



## 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。

### 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あります。

#### 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)

## 第23期 資産運用報告

平成28年11月1日～平成29年4月30日

じっくり、  
揺るがず、  
末長く。





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

## 平出 和也

## ご挨拶

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、スタートアップ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23期(平成29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。つきましては、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。

当期においては、平成28年11月に実施した公募増資を通じて取得した15物件をはじめ、平成29年3月には資産の交換により、築浅の物件を新規に取得し、ポートフォリオの質的向上に繋がる投資を実施しました。これらの結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は111物件、取得価格の合計は82,088百万円、総賃貸可能面積は192,156.73㎡となりました。また、プロパティマネジメント会社であるスタートアップアメンティー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收受等収入の増加を図るとともに、当期取得物件の定期保守のコスト削減にも取り組みました。さらに、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに原状回復工事において設備更新や建具等の刷新による訴求力の向上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、稼働率は期中を通じて95%前後の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.4%、期末稼働率は95.7%となりました。

財務面におきましては、上記15物件の取得資金の一部に充当するため、新規借入による12,960百万円の資金調達を行いました。本新規借入については、短期借入金で一旦つなぎ、返済期限である平成28年12月に3分割し、借入期間を各々3.5年、4.5年、5年とする長期借入金に借換しました。また、平成28年11月には、返済期限の到来した長期借入金3,451百万円の返済の一部に充当するため、長期借入金3,449百万円(借入期間2.5年)の借入を行いました。これらの結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金8,190百万円、長期借入金34,556百万円で、期末有利子負債残高は42,746百万円、期末総資産有利子負債比率は48.9%となりました。

以上のような運用により、当期は、営業収益2,980百万円、営業利益1,292百万円、経常利益1,130百万円、当期純利益1,129百万円となりました。この結果、分配金につきましては、投資口1口当たり4,397円とさせていただきます、当初予想を上回ることでございました。

第24期以降も引き続き、中長期にわたった運用資産の着実な成長及び安定した収益の確保を図り、さらなる投資主価値の向上を目指してまいりますので、投資主の皆様におかれましても、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

## Contents

I. 投資法人の概要	1	II. 資産運用報告	15
決算ハイライト	1	III. 貸借対照表	30
今期のトピックス	2	IV. 損益計算書	32
本投資法人の特色	4	V. 投資主資本等変動計算書	33
外部成長戦略	6	VI. 注記表	34
内部成長戦略	7	VII. 金銭の分配に係る計算書	40
財務戦略	8	VIII. 監査報告書	41
投資口の状況	10	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
ポートフォリオ情報	11	投資法人/資産運用会社の概要	44
運用資産一覧	12	投資主インフォメーション	45
ポートフォリオマップ	14		

## I. 投資法人の概要

### ▶ 決算ハイライト

#### 第23期(平成29年4月期)の1口当たり分配金

# 1口当たり分配金

# 4,397円

#### 決算・分配状況の推移

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
	(平成27年4月期)	(平成27年10月期)	(平成28年4月期)	(平成28年10月期)	(平成29年4月期)
営業収益(百万円)	2,239	2,220	2,239	2,245	<b>2,980</b>
経常利益(百万円)	728	703	715	732	<b>1,130</b>
当期純利益(百万円)	726	701	713	730	<b>1,129</b>
総資産額(百万円)	61,893	61,754	61,704	61,667	<b>87,373</b>
純資産額(百万円)	30,822	30,797	30,809	30,826	<b>43,359</b>
自己資本比率(%)	49.8	49.9	49.9	50.0	<b>49.6</b>
1口当たり純資産額(円)	177,370	177,223	177,292	177,391	<b>168,860</b>
1口当たり分配金(円)	4,182	4,035	4,104	4,204	<b>4,397</b>

#### 今後の分配金の予想

### 第24期(平成29年10月期)

## 1口当たり分配金 4,150円 (注)

### 第25期(平成30年4月期)

## 1口当たり分配金 4,200円 (注)

(注)第24期・第25期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した平成29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。

▶ 今期のトピックス

資産入替によるポートフォリオの強化

本投資法人は、平成29年3月31日に築年数を経過した資産を譲渡し、築浅で今後も安定的な運用が見込まれる資産を取得することで、本投資法人のポートフォリオの質の向上に繋がる資産の入替をしました。

取得資産

C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前



取得価格	380百万円
所在地	東京都江戸川区
用途	高齢者向け住宅施設
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建築時期	平成25年1月14日
総賃貸可能面積	1,408.71m <sup>2</sup>



譲渡資産

G-4 プロシード元町



譲渡価格	233百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	平成3年2月20日

G-5 プロシード元町2



譲渡価格	132百万円
所在地	北海道札幌市
建築時期	平成2年12月11日

公募増資による資産の取得

平成28年11月4日に発行決議を行った公募増資によって資産規模を更に拡大しました。

物件番号	物件名	所在地	取得価格(百万円)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	2,449
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	2,549
C-71	プロシード鶯の木	東京都大田区	917
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	1,080
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	1,830
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	2,170
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	1,070
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市	942
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市	2,040
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	1,670
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋	535
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋	831
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市	698
合計	15物件		24,082

ポートフォリオの質の向上

	第22期末 取得済資産	平成28年 11月公募増資	平成29年 3月資産入替	第23期末 取得済資産
資産規模の拡大	578億円 (97物件)	▶ +240億円 (+15物件)	+0.15億円 (△1物件)	▶ 820億円 (111物件)
1物件当たりの 平均取得価格の増加	6.0億円	▶ 16.1億円	▶ 3.8億円	▶ 7.4億円
平均築年数の低減	15.2年	▶ 10.4年	▶ 4.2年	▶ 14.2年

▶ 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

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)  
**82,088** 百万円

取得済物件合計  
**111** 物件  
**5,234** 戸

平均賃料(ポートフォリオ全体)  
**91,862** 円

## 1.「住まい」の

基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ ▶▶P5

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、7

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。

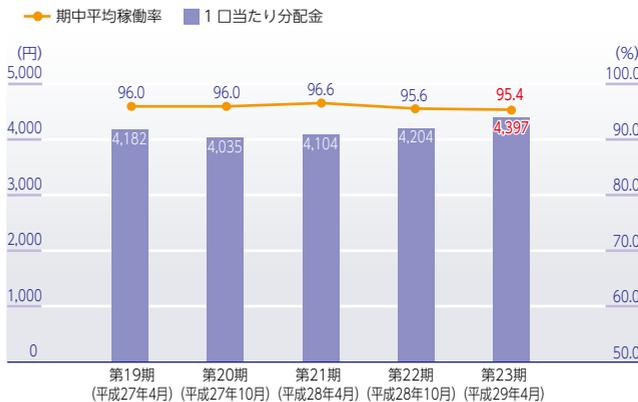


## 高い稼働率と安定した分配金

稼働率  
**95.7** % (期末)  
**95.4** % (期中平均)

1口当たり分配金  
**4,397** 円

### 直近5期の稼働率・分配金の推移



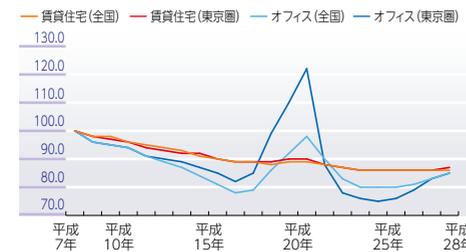
## ポートフォリオの特色

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

## 経済・社会情勢に左右されにくい賃貸住宅

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

### オフィス賃料指数及び共同住宅賃料指数の動向【東京圏】

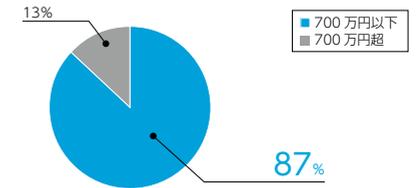


(出所) 一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計(平成28年9月末現在)」(平成28年11月公表)に基づき作成  
(注) 上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

日本の給与所得者の約**87%**が  
年収**700**万円以下

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

### 全国における給与所得者数の給与階級別割合 (平成27年)



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(平成28年9月公表資料)に基づき作成  
(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

## 様々なライフステージに対応した住戸タイプに投資

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

### 本投資法人の住戸タイプ別比率・平均賃料

マスターリース種別	住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額(円)	増減(%)
		第22期	第23期		
パススルー(注)	シングルタイプ	67,696	71,559	3,863	5.7
	DINKSタイプ	110,648	116,211	5,563	5.0
	ファミリータイプ	141,658	135,048	△6,610	△4.7
	その他(店舗テナント等)	464,110	456,394	△7,716	△1.7
固定賃料	全タイプ	68,153	69,869	1,716	2.5
全体	全タイプ平均	91,447	91,862	415	0.5

本投資法人の投資する「賃貸住宅」は、「平均的な所得層」の需要にマッチした賃料帯となっています。

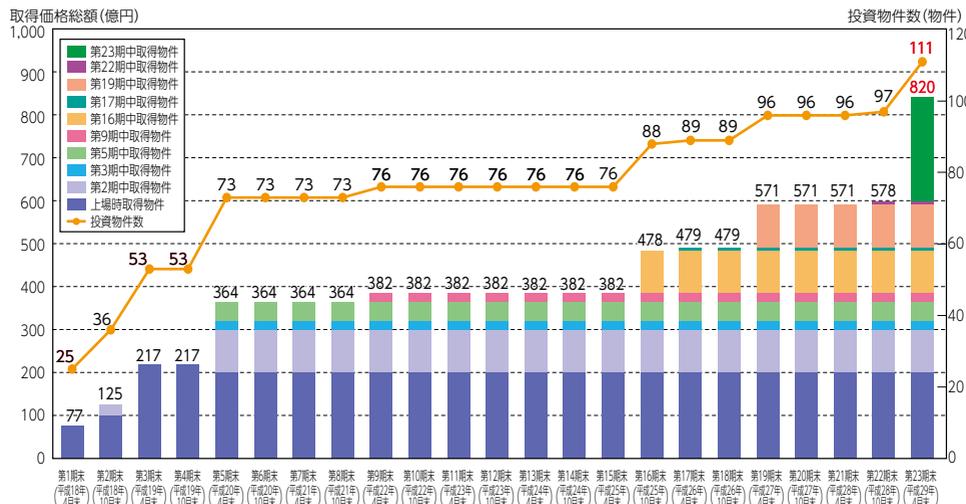
(注) (C-76) ライフサポートレジデンス船堀駅前及び(G-23) グループホームたのしい家 大正を除いたパススルー型物件を対象として集計しています。

「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

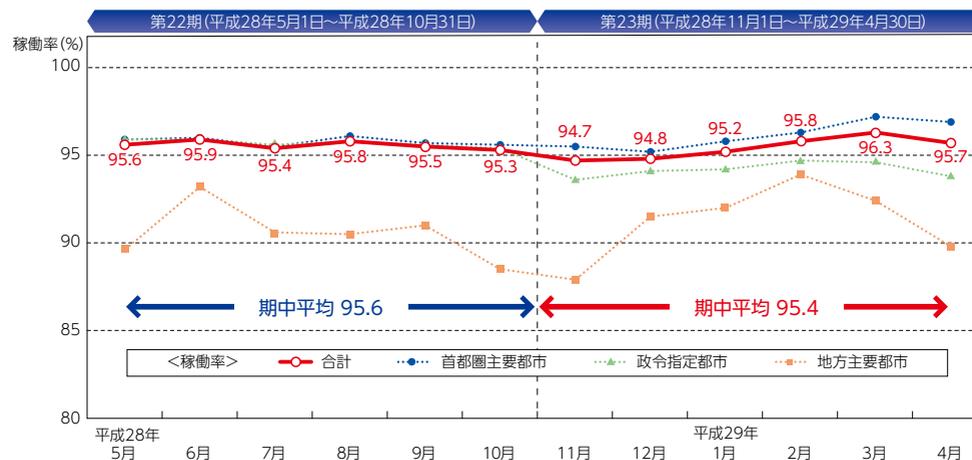


市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、賃料収入の向上を図ります。

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。

地域別稼働率の推移



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、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

外部成長

- 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

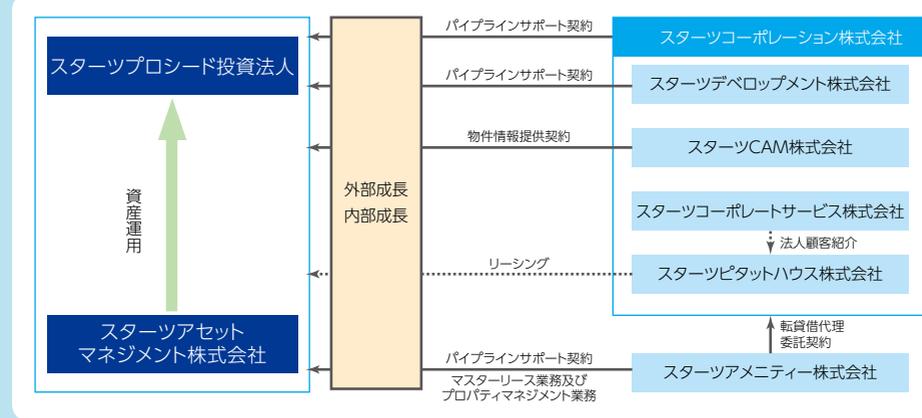
(注)ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能。

- 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

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

グループ各社の役割



▶ 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。

有利子負債の状況 (平成29年4月30日現在)

有利子負債残高 **42,746** 百万円 LTV **48.9**%

《有利子負債残高内訳》

(単位：百万円)

有利子負債残高	42,746
1年内返済予定の長期借入金	8,190
長期借入金	34,556

新規格付の取得

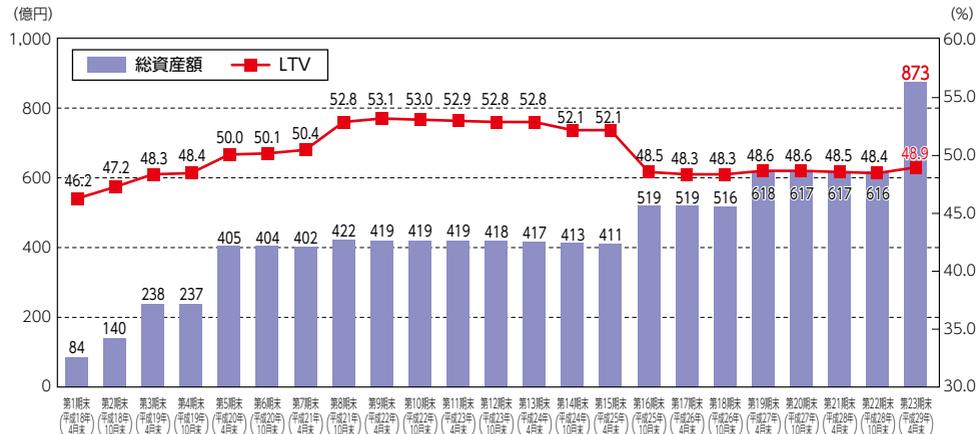
本投資法人は、平成29年4月11日に、株式会社日本格付研究所 (JCR) より新規に格付を取得しました。

格付の内容

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

LTVの推移

LTVの上限を60%としています。より保守的な水準を維持しています。



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

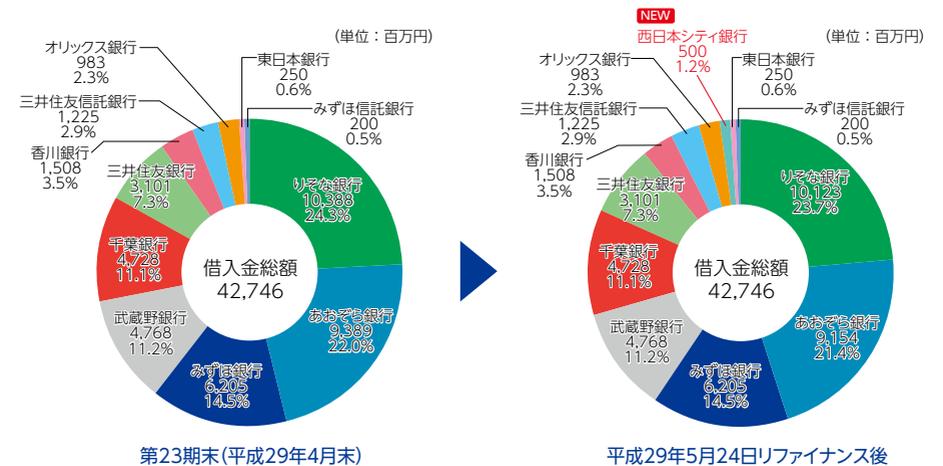
平成29年5月の資金調達

決算後の平成29年5月24日に返済期限を迎えた4,190百万円の借入金のリファイナンスを行い、借入期間の長期化及び平均金利の低減を図りました。

今回の資金調達では、新たに西日本シティ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。

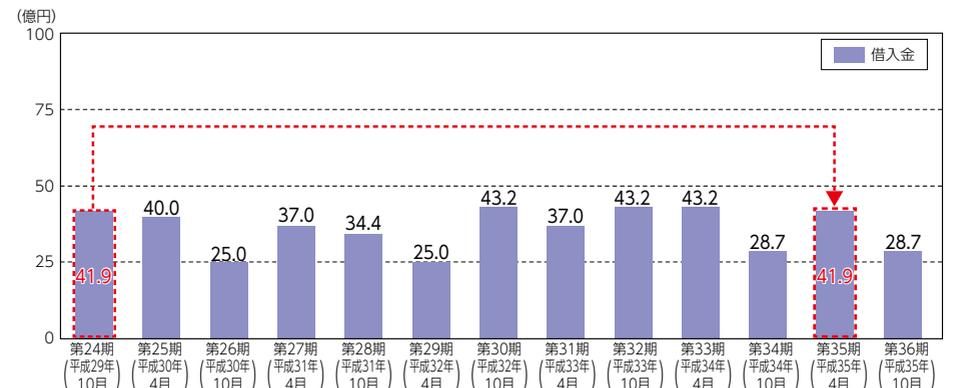
第23期末 (平成29年4月末) リファイナンス後 (平成29年5月24日) 平均残存期間 **2.81**年 → **3.29**年 平均金利 **0.724**% → **0.683**%

平成29年5月24日の資金調達による取引金融機関・借入負債比率の変動



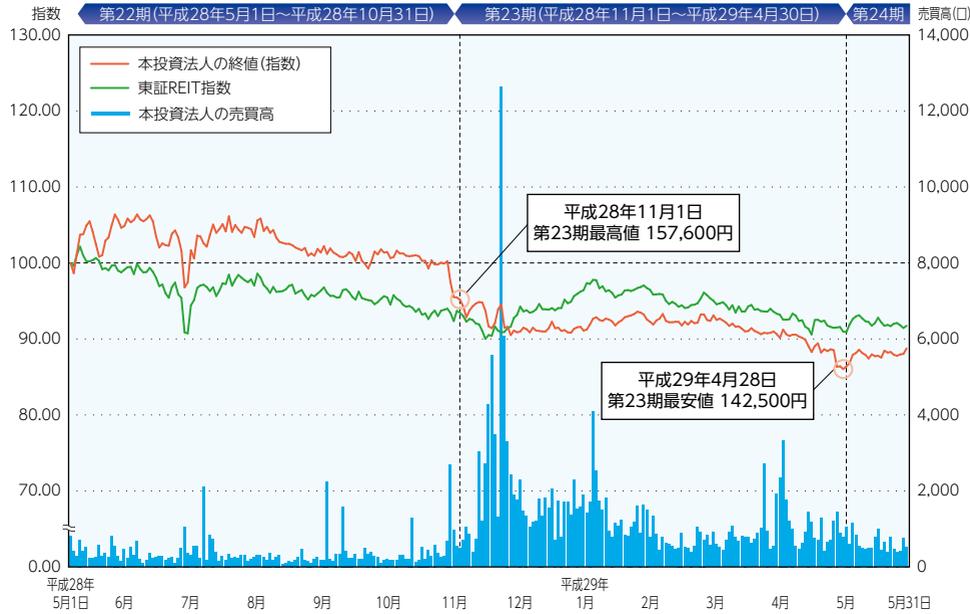
リファイナンス後の返済期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



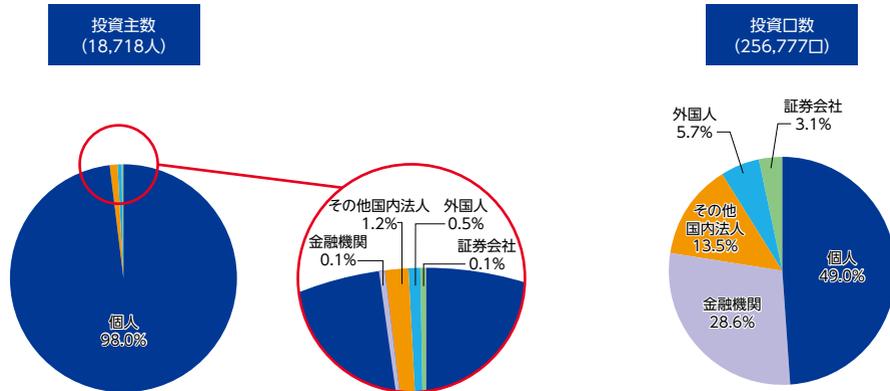
▶ 投資口の状況

投資口価格の推移



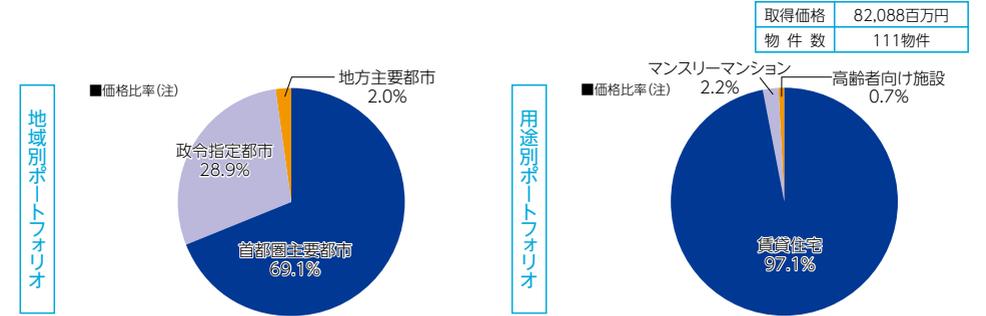
(注) 本投資法人第22期期首の投資口価格終値165,600円及び同日付東証リート指数1,905.86を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成29年5月31日まで併示しています。

投資主の状況(平成29年4月30日現在)

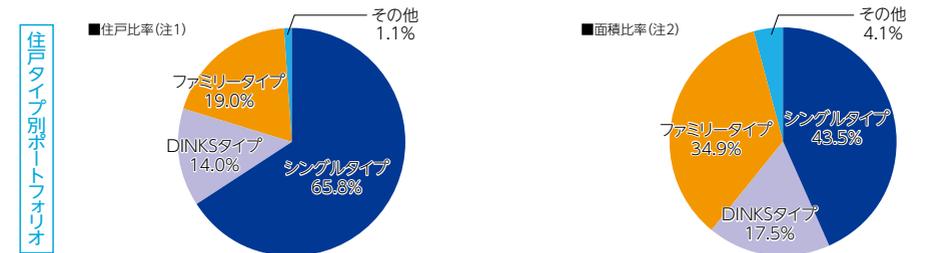


▶ ポートフォリオ情報

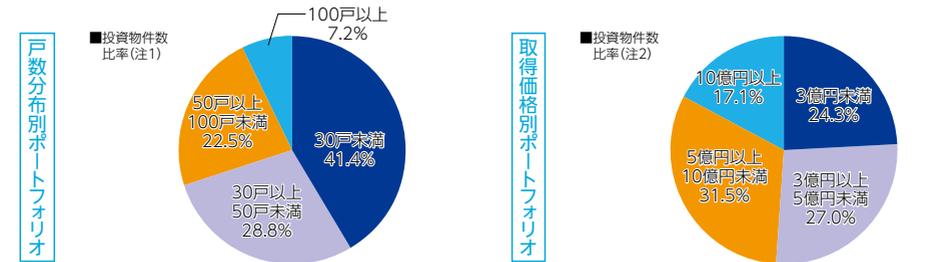
ポートフォリオデータ(平成29年4月30日現在)



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



(注1) 「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別の各住戸の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注2) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。  
 (注3) 「住戸比率」及び「面積比率」は、賃貸住宅を対象として集計しているため、(C-76) ライフサポートレジデンス船堀駅前及び(G-23) グループホームたのしい家 大正は除外しています。



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

運用資産一覧

取得済資産(平成29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)	総貸貸可能戸数(注3)	総貸貸可能駐車台数(注4)	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	1.3	1,026,098	1,300,000	50	42	98.2	5.9	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.8	603,108	833,000	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日
C-3	プロシード鶴西	東京都	688,700	0.8	630,370	795,000	57	0	100.0	5.1	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.7	638,671	567,000	9	8	100.0	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード羽江	東京都	602,600	0.7	635,612	740,000	28	22	92.7	7.0	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	464,477	551,000	33	1	100.0	4.7	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.4	332,379	291,000	16	7	87.5	10.4	平成5年3月24日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.3	269,436	308,000	43	10	90.7	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	347,312	330,000	20	7	95.0	6.7	昭和3年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	282,608	311,000	34	3	97.0	8.7	平成元年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	304,638	323,000	26	6	100.0	6.8	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	222,227	247,000	22	10	86.4	4.8	平成元年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.3	196,753	197,000	30	14	100.0	3.6	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	237,889	247,000	24	1	91.7	7.3	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	174,118	225,000	15	7	93.3	3.4	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	94,645	106,000	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード船橋	千葉県	937,400	1.1	895,421	936,000	40	6	95.5	5.3	平成17年11月18日
C-18	プロシード船橋宮	東京都	497,600	0.6	488,300	471,000	26	0	92.7	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	481,397	456,000	21	8	94.8	7.8	平成4年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.6	492,867	553,000	27	9	95.7	7.1	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	千葉県	383,600	0.5	406,901	386,000	27	32	100.0	6.9	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.4	359,718	348,000	24	31	83.3	6.9	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.0	757,509	771,000	37	2	100.0	8.3	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	732,729	785,000	36	2	100.0	3.7	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	311,834	434,000	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.6	462,320	456,000	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.6	445,166	479,000	29	1	100.0	7.1	平成16年11月26日
C-28	プロシード向国	東京都	443,900	0.5	428,930	538,000	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.9	1,453,224	1,640,000	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.8	685,692	700,000	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	356,902	346,000	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	237,700	0.3	259,477	264,000	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.9	803,139	871,000	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	313,261	251,000	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	328,212	267,000	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	1,004,209	952,000	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	573,746	558,000	30	0	100.0	7.2	平成元年6月15日
C-38	プロシード白雲	神奈川県	241,000	0.3	267,599	191,000	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.8	677,232	609,000	46	0	100.0	11.7	昭和3年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.4	269,939	329,000	25	3	100.0	4.4	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井(注6) <small>(免震構造)</small>	東京都	5,172,000	6.3	3,755,520	6,790,000	294	146	97.5	アルディア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.6	423,882	547,000	26	0	96.6	6.4	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	181,748	175,000	20	2	100.0	6.6	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.4	1,242,048	1,306,000	54	35	100.0	10.7 一番館 11.8 二番館	平成元年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	290,856	282,000	29	0	100.0	10.6	平成3年11月23日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.4	334,278	327,000	28	0	96.4	11.7	昭和3年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	538,213	581,000	47	0	100.0	9.3	昭和3年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.9	701,145	677,000	44	5	100.0	4.5	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	652,447	595,000	47	0	97.3	5.7	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	294,805	372,000	24	3	91.7	5.2	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	514,446	598,000	40	0	100.0	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.1	990,024	800,000	104	2	99.0	5.5	平成元年2月10日
C-53	プロシード光明寺	神奈川県	552,000	0.7	593,125	620,000	77	0	94.0	19.0	昭和3年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	377,969	372,000	50	4	94.0	7.2	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	237,450	214,000	29	7	81.9	12.9	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2 <small>(免震構造)</small>	東京都	913,900	1.1	851,701	1,140,000	35	13	100.0	4.2	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トラウ	千葉県	537,100	0.7	506,739	631,000	38	6	97.6	5.4	平成21年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.9	1,532,625	2,170,000	88	30	98.0	2.6 高層棟 2.6 低層棟 4.4	平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	424,954	530,000	35	2	100.0	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雲台	東京都	323,000	0.4	363,822	383,000	35	1	100.0	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	716,532	890,000	66	17	100.0	2.0	平成9年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	520,472	596,000	45	1	97.8	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.9	803,639	883,000	25	20	96.9	14.7	平成13年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.8	1,536,269	1,650,000	37	2	100.0	7.5	平成18年4月7日
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク(注9) <small>(免震構造)</small>	千葉県	979,700	1.2	1,040,796	1,150,000	73	0	89.6	2.9	平成26年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.0	861,352	888,000	59	20	98.3	6.5	平成18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)	総貸貸可能戸数(注3)	総貸貸可能駐車台数(注4)	稼働率(注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.1	952,862	971,000	63	39	91.8	11.0 一番館 8.1 二番館	一 平成5年10月17日 二 昭和3年6月23日
C-68	プロシード葛西2 <small>(免震構造)</small>	東京都	750,000	0.9	827,994	861,000	29	6	100.0	7.1	平成15年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	3.0	2,569,520	2,470,000	84	7	97.4	8.3	平成15年2月25日
C-70	プロシード西新橋	東京都	2,549,000	3.1	2,679,253	2,580,000	66	5	89.7	4.5	平成15年2月25日
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.1	970,829	933,000	29	4	96.4	13.9	平成27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	1.3	1,161,020	1,100,000	36	18	100.0	6.4	平成27年5月15日
C-73	プロシードCO-2東館	千葉県	1,830,000	2.2	1,995,176	1,880,000	111	121	96.2	6.0	平成9年3月10日
C-74	プロシードCO-2西館	千葉県	971,000	1.2	1,062,219	983,000	71	87	97.0	6.0	平成10年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	5.3	4,568,071	4,340,000	226	68	95.4	6.9	平成19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	0.5	277,960	401,000	2	0	100.0	6.6	平成25年1月14日
首都圏主要都市合計			56,743,700	69.1	57,067,861	62,648,000	3,422	918	96.9		
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.5	397,351	533,000	67	37	100.0	5.0	平成元年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.3	233,938	303,000	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.2	210,914	275,000	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
G-6	プロシード穂波宮II	福岡県	85,000	0.1	80,185	91,400	19	0	100.0	8.0	平成9年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮I	福岡県	81,300	0.1	77,107	83,100	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
G-8	プロシード大岡通	愛知県	403,400	0.5	328,676	456,000	44	6	95.6	11.3	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.3	215,511	256,000	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.2	151,535	255,000	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	239,598	235,000	10	8	87.3	10.5	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	58,529	42,200	9	4	90.0	13.7	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄 <small>(免震構造)</small>	愛知県	792,500	1.0	692,076	932,000	77	11	92.3	7.1	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	271,769	370,000	30	4	96.7	7.3	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.6	421,503	473,000	46	10	94.3	3.2	平成19年3月12日
G-16	プロシード大塚公園	福岡県	452,800	0.6	490,666	381,000	50	8	94.5	10.6	平成9年3月21日
G-17	プロシード金山 <small>(免震構造)</small>	愛知県	1,022,000	1.2	1,005,952	1,310,000	94	18	90.4	6.2	平成20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	495,403	635,000	48	15	88.7	6.0	平成20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	0.3	219,761	277,000	27	8	93.6	6.7	平成20年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	2.3	1,961,839	2,380,000	106	8	99.0	11.0	平成19年11月29日
G-21	プロシード西大塚	大阪府	880,000	1.1	903,666	1,080,000	56	3	95.3	13.9	平成19年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.0	811,388	928,000	61	6	93.7	8.6	平成19年12月21日
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	166,497	176,000	1	0	10		

資産運用の概況

ポートフォリオマップ

政令指定都市・地方主要都市

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新栄
- G-14 プロシード千代田
- G-17 プロシード金山
- G-18 プロシード吹上
- G-19 プロシード豊田
- G-24 プロシード金山2
- G-25 プロシード新瑞橋
- G-31 プロシード瑞穂
- G-32 プロシード大須

- G-1 プロシード本通
- G-2 プロシード環状通東
- G-3 プロシード琴似

- G-20 プロシード北堀江
- G-21 プロシード西天満
- 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
- G-27 プロシード長居公園通
- G-28 プロシード西長堀
- G-29 プロシード京橋
- G-30 プロシード兵庫駅前通

G-12 プロシード東大畑

G-33 プロシード仙台小鶴新田

R-2 プロシード水戸

R-3 プロシード水戸2

R-4 プロシード筑波学園都市

R-1 プロシード松山

- G-6 プロシード箱崎宮Ⅱ
- G-7 プロシード箱崎宮Ⅰ
- G-9 プロシード大橋
- G-10 プロシード那珂川
- G-15 プロシード福岡高宮
- G-16 プロシード大塚公園

首都圏主要都市



取得済資産

- シングルトイプ
- DINKSタイプ
- ファミリータイプ
- 高齢者向け施設

- C-1 プロシード市川
- C-2 プロシード東陽町
- C-3 プロシード葛西
- C-4 プロシード三軒茶屋
- C-5 プロシード瑞江
- C-6 プロシード船橋宮本
- C-7 プロシード南葛西
- C-8 プロシードせんげん台
- C-9 プロシード行徳
- C-10 プロシード幕張本郷
- C-11 プロシード南行徳
- C-12 プロシード幕張本郷2
- C-13 プロシード東川口
- C-14 プロシード船堀
- C-15 プロシード竹ノ塚
- C-16 プロシードせんげん台2
- C-17 プロシード松涛
- C-18 プロシード参宮橋
- C-19 プロシード浦安
- C-20 プロシード新小岩
- C-21 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ
- C-22 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ
- C-23 プロシード都立大学
- C-24 プロシード都立大学2
- C-25 プロシード本所吾妻橋
- C-26 プロシード目黒青葉台
- C-27 プロシード杉並宮前
- C-28 プロシード南国
- C-29 プロシード三田
- C-30 プロシード中野新橋
- C-31 プロシード幕張本郷2
- C-32 プロシード高田馬場
- C-33 プロシード新高円寺
- C-34 プロシード竹ノ塚
- C-35 プロシード蓮根
- C-36 プロシード大井町
- C-37 プロシード十条
- C-38 プロシード白楽
- C-39 プロシード新丸子
- C-40 プロシード本八幡
- C-41 プロシード西新井
- C-42 プロシード調布
- C-43 プロシードTX六町
- C-44 プロシード中原
- C-45 プロシード大泉学園
- C-46 プロシード千歳鳥山
- C-47 プロシード三鷹
- C-48 プロシード柏エースト
- C-49 プロシード柏ノール
- C-50 プロシード河原駅
- C-51 プロシード船橋本町
- C-52 プロシード西川口
- C-53 プロシード弘明寺
- C-54 プロシード鶴ヶ峰
- C-55 プロシード相模大塚
- C-56 プロシード篠崎2
- C-57 プロシード柏Tロウ
- C-58 プロシード篠崎タワー
- C-59 プロシード東武練馬
- C-60 プロシード雪谷
- C-61 プロシード市川南
- C-62 プロシード市川妙典
- C-63 プロシード藤沢沼
- C-64 プロシード日本橋堀留町
- C-65 プロシードTX流山セントラルパーク
- C-66 プロシード行徳2
- C-67 プロシード西葛西
- C-68 プロシード葛西2
- C-69 プロシード日本橋本町
- C-70 プロシード西新宿
- C-71 プロシード鶴の木
- C-72 プロシード南行徳2
- C-73 プロシードCO-Z東館
- C-74 プロシードCO-Z西館
- C-75 プロシード新横浜
- C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前

1. 投資法人の運用状況等の推測

期 計算期間	単位	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
		自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
営業収益	百万円	2,239	2,220	2,239	2,245	2,980
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,239)	(2,220)	(2,239)	(2,245)	(2,964)
営業費用	百万円	1,291	1,306	1,321	1,327	1,687
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,036)	(1,011)	(1,029)	(1,029)	(1,339)
営業利益	百万円	947	914	918	918	1,292
経常利益	百万円	728	703	715	732	1,130
当期純利益(a)	百万円	726	701	713	730	1,129
総資産額(b)	百万円	61,893	61,754	61,704	61,667	87,373
純資産額(c)	百万円	30,822	30,797	30,809	30,826	43,359
出資総額	百万円	30,096	30,096	30,096	30,096	42,230
発行済投資口の総口数(d)	口	173,777	173,777	173,777	173,777	256,777
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	177,370	177,223	177,292	177,391	168,860
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,193	4,034	4,104	4,203	4,559
分配金総額(e)	百万円	726	701	713	730	1,129
1口当たり分配金額(e) / (d)	円	4,182	4,035	4,104	4,204	4,397
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,182)	(4,035)	(4,104)	(4,204)	(4,397)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注3)	%	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)	1.2 (2.3)	1.2 (2.4)	1.5 (3.1)
自己資本利益率(注3)	%	2.6 (5.2)	2.3 (4.5)	2.3 (4.6)	2.4 (4.7)	3.0 (6.1)
自己資本比率(c) / (b)	%	49.8	49.9	49.9	50.0	49.6
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	96	96	96	97	111
総賃貸可能戸数(注4)	戸	3,969	3,969	3,969	3,998	5,234
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	146,415.29	146,415.29	146,415.29	148,555.88	192,156.73
期末稼働率(注4)	%	96.3	96.3	95.9	95.3	95.7
減価償却費	百万円	472	474	476	482	576
資本的支出額	百万円	221	41	140	128	118
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,676	1,683	1,685	1,698	2,201
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,939	6,806	6,883	6,998	6,611
FFO倍率(注3)	倍	14.5	12.4	12.2	11.4	10.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	9.2	8.7	9.0	9.3	12.2
金利償却前当期純利益	百万円	1,345	1,329	1,338	1,359	1,858
支払利息	百万円	146	153	148	146	152
有利子負債総額	百万円	30,077	29,998	29,908	29,830	42,746
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.6	48.6	48.5	48.4	48.9
運用日数	日	181	184	182	184	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。各種比率については小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額	平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額	平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益	なお、第19期及び第23期については、期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 配当性向 = 分配金総額 / 当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産売却損益) / 発行済投資口の総口数	
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息(投資法人債利息を含みます。)	
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額 / 総資産額	

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体として認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住居、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載し、期末稼働率は、決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

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

## 2. 当期の資産の運用の経過

### (1) 投資法人の主な推移

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

本投資法人は、資産運用会社であるスタートアップマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け住宅施設等（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）並びに主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スター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256,777口、総資産額は8,373百万円、出資総額は42,230百万円となっています。

### (2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、雇用・所得環境の改善を背景に個人消費に持ち直しの動きがみられたほか、企業の生産活動も円安進行による輸出増に支えられるなど、明るさがみえはじめ、緩やかな回復基調が続きました。

賃貸住宅市場の需要動向は、相続税対策に伴う木造や軽量鉄骨造の賃貸アパートの供給増加など、一部のエリアでは限定的な現象として供給過多による空室率の上昇はみられたものの、本投資法人が投資対象としている首都圏をはじめ大都市圏においては優良な賃貸住宅の供給は限定的であり、他地域からの人口流入の継続、単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等とあいまって、需給環境は良好に推移しています。こうした状況を反映し、賃料水準についても、首都圏や大都市圏では緩やかではあるものの改善傾向が続いています。

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、市場参加者の多様化、好調な稼働状況、賃料の上昇期待等を受け、投資家の投資意欲は旺盛である一方、良質な新規物件の供給が限られているため、物件の取得競争は激化しており、売買価格は高止まりした状態が続いています。

当期は、平成28年11月21日に（C-69）プロシード日本橋本町以下15物件（取得価格の合計24,082百万円）を新規に取得したことに加え、平成29年3月31日には資産の交換により、築年数26年が経過した（G-4）プロシード元町及び（G-5）プロシード元町2（譲渡価格の合計365百万円）を譲渡して築年数4年と築浅の（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前（取得価格380百万円）を新規に取得し、ポートフォリオの質的向上に繋がる投資を実施しました。これらの結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は111物件、取得価格の合計は82,088百万円、総賃貸可能面積は192,156.73㎡となりました。

また、プロパティマネジメント会社であるスタートアップ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收受等収入の増加を図るとともに、当期取得物件の定期保守のコスト削減にも取り組みました。さらに、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに原状回復工事において設備更新や建具等の刷新による訴求力の向上を図ることによって、ポートフォリオ全体の稼働率の安定化を目指しました。これらの施策により、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%前後の安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は95.4%、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、上記15物件の取得資金に充当するため、平成28年11月21日に新投資口の発行（一般募集分83,000口）による12,134百万円と新規借入による12,960百万円の資金調達を行いました。12,960百万円の借入金については、短期借入金で一旦つなぎ、その返済期限である平成28年12月9日に同一額で3分割し、借入期間を各々3年6ヶ月、4年6ヶ月、5年とする長期借入金に借換しました。また、平成28年11月24日に返済期限の到来した長期借入金3,451百万円の返済の一部に充当するため、長期借入金3,449百万円（借入期間2年6ヶ月）の借入を行いました。

これらの結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は8,190百万円、長期借入金は34,556百万円で、期末有利子負債残高は42,746百万円、期末総資産有利子負債比率は48.9%となりました。

なお、平成29年4月30日現在における本投資法人の格付の状況は以下の通りです。

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）

### (4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益2,980百万円、営業利益1,292百万円、経常利益1,130百万円、当期純利益1,129百万円を計上しました。

分配金については、相続特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「相続特別措置法」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、この結果投資口1口当たりの分配金は4,397円となりました。

## 3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(百万円)		備考
		増減	合計	増減	合計	
平成17年5月2日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
平成17年11月29日	公募増資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注2)
平成17年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注3)
平成18年5月1日	公募増資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注4)
平成18年5月31日	公募増資	1,000	36,877	184	6,930	(注5)
平成18年11月21日	公募増資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注6)
平成18年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注7)
平成19年11月22日	公募増資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注8)
平成25年5月1日	公募増資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注9)
平成26年11月4日	公募増資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注10)
平成28年11月21日	公募増資	83,000	256,777	12,134	42,230	(注11)

- (注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。  
(注2) 1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。  
(注3) (注2)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社と合併したため、旧名称で記載されています。以下、同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注4) 1口当たり発行価格192,103円（発行価額（引受価額）184,262円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注6) 1口当たり発行価格181,300円（発行価額（引受価額）173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。  
(注8) 1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注9) 1口当たり発行価格185,035円（発行価額（引受価額）178,582円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注10) 1口当たり発行価格171,882円（発行価額（引受価額）165,888円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。  
(注11) 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。

### 【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19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成27年4月	平成27年10月	平成28年4月	平成28年10月	平成29年4月
最高	230,800円	202,200円	184,000円	176,200円	157,600円
最低	177,500円	155,900円	154,300円	158,100円	142,500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（相続特別措置法第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4,397円となりました。

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
計算期間	自平成26年11月1日 至平成27年4月30日	自平成27年5月1日 至平成27年10月31日	自平成27年11月1日 至平成28年4月30日	自平成28年5月1日 至平成28年10月31日	自平成28年11月1日 至平成29年4月30日
当期末処分利益総額	726,833千円	701,281千円	713,325千円	730,624千円	1,129,105千円
利益留保額	98千円	91千円	144千円	65千円	56千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	726,735千円 (4,182円)	701,190千円 (4,035円)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)	1,129,048千円 (4,397円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	726,735千円 (4,182円)	701,190千円 (4,035円)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)	1,129,048千円 (4,397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)

▶ 投資法人の概況

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、個人消費、設備投資とも堅調な推移が続くと同時に、世界経済の回復を背景とした外需の拡大にも支えられ、基調として緩やかな拡大傾向が続くものと思われます。ただし、米国の通商政策や北朝鮮の動向等の地政学的リスクの高まりなど懸念材料もあり、外需の下振れリスクには留意していく必要があると考えています。

不動産流通市場においては、良好な資金調達環境を背景に、引き続き旺盛な投資需要が見込まれる一方、供給面では品薄状態に変化はなく、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれるため、売買価格は高止まりの状態を推移していくものと思われます。賃貸住宅市場においては、本投資法人が主要な投資対象としている首都圏をはじめとする大都市圏では引き続き安定した需要が見込まれるものと考えています。

(1) 外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社とスター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ミ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。それにより、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の向上を目指します。また、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した物件等の売却も並行して検討します。

(2) 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスタートアミニティー株式会社、リーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質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らず、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、財務基盤の一層の強化を目指します。

6. 決算後に生じた重要な事実

(参考情報)

資金の借入（借換）

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。）に基づき、平成29年5月24日に返済期を迎えたタムローンI(株式会社みずほ銀行からの長期借入金1,090百万円)及びタムローンR（株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社三井住友銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社東日本銀行、オリックス銀行株式会社及びみずほ信託銀行株式会社からの長期借入金3,100百万円）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2Iの借入を行いました。なお、今回の借入においては、調達先の多様化を進めるためタムローンI及びタムローンRの既存の借入先に加えて、新たに株式会社西日本シティ銀行の参加を得ています。

タムローン2I	
借入先	株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行 株式会社あおぞら銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社
借入金額	4,190百万円
借入日	平成29年5月24日
元本返済期日	平成34年11月24日
金利（注）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.67%）
利払期日	平成29年5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）及び元本返済期日
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。

1. 出資の状況

期	第19期	第20期	第21期	第22期	第23期
決算年月	平成27年4月30日現在	平成27年10月31日現在	平成28年4月30日現在	平成28年10月31日現在	平成29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	173,777口	173,777口	173,777口	173,777口	256,777口
出資総額	30,096百万円	30,096百万円	30,096百万円	30,096百万円	42,230百万円
投資主数	12,760人	13,187人	13,381人	13,353人	18,718人

2. 投資口に関する事項

平成29年4月30日現在における投資主のうち、その有する投資口数の発行済投資口の総口数に対する割合が高い上位20名は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数（口）	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合（%）（注）
スタートコーポレーション株式会社	28,245	10.99
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口）	23,970	9.33
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	15,768	6.14
資産管理サービス信託銀行株式会社（証券投資信託口）	14,499	5.64
野村信託銀行株式会社（投信口）	7,536	2.93
近畿産業信用組合	3,313	1.29
松井証券株式会社	2,664	1.03
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,425	0.94
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,209	0.86
上田八木短資株式会社	1,861	0.72
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社（信託口9）	1,853	0.72
MORGAN STANLEY & CO. LLC	1,352	0.52
GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,249	0.48
GMOクリック証券株式会社	1,179	0.45
BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	1,072	0.41
吉田商事株式会社	1,000	0.38
野村證券株式会社	818	0.31
村石 久二	800	0.31
米沢信用金庫	780	0.30
朝日信用金庫	700	0.27
合計	113,293	44.12

(注) 発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合は、小数第2位未満を切捨ててにより表示しています。

3. 役員等に関する事項

平成29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 理事	600
監督役員（注1）	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 公益社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会 理事 共立信用組合 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	-	8,500

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

(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。

(注3) 監査法人日本橋事務所への報酬の総額には、公認会計士法（昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。）第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務等に係る報酬2,000千円が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

平成29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22期 (平成28年10月31日現在)		第23期 (平成29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	42,024,857	68.1	57,067,861
	首都圏主要都市	14,146,324	22.9	24,364,280	27.9
	政令指定都市	1,648,319	2.7	1,629,369	1.9
	地方主要都市	57,819,502	93.8	83,061,512	95.1
小計		3,847,635	6.2	4,311,588	4.9
預金・その他の資産		61,667,138	100.0	87,373,100	100.0

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

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

2. 主要な保有資産

平成29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) (注2)	賃貸面積 (m) (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	4,568,071	5,457.56	5,204.07	95.4	3.9	共同住宅
C-41	プロシード西新井	3,755,520	20,137.85	19,632.39	97.5	10.1	共同住宅
C-70	プロシード西新橋	2,679,253	2,461.88	2,207.73	89.7	1.9	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,569,520	2,553.89	2,488.63	97.4	2.0	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,281,527	4,134.70	3,923.03	94.9	2.2	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,241,765	5,335.93	4,842.25	90.7	2.4	共同住宅
G-24	プロシード金山2	2,142,125	4,218.01	4,155.85	98.5	2.3	共同住宅
G-29	プロシード京橋	2,134,154	3,274.56	2,648.04	80.9	1.7	共同住宅
C-73	プロシードCO-Z東館	1,995,176	6,873.33	6,610.61	96.2	2.4	共同住宅
G-20	プロシード北堀江	1,961,839	4,146.18	4,104.58	99.0	2.5	共同住宅
	合計	26,328,954	58,593.89	55,817.18	95.3	31.5	—

(注1)「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。

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

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

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

3. 不動産等組入資産明細

平成29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)	期末算定価額 (注) (千円)	帳簿価額 (千円)
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,300,000	1,026,098
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	833,000	603,108
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	795,000	630,370
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	567,000	638,671
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	740,000	635,612
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	551,000	464,477
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西二丁目2番26号	信託受益権	1,045.28	291,000	332,379
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	信託受益権	1,344.74	308,000	269,436
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	330,000	347,312
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	信託受益権	963.00	311,000	282,608
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	323,000	304,638
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	222,227
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	信託受益権	648.11	197,000	196,753
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	237,889
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	225,000	217,118
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西二丁目7番6号	信託受益権	695.81	106,000	94,645
C-17	プロシード松漕	東京都市川市千漕三丁目3番11号	信託受益権	890.22	936,000	895,421
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	471,000	488,300
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士木一丁目2番1号	信託受益権	1,786.58	456,000	481,397
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区緑が丘二丁目31番14号	信託受益権	1,629.07	553,000	492,867
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	386,000	406,901
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	348,000	359,718
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	771,000	757,509
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	785,000	732,729
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	434,000	311,834

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)	期末算定価額 (注) (千円)	帳簿価額 (千円)
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	456,000	462,320
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	479,000	445,166
C-28	プロシード高島	東京都墨田区緑一丁目20番4号	信託受益権	702.54	538,000	429,930
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	1,640,000	1,453,224
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	685,692
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	356,902
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	264,000	259,477
C-33	プロシード新高島	東京都杉並区堀之内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	871,000	803,139
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	313,261
C-35	プロシード連根	東京都板橋区連根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	267,000	328,212
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	952,000	1,004,209
C-37	プロシード十条	東京都北区十条四丁目17番17号	信託受益権	1,209.90	558,000	573,746
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	191,000	267,599
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	609,000	677,232
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	329,000	269,939
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	6,790,000	3,755,520
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	547,000	423,882
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	175,000	181,748
C-44	プロシード大泉原	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,306,000	1,242,048
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	282,000	290,856
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	327,000	334,278
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	538,213
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	677,000	701,145
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	595,000	652,447
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	372,000	294,805
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	598,000	514,446
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	800,000	990,024
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	620,000	593,125
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	372,000	377,969
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市松森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	214,000	237,450
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	851,701
C-57	プロシード柏トワロウ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	631,000	506,739
C-58	プロシード篠崎タマ	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	2,170,000	1,532,625
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	530,000	424,954
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	383,000	363,822
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	890,000	716,532
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	596,000	520,472
C-63	プロシード藤沢錦沼	神奈川県藤沢市藤沢二丁目6番6号	信託受益権	2,005.76	883,000	803,639
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	1,650,000	1,536,269
C-65	プロシードTX海山セントラルパーク	千葉県流山市前平井177番地1 連B139街区3-2、9-3	信託受益権	2,976.85	1,150,000	1,040,796
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	888,000	861,352
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	971,000	952,862
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号	信託受益権	2,140.59	861,000	827,994
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	2,470,000	2,569,520
C-70	プロシード西新橋	東京都新宿区西新橋三丁目7番23号	信託受益権	2,461.88	2,580,000	2,679,253
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	933,000	970,829
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	1,100,000	1,161,020
C-73	プロシードCO-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	1,880,000	1,995,176
C-74	プロシードCO-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	983,000	1,062,219
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	4,340,000	4,568,071
C-76	ライザ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	401,000	277,960
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	信託受益権	2,624.93	533,000	397,351
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北十六条東五丁目2番20号	信託受益権	1,183.47	303,000	233,938
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	信託受益権	1,453.27	275,000	210,914
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	信託受益権	415.30	91,400	80,185
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	信託受益権	411.50	83,100	77,107
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中区中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	456,000	328,676
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号	信託受益権	1,140.00	256,000	215,511
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片瀬二丁目15番地	信託受益権	1,414.96	255,000	151,535
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	235,000	239,598
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町662番地1	信託受益権	296.61	42,200	58,529
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	932,000	692,076
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	370,000	271,769
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	473,000	421,503
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	信託受益権	1,128.92	381,000	490,666
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	1,310,000	1,005,952
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区吹上町二丁目22番1号	信託受益権	1,204.65	635,000	495,403
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	277,000	219,761
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区北堀江一丁目23番7号	信託受益権	4,146.18	2,380,000	1,961,839
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区天満三丁目7番3号	信託受益権	1,775.89	1,080,000	903,666

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額		
					(注) (千円)	帳簿価額 (千円)	
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂通二丁目43番	信託受益権	1,126.40	546,000	584,507	
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	848,000	901,479	
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	761,000	768,196	
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市柳樹四丁目7番26号	信託受益権	695.06	99,800	103,229	
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	469,000	333,012	
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目2番31号	信託受益権	2,681.34	515,000	375,777	
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	1,359.97	822,000	817,350	
合計					192,156.73	90,492,500	83,061,512

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額（平成29年4月30日を価格時点とした収益還元法に基づき価格を標準として算出した鑑定評価による）を記載しています。

本投資法人が投資する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	物件名	第22期 (平成28年10月31日現在)				第23期 (平成29年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)
C-1	プロシード市川	47	93.3	41,270	1.8	49	98.2	42,667	1.4
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	23,003	1.0	45	100.0	23,020	0.8
C-3	プロシード葛西	56	98.3	25,239	1.1	57	100.0	26,756	0.9
C-4	プロシード三軒茶屋	8	89.9	17,780	0.8	9	100.0	19,634	0.7
C-5	プロシード瑞江	24	85.6	24,828	1.1	26	92.7	23,716	0.8
C-6	プロシード船橋宮本	32	97.5	21,363	1.0	33	100.0	22,796	0.8
C-7	プロシードせんげん台	13	81.8	11,550	0.5	14	87.5	11,313	0.4
C-8	プロシードせんげん台2	42	97.7	14,474	0.6	39	90.7	14,356	0.5
C-9	プロシード行徳	19	95.0	12,708	0.6	19	95.0	12,677	0.4
C-10	プロシード幕張本郷	31	91.0	11,639	0.5	33	97.0	11,934	0.4
C-11	プロシード南行徳	26	100.0	11,805	0.5	26	100.0	12,431	0.4
C-12	プロシード幕張本郷2	20	90.9	10,564	0.5	19	86.4	9,906	0.3
C-13	プロシード東川口	29	96.8	9,168	0.4	30	100.0	9,135	0.3
C-14	プロシード船堀	24	100.0	9,045	0.4	22	91.7	9,511	0.3
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.0	8,420	0.4	14	93.3	8,348	0.3
C-16	プロシードせんげん台2	12	100.0	5,019	0.2	12	100.0	5,302	0.2
C-17	プロシード松涛	38	93.2	26,515	1.2	38	95.5	28,057	0.9
C-18	プロシード参宮橋	24	92.7	14,319	0.6	24	92.7	14,590	0.5
C-19	プロシード浦安	20	95.9	19,190	0.9	20	94.8	18,513	0.6
C-20	プロシード新小岩	26	95.6	18,666	0.8	26	95.7	20,385	0.7
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	26	96.3	14,817	0.7	27	100.0	15,446	0.5
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	24	100.0	13,679	0.6	20	83.3	13,732	0.5
C-23	プロシード都立大学	36	97.4	21,874	1.0	37	100.0	21,724	0.7
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,519	1.0	36	100.0	21,519	0.7
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	11,322	0.5	19	100.0	11,322	0.4
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	12,264	0.5	24	100.0	12,264	0.4
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,788	0.6	29	100.0	13,804	0.5
C-28	プロシード両国	27	100.0	14,790	0.7	27	100.0	14,822	0.5
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,937	1.8	72	100.0	40,937	1.4
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	19,994	0.9	50	100.0	20,027	0.7
C-31	プロシード亀戸	23	100.0	10,962	0.5	23	100.0	10,962	0.4
C-32	プロシード高田馬場	17	100.0	7,620	0.3	17	100.0	7,620	0.3
C-33	プロシード新高円寺	57	100.0	23,128	1.0	57	100.0	23,112	0.8
C-34	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.4	20	100.0	8,298	0.3
C-35	プロシード蓮根	29	100.0	9,342	0.4	29	100.0	9,342	0.3
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,177	1.1	59	100.0	25,174	0.8
C-37	プロシード十条	30	100.0	16,427	0.7	30	100.0	16,445	0.6
C-38	プロシード白楽	27	100.0	9,062	0.4	27	100.0	9,962	0.3
C-39	プロシード新丸子	46	100.0	17,520	0.8	46	100.0	17,486	0.6
C-40	プロシード本八幡	23	92.4	10,915	0.5	25	100.0	11,300	0.4
C-41	プロシード西新井	286	97.3	300,187	13.4	287	97.5	299,657	10.1
C-42	プロシード調布	25	96.1	16,469	0.7	25	96.6	16,508	0.6
C-43	プロシードTX六町	20	100.0	7,039	0.3	20	100.0	6,741	0.2
C-44	プロシード中河原	52	96.8	41,775	1.9	54	100.0	41,614	1.4
C-45	プロシード大泉学園	28	96.6	8,822	0.4	29	100.0	9,497	0.3
C-46	プロシード千歳烏山	28	100.0	10,172	0.5	27	96.4	10,463	0.4
C-47	プロシード三鷹	47	100.0	16,466	0.7	47	100.0	16,197	0.5
C-48	プロシード柏エース	42	95.6	21,085	0.9	44	100.0	22,933	0.8
C-49	プロシード柏ノール	45	96.0	20,119	0.9	46	97.3	19,835	0.7
C-50	プロシード行徳駅前	22	91.4	11,546	0.5	22	91.7	11,654	0.4
C-51	プロシード船橋本町	37	92.5	19,235	0.9	40	100.0	18,599	0.6
C-52	プロシード西川口	94	90.4	30,675	1.4	103	99.0	30,483	1.0
C-53	プロシード弘明寺	70	91.0	21,774	1.0	73	94.0	21,097	0.7
C-54	プロシード鶴ヶ峰	44	88.0	13,957	0.6	47	94.0	13,355	0.5
C-55	プロシード相模大塚	27	93.6	8,797	0.4	24	81.9	8,355	0.3
C-56	プロシード篠崎2	32	92.0	34,868	1.6	35	100.0	36,380	1.2
C-57	プロシード柏トワロフ	36	95.1	21,220	0.9	37	97.6	20,196	0.7
C-58	プロシード篠崎タワー	82	93.4	88,108	3.9	86	98.0	90,340	3.0
C-59	プロシード東武練馬	30	86.8	15,792	0.7	35	100.0	15,256	0.5
C-60	プロシード豊谷	32	91.5	12,922	0.6	35	100.0	13,046	0.4
C-61	プロシード市川南	63	95.9	30,176	1.3	66	100.0	30,682	1.0
C-62	プロシード市川妙典	42	93.3	17,755	0.8	44	97.8	17,570	0.6

物件番号	物件名	第22期 (平成28年10月31日現在)				第23期 (平成29年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)	賃貸戸数 期末時点 (注1) (戸)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (注2) (%)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	22	90.9	26,712	1.2	24	96.9	33,057	1.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	34	91.9	40,312	1.8	37	100.0	42,801	1.4
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	68	95.4	45,277	2.0	66	89.6	41,078	1.4
C-66	プロシード行徳2	56	95.4	28,031	1.2	58	98.3	28,244	1.0
C-67	プロシード西葛西	61	96.7	37,521	1.7	58	91.8	36,850	1.2
C-68	プロシード葛西2	28	97.5	27,835	1.2	29	100.0	29,053	1.0
C-69	プロシード日本橋本町	—	—	—	—	82	97.4	59,357	2.0
C-70	プロシード西新宿	—	—	—	—	59	89.7	56,146	1.9
C-71	プロシード鶴の木	—	—	—	—	28	96.4	26,399	0.9
C-72	プロシード南行徳2	—	—	—	—	36	100.0	38,712	1.3
C-73	プロシードCO-Z東館	—	—	—	—	108	96.2	71,434	2.4
C-74	プロシードCO-Z西館	—	—	—	—	69	97.0	40,500	1.4
C-75	プロシード新横浜	—	—	—	—	215	95.4	115,807	3.9
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	—	—	—	—	2	100.0	1,962	0.1
G-1	プロシード本通	67	100.0	20,004	0.9	67	100.0	19,968	0.7
G-2	プロシード環状通東	34	100.0	11,346	0.5	34	100.0	11,346	0.4
G-3	プロシード琴似	28	100.0	10,814	0.5	28	100.0	10,814	0.4
G-4	プロシード元町 (注3)	35	100.0	8,925	0.4	—	—	7,425	0.3
G-5	プロシード元町2 (注3)	19	100.0	5,337	0.2	—	—	4,433	0.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	19	100.0	4,187	0.2	19	100.0	4,187	0.1
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	19	100.0	3,924	0.2	19	100.0	3,933	0.1
G-8	プロシード大開通	39	89.1	15,884	0.7	42	95.6	16,395	0.6
G-9	プロシード大橋	16	100.0	9,661	0.4	16	100.0	9,668	0.3
G-10	プロシード那珂川	38	100.0	10,142	0.5	38	100.0	10,154	0.3
G-11	プロシード穂波町	9	88.0	7,180	0.3	9	87.3	7,629	0.3
G-12	プロシード東大畑	9	100.0	2,700	0.1	8	90.0	2,771	0.1
G-13	プロシード新栄	72	93.2	32,668	1.5	75	97.3	33,685	1.1
G-14	プロシード千代田	30	100.0	13,913	0.6	29	96.7	13,909	0.5
G-15	プロシード福岡高宮	43	93.1	17,351	0.8	43	94.3	17,592	0.6
G-16	プロシード大濠公園	44	88.9	14,972	0.7	47	94.5	14,971	0.5
G-17	プロシード金山	89	94.8	45,966	2.0	85	90.4	46,359	1.6
G-18	プロシード吹上	45	94.0	21,080	0.9	43	88.7	20,378	0.7
G-19	プロシード豊田	27	100.0	11,662	0.5	25	93.6	11,463	0.4
G-20	プロシード北堀江	99	93.2	71,879	3.2	105	99.0	74,114	2.5
G-21	プロシード西大溝	51	92.3	32,009	1.4	53	95.3	32,183	1.1
G-22	プロシード神戸元町	54	89.0	28,027	1.2	57	93.7	27,935	0.9
G-23	グループホームたのしい家 大正	1	100.0	6,000	0.3	1	100.0	6,000	0.2
G-24	プロシード金山2	69	95.1	67,482	3.0	71	98.5	69,247	2.3
G-25	プロシード新瑞橋	68	94.8	69,852	3.1	65	90.7	71,145	2.4
G-26	プロシード弁天町	—	—	—	—	119	94.9	63,963	2.2
G-27	プロシード長尾公園通	—	—	—	—	65	80.2	29,008	1.0
G-28	プロシード西長堀	—	—	—	—	45	86.6	23,369	0.8
G-29	プロシード京橋	—	—	—	—	97	80.9	50,218	1.7
G-30	プロシード兵庫駅前通	—	—	—	—	102	87.8	47,515	1.6
G-31	プロシード瑞穂	—	—	—	—	37	92.1	16,771	0.6
G-32	プロシード大須	—	—	—	—	65	98.5	29,511	1.0
G-33	プロシード仙台小鶴新田	—	—	—	—	63	100.0	26,000	0.9
R-1	プロシード松山	16	94.2	5,578	0.2	16	94.2	5,205	0.2
R-2	プロシード水戸	36	100.0	17,548	0.8	33	92.5	17,682	0.6
R-3	プロシード水戸2	34	94.4	18,939	0.8	32	88.8	19,405	0.7
R-4	プロシード筑波学園都市	27	78.8	26,211	1.2	30	87.9	27,035	0.9
合計		3,815	95.3	2,245,933	100.0	5,009	95.7	2,964,644	100.0

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
プロシード日本橋本町 (東京都中央区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年10月 至 平成30年2月	56,160	-	-
プロシード市川妙典 (千葉県市川市)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年10月 至 平成30年2月	34,560	-	-
プロシード両国 (東京都墨田区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年10月 至 平成30年2月	27,000	-	-
プロシードCO-Z東館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 平成29年7月 至 平成29年10月	12,960	-	-
プロシードCO-Z西館 (千葉県成田市)	オートロック改修工事	自 平成29年7月 至 平成29年10月	9,720	-	-
プロシード大井町 (東京都品川区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	7,020	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	6,480	-	-
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	6,048	-	-
プロシード雪谷 (東京都大田区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	5,400	-	-
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	屋上防水工事	自 平成29年10月 至 平成29年12月	5,400	-	-
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	4,536	-	-
プロシード相模大塚 (神奈川県大和市)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	4,104	-	-
プロシード船堀 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	3,456	-	-
プロシード両国 (東京都墨田区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	3,240	-	-
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	オートロック改修工事	自 平成29年4月 至 平成29年6月	2,376	-	-

(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23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118,946千円であり、当期費用に区分された修繕費171,993千円と合わせて290,940千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)
プロシード葛西 (東京都江戸川区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年2月 至 平成29年4月	25,735
プロシード雪谷 (東京都大田区)	外装リフレッシュ工事	自 平成29年1月 至 平成29年4月	20,532
プロシード新瑞橋 (愛知県名古屋市中区)	キーシステムリニューアル工事	自 平成28年9月 至 平成28年11月	7,884
プロシード瑞江 (東京都江戸川区)	昇降機改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	7,776
プロシード大井町 (東京都品川区)	昇降機改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	7,776
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	昇降機改修工事	自 平成28年11月 至 平成28年11月	5,400
プロシード鶴ヶ峰 (神奈川県横浜市)	屋上防水工事	自 平成29年1月 至 平成29年3月	4,077
その他			39,764
合 計			118,946

(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19期		第20期		第21期		第22期		第23期	
	自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年5月1日 至 平成27年10月31日	自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
営業期間										
当期首積立金残高	185,117	108,413	108,413	150,000	200,000	200,000	250,000	250,000	250,000	250,000
当期積立額	70,013	108,773	108,773	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	146,718	67,186	67,186	-	-	-	-	-	-	-
次期繰越額	108,413	150,000	150,000	200,000	250,000	250,000	300,000	300,000	300,000	300,000

(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22期		第23期	
	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日	自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日
(a) 資産運用報酬		181,884		384,223
(b) 資産保管手数料		7,768		8,403
(c) 一般事務委託手数料		22,473		27,093
(d) 役員報酬		1,200		1,200
(e) その他営業費用		88,814		63,152
合 計		302,142		484,073

(注) 第22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4,125千円が含まれており、第23期の資産運用報酬には同じく物件取得に係る運用報酬134,541千円及び物件譲渡に係る運用報酬2,007千円が含まれています。

2. 借入状況

平成29年4月30日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金 (注6)	株式会社みずほ銀行	平成24年5月24日	1,131,944	1,090,277	1.38000	平成29年5月24日	(注3)	借換資金	無担保 無保証
	株式会社あおぞら銀行		248,310	-					
	株式会社りそな銀行		248,309	-					
	株式会社みずほ銀行		225,060	-					
	株式会社三井住友銀行	平成25年5月1日	225,060	-	1.08000	平成28年11月24日	(注4)	運用資産の 取得資金	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社		93,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		93,000	-					
	株式会社千葉銀行		46,500	-					
	株式会社武蔵野銀行		46,500	-					
	株式会社あおぞら銀行		733,770	-					
	株式会社りそな銀行		485,459	-					
	株式会社千葉銀行	平成25年5月24日	309,690	-	1.08000	平成28年11月24日	(注5)	借換資金	無担保 無保証
	株式会社武蔵野銀行		309,690	-					
	株式会社香川銀行		303,180	-					
	株式会社みずほ銀行		83,700	-					
	株式会社りそな銀行		650,000	650,000					
	株式会社千葉銀行		500,000	500,000					
	株式会社武蔵野銀行		500,000	500,000					
株式会社三井住友銀行	平成25年11月25日	500,000	500,000	1.03000	平成29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		450,000	450,000						
株式会社東日本銀行		250,000	250,000						
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						
株式会社りそな銀行		1,137,000	1,137,000						
株式会社あおぞら銀行		703,000	703,000						
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	平成26年11月25日	415,000	415,000	0.78000	平成29年11月24日	期限一括	借換資金	無担保 無保証	
株式会社武蔵野銀行		415,000	415,000						
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						

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6)	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	711,000	711,000	1.02200 (注2)	平成30年5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								
	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								
	オリックス銀行株式会社								
	株式会社香川銀行								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社あおぞら銀行								
	株式会社みずほ銀行								
長期借入金 (注6)	株式会社三井住友銀行	平成26年11月25日	299,000	299,000	1.19000 (注2)	平成31年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	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								
	オリックス銀行株式会社								
	株式会社香川銀行								
	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								
長期借入金 (注6)	三井住友信託銀行株式会社	平成27年5月22日	259,000	259,000	0.90700 (注2)	平成30年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	オリックス銀行株式会社								
	株式会社香川銀行								
	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								
	オリックス銀行株式会社								
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
長期借入金 (注6)	株式会社りそな銀行	平成27年11月24日	1,054,000	1,054,000	0.99000 (注2)	平成32年11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								
	株式会社千葉銀行								
	株式会社武蔵野銀行								
	株式会社みずほ銀行								
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
	オリックス銀行株式会社								
	三井住友信託銀行株式会社								
	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								
長期借入金 (注6)	株式会社千葉銀行	平成28年5月24日	382,000	382,000	0.82000	平成34年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社武蔵野銀行								
	株式会社みずほ銀行								
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
	オリックス銀行株式会社								
	三井住友信託銀行株式会社								
	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								
長期借入金 (注6)	株式会社みずほ銀行	平成28年5月24日	331,000	331,000	0.88000	平成35年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
	オリックス銀行株式会社								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社あおぞら銀行								
	株式会社千葉銀行								
	株式会社武蔵野銀行								
	株式会社みずほ銀行								
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
長期借入金 (注6)	三井住友信託銀行株式会社	平成28年11月24日	99,000	99,000	0.45000	平成31年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社香川銀行								
	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								
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	株式会社りそな銀行								
	株式会社あおぞら銀行								
	株式会社千葉銀行								
長期借入金 (注6)	株式会社武蔵野銀行	平成28年12月9日	21,000	21,000	0.29000	平成32年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行								
	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								
	オリックス銀行株式会社								
	株式会社香川銀行								
	株式会社三井住友銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
小計			29,830,174	42,746,277					
合計			29,830,174	42,746,277					

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6)	株式会社りそな銀行	平成28年12月9日	—	1,095,500	0.32000	平成33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								
	株式会社みずほ銀行								
	株式会社武蔵野銀行								
	株式会社千葉銀行								
	株式会社香川銀行								
	三井住友信託銀行株式会社								
	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								
	株式会社千葉銀行								
	株式会社武蔵野銀行								
小計			29,830,174	42,746,277					
合計			29,830,174	42,746,277					

(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) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。  
(注4) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に2,196千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額1,225,739千円を返済しました。  
(注5) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に3,988千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額2,225,489千円を返済しました。  
(注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(8,190,277千円)は、長期借入金を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)
C-69	プロシード日本橋本町	平成28年11月21日	2,449,000	—	—	—
C-70	プロシード西新宿	平成28年11月21日	2,549,000	—	—	—
C-71	プロシード鶏の木	平成28年11月21日	917,000	—	—	—
C-72	プロシード南行徳2	平成28年11月21日	1,080,000	—	—	—
C-73	プロシードCO-Z東館	平成28年11月21日	1,830,000	—	—	—
C-74	プロシードCO-Z西館	平成28年11月21日	971,000	—	—	—
C-75	プロシード新横浜	平成28年11月21日	4,330,000	—	—	—
G-26	プロシード弁次町	平成28年11月21日	2,170,000	—	—	—
G-27	プロシード長居公園通	平成28年11月21日	1,070,000	—	—	—
G-28	プロシード西長堀	平成28年11月21日	942,000	—	—	—
G-29	プロシード京橋	平成28年11月21日	2,040,000	—	—	—
G-30	プロシード兵庫駅前通	平成28年11月21日	1,670,000	—	—	—
G-31	プロシード瑞穂	平成28年11月21日	535,000	—	—	—
G-32	プロシード大須	平成28年11月21日	831,000	—	—	—
G-33	プロシード仙台小鶴新田	平成28年11月21日	698,000	—	—	—
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	平成29年3月31日	380,000	—	—	—
G-4	プロシード元町	—	—	平成29年3月31日	233,000	135,787
G-5	プロシード元町2	—	—	平成29年3月31日	132,000	82,807
合計		—	24,462,000	—	365,000	218,594

(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。なお、(C-76) ライフサポートレジデンス船堀駅前の取得と(G-4) プロシード元町及び(G-5) プロシード元町2の譲渡は、交換による取引です。  
(注2) (G-4) プロシード元町及び(G-5) プロシード元町2は、2物件を同時に譲渡したため合計額で記載しており、譲渡価格から帳簿価額、譲渡に係る諸費用及び交換による固定資産圧縮額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森井総合鑑定株式会社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-69	プロシード日本橋本町	平成28年11月21日	信託不動産	2,449,000	2,470,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-70	プロシード西新宿	平成28年11月21日	信託不動産	2,549,000	2,570,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-71	プロシード鶴の木	平成28年11月21日	信託不動産	917,000	917,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-72	プロシード南行徳2	平成28年11月21日	信託不動産	1,080,000	1,080,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-73	プロシードCO-Z東館	平成28年11月21日	信託不動産	1,830,000	1,830,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-74	プロシードCO-Z西館	平成28年11月21日	信託不動産	971,000	971,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-75	プロシード新横浜	平成28年11月21日	信託不動産	4,330,000	4,330,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	G-26	プロシード弁天町	平成28年11月21日	信託不動産	2,170,000	2,170,000	平成28年9月1日	森井総合鑑定株式会社
取得	G-27	プロシード長居公園通	平成28年11月21日	信託不動産	1,070,000	1,070,000	平成28年9月1日	森井総合鑑定株式会社
取得	G-28	プロシード西長堀	平成28年11月21日	信託不動産	942,000	942,000	平成28年9月1日	森井総合鑑定株式会社
取得	G-29	プロシード京橋	平成28年11月21日	信託不動産	2,040,000	2,040,000	平成28年9月1日	森井総合鑑定株式会社
取得	G-30	プロシード兵庫駅前通	平成28年11月21日	信託不動産	1,670,000	1,670,000	平成28年9月1日	森井総合鑑定株式会社
取得	G-31	プロシード瑞穂	平成28年11月21日	信託不動産	535,000	545,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	G-32	プロシード大須	平成28年11月21日	信託不動産	831,000	831,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	G-33	プロシード仙台小鶴新田	平成28年11月21日	信託不動産	698,000	761,000	平成28年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	平成29年3月31日	信託不動産	380,000	401,000	平成29年3月1日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	G-4	プロシード元町	平成29年3月31日	信託不動産	233,000	233,000	平成28年10月31日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	G-5	プロシード元町2	平成29年3月31日	信託不動産	132,000	132,000	平成28年10月31日	株式会社中央不動産鑑定所

### (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

区分	売買金額等	
	買付額等 (千円)	売付額等 (千円)
総額	24,462,000	365,000
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	24,082,000 (98.4%)	- (-%)
スターツアマネィー株式会社	380,000 (1.6%)	365,000 (100.0%)
合計	24,462,000 (100.0%)	365,000 (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	77,701	スターツアマネィー株式会社	77,701	100.0
修繕費	171,993	スターツアマネィー株式会社	171,993	100.0
保守点検費	102,940	スターツアマネィー株式会社	102,940	100.0
広告宣伝費	76,860	スターツアマネィー株式会社	76,860	100.0
更新手数料	19,219	スターツアマネィー株式会社	19,219	100.0

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

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

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

### 経理の状況

#### 1. 資産、負債、元本（出資）及び損益の状況等

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

#### 2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

#### 3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

### その他

#### 1. お知らせ

当期において、本投資法人の役員会で承認された主要な契約の締結・変更等の概要は以下のとおりです。

承認日	件名	概要
平成28年11月4日及び11月14日	新投資口引受契約の締結	新投資口の発行に関し、本投資法人、本資産運用会社、幹事会社であるみずほ証券株式会社及び野村證券株式会社との間で平成28年11月14日付にて新投資口引受契約証書を締結し、発行する投資口の引受け及び募集に関する業務を委託しました。

#### 2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

#### 3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

#### 4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

#### 5. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>資産の部</b>		
流動資産		
現金及び預金	1,566,963	1,463,741
信託現金及び信託預金	1,499,085	1,876,787
営業未収入金	20,782	33,576
前払費用	85,053	101,130
繰延税金資産	76	79
未収消費税等	—	88,180
その他	1,411	1,223
流動資産合計	3,173,372	3,564,720
固定資産		
有形固定資産		
信託建物 ※1	33,542,486	42,679,650
減価償却累計額	△ 5,847,599	△ 6,327,833
信託建物(純額)	27,694,887	36,351,816
信託構築物 ※1	1,047,409	1,192,932
減価償却累計額	△ 476,083	△ 510,781
信託構築物(純額)	571,326	682,151
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 2,235	△ 2,540
信託機械及び装置(純額)	3,141	2,836
信託工具、器具及び備品	273,684	307,343
減価償却累計額	△ 140,991	△ 156,663
信託工具、器具及び備品(純額)	132,693	150,680
信託土地 ※1	29,417,454	45,874,027
有形固定資産合計	57,819,502	83,061,512
無形固定資産		
ソフトウェア	5,148	4,554
無形固定資産合計	5,148	4,554
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	530,919	530,919
長期前払費用	111,348	165,878
その他	10,479	11,115
投資その他の資産合計	662,747	717,913
固定資産合計	58,487,397	83,783,979
繰延資産		
投資口交付費	6,368	24,400
繰延資産合計	6,368	24,400
資産合計	61,667,138	87,373,100

(単位：千円)

	前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
<b>負債の部</b>		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	7,683,174	8,190,277
営業未払金	160,031	223,128
未払金	148,526	204,140
未払費用	795	2,543
未払法人税等	1,889	1,939
未払消費税等	2,452	—
前受金	236	1,684
その他	696	183
流動負債合計	7,997,802	8,623,897
固定負債		
長期借入金	22,147,000	34,556,000
信託預り敷金及び保証金	570,180	707,096
資産除去債務	125,507	126,543
固定負債合計	22,842,688	35,389,639
負債合計	30,840,490	44,013,537
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	30,096,023	42,230,457
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	730,624	1,129,105
剰余金合計	730,624	1,129,105
投資主資本合計	30,826,647	43,359,562
純資産合計 ※2	30,826,647	43,359,562
負債純資産合計	61,667,138	87,373,100

## 損益計算書

(単位：千円)

	前期 (ご参考) (自 平成28年 5月 1日 至 平成28年10月31日)		当期 (自 平成28年11月 1日 至 平成29年 4月30日)	
	営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,245,933	2,964,644	
不動産等交換差益	※2	—	15,545	
営業収益合計		2,245,933	2,980,189	
営業費用				
賃貸事業費用	※1	1,029,594	1,339,712	
資産運用報酬		177,759	247,675	
資産保管手数料		7,768	8,403	
一般事務委託手数料		22,473	27,093	
役員報酬		1,200	1,200	
その他営業費用		88,814	63,152	
営業費用合計		1,327,611	1,687,237	
営業利益		918,321	1,292,951	
営業外収益				
受取利息		22	14	
受取保険金		8,436	2,488	
未払分配戻入		1,020	1,607	
消費税差額		—	50,826	
営業外収益合計		9,479	54,938	
営業外費用				
支払利息		146,430	152,743	
投資口交付費償却		3,184	7,427	
融資関連費用		45,267	54,200	
その他		540	2,540	
営業外費用合計		195,422	216,912	
経常利益		732,378	1,130,977	
税引前当期純利益		732,378	1,130,977	
法人税、住民税及び事業税		1,892	1,941	
法人税等調整額		5	△ 3	
法人税等合計		1,898	1,938	
当期純利益		730,479	1,129,039	
前期繰越利益		144	65	
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		730,624	1,129,105	

## 投資主資本等変動計算書

前期 (ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	713,325	713,325	30,809,348	30,809,348
当期変動額					
剰余金の配当		△ 713,180	△ 713,180	△ 713,180	△ 713,180
当期純利益		730,479	730,479	730,479	730,479
当期変動額合計	—	17,298	17,298	17,298	17,298
当期末残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647

当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本				純資産合計
	出資総額	剰余金		投資主資本合計	
		当期末処分利益 又は当期末処理 損失 (△)	剰余金合計		
当期首残高	30,096,023	730,624	730,624	30,826,647	30,826,647
当期変動額					
新投資口の発行	12,134,434			12,134,434	12,134,434
剰余金の配当		△ 730,558	△ 730,558	△ 730,558	△ 730,558
当期純利益		1,129,039	1,129,039	1,129,039	1,129,039
当期変動額合計	12,134,434	398,481	398,481	12,532,915	12,532,915
当期末残高	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562

〔注記表〕

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別 項目	前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29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 5~15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. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左  ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
	※1.交換により取得した固定資産の圧縮記帳額 (単位：千円) 信託建物 49,631 信託構築物 467 信託土地 79,000 合計 129,099
※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) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
※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 1,971,509 共益費 117,068 駐車場収入 59,096 付帯収入 1,527 その他賃貸事業収入 96,730 不動産賃貸事業収益合計 2,245,933	A.不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 2,571,899 賃貸料 168,086 共益費 84,296 駐車場収入 1,729 付帯収入 138,632 その他賃貸事業収入 2,964,644
B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 134,794 修繕費 94,946 公租公課 129,572 信託報酬 33,357 水道光熱費 38,302 損害保険料 7,590 減価償却費 482,469 その他賃貸事業費用 108,382 不動産賃貸事業費用合計 1,029,594	B.不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 180,641 管理業務費 171,993 修繕費 148,373 公租公課 37,999 信託報酬 51,403 水道光熱費 10,041 損害保険料 576,769 減価償却費 162,489 その他賃貸事業費用 1,339,712
C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,216,338	C.不動産賃貸事業損益 (A-B) 1,624,932
	※2.不動産等交換差益の内訳 (単位：千円)
	プロシード元町及びプロシード元町2 (注) 不動産等譲渡対価 367,006 不動産等譲渡原価 218,594 その他譲渡費用 3,766 固定資産圧縮額 129,099 不動産等交換差益 15,545

(注) 本取引は2物件を同時に譲渡したため、合計額で記載しています。なお、不動産等譲渡対価には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等の精算金2,006千円が含まれています。また、不動産等譲渡原価の内訳は、(G-4) プロシード元町が135,787千円、(G-5) プロシード元町2が82,807千円です。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29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 2,000,000口 発行済投資口の総口数 173,777口	発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数 発行可能投資口総口数 2,000,000口 発行済投資口の総口数 256,777口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)
オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 86,256 1年超リース料 3,498,277 合計 3,584,534	オペレーティング・リース取引 (借主側) (単位：千円) 未経過リース料 1年内リース料 86,256 1年超リース料 3,455,149 合計 3,541,406

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

前期 (ご参考) (自 平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。  
また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。  
預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成28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)	1,566,963	1,566,963	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,499,085	1,499,085	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,919	416,140	△ 114,779
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	7,683,174	7,683,174	—
(5) 長期借入金 (注4)	22,147,000	22,176,718	29,718
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 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。
- 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。
- 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。
- 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	12,400,000	12,400,000	(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「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570,180千円)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	1,566,963	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,499,085	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	7,683,174	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,500,000	3,700,000	2,500,000	3,700,000	5,747,000

当期 (自 平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。  
また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。  
預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成29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)	1,463,741	1,463,741	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注3)	1,876,787	1,876,787	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注3)	530,919	361,483	△ 169,436
(4) 1年内返済予定の長期借入金 (注4)	8,190,277	8,190,277	—
(5) 長期借入金 (注4)	34,556,000	34,572,960	16,960
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- 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。
- 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。
- 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。
- 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	12,400,000	12,400,000	(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「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707,096千円)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	1,463,741	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,876,787	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	80	—	—	530,839

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位: 千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	8,190,277	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,200,000	5,949,000	8,020,000	8,640,000	5,747,000

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29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) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 76 資産除去債務 40,777 繰延税金資産小計 40,853 評価性引当額 △ 40,777 繰延税金資産合計 76 (繰延税金資産の純額) 76	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳 (単位：千円) (繰延税金資産) 未払事業税損金不算入額 79 資産除去債務 41,151 繰延税金資産小計 41,231 評価性引当額 △ 41,151 繰延税金資産合計 79 (繰延税金資産の純額) 79
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 (調整) 31.74 支払分配金の損金算入額 △ 31.66 評価性引当額の増減 0.04 その他 0.14 税効果会計適用後の法人税等の負担率 0.26	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 (調整) 31.74 支払分配金の損金算入額 △ 31.69 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) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(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) 期首残高 124,481 時の経過による調整額 1,026 期末残高 125,507	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 平成25年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(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) 期首残高 125,507 時の経過による調整額 1,035 期末残高 126,543

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至 平成28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	58,678	営業未払金	108,676		
				修繕工事費	201,617				
				保守点検費	76,115				
				広告宣伝費	32,988				
				更新手数料	12,380				
				賃料収入等 (注2)	400,229	信託預り敷金及び保証金 (注2)	86,831		
利害関係人等	スターツペ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)	750,000	-	-		
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	20,565	前払費用	1,382		
								長期前払費用	11,570
				支払利息	3,339	未払費用	18		
				融資関連に関する支払	244	前払費用	382		
								長期前払費用	502
				長期借入金の借入	113,000	1年内返済予定の長期借入金	93,000		
長期借入金の返済	113,000	長期借入金	696,000						
				一般事務委託報酬	22,223	未払金	15,693		

(注1) 資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。  
 (注2) 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「バス・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取得については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で取得価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期 (自平成28年11月1日 至 平成29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	-	信託受益権の購入 (注2)	380,000	-	-		
				信託受益権の譲渡 (注2)	365,000	-	-		
				委託管理料	77,701	営業未払金	222,542		
				修繕工事費	269,988				
				保守点検費	102,940				
				広告宣伝費	76,860				
				更新手数料	19,219				
				賃料収入等 (注3)	403,398	信託預り敷金及び保証金 (注3)	96,457		
利害関係人等	スターツペロップメント株式会社	不動産 販売業	-	信託受益権の購入 (注2)	24,082,000	-	-		
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	25,007	前払費用	1,771		
								長期前払費用	14,500
				支払利息	3,585	未払費用	61		
				融資関連に関する支払	1,142	前払費用	618		
								長期前払費用	1,082
				長期借入金の借入	529,000	1年内返済予定の長期借入金	171,000		
				長期借入金の返済	93,000	長期借入金	1,054,000		
				一般事務委託報酬	26,143	未払金	19,131		

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至 平成28年10月31日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成28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。

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	
57,336,345	483,157	57,819,502	65,176,700

(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-68)「プロシード葛西2」の取得(836,707千円)及び資本的支出(128,918千円)であり、主な減少理由は、減価償却費(482,469千円)によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成28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(自平成28年11月1日 至 平成29年4月30日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成29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。

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	
57,819,502	25,242,009	83,061,512	90,492,500

(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、平成28年11月21日の(C-69)プロシード日本橋本町以下15物件の取得(25,641,839千円)及び平成29年3月31日の交換取引における(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前前取得(407,561千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(576,769千円)、平成29年3月31日の交換取引による(G-4)プロシード元町、(G-5)プロシード元町2の譲渡(218,594千円)及び法人税法第50条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定に基づく固定資産圧縮額(129,099千円)によるものです。  
 (注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成29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) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
1口当たり純資産額 177,391円	1口当たり純資産額 168,860円
1口当たり当期純利益(注) 4,203円	1口当たり当期純利益(注) 4,559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) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
当期純利益(千円) 730,479	当期純利益(千円) 1,129,039
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) 730,479	普通投資口に係る当期純利益(千円) 1,129,039
期中平均投資口数(口) 173,777	期中平均投資口数(口) 247,606

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)														
<p>新投資口の発行 平成28年11月4日及び平成28年11月14日開催の役員会において、特定資産の取得資金の一部に充当する目的で、新投資口の発行を決議いたしました。一般募集による発行については平成28年11月21日に払込が完了しました。</p> <p>この結果、出資総額は42,230,457,400円、発行済投資口の総口数は256,777口となっています。</p> <table border="1"> <tr> <td colspan="2">公募による新投資口発行(一般募集)</td> </tr> <tr> <td>発行新投資口数</td> <td>83,000口</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)</td> <td>1口当たり 151,320円</td> </tr> <tr> <td>発行価格(募集価格)の総額</td> <td>12,559,560,000円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)</td> <td>1口当たり 146,198円</td> </tr> <tr> <td>払込金額(発行価額)の総額</td> <td>12,134,434,000円</td> </tr> <tr> <td>払込期日</td> <td>平成28年11月21日</td> </tr> </table>		公募による新投資口発行(一般募集)		発行新投資口数	83,000口	発行価格(募集価格)	1口当たり 151,320円	発行価格(募集価格)の総額	12,559,560,000円	払込金額(発行価額)	1口当たり 146,198円	払込金額(発行価額)の総額	12,134,434,000円	払込期日	平成28年11月21日
公募による新投資口発行(一般募集)															
発行新投資口数	83,000口														
発行価格(募集価格)	1口当たり 151,320円														
発行価格(募集価格)の総額	12,559,560,000円														
払込金額(発行価額)	1口当たり 146,198円														
払込金額(発行価額)の総額	12,134,434,000円														
払込期日	平成28年11月21日														

(追加情報)

前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
<p>「繰延税金資産の回収可能性に関する適用指針」(企業会計基準適用指針第26号 平成28年3月28日)を当該会計期間から適用しています。</p>	

金銭の分配に係る計算書

期別	前期(ご参考) (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
項目		
I 当期未処分利益	730,624,096円	1,129,105,402円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	730,558,508円 (4,204円)	1,129,048,469円 (4,397円)
III 次期繰越利益	65,588円	56,933円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数173,777口の整数倍の最大値となる730,558,508円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,129,048,469円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

独立監査人の監査報告書

平成29年6月13日

スタートプロシード投資法人  
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 公認会計士 小倉 明

指定社員 公認会計士 渡邊 均

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平成28年11月1日から平成29年4月30日までの第23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 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29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	732,378	1,130,977
減価償却費	483,063	577,363
固定資産の交換関連差額	—	△ 17,305
投資口交付費償却	3,184	7,427
受取利息	△ 22	△ 14
支払利息	146,430	152,743
営業未収入金の増減額（△は増加）	4,510	△ 12,793
前払費用の増減額（△は増加）	1,590	△ 16,077
未収消費税等の増減額（△は増加）	—	△ 88,180
未払消費税等の増減額（△は減少）	△ 2,905	△ 2,452
営業未払金の増減額（△は減少）	27,619	66,001
未払金の増減額（△は減少）	7,179	55,399
長期前払費用の増減額（△は増加）	△ 7,263	△ 54,530
その他	△ 293	2,426
小計	1,395,472	1,800,984
利息の受取額	22	14
利息の支払額	△ 147,975	△ 150,995
法人税等の支払額	△ 1,954	△ 1,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,245,564	1,648,112
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	△ 971,247	△ 25,806,252
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,455	192,322
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 54,732	△ 55,406
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	△ 973,160	△ 25,669,972
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	—	12,960,000
短期借入金返済による支出	—	△ 12,960,000
長期借入れによる収入	5,747,000	16,409,000
長期借入金返済による支出	△ 5,825,776	△ 3,492,896
投資口の発行による収入	—	12,134,434
投資口交付費の支出	—	△ 25,459
分配金の支払額	△ 711,761	△ 728,736
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 790,538	24,296,341
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△ 518,134	274,480
現金及び現金同等物の期首残高	3,584,183	3,066,048
現金及び現金同等物の期末残高 ※	3,066,048	3,340,529

（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）

項目	前期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

## 〔キャッシュ・フロー計算書に関する注記〕（参考情報）

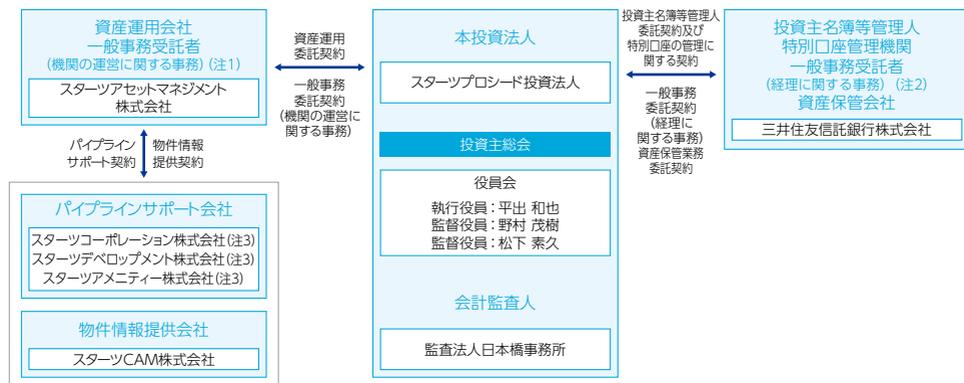
前期 (自平成28年5月1日 至平成28年10月31日)	当期 (自平成28年11月1日 至平成29年4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成28年10月31日現在)	(単位：千円) (平成29年4月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,566,963	1,463,741
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
1,499,085	1,876,787
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,066,048	3,340,529

## 投資法人／資産運用会社の概要

### 投資法人の概要

名称 スタートアップロード投資法人

#### 仕組図



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。

(注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。

(注3) スター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ンティエ株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

### 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

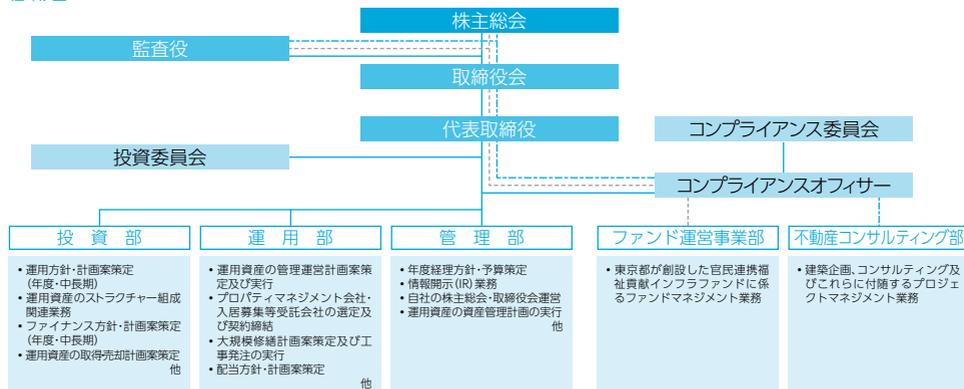
沿革

平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(4)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業(投資運用業)者登録(関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年10月1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアップセットマネジメント投信株式会社より変更

#### 株主構成

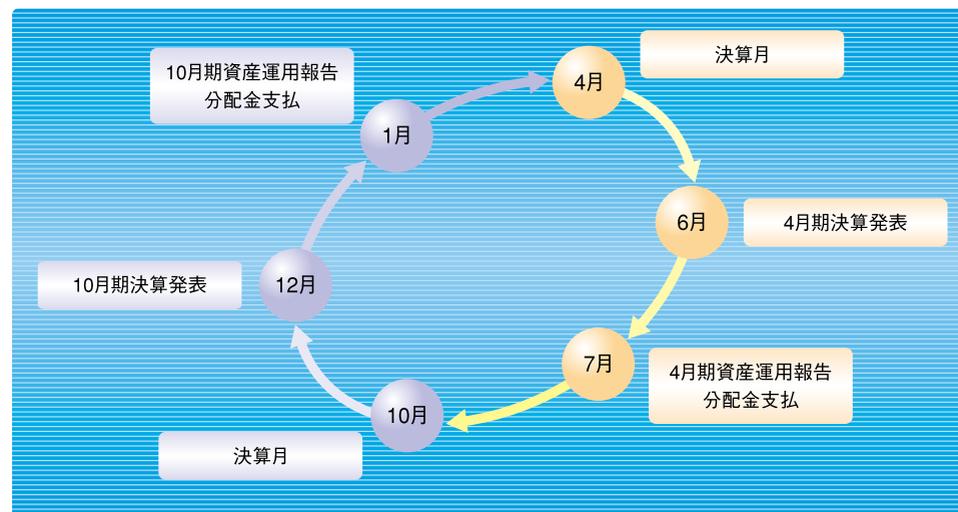
株主	住所	所有株式数	比率
スタートコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

#### 組織図



## 投資主インフォメーション

### 年間スケジュール(予定)



### ホームページのご案内

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

### 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、平成22年より分配金支払の都度「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をなされる投資主様は、大切に保管して下さい。但し、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様につきましては、お取引の証券会社等へご確認下さい。