

**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

検索

スマートフォン版ウェブサイト



### ESGへの取組み

本投資法人のESGへの取組みの詳細をご覧ください。

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

### IR情報

これまでの決算情報、投資主様向けの情報などをご覧ください。

### 最新決算情報

本投資法人の最新決算情報は、こちらからダウンロードいただけます。

### 決算説明会動画

本投資法人の決算説明会動画は、こちらからご覧いただけます。



スマートフォン版ウェブサイトはこちらから

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



## 第33期 資産運用報告

2021年11月1日～2022年4月30日

じっくり、揺るがず、末長く。



環境に配慮した植物性油を一部使用したインキで印刷しています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷しています。



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。



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33期(2022年4月期)の決算を迎えることができました。  
これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。当期は2022年4月にプロシード錦糸町2を取得するとともに、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同月中にプロシード中野新橋を譲渡して資産の入替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計は88,359百万円となりました。また、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取組みました。こうした取組みの結果、営業収益3,224百万円、経常利益1,199百万円、当期純利益1,197百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり4,718円とさせていただき、公表済の予想を大きく上回ることができました。

さらに、ESGに関する取組みとして、ESG方針に基づき、本投資法人が特定したマテリアリティ(重要課題)の「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与する取組みとして、保有物件のうち、71物件の電力契約を再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しました。これにより、当該電力プラン導入物件の使用電気(共用部)の実質CO<sub>2</sub>排出量ゼロを実現することができました。また、プロシード仙台上杉にて建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の評価を2022年4月に取得しました。

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。

## 決算ハイライト

## ■ 第33期(2022年4月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,718円

## ■ 決算・分配状況の推移

期	第29期 (2020年4月期)	第30期 (2020年10月期)	第31期 (2021年4月期)	第32期 (2021年10月期)	第33期 (2022年4月期)
営業収益(百万円)	3,665	3,352	3,160	3,177	3,224
経常利益(百万円)	1,685	1,394	1,163	1,159	1,199
当期純利益(百万円)	1,683	1,392	1,183	1,157	1,197
総資産額(百万円)	90,295	90,411	90,191	90,258	90,240
純資産額(百万円)	43,467	43,576	43,366	43,341	43,380
自己資本比率(%)	48.1	48.2	48.1	48.0	48.1
1口当たり純資産額(円)	171,282	171,711	170,886	170,785	170,940
1口当たり分配金(円)	5,059	5,488	4,663	4,563	4,718

## ■ 今後の分配金の予想

第34期(2022年10月期)

1口当たり分配金 4,550円(注)

第35期(2023年4月期)

1口当たり分配金 4,570円(注)

(注)第34期・第35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2022年6月14日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。

## Contents

I. 投資法人の概要	1	Ⅲ. 貸借対照表	30
決算ハイライト	1	Ⅳ. 損益計算書	32
本投資法人の特色	2	Ⅴ. 投資主資本等変動計算書	33
トピックス	4	Ⅵ. 注記表	34
外部成長戦略	6	Ⅶ. 金銭の分配に係る計算書	42
内部成長戦略	8	Ⅷ. 監査報告書	43
財務戦略	9	Ⅸ. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ESGの取組み	10	投資口の状況	47
ポートフォリオマップ	12	投資法人/資産運用会社の概要	48
運用資産一覧	14	投資主インフォメーション	49
II. 資産運用報告	16		



## 本投資法人の特色

# スタートグループの総合力を活用した成長戦略

## 1 「住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

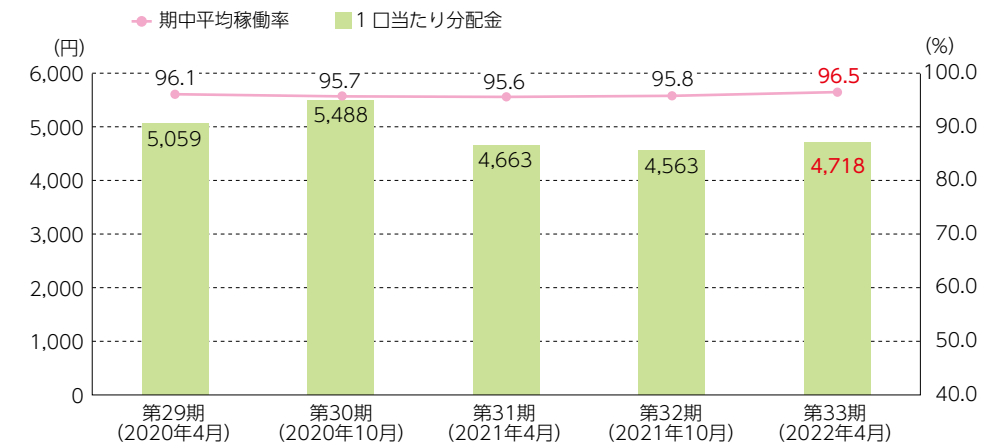
## 2 スタートグループ との協力関係

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



## 高い稼働率と安定した分配金

直近5期の稼働率・分配金の推移



### スタートグループとの協力関係

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

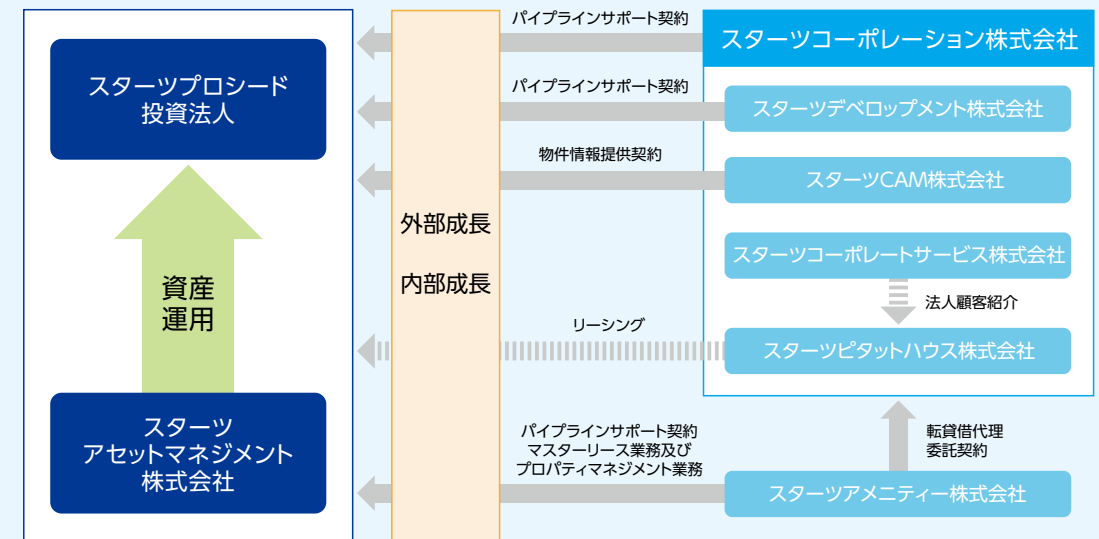
### 外部成長

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

### 内部成長

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

### グループ各社の役割



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
	88,359 百万円	106 物件 5,189 戸 (総賃貸可能戸数)	96.3% (期末) 96.5% (期中平均)	4,718 円

## トピックス

ポートフォリオの競争力向上のために資産の入替を実施しました。

### 第33期(2022年4月1日)取得

#### C-87 プロシード錦糸町2

「錦糸町駅」「住吉駅」から徒歩圏の立地であり、錦糸町エリアは大型商業施設や多くの飲食店が立ち並び、丸の内・大手町・八重洲・日本橋など東京駅周辺のビジネスエリアへのアクセスもよく、生活利便性・交通利便性の高いエリアです。建物スペック・設備仕様等は標準的なテナントが要求する水準を満たしており、1Kの居室面積は全室30㎡を超えるなど、都心勤務の社会人を中心として堅調な需要が見込まれます。



取得価格 537百万円  
所在地 東京都墨田区  
用途 賃貸住宅  
構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建  
建築時期 2007年9月10日  
総賃貸可能面積 668.54㎡



### 第33期(2022年4月28日)譲渡

#### C-30 プロシード中野新橋

築29年を経過しており、今後の設備更新や日常修繕を含めた維持管理費の負担増を考慮し、中長期的な観点より、譲渡することとしました。

譲渡価格 760百万円  
所在地 東京都中野区  
建築時期 1992年9月24日



## その他のハイライト

### ●内部成長の取組み

- ・プロシードK2についてリノベーション工事を実施しました。
- ・プロシード西新宿について大規模修繕工事を実施しました。



プロシードK2

▶詳細はP8「内部成長戦略」をご覧ください。

### ●ESGの取組み

- ・保有物件の一部について再生可能エネルギー100%電力を導入しました。
- ・プロシード仙台上杉について建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の評価を取得しました。



プロシード仙台上杉

▶詳細はP10～11「ESGの取組み」をご覧ください。

### 第34期(2022年5月10日)取得

#### C-88 プロシード石川台

本物件は、築浅・収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産であると判断し、本投資法人の規約等に定める資産運用の対象及び方針に基づき、取得することとしました。

鍵の開閉がスマートフォンによって実現するスマートロックをはじめとした本格的なIoT物件であり、共用部電気を太陽光発電システムによって賄うほか、災害時は入居者に対し携帯電話などの充電に用いることも想定されたスマートホームです。



取得価格 810百万円  
所在地 東京都大田区  
用途 賃貸住宅  
構造/階数 鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階地上5階建  
建築時期 2021年11月24日  
総賃貸可能面積 1,105.45㎡

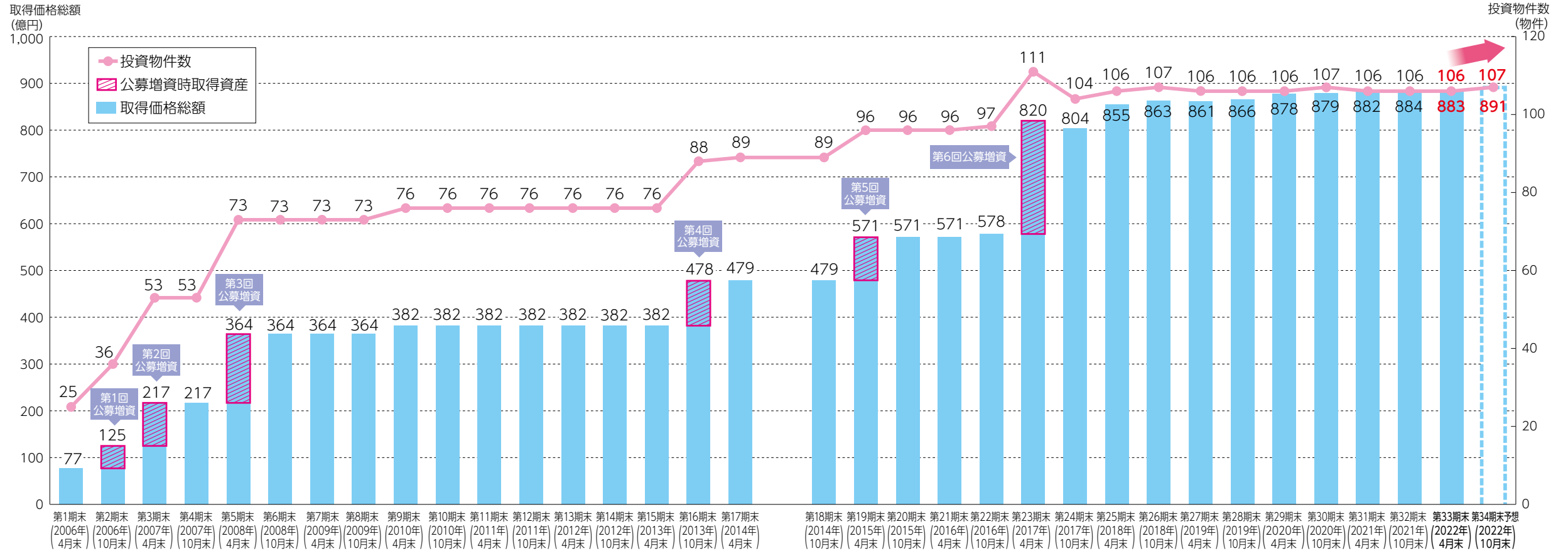


- 機動的な資産の入替や内部成長による
  - 含み益の顕在化による投資主への還元
- ポートフォリオの質の向上

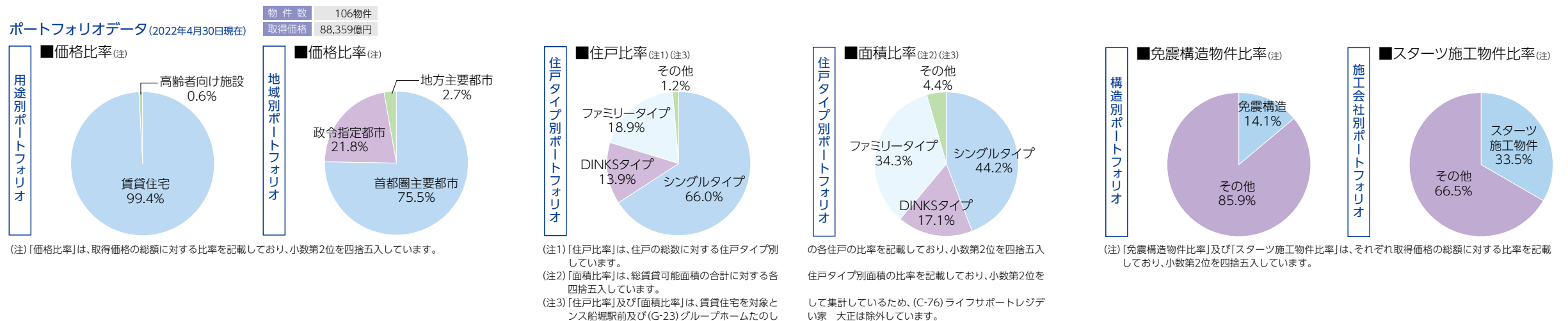
## 外部成長戦略

# 「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。

## 資産規模の推移



## ポートフォリオ情報





## 内部成長戦略

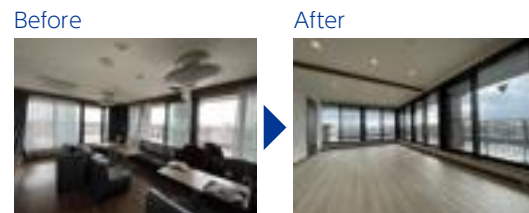
# 市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

### 基本方針

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

## 資産価値向上のための取組み

- プロシードK2／リノベーション工事  
(屋上集会室の賃貸部屋へのリノベーション工事)



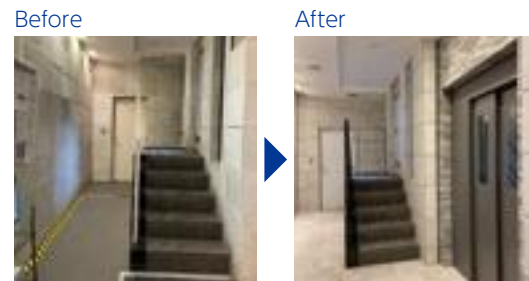
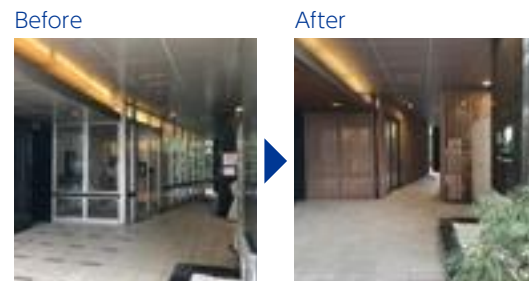
屋上貸室付属のルーフバルコニーを新設



### 賃貸区画を1戸増設

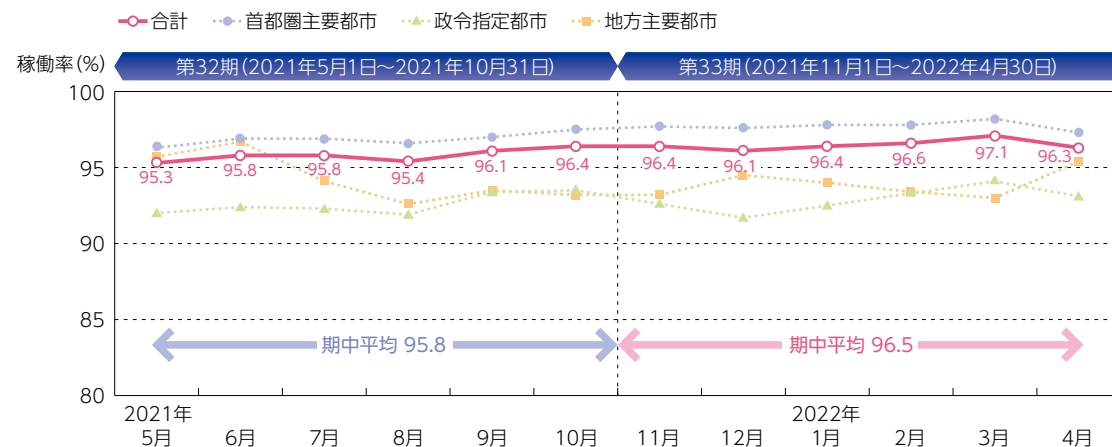
賃貸可能面積 41.65㎡  
賃料・共益費 113,000円/月 **入居済**

- プロシード西新宿/大規模修繕工事  
(エントランス、エレベーターホールなど)



## 稼働率の推移

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



## 財務戦略

# 保守的な運営に努め、 さらなる財務基盤の強化を図ります。

### 基本方針

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

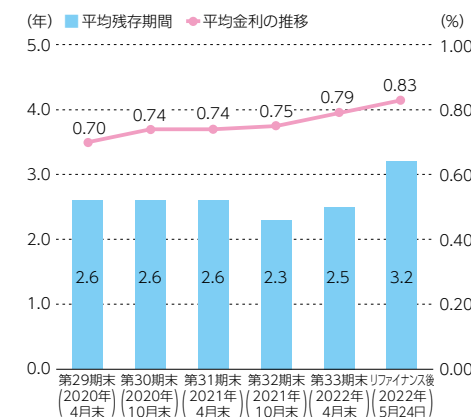
## 格付 (2022年4月30日現在)

格付の内容	格付機関	対 象	格 付	見通し
	株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A-	ポジティブ

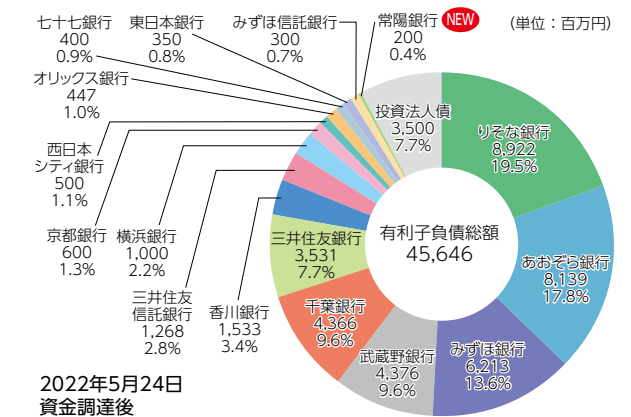
## 決算後の資金調達

決算後の2022年5月24日に返済期限を迎えた 5,773.5百万円の借入金について、リファイナンスにより返済を行い、返済期限の分散化及び平均残存期間の長期化を図りました。また、本リファイナンスでは、新たに常陽銀行の参加を得ることによって取引先金融機関のさらなる拡充を図りました。

### 有利子負債の平均残存期間・平均金利の推移

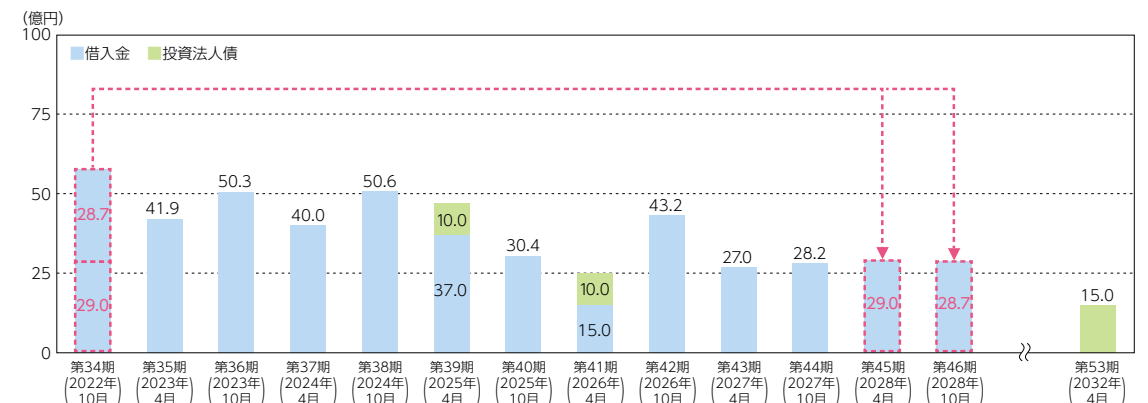


### 借入金融機関及び投資法人債の比率



### 資金調達後の有利子負債の返済・償還期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



## ESGの取組み

## 基本方針

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みが重要課題であるとの認識のもと、環境や社会への配慮、企業統治の取組みを中長期的に推進してまいります。また保有資産の外、部認証の取得にも積極的に取り組んでまいります。

環境や社会への配慮、企業統治の取組みを中長期的に推進してまいります。また保有資産の外、部認証の取得にも積極的に取り組んでまいります。



## Environment (環境)



## ●建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) 認証取得

プロシード門前仲町

プロシード舞浜

プロシード仙台上杉

NEW

## ●屋上ソーラーパネルの設置推進



プロシード石川台

## ●JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価

Green1 (F) を新規に取得

## ●GRESBリアルエスティート評価の取得に向けて

2022年度より初参加、10月に結果公表予定

## ●初のグリーンボンドを発行

発行額	利率	年限	発行年月日 償還期限	資産用途
15億円	年0.800%	10年	2021年11月18日 2031年11月18日	プロシード門前仲町及びプロシード舞浜の取得時に調達した借入金の返済資金に充当

## ●印刷物等への環境配慮

資産運用報告書や封筒などFSC認証紙素材を採用しています。



## ●環境パフォーマンス目標

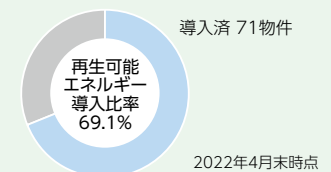
項目	削減目標
エネルギー消費量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
GHG (CO <sub>2</sub> ) 排出量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
水消費量	2021年度を基準とし、水消費原単位で増加させない

## ●環境パフォーマンス実績

項目	2021年度
エネルギー消費量	総量 (MWh) 2,281
	消費原単位 (MWh/㎡) 0.051
GHG (CO <sub>2</sub> ) 排出量	総量 (t-CO <sub>2</sub> ) 979
	消費原単位 (t-CO <sub>2</sub> /㎡) 0.022
水消費量	総量 (㎡) 1,542
	消費原単位 (㎡/㎡) 0.043

●共用部電気のコ<sub>2</sub>排出量ゼロ化

全106物件中の71物件(合計延床面積の69.1%)の共用部の電力契約を2022年4月より順次再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しました。これにより導入物件の使用電気(共用部)の実質CO<sub>2</sub>排出量ゼロを実現します。



・集計期間は各年5月～4月としています。  
・エネルギー消費量、GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量、水消費量については、管理権限を有する通年稼働物件(区分所有物件を除く)の共用部のみの実績値を集計しています。  
・GHG (CO<sub>2</sub>) 排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等をもとに、本資産運用会社にて計算しています。

## Social (社会)



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

## ●プロシード流山おおたかの森

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



## ●プロシード西新井

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



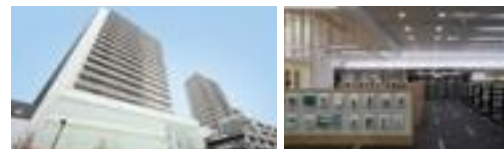
## ●プロシードTX流山セントラルパーク

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



## ●プロシード篠崎タワー

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



## Social (社会)



- ・免震構造(2022年5月末時点)スタートCAM受注数:580棟  
本投資法人組入物件数:10棟
- ・井戸、かまどベンチ、専有部用防災グッズの設置→防災対策
- ・スタートグループ所有の起震車を利用した防災イベントの実施
- ・パブリックアートの設置  
PPP・PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置、アーティスト育成への貢献
- ・ヘルスケア／保育施設への投資→西新井きらきら保育園など
- ・従業員の資格取得の推奨・費用補助
- ・従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- ・従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨



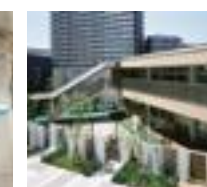
井戸

かまどベンチ

起震車・防災イベント



専有部用防災グッズ  
(一部の物件)



西新井きらきら保育園



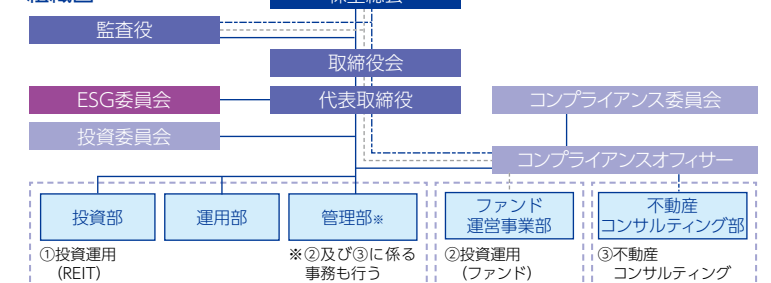
ライフサポート  
レジデンス船堀駅前

## Governance (ガバナンス)



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

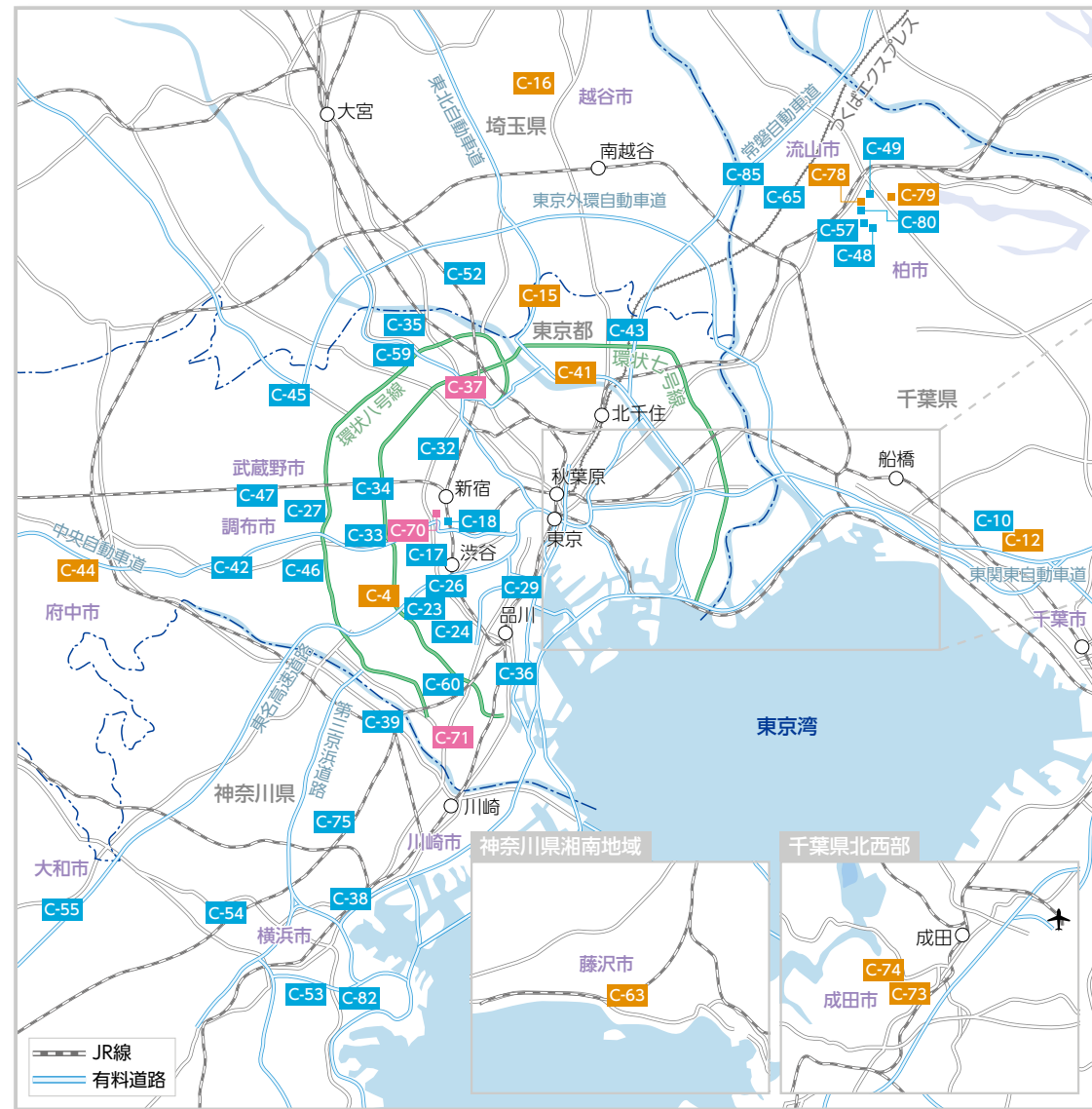
## 組織図





# ポートフォリオマップ (2022年4月30日現在)

## 東京周辺都市部



- |                  |                |                        |                    |
|------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋    | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹           | C-71 プロシード鷺の木      |
| C-10 プロシード幕張本郷   | 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-12 プロシード幕張本郷2  | 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-15 プロシード竹ノ塚    | 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-16 プロシードせんげん台2 | 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-17 プロシード松溝     | 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-18 プロシード参宮橋    | 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-23 プロシード都立大学   | C-41 プロシード西新井  | C-57 プロシード柏トロワ         | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手  |
| C-24 プロシード都立大学2  | C-42 プロシード調布   | C-59 プロシード東武練馬         | C-85 プロシード流山おおたかの森 |
| C-26 プロシード目黒青葉台  | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷           |                    |
| C-27 プロシード杉並宮前   | C-44 プロシード中河原  | C-63 プロシード藤沢鶴沼         |                    |
| C-29 プロシード三田     | 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-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          |                    |

## 東京周辺拡大図



- |               |                 |                       |                           |
|---------------|-----------------|-----------------------|---------------------------|
| C-1 プロシード市川   | C-19 プロシード浦安    | C-61 プロシード市川南         | C-77 プロシード錦糸町             |
| C-2 プロシード東陽町  | C-20 プロシード新小岩   | C-62 プロシード市川妙典        | C-81 プロシード市川妙典II          |
| C-3 プロシード葛西   | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-64 プロシード日本橋堀留町      | C-83 プロシード門前仲町            |
| C-5 プロシード瑞江   | C-28 プロシード両国    | C-66 プロシード行徳2         | C-84 プロシード舞浜              |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸    | C-67 プロシード西葛西         | C-86 プロシード新川              |
| C-7 プロシード南葛西  | C-50 プロシード行徳駅前  | C-68 プロシード葛西2         | C-87 プロシード錦糸町2 <b>NEW</b> |
| C-9 プロシード行徳   | C-51 プロシード船橋本町  | C-69 プロシード日本橋本町       |                           |
| C-11 プロシード南行徳 | C-56 プロシード篠崎2   | C-72 プロシード南行徳2        |                           |
| C-14 プロシード船堀  | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |                           |

## 政令指定都市・地方主要都市

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満        | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町       | G-34 プロシード仙台上杉   |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 |                  |
| G-26 プロシード弁天町        | R-2 プロシード水戸      |
| G-27 プロシード長居公園通      | R-3 プロシード水戸2     |
| G-30 プロシード兵庫駅前通      | R-4 プロシード筑波学園都市  |
|                      | R-5 プロシード水戸3     |
| 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    |



## 運用資産一覧

取得済資産 (2022年4月30日現在)

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	1.2	992,284	1,460,000	50	42	95.2	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	563,723	933,000	45	5	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	588,370	864,000	57	0	100.0	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	612,415	644,000	9	8	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	614,476	799,000	28	22	96.5	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	438,283	601,000	33	1	97.2	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	318,197	319,000	16	7	100.0	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	337,434	351,000	20	7	95.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	268,359	328,000	34	3	97.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	293,015	344,000	26	6	100.0	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	225,280	247,000	22	10	95.5	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	233,131	247,000	24	1	100.0	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	168,897	250,000	15	7	100.0	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	89,422	116,000	12	3	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松漕	東京都	937,400	1.1	870,976	1,020,000	40	6	97.7	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	477,944	519,000	26	0	96.2	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	451,035	456,000	21	8	100.0	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	492,176	553,000	27	9	96.2	7.1	1991年3月15日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	759,020	856,000	37	2	97.4	8.3	2006年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	718,597	879,000	36	2	100.0	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	287,732	487,000	19	0	100.0	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	447,193	478,000	24	1	100.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	419,990	495,000	29	1	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	418,683	615,000	27	5	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.7	1,399,849	1,620,000	72	0	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	366,941	346,000	23	0	100.0	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	246,956	284,000	17	0	100.0	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.8	768,780	894,000	57	0	100.0	10.0	1990年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	306,984	251,000	20	0	100.0	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	307,079	267,000	29	0	100.0	6.8	1991年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	964,042	950,000	59	0	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	548,077	558,000	30	0	100.0	7.2	1989年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	254,218	185,000	27	0	100.0	16.4	1991年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	658,189	605,000	46	0	100.0	11.7	1988年9月12日
C-41	プロシード西新井(注6) 免震構造	東京都	5,172,000	5.9	2,886,009	6,920,000	294	146	99.5	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	2007年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	388,417	579,000	26	0	100.0	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	174,906	182,000	20	2	100.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.3	1,200,590	1,360,000	54	35	96.9	一番館 10.7 二番館 11.8	1989年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	285,652	282,000	29	0	89.7	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	324,509	334,000	28	0	96.4	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	518,533	581,000	47	0	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	0.8	662,518	736,000	44	5	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	609,676	636,000	47	0	97.8	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	261,785	373,000	24	3	96.0	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	485,613	591,000	40	0	97.5	5.7	2006年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	939,531	852,000	104	1	94.2	5.5	1989年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	550,717	578,000	77	0	93.7	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	357,999	378,000	50	4	98.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	225,725	218,000	29	7	97.5	12.9	1991年4月5日
C-56	プロシード篠崎2 免震構造	東京都	913,300	1.0	765,979	1,140,000	35	13	98.6	4.2	2008年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	452,435	688,000	38	6	97.6	5.4	2009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	1.8	1,287,348	2,260,000	88	30	94.5	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	399,928	585,000	35	2	100.0	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	355,494	401,000	35	0	97.2	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	697,635	1,000,000	66	17	96.8	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	515,311	656,000	45	1	93.3	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	741,324	930,000	25	20	100.0	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,503,069	1,850,000	37	2	95.2	7.5	2006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) 免震構造	千葉県	979,700	1.1	858,558	1,180,000	73	0	93.8	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.9	815,543	945,000	59	20	98.6	6.5	2006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 駐車場台数 (台)	稼働率 (%) (注4)	P/M (%)	竣工年月日 (注5)
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.0	951,523	1,070,000	63	39	100.0	一番館 二番館	11.0 8.1 (一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日
C-68	プロシード葛西2 <small>免震構造</small>	東京都	750,000	0.8	827,729	981,000	29	6	100.0	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,598,020	2,680,000	84	7	98.3	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.9	2,703,812	2,810,000	66	5	90.1	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鵜の木	東京都	917,000	1.0	910,414	1,040,000	29	4	100.0	13.9	2015年9月5日
C-72	プロシード南行徳2 <small>免震構造</small>	千葉県	1,080,000	1.2	1,058,767	1,200,000	36	18	97.3	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,907,527	2,090,000	112	109	94.7	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,032,346	1,130,000	71	87	99.2	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.9	4,375,090	4,560,000	226	68	95.7	6.9	2007年4月19日
C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前	東京都	380,000	0.4	248,504	427,000	2	0	100.0	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.4	2,227,390	2,250,000	64	11	93.8	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.3	1,249,556	1,350,000	60	20	100.0	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	302,499	318,000	24	25	91.6	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	286,623	277,000	17	0	81.1	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県	800,000	0.9	835,081	868,000	58	1	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.4	3,206,422	3,150,000	76	23	92.0	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町	東京都	1,240,000	1.4	1,289,112	1,430,000	48	3	100.0	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜	千葉県	1,029,000	1.2	1,088,084	1,290,000	66	9	92.1	7.4	2020年3月10日
C-85	プロシード流山 おおたかの森 <small>免震構造</small>	千葉県	1,069,000	1.2	1,161,016	1,160,000	50	0	98.2	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川	東京都	500,000	0.6	534,949	539,000	18	1	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2	東京都	537,100	0.6	576,620	551,000	19	2	85.5	7.4	2007年9月10日
首都圏主要都市市合計			66,693,700	75.5	64,543,674	77,227,000	3,724	908	97.3		
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	321,428	498,000	44	6	95.6	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	218,483	250,000	10	8	100.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄 <small>免震構造</small>	愛知県	792,500	0.9	608,014	991,000	77	11	84.3	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	236,068	390,000	30	4	90.2	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	408,115	516,000	46	10	93.8	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山 <small>免震構造</small>	愛知県	1,022,000	1.2	905,477	1,460,000	94	18	94.9	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上 <small>免震構造</small>	愛知県	499,000	0.6	441,820	654,000	48	15	95.5	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田 <small>免震構造</small>	愛知県	219,000	0.2	194,074	318,000	27	8	100.0	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	855,773	1,210,000	56	3	93.1	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	762,505	1,050,000	61	6	98.5	8.6	2007年12月21日
G-23	ブルーブホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	151,380	186,000	1	0	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.3	1,972,383	2,370,000	72	31	92.0	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.4	2,090,036	2,250,000	72	45	82.9	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,222,486	2,350,000	126	21	96.1	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,092,481	1,070,000	81	24	98.7	14.4	2007年5月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,701,298	1,800,000	117	18	95.1	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	547,563	544,000	40	5	91.0	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	0.9	808,556	927,000	66	10	93.9	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.8	754,723	804,000	63	32	90.9	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.8	1,543,708	1,800,000	108	16	98.2	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3	愛知県	770,000	0.9	806,402	877,000	60	15	95.5	6.4	2018年8月9日
政令指定都市市合計			19,265,800	21.8	18,642,783	22,315,000	1,299	306	93.1		
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	288,711	488,000	36	7	89.6	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	323,410	522,000	36	25	89.1	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.9	739,586	863,000	34	35	97.4	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3	茨城県	824,000	0.9	872,352	889,000	60	15	100.0	2.5	2018年9月20日
地方主要都市市合計			2,400,200	2.7	2,224,060	2,762,000	166	82	95.4		
総合計			88,359,700	100.0	85,410,519	102,304,000	5,189	1,296	96.3	3.1	

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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
		自2019年11月 1 日 至2020年 4 月30日	自2020年 5 月 1 日 至2020年10月31日	自2020年11月 1 日 至2021年 4 月30日	自2021年 5 月 1 日 至2021年10月31日	自2021年11月 1 日 至2022年 4 月30日
営業収益	百万円	3,665	3,352	3,160	3,177	3,224
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,116)	(3,106)	(3,113)	(3,115)	(3,154)
営業費用	百万円	1,790	1,769	1,797	1,806	1,810
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,362)	(1,354)	(1,374)	(1,382)	(1,391)
営業利益	百万円	1,874	1,582	1,362	1,370	1,413
経常利益	百万円	1,685	1,394	1,163	1,159	1,199
当期純利益(a)	百万円	1,683	1,392	1,183	1,157	1,197
総資産額(b)	百万円	90,295	90,411	90,191	90,258	90,240
純資産額(c)	百万円	43,467	43,576	43,366	43,341	43,380
出資総額(純額)(注2)	百万円	41,684	41,684	41,684	41,684	41,684
発行済投資口の総口数(d)	口	253,777	253,777	253,777	253,777	253,777
1口当たり純資産額(c)／(d)	円	171,282	171,711	170,886	170,785	170,940
1口当たり当期純利益(注3)	円	6,635	5,487	4,662	4,562	4,717
分配金総額(e)	百万円	1,283	1,392	1,183	1,157	1,197
1口当たり分配金額(e)／(d)	円	5,059	5,488	4,663	4,563	4,718
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,059)	(5,488)	(4,663)	(4,563)	(4,718)
(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)	%	1.9(3.8)	1.5(3.1)	1.3(2.6)	1.3(2.6)	1.3(2.7)
自己資本利益率(注4)	%	3.9(7.8)	3.2(6.3)	2.7(5.5)	2.7(5.3)	2.8(5.6)
自己資本比率(c)／(b)	%	48.1	48.2	48.1	48.0	48.1
配当性向(注4)	%	76.2	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注5)	件	106	107	106	106	106
総賃貸可能戸数(注5)	戸	5,225	5,227	5,226	5,219	5,189
総賃貸可能面積	㎡	193,117.03	193,846.29	192,166.37	192,143.94	192,005.05
期末稼働率(注5)	%	95.9	95.2	95.4	96.4	96.3
減価償却費	百万円	629	650	650	647	645
資本的支出額	百万円	137	81	114	213	217
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	2,382	2,401	2,389	2,381	2,408
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4)	円	6,956	7,086	7,051	6,883	7,002
FFO倍率(注4)	倍	13.1	14.2	16.0	17.5	16.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	15.6	13.1	12.0	11.4	11.3
金利償却前当期純利益	百万円	2,471	2,211	2,000	1,979	2,021
支払利息	百万円	158	169	167	174	178
有利子負債総額	百万円	45,646	45,646	45,646	45,646	45,646
期末総資産有利子負債比率(注4)	%	50.6	50.5	50.6	50.6	50.6
運用日数	日	182	184	181	184	181

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

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

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

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

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

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

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

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は90,240百万円、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、新型コロナウイルス感染症(変異株)の感染拡大に伴うまん延防止等重点措置の発出等の影響を受け停滞感の強い状況が続きましたが、解除後は徐々に外食や旅行など個人消費に持ち直し傾向が見られました。一方で、ロシアによるウクライナ侵攻を受けた対ロシア金融・経済制裁、エネルギーや食料品価格の高騰、米国の金融引き締め等により世界経済の動向は、極めて不安定なものとなりました。コロナ禍においても、住宅特化型の本投資法人においては、現時点で判明している賃料収入減少等の影響は極めて限定的であり、短期的には運営への影響の懸念は見込まれません。

このような環境下、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏、大阪、名古屋、仙台、福岡等の大都市圏においては、安定的な需要が継続しており、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションにおいても、高い稼働率が維持されている状況です。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなかで、投資家に引き続き旺盛な物件取得意欲が見られ、良質な物件の供給が限定的であることから、取得競争は依然として過熱状態が継続し、売買価格は高止まりした状態が続いています。

当期は、2022年4月1日に(C-87) プロシード錦糸町2(取得価格537百万円)を取得するとともに、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2022年4月28日に(C-30) プロシード中野新橋(譲渡価格760百万円)を譲渡して資産の入替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計は88,359百万円、総賃貸可能面積は192,005.05㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社と緊密な連携を取ることで、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、継続的に空室を早期商品化へ転換を図ることにより、高稼働率の維持を指向してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて96%を超える稼働率で安定推移し、期中の平均稼働率は96.5%、期末稼働率は96.3%となりました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、本投資法人が特定したマテリアリティ(重要課題)の「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与する取組みとして、保有物件のうち、71物件の電力契約を再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しました。これにより、当該電力プラン導入物件の使用電気(共用部)の実質CO<sub>2</sub>排出量ゼロを実現することができました。また、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の評価を2022年4月に1物件(C-34) プロシード仙台上杉)にて取得しました。

(3) 資金調達の状況

当期は、2021年11月24日に返済期限の到来した長期借入金4,320百万円の返済に充当するために、以下の第3回無担保投資法人債1,500百万円の発行及び長期借入金2,820百万円(借入期間5.5年)の借入を行いました。

名称	スターツプロシード投資法人第3回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)
発行価格	1,500百万円
利率	年0.800%
発行日	2021年11月18日
償還期限	2031年11月18日
担保及び保証	無担保・無保証

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9,963百万円、長期借入金は32,182百万円、投資法人債は3,500百万円、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50.6%となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付	
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A－(ボジティブ)	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3,224百万円、営業利益1,413百万円、経常利益1,199百万円、当期純利益1,197百万円を計上しました。

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4,718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	公 募 割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注6)
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注7)
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注8)
2007年11月22日	公 募 増 資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注9)
2013年 5 月 1 日	公 募 増 資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注10)
2014年11月 4 日	公 募 増 資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注11)
2016年11月21日	公 募 増 資	83,000	256,777	12,134	42,230	(注12)
2019年 4 月26日	消 却	△3,000	253,777	△545	41,684	(注13)

(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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
決算年月	2020年4月	2020年10月	2021年4月	2021年10月	2022年4月
最 高	211,500円	214,000円	232,000円	268,200円	242,500円
最 低	146,000円	183,400円	190,700円	219,100円	205,200円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,718円となりました。

期	第29期	第30期	第31期	第32期	第33期
計算期間	自2019年11月 1 日 至2020年 4 月30日	自2020年 5 月 1 日 至2020年10月31日	自2020年11月 1 日 至2021年 4 月30日	自2021年 5 月 1 日 至2021年10月31日	自2021年11月 1 日 至2022年 4 月30日
当期末処分利益総額	1,683,923千円	1,392,789千円	1,183,395千円	1,158,003千円	1,197,331千円
利益留保額	400,065千円	61千円	33千円	18千円	11千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,283,857千円 (5,059円)	1,392,728千円 (5,488円)	1,183,362千円 (4,663円)	1,157,984千円 (4,563円)	1,197,319千円 (4,718円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,283,857千円 (5,059円)	1,392,728千円 (5,488円)	1,183,362千円 (4,663円)	1,157,984千円 (4,563円)	1,197,319千円 (4,718円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)
出資払戻総額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)	－千円 (－円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

今後の日本経済は、ワクチン接種の進捗や政府の経済対策等により新型コロナウイルス感染症の影響が緩和され、サービス業を中心に個人消費が穏やかに回復することが期待されます。一方でウクライナ情勢等による世界経済の下振れリスクや新型コロナウイルス変異株の動向には、引き続き注視が必要と考えます。

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

(1) 外部成長戦略

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

(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ピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質な管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。さらに環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

(3) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

2022年5月10日付にて以下の特定資産（信託受益権）を取得しました。

物件 番号	物件名	所在地	取得先（注1）	取得価格 (千円)（注2）
C－88	プロシード石川台	東京都大田区	スターツデベロップメント株式会社	810,000

(注1) 本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て決定しています。  
(注2) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

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、2022年5月24日に返済期限が到来したタームローン2 B（借入金額残高2,873.5百万円）及びタームローン2 K（借入金額残高2,900百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン2 U及びタームローン2 Vの借入を行いました。

	タームローン2 U	タームローン2 V
借 入 先	株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社三井住友銀行、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、三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社香川銀行	株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社京都銀行、株式会社七十七銀行、株式会社常陽銀行三井住友信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社、株式会社香川銀行、株式会社東日本銀行
借 入 金 額	2,873.5百万円	2,900百万円
借 入 日	2022年5月24日	
元 本 返 済 期 日	2028年5月24日	2027年11月24日
金 利（注）	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.700%）	変動金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.670%）
利 払 期 日	2022年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日	
元 本 返 済 方 法	期限一括返済	
担保及び保証の有無	無担保・無保証	

(注) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORです。  
また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン2 U及びタームローン2 Vについて、金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

	タームローン2 Uに係る契約	タームローン2 Vに係る契約
相 手 先	株式会社あおぞら銀行	
想 定 元 本	2,873.5百万円	2,900百万円
金 利 等	固定支払金利 1.068% 変動受取金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.700%）	固定支払金利 1.016% 変動受取金利（基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR）+0.670%）
開 始 日	2022年5月24日	
終 了 日	2028年5月24日	2027年11月24日
支 払 日	2022年5月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日	

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

## 投資法人の概況

### 1. 出資の状況

期 決算年月	第29期 2020年4月30日現在	第30期 2020年10月31日現在	第31期 2021年4月30日現在	第32期 2021年10月31日現在	第33期 2022年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	253,777口	253,777口	253,777口	253,777口
出資総額(純額)(注)	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円
投資主数	13,420人	12,955人	12,373人	11,711人	11,383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

2022年4月30日現在における保有する投資口の比率が高い上位10位の投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する 所有投資口数の割合(%) (注)
株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	35,967	14.17
スターツ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)	26,553	10.46
株式会社日本カストディ銀行 (証券投資信託口)	15,206	5.99
野村信託銀行株式会社 (投信口)	8,965	3.53
JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,680	1.84
近畿産業信用組合	3,313	1.30
SMBC日興証券株式会社	3,240	1.27
モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	2,868	1.13
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCONT	2,842	1.11
合計	137,787	54.29

(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

2022年4月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名 又は名称	主な兼職等	当該営業期間における 役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	平出 和也	スターツアセットマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スターツ総合研究所 代表取締役	—
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所・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 公益財団法人藤原ナチュラリストリー振興財団理事長	600
監督役員(注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 共立信用組合 監事 日産証券株式会社 取締役 (監査等委員)	600
会計監査人 (注2)(注3)	監査法人 日本橋事務所	—	9,480

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名义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、監査報酬額等其他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。  
(注3) 監査法人日本橋事務所への報酬の総額には、公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項の業務以外に英文財務諸表の監査に係る報酬及び合意された手続に関する業務等に係る報酬が含まれています。

### 4. 役員等賠償責任保険契約に関する事項

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

### 5. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2022年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

委託区分	氏名又は名称
資産運用会社	スターツアセットマネジメント株式会社
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(経理に関する事務、投資主名簿等の管理に関する事務)	三井住友信託銀行株式会社
一般事務受託者(機関の運営に関する事務)	スターツアセットマネジメント株式会社
一般事務受託者(投資法人債に関する事務)	株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行

## 投資法人の運用資産の状況

### 1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第32期 (2021年10月31日現在)		第33期 (2022年4月30日現在)	
		保有総額 (千円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)	保有総額 (千円)(注1)	対総資産比率 (%)(注2)
不動産信託受益権	首都圏主要都市	64,889,913	71.9	64,543,674	71.5
	政令指定都市	18,775,435	20.8	18,642,783	20.7
	地方主要都市	2,249,393	2.5	2,224,060	2.5
小 計		85,914,742	95.2	85,410,519	94.6
預金・その他の資産		4,343,819	4.8	4,830,388	5.4
資産総額計		90,258,562	100.0	90,240,908	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

2022年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産 (帳簿価額上位10物件) の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> ) (注2)	賃貸面積 (m <sup>2</sup> ) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%)(注4)	主たる 用途
C-75	プロシード新横浜	4,375,090	5,457.56	5,224.11	95.7	3.7	共同住宅
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,206,422	2,654.69	2,442.80	92.0	2.1	共同住宅
C-41	プロシード西新井	2,886,009	20,137.85	20,029.09	99.5	9.6	共同住宅
C-70	プロシード西新宿	2,703,812	2,461.88	2,218.25	90.1	2.0	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,598,020	2,553.89	2,511.30	98.3	1.9	共同住宅
C-77	プロシード錦糸町	2,227,390	2,302.92	2,160.97	93.8	1.7	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,222,486	4,134.70	3,972.69	96.1	2.1	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,090,036	5,335.93	4,422.26	82.9	1.8	共同住宅
G-24	プロシード金山2	1,972,383	4,218.01	3,880.27	92.0	2.1	共同住宅
C-73	プロシードCO-Z東館	1,907,527	6,873.33	6,509.83	94.7	2.4	共同住宅
合 計		26,189,180	56,130.76	53,371.57	95.1	29.4	—

(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

2022年4月30日現在、本投資法人が保有する資産 (不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等) の明細は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額 (千円)(注)	帳簿価額 (千円)
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,460,000	992,284
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	933,000	563,723
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	864,000	588,370
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	644,000	612,415
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	799,000	614,476
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	601,000	438,283
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	319,000	318,197
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	351,000	337,434
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	328,000	268,359
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	344,000	293,015
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	225,280
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	233,131
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	250,000	168,897
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	116,000	89,422
C-17	プロシード松溝	東京都渋谷区松溝二丁目3番11号	信託受益権	890.22	1,020,000	870,976
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	519,000	477,944
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	451,035
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	492,176
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	856,000	759,020
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	879,000	718,597
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	487,000	287,732
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	478,000	447,193
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	495,000	419,990
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	615,000	418,683
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	1,620,000	1,399,849
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	366,941
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場二丁目43番18号	信託受益権	278.36	284,000	246,956
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	894,000	768,780
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	251,000	306,984



物件番号	物件名	所在地（住居表示）	所有形態	賃貸可能面積(m <sup>2</sup> )	期末算定価額(千円)(注)	帳簿価額(千円)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	267,000	307,079
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目8番9号	信託受益権	961.88	950,000	964,042
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	558,000	548,077
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	信託受益権	445.16	185,000	254,218
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	605,000	658,189
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	6,920,000	2,886,009
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	579,000	388,417
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	182,000	174,906
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,360,000	1,200,590
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	282,000	285,652
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	334,000	324,509
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	信託受益権	739.48	581,000	518,533
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目8番19号	信託受益権	1,279.93	736,000	662,518
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	636,000	609,676
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	373,000	261,785
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	591,000	485,613
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	852,000	939,531
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号	信託受益権	1,246.48	578,000	550,717
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	信託受益権	855.00	378,000	357,999
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	218,000	225,725
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	1,140,000	765,979
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	688,000	452,435
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号	信託受益権	5,117.49	2,260,000	1,287,348
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	585,000	399,928
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区南雪谷一丁目15番20号	信託受益権	600.62	401,000	355,494
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市市川南一丁目9番27号	信託受益権	1,635.59	1,000,000	697,635
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	656,000	515,311
C-63	プロシード藤沢錦沼	神奈川県藤沢市鶴沼石上二丁目6番6号	信託受益権	2,005.76	930,000	741,324
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	1,850,000	1,503,069
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177番地1 連B139街区3-2、9-3	信託受益権	2,976.85	1,180,000	858,558
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	945,000	815,543
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	1,070,000	951,523
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区葛西七丁目15番7号	信託受益権	2,140.59	981,000	827,729
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目10番5号	信託受益権	2,553.89	2,680,000	2,598,020
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	信託受益権	2,461.88	2,810,000	2,703,812
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区鶴の木二丁目43番7号	信託受益権	1,260.58	1,040,000	910,414
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市福栄三丁目3番20号	信託受益権	2,832.74	1,200,000	1,058,767
C-73	プロシードC O - Z 東館	千葉県成田市公津の杜四丁目12番	信託受益権	6,873.33	2,090,000	1,907,527
C-74	プロシードC O - Z 西館	千葉県成田市公津の杜四丁目1番1号	信託受益権	3,716.05	1,130,000	1,032,346
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目21番2号	信託受益権	5,457.56	4,560,000	4,375,090
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都江戸川区船堀四丁目8番10号	信託受益権	1,408.71	427,000	248,504
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区亀沢四丁目6番9号	信託受益権	2,302.92	2,250,000	2,227,390
C-78	プロシードK 2	千葉県柏市柏六丁目8番37号	信託受益権	4,140.69	1,350,000	1,249,556
C-79	プロシードK 3 アネックス	千葉県柏市柏1023番1	信託受益権	1,590.30	318,000	302,499
C-80	プロシードK 5	千葉県柏市柏六丁目8番38号	信託受益権	788.95	277,000	286,623
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託受益権	1,218.00	868,000	835,081
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区石川町二丁目78番11号	信託受益権	2,654.69	3,150,000	3,206,422
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区福住一丁目7番8号	信託受益権	1,515.81	1,430,000	1,289,112
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市富士見四丁目14番13号	信託受益権	1,735.31	1,290,000	1,088,084
C-85	プロシード流山おおたかの森	千葉県流山市おおたかの森北一丁目2番3号	信託受益権	1,730.96	1,160,000	1,161,016
C-86	プロシード新川	東京都中央区新川一丁目25番14号	信託受益権	579.96	539,000	534,949
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区江東橋五丁目14番11号	信託受益権	668.54	551,000	576,620
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	498,000	321,428
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	250,000	218,483
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	991,000	608,014
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	390,000	236,068
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	516,000	408,115
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	1,460,000	905,477
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	654,000	441,820
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	318,000	194,074
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	1,210,000	855,773
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	1,050,000	762,505
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号	信託受益権	482.72	186,000	151,380
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	2,370,000	1,972,383
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	2,250,000	2,090,036
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目5番12号	信託受益権	4,134.70	2,350,000	2,222,486
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目9番19号	信託受益権	2,170.80	1,070,000	1,092,481
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目3番22号	信託受益権	3,086.99	1,800,000	1,701,298
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通二丁目43番	信託受益権	1,126.40	544,000	547,563
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区大須一丁目29番32号	信託受益権	1,851.30	927,000	808,556
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目13番3号	信託受益権	1,913.28	804,000	754,723
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目4番30号	信託受益権	3,409.93	1,800,000	1,543,708
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番26号	信託受益権	1,799.52	877,000	806,402
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市水戸三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	488,000	288,711
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市水戸三丁目2番31号	信託受益権	1,381.34	522,000	323,410
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	863,000	739,586
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市南町三丁目1番41号	信託受益権	2,258.88	889,000	872,352
合 計				192,005.05	102,304,000	85,410,519

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額額(2022年4月30日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価額又は調査による)を記載しています。

本投資法人が投資する物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

		第32期（2021年10月31日現在）				第33期（2022年4月30日現在）			
物件番号	物件名	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-1	プロシード市川	49	98.1	44,588	1.4	48	95.2	45,432	1.4
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	22,999	0.7	45	100.0	22,999	0.7
C-3	プロシード葛西	57	100.0	25,345	0.8	57	100.0	29,312	0.9
C-4	プロシード三軒茶屋	9	100.0	19,217	0.6	9	100.0	21,114	0.7
C-5	プロシード瑞江	26	92.9	26,033	0.8	27	96.5	26,292	0.8
C-6	プロシード船橋宮本	32	95.6	21,889	0.7	32	97.2	22,373	0.7
C-7	プロシード南葛西	16	100.0	12,938	0.4	16	100.0	13,359	0.4
C-9	プロシード行徳	20	100.0	11,724	0.4	19	95.0	13,750	0.4
C-10	プロシード幕張本郷	33	97.0	12,499	0.4	33	97.0	12,261	0.4
C-11	プロシード南行徳	26	100.0	11,708	0.4	26	100.0	12,637	0.4
C-12	プロシード幕張本郷 2	22	100.0	9,905	0.3	21	95.5	10,833	0.3
C-14	プロシード船堀	20	83.3	9,401	0.3	24	100.0	8,575	0.3
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.0	8,599	0.3	15	100.0	8,578	0.3
C-16	プロシードせんげん台 2	12	100.0	5,144	0.2	12	100.0	4,993	0.2
C-17	プロシード松溝	36	90.9	27,534	0.9	39	97.7	27,428	0.9
C-18	プロシード参宮橋	24	92.3	14,440	0.5	25	96.2	14,638	0.5
C-19	プロシード浦安	21	100.0	18,808	0.6	21	100.0	18,640	0.6
C-20	プロシード新小岩	27	100.0	21,296	0.7	26	96.2	20,540	0.7
C-23	プロシード都立大学	34	92.1	22,307	0.7	36	97.4	21,464	0.7
C-24	プロシード都立大学 2	36	100.0	21,519	0.7	36	100.0	21,519	0.7
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	11,322	0.4	19	100.0	11,322	0.4
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	12,264	0.4	24	100.0	12,264	0.4
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,788	0.4	29	100.0	13,804	0.4
C-28	プロシード両国	27	100.0	14,822	0.5	27	100.0	14,790	0.5
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,937	1.3	72	100.0	40,937	1.3
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	19,994	0.6	—	—	19,683	0.6
C-31	プロシード亀戸	23	100.0	10,962	0.4	23	100.0	11,262	0.4
C-32	プロシード高田馬場	17	100.0	7,620	0.2	17	100.0	7,620	0.2
C-33	プロシード新高円寺	57	100.0	24,137	0.8	57	100.0	24,119	0.8
C-34	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.3	20	100.0	8,298	0.3
C-35	プロシード蓮根	29	100.0	9,342	0.3	29	100.0	9,342	0.3
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,182	0.8	59	100.0	25,177	0.8
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,427	0.5	30	100.0	16,445	0.5
C-38	プロシード白楽	27	100.0	8,745	0.3	27	100.0	8,646	0.3
C-39	プロシード新丸子	46	100.0	17,474	0.6	46	100.0	17,474	0.6
C-40	プロシード本八幡	—	—	3,948	0.1	—	—	—	—
C-41	プロシード西新井	292	99.4	302,808	9.7	292	99.5	304,150	9.6
C-42	プロシード調布	25	96.6	16,662	0.5	26	100.0	17,558	0.6
C-43	プロシードT X 六町	19	95.3	7,361	0.2	20	100.0	6,790	0.2
C-44	プロシード中河原	54	100.0	43,364	1.4	52	96.9	41,640	1.3
C-45	プロシード大泉学園	28	96.6	9,570	0.3	26	89.7	10,088	0.3
C-46	プロシード千歳烏山	27	96.4	10,724	0.3	27	96.4	10,733	0.3
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,180	0.5	47	100.0	16,145	0.5
C-48	プロシード柏エスト	44	100.0	23,140	0.7	44	100.0	23,267	0.7
C-49	プロシード柏ノール	47	100.0	20,781	0.7	46	97.8	21,489	0.7
C-50	プロシード行徳駅前	24	100.0	11,823	0.4	23	96.0	11,633	0.4
C-51	プロシード船橋本町	38	95.0	18,536	0.6	39	97.5	18,876	0.6
C-52	プロシード西川口	100	96.2	30,460	1.0	98	94.2	32,502	1.0
C-53	プロシード弘明寺	65	84.9	19,941	0.6	72	93.7	20,335	0.6
C-54	プロシード鶴ヶ峰	47	94.0	13,797	0.4	49	98.0	13,541	0.4
C-55	プロシード相模大塚	29	100.0	8,883	0.3	28	97.5	9,198	0.3
C-56	プロシード篠崎 2	35	100.0	33,814	1.1	34	98.6	33,564	1.1
C-57	プロシード柏トロワ	38	100.0	21,570	0.7	37	97.6	21,582	0.7
C-58	プロシード篠崎タワー	87	99.2	90,769	2.9	83	94.5	91,781	2.9
C-59	プロシード東武練馬	35	100.0	17,663	0.6	35	100.0	18,563	0.6
C-60	プロシード雪谷	35	100.0	12,544	0.4	34	97.2	13,247	0.4
C-61	プロシード市川南	61	93.0	30,169	1.0	64	96.8	31,467	1.0
C-62	プロシード市川妙典	43	95.6	18,231	0.6	42	93.3	18,896	0.6
C-63	プロシード藤沢鶴沼	25	100.0	32,373	1.0	25	100.0	33,608	1.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	37	100.0	44,544	1.4	35	95.2	43,946	1.4
C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	73	100.0	43,779	1.4	69	93.8	43,705	1.4
C-66	プロシード行徳 2	59	100.0	29,322	0.9	58	98.6	28,435	0.9
C-67	プロシード西葛西	61	96.8	40,079	1.3	63	100.0	39,536	1.3
C-68	プロシード葛西 2	29	100.0	31,522	1.0	29	100.0	31,637	1.0
C-69	プロシード日本橋本町	80	96.1	58,663	1.9	82	98.3	61,263	1.9
C-70	プロシード西新宿	62	94.8	56,621	1.8	60	90.1	62,166	2.0
C-71	プロシード鶴の木	28	96.4	27,081	0.9	29	100.0	29,058	0.9
C-72	プロシード南行徳 2	36	100.0	39,538	1.3	35	97.3	38,466	1.2
C-73	プロシードC Oー Z 東館	101	90.3	72,172	2.3	106	94.7	75,148	2.4
C-74	プロシードC Oー Z 西館	63	90.2	40,159	1.3	70	99.2	40,499	1.3
C-75	プロシード新横浜	210	93.4	122,419	3.9	216	95.7	116,058	3.7
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	62	97.3	49,692	1.6	60	93.8	52,097	1.7
C-78	プロシードK 2	57	96.9	45,204	1.5	60	100.0	45,304	1.5

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
プロシード兵庫駅前通 (兵庫県神戸市兵庫区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年 5 月 至 2022年10月	65,747	－	－
プロシード新小岩 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年11月 至 2023年 4 月	38,000	－	－
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 2022年 9 月 至 2022年10月	6,480	－	－
グループホームたのしい家 大正 (大阪府大阪市大正区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年 1 月 至 2022年 5 月	6,380	－	－

(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33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217,689千円であり、当期費用に区分された修繕費106,340千円と合わせて324,029千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)
プロシード亀戸 (東京都江東区)	外装リフレッシュ工事	自 2022年 1月 至 2022年 4月	24,915
プロシード市川南 (千葉県市川市)	インターホン改修工事	自 2021年 8月 至 2021年 11月	9,130
その他			183,643
合 計			217,689

(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29期	第30期	第31期	第32期	第33期
営業期間	自2019年11月 1 日 至2020年 4 月30日	自2020年 5 月 1 日 至2020年10月31日	自2020年11月 1 日 至2021年 4 月30日	自2021年 5 月 1 日 至2021年10月31日	自2021年11月 1 日 至2022年 4 月30日
当期首積立金残高	550,000	600,000	650,000	700,000	750,000
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	600,000	650,000	700,000	750,000	800,000

(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32期	第33期
	自2021年 5 月 1 日 至2021年10月31日	自2021年11月 1 日 至2022年 4 月30日
(a) 資産運用報酬	268,347	268,678
(b) 資産保管手数料	8,480	8,476
(c) 一般事務委託手数料	25,667	22,654
(d) 役員報酬	1,200	1,200
(e) その他営業費用	124,896	125,494
合 計	428,591	426,504

(注) 第32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2,750千円及び物件譲渡に係る運用報酬2,016千円が含まれており、第33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3,222千円及び物件譲渡に係る運用報酬4,560千円が含まれています。

物件 番号	物件名	第32期 (2021年10月31日現在)				第33期 (2022年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
C-79	プロシード K 3 アネックス	23	95.9	12,795	0.4	22	91.6	12,874	0.4
C-80	プロシード K 5	16	92.4	8,882	0.3	15	81.1	8,931	0.3
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	58	100.0	30,972	1.0	58	100.0	26,832	0.9
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	74	98.1	65,807	2.1	70	92.0	67,709	2.1
C-83	プロシード門前仲町	46	95.6	35,153	1.1	48	100.0	39,770	1.3
C-84	プロシード舞浜	65	98.2	33,593	1.1	61	92.1	35,672	1.1
C-85	プロシード流山おおたかの森	50	100.0	32,518	1.0	49	98.2	35,292	1.1
C-86	プロシード新川	18	100.0	8,589	0.3	18	100.0	13,727	0.4
C-87	プロシード錦糸町 2	－	－	－	－	16	85.5	3,258	0.1
G-8	プロシード太閤通	38	86.9	15,491	0.5	42	95.6	15,890	0.5
G-11	プロシード穂波町	9	88.2	6,007	0.2	10	100.0	7,219	0.2
G-13	プロシード新栄	68	88.4	32,120	1.0	65	84.3	29,398	0.9
G-14	プロシード千代田	29	96.5	13,385	0.4	27	90.2	12,961	0.4
G-15	プロシード福岡高宮	45	98.1	17,548	0.6	43	93.8	18,153	0.6
G-17	プロシード金山	90	96.0	44,656	1.4	89	94.9	44,696	1.4
G-18	プロシード吹上	44	92.1	19,709	0.6	46	95.5	19,644	0.6
G-19	プロシード豊田	24	90.3	12,382	0.4	27	100.0	12,876	0.4
G-21	プロシード西天満	52	93.8	32,755	1.1	53	93.1	32,554	1.0
G-22	プロシード神戸元町	61	100.0	31,265	1.0	60	98.5	31,439	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	69	95.9	65,974	2.1	66	92.0	66,282	2.1
G-25	プロシード新瑞橋	63	83.1	53,577	1.7	63	82.9	56,118	1.8
G-26	プロシード弁天町	122	96.7	65,828	2.1	121	96.1	65,723	2.1
G-27	プロシード長居公園通	78	96.3	32,565	1.0	80	98.7	32,427	1.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	112	95.9	56,228	1.8	111	95.1	52,690	1.7
G-31	プロシード瑞穂	33	83.9	16,154	0.5	36	91.0	15,653	0.5
G-32	プロシード大須	62	93.9	28,929	0.9	62	93.9	28,493	0.9
G-33	プロシード仙台小鶴新田	58	93.2	24,270	0.8	57	90.9	25,246	0.8
G-34	プロシード仙台上杉	107	99.1	56,300	1.8	106	98.2	58,416	1.9
G-35	プロシード金山 3	57	95.5	28,091	0.9	57	95.5	28,629	0.9
R-2	プロシード水戸	29	82.4	15,316	0.5	32	89.6	15,198	0.5
R-3	プロシード水戸 2	35	97.7	18,771	0.6	32	89.1	18,712	0.6
R-4	プロシード筑波学園都市	31	90.1	27,602	0.9	33	97.4	27,984	0.9
R-5	プロシード水戸 3	60	100.0	29,821	1.0	60	100.0	30,448	1.0
合 計		5,021	96.4	3,115,991	100.0	4,999	96.3	3,154,624	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-40)プロシード本八幡は2021年7月1日に、(C-30)プロシード中野新橋は2022年4月28日にそれぞれ譲渡しました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2022年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区 分	種 類	契約額等(注1)		時 価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	18,089,000	18,089,000	(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、2022年4月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。



## 2. 借入状況

2022年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

長期借入金（注3）	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								
	株式会社りそな銀行	2016年 5 月24日	763,500	763,500	0.86876	2022年 5 月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		520,000	520,000					
	株式会社三井住友銀行		408,500	408,500					
	株式会社千葉銀行		387,500	387,500					
	株式会社武蔵野銀行		387,500	387,500					
	株式会社みずほ銀行		158,500	158,500					
	オリックス銀行株式会社		130,000	130,000					
	三井住友信託銀行株式会社		56,500	56,500					
	みずほ信託銀行株式会社		50,000	50,000					
	株式会社香川銀行		11,500	11,500					
	株式会社りそな銀行		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						
	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	1,105,000	—						
	株式会社あおぞら銀行	1,061,000	—						
	株式会社みずほ銀行	917,000	—						
	株式会社武蔵野銀行	480,000	—						
	株式会社千葉銀行	460,000	—						
	株式会社香川銀行	152,000	—						
	三井住友信託銀行株式会社	145,000	—						
	株式会社みずほ銀行	1,090,000	1,090,000						
	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						
	株式会社みずほ銀行	479,000	479,000						
	株式会社三井住友銀行	479,000	479,000						
	株式会社千葉銀行	415,000	415,000						
	株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000						
	株式会社あおぞら銀行	321,000	321,000						
	三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000						
	オリックス銀行株式会社	167,000	167,000						
株式会社香川銀行	34,000	34,000							
株式会社りそな銀行	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							
三井住友信託銀行株式会社	150,000	150,000							
株式会社香川銀行	100,000	100,000							
株式会社東日本銀行	100,000	100,000							
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							
株式会社京都銀行	400,000	400,000							
株式会社みずほ銀行	299,000	299,000							
株式会社三井住友銀行	299,000	299,000							
株式会社千葉銀行	259,000	259,000							
株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000							
三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000							
株式会社香川銀行	100,000	100,000							
株式会社あおぞら銀行	1,089,000	1,089,000							
株式会社りそな銀行	825,000	825,000							
株式会社千葉銀行	382,000	382,000							
株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000							
株式会社みずほ銀行	357,000	357,000							
株式会社香川銀行	325,000	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000							

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															
長期借入金 (注3)	株式会社あおぞら銀行	2019年5月24日	831,000	831,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
	株式会社りそな銀行		635,000	635,000											
	株式会社千葉銀行		356,000	356,000											
	株式会社武蔵野銀行		356,000	356,000											
	株式会社香川銀行		303,000	303,000											
	株式会社みずほ銀行		250,000	250,000											
	株式会社三井住友銀行		225,000	225,000											
	三井住友信託銀行株式会社		93,000	93,000											
	株式会社りそな銀行		449,000	449,000											
	株式会社あおぞら銀行		278,000	278,000											
	株式会社みずほ銀行	2019年11月25日	189,000	189,000	0.87000 (注2)	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証						
	株式会社三井住友銀行		189,000	189,000											
	株式会社千葉銀行		163,000	163,000											
	株式会社武蔵野銀行		163,000	163,000											
	三井住友信託銀行株式会社		69,000	69,000											
	株式会社りそな銀行		1,095,000	1,095,000											
	株式会社あおぞら銀行		1,060,000	1,060,000											
	株式会社みずほ銀行		917,000	917,000											
	株式会社武蔵野銀行		2020年5月22日	480,000						480,000	0.92000 (注2)	2026年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	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											
	株式会社あおぞら銀行	790,000		790,000											
	株式会社りそな銀行	590,000		590,000											
	株式会社千葉銀行	286,000		286,000											
	株式会社武蔵野銀行	286,000		286,000											
	株式会社みずほ銀行	248,000		248,000											
	株式会社香川銀行	2020年11月24日		244,000	244,000	0.90000 (注2)	2026年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証					
	株式会社三井住友銀行		181,000	181,000											
	三井住友信託銀行株式会社		75,000	75,000											
株式会社りそな銀行	547,500		547,500												
株式会社あおぞら銀行	530,000		530,000												
株式会社みずほ銀行	458,000		458,000												
株式会社武蔵野銀行	240,000		240,000												
株式会社千葉銀行	235,000		235,000												
株式会社香川銀行	76,000		76,000												
三井住友信託銀行株式会社	2021年5月24日		72,500	72,500	0.49876						2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	
株式会社りそな銀行		548,000	548,000												
株式会社あおぞら銀行		530,500	530,500												
株式会社みずほ銀行		459,000	459,000												
株式会社武蔵野銀行		240,000	240,000												
株式会社千葉銀行		235,000	235,000												
株式会社香川銀行		76,000	76,000												
三井住友信託銀行株式会社		72,500	72,500												
株式会社りそな銀行		—	660,000												
株式会社あおぞら銀行		2021年11月24日	—	640,000		0.85000 (注2)	2027年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証					
株式会社みずほ銀行	—		550,000												
株式会社千葉銀行	—		290,000												
株式会社武蔵野銀行	—		280,000												
株式会社七十七銀行	—		200,000												
株式会社香川銀行	—		100,000												
三井住友信託銀行株式会社	—		100,000												
小 計	43,646,000		42,146,000												
合 計	43,646,000		42,146,000												

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

該当事項はありません。

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。

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-87	プロシード錦糸町2	2022年 4月 1日	537,100	—	—	—	—
C-30	プロシード中野新橋	—	—	2022年 4月28日	760,000	661,973	69,375
合 計		—	537,100	—	760,000	661,973	69,375

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

(注2)「売却損益」は、譲渡価格から帳簿価額及び譲渡に係る諸費用を控除した金額を記載しています。

2. その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社アセットリサーチが不動産鑑定評価基準等に基づき実施しており、本投資法人は、当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

取得 又は 譲渡	物件 番号	物件名	取引 年月日	内 容	取得価格 又は 譲渡価格 (千円)	鑑定 評価額 (千円)	価格時点	鑑定会社
取得	C-87	プロシード錦糸町2	2022年 4月1日	信託不動産	537,100	551,000	2022年 1月1日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	C-30	プロシード中野新橋	2022年 4月28日	信託不動産	760,000	700,000	2021年 10月31日	株式会社アセットリサーチ

(2) その他

該当事項はありません。

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	84,793	スターツアメニティー株式会社	82,836	97.7
修繕工事費	324,029	スターツアメニティー株式会社	279,796	86.3
保守点検費	118,511	スターツアメニティー株式会社	116,419	98.2
広告宣伝費	67,065	スターツアメニティー株式会社	65,821	98.1
更新手数料	26,689	スターツアメニティー株式会社	25,314	94.8

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

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

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



貸借対照表

(単位：千円)		
	前期(ご参考) (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,558,790	2,109,924
信託現金及び信託預金	1,981,070	1,918,318
営業未収入金	23,835	32,510
前払費用	76,672	69,981
未収消費税等	8,072	－
その他	5,144	9,797
流動資産合計	3,653,586	4,140,531
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	46,851,393	46,907,339
減価償却累計額	△ 10,627,991	△ 11,131,809
信託建物(純額)	36,223,402	35,775,530
信託構築物	1,287,397	1,287,299
減価償却累計額	△ 822,940	△ 858,191
信託構築物(純額)	464,457	429,107
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 5,107	△ 5,107
信託機械及び装置(純額)	268	268
信託工具、器具及び備品	547,811	642,370
減価償却累計額	△ 288,872	△ 316,059
信託工具、器具及び備品(純額)	258,939	326,310
信託土地	48,967,674	48,879,302
有形固定資産合計	85,914,742	85,410,519
無形固定資産		
ソフトウェア	－	407
無形固定資産合計	－	407
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	541,719	541,719
長期前払費用	105,496	93,421
繰延税金資産	80	81
その他	17,744	19,265
投資その他の資産合計	675,041	664,487
固定資産合計	86,589,783	86,075,414
繰延資産		
投資法人債発行費	15,191	24,961
繰延資産合計	15,191	24,961
資産合計	90,258,562	90,240,908

(単位：千円)		
	前期(ご参考) (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	10,093,500	9,963,500
営業未払金	234,972	160,868
未払金	207,842	205,052
未払費用	7,332	16,557
未払法人税等	1,956	1,965
未払消費税等	7,169	14,056
前受金	2,210	1,919
その他	393	323
流動負債合計	10,555,378	10,364,244
固定負債		
投資法人債	2,000,000	3,500,000
長期借入金	33,552,500	32,182,500
信託預り敷金及び保証金	672,884	675,912
資産除去債務	136,251	137,375
固定負債合計	36,361,636	36,495,788
負債合計	46,917,015	46,860,032
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
買換特例圧縮積立金	※2 400,000	400,000
任意積立金合計	499,000	499,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,158,003	1,197,331
剰余金合計	1,657,003	1,696,331
投資主資本合計	43,341,547	43,380,875
純資産合計	※3 43,341,547	43,380,875
負債純資産合計	90,258,562	90,240,908

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	3,115,991	3,154,624
不動産等売却益	※2	61,286	69,375
営業収益合計		3,177,278	3,224,000
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,382,510	1,391,429
資産運用報酬		263,581	260,896
資産保管手数料		8,480	8,476
一般事務委託手数料		25,667	22,654
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		124,896	125,494
営業費用合計		1,806,335	1,810,151
営業利益		1,370,942	1,413,848
営業外収益			
受取利息		16	17
受取保険金		5,555	5,780
未払分配金戻入		1,000	1,157
その他		－	530
営業外収益合計		6,571	7,486
営業外費用			
支払利息		168,949	168,655
投資法人債利息		5,147	10,343
投資法人債発行費償却		2,180	3,508
融資関連費用		40,743	38,981
その他		565	565
営業外費用合計		217,586	222,055
経常利益		1,159,927	1,199,280
税引前当期純利益		1,159,927	1,199,280
法人税、住民税及び事業税		1,958	1,967
法人税等調整額		△ 0	△ 0
法人税等合計		1,958	1,966
当期純利益		1,157,969	1,197,313
前期繰越利益		33	18
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,158,003	1,197,331

投資主資本等変動計算書

前期（ご参考）（自 2021年5月1日 至 2021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(△)
				圧縮積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,183,395
当期変動額							
剰余金の配当							△ 1,183,362
当期純利益							1,157,969
当期変動額合計	－	－	－	－	－	－	△ 25,392
当期末残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,158,003

(単位：千円)

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,682,395	43,366,939	43,366,939
当期変動額			
剰余金の配当	△ 1,183,362	△ 1,183,362	△ 1,183,362
当期純利益	1,157,969	1,157,969	1,157,969
当期変動額合計	△ 25,392	△ 25,392	△ 25,392
当期末残高	1,657,003	43,341,547	43,341,547

当期（自 2021年11月1日 至 2022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(△)
				圧縮積立金	買換特例圧縮 積立金	任意積立金 合計	
当期首残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,158,003
当期変動額							
剰余金の配当							△ 1,157,984
当期純利益							1,197,313
当期変動額合計	-	-	-	-	-	-	39,328
当期末残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,197,331

(単位：千円)

	投資主資本		純資産合計
	剰余金	投資主資本 合計	
	剰余金合計		
当期首残高	1,657,003	43,341,547	43,341,547
当期変動額			
剰余金の配当	△ 1,157,984	△ 1,157,984	△ 1,157,984
当期純利益	1,197,313	1,197,313	1,197,313
当期変動額合計	39,328	39,328	39,328
当期末残高	1,696,331	43,380,875	43,380,875



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 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3～64年 信託構築物 10～45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 3～15年  ②長期前払費用 定額法を採用しています。	①有形固定資産 同左  ②無形固定資産 定額法を採用しています。 ③長期前払費用 同左
2. 繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。	投資法人債発行費 同左
3. 収益及び費用の計上基準	①固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 ②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 a. 不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b. 水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。	①固定資産税等の処理方法 同左  ②収益に関する計上基準 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

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
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 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。

(会計方針の変更に関する注記)

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
1. 収益認識に関する会計基準等の適用 「収益認識に関する会計基準」（企業会計基準第29号 2020年3月31日。以下「収益認識会計基準」といいます。）及び「収益認識に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第30号 2021年3月26日）を当期の期首から適用し、約束した財又はサービスの支配が顧客に移転した時点で、当該財又はサービスと交換に受け取ると見込まれる金額で収益を認識することとしました。当該会計基準等の適用が当期の計算書類に及ぼす影響は軽微です。 2. 時価の算定に関する会計基準等の適用 「時価の算定に関する会計基準」（企業会計基準第30号 2019年7月4日。以下「時価算定会計基準」といいます。）等を当期の期首から適用し、時価算定会計基準第19項及び「金融商品に関する会計基準」（企業会計基準第10号 2019年7月4日）第44－2項に定める経過的な取扱いに従って、時価算定会計基準等が定める新たな会計方針を、将来にわたって適用することとしました。これによる当期の計算書類への影響は軽微です。 なお、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則等の一部を改正する内閣府令」（内閣府令第61号 2021年9月24日）附則第2条第5項の規定に基づき、改正後の財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条の6の2第1項第3号に掲げる事項の記載を省略しています。	該当事項はありません。

## (貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2021年10月31日)		当期 (2022年 4 月30日)	
※1. 自己投資口の消却の状況		※1. 自己投資口の消却の状況	
総消却口数		総消却口数	
消却総額		消却総額	
3,000口		3,000口	
545,913千円		545,913千円	
※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。		※2. 投資法人の計算に関する規則第2条第2項第28号に定める買換特例圧縮積立金の内訳は、以下のとおりです。	
項目	内訳	項目	内訳
対象資産	プロシード篠崎2、プロシード柏トロワの各土地	対象資産	プロシード篠崎2、プロシード柏トロワの各土地
発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円	発生原因と金額	2020年3月のプロシード北堀江の売却に伴う売却益549,257千円
取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。	取崩し方針	税務上の益金算入に合わせて取崩しを行います。
当期取崩しについての説明	該当事項はありません。	当期取崩しについての説明	該当事項はありません。
金額（単位：千円）		金額（単位：千円）	
当期積立て・取崩し前残高	400,000	当期積立て・取崩し前残高	400,000
損益計算書における取崩し	－	損益計算書における取崩し	－
貸借対照表残高	400,000	貸借対照表残高	400,000
金銭の分配に係る計算書における積立て	－	金銭の分配に係る計算書における積立て	－
金銭の分配に係る計算書における取崩し	－	金銭の分配に係る計算書における取崩し	－
当期積立て・取崩し後残高	400,000	当期積立て・取崩し後残高	400,000
※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額		※3. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額	
50,000千円		50,000千円	

## (損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)		当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)	
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳		※1. 不動産賃貸事業損益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
A. 不動産賃貸事業収益		A. 不動産賃貸事業収益	
賃貸事業収入		賃貸事業収入	
賃貸料		賃貸料	
共益費		共益費	
駐車場収入		駐車場収入	
付帯収入		付帯収入	
その他賃貸事業収入		その他賃貸事業収入	
不動産賃貸事業収益合計		不動産賃貸事業収益合計	
2,716,070		2,734,326	
185,975		187,164	
84,772		85,246	
1,643		1,289	
127,529		146,597	
3,115,991		3,154,624	
B. 不動産賃貸事業費用		B. 不動産賃貸事業費用	
賃貸事業費用		賃貸事業費用	
管理業務費		管理業務費	
修繕費		修繕費	
公租公課		公租公課	
信託報酬		信託報酬	
水道光熱費		水道光熱費	
損害保険料		損害保険料	
減価償却費		減価償却費	
その他賃貸事業費用		その他賃貸事業費用	
不動産賃貸事業費用合計		不動産賃貸事業費用合計	
205,024		203,304	
107,744		106,340	
180,386		182,455	
34,269		34,220	
45,822		49,867	
7,605		7,624	
647,919		645,502	
153,737		162,112	
1,382,510		1,391,429	
C. 不動産賃貸事業損益(A－B)		C. 不動産賃貸事業損益(A－B)	
1,733,481		1,763,195	

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)		当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)	
※2. 不動産等売却益の内訳		※2. 不動産等売却益の内訳	
(単位：千円)		(単位：千円)	
プロシード本八幡		プロシード中野新橋	
不動産等売却収入		不動産等売却収入	
不動産等売却原価		不動産等売却原価	
その他売却費用		その他売却費用	
不動産等売却益		不動産等売却益	
336,611		761,148	
262,363		661,973	
12,961		29,799	
61,286		69,375	

## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)		当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数		発行可能投資口総口数	
発行済投資口の総口数		発行済投資口の総口数	
2,000,000口		2,000,000口	
253,777口		253,777口	

## (リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2021年10月31日)		当期 (2022年 4 月30日)	
オペレーティング・リース取引 (借主側)		オペレーティング・リース取引 (借主側)	
(単位：千円)		(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		1年内リース料	
1年超リース料		1年超リース料	
合計		合計	
89,021		89,568	
3,157,424		3,136,401	
3,246,446		3,225,969	

(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 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

### 1. 金融商品の状況に関する事項

#### (1) 金融商品に対する取組方針

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

#### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

#### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

### 2. 金融商品の時価等に関する事項

2021年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。



(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金(注2)	10,093,500	10,093,500	－
(2) 投資法人債(注2)	2,000,000	1,995,877	△ 4,122
(3) 長期借入金(注2)	33,552,500	33,581,808	29,308
(4) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(4)デリバティブ取引」をご参照下さい。 )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。

(2)投資法人債

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

(4)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	15,269,000	15,269,000	(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。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	10,093,500	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	1,000,000	1,000,000	－
長期借入金	－	9,222,500	9,061,000	6,749,000	5,820,000	2,700,000

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2022年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似することから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価(注1)	差 額
(1) 1年内返済予定の長期借入金(注2)	9,963,500	9,963,500	－
(2) 投資法人債(注2)	3,500,000	3,491,261	△ 8,738
(3) 長期借入金(注2)	32,182,500	32,205,226	22,726
(4) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金(下記「(4)デリバティブ取引」をご参照下さい。 )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。

(2)投資法人債

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

(4)デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	18,089,000	18,089,000	(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。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	9,963,500	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	1,000,000	1,000,000	－	1,500,000
長期借入金	－	9,032,500	8,761,000	4,549,000	7,020,000	2,820,000

## (税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (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	80
資産除去債務	43,968
繰延税金資産小計	44,048
評価性引当額	△ 43,968
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：％)	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	31.46
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△ 31.41
評価性引当額の増減	0.03
その他	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17

## (資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	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	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。	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	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。	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	135,137
時の経過による調整額	1,114
期末残高	136,251

## (関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021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	82,320	営業 未払金	170,520
				修繕工事費	302,628		
				保守点検費	118,689		
				広告宣伝費	57,775		
				更新手数料	23,240		
				賃料収入等 (注2)	339,720	信託預り敷金及び保証金 (注2)	80,597
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)	500,000	－	－
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	－	信託報酬	14,635	前払費用	1,425
					4,713	長期前払費用	5,464
				支払利息	4,713	未払費用	76
				融資関連に関する支払	319	前払費用	477
						長期前払費用	775
				長期借入金の借入	145,000	1年内返済予定の長期借入金	351,500
				長期借入金の返済 一般事務委託報酬	145,000 25,317	長期借入金 未払金	961,500 19,837

(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。

当期(自 2021年11月1日 至 2022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	82,836	営業 未払金	159,573
				修繕工事費	279,796		
				保守点検費	116,419		
				広告宣伝費	65,821		
				更新手数料	25,314		
				賃料収入等 (注2)	338,348	信託預り敷金及び保証金 (注2)	82,345
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	16,758	前払費用	1,382
					4,676	長期前払費用	4,600
				支払利息	4,676	未払費用	196
				融資関連に関する支払	220	前払費用	465
						長期前払費用	722
				長期借入金の借入	2,820,000	1年内返済予定の長期借入金	206,500
				長期借入金の返済 一般事務委託報酬	4,320,000 22,304	長期借入金 未払金	1,061,500 17,053

(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。

## (賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021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2021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	
86,065,187	△ 150,444	85,914,742	

(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-86）プロシード新川の取得（537,435千円）及び資本的支出（213,548千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-40）プロシード本八幡の譲渡（262,363千円）及び減価償却費（647,919千円）によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額を記載しています。  
なお、賃貸等不動産に関する2021年10月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期(自 2021年11月1日 至 2022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2022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	
85,914,742	△ 504,222	85,410,519	

(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-87）プロシード錦糸町2の取得（576,707千円）及び資本的支出（217,689千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-30）プロシード中野新橋の譲渡（661,973千円）及び減価償却費（645,502千円）によるものです。  
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2022年4月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

## (1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)		当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)	
1口当たり純資産額	170,785円	1口当たり純資産額	170,940円
1口当たり当期純利益(注)	4,562円	1口当たり当期純利益(注)	4,717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。		同左	
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 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)		当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)	
当期純利益(千円)	1,157,969	当期純利益(千円)	1,197,313
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)	1,157,969	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,197,313
期中平均投資口数(口)	253,777	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 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
該当事項はありません。	同左

## (収益認識に関する注記)

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期(ご参考)(自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	336,611	61,286
水道光熱費収入	18,279	18,279
その他	－	3,097,711
合計	354,890	3,177,278

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。  
(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期(自 2021年11月1日 至 2022年4月30日)

(単位：千円)

	顧客との契約から生じる収益 (注1)	外部顧客への売上高
不動産等の売却(注2)	761,148	69,375
水道光熱費収入	18,017	18,017
その他	－	3,136,607
合計	779,166	3,224,000

(注1) 企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。  
(注2) 不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。



金銭の分配に係る計算書

期 別 項 目	前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
I 当期末処分利益	1,158,003,138円	1,197,331,817円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,157,984,451円 (4,563円)	1,197,319,886円 (4,718円)
III 次期繰越利益	18,687円	11,931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253,777口の整数倍の最大値となる1,157,984,451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

2022年6月14日

スターツプロシード投資法人  
役員会 御中

監査法人日本橋事務所  
東京都中央区

指 定 社 員 公認会計士 古川 蒼  
業務執行社員

指 定 社 員 公認会計士 柳 吉昭  
業務執行社員

監査意見

当監査法人は、投資信託及び投資法人に関する法律第130条の規定に基づき、スターツプロシード投資法人の2021年11月1日から2022年4月30日までの第33期営業期間の計算書類、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書及び注記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにその附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）（以下「計算書類等」という。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査意見の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

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

監査意見の根拠

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

その他の記載内容

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

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

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

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

その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

#### 計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

#### 計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

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

- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

#### 利害関係

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

以 上



## キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,159,927	1,199,280
減価償却費	647,919	645,540
投資法人債発行費償却	2,180	3,508
受取利息	△ 16	△ 17
支払利息	174,097	178,999
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,805	△ 8,675
前払費用の増減額(△は増加)	3,186	6,691
未収消費税等の増減額 (△は増加)	△ 8,072	8,072
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 7,941	6,886
営業未払金の増減額(△は減少)	59,635	△ 42,086
未払金の増減額(△は減少)	2,038	△ 935
長期前払費用の増減額(△は増加)	19,373	12,075
信託有形固定資産の売却による減少額	262,363	661,973
その他	△ 3,212	△ 4,692
小計	2,319,285	2,666,622
利息の受取額	16	17
利息の支払額	△ 172,160	△ 169,774
法人税等の支払額	△ 1,946	△ 1,959
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,145,194	2,494,906
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	△ 713,237	△ 835,626
無形固定資産の取得による支出	—	△ 445
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	42,750	52,998
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 55,020	△ 49,970
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 7,366	△ 1,521
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 732,872	△ 834,564
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	4,320,000	2,820,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,320,000	△ 4,320,000
投資法人債の発行による収入	—	1,500,000
投資法人債発行費の支出	—	△ 13,278
分配金の支払額	△ 1,182,317	△ 1,158,681
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,182,317	△ 1,171,959
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	230,004	488,381
現金及び現金同等物の期首残高	3,309,856	3,539,860
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,539,860	4,028,242

(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)

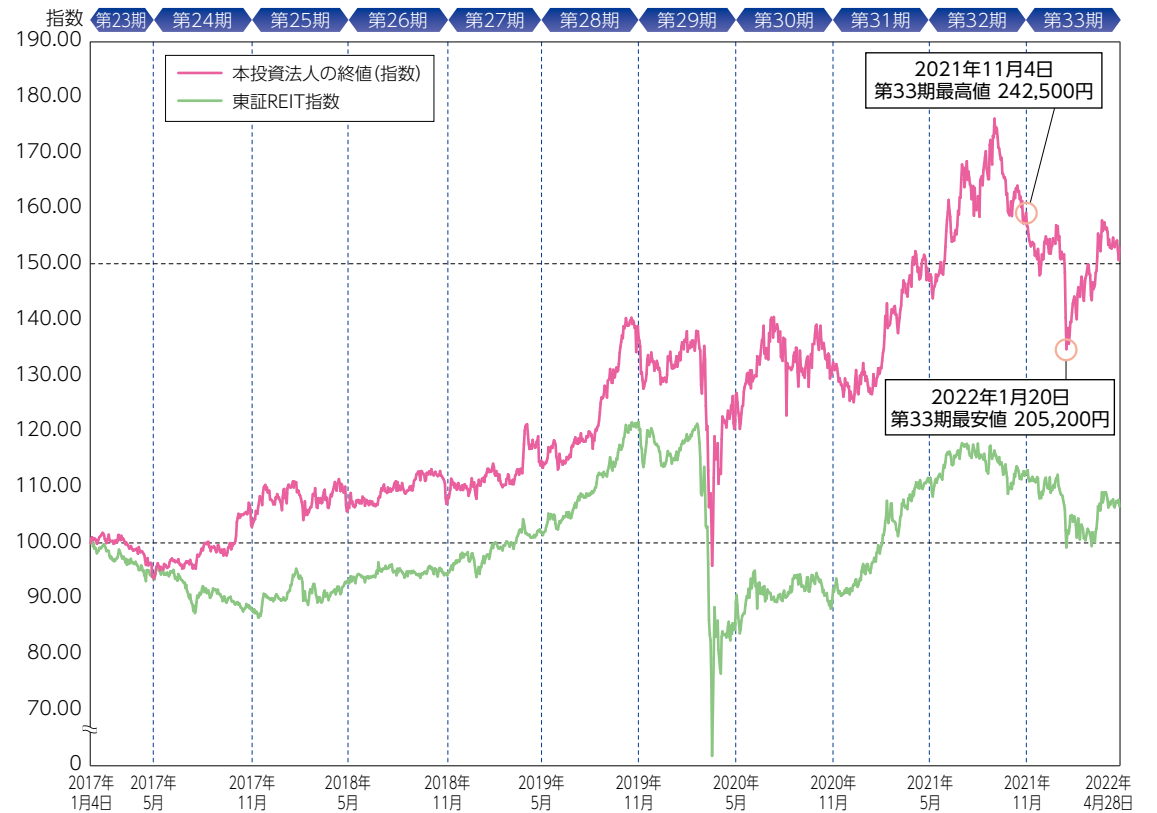
期 別	前期 (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
項 目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕(参考情報)

前期 (自 2021年 5 月 1 日 至 2021年10月31日)	当期 (自 2021年11月 1 日 至 2022年 4 月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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) (2021年10月31日現在)	(単位：千円) (2022年4月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,558,790	2,109,924
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,981,070	1,918,318
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,539,860	4,028,242

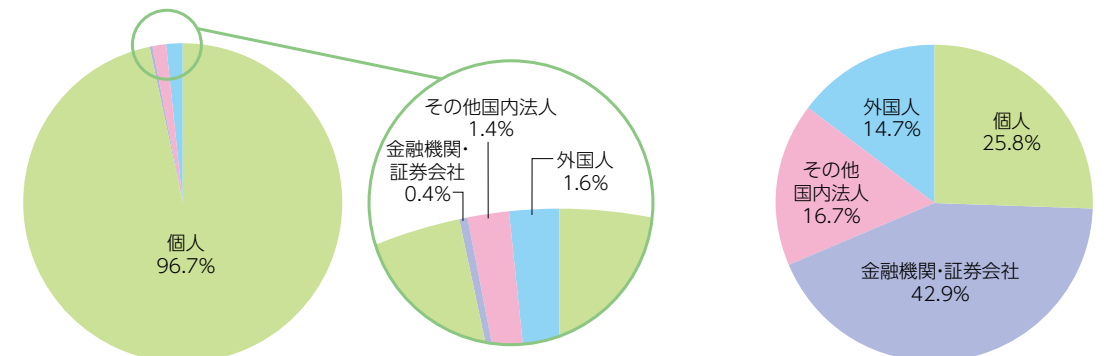
## 投資口の状況

## 投資口価格の推移



(注) 本投資法人の2017年1月4日投資口価格終値152,200円及び同日付東証リート指数1,854.57を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2022年4月28日まで併示しています。

## 投資主の状況(2022年4月30日現在)

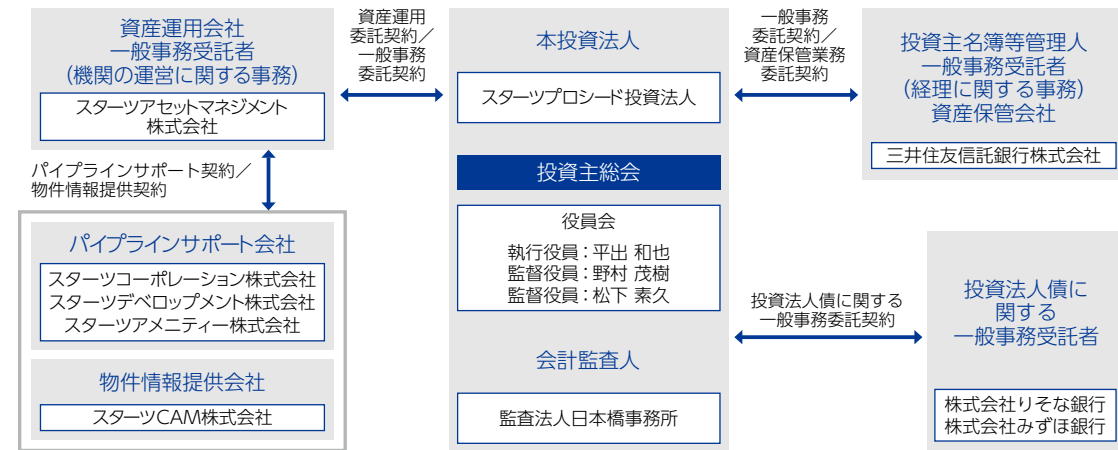
投資主数  
11,383人投資口数  
253,777口

# 投資法人／資産運用会社の概要

(2022年4月30日現在)

## ■ 投資法人の概要

### 仕組図



## ■ 資産運用会社の概要

### 名称、資本金の額及び事業内容

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

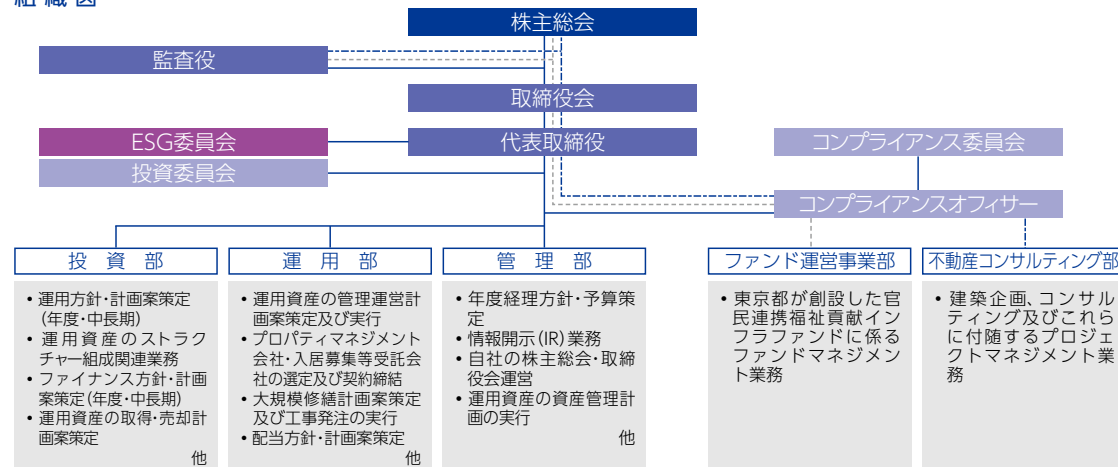
### 沿革

2001年10月31日	設立
2001年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(5)第80325号)
2004年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
2004年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
2007年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(関東財務局長(金商)第343号)
2008年 7月 2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
2010年10月 1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアップ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)

4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
● 決算月						● 決算月					
		● 4月期決算発表						● 10月期決算発表			
			● 4月期資産運用報告 分配金支払						● 10月期資産運用報告 分配金支払		

## ■ 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。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きます。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ください。

## ■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きで必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届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。

証券会社とのお取引がない投資主様

・下記フリーダイヤルまでお問い合わせ下さい。  
**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)**