



Starts Proceed Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

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

『復興特別所得税』に関するご案内

平成25年1月1日に『東日本大震災からの復興のための施策を実施するために必要な財源の確保に関する特別措置法』（平成23年法律第117号）が施行され、**平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間（25年間）に生じる所得には、その所得税額の2.1%が『復興特別所得税』として課税されることとなりました。**
上場投資口の分配金も『復興特別所得税』の対象となり、所得税率に復興特別所得税率が追加されて源泉徴収されます。

〈上場投資口の分配金に係る源泉徴収税率について〉

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

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

〈『復興特別所得税』に係るご留意事項〉

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

〈ご参考：上場投資口の分配金の源泉徴収に係るご留意事項〉

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

その他詳細につきましては、所轄の税務署へご確認下さい。

第20期 資産運用報告

平成27年5月1日～平成27年10月31日

じっくり、
揺るがず、
末長く。





ご挨拶

スタートプロシード投資法人
執行役員
スタートアセットマネジメント株式会社
代表取締役

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

平素は、スタートプロシード投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたび、本投資法人は、第20期（平成27年10月期）の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。

当期においては、これまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、厳選して物件取得の検討を行ってまいりましたが、本投資法人にとって投資効果、ポートフォリオの質の維持・向上に資する物件がなく、取得にいたらなかったため、内部成長に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメニティ株式会社との緊密な連携の下、賃料の引き上げ、礼金収受等収入の増加を図るとともに、エレベーターの保守点検先の見直しによる保守点検費用の削減をはじめ、各種コスト削減にも取り組みました。また、地域特性や個別物件の特徴を踏まえ、きめ細かな募集活動を行うとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて96%前後の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は96.3%を達成することができました。

財務面におきましては、平成27年5月22日に返済期限の到来した短期借入金3,700百万円（借入期間1年）の返済に充当するために、長期借入金3,700百万円（借入期間3年6ヶ月）の借入を行いました。また、この借換については、金利スワップ契約を締結することで実質的に金利を固定化し、財務基盤の安定性を向上させました。

以上のような運用により、当期は、営業収益2,220百万円、営業利益914百万円、経常利益703百万円、当期純利益701百万円となりました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり4,035円とさせていただきます、当初予想を上回ることができました。

第21期以降も引き続き、中長期にわたっての運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図り、さらなる投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましても、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

Contents

I. 投資法人の概要	1	II. 資産運用報告	16
決算ハイライト	1	III. 貸借対照表	30
本投資法人の特色	2	IV. 損益計算書	32
外部成長戦略	4	V. 投資主資本等変動計算書	33
内部成長戦略	5	VI. 注記表	34
財務戦略	6	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
投資口の状況	8	VIII. 監査報告書	41
ポートフォリオ情報	9	IX. キャッシュ・フロー計算書（参考情報）	42
ポートフォリオマップ	10	投資法人／資産運用会社の概要	44
運用資産一覧	12	投資主インフォメーション	45
主な運用資産	14		

I. 投資法人の概要

決算ハイライト



I 第20期（平成27年10月期）の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,035円

I 決算・分配状況の推移

期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
	(平成25年10月期)	(平成26年4月期)	(平成26年10月期)	(平成27年4月期)	(平成27年10月期)
営業収益(百万円)	1,903	1,926	1,916	2,239	2,220
経常利益(百万円)	633	609	585	728	703
当期純利益(百万円)	631	608	584	726	701
総資産額(百万円)	51,981	51,942	51,651	61,893	61,754
純資産額(百万円)	25,950	25,926	25,902	30,822	30,797
自己資本比率(%)	49.9	49.9	50.1	49.8	49.9
1口当たり純資産額(円)	178,994	178,834	178,666	177,370	177,223
1口当たり分配金(円)	4,356	4,196	4,028	4,182	4,035

I 今後の分配金の予想

第21期（平成28年4月期） 1口当たり分配金 4,030円 (注)

第22期（平成28年10月期） 1口当たり分配金 4,030円 (注)

(注) 第21期・第22期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成27年12月15日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。

スターツグループの総合力を活用した成長戦略

■ 当期の数値で見る
スターツプロシード投資法人

資産規模(取得価格ベース)
57,110 百万円

取得済物件合計
96 物件
3,969 戸

平均賃料(ポートフォリオ全体)
91,366 円

1.「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ ▶▶P3

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.スターツグループとの協力関係 ▶▶P4.5

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。

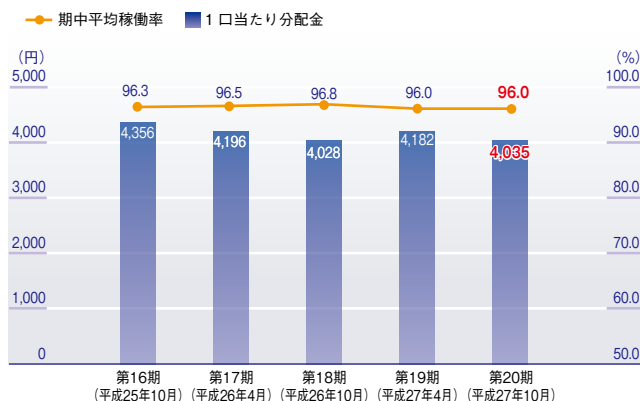


高い稼働率と安定した分配金

稼働率
96.3 %
(期末)
96.0 %
(期中平均)

1口当たり分配金
4,035 円

■ 直近5期の稼働率・分配金の推移



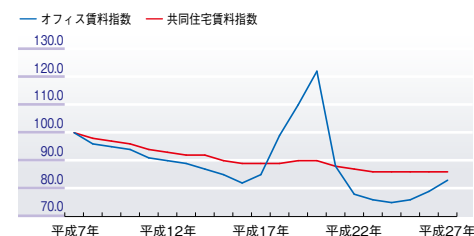
ポートフォリオの特色

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

経済・社会情勢に左右されにくい 賃貸住宅

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

オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【東京圏】

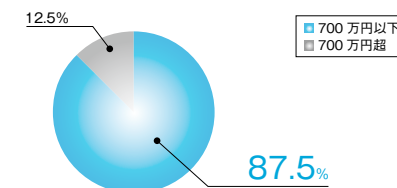


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計(平成27年9月末現在)」(平成27年11月公表)に基づき作成
(注) 上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

日本の給与所得者の約**88**%が 年収**700**万円未満

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

全国における給与所得者数の給与階級別割合 (平成26年)



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(平成27年9月公表資料)に基づき作成
(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

様々なライフステージに対応した住戸タイプに投資

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

本投資法人の住戸タイプ別比率・平均賃料(第20期末)

住戸タイプ	住戸比率 (%)	平均賃料 (円)
シングルタイプ	63.6	68,555
DINKSタイプ	15.1	107,949
ファミリータイプ	20.0	131,310
その他(店舗テナント等)	1.3	414,427
全体平均	100.0	91,366

本投資法人の投資する「賃貸住宅」は、ファミリータイプでも13万円台と、「平均的な所得層」の需要にマッチした賃料帯となっています。

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

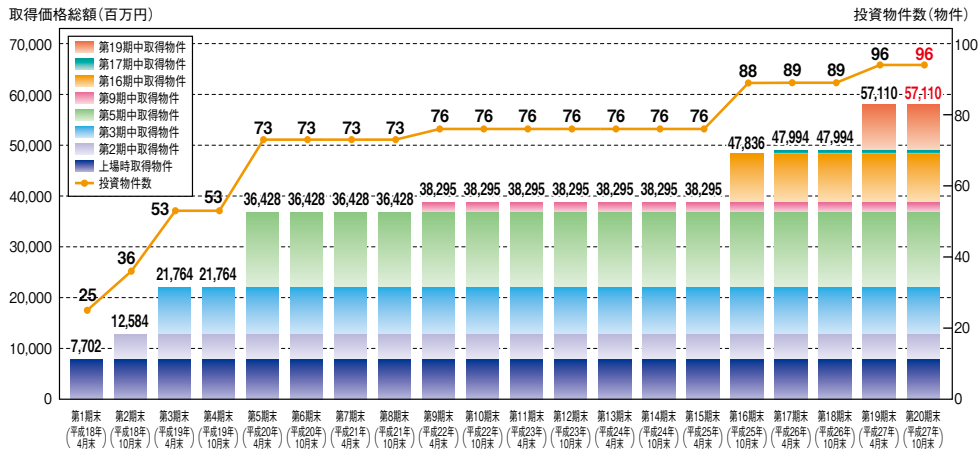
外部成長戦略

「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ構築をしています。

基本方針

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

Ⅰ 資産規模の推移



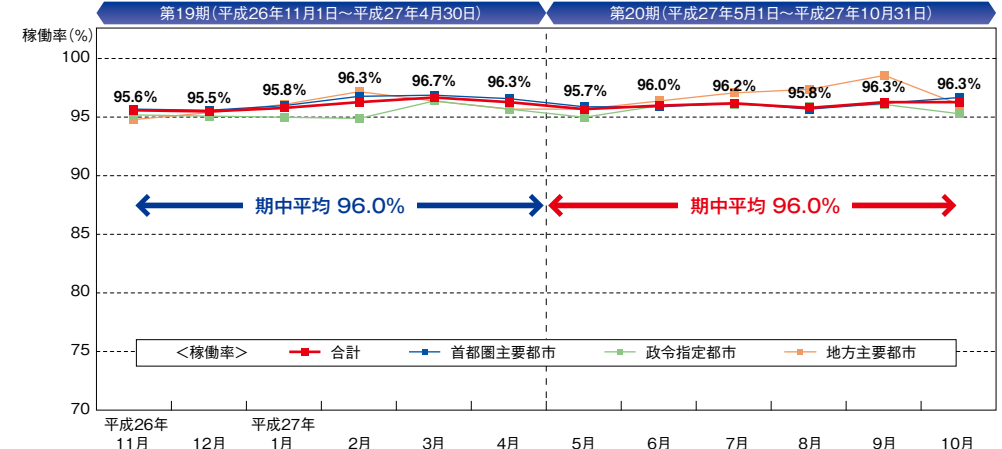
内部成長戦略

市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、賃料収入の向上を図ります。

基本方針

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

Ⅰ 地域別稼働率の推移



スターズグループとの協力関係

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

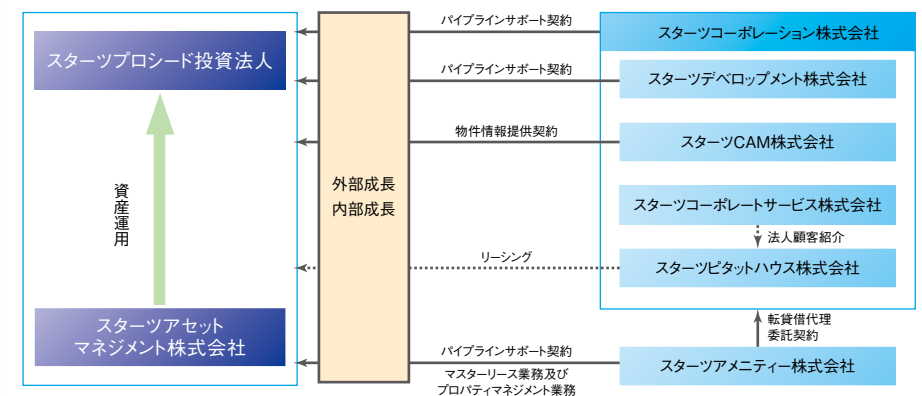
Ⅰ 外部成長

- 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ズグループが有する開発機能を有効活用した優良物件の取得

Ⅰ 内部成長

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

Ⅰ グループ各社の役割



保守的な運営に努め、さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

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

有利子負債の状況（第20期末）

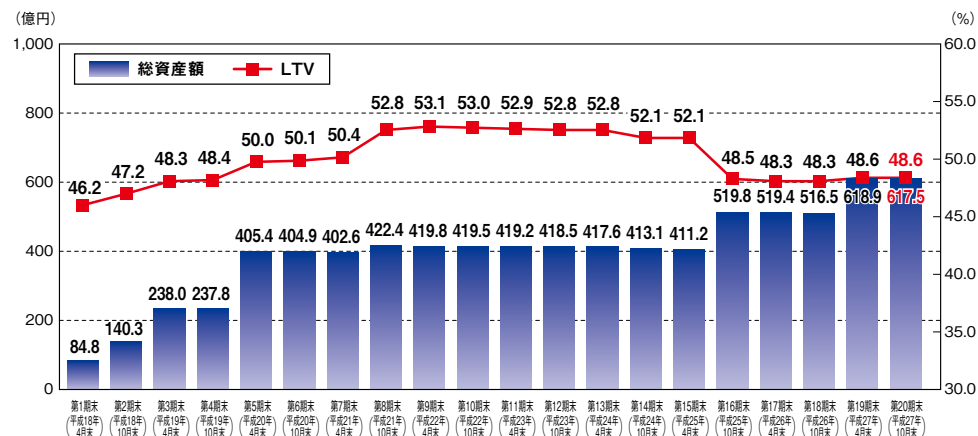
有利子負債残高 **29,998** 百万円 LTV **48.6%**

《有利子負債残高内訳》 (単位：百万円)

有利子負債残高	29,998
短期借入金	—
1年内返済予定の長期借入金	9,615
長期借入金	20,383

LTVの推移

LTVの上限を60%としていますが、より保守的な水準を維持しています。



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

平成27年11月のリファイナンス

決算後の平成27年11月24日に期限を迎えた総額3,711百万円の長期借入金の返済のため、3,700百万円の長期借入金の借入を行い、借入期間の長期化、金利の固定化を図りました。なお、本リファイナンスによる借入金金融機関毎の借入負債比率の変動はありません。

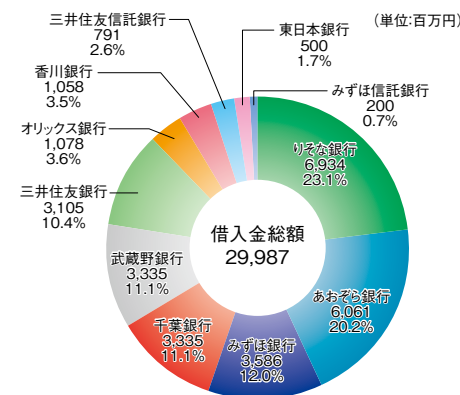
借入期間の長期化

(2.5年→5年)

金利の固定化

(スワップ契約締結により固定化)

リファイナンス後の借入金金融機関・借入負債比率



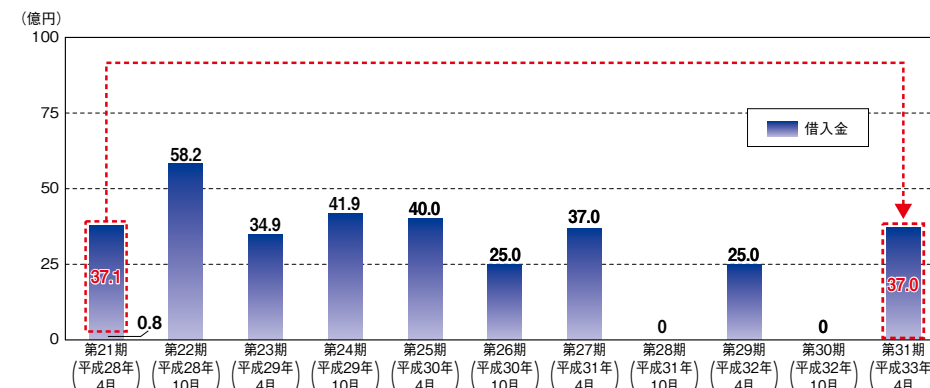
長期借入比率 **80.3%**

(1年内返済予定の長期借入金を除きます。)

固定金利比率 **41.4%**

リファイナンス後の返済期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。

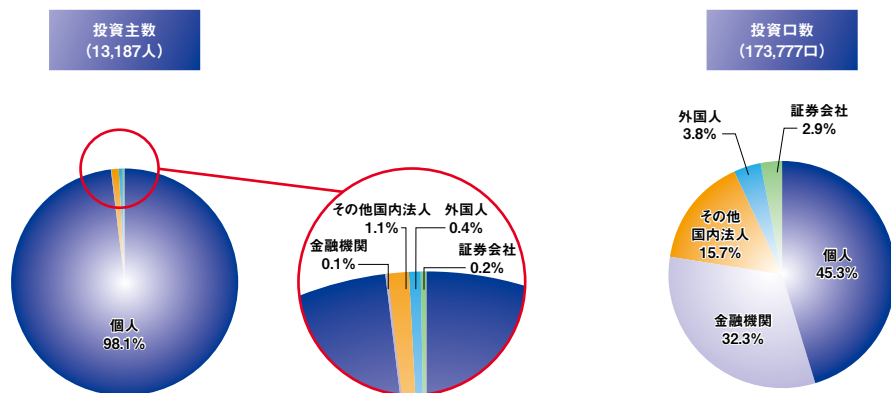


投資口価格の推移



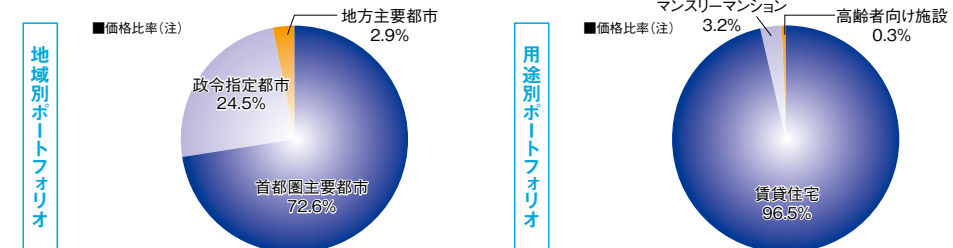
(注) 本投資法人第19期期首の投資口価格終値185,000円及び同日付東証リート指数1,858.50を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成27年11月30日まで併示しています。

投資主の状況 第20期末 (平成27年10月31日現在)

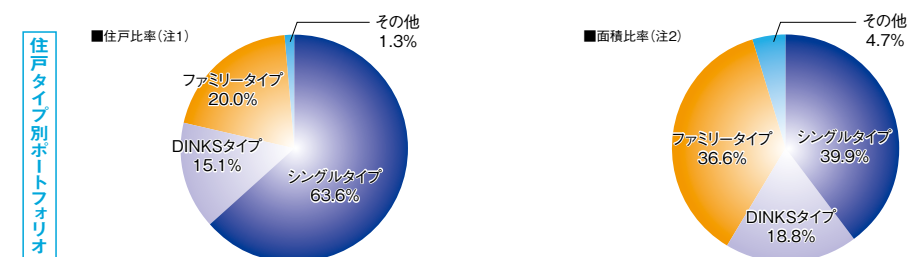


ポートフォリオデータ

第20期末(平成27年10月31日現在)	取得価格	57,110百万円
	物件数	96物件

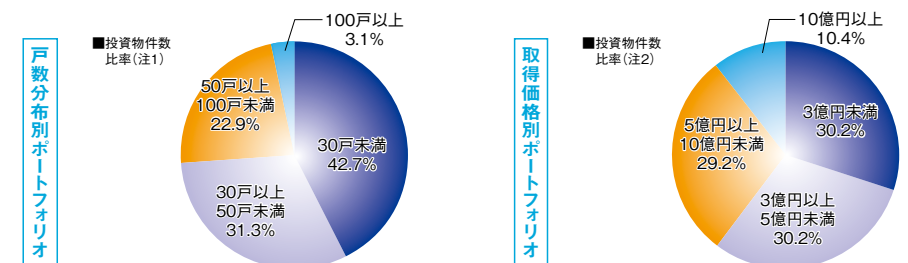


(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



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

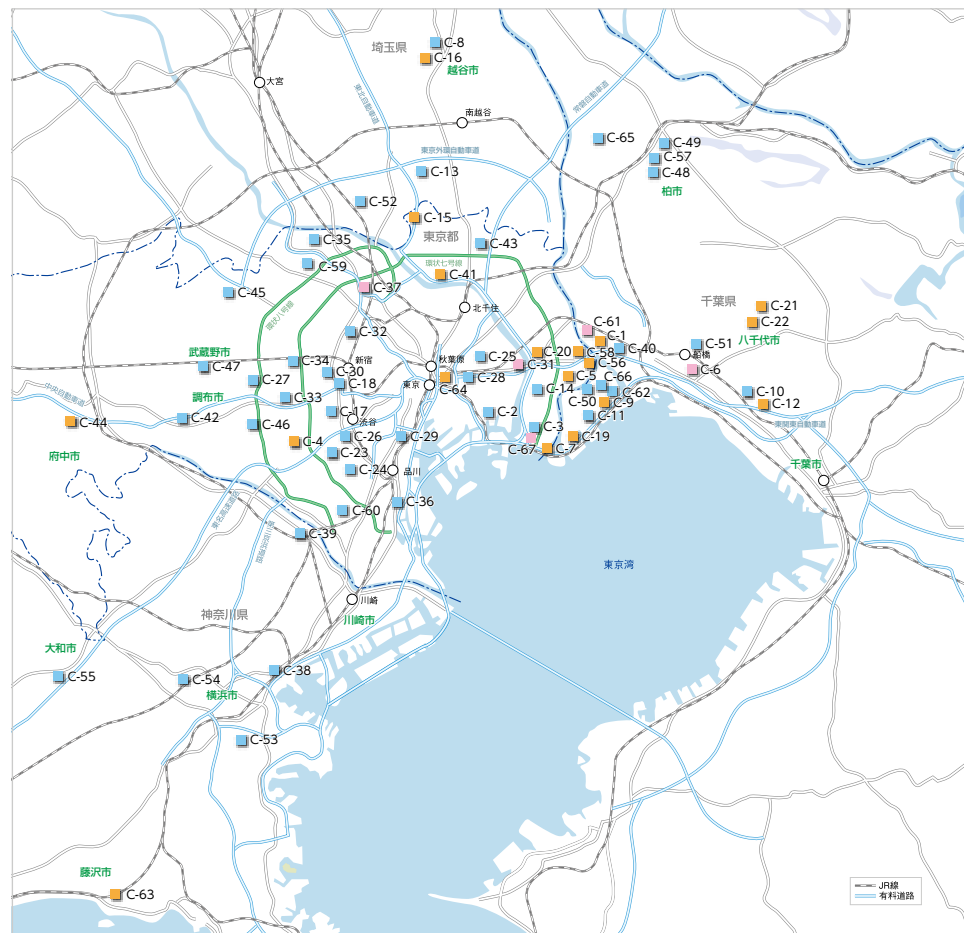
(注2)「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



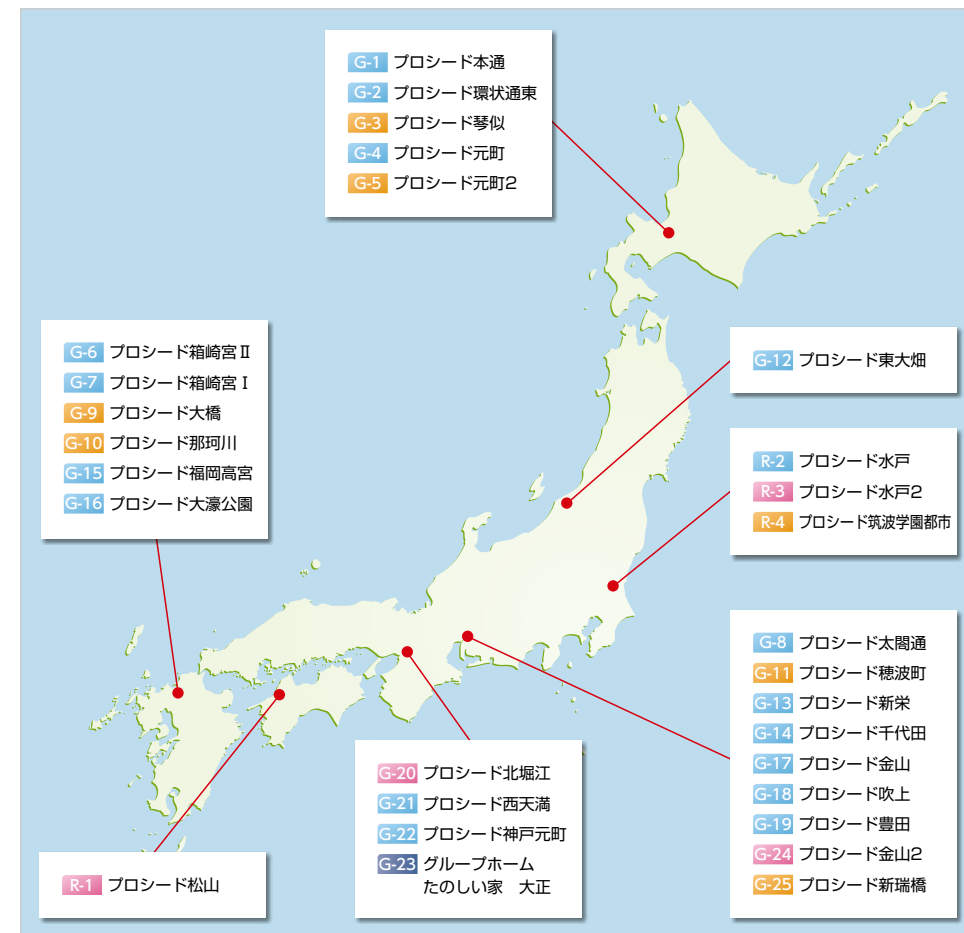
(注1)「投資物件数比率」は、投資物件数の総数に対する住戸数別の投資物件数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

首都圏主要都市



政令指定都市・地方主要都市



取得済資産

■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ 高齢者向け施設

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

運用資産一覧

■取得済資産（第20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	1.9	1,036,640	1,250,000	50	42	96.2	5.9	平成9年4月1日	
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.1	588,145	785,000	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日	
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.2	620,034	729,000	57	0	100.0	5.1	平成15年3月1日	
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.0	634,234	513,000	9	8	89.9	9.3	平成2年6月29日	
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.1	631,832	723,000	28	22	85.6	7.0	平成3年6月20日	
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.7	473,645	493,000	33	1	97.5	4.7	平成3年6月24日	
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.5	335,289	279,000	16	7	93.2	10.4	平成5年3月12日	
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.5	273,976	298,000	43	10	97.7	5.7	平成3年5月31日	
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.6	352,312	317,000	20	7	100.0	6.7	昭和63年3月15日	
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.5	287,439	297,000	34	3	88.2	8.7	平成元年2月22日	
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.5	308,877	311,000	26	6	100.0	6.8	平成2年2月6日	
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.4	225,026	244,000	22	10	100.0	4.8	平成元年9月24日	
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.4	200,403	194,000	30	14	100.0	3.6	平成5年3月15日	
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.4	240,858	234,000	24	1	95.8	7.3	平成3年10月11日	
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.3	174,609	217,000	15	10	93.3	3.4	平成6年3月10日	
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	95,695	104,000	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日	
C-17	プロシード松清	東京都	937,400	1.6	905,453	877,000	40	6	93.2	5.3	平成17年11月18日	
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.9	492,171	460,000	26	0	92.3	7.0	平成17年7月22日	
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.8	486,096	456,000	21	8	91.2	7.8	平成4年6月4日	
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.8	496,717	540,000	27	9	100.0	7.1	平成3年3月15日	
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県	383,600	0.7	411,617	386,000	27	32	96.3	6.9	平成9年2月12日	
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.6	365,263	348,000	24	31	95.8	6.9	平成9年2月12日	
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.4	765,344	722,000	37	2	100.0	8.3	平成18年3月13日	
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.4	743,929	740,000	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日	
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.6	319,437	409,000	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日	
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.8	467,942	428,000	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日	
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.8	452,545	455,000	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日	
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.8	436,851	507,000	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日	
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	2.7	1,471,504	1,564,000	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日	
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.1	693,840	660,000	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日	
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.6	362,799	332,000	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日	
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.4	263,267	250,000	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日	
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	1.3	806,616	814,000	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日	
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.5	316,119	233,000	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日	
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.5	334,526	250,000	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日	
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.7	1,011,589	895,000	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日	
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.9	579,665	540,000	30	0	100.0	7.2	平成元年6月15日	
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.4	272,213	188,000	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日	
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.1	683,805	597,000	46	0	100.0	11.7	昭和63年9月12日	
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.5	281,010	322,000	25	3	96.5	4.4	平成16年1月9日	
C-41	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	9.1	4,034,846	6,540,000	294	146	97.5	アルティア様 オザリア様 集会所様 保育所様	3.9 5.0 3.5 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.8	434,632	523,000	26	0	100.0	6.4	平成19年2月17日	
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.3	183,575	167,000	20	2	90.3	6.6	平成3年6月21日	
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	2.0	1,240,790	1,230,000	54	35	100.0	一番館 二番館	10.7 11.8	平成元年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.5	293,105	263,000	29	0	93.1	10.6	平成3年11月26日	
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.5	335,819	297,000	28	0	96.4	11.7	昭和63年12月8日	
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.8	544,090	537,000	47	0	100.0	9.3	昭和63年12月16日	
C-48	プロシード柏エース	千葉県	732,000	1.3	715,068	660,000	44	5	93.5	4.5	平成19年2月13日	
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.2	667,425	579,000	47	0	91.3	5.7	平成19年2月13日	
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.6	304,968	355,000	24	3	96.0	5.2	平成19年9月4日	
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.9	524,995	568,000	40	0	92.5	5.7	平成18年7月19日	
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.5	954,601	756,000	104	2	89.4	5.5	平成元年2月10日	
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.0	605,671	593,000	77	0	93.7	19.0	昭和63年5月12日	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.6	380,272	358,000	50	4	92.0	7.2	平成3年3月12日	
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.4	242,134	201,000	29	7	100.0	12.9	平成3年4月5日	
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.6	878,499	1,070,000	35	13	95.3	4.2	平成20年9月18日	
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.9	523,554	613,000	38	6	100.0	5.4	平成21年5月8日	
C-58	プロシード篠崎タワー (注8)	東京都	1,564,000	2.7	1,608,084	1,980,000	88	30	94.6	高層棟 低層棟	2.6 4.4	平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.7	433,322	503,000	35	2	97.3	7.7	平成19年8月31日	
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.6	347,351	366,000	35	1	97.1	14.0	平成3年10月7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 駐車台数 (台)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.2	725,418	841,000	66	34	93.5	2.0	平成9年2月10日	
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.9	529,012	559,000	45	1	93.3	6.8	平成15年3月15日	
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.3	769,047	839,000	25	20	96.9	14.7	平成13年3月30日	
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	2.6	1,548,834	1,550,000	37	2	98.4	7.5	平成18年4月7日	
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク(注9)	千葉県	979,700	1.7	1,096,391	1,050,000	73	0	100.0	2.9	平成26年4月11日	
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.5	876,183	845,000	59	20	96.7	6.5	平成18年10月7日	
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.5	957,524	928,000	63	39	98.2	一番館 二番館	11.0 8.1	一番館 平成5年10月17日 二番館 昭和60年7月23日
首都圏主要都市小計			41,487,700	72.6	41,654,574	44,732,000	2,768	622	96.7			
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.7	363,436	502,000	67	37	100.0	5.0	平成元年3月14日	
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.4	240,505	292,000	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日	
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.4	217,384	264,000	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日	
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.3	139,763	226,000	35	9	100.0	5.1	平成3年2月20日	
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.1	85,047	128,000	19	6	100.0	6.5	平成2年12月11日	
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.1	82,523	91,100	19	0	100.0	8.0	平成3年7月30日	
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.1	79,236	82,700	19	0	100.0	8.0	平成3年5月11日	
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.7	342,287	446,000	44	6	95.8	11.3	平成18年3月15日	
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.4	220,480	242,000	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日	
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.3	155,666	242,000	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日	
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.5	246,846	223,000	10	8	94.6	10.5	平成18年3月27日	
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	59,646	40,800	9	4	100.0	13.7	平成3年11月27日	
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.4	717,751	887,000	77	11	97.5	7.1	平成19年2月28日	
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.5	282,758	351,000	30	4	96.5	7.3	平成19年3月20日	
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.8	435,903	459,000	46	10	91.3	3.2	平成19年3月12日	
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	0.8	497,753	363,000	50	8	100.0	10.6	平成9年3月21日	
G-17	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.8	1,037,081	1,210,000	94	18	100.0	6.0	平成20年2月18日	
G-18	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.9	512,829	592,000	48	15	93.6	6.2	平成20年3月13日	
G-19	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.4	227,458	258,000	27	8	93.7	6.7	平成20年2月29日	
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	3.4	1,998,479	2,230,000	106	8	93.4	11.0	平成19年11月29日	
G-21	プロシード西大湊	大阪府	880,000	1.5	920,247	1,040,000	56	3	93.3	13.9	平成19年11月30日	
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.4	826,496	896,000	61	6	92.2	8.6	平成19年12月21日	
G-23	グループホームたのしい家 大正(注11)	大阪府	158,000	0.3	171,025	170,000	1	0	100.0	14.8	平成19年2月28日	
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	3.6	2,193,880	2,100,000	72	31	88.7	6.2	平成19年8月22日	
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	3.7	2,277,183	2,170,000	72	45	90.2	6.2	平成17年8月19日	
政令指定都市小計			13,969,000	24.5	14,331,675	15,505,600	1,078	295	95.3			
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.1	105,670	95,500	17	8	100.0	7.2	平成3年8月31日	
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.7	347,146	448,000	36	7	100.0	4.0	平成19年1月7日	
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.7	391,732	495,000	36	25	100.0	3.6	平成20年3月11日	
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	1.4	841,232	801,000	34	35	91.4	3.8	平成20年3月3日	
地方主要都市小計			1,654,100	2.9	1,685,782	1,839,500	123	75	96.1			
取得済資産合計			57,110,800	100.0	57,672,032	62,077,100	3,969	992	96.3	3.2		

C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I

所在地:千葉県八千代市



C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II

所在地:千葉県八千代市



C-25 プロシード本所吾妻橋

所在地:東京都墨田区



C-58 プロシード篠崎タワー

所在地:東京都江戸川区



C-65 プロシードTX流山セントラルパーク

所在地:千葉県流山市



C-67 プロシード西葛西

所在地:東京都江戸川区



C-41 プロシード西新井

所在地:東京都足立区



C-42 プロシード調布

所在地:東京都調布市



G-11 プロシード穂波町

所在地:愛知県名古屋市



G-13 プロシード新栄

所在地:愛知県名古屋市



G-14 プロシード千代田

所在地:愛知県名古屋市



C-50 プロシード行徳駅前

所在地:千葉県市川市



C-56 プロシード篠崎2

所在地:東京都江戸川区



C-57 プロシード柏トロワ

所在地:千葉県柏市



G-17 プロシード金山

所在地:愛知県名古屋市



G-18 プロシード吹上

所在地:愛知県名古屋市



G-19 プロシード豊田

所在地:愛知県豊田市



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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
		自平成25年 5 月 1 日 至平成25年10月31日	自平成25年11月 1 日 至平成26年 4 月30日	自平成26年 5 月 1 日 至平成26年10月31日	自平成26年11月 1 日 至平成27年 4 月30日	自平成27年 5 月 1 日 至平成27年10月31日
営業収益 (うち不動産賃貸事業収益)	百万円	1,903 (1,903)	1,926 (1,926)	1,916 (1,916)	2,239 (2,239)	2,220 (2,220)
営業費用 (うち不動産賃貸事業費用)	百万円	1,061 (849)	1,110 (873)	1,123 (873)	1,291 (1,036)	1,306 (1,011)
営業利益	百万円	842	816	793	947	914
経常利益	百万円	633	609	585	728	703
当期純利益(a)	百万円	631	608	584	726	701
総資産額(b)	百万円	51,981	51,942	51,651	61,893	61,754
純資産額(c)	百万円	25,950	25,926	25,902	30,822	30,797
出資総額	百万円	25,318	25,318	25,318	30,096	30,096
発行済投資口の総口数(d)	口	144,977	144,977	144,977	173,777	173,777
1口当たり純資産額(c)／(d)	円	178,994	178,834	178,666	177,370	177,223
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,356	4,195	4,028	4,193	4,034
分配金総額(e)	百万円	631	608	583	726	701
1口当たり分配金額(e)／(d)	円	4,356	4,196	4,028	4,182	4,035
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,356)	(4,196)	(4,028)	(4,182)	(4,035)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率(注3)	%	1.4 (2.7)	1.2 (2.4)	1.1 (2.2)	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)
自己資本利益率(注3)	%	2.8 (5.6)	2.3 (4.7)	2.3 (4.5)	2.6 (5.2)	2.3 (4.5)
自己資本比率(c)／(b)	%	49.9	49.9	50.1	49.8	49.9
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	88	89	89	96	96
総賃貸可能戸数(注4)	戸	3,558	3,559	3,559	3,969	3,969
総賃貸可能面積	m ²	124,215.04	124,700.28	124,700.28	146,415.29	146,415.29
期末稼働率(注4)	%	96.3	96.1	96.8	96.3	96.3
減価償却費	百万円	389	393	398	472	474
資本的支出額	百万円	78	258	43	221	41
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,443	1,446	1,441	1,676	1,683
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	7,078	6,943	6,813	6,939	6,806
FFO倍率(注3)	倍	12.3	12.1	13.5	14.5	12.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	7.9	7.6	7.4	9.2	8.7
金利償却前当期純利益	百万円	1,168	1,152	1,136	1,345	1,329
支払利息	百万円	147	151	153	146	153
有利子負債総額	百万円	25,229	25,098	24,956	30,077	29,998
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.5	48.3	48.3	48.6	48.6
運用日数	日	184	181	184	181	184

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。
(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。
(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝(期首総資産額＋期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝(期首純資産額＋期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金／1口当たり当期純利益 なお、第19期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 配当性向＝分配金総額／当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用)＋減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益)／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

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

2.当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長 第37号）、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行（21,600口）を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード：8979）しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場（銘柄コード：8979）し、それに伴ってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は173,777口、総資産額は61,754百万円、出資総額は30,096百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、雇用・所得環境の改善を受けて、個人消費・住宅投資が一定程度景気を下支えしたほか、企業業績が好調を続ける中、設備投資も持ち直しの動きが出始めるなど、全体としては緩やかな回復傾向が続きました。

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、首都圏のみならず、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏では、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が見込まれます。また、不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に取引件数、取引金額ともに高水準で堅調に推移しました。J-REIT、私募REITや国内SPCを中心とする需要は根強いものがあり、供給面で海外ファンド等による売却物件が見られたものの、新規物件の供給が限られる中、全体としては品薄状態に変化はありません。こうした需給関係を反映して、物件の売買価格の高止まり状態は依然として続いています。

当期においては、これまで培ってきた情報チャネルも活用しつつ、厳選して物件取得の検討を行ってきましたが、本投資法人にとって投資効果、ポートフォリオの質の維持・向上に資する物件がなく、取得にいたるものではありませんでした。従って当期は以下の通り、内部成長に注力しました。

本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社との緊密な連携の下、賃料の引き上げ、礼金収受等収入の増加とともに、エレベーターの保守点検先の見直しによる保守点検費用の削減をはじめ、各種コスト削減にも取り組みました。また、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに、入居者退去後の原状回復工事期間の短期化を図ることによって、稼働率の向上を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて96%前後の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は96.3%を達成することができました。

当期末現在における本投資法人の保有資産については、前期末からの異動はなく、96物件、取得価格の合計は57,110百万円、総賃貸可能面積は146,415.29m²となっています。

(3) 資金調達の状況

当期は、平成27年5月22日に返済期限の到来した短期借入金3,700百万円（借入期間1年）の返済に充当するために、長期借入金3,700百万円（借入期間3年6ヶ月）の借入を行いました。また、この借換については、金利スワップ契約を締結することで実質的に金利を固定化し、財務基盤の安定性を向上させました。

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9,615百万円、長期借入金は20,383百万円で、期末有利子負債残高は29,998百万円、期末総資産有利子負債比率は48.6%となりました。

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益2,220百万円、営業利益914百万円、経常利益703百万円、当期純利益701百万円を計上しました。

分配金については、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4.035円となりました。

3.増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	合計	増減	合計	
平成17年5月2日	私 募 設 立		750	150	150	(注1)
平成17年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注3)
平成18年5月1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注4)
平成18年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注5)
平成18年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注7)
平成19年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注8)
平成25年5月1日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注9)
平成26年11月4日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注10)

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。
(注2) 1口当たり発行価格200,000円(発行価額(引受価額) 190,000円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。
(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社(平成21年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。)が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
(注4) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額) 184,262円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
(注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
(注6) 1口当たり発行価格181,300円(発行価額(引受価額) 173,900円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
(注8) 1口当たり発行価格167,580円(発行価額(引受価額) 160,740円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
(注9) 1口当たり発行価格185,035円(発行価額(引受価額) 178,582円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
(注10) 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。

【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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成25年10月	平成26年4月	平成26年10月	平成27年4月	平成27年10月
最 高	185,500円	176,800円	186,000円	230,800円	202,200円
最 低	160,400円	167,200円	167,200円	177,500円	155,900円

4.分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,035円となりました。

期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
計算期間	自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日	自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日
当期未処分利益総額	631,638千円	608,368千円	584,091千円	726,833千円	701,281千円
利益留保額	118千円	45千円	124千円	98千円	91千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	631,519千円 (4,356円)	608,323千円 (4,196円)	583,967千円 (4,028円)	726,735千円 (4,182円)	701,190千円 (4,035円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	631,519千円 (4,356円)	608,323千円 (4,196円)	583,967千円 (4,028円)	726,735千円 (4,182円)	701,190千円 (4,035円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出 資等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5.今後の運用方針及び対処すべき課題

次期の日本経済は、米国の金融引き締め、中国をはじめとする新興国の経済減速等の懸念要因はありますが、雇用・所得環境の改善や設備投資の増加といった主として内需要因を中心に、景気は引き続き緩やかな成長をしていくものと思われます。

不動産流通市場においては、供給面の品薄状態に加え、海外ファンド等の参入もあり、良質物件の取得環境はより一層厳しさが増していくものと見込まれるため、売買価格は引き続き高止まりの状態が続いていくものと思われます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツアメニティー株式会社との間で各々締結したバイプラインサポート契約並びにスターツ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。今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。また、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した物件等の売却も並行して検討します。

(2) 内部成長戦略

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

(3) 財務戦略

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

6.決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入(借換)及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」(その後の変更及び貸付人の追加を含みます。)に基づき、平成27年11月24日に期限を迎えたタームローンL(株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、オリックス銀行株式会社、三井住友信託銀行株式会社、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行からの長期借入金1,318百万円)及びタームローンO(株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社香川銀行及び株式会社みずほ銀行からの長期借入金2,393百万円)の返済の一部に充当するために以下のとおりタームローン2Aの借入を行いました。

	タームローン2A (期間5年・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	3,700百万円
借入日	平成27年11月24日
元本返済期日	平成32年11月24日
金利(注)	基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.79%
利払期日	平成27年11月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

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

また、本投資法人は上記借入金タームローン2Aについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約(タームローン2A)	
相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	3,700百万円
金利等	固定支払金利 0.990% 変動受取金利 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.79%(注)
開始日	平成27年11月24日
終了日	平成32年11月24日
支払日	平成27年11月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに終了日
(注) 本金利スワップ契約締結により、タームローン2Aに係る金利は実質的に0.990%で固定されます。	

投資法人の概況

1.出資の状況

期	第16期	第17期	第18期	第19期	第20期
決算年月	平成25年10月31日現在	平成26年4月30日現在	平成26年10月31日現在	平成27年4月30日現在	平成27年10月31日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	144,977口	144,977口	144,977口	173,777口	173,777口
出資総額	25,318百万円	25,318百万円	25,318百万円	30,096百万円	30,096百万円
投資主数	13,238人	12,807人	12,763人	12,760人	13,187人

2.投資口に関する事項

平成27年10月31日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口の総口数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（％）（注）
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	31,448	18.09
スターツコーポレーション株式会社	22,591	12.99
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	9,826	5.65
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	6,017	3.46
野村信託銀行株式会社（投信口）	5,225	3.00
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1,853	1.06
松井証券株式会社	1,437	0.82
NOMURA BANK（LUXEMBOURG）S. A.	1,065	0.61
吉田商事株式会社	1,000	0.57
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	933	0.53
村石 久二	800	0.46
野村證券株式会社	762	0.43
株式会社SBI証券	690	0.39
野村證券株式会社自己振替口	668	0.38
蔭山 恭一	600	0.34
福田 大志	571	0.32
BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	570	0.32
CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	421	0.24
外川 守人	410	0.23
みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.23
合 計	87,287	50.22

（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位未満を切捨ててにより表示しています。

3.役員等に関する事項

平成27年10月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員（注1）	平出 和也	スターツアセットマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スターツ総合研究所 取締役（非常勤）	600
監督役員（注1）	野村 茂樹	奥野総合法律事務所・外国法共同事業 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 理事	600
監督役員（注1）	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 公益社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会 理事 共立信用組合 理事 日産センチュリー証券株式会社 監査役	600
会計監査人(注2)(注3)	監査法人日本橋事務所	—	6,780

（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項の業務以外に合意された手続に関する業務等に係る報酬280千円が含まれています。

4.資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成27年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スター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

投資法人の運用資産の状況

1.本投資法人の財産の構成

資産の種類	地域等	第19期 (平成27年4月30日現在)		第20期 (平成27年10月31日現在)	
		保有総額 (千円)（注1）	対総資産比率 (%)（注2）	保有総額 (千円)（注1）	対総資産比率 (%)（注2）
不動産信託受益権	首都圏主要都市	41,957,971	67.8	41,654,574	67.5
	政令指定都市	14,442,077	23.3	14,331,675	23.2
	地方主要都市	1,704,795	2.8	1,685,782	2.7
小 計		58,104,844	93.9	57,672,032	93.4
預金・その他の資産		3,788,716	6.1	4,082,181	6.6
資産総額計		61,893,560	100.0	61,754,213	100.0

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

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

2.主要な保有資産

平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産（帳簿価額上位10物件）の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能面積 (㎡) (注2)	賃貸面積 (㎡) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%)（注4）	主たる用途
C-41	プロシード西新井	4,034,846	20,137.85	19,641.06	97.5	13.3	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,277,183	5,335.93	4,815.59	90.2	3.1	共同住宅
G-24	プロシード金山2	2,193,880	4,218.01	3,741.74	88.7	3.0	共同住宅
G-20	プロシード北堀江	1,998,479	4,146.18	3,874.38	93.4	3.3	共同住宅
C-58	プロシード篠崎タワー	1,608,084	5,117.49	4,840.99	94.6	3.8	共同住宅
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,548,834	1,904.45	1,874.75	98.4	1.8	共同住宅
C-29	プロシード三田	1,471,504	1,500.57	1,500.57	100.0	1.8	共同住宅
C-44	プロシード中河原	1,240,790	3,061.94	3,061.94	100.0	1.9	共同住宅
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	1,096,391	2,976.85	2,976.85	100.0	1.8	共同住宅
G-17	プロシード金山	1,037,081	2,733.58	2,733.58	100.0	2.0	共同住宅
合 計		18,507,078	51,132.85	49,061.45	95.9	36.0	—

（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

平成27年10月31日現在、本投資法人が保有する資産（不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等）の明細は以下のとおりです。

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注）（千円）	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	1,250,000	1,036,640
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	785,000	588,145
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	729,000	620,034
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	513,000	634,234
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	723,000	631,832
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	493,000	473,645
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	279,000	335,289
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	信託受益権	1,344.74	298,000	273,976
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	317,000	352,312
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	信託受益権	963.00	297,000	287,439
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	311,000	308,877
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	225,026
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	信託受益権	648.11	194,000	200,403
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	479.22	234,000	240,858
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	217,000	174,609
C-16	プロシードせんげん台2	千葉県江戸川区松島二丁目7番6号	信託受益権	695.81	104,000	95,695
C-17	プロシード松漕	東京都渋谷区松漕二丁目3番11号	信託受益権	890.22	877,000	905,453
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	460,000	492,171
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	486,096
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	540,000	496,717
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	386,000	411,617
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	348,000	365,263
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	722,000	765,344
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	740,000	743,929
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	409,000	319,437
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	428,000	467,942
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	455,000	452,545
C-28	プロシード南国	東京都墨田区緑一丁目20番4号	信託受益権	702.54	507,000	436,851
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	1,564,000	1,471,504
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	信託受益権	849.08	660,000	693,840
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	332,000	362,799
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	250,000	263,267
C-33	プロシード新高内寺	東京都杉並区堀之内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	814,000	806,616
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	信託受益権	337.05	233,000	316,119
C-35	プロシード連根	東京都板橋区連根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	250,000	334,526
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	895,000	1,011,589
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	540,000	579,665
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	信託受益権	445.16	188,000	272,213
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24	信託受益権	759.00	597,000	683,805
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	322,000	281,010
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	6,540,000	4,034,846
C-42	プロシード調布	東京都調布市市南一丁目28番4号	信託受益権	764.48	523,000	434,632
C-43	プロシードT X 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	167,000	183,575
C-44	プロシード中河原	東京都府中市市梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,230,000	1,240,790
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	263,000	293,105
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	297,000	335,819
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	537,000	544,090
C-48	プロシード柏エースト	千葉県柏市柏三丁目8番19号	信託受益権	1,279.93	660,000	715,068
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目8番17号	信託受益権	1,391.55	579,000	667,425
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	信託受益権	659.68	355,000	304,968
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目19番18号	信託受益権	996.44	568,000	524,995
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	信託受益権	1,630.24	756,000	954,601
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市中区中里一丁目4番12号	信託受益権	1,246.48	593,000	605,671
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市中区鶴ヶ峰二丁目9番6号	信託受益権	855.00	358,000	380,272
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	201,000	242,134
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号	信託受益権	2,134.07	1,070,000	878,499
C-57	プロシード柏トロフ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	613,000	523,554
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号	信託受益権	5,117.49	1,980,000	1,608,084
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	503,000	433,322
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	366,000	347,351
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	841,000	725,418
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	559,000	529,012
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市鶴沼石二丁目6番6号	信託受益権	2,005.76	839,000	769,047
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	1,550,000	1,548,834
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	千葉県流山市前平井177番地1 連B139街区3-2、9-3	信託受益権	2,976.85	1,050,000	1,096,391
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市福栄一丁目6番6号	信託受益権	1,626.54	845,000	876,183
C-67	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	928,000	957,524
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	502,000	363,436
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目2番20号	信託受益権	1,183.47	292,000	240,505
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区北の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	264,000	217,384
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	信託受益権	1,120.81	226,000	139,763

物件番号	物件名	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積（㎡）	期末算定価額（注）（千円）	帳簿価額（千円）
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	信託受益権	907.29	128,000	85,047
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	信託受益権	415.30	91,100	82,523
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	信託受益権	411.50	82,700	79,236
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	446,000	342,287
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号	信託受益権	1,140.00	242,000	220,480
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	242,000	155,666
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	223,000	246,846
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑一番町662番地1	信託受益権	296.61	40,800	59,646
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	信託受益権	1,958.44	887,000	717,751
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	信託受益権	922.40	351,000	282,758
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	信託受益権	1,312.29	459,000	435,903
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	信託受益権	1,128.92	363,000	497,753
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区金山三丁目11番9号	信託受益権	2,733.58	1,210,000	1,037,081
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区昭和区車田町二丁目22番1号	信託受益権	1,204.65	592,000	512,829
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市神明町三丁目51番	信託受益権	752.04	258,000	227,458
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区北堀江一丁目23番7号	信託受益権	4,146.18	2,230,000	1,998,479
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号	信託受益権	1,775.89	1,040,000	920,247
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目5番2号	信託受益権	1,590.64	896,000	826,496
G-23	グループホームたのい家 大正	大阪府大阪市中央区平尾三丁目14番8号	信託受益権	482.72	170,000	171,025
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号	信託受益権	4,218.01	2,100,000	2,193,880
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通八丁目17番2号	信託受益権	5,335.93	2,170,000	2,277,183
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市柳味四丁目7番26号	信託受益権	695.06	95,500	105,670
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	448,000	347,146
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目2番31号	信託受益権	1,381.34	495,000	391,732
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市二の宮三丁目9番4号	信託受益権	2,659.71	801,000	841,232
合 計				146,415.29	62,077.100	57,672.032

（注）「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額（平成27年10月31日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価による）を記載しています。

本投資法人が投資する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	第19期（平成27年4月30日現在）				第20期（平成27年10月31日現在）			
		賃貸戸数 期末時点 （注1） （戸）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業 収入 期間中 （千円）	対賃貸 事業 収入比率 （注2） （％）	賃貸戸数 期末時点 （注1） （戸）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業 収入 期間中 （千円）	対賃貸 事業 収入比率 （注2） （％）
C-1	プロシード市川	48	96.3	43,211	1.9	48	96.2	42,356	1.9
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	23,368	1.0	45	100.0	23,003	1.0
C-3	プロシード葛西	55	96.5	27,014	1.2	57	100.0	25,360	1.1
C-4	プロシード三軒茶屋	8	89.9	14,045	0.6	8	89.9	15,550	0.7
C-5	プロシード瑞江	26	92.7	25,209	1.1	24	85.6	24,161	1.1
C-6	プロシード船橋宮本	32	97.5	22,432	1.0	32	97.5	21,647	1.0
C-7	プロシード南葛西	16	100.0	13,579	0.6	15	93.2	13,513	0.6
C-8	プロシードせんげん台	42	97.7	13,576	0.6	42	97.7	14,473	0.7
C-9	プロシード行徳	19	95.0	12,231	0.5	20	100.0	12,691	0.6
C-10	プロシード幕張本郷	32	94.1	12,278	0.5	30	88.2	11,650	0.5
C-11	プロシード南行徳	23	86.5	11,298	0.5	26	100.0	12,113	0.5
C-12	プロシード幕張本郷2	21	95.5	10,721	0.5	22	100.0	10,577	0.5
C-13	プロシード東川口	28	93.5	9,205	0.4	30	100.0	8,758	0.4
C-14	プロシード船堀	24	100.0	9,799	0.4	23	95.8	9,153	0.4
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.0	8,724	0.4	14	93.3	8,376	0.4
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.0	5,334	0.2	12	100.0	5,108	0.2
C-17	プロシード松漕	38	95.4	28,062	1.3	38	93.2	27,125	1.2
C-18	プロシード参宮橋	25	95.4	14,008	0.6	24	92.3	13,873	0.6
C-19	プロシード浦安	20	96.3	19,841	0.9	19	91.2	17,109	0.8
C-20	プロシード新小岩	27	100.0	18,291	0.8	27	100.0	20,818	0.9
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	26	96.3	16,396	0.7	26	96.3	16,344	0.7
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	23	95.8	13,629	0.6	23	95.8	14,798	0.7
C-23	プロシード都立大学	36	97.4	22,434	1.0	37	100.0	21,454	1.0
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,508	1.0	36	100.0	21,533	1.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	11,322	0.5	19	100.0	11,322	0.5
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	12,271	0.5	24	100.0	12,343	0.6
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,845	0.6	29	100.0	13,818	0.6
C-28	プロシード両国	27	100.0	14,822	0.7	27	100.0	14,801	0.7
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,938	1.8	72	100.0	40,938	1.8
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	20,042	0.9	50	100.0	20,002	0.9
C-31	プロシード亀戸	23	100.0	10,962	0.5	23	100.0	10,962	0.5
C-32	プロシード高田馬場	17	100.0	7,623	0.3	17	100.0	7,626	0.3
C-33	プロシード新高内寺	57	100.0	23,112	1.0	57	100.0	23,138	1.0
C-34	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.4	20	100.0	8,298	0.4
C-35	プロシード連根	29	100.0	9,356	0.4	29	100.0	9,352	0.4
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,175	1.1	59	100.0	25,176	1.1
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,437	0.7	30	100.0	16,442	0.7
C-38	プロシード白楽	27	100.0	9,029	0.4	27	100.0	9,045	0.4
C-39	プロシード新丸子	46	100.0	17,486	0.8	46	100.0	17,556	0.8

物件番号	物件名	第19期（平成27年4月30日現在）				第20期（平成27年10月31日現在）			
		賃貸戸数 期末時点 （注1） （戸）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業 収入 期間中 （千円）	対賃貸 事業 収入比率 （注2） （％）	賃貸戸数 期末時点 （注1） （戸）	稼働率 期末時点 （％）	賃貸事業 収入 期間中 （千円）	対賃貸 事業 収入比率 （注2） （％）
C-40	プロシード本八幡	23	92.4	11,415	0.5	24	96.5	10,664	0.5
C-41	プロシード西新井	284	96.9	301,452	13.5	286	97.5	296,072	13.3
C-42	プロシード調布	24	92.7	16,018	0.7	26	100.0	15,901	0.7
C-43	プロシードT X 六町	18	89.9	6,848	0.3	18	90.3	6,567	0.3
C-44	プロシード中河原	53	98.2	40,549	1.8	54	100.0	43,148	1.9
C-45	プロシード大泉学園	27	93.1	9,034	0.4	27	93.1	9,516	0.4
C-46	プロシード千歳烏山	28	100.0	10,135	0.5	27	96.4	9,747	0.4
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,212	0.7	47	100.0	16,193	0.7
C-48	プロシード柏エースト	44	100.0	22,808	1.0	41	93.5	21,934	1.0
C-49	プロシード柏ノール	45	95.6	20,739	0.9	43	91.3	19,780	0.9
C-50	プロシード行徳駅前	22	91.7	11,623	0.5	23	96.0	11,427	0.5
C-51	プロシード船橋本町	40	100.0	19,419	0.9	37	92.5	18,511	0.8
C-52	プロシード西川口	102	98.1	31,724	1.4	93	89.4	29,918	1.3
C-53	プロシード弘明寺	75	97.4	22,787	1.0	72	93.7	22,831	1.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	49	98.0	14,640	0.7	46	92.0	13,406	0.6
C-55	プロシード相模大塚	27	93.6	8,457	0.4	29	100.0	8,047	0.4
C-56	プロシード篠崎2	33	95.3	35,094	1.6	33	95.3	33,680	1.5
C-57	プロシード柏トロワ	36	95.1	20,711	0.9	38	100.0	20,899	0.9
C-58	プロシード篠崎タワー	85	96.6	89,757	4.0	83	94.6	85,059	3.8
C-59	プロシード東武練馬	33	94.7	15,489	0.7	34	97.3	16,464	0.7
C-60	プロシード雪谷	35	100.0	13,243	0.6	34	97.1	13,327	0.6
C-61	プロシード市川南	65	98.2	30,532	1.4	62	93.5	30,219	1.4
C-62	プロシード市川妙典	45	100.0	18,769	0.8	42	93.3	18,308	0.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	23	94.0	32,734	1.5	24	96.9	33,015	1.5
C-64	プロシード日本橋堀留町	34	90.4	40,760	1.8	36	98.4	40,960	1.8
C-65	プロシードTX 澁山セントラルパーク	71	95.4	34,234	1.5	73	100.0	40,517	1.8
C-66	プロシード行徳2	55	93.2	28,108	1.3	57	96.7	27,961	1.3
C-67	プロシード西葛西	59	93.6	38,775	1.7	62	98.2	37,105	1.7
G-1	プロシード本通	67	100.0	20,107	0.9	67	100.0	20,051	0.9
G-2	プロシード環状通東	34	100.0	11,346	0.5	34	100.0	11,346	0.5
G-3	プロシード琴似	28	100.0	10,832	0.5	28	100.0	10,814	0.5
G-4	プロシード元町	35	100.0	8,910	0.4	35	100.0	8,925	0.4
G-5	プロシード元町2	19	100.0	5,323	0.2	19	100.0	5,341	0.2
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	19	100.0	4,221	0.2	19	100.0	4,206	0.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	19	100.0	3,933	0.2	19	100.0	3,924	0.2
G-8	プロシード大開通	40	91.3	16,617	0.7	42	95.8	16,307	0.7
G-9	プロシード大橋	16	100.0	9,668	0.4	16	100.0	9,661	0.4
G-10	プロシード那珂川	38	100.0	10,153	0.5	38	100.0	10,206	0.5
G-11	プロシード糠波町	9	88.2	7,175	0.3	9	94.6	7,871	0.4
G-12	プロシード東大畑	9	100.0	3,066	0.1	9	100.0	2,844	0.1
G-13	プロシード新栄	76	98.6	34,424	1.5	75	97.5	34,258	1.5
G-14	プロシード千代田	28	93.2	13,516	0.6	29	96.5	13,422	0.6
G-15	プロシード福岡高宮	44	94.8	16,957	0.8	42	91.3	16,777	0.8
G-16	プロシード大濠公園	49	98.3	14,576	0.7	50	100.0	14,985	0.7
G-17	プロシード金山	88	94.2	44,912	2.0	94	100.0	44,681	2.0
G-18	プロシード吹上	46	96.0	20,942	0.9	45	93.6	20,713	0.9
G-19	プロシード豊田	27	100.0	10,905	0.5	25	93.7	11,471	0.5
G-20	プロシード北堀江	100	94.6	74,336	3.3	98	93.4	72,243	3.3
G-21	プロシード西天満	53	94.0	33,018	1.5	52	93.3	32,529	1.5
G-22	プロシード神戸元町	59	96.8	31,230	1.4	56	92.2	30,294	1.4
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	6,000	0.3	1	100.0	6,000	0.3
G-24	プロシード金山2	68	94.9	68,957	3.1	63	88.7	65,994	3.0
G-25	プロシード新瑞橋	63	88.8	64,476	2.9	64	90.2	69,426	3.1
R-1	プロシード松山	16	94.2	5,383	0.2	17	100.0	5,466	0.2
R-2	プロシード水戸	36	100.0	18,304	0.8	36	100.0	17,804	0.8
R-3	プロシード水戸2	35	96.7	20,719	0.9	36	100.0	19,347	0.9
R-4	プロシード筑波学園都市	32	93.5	30,808	1.4	31	91.4	30,082	1.4
合 計		3,842	96.3	2,239,837	100.0	3,827	96.3	2,220,571	100.0

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

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

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

平成27年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。（単位：千円）

区分	種類	契約額等（注1）		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	8,700,000	8,700,000	（注2）

（注1）金利スワップの契約額等は、想定元本に基づいて表示しています。

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

5. その他資産の状況

不動産を主な信託財産とする信託受益権等は、前記「3. 不動産等組入資産明細」に一括して記載しており、平成27年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

取得済資産に関し、現在計画されている改修工事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
プロシード西川口 （埼玉県川口市）	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 1 月 至 平成28年 5 月	52,920	—	—
プロシード藤沢鶴沼 （神奈川県藤沢市）	外装リフレッシュ工事	自 平成27年 6 月 至 平成27年11月	49,957	—	—
プロシード東陽町 （東京都江東区）	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 2 月 至 平成28年 4 月	48,600	—	—
プロシード本通 （北海道札幌市）	外装リフレッシュ工事	自 平成28年 4 月 至 平成28年 5 月	46,440	—	—
プロシード三軒茶屋 （東京都世田谷区）	301号室リノベーション工事	自 平成27年 9 月 至 平成27年11月	9,882	—	—

（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20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41,089千円であり、当期費用に区分された修繕費70,216千円と合わせて111,306千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 （所在地）	目的	実施期間	支出総額（千円）（注）
プロシード新高円寺 （東京都杉並区）	専有部設備交換工事	自 平成27年 4 月 至 平成27年 7 月	16,092
プロシード福岡高宮 （福岡県福岡市）	共用廊下シート貼り工事	自 平成27年10月 至 平成27年10月	4,428
その他			20,569
合 計			41,089

（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16期	第17期	第18期	第19期	第20期
営業期間	自 平成25年 5 月 1 日 至 平成25年10月31日	自 平成25年11月 1 日 至 平成26年 4 月30日	自 平成26年 5 月 1 日 至 平成26年10月31日	自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日	自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日
当期首積立金残高	17,857	222,898	190,764	185,117	108,413
当期積立額	222,785	37,817	160,253	70,013	108,773
当期積立金取崩額	17,745	69,951	165,900	146,718	67,186
次期繰越額	222,898	190,764	185,117	108,413	150,000

（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19期	第20期
	自 平成26年11月1日 至 平成27年 4月30日	自 平成27年 5月1日 至 平成27年10月31日
(a) 資産運用報酬	218,884	173,120
(b) 資産保管手数料	7,770	7,771
(c) 一般事務委託手数料	23,412	22,347
(d) 役員報酬	2,400	1,800
(e) その他営業費用	53,566	89,367
合 計	306,034	294,406

(注) 第19期の資産運用報酬には、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50,141千円が含まれています。

2.借入状況

平成27年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

	区分	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率(%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先								
短期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成26年 5月23日	1,054,000	—	0.68000	平成27年 5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		787,000	—					
	株式会社千葉銀行		382,000	—					
	株式会社武蔵野銀行		382,000	—					
	株式会社みずほ銀行		331,000	—					
	株式会社香川銀行		325,000	—					
	株式会社三井住友銀行		241,000	—					
	オリックス銀行株式会社		99,000	—					
	三井住友信託銀行株式会社		99,000	—					
	小 計		3,700,000	—					
長期借入金 (注6)	株式会社みずほ銀行	平成24年 5月24日	1,256,944	1,215,277	1.48000	平成29年 5月24日	(注3)	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行	平成25年 5月 1日	267,000	267,000	1.05000	平成27年11月24日	期限一括	運用資 産の取 得資金	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		267,000	267,000					
	株式会社みずほ銀行		242,000	242,000					
	株式会社三井住友銀行		242,000	242,000					
	オリックス銀行株式会社		100,000	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社		100,000	100,000					
	株式会社千葉銀行		50,000	50,000					
	株式会社武蔵野銀行		50,000	50,000					
	株式会社あおぞら銀行		256,320	253,650					
	株式会社りそな銀行	256,319	253,649	1.18000	平成28年11月24日	(注4)	運用資 産の取 得資金	無担保 無保証	
	株式会社みずほ銀行	232,320	229,900						
	株式会社三井住友銀行	232,320	229,900						
	オリックス銀行株式会社	96,000	95,000						
	三井住友信託銀行株式会社	96,000	95,000						
	株式会社千葉銀行	48,000	47,500						
	株式会社武蔵野銀行	48,000	47,500						
	株式会社あおぞら銀行	789,000	789,000						
	株式会社りそな銀行	522,000	522,000						1.05000
	株式会社千葉銀行	333,000	333,000						
	株式会社武蔵野銀行	333,000	333,000						
	株式会社香川銀行	326,000	326,000						
	株式会社みずほ銀行	90,000	90,000						
	株式会社あおぞら銀行	757,440	749,550						
	株式会社りそな銀行	501.119	495.899						
	株式会社千葉銀行	319.680	316.350						
	株式会社武蔵野銀行	319.680	316.350	1.18000	平成28年11月24日	(注5)	借換 資金	無担保 無保証	
	株式会社香川銀行	312.960	309.700						
	株式会社みずほ銀行	86,400	85,500						
株式会社りそな銀行	650,000	650,000							
株式会社千葉銀行	500,000	500,000							
株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000							
株式会社三井住友銀行	500,000	500,000							
株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000							
株式会社東日本銀行	250,000	250,000	0.98000						平成28年 5月24日
オリックス銀行株式会社	150,000	150,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000							

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

該当事項はありません。

2.その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金であります。

3.特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

該当事項はありません。

(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については、監査法人日本橋事務所にてその調査を委託しています。

平成27年5月1日から平成27年10月31日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、監査法人日本橋事務所からの調査報告書を受領しています。

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

4.利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

該当事項はありません。

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	58,247	スターツアメニティー株式会社	58,247	100.0
修繕費	70,216	スターツアメニティー株式会社	70,216	100.0
保守点検費	78,458	スターツアメニティー株式会社	78,458	100.0
広告宣伝費	36,894	スターツアメニティー株式会社	36,894	100.0
更新手数料	12,985	スターツアメニティー株式会社	12,985	100.0

(注) 利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等をいい、当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるスターツアメニティー株式会社について、上記のとおり記載しています。

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

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

経理の状況

1.資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

資産、負債、元本（出資）及び損益の状況につきましては、後記「貸借対照表」、「損益計算書」、「投資主資本等変動計算書」、「注記表」及び「金銭の分配に係る計算書」をご参照下さい。

2.減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3.不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1.お知らせ

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

2.自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3.海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4.海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5.その他

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

貸借対照表

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,461,626	1,773,761
信託現金及び信託預金	1,476,425	1,521,969
営業未収入金	26,759	22,044
前払費用	109,197	95,384
繰延税金資産	85	80
未収消費税等	37,165	—
その他	1,594	1,601
流動資産合計	3,112,854	3,414,843
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	32,805,819	32,836,018
減価償却累計額	△ 4,553,878	△ 4,982,292
信託建物（純額）	28,251,941	27,853,725
信託構築物	1,044,827	1,044,827
減価償却累計額	△ 381,182	△ 412,788
信託構築物（純額）	663,645	632,039
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 1,320	△ 1,625
信託機械及び装置（純額）	4,055	3,750
信託工具、器具及び備品	241,578	253,268
減価償却累計額	△ 97,266	△ 111,641
信託工具、器具及び備品（純額）	144,312	141,626
信託土地	29,040,889	29,040,889
有形固定資産合計	58,104,844	57,672,032
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	518,514	530,919
長期前払費用	115,180	100,531
その他	8,782	9,418
投資その他の資産合計	652,476	650,869
固定資産合計	58,757,321	58,322,901
繰延資産		
投資口交付費	23,384	16,468
繰延資産合計	23,384	16,468
資産合計	61,893,560	61,754,213

	(単位：千円)	
	前期(ご参考) (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	3,700,000	—
1年内返済予定の長期借入金	3,868,553	9,615,553
営業未払金	133,050	91,565
未払金	141,212	144,300
未払費用	814	1,669
未払法人税等	2,050	1,898
未払消費税等	—	12,970
前受金	966	998
その他	275	536
流動負債合計	7,846,923	9,869,491
固定負債		
長期借入金	22,508,951	20,383,174
信託預り敷金及び保証金	592,375	580,778
資産除去債務	122,453	123,463
固定負債合計	23,223,779	21,087,416
負債合計	31,070,703	30,956,907
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	30,096,023	30,096,023
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	726,833	701,281
剰余金合計	726,833	701,281
投資主資本合計	30,822,856	30,797,305
純資産合計	※ 30,822,856	30,797,305
負債純資産合計	61,893,560	61,754,213

損益計算書

(単位：千円)			
	前期（ご参考） (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)	
営業収益			
賃貸事業収入	※ 2,239,837	2,220,571	
営業収益合計	2,239,837	2,220,571	
営業費用			
賃貸事業費用	※ 1,036,104	1,011,956	
資産運用報酬	168,742	173,120	
資産保管手数料	7,770	7,771	
一般事務委託手数料	23,412	22,347	
役員報酬	2,400	1,800	
その他営業費用	53,566	89,367	
営業費用合計	1,291,997	1,306,362	
営業利益	947,840	914,209	
営業外収益			
受取利息	266	288	
受取保険金	3,046	5,170	
未払分配金戻入	1,195	1,045	
その他	—	74	
営業外収益合計	4,508	6,578	
営業外費用			
支払利息	146,612	153,422	
投資口交付費償却	6,916	6,916	
融資関連費用	69,510	56,763	
その他	530	540	
営業外費用合計	223,569	217,642	
経常利益	728,778	703,145	
税引前当期純利益	728,778	703,145	
法人税、住民税及び事業税	2,104	1,956	
法人税等調整額	△ 34	5	
法人税等合計	2,069	1,961	
当期純利益	726,708	701,183	
前期繰越利益	124	98	
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	726,833	701,281	

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日）					(単位：千円)
	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	25,318,449	584,091	584,091	25,902,540	25,902,540
当期変動額					
新投資口の発行	4,777,574			4,777,574	4,777,574
剰余金の配当		△ 583,967	△ 583,967	△ 583,967	△ 583,967
当期純利益		726,708	726,708	726,708	726,708
当期変動額合計	4,777,574	142,741	142,741	4,920,315	4,920,315
当期末残高	30,096,023	726,833	726,833	30,822,856	30,822,856

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）					(単位：千円)
	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	726,833	726,833	30,822,856	30,822,856
当期変動額					
剰余金の配当		△ 726,735	△ 726,735	△ 726,735	△ 726,735
当期純利益		701,183	701,183	701,183	701,183
当期変動額合計	－	△ 25,551	△ 25,551	△ 25,551	△ 25,551
当期末残高	30,096,023	701,281	701,281	30,797,305	30,797,305

〔注記表〕
 (重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
1. 固定資産の減価 償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の とおりです。 信託建物 8～64年 信託構築物 10～45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 5～15年 ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下の とおりです。 信託建物 3～64年 信託構築物 10～45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 5～15年 ②長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理 方法	投資口交付費 3年間で均等額を償却しています。	投資口交付費 同左
3. 収益及び費用の 計上基準	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。	固定資産税等の処理方法 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。 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 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。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性評価の方法 同左
5. その他財務諸表 作成のための基 本となる重要な 事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会 計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権 については、信託財産内のすべての資産及び負債 勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費 用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該 当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち 重要性がある下記の科目については、貸借対照表 において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、 信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっていま す。但し、固定資産及び繰延資産については、税 込処理によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会 計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
※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	※投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最 低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 1,953,256 共益費 113,666 駐車場収入 63,222 付帯収入 1,839 その他賃貸事業収入 107,852 不動産賃貸事業収益合計 2,239,837	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 1,949,795 共益費 113,855 駐車場収入 61,509 付帯収入 2,185 その他賃貸事業収入 93,226 不動産賃貸事業収益合計 2,220,571
B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 137,351 修繕費 101,205 公租公課 117,612 信託報酬 34,853 水道光熱費 49,273 損害保険料 7,453 減価償却費 472,363 その他賃貸事業費用 115,989 不動産賃貸事業費用合計 1,036,104	B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 136,705 修繕費 70,216 公租公課 129,949 信託報酬 34,885 水道光熱費 44,504 損害保険料 7,446 減価償却費 474,700 その他賃貸事業費用 113,548 不動産賃貸事業費用合計 1,011,956
C.不動産賃貸事業損益 (A－B)	C.不動産賃貸事業損益 (A－B)
1,203,732	1,208,615

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)	当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 173,777口	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 発行済投資口の総口数 173,777口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 83,664 1年超リース料 3,527,870 合計 3,611,534	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 85,932 1年超リース料 3,572,221 合計 3,658,154

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません ((注2) をご参照下さい)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金 (注3)	1,461,626	1,461,626	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,476,425	1,476,425	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	518,514	271,866	△ 246,647
(4) 短期借入金 (注4)	3,700,000	3,700,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	3,868,553	3,868,553	—
(6) 長期借入金 (注4)	22,508,951	22,522,871	13,920
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、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「(7) デリバティブ取引」をご参照下さい)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) 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

ヘッジ会計の方法ごと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	5,000,000	5,000,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(6) 長期借入金」をご参照下さい)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託委託先である各信託銀行に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額592,375千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,461,626	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,476,425	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	518,434

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	3,700,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	3,868,553	—	—	—	—	—
長期借入金	—	9,318,673	8,190,277	2,500,000	2,500,000	—

当期 (自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成27年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません ((注2) をご参照下さい)。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金 (注3)	1,773,761	1,773,761	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,521,969	1,521,969	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,919	281,451	△ 249,468
(4) 短期借入金 (注4)	—	—	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	9,615,553	9,615,553	—
(6) 長期借入金 (注4)	20,383,174	20,387,967	4,792
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 短期借入金

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

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。ただし、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「(7) デリバティブ取引」をご参照下さい)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積もられる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(7) 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

ヘッジ会計の方法ごと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	8,700,000	8,700,000	(注)	—

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(6) 長期借入金」をご参照下さい)。

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額580,778千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,773,761	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,521,969	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	—	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	9,615,553	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,683,174	6,500,000	3,700,000	2,500,000	—

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1 日 至 平成27年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 85 資産除去債務 40,568 繰延税金資産小計 40,654 評価性引当額 △ 40,568 繰延税金資産合計 85 (繰延税金資産の純額) 85	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 80 資産除去債務 40,841 繰延税金資産小計 40,922 評価性引当額 △ 40,841 繰延税金資産合計 80 (繰延税金資産の純額) 80
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 34.15 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 34.05 評価性引当額の増減 2.51 その他 △ 2.33 税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.28	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%) 法定実効税率 32.31 (調整) 支払分配金の損金算入額 △ 32.22 評価性引当額の増減 0.04 その他 0.15 税効果会計適用後の法人税率等の負担率 0.28
3. 法人税率等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正 平成27年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」(平成27年法律第9号)により、平成27年4月1日以後に開始する事業年度から法人税率が変更されることとなりました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、平成27年4月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、32.31%に変更されます。 なお、この変更による影響額は軽微です。	

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4月30日)	当期 (自 平成27年 5月 1 日 至 平成27年10月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 平成25年5月1日付で取得した(C-58) プロシード篠崎タワー等において、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。	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 平成25年5月1日付で取得した(C-58) プロシード篠崎タワー等において、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(59～62年)と見積り、割引率は1.624～1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	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(59～62年)と見積り、割引率は1.624～1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 64,477 有形固定資産の取得に伴う増加額 56,973 時の経過による調整額 1,001 期末残高 122,453	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 122,453 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 1,009 期末残高 123,463

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成26年11月1日 至 平成27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	13.0%	信託受益権の購入(注2)	979,700	—	—
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)	58,357 309,220 78,994 42,059 12,903 399,217	営業未払金	119,809
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)	8,137,000	—	—
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	19,617 3,243 1,075 — 498,000 999 22,612	— 未払費用 長期前払費用 短期借入金 1年内返済予定の長期借入金 長期借入金 未払金	— 19 507 514 99,000 101,999 592,000 15,693

(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取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

(注3) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスターツグループがエンドテナントである取引を記載しています。

当期(自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	—	委託管理料 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2)	58,247 109,740 78,458 36,894 12,985 400,975	営業未払金	62,464
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 短期借入金の返済 長期借入金の借入 一般事務委託報酬	18,435 3,639 213 99,000 99,000 22,047	— 未払費用 長期前払費用 長期借入金 1年内返済予定の長期借入金 長期借入金 未払金	— 39 446 488 — 214,999 577,000 15,692

(注1) 資産の取得原価に含めた消費税等を除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

(注2) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスターツグループがエンドテナントである取引を記載しています。

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成27年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)	
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高		
48,427,693	9,677,150	58,104,844	61,305,000	

(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-64) プロシード日本橋區墨町他6物件の取得(9,928,378千円)及び資本的支出(221,136千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(472,363千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年4月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期（自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日）
本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成27年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)			
貸借対照表計上額（注1）		当期末の時価（注3）	
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
58,104,844	△ 432,812	57,672,032	62,077,100

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は、資本的支出（41,089千円）であり、主な減少理由は、減価償却費（474,700千円）によるものです。
(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成27年10月期における損益につきましては、前記（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

(1口当たり情報に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
1口当たり純資産額 177,370円 1口当たり当期純利益（注） 4,193円 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。	1口当たり純資産額 177,223円 1口当たり当期純利益（注） 4,034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 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
当期純利益（千円） 726,708	当期純利益（千円） 701,183
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） 726,708	普通投資口に係る当期純利益（千円） 701,183
期中平均投資口数（口） 173,300	期中平均投資口数（口） 173,777

(重要な後発事象に関する注記)

前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

期別	前期（ご参考） （自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日）	当期 （自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日）
項目		
Ⅰ 当期末処分利益	726,833,470円	701,281,775円
Ⅱ 分配金の額 （投資口1口当たり分配金の額）	726,735,414円 （4,182円）	701,190,195円 （4,035円）
Ⅲ 次期繰越利益	98,056円	91,580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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる726,735,414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、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる701,190,195円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

独立監査人の監査報告書

平成27年12月10日
スターツプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

小倉 明彦

指 定 社 員 公認会計士
業務執行社員

木下 雅彦

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スターツプロシード投資法人の平成27年5月1日から平成27年10月31日までの第20期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以 上

キャッシュ・フロー計算書（参考情報）

（単位：千円）

	前期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	728,778	703,145
減価償却費	472,363	474,700
投資口交付費償却	6,916	6,916
受取利息	△ 266	△ 288
支払利息	146,612	153,422
営業未収入金の増減額（△は増加）	△ 10,714	4,714
前払費用の増減額（△は増加）	△ 12,981	13,812
未収消費税等の増減額（△は増加）	△ 37,165	37,165
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 7,081	12,970
営業未払金の増減額（△は減少）	△ 1,053	13,042
未払金の増減額（△は減少）	20,434	2,640
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 30,038	14,649
その他	548	250
小計	1,276,353	1,437,141
利息の受取額	266	288
利息の支払額	△ 146,604	△ 152,568
法人税等の支払額	△ 1,557	△ 2,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,128,457	1,282,752
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	△ 10,045,286	△ 96,415
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	135,117	37,105
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 54,173	△ 48,702
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△ 636	△ 13,041
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,964,979	△ 121,054
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	5,200,000	－
短期借入金の返済による支出	△ 7,200,000	△ 3,700,000
長期借入れによる収入	11,647,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,526,328	△ 78,776
投資口の発行による収入	4,777,574	－
投資口交付費の支出	△ 19,104	－
分配金の支払額	△ 581,836	△ 725,242
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,297,305	△ 804,019
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	460,783	357,678
現金及び現金同等物の期首残高	2,477,268	2,938,052
現金及び現金同等物の期末残高 ※1	2,938,052	3,295,731

（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 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31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）

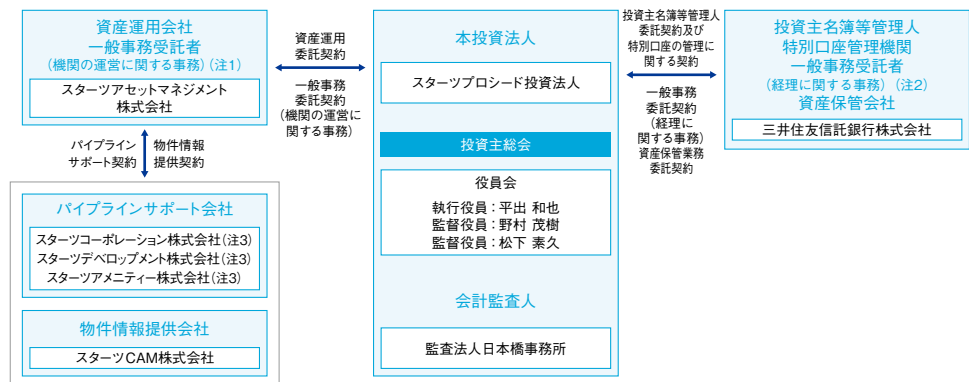
前期 (自 平成26年11月 1 日 至 平成27年 4 月30日)	当期 (自 平成27年 5 月 1 日 至 平成27年10月31日)
※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※1. 現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成27年4月30日現在)	(単位：千円) (平成27年10月31日現在)
現金及び預金 1,461,626	現金及び預金 1,773,761
信託現金及び信託預金 1,476,425	信託現金及び信託預金 1,521,969
現金及び現金同等物 2,938,052	現金及び現金同等物 3,295,731
2. 重要な非資金取引の内容 平成26年11月4日付で取得した（C-65）プロシードTX流山セントラルパークにおいて、土地に係る定期借地権転賃借契約に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。これにより、資産除去債務は、57,436千円増加しています。	

投資法人／資産運用会社の概要

Ⅰ 投資法人の概要

名称 スターツプロシード投資法人

仕組図



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

Ⅱ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

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

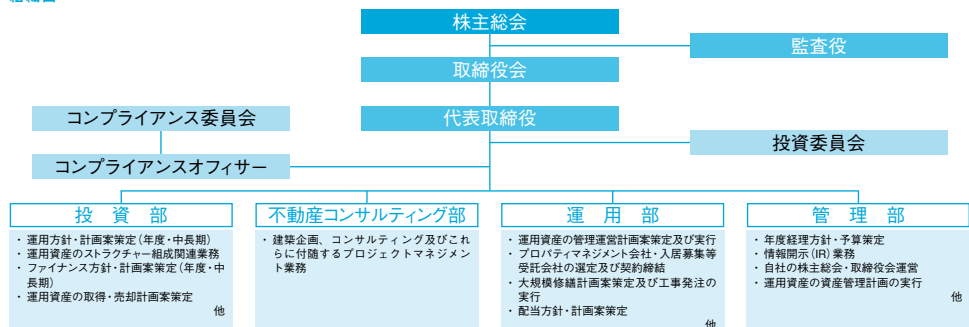
沿革

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

株主構成

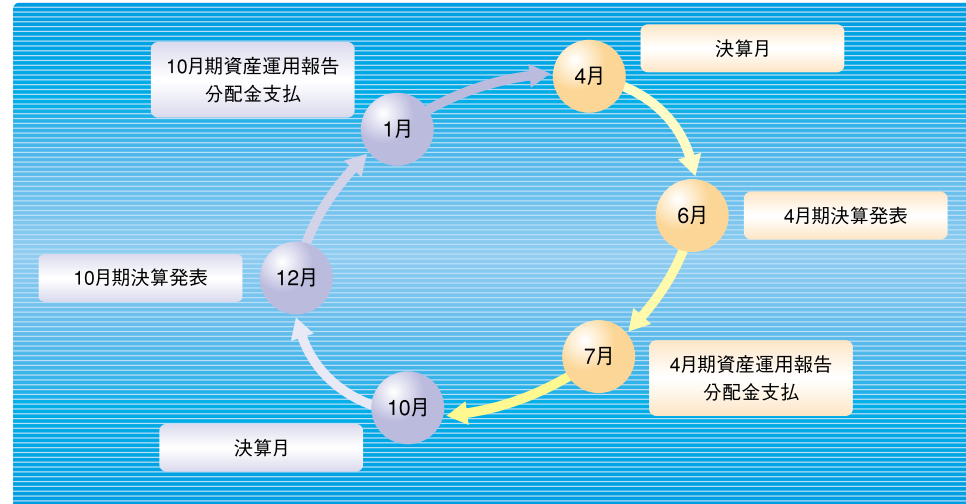
株主	住所	所有株式数	比率
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

組織図



投資主インフォメーション

Ⅰ 年間スケジュール(予定)



Ⅱ ホームページのご案内

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

Ⅲ 住所等の変更手続きについて

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

Ⅳ 分配金について

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

Ⅴ 「分配金計算書」について

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