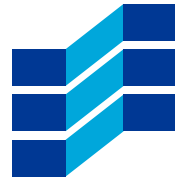


じっくり、揺るがず、末長く。



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/>

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。
また、新型コロナウイルス感染症に罹患された方及び家族関係者の皆様には謹んで
お見舞いを申し上げますとともに、一日も早いご回復を心よりお祈り申し上げます。

このたび、本投資法人は、第32期(2021年10月期)の決算を迎えることができました。
これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。当期は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、プロシード本八幡を譲渡するとともに、プロシード新川を取得して資産の入れ替えを行い、当期末現在の保有資産は106物件、取得価格の合計は88,461百万円となりました。また、賃料水準の改善や礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。この結果、営業収益3,177百万円、経常利益1,159百万円、当期純利益1,157百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり4,563円とさせていただきます、公表済の予想を上回ることができました。

そのほかのトピックスといたしましては、株式会社日本格付研究所より取得しております長期発行体格付の見通しがA-(安定的)からA-(ポジティブ)へと引き上げられ、また、国内外問わず多くの機関投資家が国際不動産投資におけるベンチマークとして採用するFTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズにも組み入れられました。今後、格付の引き上げを目指すとともに、幅広い投資家層への訴求力を高めていけるよう努めてまいります。

また、関心が急速に高まるESGについては、スタートアセットマネジメント株式会社において代表取締役である私を最高責任者とするESG委員会を設置し、ESGに関する方針や目標、施策などを推進しております。小さなことでは、今回より本書及び本書を収めている封筒等につきまして、FSC認証紙等環境に配慮した素材を採用し、一歩ずつではありますが、着実に持続可能な社会の実現への貢献に努めてまいります。

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。

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	43
内部成長戦略	8	VIII. 監査報告書	44
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		

決算ハイライト

第32期(2021年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,563円

決算・分配状況の推移

期	第28期 (2019年10月期)	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)
営業収益(百万円)	3,094	3,665	3,352	3,160	3,177
経常利益(百万円)	1,154	1,685	1,394	1,163	1,159
当期純利益(百万円)	1,152	1,683	1,392	1,183	1,157
総資産額(百万円)	89,804	90,295	90,411	90,191	90,258
純資産額(百万円)	42,936	43,467	43,576	43,366	43,341
自己資本比率(%)	47.8	48.1	48.2	48.1	48.0
1口当たり純資産額(円)	169,188	171,282	171,711	170,886	170,785
1口当たり分配金(円)	4,542	5,059	5,488	4,663	4,563

今後の分配金の予想

第33期(2022年4月期)

1口当たり分配金 4,520円(注)

第34期(2022年10月期)

1口当たり分配金 4,520円(注)

(注)第33期・第34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2021年12月15日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。

本投資法人の特色

スタートグループの総合力を活用した成長戦略

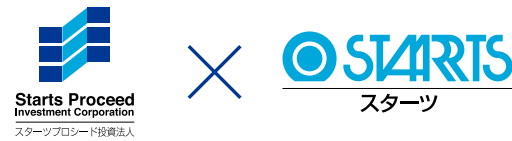
1 「住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

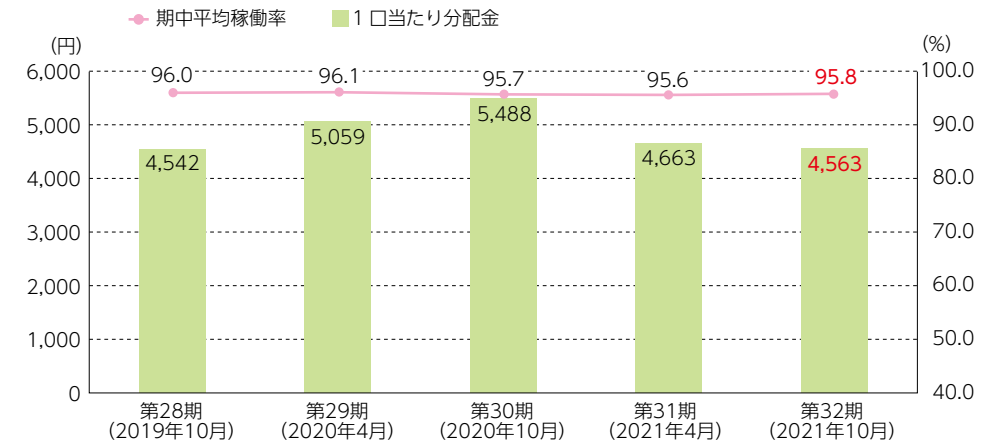
2 スタートグループとの協力関係

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

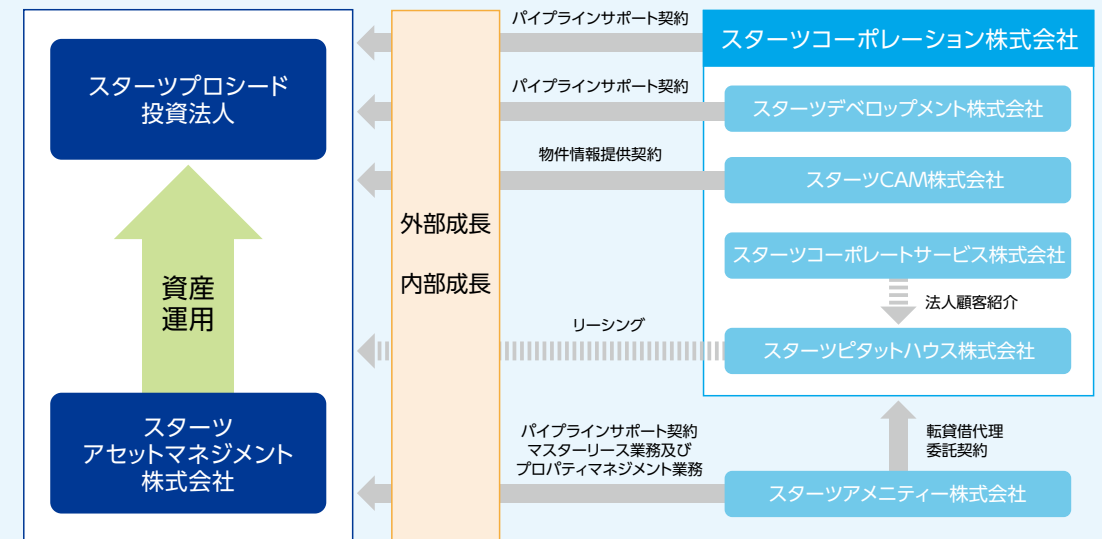
(注) ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能

- ▶ 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
	88,461 百万円	106 物件 5,219 戸 (総賃貸可能戸数)	96.4% (期末) 95.8% (期中平均)	4,563 円

トピックス

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第32期の物件入替により6,373百万円の資産規模増加及び1,244百万円の譲渡益・交換差益を獲得しました。今後も継続的に物件入替を通してポートフォリオの質の向上と投資主への還元に取り組んでいきます。

第32期の物件入替により6,373百万円の資産規模増加及び1,244百万円の譲渡益・交換差益を獲得しました。今後も継続的に物件入替を通してポートフォリオの質の向上と投資主への還元に取り組んでいきます。



(注1) 取得物件の鑑定評価額は、取得時点の鑑定評価額、譲渡物件の鑑定評価額は譲渡の前期期末時点の鑑定評価額です。
(注2) 築年数は、取得・譲渡時点の築年数です。

■ 本投資法人初のグリーンボンドを発行

本投資法人は、環境に配慮した取組みの一環としてグリーンファイナンスを推進しており、2021年11月18日に本投資法人としては初となるグリーンボンドを発行しました。銀行借入では調達の難しい15年という超長期の年限を、長期金利の上昇局面において良好な利率での発行を実現しました。

スタートプロシード投資法人第3回無担保投資法人債(グリーンボンド)					
発行総額	年限	利率	債券格付(JCR)	第三者評価	対象となるグリーン適格資産
15億円	10年	年0.800%	A-	JCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green1(F)」を取得	(C-83)プロシード門前仲町の最上位評価及び(C-84)プロシード舞浜

■ FTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズへの組入れ

本投資法人は、2021年9月20日よりFTSE EPRA/NAREIT グローバル不動産インデックス・シリーズに組入れられました。本インデックスは、FTSE Russell 社が欧州不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (NAREIT) との協力により開発した国際的な不動産投資指数であり、国内外問わず多くの機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。本インデックスへの組入れは、本投資法人の更なる投資家層の拡大や投資口の流動性の向上に寄与するものと考えています。



■ 格付の見通しの引き上げ

本投資法人がJCRより取得している長期発行体格付の見通しが、2021年7月26日よりA- (安定的) からA- (ポジティブ) へと引き上げられました。

長期発行体格付(見通し)



- 資産規模の拡大や築浅物件への改善
- 収益の安定性への寄与による投資主

によるポートフォリオの質の向上
価値の向上

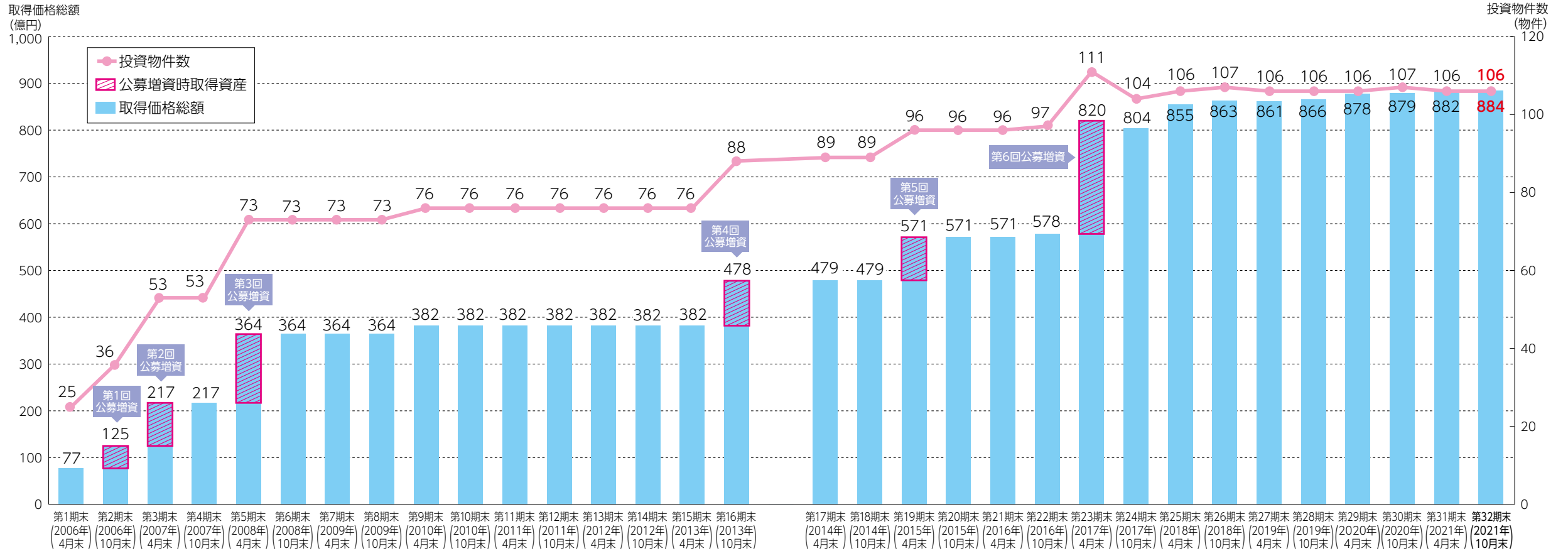
外部成長戦略

「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。

基本方針

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

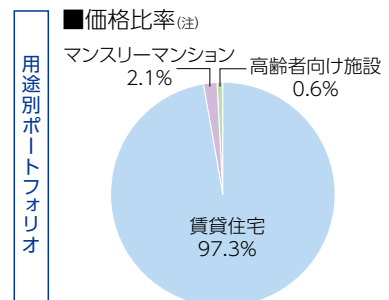
資産規模の推移



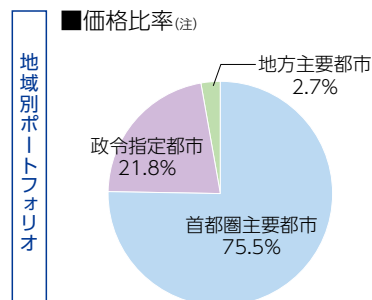
ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ (2021年10月31日現在)

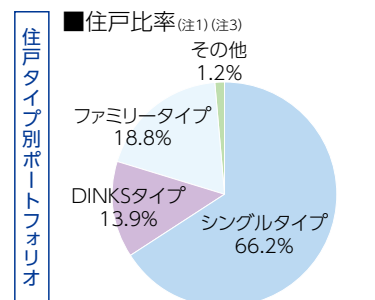
物件数 106物件
取得価格 884億円



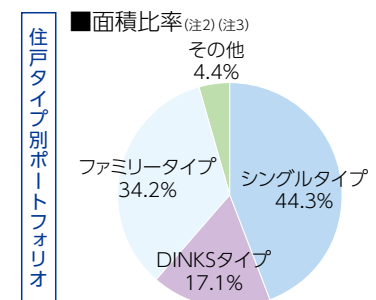
(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



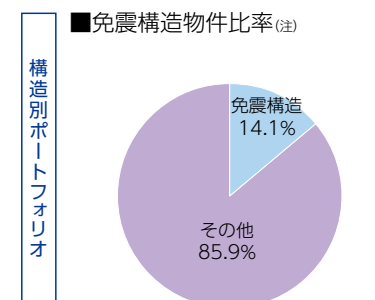
(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。



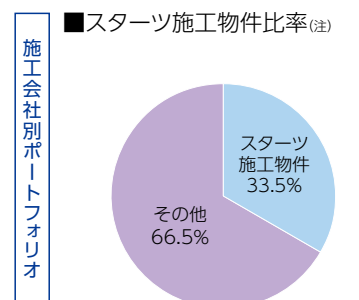
(注1)「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別比率を記載しています。
(注2)「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
(注3)「住戸比率」及び「面積比率」は、賃貸住宅を対象とせず、船堀駅前及び(G-23)グループホームの比率を除外しています。



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



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



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

内部成長戦略

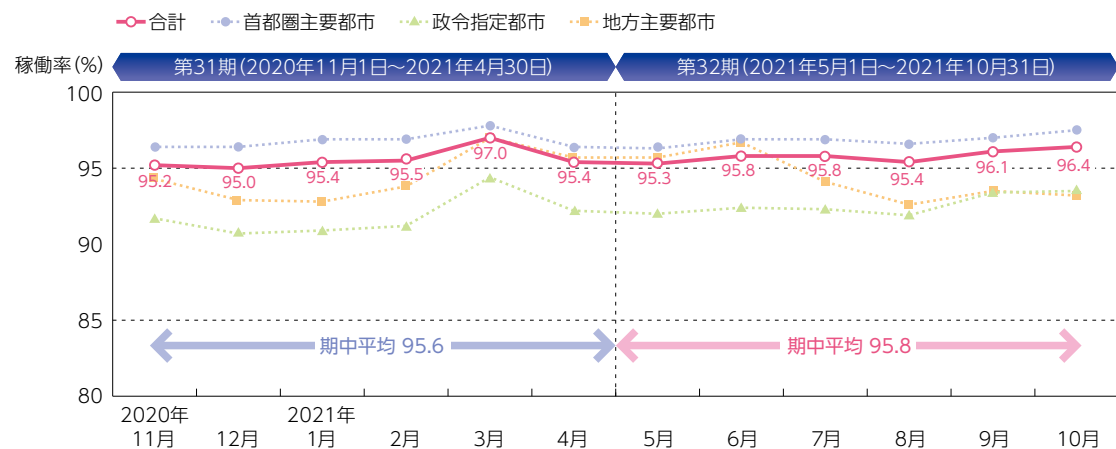
市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

基本方針

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

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。



高稼働率維持の背景

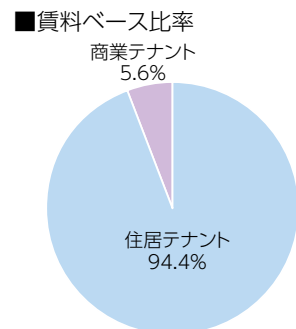
- ① スターツグループ全体での協力体制
 - ・全国600店舗を超えるネットワークを有するピタットハウスによる安定的なリーシング活動
 - ・スタートグループの総力が最大限発揮される東西線沿線を中心としたドミナントエリアでの優位性
- ② 市場のニーズに向けたポートフォリオ構築
 - ・最も需要が安定していると考えられる**平均的な所得層向けの物件**を投資対象に設定
 - ・東京23区と東京近郊を主軸とした物件取得により、安定性と高い収益性を両立したポートフォリオを構築

新型コロナウイルスの影響と対応

新型コロナウイルス感染症拡大の影響につきましては、ごく限定的であり賃貸住宅の需要は底堅く推移しました。

賃料動向(2020年1月～2021年10月31日)

- 住居テナント賃料減額・支払猶予要請 → **4件10戸**(5,163戸中)
対応結果 → 賃料減額: 1件7戸(総額 12,000円/月)(2021年12月まで)
更新料分割支払: 1件1戸(受領済み)
現状維持: 2件2戸
- 商業テナント賃料減額・支払猶予要請 → **9件発生**(63店舗中)
対応結果 → テナントと協議の結果現状維持
- 第32期の対応としては、上記記載の住居テナント1件7戸の賃料減額の6か月間の期間延長のみ
- 主なPM会社であるスタートアメンティ株式会社とは、賃料保証契約を締結しているため滞納が発生しても本投資法人の賃料収入への影響は極めて限定的



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。

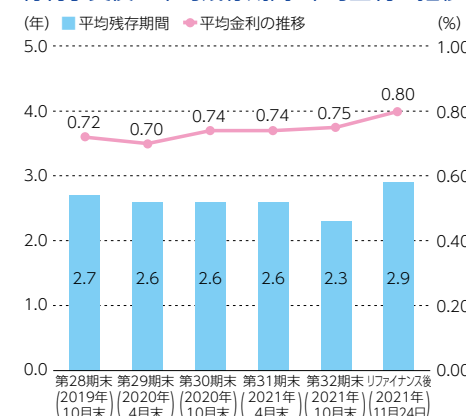
格付(2021年10月31日現在)

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

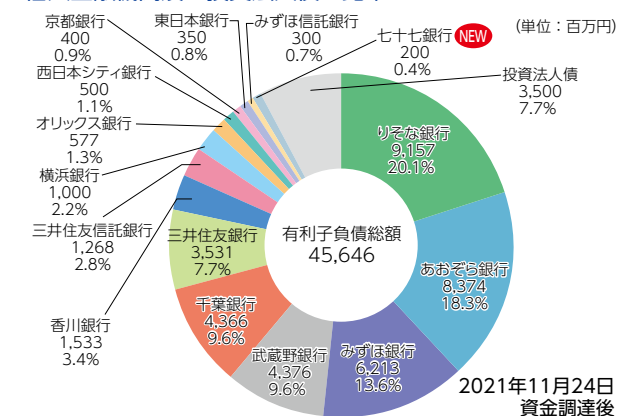
決算後の資金調達

決算後の2021年11月24日に返済期限を迎えた4,320百万円の借入金について、投資法人債(グリーンボンド)の発行及びリファイナンスにより返済を行い、資金調達手段の多様化を図るとともに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、11月24日のリファイナンスでは、新たに七十七銀行の参加を得ることによって借入金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

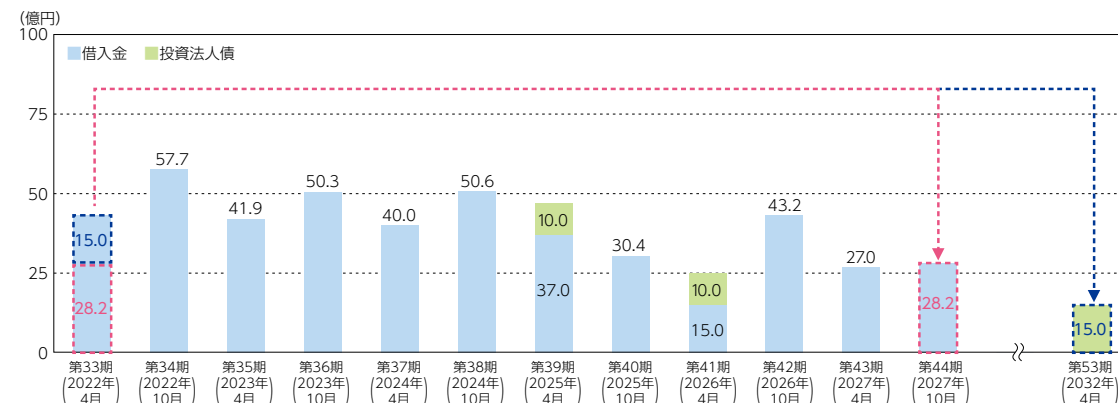


借入金金融機関及び投資法人債の比率



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。

Environment (環境)

▶LED照明の導入 (2021年10月末日時点)

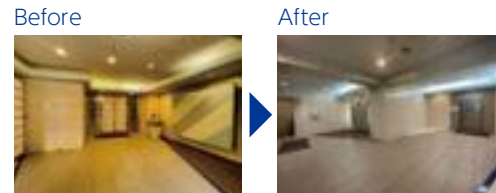
導入済:28棟(うち当期導入3棟)
来期導入予定:2棟

▶空調機の更新 (2021年10月末日時点)

当期更新:231件

▶大規模修繕、バリューアップ工事による 耐用年数の長期化

●プロシード日本橋堀留町/LED照明の導入



●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

●初のグリーンボンドを発行

発行総額	年限	利率	発行年月日		資産用途
			発行年月日	償還期限	
15億円	10年	年0.800%	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
			2021年11月18日	2031年11月18日	

●印刷物等への環境配慮

資産運用報告書や封筒など、FSC認証紙等環境に配慮した素材を採用しています。



●GRESBリアルエステイト評価の取得に向けて

2022年度からの参加に向けて課題に取り組んでいます。

●BELS (建築物省エネルギー性能表示制度) 認証取得

プロシード門前仲町

プロシード舞浜

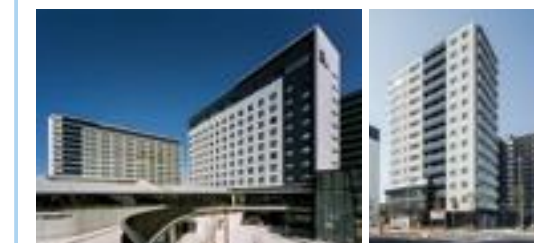


Social (社会)

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・子育て支援施設などの施設整備後もスタートグループの総合力を活かしたエリアマネジメントを行っています。また、安全・安心への取組みも積極的に行っています。

●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



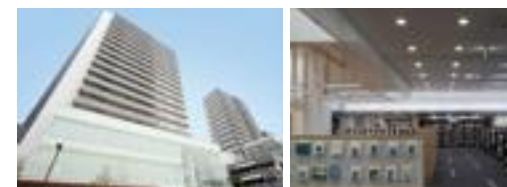
●プロシードTX流山セントラルパーク

- ・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(2021年10月末日時点)

スタートCAM株式会社受注数:562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

●ネットインフラ無料(2021年10月末日時点)

導入済:56棟

来期導入予定:3棟

- ・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



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



井戸



かまどベンチ



防災イベント

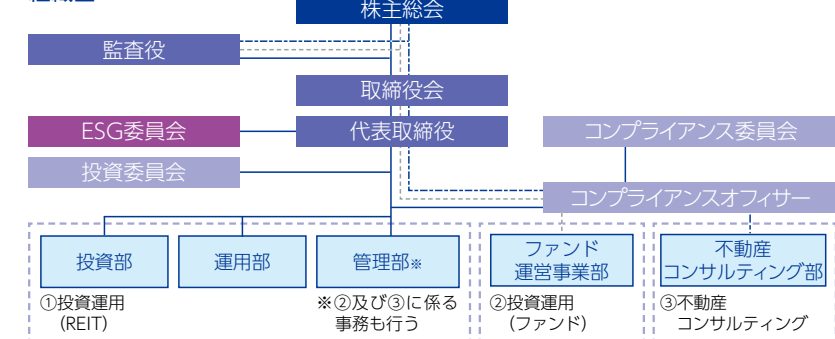


専有部用防災グッズ(一部の物件)

Governance (ガバナンス)

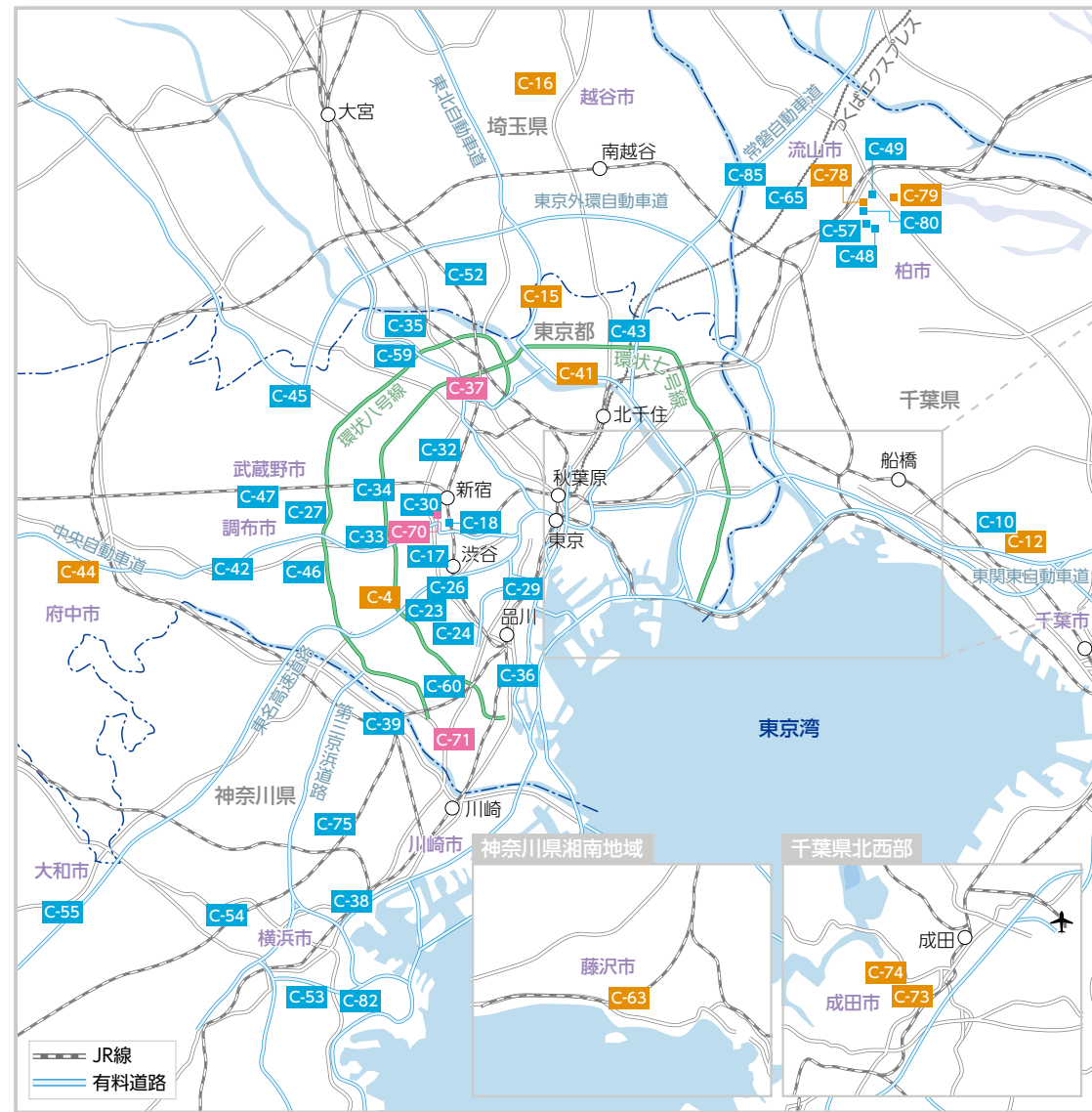
- ・利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- ・取引にかかる意思決定フロー
- ・コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ・ESG委員会の設置(最高責任者は運用会社の代表取締役)
- ・セიმポート出資(スタートコーポレーション株式会社)

組織図

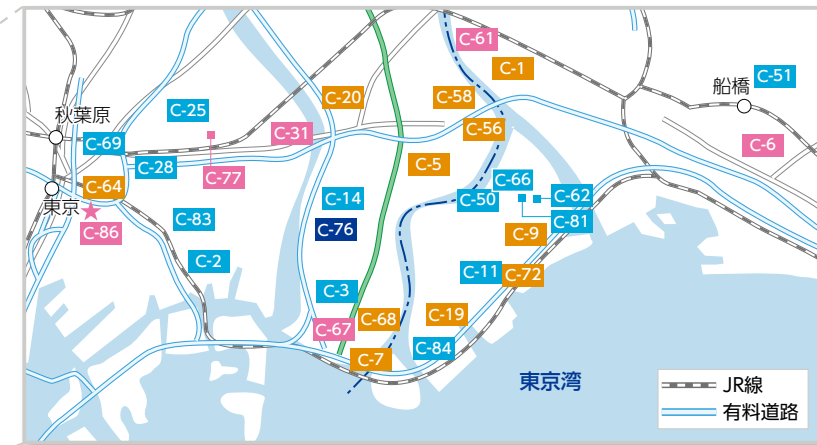


ポートフォリオマップ (2021年10月31日現在)

東京周辺都市部



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 NEW |
| 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-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 |

- | | | | |
|------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-70 プロシード西新宿 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | 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-12 プロシード幕張本郷2 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エスト | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | 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-16 プロシードせんげん台2 | 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-17 プロシード松濤 | 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-18 プロシード参宮橋 | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | C-82 ザ・パークハピオ横浜山手 |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-42 プロシード調布 | C-59 プロシード東武練馬 | C-85 プロシード流山おおたかの森 |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷 | |
| C-29 プロシード三田 | C-44 プロシード中河原 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 | |
| C-30 プロシード中野新橋 | C-45 プロシード大泉学園 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク | |

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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
		自2019年5月1日 至2019年10月31日	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
営業収益	百万円	3,094	3,665	3,352	3,160	3,177
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,089)	(3,116)	(3,106)	(3,113)	(3,115)
営業費用	百万円	1,730	1,790	1,769	1,797	1,806
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,321)	(1,362)	(1,354)	(1,374)	(1,382)
営業利益	百万円	1,364	1,874	1,582	1,362	1,370
経常利益	百万円	1,154	1,685	1,394	1,163	1,159
当期純利益(a)	百万円	1,152	1,683	1,392	1,183	1,157
総資産額(b)	百万円	89,804	90,295	90,411	90,191	90,258
純資産額(c)	百万円	42,936	43,467	43,576	43,366	43,341
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	169,188	171,282	171,711	170,886	170,785
1口当たり当期純利益(注3)	円	4,541	6,635	5,487	4,662	4,562
分配金総額(e)	百万円	1,152	1,283	1,392	1,183	1,157
1口当たり分配金額(e)/(d)	円	4,542	5,059	5,488	4,663	4,563
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,542)	(5,059)	(5,488)	(4,663)	(4,563)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率(注4)	%	1.3(2.5)	1.9(3.8)	1.5(3.1)	1.3(2.6)	1.3(2.6)
自己資本利益率(注4)	%	2.7(5.3)	3.9(7.8)	3.2(6.3)	2.7(5.5)	2.7(5.3)
自己資本比率(c)/(b)	%	47.8	48.1	48.2	48.1	48.0
配当性向(注4)	%	100.0	76.2	100.0	100.0	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注5)	件	106	106	107	106	106
総賃貸可能戸数(注5)	戸	5,255	5,225	5,227	5,226	5,219
総賃貸可能面積	㎡	194,608.52	193,117.03	193,846.29	192,166.37	192,143.94
期末稼働率(注5)	%	95.7	95.9	95.2	95.4	96.4
減価償却費	百万円	619	629	650	650	647
資本的支出額	百万円	117	137	81	114	213
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	2,386	2,382	2,401	2,389	2,381
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4)	円	6,978	6,956	7,086	7,051	6,883
FFO倍率(注4)	倍	15.2	13.1	14.2	16.0	17.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	11.8	15.6	13.1	12.0	11.4
金利償却前当期純利益	百万円	1,936	2,471	2,211	2,000	1,979
支払利息	百万円	164	158	169	167	174
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)	%	50.8	50.6	50.5	50.6	50.6
運用日数	日	184	182	184	181	184

(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、当期純利益を口数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

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

総資産経常利益率	経常利益/平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益/平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額/1口当たり当期純利益
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-不動産売却益+不動産売却損+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長への登録を完了(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、翌日株式会社ジャズダック証券取引所(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度の公募増資を経て、2010年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8979)し、それに伴ってJASDAQ市場に2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

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

なお、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90,258百万円、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の再拡大とそれに伴う緊急事態宣言の発出等の影響により、個人消費は落ち込み、輸出や設備投資も伸び悩み、依然厳しい状況が続きましたが、9月には感染者数も減少し緊急事態宣言も解除され、経済活動の再開を受け回復基調も見られました。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、上場REIT、私募REITをはじめ国内外の投資家に引き続き旺盛な投資意欲が見られ、良質な物件の供給が限定的であることから、物件の取得競争は依然として過熱状態が継続し、売買価格は高止まりした状態が続いています。

当期は、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下等の将来の価格下落リスクを回避する見地から、2021年7月1日に(C-40)プロシード本八幡(譲渡価格336百万円)を譲渡するとともに、2021年7月2日に(C-86)プロシード新川(取得価格500百万円)を取得して資産の入れ替えを行いました。その結果、期末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88,461百万円、総賃貸可能面積は192,143.94㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社と緊密な連携を取ることで、賃料水準の改善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、期中を通じて目標ラインとする95.0%を超える稼働率で安定推移し、期中の平均稼働率は95.8%、期末稼働率は96.4%となりました。

また、ESGに関する直近の取組みとして、2021年6月に建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)評価を2物件((C-83)プロシード門前仲町及び(C-84)プロシード舞浜)にて取得しました。加えてグリーンファイナンスによる資金調達を通じ、サステナビリティに関する取組みをより一層推進するとともに、ESG投資に関心を持つ投資家層の拡大を通じた資金調達基盤の強化を目指すために「グリーンファイナンス・フレームワーク」を策定しました。当該フレームワークに対する第三者評価として、株式会社日本格付研究所(JCR)より「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1(F)」を取得しました。

(3) 資金調達の状況

当期は、2021年5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、長期借入金2,159百万円(借入期間2年)及び長期借入金2,161百万円(借入期間3年)の借入を行いました。

この結果、期末末現在における1年内返済予定の長期借入金は10,093百万円、長期借入金は33,552百万円、投資法人債は2,000百万円、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ける本投資法人の格付の状況は以下のとおりです。

信用格付業者	信用格付	
株式会社日本格付研究所(JCR)	長期発行体格付 A-(ポジティブ)	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3,177百万円、営業利益1,370百万円、経常利益1,159百万円、当期純利益1,157百万円を計上しました。

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4,563円となりました。

3. 増資等の状況

払込年月日	摘要	発行済投資口の総口数(口)		出資総額(純額)(百万円)(注1)		備考
		増減	合計	増減	合計	
2005年5月2日	私 募 設 立	750	750	150	150	(注2)
2005年11月29日	公 募 増 資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注3)
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注4)
2006年5月1日	公 募 増 資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注5)
2006年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注6)
2006年11月21日	公 募 増 資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注7)
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日付のみ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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
決算年月	2019年10月	2020年4月	2020年10月	2021年4月	2021年10月
最高	213,800円	211,500円	214,000円	232,000円	268,200円
最低	172,300円	146,000円	183,400円	190,700円	219,100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4.563円となりました。

期	第28期	第29期	第30期	第31期	第32期
計算期間	自2019年5月1日至2019年10月31日	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
当期末処分利益総額	1,152,707千円	1,683,923千円	1,392,789千円	1,183,395千円	1,158,003千円
利益留保額	52千円	400,065千円	61千円	33千円	18千円
金銭の分配金総額(1口当たり分配金)	1,152,655千円(4,542円)	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)
うち利益分配金総額(1口当たり利益分配金)	1,152,655千円(4,542円)	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)
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、ワクチン接種の促進等に伴い、感染者数も減少するとともに活動制限は緩和され、輸出の増加や設備投資の持ち直しに支えされるなか、サービス業を中心に個人消費の回復が期待されます。一方で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。

不動産売買市場においては、低金利等の良好な資金調達環境を背景に上場REIT、私募REITをはじめ国内外の投資家等のマーケット参加者の投資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ム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C AM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスタートグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。また、スタートグループの開発物件の取得に加え、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質的向上を目指します。なお、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した資産の譲渡も引き続き並行して検討していきます。

(2) 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスタートアムニティー株式会社、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. 投資法人債の発行

2021年10月22日に開催した本投資法人役員会における「投資法人債の発行に係る包括決議」に基づき、以下の条件にて投資法人債を発行しました。

名 称	スタートプロシード投資法人第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)
発行総額	金1,500百万円
払込期日	2021年11月18日
払込金額	各投資法人債の金額100円につき金100円
利率	年0.800%
担保及び保証の有無	無担保・無保証
償還期限	2031年11月18日にその総額を償還します。本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関の業務規程その他規則に別途定められる場合を除き、いつでもこれを行うことができます。
利払期日	毎半年5月18日及び11月18日 初回の利払日は、2022年5月18日です。利払日が銀行休業日にあたる場合は、その支払いは前営業日にこれを繰り上げます。
資金使途	グリーンファイナンス・フレームワークに記載する適格クライテリアを満たす特定資産である(C-83) プロシード門前仲町及び(C-84) プロシード舞浜の取得のために調達した借入金の返済資金の一部に充当しました。

B. 資金の借入(借換)及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2021年11月24日に返済期限が到来したタムローン2H(借入金額残高4,320百万円)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2Tの借入を行いました。

タムローン2T	
借入先	株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社みずほ銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、株式会社七十七銀行、株式会社香川銀行、三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,820百万円
借入日	2021年11月24日
元本返済期日	2027年5月24日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.670%)
利払期日	2021年11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ムローン2Tについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約	
相手先	株式会社あおぞら銀行
想定元本	2,820百万円
金利等	固定支払金利 0.850% 変動受取金利 基準金利(全銀協3ヶ月日本円TIBOR)+0.670%(注)
開始日	2021年11月24日
終了日	2027年5月24日
支払日	2021年11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、タムローン2Tに係る金利は実質的に0.850%で固定されます。

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	42,000	-	-
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4月 至2022年6月	38,000	-	-
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3月 至2022年4月	11,000	-	-
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12月	9,130	-	-
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3月 至2022年4月	6,480	-	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

2. 期中の資本的支出

第32期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は213,548千円であり、当期費用に区分された修繕費107,744千円と合わせて321,292千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)
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自2021年6月 至2021年10月	47,789
プロシード都立大学2 (東京都目黒区)	外装リフレッシュ工事	自2021年1月 至2021年5月	20,200
その他			145,558
合計			213,548

(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28期	第29期	第30期	第31期	第32期
営業期間	自2019年5月1日 至2019年10月31日	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
当期首積立金残高	500,000	550,000	600,000	650,000	700,000
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	550,000	600,000	650,000	700,000	750,000

(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31期	第32期
	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
(a) 資産運用報酬	271,241	268,347
(b) 資産保管手数料	8,480	8,480
(c) 一般事務委託手数料	27,033	25,667
(d) 役員報酬	1,200	1,200
(e) その他営業費用	124,985	124,896
合計	432,941	428,591

(注) 第31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5,879千円及び物件譲渡に係る運用報酬4,320千円が含まれており、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います。

物件番号	物件名	第31期(2021年4月30日現在)				第32期(2021年10月31日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
C-79	プロシードK3アネックス	24	100.0	12,359	0.4	23	95.9	12,795	0.4
C-80	プロシードK5	16	92.4	9,215	0.3	16	92.4	8,882	0.3
C-81	プロシード市川妙典II	58	100.0	26,836	0.9	58	100.0	30,972	1.0
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	74	97.9	66,508	2.1	74	98.1	65,807	2.1
C-83	プロシード門前仲町	47	97.7	35,492	1.1	46	95.6	35,153	1.1
C-84	プロシード舞浜	62	93.9	33,579	1.1	65	98.2	33,593	1.1
C-85	プロシード流山おおたかの森	49	98.6	712	0.0	50	100.0	32,518	1.0
C-86	プロシード新川	-	-	-	-	18	100.0	8,589	0.3
G-8	プロシード太閤通	39	89.2	17,236	0.6	38	86.9	15,491	0.5
G-11	プロシード穂波町	7	64.3	4,108	0.1	9	88.2	6,007	0.2
G-13	プロシード新築	72	93.6	31,760	1.0	68	88.4	32,120	1.0
G-14	プロシード千代田	27	90.1	12,301	0.4	29	96.5	13,385	0.4
G-15	プロシード福岡高宮	43	93.1	17,738	0.6	45	98.1	17,548	0.6
G-17	プロシード金山	89	94.3	44,727	1.4	90	96.0	44,656	1.4
G-18	プロシード吹上	45	94.0	20,481	0.7	44	92.1	19,709	0.6
G-19	プロシード豊田	24	90.5	12,971	0.4	24	90.3	12,382	0.4
G-21	プロシード西天満	55	98.5	32,832	1.1	52	93.8	32,755	1.1
G-22	プロシード神戸元町	58	95.3	28,947	0.9	61	100.0	31,265	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	67	92.4	64,289	2.1	69	95.9	65,974	2.1
G-25	プロシード新瑞橋	61	80.3	59,033	1.9	63	83.1	53,577	1.7
G-26	プロシード弁天町	125	99.4	66,742	2.1	122	96.7	65,828	2.1
G-27	プロシード長居公園通	77	95.1	29,641	1.0	78	96.3	32,565	1.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	114	97.6	50,330	1.6	112	95.9	56,228	1.8
G-31	プロシード瑞穂	37	92.7	17,069	0.5	33	83.9	16,154	0.5
G-32	プロシード大須	59	89.4	28,225	0.9	62	93.9	28,929	0.9
G-33	プロシード仙台小鶴新田	55	87.2	24,425	0.8	58	93.2	24,270	0.8
G-34	プロシード仙台上杉	103	95.6	58,547	1.9	107	99.1	56,300	1.8
G-35	プロシード金山3	57	94.7	29,066	0.9	57	95.5	28,091	0.9
R-2	プロシード水戸	31	87.1	16,425	0.5	29	82.4	15,316	0.5
R-3	プロシード水戸2	34	94.4	19,107	0.6	35	97.7	18,771	0.6
R-4	プロシード筑波学園都市	33	96.6	29,003	0.9	31	90.1	27,602	0.9
R-5	プロシード水戸3	60	100.0	32,024	1.0	60	100.0	29,821	1.0
合計		4,999	95.4	3,113,450	100.0	5,021	96.4	3,115,991	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-21)プロシード八千代線ヶ丘I及び(C-22)プロシード八千代線ヶ丘IIは2021年4月26日に、(C-40)プロシード本八幡は2021年7月1日にそれぞれ譲渡されました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2021年10月31日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位：千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	15,269,000	15,269,000	(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、2021年10月31日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

2. 借入状況

2021年10月31日現在における金融機関毎の借入金の状況は以下のとおりです。

区分	借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注3)	株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	763,500	0.87499	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	2016年5月24日	763,500	763,500	0.93499	2023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	2016年12月9日	1,095,500	-	0.37364	2021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		1,060,500	-					
	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		470,000	-					
	株式会社香川銀行		152,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		145,000	-					
	株式会社りそな銀行		1,105,000	1,105,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,061,000	1,061,000					
	株式会社みずほ銀行		917,000	917,000					
	株式会社武蔵野銀行	2016年12月9日	480,000	480,000	0.40499	2021年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社千葉銀行		460,000	460,000					
	株式会社香川銀行		152,000	152,000					
	三井住友信託銀行株式会社		145,000	145,000					
	株式会社みずほ銀行		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	2017年5月24日	250,000	250,000	0.75499	2022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		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	2017年11月24日	321,000	321,000	0.78499	2023年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
三井住友信託銀行株式会社		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	2017年12月15日	100,000	100,000	0.68499	2022年5月24日	期限一括	運用資産の取得資金	無担保無保証	
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	2018年5月25日	100,000	100,000	0.78499	2024年5月24日	期限一括	借換資金及び運用資産の取得資金の一部	無担保無保証	
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						

区分	借入先	借入日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) ^(注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金 (注3)	株式会社あおぞら銀行	2018年11月22日	1,089,000	1,089,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行		825,000	825,000					
	株式会社千葉銀行		382,000	382,000					
	株式会社武蔵野銀行		382,000	382,000					
	株式会社みずほ銀行		357,000	357,000					
	株式会社香川銀行		325,000	325,000					
	株式会社三井住友銀行		241,000	241,000					
	三井住友信託銀行株式会社		99,000	99,000					
	株式会社あおぞら銀行		831,000	831,000					
	株式会社りそな銀行		635,000	635,000					
	株式会社千葉銀行	2019年5月24日	356,000	356,000	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					
	株式会社りそな銀行		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					
	株式会社武蔵野銀行		189,000	189,000					
	株式会社三井住友銀行		189,000	189,000					
	株式会社千葉銀行	2019年11月25日	163,000	163,000	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		480,000	480,000					
	株式会社千葉銀行		470,000	470,000					
	株式会社香川銀行		152,000	152,000					
	三井住友信託銀行株式会社		146,000	146,000					
	株式会社あおぞら銀行	2020年5月22日	790,000	790,000	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		244,000	244,000					
	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					
	株式会社あおぞら銀行		-	530,000					
株式会社みずほ銀行	2020年11月24日	-	458,000	0.90000 (注2)	2026年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
株式会社武蔵野銀行		-	240,000						
株式会社千葉銀行		-	235,000						
株式会社香川銀行		-	76,000						
三井住友信託銀行株式会社		-	72,500						
株式会社りそな銀行		-	548,000						
株式会社あおぞら銀行		-	530,500						
株式会社みずほ銀行		-	459,000						
株式会社武蔵野銀行		-	240,000						
株式会社千葉銀行		-	235,000						
株式会社香川銀行	2021年5月24日	-	76,000	0.50526	2023年5月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証	
三井住友信託銀行株式会社		-	72,500						
株式会社りそな銀行		-	548,000						
株式会社あおぞら銀行		-	530,500						
株式会社みずほ銀行		-	459,000						
株式会社武蔵野銀行		-	240,000						
株式会社千葉銀行		-	235,000						
株式会社香川銀行		-	76,000						
三井住友信託銀行株式会社		-	72,500						
株式会社りそな銀行		-	547,500						
株式会社あおぞら銀行	-	530,000							
株式会社みずほ銀行	2021年5月24日	-	458,000	0.56526	2024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		-	240,000						
株式会社千葉銀行		-	235,000						
株式会社香川銀行		-	76,000						
三井住友信託銀行株式会社		-	72,500						
株式会社りそな銀行		-	548,000						
株式会社あおぞら銀行		-	530,500						
株式会社みずほ銀行		-	459,000						
株式会社武蔵野銀行		-	240,000						
株式会社千葉銀行		-	235,000						
株式会社香川銀行	-	76,000							
三井住友信託銀行株式会社	-	72,500							
小計			43,646,000	43,646,000					
合計			43,646,000	43,646,000					

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。
(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(10,093,500千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

2021年10月31日現在における投資法人債の状況は、以下のとおりです。

銘柄	発行年月日	当期末残高 (千円)	当期末残高 (千円)	利率	償還期限	償還方法	使 途	摘 要
第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2019年11月18日	1,000,000	1,000,000	年0.470%	2024年11月18日	満期償還	借入金の返済資金の一部	無担保無保証
第2回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年11月19日	1,000,000	1,000,000	年0.540%	2025年11月19日	満期償還	借入金の返済資金の一部	無担保無保証
合計		2,000,000	2,000,000					

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		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-40	プロシード本八幡	—	—	2021年7月1日	336,000	262,363	61,286
C-86	プロシード新川	2021年7月2日	500,000	—	—	—	—
	合計	—	500,000	—	336,000	262,363	61,286

(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が不動産鑑定評価基準等に基づき実施しており、本投資法人は、当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	物件名	取引年月日	内容	取得価格又は譲渡価格(千円)	鑑定評価額(千円)	価格時点	鑑定会社
譲渡	C-40	プロシード本八幡	2021年7月1日	信託不動産	336,000	336,000	2021年4月30日	株式会社中央不動産鑑定所
取得	C-86	プロシード新川	2021年7月2日	信託不動産	500,000	522,000	2021年6月1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	500,000		336,000	
利害関係人等との取引の内訳				
スターツデベロップメント株式会社	500,000	(100.0%)	—	(—%)
合計	500,000	(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	84,242	スターツアメニティー株式会社	82,320	97.7
修繕工事費	321,292	スターツアメニティー株式会社	302,628	94.2
保守点検費	120,782	スターツアメニティー株式会社	118,689	98.3
広告宣伝費	60,207	スターツアメニティー株式会社	57,775	96.0
更新手数料	24,042	スターツアメニティー株式会社	23,240	96.7

(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
2021年9月24日	一般事務委託契約変更契約の締結	三井住友信託銀行株式会社との間で締結した経理に関する事務に係る一般事務委託契約について、2021年11月1日より委託報酬に係る規定を変更する契約を2021年10月29日付にて締結しました。

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) (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,389,472	1,558,790
信託現金及び信託預金	1,920,383	1,981,070
営業未収入金	31,641	23,835
前払費用	79,859	76,672
未収消費税等	-	8,072
その他	994	5,144
流動資産合計	3,422,350	3,653,586
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	46,820,953	46,851,393
減価償却累計額	△ 10,151,186	△ 10,627,991
信託建物(純額)	36,669,766	36,223,402
信託構築物	1,286,882	1,287,397
減価償却累計額	△ 787,356	△ 822,940
信託構築物(純額)	499,525	464,457
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 4,978	△ 5,107
信託機械及び装置(純額)	397	268
信託工具、器具及び備品	473,714	547,811
減価償却累計額	△ 266,404	△ 288,872
信託工具、器具及び備品(純額)	207,310	258,939
信託土地	48,688,187	48,967,674
有形固定資産合計	86,065,187	85,914,742
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	535,874	541,719
長期前払費用	124,870	105,496
繰延税金資産	79	80
その他	16,223	17,744
投資その他の資産合計	687,048	675,041
固定資産合計	86,752,235	86,589,783
繰延資産		
投資法人債発行費	17,372	15,191
繰延資産合計	17,372	15,191
資産合計	90,191,958	90,258,562

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2021年4月30日)	当期 (2021年10月31日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	8,640,000	10,093,500
営業未払金	128,736	234,972
未払金	205,759	207,842
未払費用	5,396	7,332
未払法人税等	1,944	1,956
未払消費税等	15,110	7,169
前受金	1,515	2,210
その他	265	393
流動負債合計	8,998,727	10,555,378
固定負債		
投資法人債	2,000,000	2,000,000
長期借入金	35,006,000	33,552,500
信託預り敷金及び保証金	685,153	672,884
資産除去債務	135,137	136,251
固定負債合計	37,826,291	36,361,636
負債合計	46,825,019	46,917,015
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(△)	1,183,395	1,158,003
剰余金合計	1,682,395	1,657,003
投資主資本合計	43,366,939	43,341,547
純資産合計	※3 43,366,939	43,341,547
負債純資産合計	90,191,958	90,258,562

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考)	当期
		(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)
営業収益			
貸貨事業収入	※1	3,113,450	3,115,991
不動産等売却益	※2	46,672	61,286
営業収益合計		3,160,123	3,177,278
営業費用			
貸貨事業費用	※1	1,374,418	1,382,510
資産運用報酬		261,041	263,581
資産保管手数料		8,480	8,480
一般事務委託手数料		27,033	25,667
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		124,985	124,896
営業費用合計		1,797,159	1,806,335
営業利益		1,362,963	1,370,942
営業外収益			
受取利息		16	16
受取保険金		8,300	5,555
未払分配戻入		958	1,000
営業外収益合計		9,275	6,571
営業外費用			
支払利息		162,311	168,949
投資法人債利息		4,708	5,147
投資法人債発行費償却		2,180	2,180
融資関連費用		39,404	40,743
その他		465	565
営業外費用合計		209,071	217,586
経常利益		1,163,168	1,159,927
特別利益			
受取補償金	※3	22,113	—
特別利益合計		22,113	—
税引前当期純利益		1,185,281	1,159,927
法人税、住民税及び事業税		1,946	1,958
法人税等調整額		0	△ 0
法人税等合計		1,947	1,958
当期純利益		1,183,334	1,157,969
前期繰越利益		61	33
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,183,395	1,158,003

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021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	1,392,789
当期変動額							
剰余金の配当							△1,392,728
当期純利益							1,183,334
当期変動額合計	—	—	—	—	—	—	△209,394
当期末残高	42,230,457	△545,913	41,684,544	99,000	400,000	499,000	1,183,395

(単位：千円)

	投資主資本		
	剰余金	投資主資本 合計	純資産合計
	剰余金合計	投資主資本 合計	
当期首残高	1,891,789	43,576,333	43,576,333
当期変動額			
剰余金の配当	△1,392,728	△1,392,728	△1,392,728
当期純利益	1,183,334	1,183,334	1,183,334
当期変動額合計	△209,394	△209,394	△209,394
当期末残高	1,682,395	43,366,939	43,366,939

当期(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		
	剰余金	投資主資本 合計	純資産合計
	剰余金合計	投資主資本 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

注記表
(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

期別	前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 3~15年 ②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	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。	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。
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	前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31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、税抜処理によります。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

(会計方針の変更に関する注記)

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
該当事項はありません。	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。

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2021年4月30日)		当期 (2021年10月31日)	
※1. 自己投資口の消却の状況			
総消却口数	3,000口	総消却口数	3,000口
消却総額	545,913千円	消却総額	545,913千円
※2. 投資法人の計算に関する規則第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			
	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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)		当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	
※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	2,699,690	賃貸料	2,716,070
共益費	184,202	共益費	185,975
駐車場収入	85,451	駐車場収入	84,772
付帯収入	1,589	付帯収入	1,643
その他賃貸事業収入	142,516	その他賃貸事業収入	127,529
不動産賃貸事業収益合計	3,113,450	不動産賃貸事業収益合計	3,115,991
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	200,876	管理業務費	205,024
修繕費	87,057	修繕費	107,744
公租公課	182,199	公租公課	180,386
信託報酬	34,871	信託報酬	34,269
水道光熱費	49,269	水道光熱費	45,822
損害保険料	7,775	損害保険料	7,605
減価償却費	650,181	減価償却費	647,919
その他賃貸事業費用	162,185	その他賃貸事業費用	153,737
不動産賃貸事業費用合計	1,374,418	不動産賃貸事業費用合計	1,382,510
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,739,032	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	1,733,481

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)		当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	
※2. 不動産等売却益の内訳			
	(単位:千円)		(単位:千円)
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ		プロシード本八幡	
不動産等売却収入	416,925	不動産等売却収入	336,611
不動産等売却原価	389,703	不動産等売却原価	262,363
その他売却費用	2,901	その他売却費用	12,961
不動産等売却益	24,321	不動産等売却益	61,286
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ			
不動産等売却収入	372,266		
不動産等売却原価	347,257		
その他売却費用	2,656		
不動産等売却益	22,351		
※3. 受取補償金の内訳			
受取補償金は、(G-8)プロシード太閤通における区分地上権設定補償金による収入です。		※3. 受取補償金の内訳 該当事項はありません。	

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)		当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数			
発行可能投資口総口数	2,000,000口	発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	253,777口	発行済投資口の総口数	253,777口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2021年4月30日)		当期 (2021年10月31日)	
オペレーティング・リース取引			
(借主側)	(単位:千円)	(借主側)	(単位:千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内リース料	88,193	1年内リース料	89,021
1年超リース料	3,175,025	1年超リース料	3,157,424
合計	3,263,218	合計	3,246,446

(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 2020年11月1日 至 2021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

2021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)をご参照ください。)

(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)	1,389,472	1,389,472	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,920,383	1,920,383	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	535,874	416,542	△ 119,331
(4) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	8,640,000	8,640,000	—
(5) 投資法人債(注4)	2,000,000	1,998,524	△ 1,475
(6) 長期借入金(注4)	35,006,000	35,038,055	32,055
(7) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

- (1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金
これらは短期間で決済されるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。
- (3) 信託差入敷金及び保証金
その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。
- (4) 1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金
これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。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「(7)デリバティブ取引」をご参照下さい。)は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。
- (5) 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。
- (7) デリバティブ取引
 - ①ヘッジ会計が適用されていないもの
該当事項はありません。
 - ②ヘッジ会計が適用されているもの
ヘッジ会計の方法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(上記「(4)1年内返済予定の長期借入金」及び「(6)長期借入金」をご参照下さい。)

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額685,153千円)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	1,389,472	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,920,383	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	84	—	—	535,790

(注4) 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	8,640,000	—	—	—	—	—
投資法人債	—	—	—	1,000,000	1,000,000	—
長期借入金	—	9,963,500	6,873,500	6,600,000	4,549,000	7,020,000

当期(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

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	未払事業税損金不算入額
資産除去債務	資産除去債務
繰延税金資産小計	繰延税金資産小計
評価性引当額	評価性引当額
繰延税金資産合計	繰延税金資産合計
(繰延税金資産の純額)	(繰延税金資産の純額)
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	法定実効税率
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	支払分配金の損金算入額
評価性引当額の増減	評価性引当額の増減
その他	その他
税効果会計適用後の法人税等の負担率	税効果会計適用後の法人税等の負担率

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。 3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円) 期首残高 134,031 時の経過による調整額 1,105 期末残高 135,137	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの 1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。 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 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 2020年11月1日 至 2021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	スターツコーポレーション株式会社	持株会社	13.5%	信託受益権の購入(注2)	1,069,000	-	-
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料 修繕工事費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料 賃料収入等(注3)	82,186 199,342 114,662 69,894 23,447 338,541	営業未払金	128,240
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	-	信託受益権の譲渡(注4)	785,500	-	80,677
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	信託報酬 支払利息 融資関連に関する支払 長期借入金の借入 長期借入金の返済 一般事務委託報酬	14,635 4,476 165 75,000 99,000 26,183	前払費用 長期前払費用 未払費用 前払費用 長期前払費用 1年内返済予定の長期借入金 長期借入金 未払金	1,425 6,177 25 401 679 244,000 1,093,000 19,887

(注1) 資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。
(注2) 利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。
(注3) 賃料収入等及び信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引及び「パス・スルー」型契約のうちスターツグループがエンドテナントである取引を記載しています。
(注4) 利害関係人等への信託受益権の譲渡については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以上で譲渡価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

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

(賃貸等不動産に関する注記)

前期(ご参考)(自 2020年11月1日 至 2021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2021年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額(注1)			当期末の時価 (注3)
当期首残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
86,159,298	△ 94,110	86,065,187	99,979,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は(C-85)プロシード流山おおたかの森の取得(1,172,614千円)及び資本的支出(114,365千円)によるものであり、主な減少理由は、(C-21)プロシード八千代緑ヶ丘1以下2物件の譲渡(736,960千円)及び減価償却費(650,181千円)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4月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期(自 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	101,237,000

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。
(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は(C-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。

(1口当たり情報に関する注記)

前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)		当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	
1口当たり純資産額	170,886円	1口当たり純資産額	170,785円
1口当たり当期純利益(注)	4,662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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)		当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)	
当期純利益(千円)	1,183,334	当期純利益(千円)	1,157,969
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)	1,183,334	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,157,969
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 2020年11月1日 至 2021年4月30日)		当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31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

当期(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。

金銭の分配に係る計算書

項目	前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
I 当期末処分利益	1,183,395,764円	1,158,003,138円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,183,362,151円 (4,663円)	1,157,984,451円 (4,563円)
III 次期繰越利益	33,613円	18,687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きます。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1,183,362,151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きます。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。</p>	

独立監査人の監査報告書


2021年12月14日

スターズプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所
東京都中央区

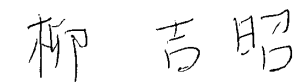
指定社員
業務執行社員

公認会計士



指定社員
業務執行社員

公認会計士



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、スターズプロシード投資法人の2021年5月1日から2021年10月31日までの第32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。

計算書類等に対する経営者及び監督役員の責任

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

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

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

計算書類等の監査における監査人の責任

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

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

- ・ 不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。
- ・ 計算書類等の監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
- ・ 経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
- ・ 経営者が継続企業を前提として計算書類等を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において計算書類等の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する計算書類等の注記事項が適切でない場合は、計算書類等に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
- ・ 計算書類等の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた計算書類等の表示、構成及び内容、並びに計算書類等が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

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

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書(参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,185,281	1,159,927
減価償却費	650,577	647,919
投資法人債発行費償却	2,180	2,180
受取補償金	△ 22,113	-
受取利息	△ 16	△ 16
支払利息	167,019	174,097
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 4,892	7,805
前払費用の増減額(△は増加)	△ 412	3,186
未収消費税等の増減額 (△は増加)	-	△ 8,072
未払消費税等の増減額(△は減少)	3,054	△ 7,941
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 45,095	59,635
未払金の増減額(△は減少)	△ 8,123	2,038
長期前払費用の増減額(△は増加)	14,388	19,373
信託有形固定資産の売却による減少額	736,960	262,363
その他	273	△ 3,212
小計	2,679,080	2,319,285
利息の受取額	16	16
利息の支払額	△ 165,590	△ 172,160
補償金の受取額	22,113	-
法人税等の支払額	△ 1,954	△ 1,946
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,533,666	2,145,194
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	△ 1,255,405	△ 713,237
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	62,648	42,750
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 63,222	△ 55,020
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 655	△ 7,366
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,256,635	△ 732,872
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	2,700,000	4,320,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,700,000	△ 4,320,000
投資法人債の発行による収入	1,000,000	-
投資法人債発行費の支出	△ 10,537	-
分配金の支払額	△ 1,390,945	△ 1,182,317
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,401,482	△ 1,182,317
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 124,451	230,004
現金及び現金同等物の期首残高	3,434,307	3,309,856
現金及び現金同等物の期末残高	3,309,856	3,539,860

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

【重要な会計方針に係る事項に関する注記】(参考情報)

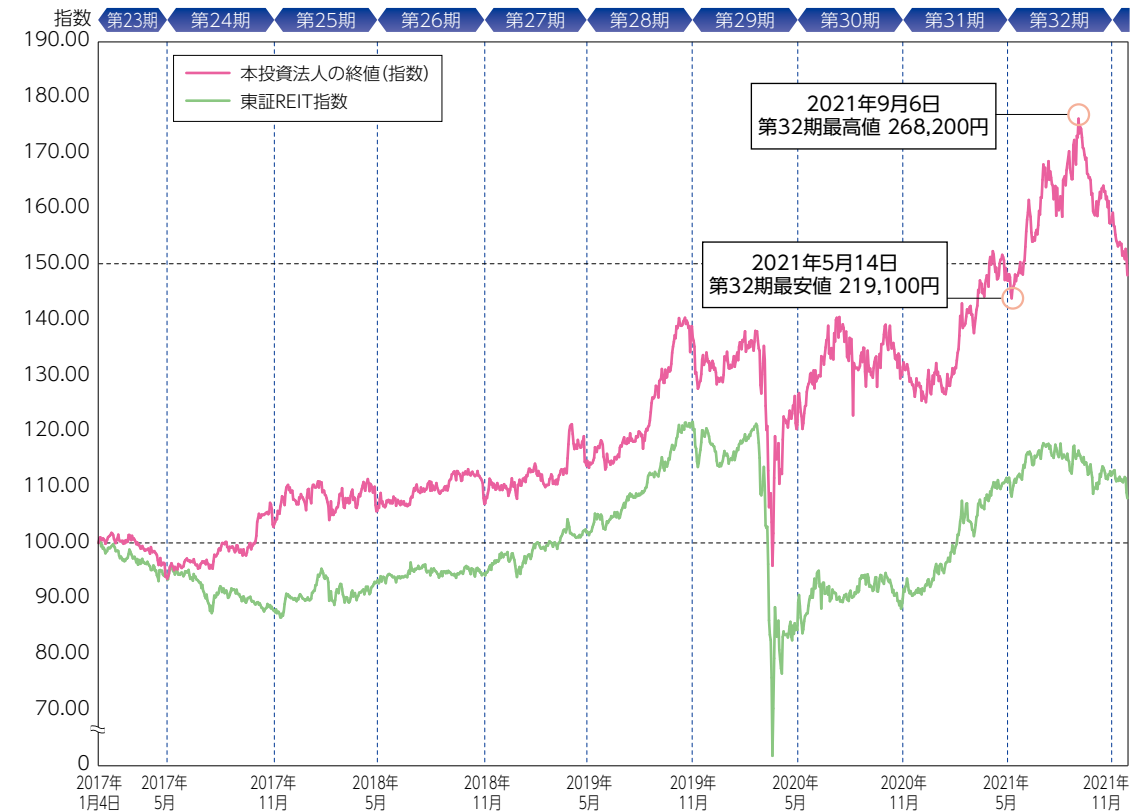
項目	前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】(参考情報)

前期 (自 2020年11月1日 至 2021年4月30日)	当期 (自 2021年5月1日 至 2021年10月31日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※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4月30日現在)	(単位：千円) (2021年10月31日現在)
現金及び預金 1,389,472	現金及び預金 1,558,790
信託現金及び信託預金 1,920,383	信託現金及び信託預金 1,981,070
現金及び現金同等物 3,309,856	現金及び現金同等物 3,539,860

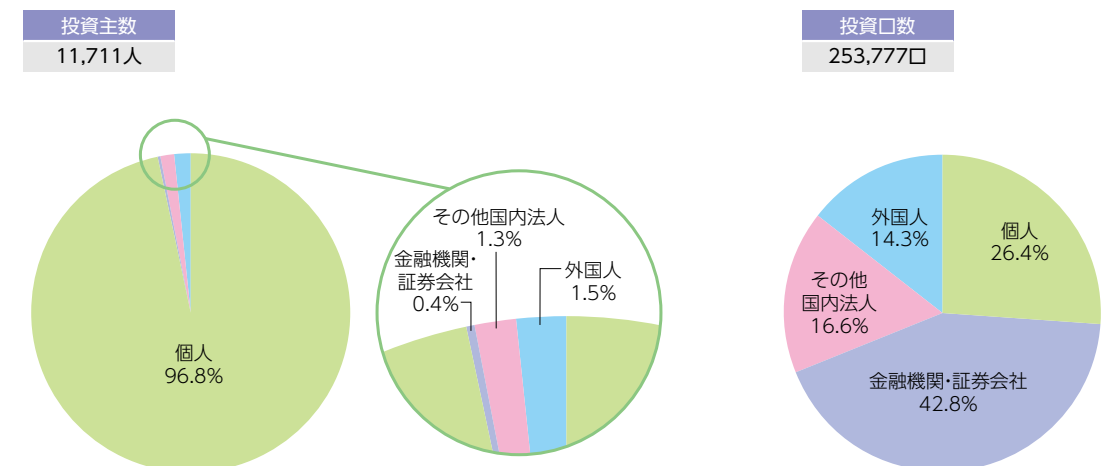
投資口の状況

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2021年11月30日まで併示しています。

投資主の状況(2021年10月31日現在)

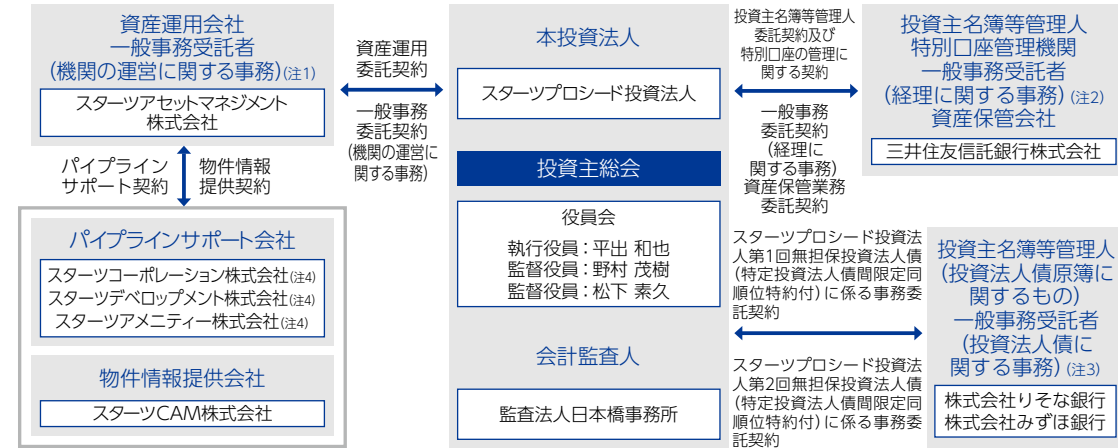


投資法人／資産運用会社の概要

(2021年10月31日現在)

■ 投資法人の概要

仕組図



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。
 (注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。
 (注3) 投資法人債に関する事務とは、第1回及び第2回投資法人債の発行事務、発行代理人業務及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払を含む支払代理人業務等をいいます。
 (注4) スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。)第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

■ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

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

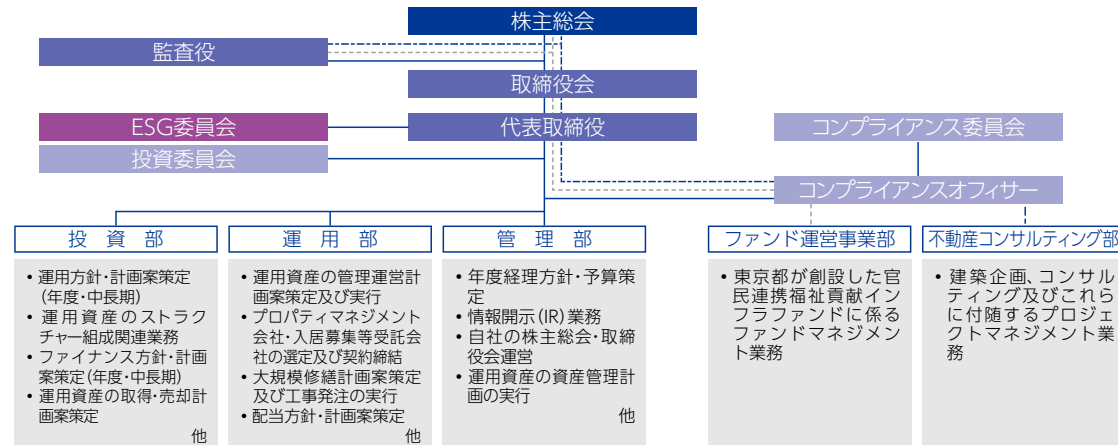
沿革

2001年10月31日	設立
2001年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(4)第80325号)
2004年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
2004年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
2007年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(関東財務局長(金商)第343号)
2008年 7月 2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
2010年10月 1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスタートアセットマネジメント投信株式会社より変更
2016年 2月 1日	投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
2018年 2月 7日	種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

株主構成

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

組織図



投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)



■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

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

■ 「分配金計算書」について

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

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

■ マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
 - お取引の証券会社までお問い合わせ下さい。
- 証券会社との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)