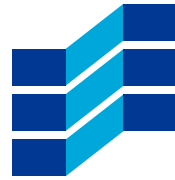


第28期 資産運用報告

2019年5月1日～2019年10月31日



Starts Proceed
Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

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

■ ウェブサイトのご案内

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

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

スタートプロシード投資法人

スマートフォン版ウェブサイト



ポートフォリオ情報
各物件の詳細はこちらをご覧ください。

IR情報
最新の決算情報、投資主様向けの情報などをご覧ください。

最新決算情報
本投資法人の最新決算情報はここからダウンロードいただけます。



スマートフォン版ウェブサイトはこちらから
<https://www.sp-inv.co.jp/ja/sp/>



じっくり、揺るがず、末長く。



スタートプロシード投資法人

東京都中央区日本橋三丁目1番8号 <https://www.sp-inv.co.jp>

ご挨拶



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

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

このたび、本投資法人は、第28期(2019年10月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。当期は、ポートフォリオの競争力向上を目的とした資産の入替えの一環として、プロシード東川口を譲渡するとともに、プロシード金山3を取得し、当期末現在の保有資産は106物件、取得価格の合計は86,681百万円となりました。また、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。この結果、営業収益3,094百万円、経常利益1,154百万円、当期純利益1,152百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり4,542円とさせていただき、公表済の予想を上回ることができました。

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

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



プロシード南行徳2

Contents

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

決算ハイライト

第28期(2019年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,542円

決算・分配状況の推移

期	第24期 (2017年10月期)	第25期 (2018年4月期)	第26期 (2018年10月期)	第27期 (2019年4月期)	第28期 (2019年10月期)
営業収益(百万円)	3,173	3,127	3,079	3,144	3,094
経常利益(百万円)	1,288	1,194	1,134	1,178	1,154
当期純利益(百万円)	1,286	1,192	1,132	1,177	1,152
総資産額(百万円)	87,480	90,384	90,751	90,190	89,804
純資産額(百万円)	43,516	43,522	43,461	42,960	42,936
自己資本比率(%)	49.7	48.2	47.9	47.6	47.8
1口当たり純資産額(円)	169,473	169,494	169,259	169,285	169,188
1口当たり分配金(円)	4,624	4,645	4,410	4,638	4,542

今後の分配金の予想

第29期(2020年4月期)

1口当たり分配金 **4,500円**(注)

第30期(2020年10月期)

1口当たり分配金 **4,450円**(注)

(注)第29期・第30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2019年12月13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。

本投資法人の特色

スタートグループの総合力を活用した成長戦略

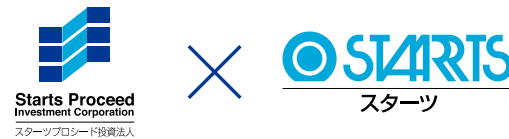
1 「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

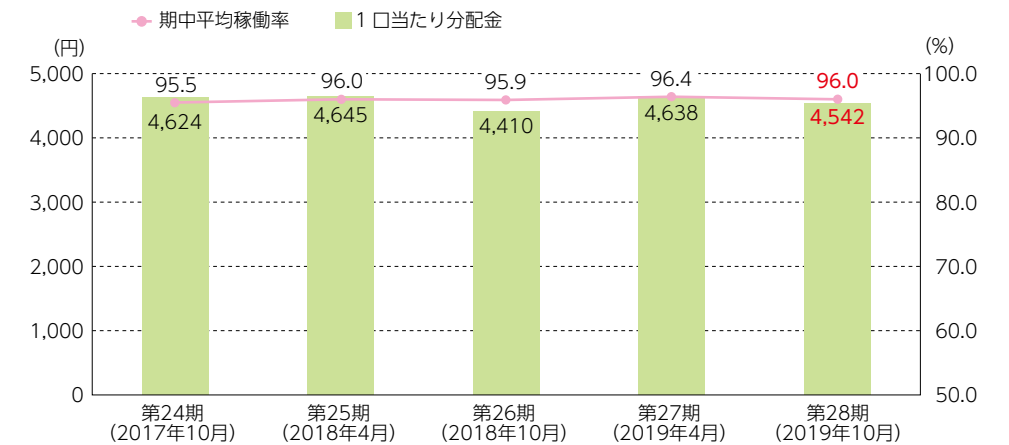
2 スタートグループとの協力関係 » P6~8

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



高い稼働率と安定した分配金

直近5期の稼働率・分配金の推移



スタートグループとの協力関係

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

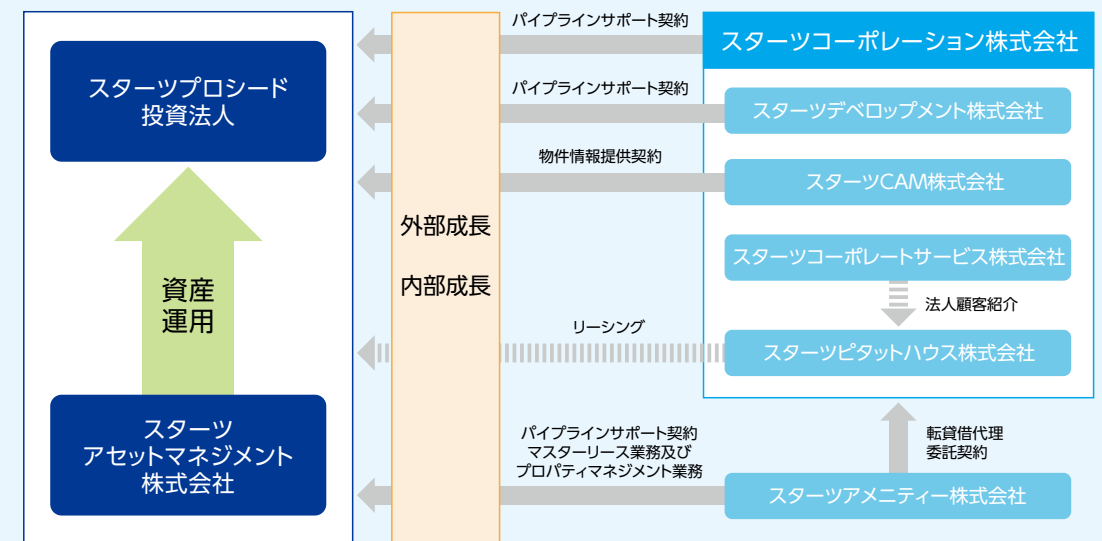
外部成長

- ▶ 物件情報の提供及びウェアハウジング機能
(注) ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能。
- ▶ 免震構造の物件等スタートグループが有する開発機能を有効活用した優良物件の取得

内部成長

- ▶ 均質かつ適切な運営管理コストでの業務運営
- ▶ 入居者に対するきめ細や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



当期の数値で見る スタートプロシード投資法人	資産規模 (取得価格ベース)	取得済物件合計	稼働率	1口当たり分配金
	86,681 百万円	106 物件 5,255 戸	95.7% (期末) 96.0% (期中平均)	4,542 円

トピックス

これまでの物件入替実績と今後の物件入替方針

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第28期の物件入替により+4,593百万円の資産規模増加及び+341百万円の譲渡益・交換差益(うち99百万円は圧縮積立金として内部留保しています。)を獲得しており、今後も継続的な物件入替と投資主への還元を検討していきます。

第28期の物件入替により+4,593百万円の資産規模増加及び+341百万円の譲渡益・交換差益(うち99百万円は圧縮積立金として内部留保しています。)



本投資法人初の投資法人債の発行

新たな資金調達手段を得るとともに、資金調達コストの低減を図り、より強固な財務基盤を構築するため本投資法人として初めての一般募集による投資法人債の発行を実施いたしました。当該発行により調達した資金は、2019年11月25日に返済期限が到来する既存借入金(2,500百万円)の返済資金の一部に充当いたしました。

名称	発行年月日	発行額(百万円)	年限	利率(%)	償還日
第1回無担保投資法人債	2019年11月18日	1,000	5	0.470	2024年11月18日

借入金の状況につきましては、P.9をご覧ください。

投資主価値の向上を目指す

今後の物件入替方針

- 地方の築古物件は継続的に譲渡を検討
- 今後は東京外周部の築古物件も譲渡を検討
- 譲渡益は投資主還元として分配金に上乗せするほか、取得資金としても使用を検討
- 優良物件の取得に努め、ポートフォリオの質的向上とともに、着実な外部成長を行う

パイプライン物件の取得

- スターツグループの優良物件及び開発案件の取得
- 運用ガイドラインの変更に伴う新投資対象物件の取得

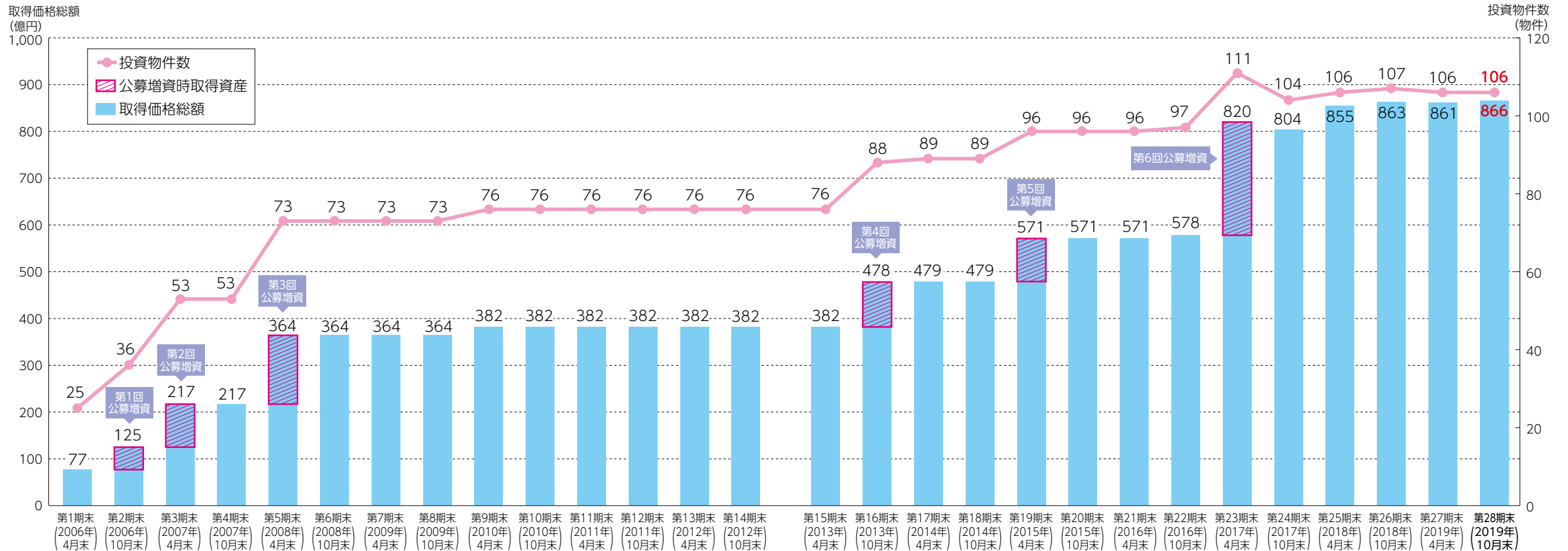
外部成長戦略

「住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ構築をしています。

基本方針

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

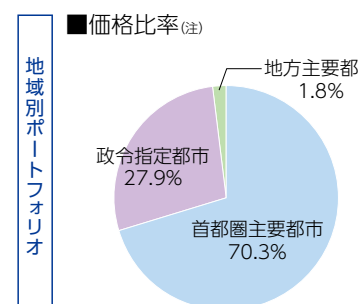
資産規模の推移



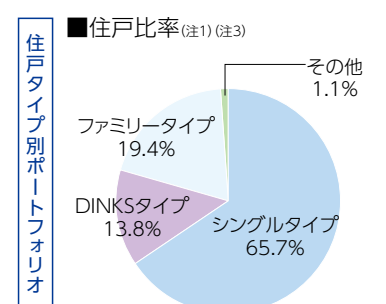
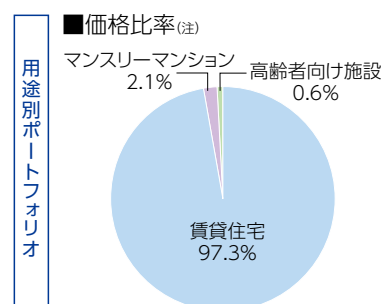
ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ (2019年10月31日現在)

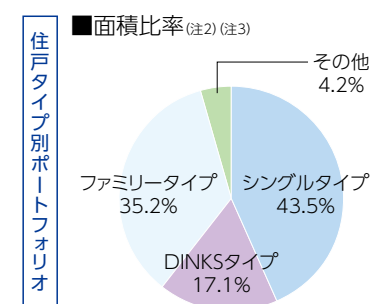
物件数	106物件
取得価格	866億円



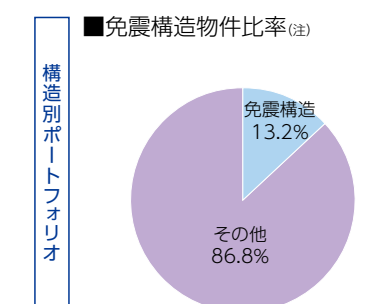
(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



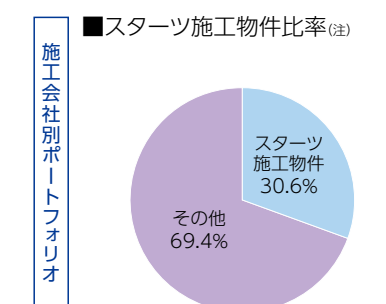
(注1)「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別比率を記載しています。
(注2)「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(注3)「住戸比率」及び「面積比率」は、賃貸住宅を対象とせず、船堀駅前及び(G-23)グループホームのものを除外しています。



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



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

内部成長戦略

市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

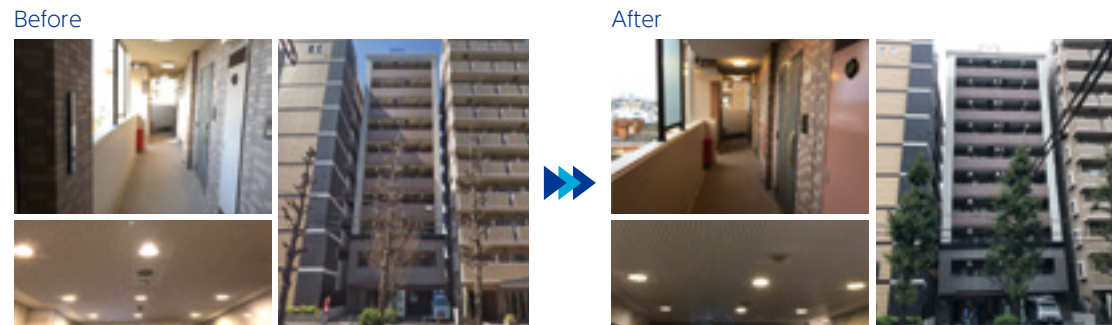
基本方針

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

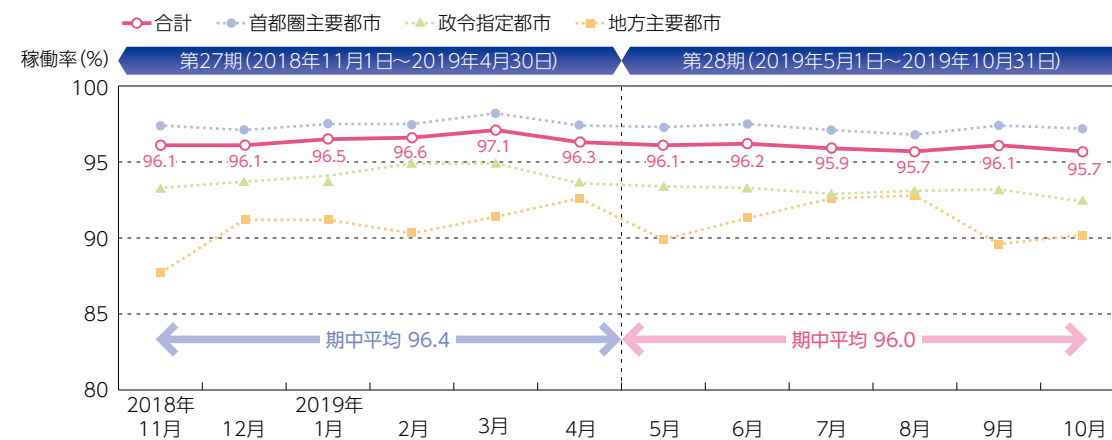
資産価値向上のための取組み

- プロシード都立大学/外壁改修工事(2019年9月竣工)

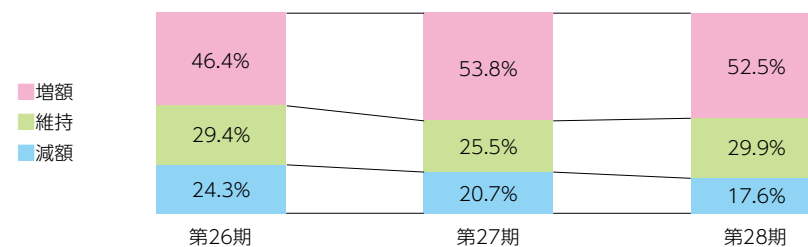
資産価値向上に寄与する外装リフレッシュ工事を実施・コスト削減のため共用部の照明をLEDへ変更



稼働率の推移



新規契約時と従前契約時の賃料差



財務戦略

保守的な運営に努め、 さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

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

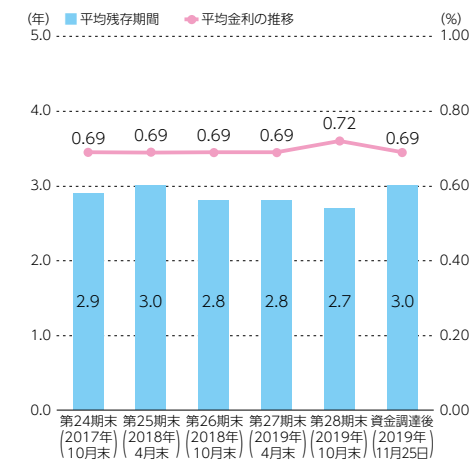
格付 (2019年10月31日現在)

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

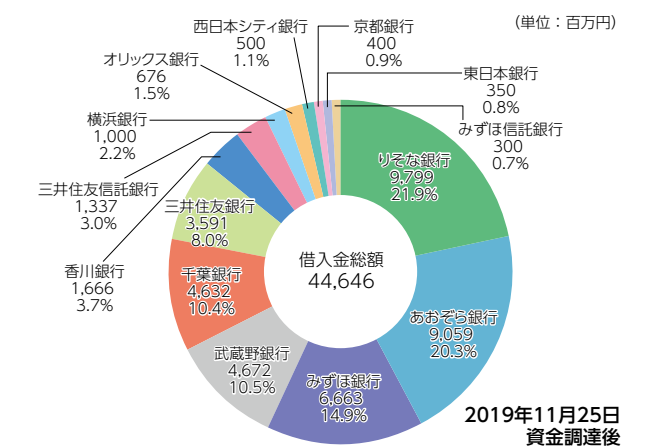
決算後の資金調達

決算後の2019年11月25日に返済期限を迎えた2,500百万円の借入金について、投資法人債の発行及びリファイナンスにより返済を行い、資金調達手段の多様化を図るとともに調達コストの低減を目指しました。

有利子負債の平均残存期間・平均金利の推移

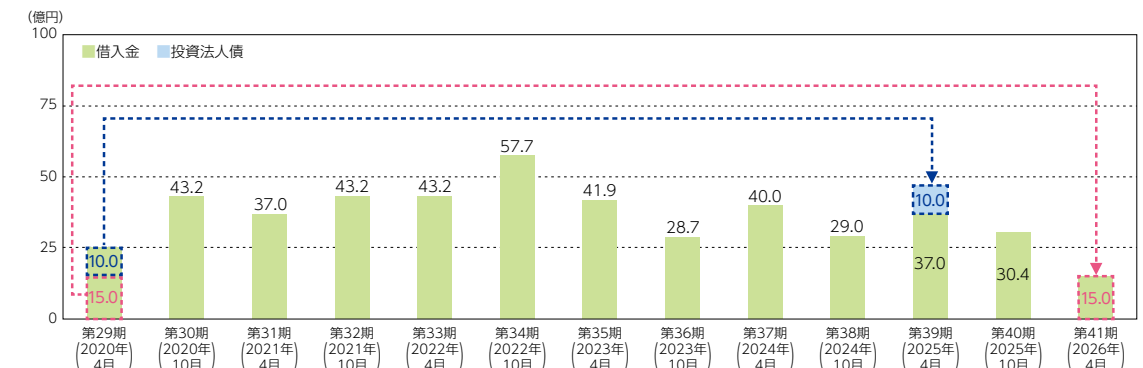


決算後の資金調達による取引金融機関・借入負債比率



資金調達後の有利子負債の返済・償還期限の分散状況

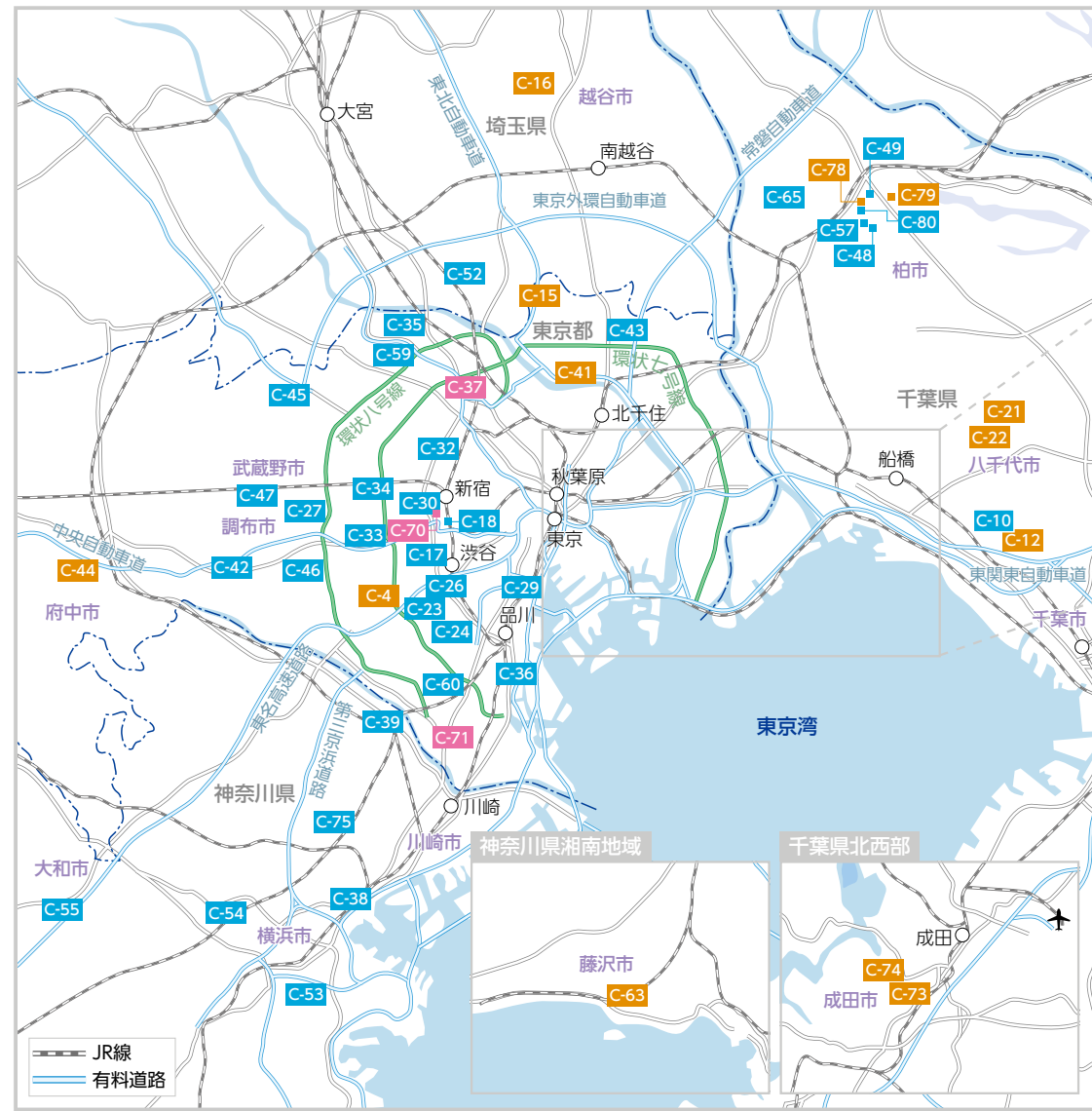
リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



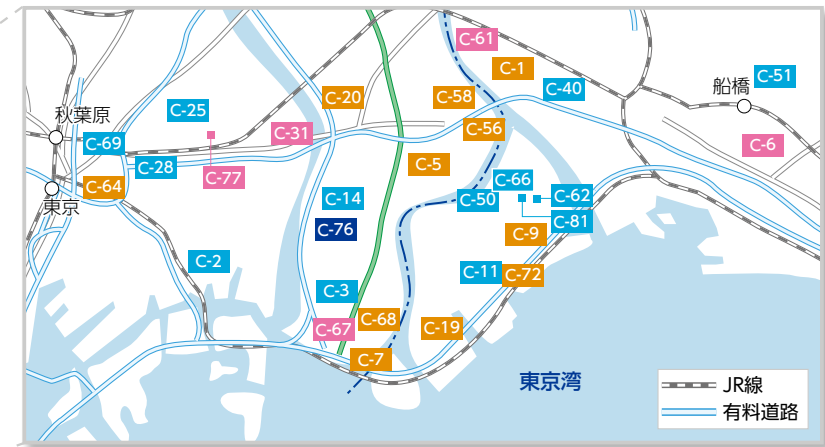
ポートフォリオマップ (2019年10月31日現在)

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

東京周辺都市部



東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-14 プロシード船堀 | C-51 プロシード船橋本町 | C-68 プロシード葛西2 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-19 プロシード浦安 | C-56 プロシード篠崎2 | C-69 プロシード日本橋本町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-20 プロシード新小岩 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-72 プロシード南行徳2 |
| C-4 プロシード瑞江 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-61 プロシード市川南 | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-28 プロシード両国 | C-62 プロシード市川妙典 | C-77 プロシード錦糸町 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-81 プロシード市川妙典II |
| C-7 プロシード南葛西 | C-40 プロシード本八幡 | C-66 プロシード行徳2 | |
| C-9 プロシード行徳 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-67 プロシード西葛西 | |
| C-11 プロシード南行徳 | | | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|----------------------|--------------------------|
| G-20 プロシード北堀江 | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-21 プロシード西天満 | G-34 プロシード仙台上杉 |
| G-22 プロシード神戸元町 | |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | |
| G-26 プロシード弁天町 | R-2 プロシード水戸 |
| G-27 プロシード長居公園通 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-28 プロシード西長堀 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| G-29 プロシード京橋 | |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | |
| G-15 プロシード福岡高宮 | |
| G-8 プロシード太閤通 | G-19 プロシード豊田 |
| G-11 プロシード穂波町 | G-24 プロシード金山2 |
| G-13 プロシード新栄 | G-25 プロシード新瑞橋 |
| G-14 プロシード千代田 | G-31 プロシード瑞穂 |
| G-17 プロシード金山 | G-32 プロシード大須 |
| G-18 プロシード吹上 | G-35 プロシード金山3 NEW |

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

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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
		自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日
営業収益	百万円	3,173	3,127	3,079	3,144	3,094
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,953)	(3,053)	(3,079)	(3,119)	(3,089)
営業費用	百万円	1,685	1,728	1,741	1,769	1,730
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,275)	(1,328)	(1,325)	(1,349)	(1,321)
営業利益	百万円	1,488	1,398	1,338	1,374	1,364
経常利益	百万円	1,288	1,194	1,134	1,178	1,154
当期純利益(a)	百万円	1,286	1,192	1,132	1,177	1,152
総資産額(b)	百万円	87,480	90,384	90,751	90,190	89,804
純資産額(c)	百万円	43,516	43,522	43,461	42,960	42,936
出資総額(純額)(注2)	百万円	42,230	42,230	42,230	41,684	41,684
発行済投資口の総口数(d)	口	256,777	256,777	256,777	253,777	253,777
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	169,473	169,494	169,259	169,285	169,188
1口当たり当期純利益(注3)	円	5,009	4,645	4,409	4,585	4,541
分配金総額(e)	百万円	1,187	1,192	1,132	1,177	1,152
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	4,624	4,645	4,410	4,638	4,542
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,624)	(4,645)	(4,410)	(4,638)	(4,542)
(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)	%	1.5(2.9)	1.3(2.7)	1.3(2.5)	1.3(2.6)	1.3(2.5)
自己資本利益率(注4)	%	3.0(5.9)	2.7(5.5)	2.6(5.2)	2.7(5.5)	2.7(5.3)
自己資本比率(c) / (b)	%	49.7	48.2	47.9	47.6	47.8
配当性向(注4)	%	92.3	100.0	100.0	99.9	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注5)	件	104	106	107	106	106
総賃貸可能戸数(注5)	戸	5,013	5,208	5,267	5,224	5,255
総賃貸可能面積	㎡	183,634.47	193,583.85	194,801.85	193,457.11	194,608.52
期末稼働率(注5)	%	96.1	95.9	96.0	96.3	95.7
減価償却費	百万円	596	608	616	618	619
資本的支出額	百万円	79	119	109	112	117
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	2,273	2,332	2,370	2,388	2,386
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4)	円	6,503	6,746	6,829	6,994	6,978
FFO倍率(注4)	倍	12.2	11.8	12.0	12.3	15.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	13.7	12.7	12.0	12.5	11.8
金利償却前当期純利益	百万円	2,030	1,955	1,907	1,952	1,936
支払利息	百万円	148	153	158	156	164
有利子負債総額	百万円	42,746	45,646	46,046	46,046	45,646
期末総資産有利子負債比率(注4)	%	48.9	50.5	50.7	51.1	50.8
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。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。

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口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益 なお、第27期については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない) / 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 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損) / 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5) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載し、期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、資産運用会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)(に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)(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、スタートアップグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は89,804百万円、出資総額(純額)は41,684百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米中貿易摩擦を背景とした中国経済の減速や英国のEU離脱問題等、海外における経済動向と政策に関する不確実性の高まり等の懸念材料を抱えてきたものの、企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の堅調な基調は継続しており、引き続き内需は緩やかな回復基調を維持しました。

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、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏において、その他の地域からの人口流入の継続や単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が継続し、高い稼働率を維持するとともに、その賃料水準についても、緩やかな上昇が続いています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなか、上場REIT、私募REITをはじめ国内外の投資家に引き続き旺盛な投資意欲が見られ、良質な物件の供給が限定的であることから、物件の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、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、(C-13) プロシード東川口を2019年9月27日に譲渡(譲渡価格205百万円)し、(G-35) プロシード金山3を2019年10月1日に取得(取得価格770百万円)し、資産の入れ替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計は86,681百万円、総賃貸可能面積は194,608.52㎡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トアップアセットマネジメント株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金収受等収入の増加を図り、引き続き建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域性、個別物件の特徴及び近隣競合の分析を踏まえた細かな募集条件設定及び募集店と協調した募集活動を行いました。また、継続的に空室の早期商品化を図ることによって、稼働率の安定化を目指しました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95.0%超の安定稼働で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は95.7%となりました。

(3) 資金調達の状況

当期は、2019年5月24日に返済期限の到来した長期借入金3,449百万円の返済に充当するために、長期借入金3,049百万円(借入期間6年)の借入を行いました。なお、当該借入については、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化しました。

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は6,820百万円、長期借入金は38,826百万円、期末有利子負債残高は45,646百万円、期末総資産有利子負債比率は50.8%となりました。

なお、本書の日付現在における本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

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

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,094百万円、営業利益1,364百万円、経常利益1,154百万円、当期純利益1,152百万円を計上しました。

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4,542円となりました。

3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	合計	増減	合計	
2005年5月2日	私募設立	750	750	150	150	(注2)
2005年11月29日	公募増資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注3)
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注4)
2006年5月1日	公募増資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注5)
2006年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注6)
2006年11月21日	公募増資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注7)

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	合計	増減	合計	
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)

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

【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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2017年10月	2018年4月	2018年10月	2019年4月	2019年10月
最高	163,200円	169,700円	172,400円	184,700円	213,800円
最低	143,100円	158,000円	161,800円	164,300円	172,300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4,542円となりました。

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
計算期間	自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日
当期未処分利益総額	1,286,411千円	1,192,910千円	1,132,465千円	1,177,098千円	1,152,707千円
利益留保額	99,074千円	181千円	79千円	80千円	52千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,187,336千円 (4,624円)	1,192,729千円 (4,645円)	1,132,386千円 (4,410円)	1,177,017千円 (4,638円)	1,152,655千円 (4,542円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,187,336千円 (4,624円)	1,192,729千円 (4,645円)	1,132,386千円 (4,410円)	1,177,017千円 (4,638円)	1,152,655千円 (4,542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、米国の政権運営や米中貿易摩擦の影響等金融資本市場の変動に留意が必要であるものの、引き続き緩やかな回復が続くものと期待されます。不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に上場REIT、私募REIT、国内事業法人等のマーケット参加者の投資意欲は衰えておらず、引き続き活発な不動産取引が継続していくことが見込まれます。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稼働と賃料単価の上昇傾向が期待できます。

(1)外部成長戦略

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

(2)内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティ株式会社、リーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質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、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. 投資法人債の発行

2019年11月8日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名 称	スタートプロシード投資法人第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)
発行総額	金1,000百万円
払込期日	2019年11月18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0.470%
担保・保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2024年11月18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。
利払日	毎年5月18日及び11月18日
資金使途	2019年11月25日に返済期限が到来したタムローンY(借入金残高2,500百万円)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、2019年11月25日に返済期限が到来したタムローンY(借入金残高2,500百万円)の返済の一部に充当するために以下のとおりタムローン2Oの借入を行いました。

タムローン2O	
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	1,500百万円
借入日	2019年11月25日
元本返済期日	2025年11月25日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.700%)
利払期日	2019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、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タムローン2O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

相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	1,500百万円
金利等	固定支払金利 0.870% 変動受取金利 基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.700%(注)
開始日	2019年11月25日
終了日	2025年11月25日
支払日	2019年11月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タムローン2Oに係る金利は実質的に0.870%で固定されます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期
決算年月	2017年10月31日現在	2018年4月30日現在	2018年10月31日現在	2019年4月30日現在	2019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	256,777口	256,777口	256,777口	253,777口	253,777口
出資総額(純額)(注)	42,230百万円	42,230百万円	42,230百万円	41,684百万円	41,684百万円
投資主数	17,440人	16,772人	16,164人	15,417人	14,355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

2019年10月31日現在における保有する投資口の比率が高い上位20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)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	41,803	16.47
スタートコーポレーション株式会社	34,153	13.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,928	10.21
野村信託銀行株式会社(投信口)	9,708	3.82
資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,247	2.46
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,947	1.55
近畿産業信用組合	3,313	1.30
上田八木短資株式会社	2,340	0.92
陸山 恭一	2,000	0.78
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,939	0.76
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,929	0.76
JPモルガン証券株式会社	1,671	0.65
モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	1,511	0.59
SMBC日興証券株式会社	1,464	0.57
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR STATE STREET BANK LUXEMBOURG SCA ON BEHALF OF ITS CLIENTS: CLIENT OMNI OM25	1,314	0.51
MLI STOCK LOAN	1,313	0.51
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,304	0.51
MSCO CUSTOMER SECURITIES	1,258	0.49
UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,129	0.44
吉田商事株式会社	1,000	0.39
米沢信用金庫	1,000	0.39
播州信用金庫	1,000	0.39
合計	147,271	58.03

(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

2019年10月31日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	平出 和也	スタートアセットマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スタート総合研究所 代表取締役	-
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所・外国法共同事業 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 評議員 松下公認会計士事務所 公認会計士	600
監督役員(注1)	松下 素久	共立信用組合 監事 日産証券株式会社 監査役	600
会計監査人(注2)(注3)	監査法人 日本橋事務所	-	6,580

(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に係る報酬80千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

2019年10月31日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

資産の種類	地域等	第27期 (2019年4月30日現在)		第28期 (2019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	60,450,810	67.0	59,929,738	66.7
	政令指定都市	23,526,330	26.1	24,221,956	27.0
	地方主要都市	1,453,866	1.6	1,436,063	1.6
小計		85,431,006	94.7	85,587,757	95.3
預金・その他の資産		4,759,254	5.3	4,216,806	4.7
資産総額計		90,190,261	100.0	89,804,563	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

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
C-75	プロシード新横浜	4,471,758	5,457.56	5,359.25	98.2	3.9	共同住宅
C-41	プロシード西新井	3,293,999	20,137.85	19,975.14	99.2	9.8	共同住宅
C-70	プロシード西新宿	2,651,119	2,461.88	2,461.88	100.0	2.0	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,603,770	2,553.89	2,467.74	96.6	2.0	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,250,562	4,134.70	4,013.18	97.1	2.1	共同住宅
C-77	プロシード錦糸町	2,250,233	2,302.92	2,272.74	98.7	1.7	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,164,271	5,335.93	4,879.52	91.4	2.2	共同住宅
G-29	プロシード京橋	2,110,879	3,274.56	2,946.92	90.0	1.7	共同住宅
G-24	プロシード金山2	2,054,917	4,218.01	4,007.14	95.0	2.2	共同住宅
C-73	プロシードCO-Z東館	1,951,104	6,873.33	6,752.99	98.2	2.5	共同住宅
合計		25,802,616	56,750.63	55,136.50	97.2	30.2	-

(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

2019年10月31日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

物件番号	物件名	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定価額 (千円)(注)	帳簿価額 (千円)
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,360,000	1,007,793
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	875,000	580,190
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	811,000	605,120
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	597,000	621,709
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	759,000	627,377
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	570,000	452,049
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	305,000	328,939
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	340,000	340,315
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	319,000	275,403
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	330,000	296,738
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	247,000	228,231
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	238,162
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	249,000	173,358
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	108,000	94,229
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	966,000	882,102
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	484,000	482,554
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	467,074
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	497,489
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	386,000	397,733
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市緑ヶ丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	348,000	352,746
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	798,000	769,017
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	822,000	714,227
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	455,000	299,346
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	466,000	452,815
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	484,000	432,435
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	574,000	431,980
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	1,660,000	1,422,406
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	信託受益権	849.08	700,000	676,205
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	346,880
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	269,000	253,061

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
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自2020年1月 至2020年4月	66,000	-	-
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市南区)	外装リフレッシュ工事	自2019年7月 至2019年12月	45,360	-	-
プロシード仙台小鶴新田 (宮城県仙台市宮城野区)	外装リフレッシュ工事	自2020年2月 至2020年4月	44,000	-	-
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	外壁等改修工事	自2019年7月 至2019年12月	38,500	-	-
プロシード都立大学2 (東京都目黒区)	外装リフレッシュ工事	自2020年2月 至2020年4月	33,000	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自2020年3月 至2020年4月	6,480	-	-

(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28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117,980千円であり、当期費用に区分された修繕費84,148千円と合わせて202,129千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)
プロシード都立大学 (東京都目黒区)	外壁改修工事	自2019年5月 至2019年9月	24,336
プロシード本八幡 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自2019年5月 至2019年9月	18,849
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	屋上防水工事	自2019年8月 至2019年9月	5,184
その他			69,611
合計			117,980

(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24期	第25期	第26期	第27期	第28期
営業期間	自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日
当期首積立金残高	300,000	350,000	400,000	450,000	500,000
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	350,000	400,000	450,000	500,000	550,000

(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27期	第28期
	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日
(a) 資産運用報酬	263,240	268,751
(b) 資産保管手数料	8,487	8,468
(c) 一般事務委託手数料	28,966	27,117
(d) 役員報酬	1,200	1,200
(e) その他営業費用	120,695	108,559
合計	422,589	414,095

(注)第27期の資産運用報酬には物件譲渡に係る運用報酬1,804千円が含まれており、第28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4,235千円及び物件譲渡に係る運用報酬1,230千円が含まれています。

物件番号	物件名	第27期(2019年4月30日現在)				第28期(2019年10月31日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)
C-72	プロシード南行徳2	35	97.3	39,506	1.3	34	94.8	37,397	1.2
C-73	プロシードCO-Z東館	108	96.8	76,053	2.4	110	98.2	76,677	2.5
C-74	プロシードCO-Z西館	69	97.0	40,612	1.3	71	100.0	41,973	1.4
C-75	プロシード新横浜	212	93.5	123,585	4.0	222	98.2	121,902	3.9
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	2	100.0	11,774	0.4	2	100.0	11,774	0.4
C-77	プロシード錦糸町	63	98.7	53,313	1.7	63	98.7	53,019	1.7
C-78	プロシードK2	55	94.1	43,524	1.4	56	95.4	43,398	1.4
C-79	プロシードK3アネックス	24	100.0	12,387	0.4	22	91.8	12,821	0.4
C-80	プロシードK5	15	94.4	9,791	0.3	15	87.1	9,520	0.3
C-81	プロシード市川妙典II	58	100.0	26,833	0.9	58	100.0	30,972	1.0
G-8	プロシード太閤通	41	93.6	17,060	0.5	43	97.9	17,010	0.6
G-11	プロシード穂波町	8	82.8	7,756	0.2	8	76.3	5,805	0.2
G-13	プロシード新栄	72	93.8	32,371	1.0	70	91.1	32,581	1.1
G-14	プロシード千代田	28	93.2	14,338	0.5	30	100.0	13,915	0.5
G-15	プロシード福岡高宮	44	96.3	17,814	0.6	41	89.9	17,486	0.6
G-17	プロシード金山	88	93.8	44,574	1.4	92	97.6	44,542	1.4
G-18	プロシード吹上	48	100.0	20,595	0.7	46	95.1	20,657	0.7
G-19	プロシード豊田	27	100.0	12,049	0.4	27	100.0	11,792	0.4
G-20	プロシード北堀江	94	90.3	72,924	2.3	90	84.5	70,042	2.3
G-21	プロシード西天満	54	97.0	32,506	1.0	53	93.9	31,395	1.0
G-22	プロシード神戸元町	59	96.9	30,074	1.0	56	92.2	29,585	1.0
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	6,000	0.2	1	100.0	6,000	0.2
G-24	プロシード金山2	70	97.3	63,933	2.0	68	95.0	66,820	2.2
G-25	プロシード新瑞橋	66	92.2	69,149	2.2	65	91.4	68,082	2.2
G-26	プロシード弁天町	125	99.4	66,946	2.1	122	97.1	65,785	2.1
G-27	プロシード長居公園通	75	92.6	31,754	1.0	71	87.7	31,358	1.0
G-28	プロシード西長堀	46	88.4	22,827	0.7	46	88.5	24,303	0.8
G-29	プロシード京橋	98	81.7	51,553	1.7	108	90.0	51,927	1.7
G-30	プロシード兵庫駅前通	112	95.9	49,883	1.6	109	93.5	53,782	1.7
G-31	プロシード瑞穂	37	93.3	16,336	0.5	36	90.2	16,501	0.5
G-32	プロシード大須	61	92.4	29,724	1.0	65	98.5	29,299	0.9
G-33	プロシード仙台小鶴新田	59	94.6	25,382	0.8	56	88.6	24,605	0.8
G-34	プロシード仙台上杉	101	93.1	57,990	1.9	98	91.4	54,642	1.8
G-35	プロシード金山3	-	-	-	-	56	94.0	5,149	0.2
R-2	プロシード水戸	35	97.5	16,734	0.5	36	100.0	17,498	0.6
R-3	プロシード水戸2	35	97.7	17,920	0.6	33	91.1	18,109	0.6
R-4	プロシード筑波学園都市	30	87.8	28,292	0.9	29	85.2	26,012	0.8
合計		5,015	96.3	3,119,057	100.0	5,015	95.7	3,089,056	100.0

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

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

(注3)(C・8)プロシードせんげん台は2019年4月25日に、(C・13)プロシード東川口は2019年9月27日にそれぞれ譲渡しました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2019年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	12,949,000	10,449,000	(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、2019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。

2. 借入状況

2019年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
長期借入金 (注3)	2014年11月25日	株式会社りそな銀行	711,000	711,000	1.19000 (注2)	2019年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行	441,000	441,000					
		株式会社みずほ銀行	299,000	299,000					
		株式会社三井住友銀行	299,000	299,000					
		株式会社千葉銀行	259,000	259,000					
		株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000					
		三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000					
		オリックス銀行株式会社	104,000	104,000					
		株式会社香川銀行	21,000	21,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,054,000	1,054,000					
		株式会社りそな銀行	787,000	787,000					
		株式会社千葉銀行	382,000	382,000					
長期借入金 (注3)	2015年11月24日	株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000	0.99000 (注2)	2020年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社みずほ銀行	331,000	331,000					
		株式会社香川銀行	325,000	325,000					
		株式会社三井住友銀行	241,000	241,000					
		オリックス銀行株式会社	99,000	99,000					
		三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000					
		株式会社りそな銀行	763,500	763,500					
		株式会社あおぞら銀行	520,000	520,000					
		株式会社三井住友銀行	408,500	408,500					
		株式会社千葉銀行	387,500	387,500					
		株式会社武蔵野銀行	387,500	387,500					
		株式会社みずほ銀行	158,500	158,500					
長期借入金 (注3)	2016年5月24日	オリックス銀行株式会社	130,000	130,000	0.85799	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	56,500	56,500					
		みずほ信託銀行株式会社	50,000	50,000					
		株式会社香川銀行	11,500	11,500					
		株式会社りそな銀行	763,500	763,500					
		株式会社あおぞら銀行	520,000	520,000					
		株式会社三井住友銀行	408,500	408,500					
		株式会社千葉銀行	387,500	387,500					
		株式会社武蔵野銀行	387,500	387,500					
		株式会社みずほ銀行	158,500	158,500					
		オリックス銀行株式会社	130,000	130,000					
		長期借入金 (注3)	2016年5月24日	三井住友信託銀行株式会社					
みずほ信託銀行株式会社	50,000			50,000					
株式会社香川銀行	11,500			11,500					
株式会社りそな銀行	1,025,000			-					
株式会社あおぞら銀行	783,000			-					
株式会社りそな銀行	356,000			-					
株式会社千葉銀行	356,000			-					
株式会社武蔵野銀行	308,000			-					
株式会社みずほ銀行	303,000			-					
株式会社香川銀行	225,000			-					
株式会社三井住友銀行	93,000			-					
長期借入金 (注3)	2016年11月24日			三井住友信託銀行株式会社	93,000	-	0.48091	2019年5月24日	期限一括
		株式会社りそな銀行	1,095,000	1,095,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,060,000	1,060,000					
		株式会社みずほ銀行	917,000	917,000					
		株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000					
		株式会社千葉銀行	470,000	470,000					
		株式会社香川銀行	152,000	152,000					
		三井住友信託銀行株式会社	146,000	146,000					
		株式会社りそな銀行	1,095,500	1,095,500					
		株式会社あおぞら銀行	1,060,500	1,060,500					
		株式会社みずほ銀行	917,000	917,000					
		長期借入金 (注3)	2016年12月9日	株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000			
株式会社千葉銀行	470,000			470,000					
株式会社香川銀行	152,000			152,000					
三井住友信託銀行株式会社	146,000			146,000					
株式会社りそな銀行	1,095,500			1,095,500					
株式会社あおぞら銀行	1,060,500			1,060,500					
株式会社みずほ銀行	917,000			917,000					
株式会社武蔵野銀行	480,000			480,000					
株式会社千葉銀行	470,000			470,000					
株式会社香川銀行	152,000			152,000					
三井住友信託銀行株式会社	145,000			145,000					
長期借入金 (注3)	2016年12月9日			株式会社りそな銀行	1,105,000	1,105,000	0.35800	2021年5月24日	期限一括
		株式会社あおぞら銀行	1,061,000	1,061,000					
		株式会社みずほ銀行	917,000	917,000					
		株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000					
		株式会社千葉銀行	460,000	460,000					
		株式会社香川銀行	152,000	152,000					
		三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000					
		株式会社りそな銀行	1,105,000	1,105,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,061,000	1,061,000					
		株式会社みずほ銀行	917,000	917,000					
		株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000					
		株式会社千葉銀行	460,000	460,000					
長期借入金 (注3)	2016年12月9日	株式会社香川銀行	152,000	152,000	0.38800	2021年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000					
		株式会社りそな銀行	1,105,000	1,105,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,061,000	1,061,000					
		株式会社みずほ銀行	917,000	917,000					
		株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000					
		株式会社千葉銀行	460,000	460,000					
		株式会社香川銀行	152,000	152,000					
		三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000					
		株式会社りそな銀行	1,105,000	1,105,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,061,000	1,061,000					
		株式会社みずほ銀行	917,000	917,000					

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要							
長期借入金 (注3)	2017年5月24日	株式会社みずほ銀行	1,090,000	1,090,000	0.73800	2022年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
		株式会社千葉銀行	500,000	500,000											
		株式会社西日本シティ銀行	500,000	500,000											
		株式会社三井住友銀行	500,000	500,000											
		株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000											
		株式会社りそな銀行	385,000	385,000											
		株式会社東日本銀行	250,000	250,000											
		株式会社あおぞら銀行	215,000	215,000											
		オリックス銀行株式会社	150,000	150,000											
		みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000											
		株式会社横浜銀行	1,000,000	1,000,000											
		株式会社りそな銀行	519,000	519,000											
長期借入金 (注3)	2017年11月24日	株式会社みずほ銀行	479,000	479,000	0.76800	2023年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
		株式会社三井住友銀行	479,000	479,000											
		株式会社千葉銀行	415,000	415,000											
		株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000											
		株式会社あおぞら銀行	321,000	321,000											
		三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000											
		オリックス銀行株式会社	167,000	167,000											
		株式会社香川銀行	34,000	34,000											
		株式会社りそな銀行	650,000	650,000											
		株式会社あおぞら銀行	600,000	600,000											
		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											
長期借入金 (注3)	2017年12月15日	三井住友信託銀行株式会社	150,000	150,000	0.66800	2022年5月24日	期限一括	運用資 産の取 得資金	無担保 無保証						
		株式会社香川銀行	100,000	100,000											
		株式会社東日本銀行	100,000	100,000											
		みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000											
		株式会社りそな銀行	727,000	727,000											
		株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000											
		株式会社社京都銀行	400,000	400,000											
		株式会社みずほ銀行	299,000	299,000											
		株式会社三井住友銀行	299,000	299,000											
		株式会社千葉銀行	259,000	259,000											
		株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000											
		長期借入金 (注3)	2018年5月25日	三井住友信託銀行株式会社						107,000	107,000	0.76799	2024年5月24日	期限一括	借換資 金及び 運用資 産の取 得資金 の一部
株式会社香川銀行	100,000			100,000											
株式会社あおぞら銀行	1,089,000			1,089,000											
株式会社りそな銀行	825,000			825,000											
株式会社千葉銀行	382,000			382,000											
株式会社武蔵野銀行	382,000			382,000											
株式会社みずほ銀行	357,000			357,000											
株式会社香川銀行	325,000			325,000											
株式会社三井住友銀行	241,000			241,000											
三井住友信託銀行株式会社	99,000			99,000											
株式会社あおぞら銀行	-			831,000											
長期借入金 (注3)	2018年11月22日			株式会社りそな銀行	825,000	825,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証				
		株式会社千葉銀行	382,000	382,000											
		株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000											
		株式会社みずほ銀行	357,000	357,000											
		株式会社香川銀行	325,000	325,000											
		株式会社三井住友銀行	241,000	241,000											
		三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000											
		株式会社あおぞら銀行	-	831,000											
		株式会社りそな銀行	-	635,000											
		株式会社千葉銀行	-	356,000											
		株式会社武蔵野銀行	-	356,000											
		長期借入金 (注3)	2019年5月24日	株式会社香川銀行	-	303,000						0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金
株式会社三井住友銀行	-			250,000											
株式会社三井住友銀行	-			225,000											
三井住友信託銀行株式会社	-			93,000											
小計				46,046,000	45,646,000										
合計				46,046,000	45,646,000										

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。
(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(6,820,000千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格 (千円) (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-13	プロシード東川口	-	-	2019年 9月27日	205,000	190,933	5,882
G-35	プロシード金山3	2019年10月 1日	770,000	-	-	-	-
	合計	-	770,000	-	205,000	190,933	5,882

(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、株式会社アセットリサーチ及び株式会社中央不動産鑑定所が不動産鑑定評価基準等に基づき実施しており、本投資法人は、当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	物件名	取引年月日	内容	取得価格又は譲渡価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	価格時点	鑑定会社
譲渡	C-13	プロシード東川口	2019年 9月27日	信託不動産	205,000	197,000	2019年 4月30日	株式会社アセットリサーチ
取得	G-35	プロシード金山3	2019年 10月 1日	信託不動産	770,000	824,000	2019年 8月31日	株式会社中央不動産鑑定所

(2)その他

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

2019年5月1日から2019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、当該調査に関しては、金利スワップ取引についての取引の相手方の名称、通貨の種類、約定利率、取引期間その他、当該金利スワップ取引の内容に関することについて調査を委託しています。

4. 利害関係人等との取引状況

(1)取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等 (千円)		売付額等 (千円)	
総額	770,000		205,000	
利害関係人等との取引状況の内訳				
スターツデベロップメント株式会社	770,000	(100.0%)	-	(-%)
合計	770,000	(100.0%)	-	(-%)

(2)支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	83,366	スターツアメニティー株式会社	83,366	100.0
修繕費	202,129	スターツアメニティー株式会社	202,129	100.0
保守点検費	112,074	スターツアメニティー株式会社	112,074	100.0
広告宣伝費	55,785	スターツアメニティー株式会社	55,785	100.0
更新手数料	23,353	スターツアメニティー株式会社	23,353	100.0
媒介手数料	6,210	スターツコーポレートサービス株式会社	6,210	100.0
信託報酬(注2)	36,139	スターツ信託株式会社	6,171	17.1

(注1)利害関係人等とは、投資信託及び投資法人に関する法律施行令第123条に定める本投資法人と資産運用委託契約を締結している資産運用会社の利害関係人等、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。

(注2)信託報酬の支払手数料総額には、売却費用に計上した不動産信託受益権譲渡に係る信託報酬615千円及び有形固定資産の帳簿価額に算入した不動産信託受益権取得に係る信託報酬900千円が含まれています。

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) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,950,605	1,350,833
信託現金及び信託預金	1,926,790	2,012,701
営業未収入金	33,734	26,364
前払費用	90,896	92,283
その他	3,567	2,462
流動資産合計	4,005,594	3,484,645
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	43,965,915	44,623,256
減価償却累計額	△ 8,185,697	△ 8,722,662
信託建物(純額)	35,780,218	35,900,594
信託構築物	1,216,982	1,233,580
減価償却累計額	△ 653,067	△ 688,351
信託構築物(純額)	563,915	545,228
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 3,759	△ 4,064
信託機械及び装置(純額)	1,616	1,312
信託工具、器具及び備品	356,344	378,412
減価償却累計額	△ 200,388	△ 215,918
信託工具、器具及び備品(純額)	155,956	162,494
信託土地	48,929,300	48,978,128
有形固定資産合計	85,431,006	85,587,757
無形固定資産		
ソフトウェア	2,178	1,584
無形固定資産合計	2,178	1,584
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	535,874	535,874
長期前払費用	187,623	170,326
繰延税金資産	80	79
その他	13,659	14,295
投資その他の資産合計	747,238	730,576
固定資産合計	86,180,423	86,319,918
繰延資産		
投資口交付費	4,243	-
繰延資産合計	4,243	-
資産合計	90,190,261	89,804,563

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	5,949,000	6,820,000
営業未払金	131,656	183,992
未払金	201,565	202,979
未払費用	4,325	906
未払法人税等	1,948	1,932
未払消費税等	13,433	4,665
前受金	1,918	2,112
その他	144	770
流動負債合計	6,303,993	7,217,358
固定負債		
長期借入金	40,097,000	38,826,000
信託預り敷金及び保証金	697,855	693,105
資産除去債務	130,769	131,848
固定負債合計	40,925,625	39,650,953
負債合計	47,229,618	46,868,312
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
出資総額控除額	※1 △ 545,913	△ 545,913
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
任意積立金合計	99,000	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,177,098	1,152,707
剰余金合計	1,276,098	1,251,707
投資主資本合計	42,960,642	42,936,251
純資産合計	※2 42,960,642	42,936,251
負債純資産合計	90,190,261	89,804,563

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考)	当期
		(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
営業収益			
貸貸事業収入	※1	3,119,057	3,089,056
不動産等売却益	※2	25,797	5,882
営業収益合計		3,144,854	3,094,939
営業費用			
貸貸事業費用	※1	1,349,131	1,321,692
資産運用報酬		261,435	263,286
資産保管手数料		8,487	8,468
一般事務委託手数料		28,966	27,117
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		120,695	108,559
営業費用合計		1,769,916	1,730,322
営業利益		1,374,938	1,364,616
営業外収益			
受取利息		18	18
受取保険金		9,769	3,783
未払分配金戻入		859	649
その他		-	16
営業外収益合計		10,646	4,467
営業外費用			
支払利息		156,754	164,602
投資口交付費償却		4,243	4,243
融資関連費用		44,917	45,135
その他		703	540
営業外費用合計		206,619	214,521
経常利益		1,178,965	1,154,562
税引前当期純利益		1,178,965	1,154,562
法人税、住民税及び事業税		1,951	1,934
法人税等調整額		△ 4	1
法人税等合計		1,946	1,936
当期純利益		1,177,019	1,152,626
前期繰越利益		79	80
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,177,098	1,152,707

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	42,230,457	-	42,230,457	99,000	99,000	1,132,465	1,231,465
当期変動額							
剰余金の配当						△ 1,132,386	△ 1,132,386
当期純利益						1,177,019	1,177,019
自己投資口の取得							
自己投資口の消却		△ 545,913	△ 545,913				
当期変動額合計	-	△ 545,913	△ 545,913	-	-	44,632	44,632
当期末残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,177,098	1,276,098

(単位：千円)

	投資主資本		純資産合計
	自己投資口	投資主資本 合計	
当期首残高	-	43,461,923	43,461,923
当期変動額			
剰余金の配当		△ 1,132,386	△ 1,132,386
当期純利益		1,177,019	1,177,019
自己投資口の取得	△ 545,913	△ 545,913	△ 545,913
自己投資口の消却	545,913	-	-
当期変動額合計	-	△ 501,280	△ 501,280
当期末残高	-	42,960,642	42,960,642

当期(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,177,098	1,276,098
当期変動額							
剰余金の配当						△ 1,177,017	△ 1,177,017
当期純利益						1,152,626	1,152,626
当期変動額合計	-	-	-	-	-	△ 24,391	△ 24,391
当期末残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,152,707	1,251,707

(単位：千円)

	投資主資本	
	自己投資口	投資主資本 合計
当期首残高	42,960,642	42,960,642
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,177,017	△ 1,177,017
当期純利益	1,152,626	1,152,626
当期変動額合計	△ 24,391	△ 24,391
当期末残高	42,936,251	42,936,251

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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019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 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 ②無形固定資産 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。	①有形固定資産 同左 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ています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によります。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2019年4月30日)	当期 (2019年10月31日)
※1. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 3,000口 消却総額 545,913千円	※1. 自己投資口の消却の状況 総消却口数 3,000口 消却総額 545,913千円
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 2,705,376 共益費 184,103 駐車場収入 85,639 付帯収入 1,781 その他賃貸事業収入 142,157 不動産賃貸事業収益合計 3,119,057	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 2,686,527 共益費 182,780 駐車場収入 84,552 付帯収入 1,868 その他賃貸事業収入 133,328 不動産賃貸事業収益合計 3,089,056
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 197,583 修繕費 98,537 公租公課 178,380 信託報酬 34,981 水道光熱費 56,571 損害保険料 8,800 減価償却費 618,868 その他賃貸事業費用 155,406 不動産賃貸事業費用合計 1,349,131	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 195,441 修繕費 84,148 公租公課 179,388 信託報酬 34,624 水道光熱費 54,907 損害保険料 7,723 減価償却費 619,506 その他賃貸事業費用 145,950 不動産賃貸事業費用合計 1,321,692
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,769,925	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,767,364
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
プロシードせんげん台 不動産等売却収入 301,836 不動産等売却原価 264,209 その他売却費用 11,829 不動産等売却益 25,797	プロシード東川口 不動産等売却収入 205,361 不動産等売却原価 190,933 その他売却費用 8,545 不動産等売却益 5,882

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)		当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	発行済投資口の総口数	253,777口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2019年4月30日)		当期 (2019年10月31日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)	オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内リース料	87,821	1年内リース料	88,193
1年超リース料	3,338,577	1年超リース料	3,307,314
合計	3,426,398	合計	3,395,507

(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 2018年11月1日 至 2019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

2019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)	1,950,605	1,950,605	—
(2)信託現金及び信託預金(注3)	1,926,790	1,926,790	—
(3)信託差入敷金及び保証金(注3)	535,874	417,672	△ 118,202
(4)1年内返済予定の長期借入金(注4)	5,949,000	5,943,646	△ 5,353
(5)長期借入金(注4)	40,097,000	40,115,105	18,105
(6)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

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

(3)信託差入敷金及び保証金

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

(4)1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金

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

(6)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	9,900,000	7,400,000	(注)	—

(注)金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、当該長期借入金の時価に含めて記載しています(上記「(4)1年内返済予定の長期借入金」及び「(5)長期借入金」をご参照下さい。)

(注2)時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額697,855千円)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	1,950,605	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,926,790	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	84	—	—	535,790

(注4)借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	5,949,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	8,020,000	8,640,000	9,963,500	6,873,500	6,600,000

当期(自 2019年5月1日 至 2019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

2019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)	1,350,833	1,350,833	—
(2)信託現金及び信託預金(注3)	2,012,701	2,012,701	—
(3)信託差入敷金及び保証金(注3)	535,874	452,725	△ 83,148
(4)1年内返済予定の長期借入金(注4)	6,820,000	6,810,930	△ 9,069
(5)長期借入金(注4)	38,826,000	38,838,646	12,646
(6)デリバティブ取引	—	—	—

(注1)金融商品の時価の算定方法

(1)現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

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

- (3) 信託差入敷金及び保証金
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5)長期借入金
これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(6)デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (6) デリバティブ取引
①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,949,000	10,449,000	(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「(4)1年内返済予定の長期借入金」及び「(5)長期借入金」をご参照下さい。)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品
賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額693,105千円)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	1,350,833	—	—	—
信託現金及び信託預金	2,012,701	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	84	—	—	535,790

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	6,820,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	8,020,000	10,093,500	7,063,500	6,900,000	6,749,000

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
資産除去債務	資産除去債務
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。	1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62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(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)
期首残高	期首残高
時の経過による調整額	時の経過による調整額
期末残高	期末残高

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額(千円)(注1)	科目	期末残高(千円)(注1)
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料	84,065	営業未払金	131,646
				修繕工事費	210,798		
				保守点検費	113,518		
				広告宣伝費	66,523		
				更新手数料	22,810		
				賃料収入等(注2)	334,593	信託預り敷金及び保証金(注2)	84,070
利害関係人等	スターツコーポレートサービス株式会社	賃貸仲介業・売買仲介業・不動産管理業	-	信託受益権の譲渡の媒介	9,081	-	-
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	16,344	前払費用	1,468
				支払利息	4,297	長期前払費用	9,270
				融資関連に関する支払	213	未払費用	118
						前払費用	535
						長期前払費用	973
						1年内返済予定の長期借入金	200,000
						長期借入金の返済	99,000
		一般事務委託報酬	28,166	未払金	19,707		

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

当期(自 2019年5月1日 至 2019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	83,366	営業未払金	136,511
				修繕工事費	202,129		
				保守点検費	112,074		
				広告宣伝費	55,785		
				更新手数料	23,353		
				賃料収入等(注2)	335,152	信託預り敷金及び保証金(注2)	87,011
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3)	770,000	-	-
利害関係人等	スターツコーポレートサービス株式会社	賃貸仲介業・売買仲介業・不動産管理業	-	信託受益権の譲渡の媒介	6,210	-	-
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	15,742	前払費用	1,425
				支払利息	4,524	長期前払費用	8,316
				融資関連に関する支払	200	未払費用	25
						前払費用	507
						長期前払費用	905
						1年内返済予定の長期借入金	253,000
						長期借入金の返済	93,000
		一般事務委託報酬	26,817	未払金	19,558		

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2018年11月1日 至 2019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2019年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
86,201,824	△ 770,817	85,431,006	97,032,000

(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、資本的支出(112,260千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(618,868千円)及び(C-8)プロシードせんげん台の譲渡(264,209千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019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 2019年5月1日 至 2019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2019年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。(単位:千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価(注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
85,431,006	156,750	85,587,757	97,776,000

(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、(G-35)プロシード金山3の取得(849,292千円)及び資本的支出(117,980千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(619,506千円)及び(C-13)プロシード東川口の譲渡(190,933千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)		当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	
1口当たり純資産額	169,285円	1口当たり純資産額	169,188円
1口当たり当期純利益(注)	4,585円	1口当たり当期純利益(注)	4,541円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。			

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)		当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	
当期純利益(千円)	1,177,019	当期純利益(千円)	1,152,626
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)	1,177,019	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,152,626
期中平均投資口数(口)	256,694	期中平均投資口数(口)	253,777

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019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 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
I 当期末処分利益	1,177,098,426円	1,152,707,292円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,177,017,726円 (4,638円)	1,152,655,134円 (4,542円)
III 次期繰越利益	80,700円	52,158円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,177,017,726円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,152,655,134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

2019年12月11日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員
業務執行社員

公認会計士

木下 雅彦

指定社員
業務執行社員

公認会計士

高橋 秀和

当監査法人は、「投資信託及び投資法人に関する法律」第130条の規定に基づき、スタートプロシード投資法人の2019年5月1日から2019年10月31日までの第28期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,178,965	1,154,562
減価償却費	619,462	620,100
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△ 18	△ 18
支払利息	156,754	164,602
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 10,594	7,370
前払費用の増減額(△は増加)	△ 6,190	△ 1,386
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 1,568	△ 8,767
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 44,715	28,095
未払金の増減額(△は減少)	△ 850	743
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 47,744	17,297
信託有形固定資産の売却による減少額	264,209	190,933
その他	△ 2,996	2,436
小計	2,108,958	2,180,213
利息の受取額	18	18
利息の支払額	△ 153,293	△ 168,022
法人税等の支払額	△ 1,882	△ 1,951
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,953,801	2,010,257
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	△ 120,162	△ 943,033
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	39,924	43,217
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 48,217	△ 47,968
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 129,091	△ 948,420
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,700,000	3,049,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,700,000	△ 3,449,000
自己投資口の取得による支出	△ 545,913	-
分配金の支払額	△ 1,131,629	△ 1,175,697
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,677,542	△ 1,575,697
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	147,167	△ 513,860
現金及び現金同等物の期首残高	3,730,228	3,877,396
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,877,396	3,363,535

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

[重要な会計方針に係る事項に関する注記] (参考情報)

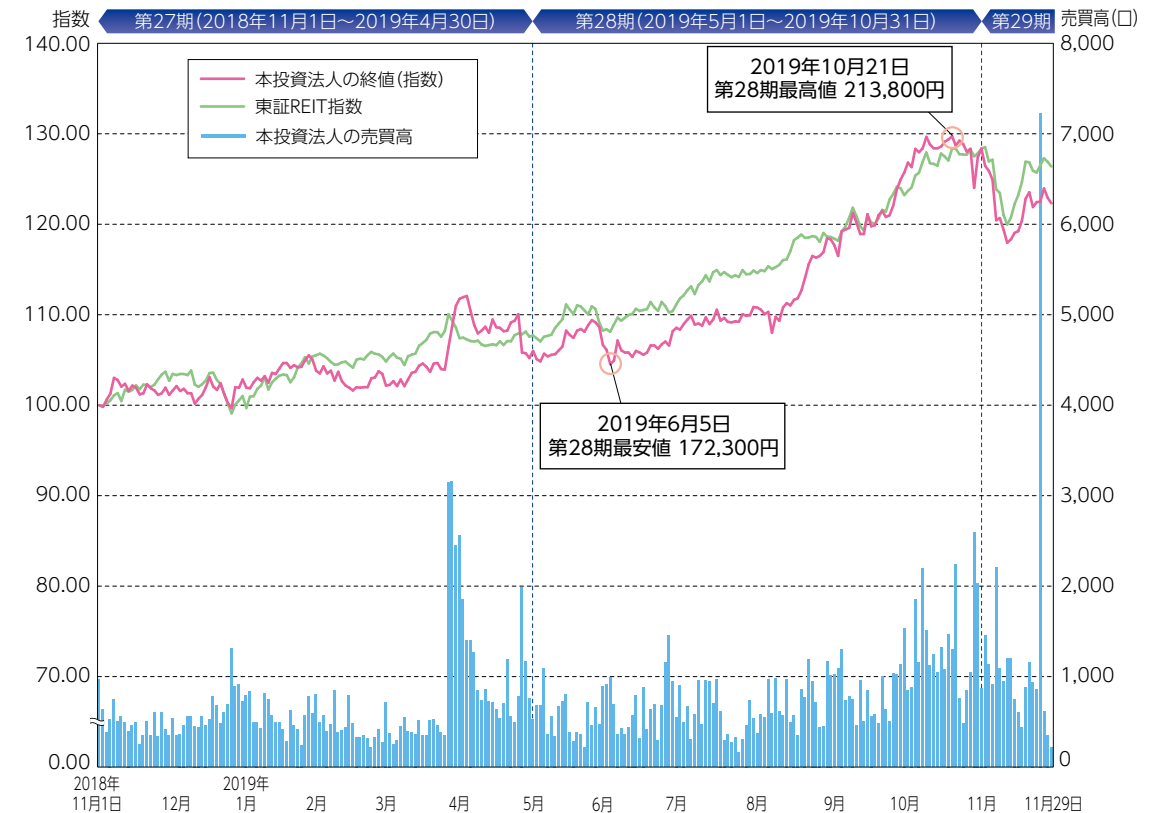
項目	期別	前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲		キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

	前期 (自 2018年11月1日 至 2019年4月30日)	当期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係		
	(単位：千円) (2019年4月30日現在)	(単位：千円) (2019年10月31日現在)
現金及び預金	1,950,605	1,350,833
信託現金及び信託預金	1,926,790	2,012,701
現金及び現金同等物	3,877,396	3,363,535

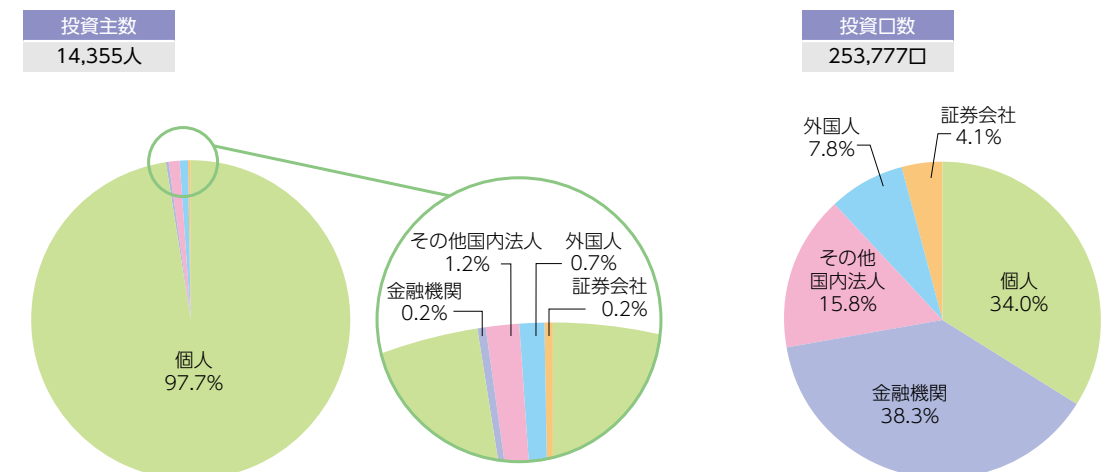
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人第27期期首の投資口価格終値164,800円及び同日付東証リート指数1,756.08を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2019年11月29日まで併示しています。

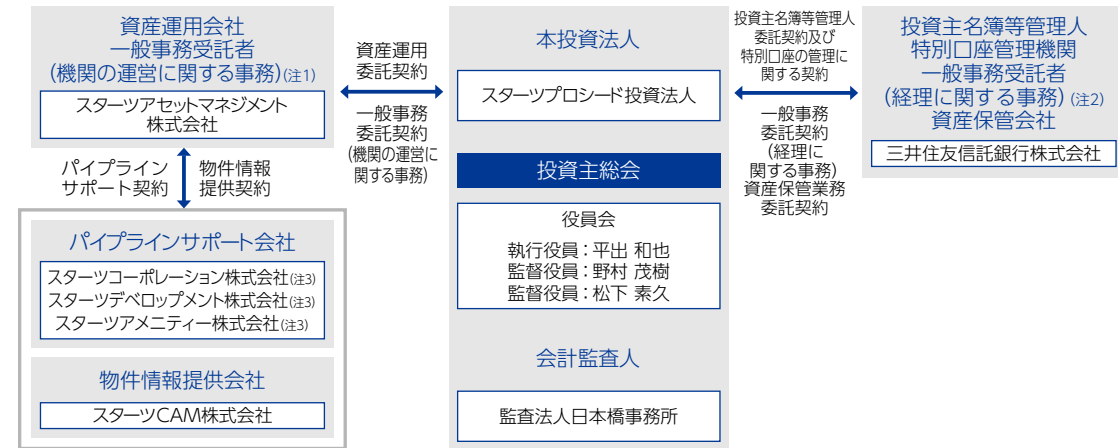
投資主の状況 (2019年10月31日現在)



投資法人／資産運用会社の概要

■ 投資法人の概要

仕組図



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

■ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

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

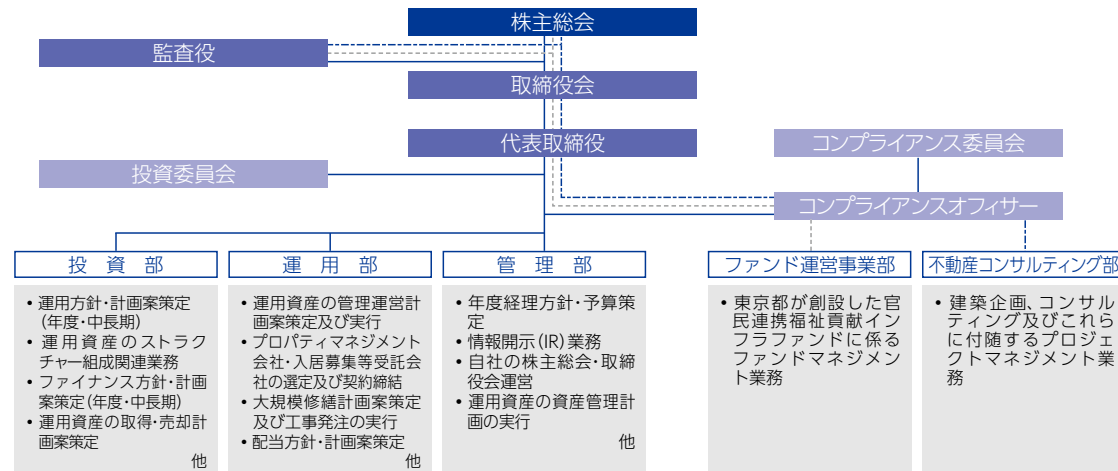
沿革

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(4)第80325号)
2004年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
2004年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
2007年9月30日	金融商品取引業(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 商号をスタート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
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

組織図



投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)



■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

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

■ 「分配金計算書」について

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

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

■ マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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