1	2,221,530	2,230,000	64	11	93.8	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.2	1,238,805	1,380,000	60	20	93.5	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	302,377	324,000	24	25	95.9	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	285,182	277,000	17	0	81.9	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典I	千葉県	800,000	0.8	838,344	871,000	58	1	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.0	3,176,400	3,230,000	76	23	98.1	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町	東京都	1,240,000	1.2	1,274,661	1,480,000	48	3	97.7	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜	千葉県	1,029,000	1.0	1,069,795	1,350,000	66	9	97.0	7.4	2020年3月10日
C-85	プロシード流山おおたかの森 免責構造	千葉県	1,069,000	1.1	1,140,501	1,210,000	50	0	95.8	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川	東京都	500,000	0.5	531,785	560,000	18	1	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2	東京都	537,100	0.5	573,676	552,000	19	2	100.0	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台	東京都	810,000	0.8	862,761	909,000	25	2	96.2	13.4	2021年11月 24 日
C-89	アルファグランデ千桜タワー <del>免責構造</del>	東京都	2,800,000	2.8	3,129,170	2,960,000	68	0	97.5	2.3	2018年4月16日
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県	7,900,000	7.8	8,159,528	8,000,000	147	103	95.1	6.8	2007年12月 20 日
C-91	篠崎ツインプレイス(注10)	東京都	1,500,000	1.5	1,709,321	1,710,000	4	1	100.0	20番街区 3.0 21番街区 3.0	(20番街区) 2008年3月17日 (21番街区) 2008年4月20日
C-92	プロシード南砂町	東京都	735,000	0.7	806,166	772,000	34	1	100.0	8.0	2021年9月27日
C-93	プロシード松戸	千葉県	498,000	0.5	528,460	514,000	29	0	93.9	5.0	2003年2月11日
	首都圏主要都市合計	1 210710	77,167,900	76.5	75,438,173	90,167,000	3,732	995	97.4		
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.4	316,737	519,000	44	6	91.2	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	217,961	264,000	10	8	100.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄 免責構造	愛知県	792,500	0.8	594,156	929,000	77	11	88.7	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.3	230,470	365,000	30	4	100.0	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.4	399,395	524,000	46	10	97.5	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山 免責構造	愛知県	1,022,000	1.0	886,147	1,550,000	94	18	94.4	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上 免責構造	愛知県	499,000	0.5	430,481	662,000	48	15	95.6	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田 免責構造	愛知県	219,000	0.2	189,118	333,000	27	8	86.9	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	0.9	848,210	1,210,000	56	3	97.8	13.9	2007年11月 30 日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.8	755,490	1,070,000	61	6	96.9	8.6	2007年12月 21 日
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	153,390	189,000	1	0	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.0	1,940,028	2,490,000	72	31	92.2	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.1	2,061,839	2,270,000	73	45	83.4	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.1	2,218,109	2,410,000	126	21	99.0	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.1	1,086,246	1,090,000	81	24	96.3	14.4	2007年5月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.6	1,756,307	1,820,000	117	18	95.9	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.5	540,526	545,000	40	5	97.3	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	0.8	789,230	956,000	66	10	87.9	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.7	748,250	807,000	63	32	92.2	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.5	1,510,053	1,880,000	108	16	94.8	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3	愛知県	770,000	0.8	786,957	936,000	60	15	93.8	6.4	2018年8月9日
G-36	プロシード釣鐘	大阪府	795,000	0.8	871,000	839,000	26	1	84.6	10.4	2015年3月13日
G-37	プロシード深江橋	大阪府	1,305,000	1.3	1,394,599	1,360,000	63	0	100.0	11.6	2008年11月 21 日
	政令指定都市合計		21,365,800	21.2	20,724,710	25,018,000	1,389	307	93.4		
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	280,872	491,000	36	7	97.5	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.4	314,832	524,000	36	25	82.7	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.8	725,695	918,000	34	35	94.4	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3	茨城県	824,000	0.8	851,270	898,000	60	15	98.5	2.5	2018年9月20日
	地方主要都市合計		2,400,200	2.4	2,172,671	2,831,000	166	82	94.0		

- (注1) 「物件番号」は、「C」(=首都圏主要都市)、「G」(=政令指定都市)、「R」(=地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。
- (注2) 「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「稼働率」は、各所中の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。 (注5) 「竣工年月日」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。
- (注6) (C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。
- (注7) (C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。
- (注8) (C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。
- (注9) (C-67)プロシード西島西は独立した2棟の建物から成り立っているため、PML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。 (注10) (C-91) 篠崎ツインプレイスは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。

# 資産運用の概況

#### ■1. 投資法人の運用状況等の推移

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	自2021年5月1日	自2021年11月1日	自2022年5月1日 至2022年10月31日	自2022年11月1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)		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	mi	192,166.37	192,143.94	192,005.05	192,437.53	207,039.40
期末稼働率(注5)	<u>%</u>	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)		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)	% 日	50.6	50.6 184	50.6	50.4 184	51.0
運用日数	_ =	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。

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

( <u> </u>	
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□当たり分配金額/1□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□数に変動が生じているため、次の算式 により算出しています。 分配金総額/当期純利益×100
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+その他の償却費−不動産等売却益+不動産等売却損+その他売却費用)/発行済投資□の総□数
FFO倍率	期末投資□価格/年換算後1□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が可能な戸数を記載し、 期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

# ■ 2. 当期の資産の運用の経過

#### (1) 投資法人の主な推移

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

Starts Proceed

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は282,477口、総資産額は103,703百万円、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、外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 R E I T 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) プロシード柏トロワ (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メニティー株式会社と緊密な連携を取ることにより、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取組みました。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、CASBEE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	
株式会社日本格付研究所	長期発行体格付	債券格付
(JCR)	A(安定的)	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、当期未処分利益に、租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額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	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)	
14247日		増 減		増 減		
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 ) 10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
- (注 5 ) 10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パ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 ) 10当たり発行価格181,300円(発行価額信)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。

- | 173,900円に、、第二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—任契約に基づく東京証券取引所における市場質付けにより、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
- (注14) 1 口当たり発行価格210,941円(発行価額(弓)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 決算年月	第31期 2021年4月	第32期 2021年10月	第33期 2022年4月	第34期 2022年10月	第35期 2023年4月
	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、当期未処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩額を加算した後の金額から投資□1□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2022年5月1日 至2022年10月31日		
当期未処分利益総額	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 (10当たり出資払戻額のうち10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)	一千円 (一円)	
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 が必要と老えます。

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 老えられます。

#### (1)外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社、スターツアメニティー株式会社 及びグループ国内主要都市会社(注)との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスターツCAM株式会社との間で締結した物件情報提 供契約等により構築されるスターツグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。また、スタ - ツグループの開発物件の取得に加え、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込め る良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質的向上を目指します。なお、外部成長の経過において、一 部小型物件や築年数が経過した資産の譲渡も引き続き並行して検討していきます。

(注) スターツコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスターツ北海道株式会社、スターツ東北株式会社、スター ツ東海株式会社、スターツ関西株式会社、スターツ九州株式会社及びスターツ沖縄株式会社を指します。

#### (2)内部成長戦略

(2) 「対の状況を発明」 当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社、リーシング業務の再委託先であるスターツピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、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。

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

J. U.	<u>_</u> 0			
名				スターツプロシード投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発	行	総	額	金1,500百万円
払	込	期	B	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	及び修	縁証 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	В	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ときは、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

2,139日月日 の 即に九日 9 るために以下のとおり			
λ	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、株式会社干葉銀行、 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	
入 金	額	3,532.5百万円	
入	B	2023年5月24日	
本 返 済 期	B	2029年11月22日	
利 (注	)	変動金利(基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.680%)	
払 期	В	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	
本 返 済 方	法	期限一括返済	
R及び保証の有	無	無担保・無保証	
	入 入 金 入 海 本 返 済 期 利 ()注 払 期 本 返 済 方	入 先 入 金 額 入 日 本 返 済 期 日 利 (注) 払 期 日	

(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

7 7 3	ミャル 子 一 一 一 一 チ	UICO			
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	B	2023年5月24日		
終	了	B	2029年11月22日		
支	払	В	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□総□数	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000	2,000,000□
発行済投資口の総口数	253,777□	253,777□	253,777□	253,777□	282,477□
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MUFG 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□の総□数に対する所有投資□数の割合は、小数第2位未満を切捨てにより表示しています。

### ■ 3. 役員等に関する事項

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)	<b>松下</b> 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、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会
- [たまがいて来る] (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	

### ■ 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

2023年4月30日現在にのける兵圧圧用五任寺は以上のこのりです。	
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3. (2022年10)		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)	
	首都圏主要都市	65,553,144	72.3	75,438,173	72.7	
不動産信託受益権	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	
1	八計	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、千円未満を切捨てて記載しています。 (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		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-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	アルファグランデ干桜タワー	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

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(㎡)	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	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目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三丁目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	東京都杉並区堀ノ内三丁目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	東京都北区上十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	558,000	543,104



物件		形女物 <i>()</i> () () () () () () () () () () () () ()	元士以能	賃貸可能	期末算定価額	帳簿価額
番号		所在地(住居表示)			(千円)(注)	(千円)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	20,137.85	6,910,000	2,768,041
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	619,000	383,617
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	184,000	173,719
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	1,380,000	1,190,978
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	282,000	284,907
	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	334,000	322,536
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	信託受益権	739.48	581,000	513,951
	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目8番19号	信託受益権	1,279.93	739,000	653,847
C-49 C-50	プロシード柏ノール プロシード行徳駅前	千葉県柏市柏五丁目8番17号 千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	信託受益権	1,391.55	627,000	602,655
C-50	プロシード船橋本町		信託受益権	659.68 996.44	373,000	256,209 480,056
	プロシード弘明寺	千葉県船橋市本町六丁目19番18号 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	591,000 572,000	543,293
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	信託受益権	855.00	381,000	354.340
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	218,000	222,809
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号	信託受益権	5,117.49	2,260,000	1.239.471
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区徳丸一丁目3番11号	信託受益権	779.84	591,000	402,399
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区南雪谷一丁目15番20号	信託受益権	600.62	401,000	351,673
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市市川南一丁目9番27号	信託受益権	1,635.59	1,030,000	693,230
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番15号	信託受益権	945.00	660,000	515,386
C-63	プロシード藤沢鵠沼	神奈川県藤沢市鵠沼石上二丁目6番6号	信託受益権	2,005.76	928,000	727,926
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区日本橋堀留町二丁目4番8号	信託受益権	1,904.45	2,000,000	1,495,510
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	千葉県流山市前平井177番地1 運B139街区3-2、9-3	信託受益権	2,976.85	1,180,000	823,483
	プロシード行徳 2	千葉県市川市福栄一丁目6番6号	信託受益権	1,626.54	1,000,000	814,372
	プロシード西葛西	東京都江戸川区清新町二丁目7番6号、7番1号	信託受益権	2,993.52	1,110,000	946,399
	プロシード葛西2	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号	信託受益権	2,140.59	1,040,000	817,50
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目10番5号	信託受益権	2,553.89	2,820,000	2,584,177
	プロシード西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	信託受益権	2,461.88	2,820,000	2,690,172
C-71	プロシード鵜の木	東京都大田区鵜の木二丁目43番7号	信託受益権	1,260.58	1,120,000	898,360
	プロシード南行徳2	千葉県市川市福栄三丁目3番20号	信託受益権	2,832.74	1,280,000	1,038,805
C-73 C-74	プロシードCO-Z東館 プロシードCO-Z西館	千葉県成田市公津の杜四丁目12番 千葉県成田市公津の杜四丁目1番1号	信託受益権	6,873.33 3,716.05	2,240,000	1,896,402
C-74 C-75	プロシードとひっと四郎	中美宗成田市公洋の柱四丁日1番1号 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁日21番2号	信託受益権	5.457.56	1,180,000 4,830,000	1,022,653 4,337,099
	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都江戸川区船堀四十月8番10号	信託受益権	1,408.71	448.000	242.873
C-70	プロシード錦糸町	東京都墨田区亀沢四丁目6番9号	信託受益権	2,302.92	2.230.000	2.221.530
	プロシード Κ 2	千葉県柏市柏六丁目8番37号	信託受益権	4,140.69	1,380,000	1,238,805
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市柏1023番1	信託受益権	1,590.30	324,000	302,377
	プロシードK5	千葉県柏市柏六丁目8番38号	信託受益権	788.95	277,000	285,182
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託受益権	1,218.00	871,000	838,344
	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区石川町二丁目78番11号	信託受益権	2,654.69	3,230,000	3,176,400
	プロシード門前仲町	東京都江東区福住一丁目7番8号	信託受益権	1,515.81	1,480,000	1,274,661
	プロシード舞浜	千葉県浦安市富士見四丁目14番13号	信託受益権	1,735.31	1,350,000	1,069,795
C-85	プロシード流山おおたかの森	千葉県流山市おおたかの森北一丁目2番3号	信託受益権	1,730.96	1,210,000	1,140,501
C-86	プロシード新川	東京都中央区新川一丁目25番14号	信託受益権	579.96	560,000	531,785
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区江東橋五丁目14番11号	信託受益権	668.54	552,000	573,676
	プロシード石川台	東京都大田区東雪谷二丁目24番7号	信託受益権	1,105.45	909,000	862,761
C-89	アルファグランデ干桜タワー	東京都千代田区神田東松下町25番地	信託受益権	4,437.47	2,960,000	3,129,170
	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市中区山下町27番地	信託受益権	8,154.58	8,000,000	8,159,528
	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号、21番5号	信託受益権	3,997.56	1,710,000	1,709,321
	プロシード南砂町	東京都江東区南砂五丁目12番5号	信託受益権	872.95	772,000	806,166
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市本町19番3	信託受益権	827.56	514,000	528,460
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	519,000	316,737
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市千種区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22 1.958.44	264,000	217,96
G-13 G-14	プロシード新栄 プロシード千代田	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号 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	929,000 365,000	594,156 230,470
	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	524,000	399,395
	プロシード金山	愛知県名古屋市中区金山三丁目11番9号	信託受益権	2,733.58	1,550,000	886,147
	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区並出三丁百丁番9号 愛知県名古屋市昭和区車田町二丁目22番1号	信託受益権	1,204.65	662,000	430,48
	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	333,000	189,118
	プロシード西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号	信託受益権	1,775.89	1,210,000	848,210
	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目5番2号	信託受益権	1,590.64	1,070,000	755,490
		大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号	信託受益権	482.72	189,000	153,390
	プロシード金山 2	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号	信託受益権	4,218.01	2,490,000	1,940,028
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂通八丁目17番2号	信託受益権	5,335.93	2,270,000	2,061,839
	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目5番12号	信託受益権	4,134.70	2,410,000	2,218,109
	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目9番19号	信託受益権	2,170.80	1,090,000	1,086,246
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目3番22号	信託受益権	3,086.99	1,820,000	1,756,307
	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂通二丁目43番	信託受益権	1,126.40	545,000	540,526
	プロシード大須	愛知県名古屋市中区大須一丁目29番32号	信託受益権	1,851.30	956,000	789,230
	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目13番3号	信託受益権	1,913.28	807,000	748,250
	プロシード仙台上杉 プロシード金山3	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目4番30号	信託受益権	3,409.93	1,880,000	1,510,053
G-34		愛知県名古屋市中区正木二丁目4番26号	信託受益権	1,799.52	936,000	786,95
G-34 G-35			信託受益権	1,072.24	839,000	871,000
G-34 G-35 G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区釣鐘町二丁目1番5号				
G-34 G-35 G-36 G-37	プロシード釣鐘 プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号	信託受益権	1,609.14	1,360,000	
G-34 G-35 G-36 G-37 R-2	プロシード釣鐘 プロシード深江橋 プロシード水戸	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号 茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権 信託受益権	1,223.83	491,000	280,872
G-34 G-35 G-36 G-37 R-2 R-3	プロシード釣鐘 プロシード深江橋 プロシード水戸 プロシード水戸 2	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号 茨城県水戸市大町三丁目4番14号 茨城県水戸市大町三丁目2番31号	信託受益権 信託受益権 信託受益権	1,223.83 1,381.34	491,000 524,000	280,872 314,832
G-34 G-35 G-36 G-37 R-2	プロシード釣鐘 プロシード深江橋 プロシード水戸	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号 茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権 信託受益権	1,223.83	491,000	1,394,599 280,872 314,832 725,695 851,270

<sup>(</sup>注) 「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額額(2023年4月30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又は調査による)を記載しています。

本投資法人が投資する物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

4 投	質法人か投質する物件母の員 	本投資法人が投資する物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。 第34期(2022年10月31日現在) 第35期(2023年4月30日現在)									
H/m //+		」		賃貸事業	対賃貸事業	賃貸戸数		5 賃貸事業	対賃貸事業		
物件番号			稼働率 期末時点	収入	収入比率 (%)	期末時点	稼働率 期末時点	収入	収入比率 (%)		
				期間中(千円)	(%) (注2)	(戸) (注1)	(%)	期間中(千円)	(%) (注2)		
C-1	プロシード市川	48	95.3	45,035	1.4	49	98.2	46,330	1.3		
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	22,999	0.7	45	100.0	22,999	0.6		
C-3	プロシード葛西	57	100.0	25,057	0.8	57	100.0	29,121	0.8		
	プロシード三軒茶屋	9	100.0	20,357	0.6	9	100.0	21,322	0.6		
C-5 C-6	プロシード瑞江	28 32	100.0	26,281	0.8	27	96.5 97.5	27,395	0.8		
C-7	プロシード船橋宮本 プロシード南葛西	16	97.2 100.0	21,964 12,760	0.7 0.4	32 15	93.2	23,100 12,840	0.6 0.4		
C-9	プロシード行徳	19	95.0	13,207	0.4	20	100.0	12,546	0.4		
C-10	プロシード幕張本郷	32	94.0	12,072	0.4	33	97.0	12,201	0.3		
	プロシード南行徳	26	100.0	12,431	0.4	26	100.0	12,734	0.4		
	プロシード幕張本郷2	19	86.4	10,124	0.3	22	100.0	10,655	0.3		
	プロシード船堀 プロシード竹ノ塚	23 15	95.8 100.0	8,327 8,582	0.3	24 15	100.0 100.0	9,220 8,488	0.3		
	プロシードせんげん台2	12	100.0	5,191	0.2	12	100.0	5,349	0.2		
	プロシード松濤	39	97.7	26,868	0.9	38	95.5	27,735	0.8		
C-18	プロシード参宮橋	23	89.0	14,460	0.5	26	100.0	13,977	0.4		
	プロシード浦安	20	95.1	19,803	0.6	21	100.0	18,791	0.5		
	プロシード新小岩	27 35	100.0	20,778	0.7	27	100.0	21,609	0.6		
	プロシード都立大学 プロシード都立大学 2	35	94.7 100.0	21,971 21,519	0.7 0.7	34 36	92.1 100.0	22,318 21,504	0.6		
	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	12,038	0.7	18	94.8	12,471	0.4		
	プロシード目黒青葉台	21	87.1	13,228	0.4	24	100.0	13,008	0.4		
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,788	0.4	29	100.0	13,804	0.4		
	プロシード両国	27	100.0	14,822	0.5	27	100.0	14,790	0.4		
	プロシード三田 プロシード亀戸	72 23	100.0 100.0	40,937 10,962	1.3 0.3	72 23	100.0 100.0	40,937 10,978	1.2 0.3		
	プロシード高田馬場	17	100.0	7,620	0.2	17	100.0	7,620	0.2		
	プロシード新高円寺	57	100.0	24,138	0.8	57	100.0	24,120	0.7		
	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.3	_	-	8,298	0.2		
	プロシード蓮根	-	-	9,342	0.3	-	-	-	_		
	プロシード大井町 プロシード十条	59 30	100.0 100.0	25,180 16,427	0.8 0.5	59 30	100.0 100.0	25,176	0.7 0.5		
	プロシード白楽	27	100.0	8,745	0.3	- -	100.0	16,445 8,646	0.5		
	プロシード新丸子	_	-	17,474	0.6	_	_	-	-		
	プロシード西新井	289	98.4	304,005	9.6	291	98.9	309,024	8.7		
	プロシード調布	25	96.6	16,531	0.5	25	96.1	17,039	0.5		
	プロシードTX六町	19 52	95.3 96.8	7,174	0.2	20	100.0	6,963	0.2		
	プロシード中河原 プロシード大泉学園	27	93.1	41,726 9,416	1.3 0.3	52 29	97.1 100.0	42,186 9,816	1.2 0.3		
	プロシード千歳烏山	25	89.3	10,608	0.3	26	92.9	10,302	0.3		
	プロシード三鷹	47	100.0	16,174	0.5	47	100.0	16,150	0.5		
	プロシード柏エスト	43	97.8	23,608	0.7	44	100.0	23,631	0.7		
	プロシード柏ノール	45	95.8	20,590	0.7	46	97.9	20,689	0.6		
	プロシード行徳駅前 プロシード船橋本町	22 39	91.4 97.5	11,788 19,110	0.4 0.6	24 39	100.0 97.5	11,260 19,514	0.3		
	プロシード西川口	-	97.3	31,095	1.0	-	97.5 —	- 19,514	-		
	プロシード弘明寺	74	96.2	21,781	0.7	72	93.7	22,041	0.6		
	プロシード鶴ヶ峰	50	100.0	14,229	0.5	49	98.0	14,613	0.4		
	プロシード相模大塚	29 —	100.0	8,764	0.3	28	97.2	9,195	0.3		
	プロシード篠崎 2 プロシード柏トロワ	38	100.0	33,410 22,343	1.1 0.7	_	_	21,666	0.6		
	プロシード篠崎タワー	88	100.0	91,276	2.9	87	98.8	93,674	2.6		
	プロシード東武練馬	35	100.0	17,877	0.6	35	100.0	18,942	0.5		
	プロシード雪谷	34	97.1	13,235	0.4	34	97.2	12,941	0.4		
	プロシード市川南	63	96.6	32,167	1.0	65	98.2	30,910	0.9		
	プロシード市川妙典 プロシード藤沢鵠沼	45 25	100.0 100.0	18,357 34,089	0.6 1.1	43 24	95.6 97.0	19,267 33,649	0.5		
	プロシード日本橋堀留町	34	95.3	42,199	1.3	35	93.9	43,039	1.2		
	プロシードTX流山セントラルパーク	72	98.5	44,684	1.4	73	100.0	45,276	1.3		
C-66	プロシード行徳2	57	96.6	30,081	1.0	58	98.3	28,462	8.0		
	プロシード西葛西	60	95.0	39,613	1.3	62	98.3	38,972	1.1		
	プロシード葛西2 プロシード日本橋本町	29 80	100.0 94.0	31,501 61,136	1.0 1.9	28 80	97.5 95.1	31,783 61,073	0.9 1.7		
	プロシード西新宿	65	94.0	62,950	2.0	62	93.3	63,895	1.7		
	プロシード鵜の木	29	100.0	28,548	0.9	29	100.0	28,154	0.8		
	プロシード南行徳2	35	96.3	37,718	1.2	35	97.3	39,347	1.1		
	プロシードCO-Z東館	109	97.5	75,825	2.4	105	94.7	80,311	2.3		
	プロシードCO-Z西館	68	95.5	41,554	1.3	65	91.0	41,774	1.2		
	プロシード新横浜 ライフサポートレジデンス船堀駅前	211	93.3 100.0	120,868 11,774	3.8 0.4	220 2	97.3 100.0	119,660 11,774	3.4 0.3		
	プロシード錦糸町	62	96.5	52,955	1.7	60	93.8	54,512	1.5		
	プロシード К 2	60	100.0	47,250	1.5	55	93.5	46,697	1.3		



		第3	4期(2022年	10月31日現在	E)	第	35期(2023年	€4月30日現在	)
物件		賃貸戸数	稼働率	賃貸事業	対賃貸事業	賃貸戸数	稼働率	賃貸事業	対賃貸事業
番号		期末時点 (戸)		収入 期間中	収入比率 (%)	期末時点 (戸)	期末時点	収入 期間中	収入比率 (%)
				(千円)	(注2)	(注1)		(千円)	(注2)
	プロシード K 3 アネックス	24	100.0	12,118	0.4	23	95.9	12,652	0.4
	プロシードK5	16	92.4	7,974	0.3	14	81.9	9,121	0.3
	プロシード市川妙典Ⅱ	58	100.0	26,811	0.9	58	100.0	26,796	0.8
	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
	プロシード門前仲町	44	92.0	35,402	1.1	47	97.7	36,158	1.0
	プロシード舞浜	66	100.0	33,484	1.1	64	97.0	34,795	1.0
	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
	プロシード新川	16	86.4	13,950	0.4	18	100.0	13,134	0.4
	プロシード錦糸町2	19	100.0	12,383	0.4	19	100.0	13,630	0.4
	プロシード石川台	25	100.0	23,841	0.8	24	96.2	24,054	0.7
	アルファグランデ干桜タワー	66	97.1	501	0.0	66	97.5	95,375	2.7
	プロシード山下公園ザ・タワー	-	_	_	-	138	95.1	205,365	5.8
	篠崎ツインプレイス	_	_	_	-	4	100.0	80,746	2.3
	プロシード南砂町 プロシード松戸	_	_	_	-	34 27	100.0	20,156	0.6
	プロシート松戸	42	95.6	16,354	0.5	40	93.9 91.2	16,463	0.0 0.5
	プロシード	8	75.4	7.160	0.5	10	100.0	6,714	0.5
	プロシード新栄	68	88.3	29,647	0.2	68	88.7	30,318	0.2
	プロシード千代田	29	96.8	12.118	0.9	30	100.0	13.353	0.9
	プロシード福岡高宮	44	95.5	17,745	0.4	45	97.5	18,258	0.4
	プロシード金山	87	93.0	43,925	1.4	89	94.4	43.972	1.2
	プロシード吹上	42	87.1	19,371	0.6	46	95.6	19,312	0.5
	プロシード豊田	26	93.5	13.120	0.4	23	86.9	13.063	0.4
	プロシード西天満	51	91.4	32.214	1.0	55	97.8	32,338	0.9
	プロシード神戸元町	57	93.7	30.994	1.0	59	96.9	30,823	0.9
	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
	プロシード金山2	68	94.6	62,985	2.0	66	92.2	65,628	1.8
	プロシード新瑞橋	60	80.5	54.196	1.7	62	83.4	57,177	1.6
	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
	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
	プロシード仙台上杉	105	97.4	58,894	1.9	102	94.8	59,313	1.7
	プロシード金山3	58	97.0	28,112	0.9	57	93.8	27,881	0.8
	プロシード釣鐘	_	_	_	_	22	84.6	20,140	0.6
	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

# ■ 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) うち1年超		時 価
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)

<sup>(</sup>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。

# 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	E 65	目的予定期間		工事予定金額(千円)(注)			
(所在地)		予定期間 		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	_	_		

<sup>(</sup>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

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

<sup>(</sup>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
営業期間	自2020年11月 1 日 至2021年 4 月30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

<sup>(</sup>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 自2022年 5 月 1 日 至2022年10月31日	第35期 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

<sup>(</sup>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。

<sup>(</sup>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ト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)プロシード稼輸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)プロシード柏トロワは2023年4月28日に、それぞれ譲渡しました。



# 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。

	2023年4月30日現在における 区 分		当期首残高	当期末残高	平均利率	\C\\$\0.00	,E,&+,+	# \\	Art are
	借入先	借入日				返済期限	返済方法 		
	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住方銀行 株式会社三井住方銀行 株式会社八式蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年 5 月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.90789	2023年 5 月24日	期限一括	借換 資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行 株式会社干葉銀行 株式会社西中半年を銀行 株式会社西井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行 株式会社東日本銀行 株式会社東日本銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社	2017年 5 月24日	1,090,000 500,000 500,000 500,000 500,000 385,000 215,000 150,000 100,000	-	0.72636	2022年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社様浜銀行 株式会社りそな銀行 株式会社のずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社二葉銀行 株式会社工蔵野銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	2017年11月24日	1,000,000 519,000 479,000 479,000 415,000 415,000 321,000 171,000 167,000 34,000	1,000,000 519,000 479,000 479,000 415,000 415,000 321,000 171,000 167,000 34,000	0.75789	2023年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
長期借入金(注3)	株式会社自用級付 株式会社あおぞら銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 株式会社・対信銀行 株式会社・井住友銀行 株式会社・井住友銀行 株式会社正規管銀行 生井住友信託銀行株式会社 株式会社番川銀行	2018年 5 月25日	727,000 450,000 400,000 299,000 299,000 259,000 259,000 107,000	727,000 450,000 400,000 299,000 299,000 259,000 107,000 100,000	0.75789	2024年 5 月24日	期限一括	借金運産得の 資び資取金部	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社計業銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社のでほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2018年11月22日	1,089,000 825,000 382,000 382,000 357,000 325,000 241,000 99,000	1,089,000 825,000 382,000 382,000 357,000 325,000 241,000 99,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行 株式会社リスな銀行 株式会社工業銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社番川銀行 株式会社のずほ銀行 株式会社の対けを銀行 株式会社と計住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年5月24日	831,000 635,000 356,000 356,000 303,000 250,000 225,000 93,000	831,000 635,000 356,000 356,000 303,000 250,000 225,000 93,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行 株式会社のがほ銀行 株式会社のがほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社干菓銀行 株式会社計蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年11月25日	449,000 278,000 189,000 189,000 163,000 163,000 69,000	449,000 278,000 189,000 189,000 163,000 163,000 69,000	0.87000 (注2)	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行 株式会社のおぞら銀行 株式会社のずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社・音川銀行 生力性友信託銀行株式会社	2020年5月22日	1,095,000 1,060,000 917,000 480,000 470,000 152,000 146,000	1,095,000 1,060,000 917,000 480,000 470,000 152,000 146,000	0.92000 (注2)	2026年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保無保証

	借入日	当期首残高	当期末残高			   返済方法		
借入先		(千円)	(千円)	(%)(注1)				
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行		790,000 590,000	790,000 590,000					
株式会社千葉銀行		286,000	286,000					
株式会社武蔵野銀行		286,000	286,000	0.90000			借換	無担保
株式会社みずほ銀行	2020年11月24日	248,000	248.000	(注2)	2026年11月24日	期限一括	資金	無保証
株式会社香川銀行		244,000	244,000	(//			, Cam	71117-1200
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	2021/75/72/17	458,000	458,000	0.47700	2022/75/72/17	H070 AT	借換	無担保
株式会社武蔵野銀行	2021年5月24日	240,000	240,000 235,000	0.47789	2023年5月24日	期限一括	資金	無保証
株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行		235,000 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				/±+係	4EH-1/₽
株式会社武蔵野銀行	2021年5月24日	240,000	240,000	0.53789	2024年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保無保証
株式会社千葉銀行		235,000	235,000				5—€ 21Z	W   W III
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 株式会社あおぞら銀行		660,000 640,000	660,000 640.000					
株式会社みずほ銀行		550,000	550,000					
株式会社千葉銀行		290,000	290,000	0.85000			借換	無担保
株式会社武蔵野銀行	2021年11月24日	280,000	280,000	(注2)	2027年5月24日	期限一括	資金	無保証
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 株式会社千葉銀行		408,500	408,500					
株式会社武蔵野銀行	2022年5月24日	387,500 387,500	387,500 387,500	1.06800	2028年5月24日	期限一括	借換	無担保
株式会社みずほ銀行	2022年5月24日	158,500	158,500	(注2)	2020年3月24日	别派—拍	資金	無保証
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 株式会社七十七銀行	2022年5月24日	200,000	200,000	1.01600	2027年11月24日	期限一括	借換	無担保
株式会社常陽銀行	2022年3月24日	200,000	200,000	(注2)	2027年11月24日	州സ—拍	資金	無保証
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	2022年11月1日	_	3,000,000	1.16000	2028年11月24日	期限一括	運用資産の	無担保
株式会社りそな銀行	_022   11/31	_	1,200,000	(注2)		\4115V 1	取得資金	無保証
株式会社りそな銀行		_	700,000					
株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行		_	600,000					
株式会社あおぞら銀行 株式会社あおぞら銀行	2022年11月1日	_	500,000	0.59080	2026年11月24日	期限一年	運用資産の	無担保
株式会社千葉銀行	2022-11/71/0	_	400,000	0.55000	2020年11月24日	מנ איוניי	取得資金	無保証
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	2022年11日24日	_	500,000	0.74104	2020年5日24日	#878 +*	借換	無担保
株式会社りそな銀行	2022年11月24日	_	285,000	0.74184	2029年5月24日	期限一括	資金	無保証
株式会社東日本銀行 株式会社あおぞら銀行		_	250,000 215,000					
株式云柱ののでり銀行 朝日信用金庫		_	150,000					
株式会社京都銀行		_	100,000					
		_	100,000					
みずほ信託銀行株式会社								

(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	使途	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

<sup>(</sup>注1) 「取得価格」又は「譲渡価格」は、当該不動産等の取得又は譲渡に要した諸費用(売買仲介手数料、公租公課等)を含まない金額(売買契約書等に表示された売買価額) を記載しています。 (注2) 「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額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	J L L 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

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その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1件であり、当該取引につい ては監査法人日本橋事務所からの調査報告書を受領しています。

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

#### ■ 4. 利害関係人等との取引状況

#### (1) 取引状況

( - ) - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10 - 10							
	売買金額等						
区分		売付額等(千日					
総額	12,73	3,000	1,124,000				
利害関係人等との取引状況の内訳							
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

	支払手数料総額A	利害関係人等との取引の原	勺訳	B/A
区分	(千円)	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

<sup>(</sup>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

当期において、本技	役貸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。
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 (グリーンボンド) 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、野村證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ツプロシード投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド) 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ツプロシード投資法人第4回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付) (グリーンボンド)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)

		(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
		Starts Proceed Investment Co



(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
吨資産の部			
投資主資本			
出資総額		42,230,457	48,082,645
出資総額控除額	<b>*</b> 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	<b>%</b> 2	400,000	185,848
任意積立金合計		499,000	284,848
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		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

# 損益計算書

(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	<b>*</b> 1	3,154,026	3,554,688
不動産等売却益	<b>%</b> 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	<b>%</b> 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
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		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)

出資総額 出資総額 出資総額 (純額) 上資機額 (純額) 上海積立金 日本									
出資総額 出資総額 出資総額 出資総額 (純額) 任意積立金 当期末 利益3 当期末 大利益3 当期末 利益3 当期末 利益3 当期末 利益3 当期末 利益3 当期末		投資主資本							
出資総額 出資総額 出資総額 (純額) 上資機額 (純額) 上海積立金 日本			出資総額		剰余金				
古真総額   控除額 (純額)   圧縮積立金   賞換特例圧縮 任意積立金   当期末   荷立金   合計   損失(			1112996656	1112006000	任意積立金			当期未処分	
		出資総額	控除額 (純額) 月	圧縮積立金			利益又は   当期未処理   損失(△)		
当期首残高 42,230,457 △ 545,913   41,684,544   99,000   400,000   499,000   1,19	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	当期変動額								
剰余金の配当 △ 1,19	剰余金の配当							△ 1,197,319	
当期純利益 1,30	当期純利益							1,301,157	
当期変動額合計 10.	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 1,30	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		
	剰余金	投資主資本	純資産合計
	剰余金合計	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			—————————————————————————————————————			
		11129244157	11129946567		任意積立金		当期未処分	
	出資総額	出資総額 出資総額 空除額 控除額 (純額)		圧縮積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計	利益又は 当期未処理 損失(△)	
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□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		
	剰余金	投資主資本	純資産合計
	剰余金合計	A = 1	
当期首残高	1,800,169	43,484,713	43,484,713
当期変動額			
新投資□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
圧縮積立金の取崩 剰余金の配当 当期純利益 当期変動額合計	1,415,055 △ 100,247	1,415,055 5,751,941	1,415,055 5,751,941

# 注記表

# (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別	前期(ご参考) (自 2022年 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	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下 のとおりです。 信託建物 3~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 3~15年	①有形固定資産 同左
	②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。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。	②無形固定資産 同左 ③長期前払費用 同左
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。	①投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。 ②投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。
3. 収益及び費用の計上基準	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。	①固定資産税等の処理方法 同左
	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・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. 水道光熱費収入については、不動産等の 賃貸借契約及び付随する合意気、が直等の供給に応じて収益計上を行っています。 が直光熱費収入のうち、本投資法へいます。 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し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して認識しています。 が過光をとして認識しています。	②収益に関する計上基準 同左
4. ヘッジ会計の方法	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。	<ul><li>①ヘッジ会計の方法</li><li>同左</li></ul>
	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	②ヘッジ手段とヘッジ対象同左



期 別項 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)
	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。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしてい るため、有効性の評価は省略しています。	③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性評価の方法 同左
5. その他計算書類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e.信託預り敷金及び保証金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。	<ul><li>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</li><li>②消費税等の処理方法同左</li></ul>

# (貸借対照表に関する注記)

前期(ご (2022年1		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□	総消却□数	3,000□	
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 換特例圧縮積立金の内訳は、以		※2.投資法人の計算に関する規則 換特例圧縮積立金の内訳は、以		
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 最低純資産額		※3. 投資信託及び投資法人に関 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)

(15年間) 弁首(に対する/正面/ 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)	
※1. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸事業収入 賃貸料 共益費 駐車場収入 付帯収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計	2,746,573 190,769 85,950 1,456 129,275 3,154,026	※1. 不動産員員事業損益の内部 A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 共益費 駐車場収入 付帯収入 その他賃貸事業収入 不動産賃貸事業収益合計	3,074,584 214,948 106,205 1,288 157,661 3,554,688	
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 修繕費 公租公課 信託報酬 水道光熱費 損害保険料 減価賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	210,266 123,141 186,721 35,036 48,790 7,807 651,932 152,390 1,416,086	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 修繕費 公租公課 信託報酬 水道光熱費 損害保険料 減価償却費 その他賃貸事業費用 不動産賃貸事業費用合計 C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	237,546 114,056 187,570 35,640 72,127 8,174 689,253 210,485 1,554,855	
※2. 不動産等売却損益の内訳 プロシード連根 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	(単位:千円) 267,163 305,705 1,519 40,061	※2. 不動産等売却損益の内訳 プロシード高円寺南 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	(単位:千円) 251,394 305,052 <u>1,380</u> 55,038	
プロシード新丸子 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	605,260 656,099 3,378 54,217	プロシード白楽 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	185,718 251,927 1.017 67,226	
プロシード西川口 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却損	852,535 935,407 4,737 87,609	プロシード柏トロワ 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	689,508 441,245 3,784 244,478	
プロシード篠崎 2 不動産等売却収入 不動産等売却原価 その他売却費用 不動産等売却益	1,140,666 756,944 6,321 377,399			

# (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□総□数及び発行済投資□の総□数		発行可能投資□総□数及び発行済投資□の総□数	
発行可能投資□総□数	2,000,000	発行可能投資□総□数	2,000,000
発行済投資□の総□数	253,777□	発行済投資□の総□数	282,477□

# (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	<b>□</b> ⊟)
オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料	(単位:千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料	(単位:千円)
1年内リース料 1年超リース料 合計	111,477 4,482,819 4,594,297	1年内リース料 1年超リース料 合計	121,731 <u>4,959,434</u> 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

「エイルスター」というでは、10人のであり、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・十円)
	デリバティブ取引の			額等		当該時価の
方法	<b>種類等</b>	対象		うち1年超		算定方法
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

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定額

						(半位・1円)
		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

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)デリパティブ取引] 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

一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		契約	額等 うち1年超	時 価	当該時価の 算定方法
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)

(自 2022年5月1E		(自 2022年11月1日	
至 2022年10月31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	D主な原因別内訳	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の	)主な原因別内訳
	(単位:千円)		(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	未払事業税損金不算入額	682
資産除去債務	81,018	信託借地権償却	2,902
繰延税金資産小計	81,099	資産除去債務	102,620
評価性引当額	△ 81,018	繰延税金資産小計	106,205
繰延税金資産合計	81	評価性引当額	△ 105,522
(繰延税金資産の純額)	81	繰延税金資産合計	682
		(繰延税金資産の純額)	682
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担	国率との間に重要な差異	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担	型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	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	31.46	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 36.58	支払分配金の損金算入額	△ 35.39
評価性引当額の増減	2.82	評価性引当額の増減	1.72
圧縮積立金繰入額	△ 2.39	圧縮積立金繰入額	_
圧縮積立金取崩額	7.56	圧縮積立金取崩額	4.11
その他	△ 2.72	その他	△ 1.34
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15	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 E 至 2023年 4 月30E	
資産除去債務のうち貸借対照表に計上して 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) 等において、土地に係る一般定期借地 回復義務を有しており、資産除去債務を	プロシード篠崎タワー 権契約等に基づく原状	資産除去債務のうち貸借対照表に計上して 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) 等において、土地に係る一般定期借地 回復義務を有しており、資産除去債務を	プロシード篠崎タワー 権契約等に基づく原状
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 (52~65年)と見積り、割引率は1.531 資産除去債務の金額を算定しています。		2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当 (52~65年)と見積り、割引率は1.531 資産除去債務の金額を算定しています。	~1.672%を使用して
<ol> <li>当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 有形固定資産の取得に伴う増加額 時の経過による調整額 期末残高</li> </ol>	(単位:千円) 137,375 112,476 1,133 250,985	<ol> <li>当該資産除去債務の総額の増減 期首残高 有形固定資産の取得に伴う増加額 時の経過による調整額 期末残高</li> </ol>	(単位:千円) 250,985 47,046 <u>2,379</u> 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)		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	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	84,552 238,081 121,669 59,018 19,721	営業 未払金	110,379	
				賃料収入等(注3)	293,971	信託預り敷金及び 保証金(注3)	68,484	
利害関	スターツデベロップメント	不動産	_	信託受益権の購入 (注2)	810,000	-	_	
係人等	株式会社	販売業		信託受益権の譲渡 (注4)	2,864,000	_	_	
					信託報酬	13,694	前払費用 長期前払費用	1,252 3,499
				支払利息	4,759	未払費用	403	
資産保 管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	_	融資関連に関する 支払	454	前払費用 長期前払費用	498 871	
				長期借入金の借入	5,773,500	1年内返済予定の 長期借入金	129,000	
				長期借入金の返済	5,773,500	長期借入金	1,139,000	
				一般事務委託報酬	22,050	未払金	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
- (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(白 2022年11日1日 至 2023年4日30日)

当期(日	9期(目 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)		期末残高 (千円) (注1)
利害関係 人等及び 法人主要 投資主	メターツコーポレーション	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	95,519 289,190 137,963 76,174 26,077	営業 未払金	124,105
				賃料収入等(注3)	272,219	信託預り敷金及び 保証金(注3)	59,618
利害関	スターツデベロップメント	不動産	_	信託受益権の購入 (注2)	3,333,000	-	_
係人等	株式会社	販売業		信託受益権の譲渡 (注4)	1,124,000	-	_
利害関 係人等	篠崎駅西口公益複合施設 株式会社	公益施設 管理事業	_	信託受益権の購入 (注2)	1,500,000	-	_
				信託報酬	14,279	前払費用 長期前払費用	1,342 4,240
				支払利息	4,597	未払費用	448
資産保 管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	_	融資関連に関する 支払	_	前払費用 長期前払費用	418 677
日五社				長期借入金の借入	_	1年内返済予定の 長期借入金	300,000
				長期借入金の返済	_	長期借入金	968,000
				一般事務委託報酬	24,404	未払金	18,871

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

	当期末の時価		
 当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	(注3)
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桜タワーの取得(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)プロシード蓮根、(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 - 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)

	当期末の時価		
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	(注3)
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。



### (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□当たり純資産額 1□当たり当期純利益(注) 同左	174,303円 5,009円

(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	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	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,415,055
期中平均投資□数(□)		期中平均投資□数(□)	282,477

#### (重要な後発事象に関する注記)

(主义:6次儿子》(6)	
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)
発行価格 (募集価格)     1□当たり     21       発行価格 (募集価格)     の総額     6,054,00       払込金額 (発行価額)     1□当たり     20       払込金額 (発行価額)     5,852,18	資口の発 2年11月 発行済投 8.700口 0.941円 6.700円 3.909円

# (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

### 金銭の分配に係る計算書

期別項目	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 当期未処分利益	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 Ⅲ 分配金の額 (投資□10当たり分配金の額)	313,151,007円 1,515,302,467円 (5,971円)	185,848,993円 1,600,797,159円 (5,667円)
Ⅳ 任意積立金 圧縮積立金繰入額 V 次期繰越利益	99,000,000円 18,205円	-円 125,503円
V 人为小未经个JIII	10,205円	125,503円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益に租稅特別措置法第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。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益に租税特別措置法第66条の2により積み立てた圧縮積立金取崩疫上を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。



#### 独立監査人の監査報告書

2023年6月13日

スターツプロシード投資法人 役員会 御中

監査法人日本橋事務所

東京都中央区

指定社員業務執行社員

公認会計士 古川

指定社員業務執行社員

公認会計士 柳 吉昭

#### 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、スターツ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)

			(単位:十円)
		前期(ご参考) 目 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□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		1,7 30,107	2,031,323
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		_ 3,223,636 △ 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	-	<u> </u>	<u> </u>
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		△ 3,773,300	5,852,188
		_	
投資口交付費の支出		- 1 106 331	△ 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

<sup>(</sup>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)

\		3117
期別	前期	当期
		(自 2022年11月 1 日
項目		至 2023年 4 月30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、手計現金及び信託現金、 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			当期
			2022年11月 1 日
			2023年 4 月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と質料目の金額との関係	貸借対照表に掲記されている	※現金及び現金同等物の 科目の金額との関係	期末残高と貸借対照表に掲記されている
	(単位:千円)		(単位: 千円)
	(2022年10月31日現在)		(2023年4月30日現在)
現金及び預金		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

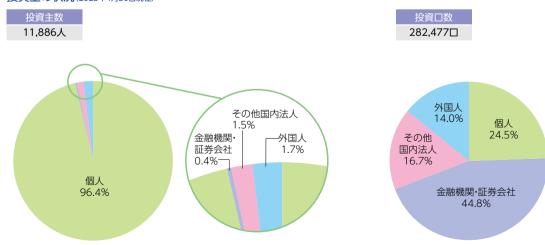


#### 投資口価格の推移



(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

#### 什組図



#### ■資産運用会社の概要

#### 名称、資本金の額及び事業内容

	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

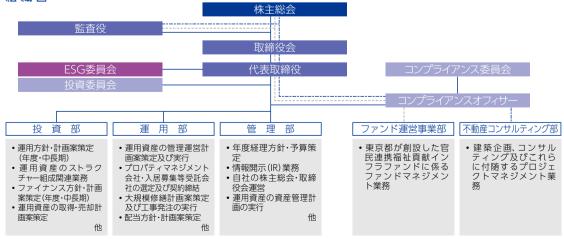
### 沿革

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

# Starts Proceed Investment Corporation

#### ■ 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で必要となります。 このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

#### 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)