

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



ポートフォリオ情報
各物件の詳細はこちらをご覧ください。

IR情報
最新の決算情報、投資主様向けの情報などをご覧ください。

最新決算情報
本投資法人の最新決算情報はここからダウンロードいただけます。



スマートフォン版ウェブサイトはこちらから

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



じっくり、
揺るがず、
末長く。

第25期 資産運用報告

2017年11月1日～2018年4月30日

スタートプロシード投資法人

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



ご挨拶



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

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

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

このたび、本投資法人は、第25期(2018年4月期)の決算を迎えることができました。これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。当期は、営業収益3,127百万円、経常利益1,194百万円、当期純利益1,192百万円となり、分配金は投資口1口当たり4,645円とさせていただきます、当初予想を上回ることができました。

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

決算ハイライト

第25期(2018年4月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

4,645円

決算・分配状況の推移

期	第21期 (2016年4月期)	第22期 (2016年10月期)	第23期 (2017年4月期)	第24期 (2017年10月期)	第25期 (2018年4月期)
営業収益(百万円)	2,239	2,245	2,980	3,173	3,127
経常利益(百万円)	715	732	1,130	1,288	1,194
当期純利益(百万円)	713	730	1,129	1,286	1,192
総資産額(百万円)	61,704	61,667	87,373	87,480	90,384
純資産額(百万円)	30,809	30,826	43,359	43,516	43,522
自己資本比率(%)	49.9	50.0	49.6	49.7	48.2
1口当たり純資産額(円)	177,292	177,391	168,860	169,473	169,494
1口当たり分配金(円)	4,104	4,204	4,397	4,624	4,645

今後の分配金の予想

第26期(2018年10月期)

1口当たり分配金 **4,340円**(注)

第27期(2019年4月期)

1口当たり分配金 **4,390円**(注)

(注)第26期・第27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2018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。

本投資法人の特色

スタートグループの総合力を活用した成長戦略

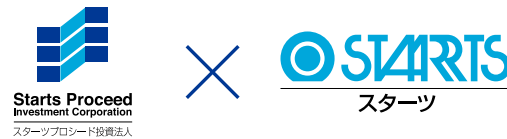
1 「住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

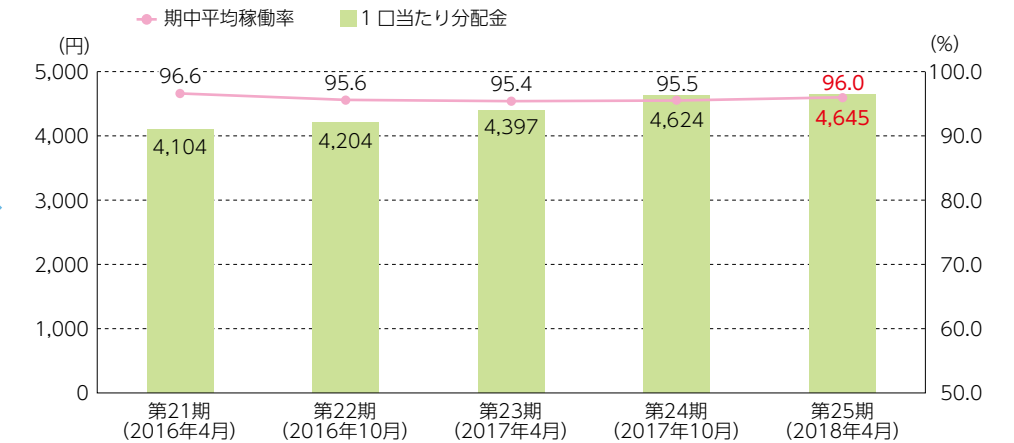
2 スタートグループとの協力関係 » P6~8

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



高い稼働率と安定した分配金

直近5期の稼働率・分配金の推移



スタートグループとの協力関係

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

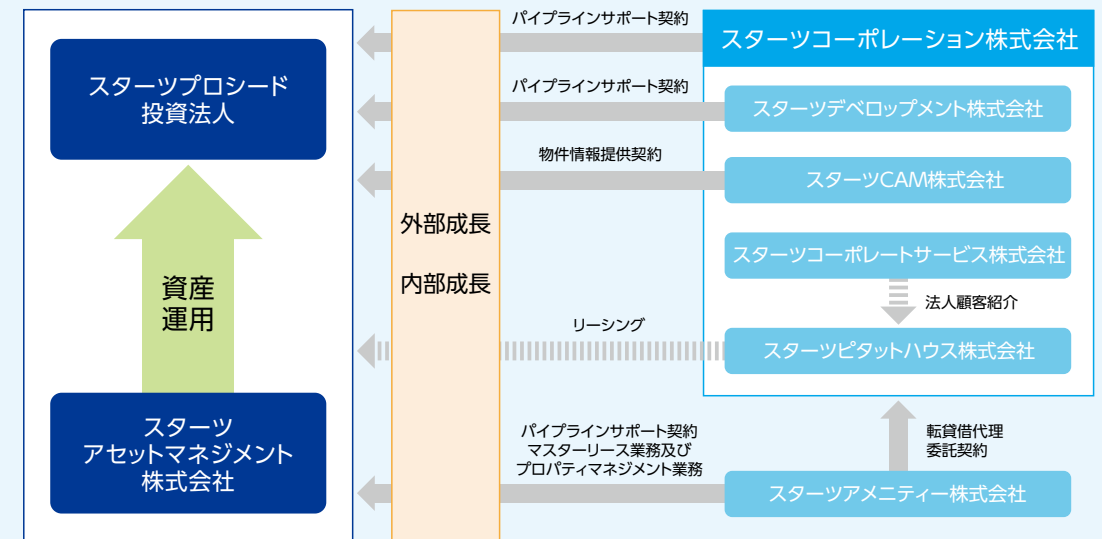
外部成長

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

内部成長

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

グループ各社の役割



当期の数値で見る スタートプロシード投資法人	資産規模 (取得価格ベース)	取得済物件合計	稼働率	1口当たり分配金
	85,577 百万円	106 物件 5,208 戸	95.9% (期末) 96.0% (期中平均)	4,645 円

トピックス

ポートフォリオの競争力向上のために資産の入替えを実施しました。

第26期 (2018年5月25日取得)

C-81 プロシード市川妙典Ⅱ

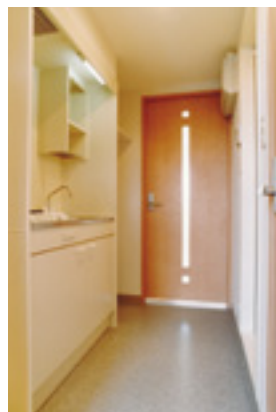
本物件は、2013年5月に取得した(C-62) プロシード市川妙典の隣接地に所在し、当該取得済資産と同一時期に同一事業者により開発された物件であるため、一体として効率的に運用することが可能です。



取得済資産
C-62 プロシード市川妙典



取得価格 800百万円
所在地 千葉県市川市
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根5階建
建築時期 2003年3月15日
総賃貸可能面積 1,218.00㎡



第25期取得

C-77 プロシード錦糸町



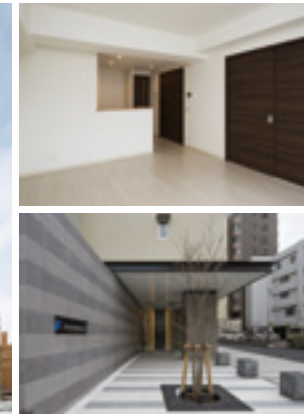
取得価格 2,140百万円
所在地 東京都墨田区亀沢
用途 共同住宅
構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根9階建
建築時期 2005年7月1日
総賃貸可能面積 2,302.92㎡

C-78 プロシードK2



取得価格 1,170百万円
所在地 千葉県柏市
用途 共同住宅・店舗・車庫
構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造
陸屋根11階建
建築時期 1995年2月10日
総賃貸可能面積 4,099.04㎡

G-34 プロシード仙台上杉



取得価格 1,560百万円
所在地 宮城県仙台市
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根13階建
建築時期 2017年2月21日
総賃貸可能面積 3,409.93㎡



C-79 プロシードK3アネックス



取得価格 283百万円
所在地 千葉県柏市
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根3階建
建築時期 1997年3月2日
総賃貸可能面積 1,590.30㎡

C-80 プロシードK5



取得価格 269百万円
所在地 千葉県柏市
用途 共同住宅・店舗
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根6階建
建築時期 1998年2月13日
総賃貸可能面積 788.95㎡



第25期譲渡

G-6 プロシード箱崎宮Ⅱ

譲渡価格 91百万円
所在地 福岡県福岡市
建築時期 1991年7月30日



G-7 プロシード箱崎宮Ⅰ

譲渡価格 83百万円
所在地 福岡県福岡市
建築時期 1991年5月1日



G-10 プロシード那珂川

譲渡価格 221百万円
所在地 福岡県筑紫郡
建築時期 1990年7月24日



- 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

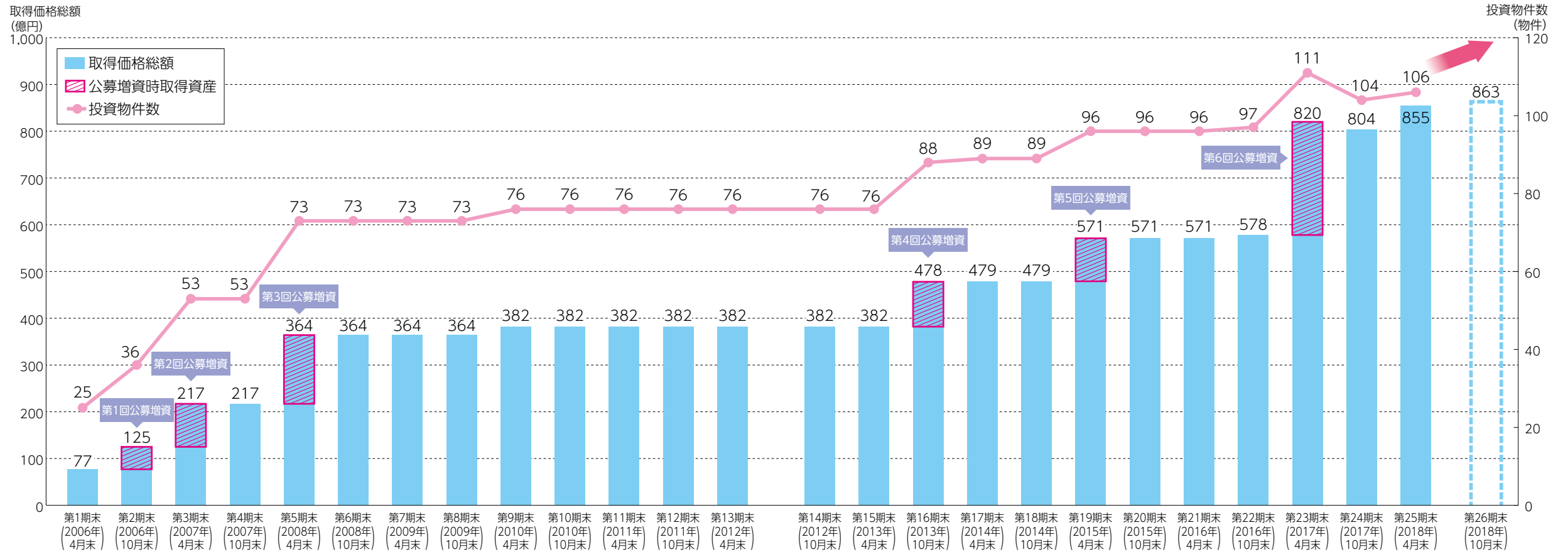
外部成長戦略

「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。

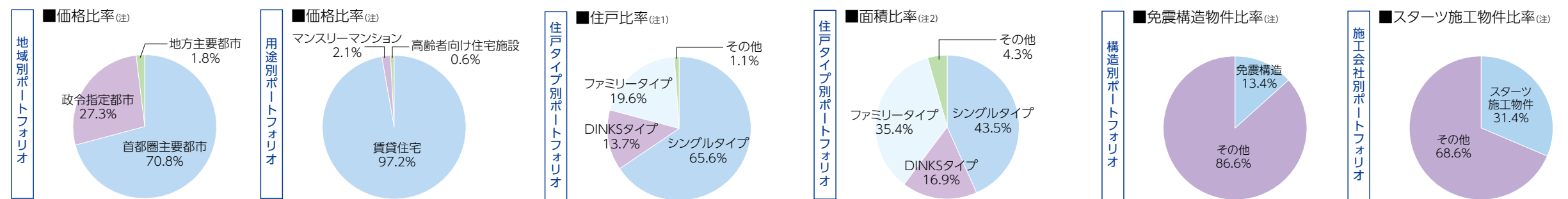
資産規模の推移



ポートフォリオ情報

ポートフォリオデータ (2018年4月30日現在)

取得価格	85,577百万円
物件数	106物件



(注)「価格比率」は、取得価格の総額に対する比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
 (注1)「住戸比率」は、住戸の総数に対する住戸タイプ別を記載しています。
 (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)グループホームのみの集計をしているため、(C-76)ライフサポートレジデンスは除外しています。

内部成長戦略

市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

基本方針

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

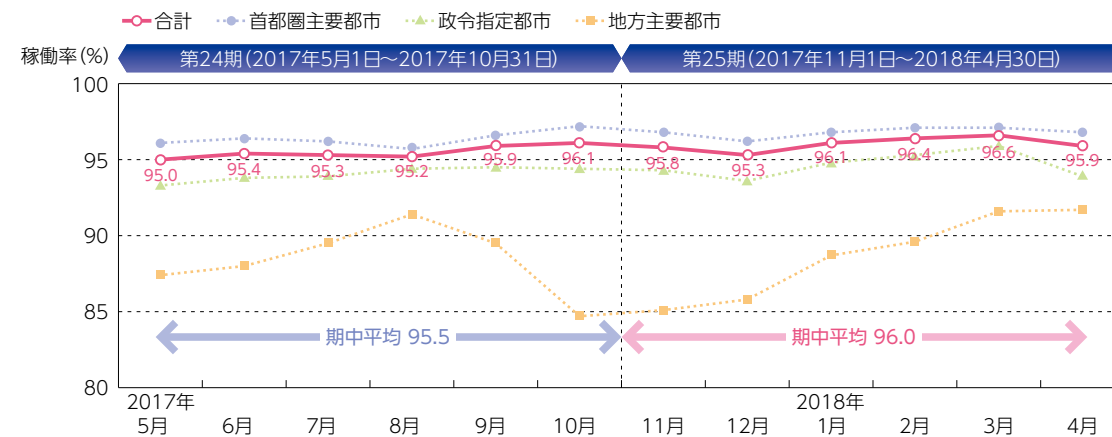
資産価値向上のための取組み

リフレッシュ工事(2018年1月竣工)

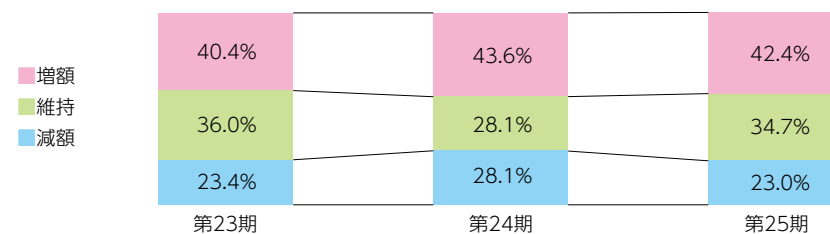
●プロシード三軒茶屋/302号室
退去に伴いリフレッシュ工事を実施し、賃料改定を行いました。バリューアップにより、早期入居に繋がっています。



稼働率の推移



新規契約時と従前契約時の賃料差



財務戦略

保守的な運営に努め、 さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

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

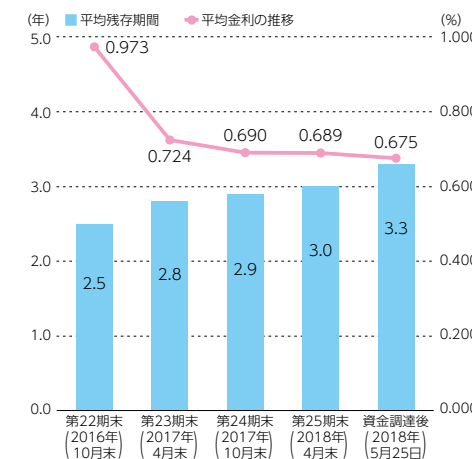
格付 (2018年4月30日現在)

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

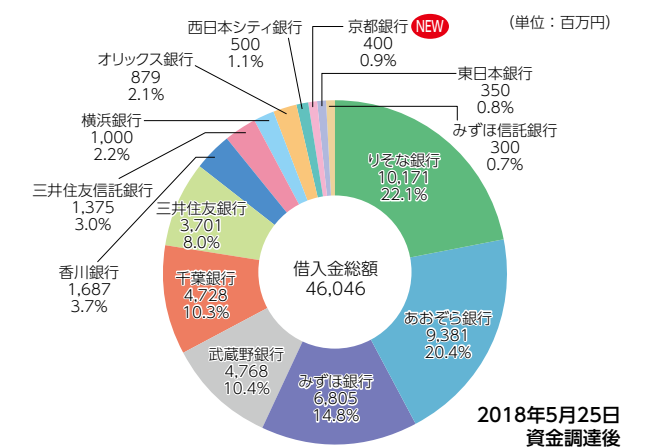
決算後の資金調達

決算後の2018年5月25日に返済期限を迎えた総額2,500百万円の借入金のリファイナンス及び同日付の物件の取得資金の一部に充当するために、総額2,900百万円の借入を行いました。本資金調達では、新たに京都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。

平均残存期間・平均金利の推移

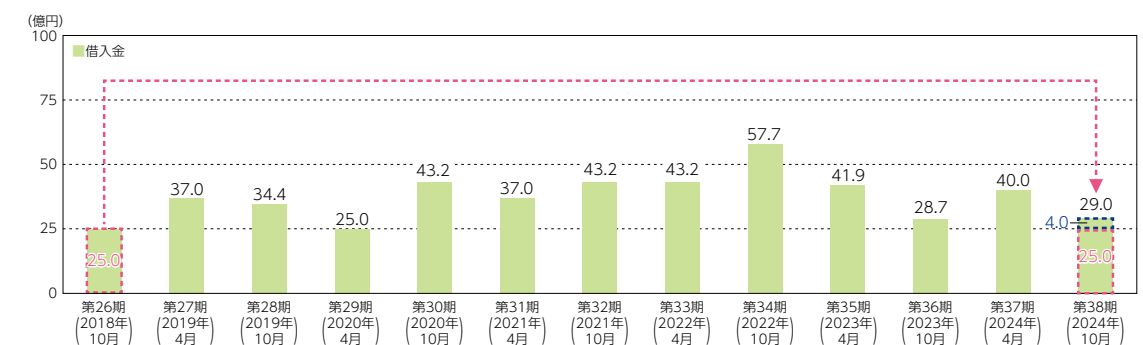


決算後の資金調達による取引金融機関・借入負債比率



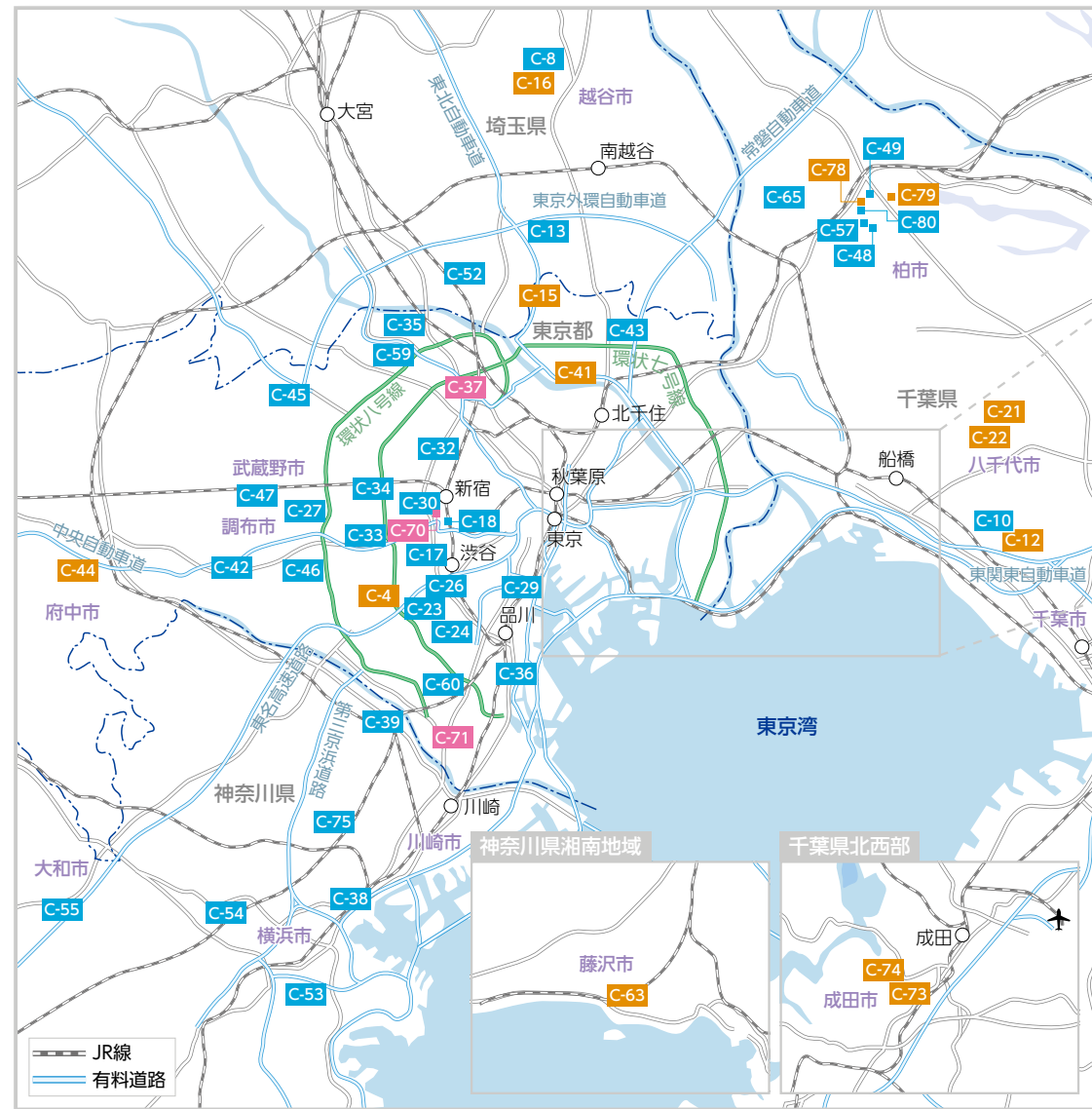
資金調達後の返済期限の分散状況

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。



ポートフォリオマップ (2018年5月25日現在)

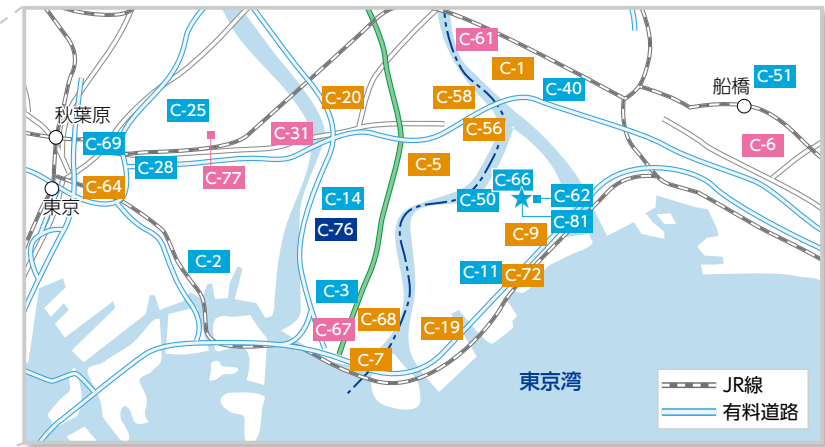
東京周辺都市部



- | | | | |
|--------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | 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-8 プロシードせんげん台 | 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-10 プロシード幕張本郷 | 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-12 プロシード幕張本郷2 | C-30 プロシード中野新橋 | C-45 プロシード大泉学園 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク |
| C-13 プロシード東川口 | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-70 プロシード西新宿 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹 | C-71 プロシード鶴の木 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エスト | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-17 プロシード松漣 | C-35 プロシード蓮根 | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-36 プロシード大井町 | C-52 プロシード西川口 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I | C-37 プロシード十条 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | |

- | | | | | |
|---------|-----------|------------|------------|-----------|
| 取得済資産 | ■ シングルタイプ | ■ DINKSタイプ | ■ ファミリータイプ | ■ 高齢者向け施設 |
| 決算後取得資産 | ★ シングルタイプ | ★ DINKSタイプ | ★ ファミリータイプ | ★ 高齢者向け施設 |

東京周辺拡大図



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

政令指定都市・地方主要都市

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

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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
		自2015年11月1日 至2016年4月30日	自2016年5月1日 至2016年10月31日	自2016年11月1日 至2017年4月30日	自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日
営業収益	百万円	2,239	2,245	2,980	3,173	3,127
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(2,239)	(2,245)	(2,964)	(2,953)	(3,053)
営業費用	百万円	1,321	1,327	1,687	1,685	1,728
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,029)	(1,029)	(1,339)	(1,275)	(1,328)
営業利益	百万円	918	918	1,292	1,488	1,398
経常利益	百万円	715	732	1,130	1,288	1,194
当期純利益(a)	百万円	713	730	1,129	1,286	1,192
総資産額(b)	百万円	61,704	61,667	87,373	87,480	90,384
純資産額(c)	百万円	30,809	30,826	43,359	43,516	43,522
出資総額	百万円	30,096	30,096	42,230	42,230	42,230
発行済投資口の総口数(d)	口	173,777	173,777	256,777	256,777	256,777
1口当たり純資産額(c)／(d)	円	177,292	177,391	168,860	169,473	169,494
1口当たり当期純利益(注2)	円	4,104	4,203	4,559	5,009	4,645
分配金総額(e)	百万円	713	730	1,129	1,187	1,192
1口当たり分配金額(e)／(d)	円	4,104	4,204	4,397	4,624	4,645
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,104)	(4,204)	(4,397)	(4,624)	(4,645)
(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)	%	1.2(2.3)	1.2(2.4)	1.5(3.1)	1.5(2.9)	1.3(2.7)
自己資本利益率(注3)	%	2.3(4.6)	2.4(4.7)	3.0(6.1)	3.0(5.9)	2.7(5.5)
自己資本比率(c)／(b)	%	49.9	50.0	49.6	49.7	48.2
配当性向(注3)	%	100.0	100.0	100.0	92.3	100.0
【その他参考情報】						
投資物件数(注4)	件	96	97	111	104	106
総賃貸可能戸数(注4)	戸	3,969	3,998	5,234	5,013	5,208
総賃貸可能面積	m ²	146,415.29	148,555.88	192,156.73	183,634.47	193,583.85
期末稼働率(注4)	%	95.9	95.3	95.7	96.1	95.9
減価償却費	百万円	476	482	576	596	608
資本的支出額	百万円	140	128	118	79	119
賃貸NOI(Net Operating Income)(注3)	百万円	1,685	1,698	2,201	2,273	2,332
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注3)	円	6,883	6,998	6,611	6,503	6,746
FFO倍率(注3)	倍	12.2	11.4	10.7	12.2	11.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注3)	倍	9.0	9.3	12.2	13.7	12.7
金利償却前当期純利益	百万円	1,338	1,359	1,858	2,030	1,955
支払利息	百万円	148	146	152	148	153
有利子負債総額	百万円	29,908	29,830	42,746	42,746	45,646
期末総資産有利子負債比率(注3)	%	48.5	48.4	48.9	48.9	50.5
運用日数	日	182	184	181	184	181

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。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。
 (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 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損) / 発行済投資口の総口数
 FFO倍率 = 期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
 デット・サービス・カバレッジ・レシオ = 金利償却前当期純利益 / 支払利息(投資法人債利息を含みます。)
 期末総資産有利子負債比率 = 有利子負債総額 / 総資産額

(注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、2005年5月2日に出資金150百万円(750口)にて設立され、2005年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了(登録番号関東財務局長 第37号)、2005年11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所(現株式会社東京証券取引所JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。)に上場(銘柄コード:8979)しました。JASDAQ市場上場後、3度の公募増資等を経て、2010年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場(銘柄コード:8979)し、それに伴ってJASDAQ市場に2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。
 本投資法人は、資産運用会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)、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と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256,777口、総資産額は90,384百万円、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、寒波による天候不順の影響で生鮮食料品が値上がりしたこと等によりGDPの約6割を占める個人消費が停滞したこと、輸出の牽引役であった電子部品等の電気機器が減速したこと等の影響により、景気回復に一服感がある状況も見られたものの、賃金は上昇局面にあり、輸出の減速も一時的な要因によるものであり、全体としては2012年12月から始まった緩やかな回復基調を維持しました。
 本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場の需要動向は、首都圏、大阪、名古屋、福岡等の大都市圏において、その他の地域からの人口流入の継続や単身・夫婦のみ世帯の増大による世帯数の増加等により、安定的な需要が継続し、高い稼働率を維持し、その賃料水準についても、緩やかな上昇が続いています。
 不動産流通市場においては、良好な資金調達環境が継続しているなか、J-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たものの、良質な物件の供給は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、ポートフォリオの競争力向上のため2017年12月8日に(G-6)プロシード箱崎宮Ⅱ以下3物件を譲渡(譲渡価格396百万円)し、2017年11月1日に(C-77)プロシード錦糸町、2017年12月15日に(C-78)プロシードK2以下4物件の合計5物件を取得(取得価格5,422百万円)しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計額は85,577百万円、総賃貸可能面積は193,583.85m²となりました。
 また、本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社と緊密な連携をすることにより、賃料の引き上げや礼金収受等の収入の増加を図るとともに、建物維持管理コストの削減にも取り組めました。また、地域特性や個別物件の特徴を踏まえたきめ細かな募集活動を行うとともに、迅速な原状回復工事による空室の商品化を図ることによって、稼働率の安定化に取り組みました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は期中を通じて95%を超える安定した水準で推移し、期中の平均稼働率は96.0%、期末稼働率は95.9%となりました。

(3) 資金調達の状況
 当期は、2017年11月24日に返済期限の到来した総額4,000百万円の返済に充当するために、長期借入金4,000百万円(変動金利、借入期間6年)の借入を行い、2017年12月15日に新たな特定資産(プロシードK2以下4物件、取得価格3,282百万円)の取得資金及び関連費用の一部に充当するために、長期借入金2,900百万円(変動金利、借入期間4年5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6,200百万円、長期借入金は39,446百万円、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50.5%となりました。

なお、2018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とおりです。

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

(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3,127百万円、営業利益1,398百万円、経常利益1,194百万円、当期純利益1,192百万円を計上しました。
 分配金については、租税特別措置法(昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。)第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未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4,645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	
2005年5月2日	私募設立	750	750	150	150	(注1)
2005年11月29日	公募増資	21,600	22,350	4,104	4,254	(注2)
2005年12月27日	第三者割当増資	27	22,377	5	4,259	(注3)
2006年5月1日	公募増資	13,500	35,877	2,487	6,746	(注4)
2006年5月31日	第三者割当増資	1,000	36,877	184	6,930	(注5)
2006年11月21日	公募増資	25,700	62,577	4,469	11,400	(注6)
2006年12月19日	第三者割当増資	1,000	63,577	173	11,574	(注7)
2007年11月22日	公募増資	44,400	107,977	7,136	18,710	(注8)
2013年5月1日	公募増資	37,000	144,977	6,607	25,318	(注9)
2014年11月4日	公募増資	28,800	173,777	4,777	30,096	(注10)
2016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、2005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当たり新光証券株式会社(2009年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。)が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注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当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当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21期	第22期	第23期	第24期	第25期
決算年月	2016年4月	2016年10月	2017年4月	2017年10月	2018年4月
最高	184,000円	176,200円	157,600円	163,200円	169,700円
最低	154,300円	158,100円	142,500円	143,100円	158,000円

4. 分配金等の実績

当期の分配金につきましては、税制の特例(租税特別措置法第67条の15)の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期未処分利益の全額を分配することとし、投資口1口当たりの分配金は4,645円となりました。

期	第21期	第22期	第23期	第24期	第25期
計算期間	自2015年11月1日 至2016年4月30日	自2016年5月1日 至2016年10月31日	自2016年11月1日 至2017年4月30日	自2017年5月1日 至2017年10月31日	自2017年11月1日 至2018年4月30日
当期末処分利益総額	713,325千円	730,624千円	1,129,105千円	1,286,411千円	1,192,910千円
利益留保額	144千円	65千円	56千円	99,074千円	181千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)	1,129,048千円 (4,397円)	1,187,336千円 (4,624円)	1,192,729千円 (4,645円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	713,180千円 (4,104円)	730,558千円 (4,204円)	1,129,048千円 (4,397円)	1,187,336千円 (4,624円)	1,192,729千円 (4,645円)
うち出資払戻総額 (1口当たり出資払戻額)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち一時差異等 調整引当額からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち1口当 たり一時差異等調整引当額分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)
出資払戻総額のうち税法上の出資 等減少分配からの分配金総額 (1口当たり出資払戻額のうち税法 上の出資等減少分配からの分配金)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)	-千円 (-円)

5. 今後の運用方針及び対処すべき課題

次期の日本経済は、海外経済の回復基調を背景とする輸出の増加や企業収益の増加を背景に、人手不足対応のための省力化投資や研究開発投資等の設備投資の増加が見込まれ、また、個人消費についても賃金の上昇や良好な雇用環境を映して底堅く推移するものと予測されることから、緩やかな回復基調が続く見通しです。一方で、景気が下振れるリスク要因として、米国のトランプ政権がもたらす貿易摩擦、中東情勢の不安定化に伴う原油価格の上昇等が考えられ、日本経済の先行きを占う上での外的リスクとして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、また金融環境の急激な変動は見込みにくいことから、良質物件の取得環境は引き続き厳しいものと見込まれ、売買価格は高止まりの状態でも推移していくものと思われます。

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

(2) 内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社、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。

(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)

A. 資産の取得

2018年5月25日付にて以下の特定資産(信託受益権)を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先(注1)	取得価格(千円)(注2)
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	スタートデベロップメント株式会社	800,000

(注1) 取引に関しては、本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て決定しています。

(注2) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

B. 資金の借入(借換)

本投資法人は、タームローンX(借入金残高2,500百万円)の返済及び上記A.の資産の取得に係る資金の一部に充当するために以下のとおりタームローン2L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、新たな借入先として株式会社京都銀行の参加を得ています。

タームローン2L	
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 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 株式会社香川銀行
借入金額	2,900百万円
借入日	2018年5月25日
元本返済期日	2024年5月24日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.70%)
利払期日	2018年5月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日(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。

2. 借入状況

2018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3)	株式会社りそな銀行	2014年11月25日	1,137,000	-	0.79364	2017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		703,000	-					
	株式会社みずほ銀行		479,000	-					
	株式会社三井住友銀行		479,000	-					
	株式会社千葉銀行		415,000	-					
	株式会社武蔵野銀行		415,000	-					
	三井住友信託銀行株式会社		171,000	-					
	オリックス銀行株式会社		167,000	-					
	株式会社香川銀行		34,000	-					
	株式会社りそな銀行		711,000	711,000					
	株式会社あおぞら銀行		441,000	441,000					
	株式会社みずほ銀行		299,000	299,000					
	株式会社三井住友銀行		299,000	299,000					
	株式会社千葉銀行		259,000	259,000					
	株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000						
	三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000						
	オリックス銀行株式会社	104,000	104,000						
	株式会社香川銀行	21,000	21,000						
	株式会社りそな銀行	711,000	711,000						
	株式会社あおぞら銀行	441,000	441,000						
	株式会社みずほ銀行	299,000	299,000						
	株式会社三井住友銀行	299,000	299,000						
	株式会社千葉銀行	259,000	259,000						
	株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000						
	三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000						
	オリックス銀行株式会社	104,000	104,000						
	株式会社香川銀行	21,000	21,000						
	株式会社りそな銀行	787,000	787,000						
株式会社あおぞら銀行	1,054,000	1,054,000							
株式会社みずほ銀行	331,000	331,000							
株式会社香川銀行	325,000	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000							
オリックス銀行株式会社	99,000	99,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000							
株式会社あおぞら銀行	1,054,000	1,054,000							
株式会社りそな銀行	787,000	787,000							
株式会社千葉銀行	382,000	382,000							
株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000							
株式会社みずほ銀行	331,000	331,000							
株式会社香川銀行	325,000	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000	241,000							
オリックス銀行株式会社	99,000	99,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000	99,000							
株式会社りそな銀行	763,500	763,500							
株式会社あおぞら銀行	520,000	520,000							
株式会社三井住友銀行	408,500	408,500							
株式会社千葉銀行	387,500	387,500							
株式会社武蔵野銀行	387,500	387,500							
株式会社みずほ銀行	158,500	158,500							
オリックス銀行株式会社	130,000	130,000							
三井住友信託銀行株式会社	56,500	56,500							
みずほ信託銀行株式会社	50,000	50,000							
株式会社香川銀行	11,500	11,500							
株式会社りそな銀行	763,500	763,500							
株式会社あおぞら銀行	520,000	520,000							
株式会社三井住友銀行	408,500	408,500							
株式会社千葉銀行	387,500	387,500							
株式会社武蔵野銀行	387,500	387,500							
株式会社みずほ銀行	158,500	158,500							
オリックス銀行株式会社	130,000	130,000							
三井住友信託銀行株式会社	56,500	56,500							
みずほ信託銀行株式会社	50,000	50,000							
株式会社香川銀行	11,500	11,500							

区分	借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要
長期借入金(注3)	株式会社あおぞら銀行	2016年11月24日	1,025,000	1,025,000	0.46980	2019年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社りそな銀行		783,000	783,000					
	株式会社千葉銀行		356,000	356,000					
	株式会社武蔵野銀行		356,000	356,000					
	株式会社みずほ銀行		308,000	308,000					
	株式会社香川銀行		303,000	303,000					
	株式会社三井住友銀行		225,000	225,000					
	三井住友信託銀行株式会社		93,000	93,000					
	株式会社りそな銀行		1,095,000	1,095,000					
	株式会社あおぞら銀行		1,060,000	1,060,000					
	株式会社みずほ銀行		917,000	917,000					
	株式会社武蔵野銀行		480,000	480,000					
	株式会社千葉銀行		470,000	470,000					
	株式会社香川銀行		152,000	152,000					
	三井住友信託銀行株式会社	146,000	146,000						
	株式会社りそな銀行	1,095,500	1,095,500						
	株式会社あおぞら銀行	1,060,500	1,060,500						
	株式会社みずほ銀行	917,000	917,000						
	株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000						
	株式会社千葉銀行	470,000	470,000						
	株式会社香川銀行	152,000	152,000						
	三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000						
	株式会社りそな銀行	1,105,000	1,105,000						
	株式会社あおぞら銀行	1,061,000	1,061,000						
	株式会社みずほ銀行	917,000	917,000						
	株式会社武蔵野銀行	480,000	480,000						
	株式会社千葉銀行	460,000	460,000						
	株式会社香川銀行	152,000	152,000						
	三井住友信託銀行株式会社	145,000	145,000						
	株式会社りそな銀行	1,090,000	1,090,000						
	株式会社千葉銀行	500,000	500,000						
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	500,000						
	株式会社三井住友銀行	500,000	500,000						
	株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000						
	株式会社りそな銀行	385,000	385,000						
	株式会社東日本銀行	250,000	250,000						
	株式会社あおぞら銀行	215,000	215,000						
	オリックス銀行株式会社	150,000	150,000						
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000						
	株式会社横浜銀行	-	1,000,000						
	株式会社りそな銀行	-	519,000						
	株式会社みずほ銀行	-	479,000						
	株式会社三井住友銀行	-	479,000						
	株式会社千葉銀行	-	415,000						
	株式会社武蔵野銀行	-	415,000						
株式会社あおぞら銀行	-	321,000							
三井住友信託銀行株式会社	-	171,000							
オリックス銀行株式会社	-	167,000							
株式会社香川銀行	-	34,000							
株式会社りそな銀行	-	650,000							
株式会社あおぞら銀行	-	600,000							
株式会社みずほ銀行	-	600,000							
株式会社三井住友銀行	-	600,000							
三井住友信託銀行株式会社	-	150,000							
株式会社香川銀行	-	100,000							
株式会社東日本銀行	-	100,000							
みずほ信託銀行株式会社	-	100,000							
小計		42,746,000	45,646,000						
合計		42,746,000	45,646,000						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。
(注3) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(6,200,000千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

該当事項はありません。

4. 短期投資法人債

該当事項はありません。

5. 新投資口予約権

該当事項はありません。

期中の売買状況

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

物件番号	不動産等の名称	取得		譲渡			
		取得年月日	取得価格(千円)(注1)	譲渡年月日	譲渡価格(千円)(注1)	帳簿価額(千円)	売却損益(千円)(注2)
C-77	プロシード錦糸町	2017年11月1日	2,140,000	-	-	-	-
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	-	-	2017年12月8日	91,500	79,323	8,261
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	-	-	2017年12月8日	83,500	76,655	3,374
G-10	プロシード那珂川	-	-	2017年12月8日	221,857	150,117	62,285
C-78	プロシードK2	2017年12月15日	1,170,000	-	-	-	-
C-79	プロシードK3アネックス	2017年12月15日	283,000	-	-	-	-
C-80	プロシードK5	2017年12月15日	269,000	-	-	-	-
G-34	プロシード仙台上杉	2017年12月15日	1,560,000	-	-	-	-
	合計	-	5,422,000	-	396,857	306,096	73,921

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

2. その他の資産の売買状況等

上記以外のその他の資産は、概ね銀行預金又は信託財産内の銀行預金です。

3. 特定資産の価格等の調査

(1) 不動産等

投信法第201条第1項に基づき特定資産に係る不動産等の鑑定評価が必要な取引については、株式会社中央不動産鑑定所及びJLL森井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-77	プロシード錦糸町	2017年11月1日	信託不動産	2,140,000	2,150,000	2017年9月1日	株式会社中央不動産鑑定所
譲渡	G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	2017年12月8日	信託不動産	91,500	91,400	2017年10月31日	JLL森井鑑定株式会社(注)
譲渡	G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	2017年12月8日	信託不動産	83,500	83,100	2017年10月31日	
譲渡	G-10	プロシード那珂川	2017年12月8日	信託不動産	221,857	255,000	2017年10月31日	
取得	C-78	プロシードK2	2017年12月15日	信託不動産	1,170,000	1,200,000	2017年10月31日	
取得	C-79	プロシードK3アネックス	2017年12月15日	信託不動産	283,000	300,000	2017年10月31日	
取得	C-80	プロシードK5	2017年12月15日	信託不動産	269,000	270,000	2017年10月31日	
取得	G-34	プロシード仙台上杉	2017年12月15日	信託不動産	1,560,000	1,600,000	2017年11月1日	株式会社中央不動産鑑定所

(注) 価格時点での名称は「森井総合鑑定株式会社」ですが、2018年4月1日付で「JLL森井鑑定株式会社」へ商号変更しています。

(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	5,422,000	396,857
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	5,422,000 (100.0%)	- (-%)
合計	5,422,000 (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	82,184	スターツアメニティー株式会社	82,184	100.0
修繕費	98,246	スターツアメニティー株式会社	98,246	100.0
保守点検費	108,949	スターツアメニティー株式会社	108,949	100.0
広告宣伝費	70,340	スターツアメニティー株式会社	70,340	100.0
更新手数料	20,719	スターツアメニティー株式会社	20,719	100.0
信託報酬	40,558	スターツ信託株式会社	8,561	21.1
媒介手数料	11,965	スターツコーポレートサービス株式会社	11,965	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・変更はありません。

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	3,868,635	1,713,559
信託現金及び信託預金	1,913,186	1,927,684
営業未収入金	28,323	29,426
前払費用	100,655	95,170
繰延税金資産	80	84
未収消費税等	-	47,561
その他	1,806	1,108
流動資産合計	5,912,688	3,814,595
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	41,568,037	43,765,198
減価償却累計額	△ 6,609,210	△ 7,108,960
信託建物(純額)	34,958,827	36,656,238
信託構築物	1,188,743	1,216,160
減価償却累計額	△ 544,065	△ 580,195
信託構築物(純額)	644,678	635,964
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 2,845	△ 3,149
信託機械及び装置(純額)	2,531	2,226
信託工具、器具及び備品	300,626	317,657
減価償却累計額	△ 156,925	△ 164,975
信託工具、器具及び備品(純額)	143,701	152,682
信託土地	45,096,455	48,400,499
有形固定資産合計	80,846,193	85,847,610
無形固定資産		
ソフトウェア	3,960	3,366
無形固定資産合計	3,960	3,366
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	530,943	530,943
長期前払費用	148,366	152,564
その他	11,751	12,387
投資その他の資産合計	701,061	705,895
固定資産合計	81,551,215	86,556,872
繰延資産		
投資口交付費	16,972	12,729
繰延資産合計	16,972	12,729
資産合計	87,480,876	90,384,197

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
負債の部		
流動負債		
1年内返済予定の長期借入金	6,500,000	6,200,000
営業未払金	137,740	159,634
未払金	214,242	202,510
未払費用	810	3,462
未払法人税等	1,954	2,007
未払消費税等	58,220	9,703
前受金	1,987	2,702
その他	419	157
流動負債合計	6,915,376	6,580,178
固定負債		
長期借入金	36,246,000	39,446,000
信託預り敷金及び保証金	675,045	707,011
資産除去債務	127,586	128,638
固定負債合計	37,048,631	40,281,650
負債合計	43,964,007	46,861,829
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	-	99,000
任意積立金合計	-	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,286,411	1,192,910
剰余金合計	1,286,411	1,291,910
投資主資本合計	43,516,868	43,522,367
純資産合計	※ 43,516,868	43,522,367
負債純資産合計	87,480,876	90,384,197

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考)	当期
		(自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	(自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
営業収益			
賃貸事業収入	※1	2,953,501	3,053,129
不動産等売却益	※2	220,399	73,921
営業収益合計		3,173,900	3,127,051
営業費用			
賃貸事業費用	※1	1,275,672	1,328,909
資産運用報酬		258,716	265,187
資産保管手数料		8,407	8,465
一般事務委託手数料		26,772	28,552
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		114,683	96,121
営業費用合計		1,685,451	1,728,436
営業利益		1,488,449	1,398,614
営業外収益			
受取利息		16	18
受取保険金		3,959	1,562
未払分配金戻入		978	1,611
その他		46	-
営業外収益合計		5,000	3,192
営業外費用			
支払利息		148,397	153,941
投資口交付費償却		7,427	4,243
融資関連費用		48,773	48,329
その他		540	450
営業外費用合計		205,139	206,964
経常利益		1,288,310	1,194,843
税引前当期純利益		1,288,310	1,194,843
法人税、住民税及び事業税		1,956	2,010
法人税等調整額		△ 1	△ 3
法人税等合計		1,955	2,006
当期純利益		1,286,354	1,192,836
前期繰越利益		56	74
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,286,411	1,192,910

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考)(自 2017年5月1日 至 2017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	42,230,457	1,129,105	1,129,105	43,359,562	43,359,562
当期変動額					
剰余金の配当		△ 1,129,048	△ 1,129,048	△ 1,129,048	△ 1,129,048
当期純利益		1,286,354	1,286,354	1,286,354	1,286,354
当期変動額合計	-	157,305	157,305	157,305	157,305
当期末残高	42,230,457	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868

当期(自 2017年11月1日 至 2018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		
		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	任意積立金 合計				剰余金合計
当期首残高	42,230,457	-	-	1,286,411	1,286,411	43,516,868	43,516,868
当期変動額							
圧縮積立金の積立		99,000	99,000	△ 99,000	-	-	-
剰余金の配当				△ 1,187,336	△ 1,187,336	△ 1,187,336	△ 1,187,336
当期純利益				1,192,836	1,192,836	1,192,836	1,192,836
当期変動額合計	-	99,000	99,000	△ 93,500	5,499	5,499	5,499
当期末残高	42,230,457	99,000	99,000	1,192,910	1,291,910	43,522,367	43,522,367

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 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018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. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 同左 ②消費税等の処理方法 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2017年10月31日)	当期 (2018年4月30日)
※投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2017年 5月 1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月 1日 至 2018年 4月30日)
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円)
A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 賃貸料 2,573,886 共益費 169,287 駐車場収入 83,719 付帯収入 1,819 その他賃貸事業収入 124,787 不動産賃貸事業収益合計 2,953,501	A. 不動産賃貸事業収益 賃貸事業収入 2,650,689 賃貸料 179,868 共益費 86,041 駐車場収入 1,776 付帯収入 134,754 その他賃貸事業収入 3,053,129
B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 管理業務費 181,405 修繕費 84,125 公租公課 174,322 信託報酬 39,025 水道光熱費 51,480 損害保険料 10,050 減価償却費 596,005 その他賃貸事業費用 139,256 不動産賃貸事業費用合計 1,275,672	B. 不動産賃貸事業費用 賃貸事業費用 191,133 管理業務費 98,246 修繕費 171,197 公租公課 35,333 信託報酬 56,729 水道光熱費 10,368 損害保険料 608,540 減価償却費 157,361 その他賃貸事業費用 1,328,909
C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,677,829	C. 不動産賃貸事業損益(A-B) 1,724,220
※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)	※2. 不動産等売却益の内訳 (単位：千円)
プロシード本通 不動産等売却収入 533,796 不動産等売却原価 394,768 その他売却費用 3,171 不動産等売却益 135,856	プロシード箱崎宮Ⅱ 不動産等売却収入 91,535 不動産等売却原価 79,323 その他売却費用 3,950 不動産等売却益 8,261
プロシード環状通東 不動産等売却収入 303,399 不動産等売却原価 232,079 その他売却費用 1,902 不動産等売却益 69,417	プロシード箱崎宮Ⅰ 不動産等売却収入 83,533 不動産等売却原価 76,655 その他売却費用 3,503 不動産等売却益 3,374
プロシード琴似 不動産等売却収入 275,492 不動産等売却原価 209,116 その他売却費用 1,748 不動産等売却益 64,627	プロシード那珂川 不動産等売却収入 221,956 不動産等売却原価 150,117 その他売却費用 9,553 不動産等売却益 62,285
プロシード大橋 不動産等売却収入 256,423 不動産等売却原価 213,913 その他売却費用 1,644 不動産等売却益 40,866	

前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	
プロシード東大畑			
不動産等売却収入	53,216		
不動産等売却原価	58,033		
その他売却費用	1,675		
不動産等売却損	6,492		
プロシード大濠公園			
不動産等売却収入	420,301		
不動産等売却原価	488,189		
その他売却費用	17,767		
不動産等売却損	85,655		
プロシード松山			
不動産等売却収入	106,954		
不動産等売却原価	102,523		
その他売却費用	2,652		
不動産等売却益	1,778		

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	
発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数		発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数	
発行可能投資口総口数	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	256,777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) (2017年10月31日)		当期 (2018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)	オペレーティング・リース取引 (借主側)	(単位：千円)
未経過リース料		未経過リース料	
1年内リース料	86,256	1年内リース料	86,256
1年超リース料	3,412,021	1年超リース料	3,368,892
合計	3,498,277	合計	3,455,149

(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 2017年5月1日 至 2017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

2017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)	3,868,635	3,868,635	—
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,913,186	1,913,186	—
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	530,943	343,921	△ 187,022
(4) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	6,500,000	6,494,617	△ 5,382
(5) 長期借入金(注4)	36,246,000	36,251,866	5,866
(6) デリバティブ取引	—	—	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,400,000	9,900,000	(注)	—

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額675,045千円)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	3,868,635	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,913,186	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	104	—	—	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	6,500,000	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,149,000	6,820,000	8,020,000	7,193,500	7,063,500

当期(自 2017年11月1日 至 2018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

2018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)	1,713,559	1,713,559	-
(2) 信託現金及び信託預金(注3)	1,927,684	1,927,684	-
(3) 信託差入敷金及び保証金(注3)	530,943	370,307	△ 160,635
(4) 1年内返済予定の長期借入金(注4)	6,200,000	6,183,264	△ 16,735
(5) 長期借入金(注4)	39,446,000	39,449,110	3,110
(6) デリバティブ取引	-	-	-

(注1) 金融商品の時価の算定方法

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時 価	当該時価の算定方法
			うち1年超			
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,400,000	6,200,000	(注)	-

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額707,011千円)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	1,713,559	-	-	-
信託現金及び信託預金	1,927,684	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	104	-	-	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	6,200,000	-	-	-	-	-
長期借入金	-	5,949,000	8,020,000	8,640,000	9,963,500	6,873,500

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生時の主な原因別内訳 (単位：千円)	1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生時の主な原因別内訳 (単位：千円)
(繰延税金資産)	(繰延税金資産)
未払事業税損金不算入額	80
資産除去債務	41,503
繰延税金資産小計	41,584
評価性引当額	△ 41,503
繰延税金資産合計	80
(繰延税金資産の純額)	80
2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)	2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳 (単位：%)
法定実効税率	31.74
(調整)	(調整)
支払分配金の損金算入額	△ 29.25
評価性引当額の増減	0.03
圧縮積立金繰入額	△ 2.44
その他	0.07
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.15
	84
	41,614
	41,699
	△ 41,614
	84
	84
	△ 31.68
	0.01
	-
	0.10
	0.17

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの	資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの
1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。	1. 当該資産除去債務の概要 2013年5月1日付で取得した(C-58)プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。
2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。	2. 当該資産除去債務の金額の算定方法 使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間(52~62年)と見積り、割引率は1.624~1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。
3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)	3. 当該資産除去債務の総額の増減 (単位：千円)
期首残高	126,543
時の経過による調整額	1,043
期末残高	127,586
	127,586
	127,586
	1,052
	128,638

(関連当事者との取引に関する注記)

前期 (ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017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	-	信託受益権の譲渡(注2)	1,367,000	-	-
				委託管理料	78,309	営業未払金	89,613
				修繕工事費	163,475		
				保守点検費	103,095		
				広告宣伝費	56,913		
				更新手数料	18,436		
賃料収入等(注3)	396,125	信託預り敷金及び保証金(注3)	86,376				
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	17,865	前払費用	1,598
				支払利息	3,761	長期前払費用	12,391
				融資関連に関する支払	-	未払費用	20
						前払費用	523
						長期前払費用	837
				長期借入金の借入	-	1年内返済予定の長期借入金	278,000
長期借入金の返済	-	長期借入金	947,000				
一般事務委託報酬	26,422	未払金	18,568				

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

当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産賃貸業・管理業・建設業	-	委託管理料	82,184	営業未払金	159,634
				修繕工事費	218,054		
				保守点検費	108,949		
				広告宣伝費	70,340		
				更新手数料	20,719		
賃料収入等(注2)	338,288	信託預り敷金及び保証金(注2)	84,289				
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)	5,422,000	-	-
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	16,725	前払費用	1,512
				支払利息	4,144	長期前払費用	11,023
				融資関連に関する支払	693	未払費用	94
						前払費用	594
						長期前払費用	1,119
				長期借入金の借入	321,000	1年内返済予定の長期借入金	206,000
長期借入金の返済	171,000	長期借入金	1,169,000				
一般事務委託報酬	28,202	未払金	19,653				

(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 2017年5月1日 至 2017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2017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	
83,061,512	△ 2,215,318	80,846,193	88,944,500

(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、資本的支出(79,349千円)であり、主な減少理由は、(G-1) プロシード本通以下7物件の譲渡(1,698,622千円)、減価償却費(596,005千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2017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 2017年11月1日 至 2018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2018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	
80,846,193	5,001,416	85,847,610	94,681,000

(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-77) プロシード錦糸町以下5物件の取得(5,796,245千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(608,540千円)及び(G-6) プロシード箱崎宮Ⅱ以下3物件の譲渡(306,096千円)によるものです。
(注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2018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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	
1口当たり純資産額	169,473円	1口当たり純資産額	169,494円
1口当たり当期純利益(注)	5,009円	1口当たり当期純利益(注)	4,645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 2017年5月1日 至 2017年10月31日)		当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)	
当期純利益(千円)	1,286,354	当期純利益(千円)	1,192,836
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)	1,286,354	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,192,836
期中平均投資口数(口)	256,777	期中平均投資口数(口)	256,777

(重要な後発事象に関する注記)

前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
該当事項はありません。	同左

金銭の分配に係る計算書

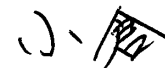

期 別	前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
I 当期末処分利益	1,286,411,241円	1,192,910,475円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,187,336,848円 (4,624円)	1,192,729,165円 (4,645円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	99,000,000円	-
IV 次期繰越利益	74,393円	181,310円
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益から租税特別措置法第66条の2の「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」による圧縮積立金繰入額を控除した残額について発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,187,336,848円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数256,777口の整数倍の最大値となる1,192,729,165円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。

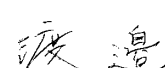

独立監査人の監査報告書

2018年6月12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  
業 務 執 行 社 員

指 定 社 員 公認会計士  
業 務 執 行 社 員

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2017年11月1日から2018年4月30日までの第25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日記表、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びにこれらの附属明細書（資産運用報告及びその附属明細書については、会計に関する部分に限る。以下同じ。）について監査を行った。なお、資産運用報告及びその附属明細書について監査の対象とした会計に関する部分は、資産運用報告及びその附属明細書に記載されている事項のうち会計帳簿の記録に基づく記載部分である。

計算書類等に対する経営者の責任

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

監査人の責任

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

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

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

監査意見

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

利害関係

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

以上

キャッシュ・フロー計算書 (参考情報)

(単位：千円)

	前期(ご参考) (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,288,310	1,194,843
減価償却費	596,599	609,134
投資口交付費償却	7,427	4,243
受取利息	△ 16	△ 18
支払利息	148,397	153,941
営業未収入金の増減額(△は増加)	5,252	△ 1,102
前払費用の増減額(△は増加)	475	5,485
未収消費税等の増減額(△は増加)	88,180	△ 47,561
未払消費税等の増減額(△は減少)	58,220	△ 48,517
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 38,897	△ 32,407
未払金の増減額(△は減少)	7,612	△ 5,674
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,511	△ 4,197
信託有形固定資産の売却による減少額	1,698,622	306,096
その他	61	590
小計	3,877,758	2,134,853
利息の受取額	16	18
利息の支払額	△ 150,130	△ 151,289
法人税等の支払額	△ 1,941	△ 1,957
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,725,701	1,981,625
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	△ 125,839	△ 5,861,751
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,516	81,436
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 70,567	△ 49,469
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 660	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 158,550	△ 5,830,420
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	4,190,000	6,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,190,277	△ 4,000,000
分配金の支払額	△ 1,125,580	△ 1,191,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,125,858	1,708,217
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,441,292	△ 2,140,577
現金及び現金同等物の期首残高	3,340,529	5,781,821
現金及び現金同等物の期末残高	※ 5,781,821	※ 3,641,243

(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	期別	前期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018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		同左	同左

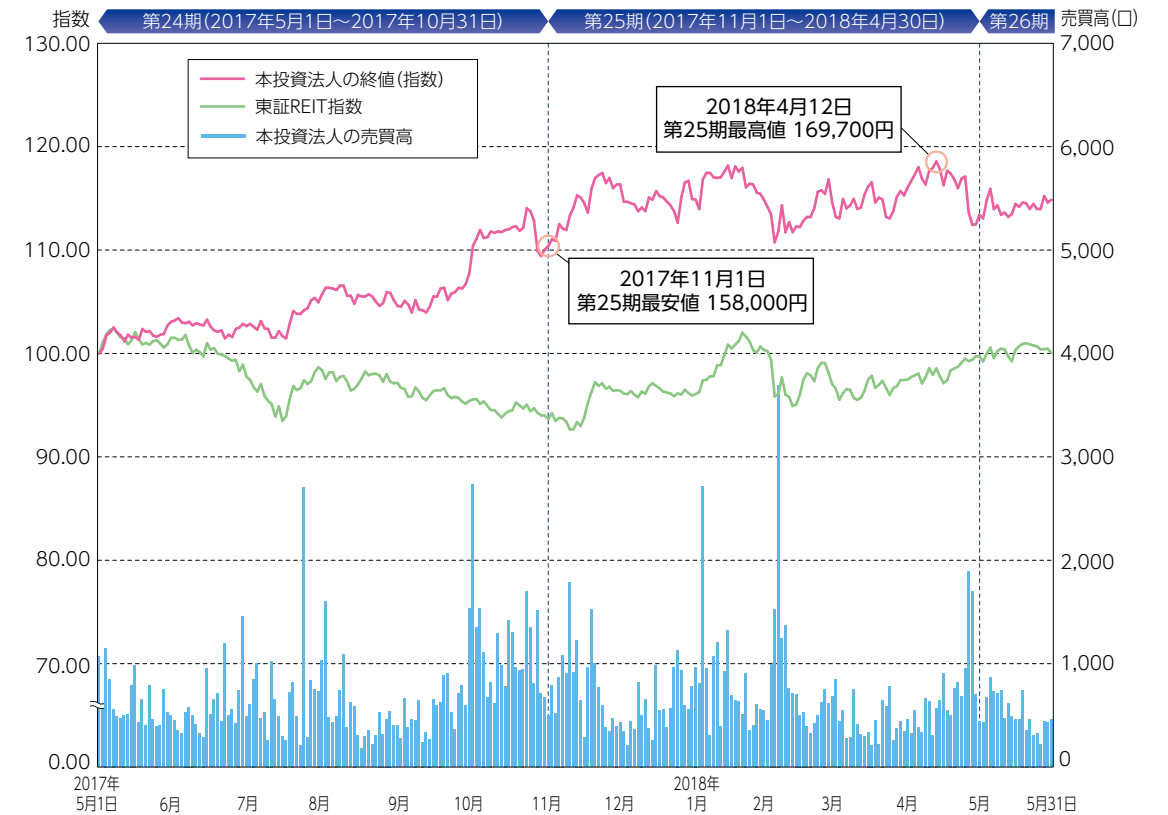
キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。

【キャッシュ・フロー計算書に関する注記】 (参考情報)

項目	前期 (自 2017年5月1日 至 2017年10月31日)	当期 (自 2017年11月1日 至 2018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	※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) (2017年10月31日現在)	(単位：千円) (2018年4月30日現在)
現金及び預金	3,868,635	1,713,559
信託現金及び信託預金	1,913,186	1,927,684
現金及び現金同等物	5,781,821	3,641,243

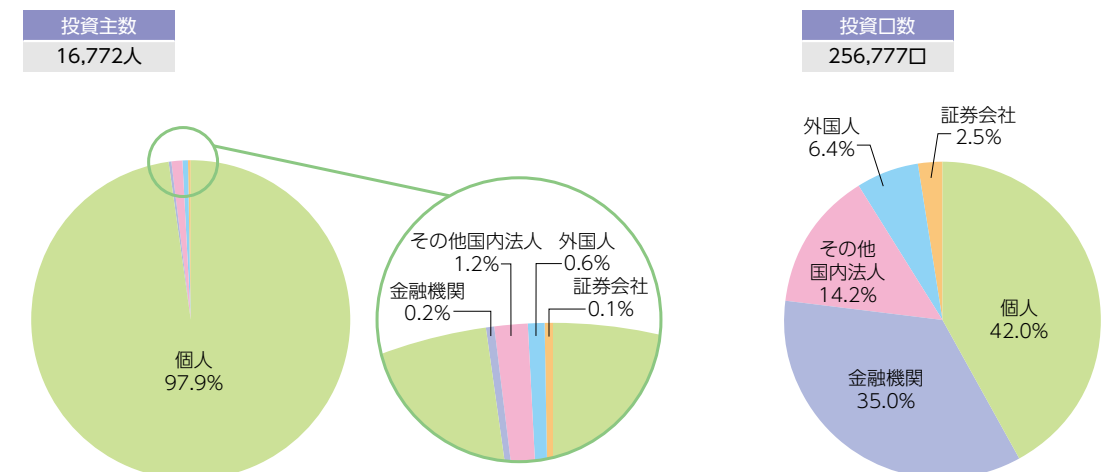
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人第24期期首の投資口価格終値143,100円及び同日付東証リート指数1,733.04を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2018年5月31日まで併示しています。

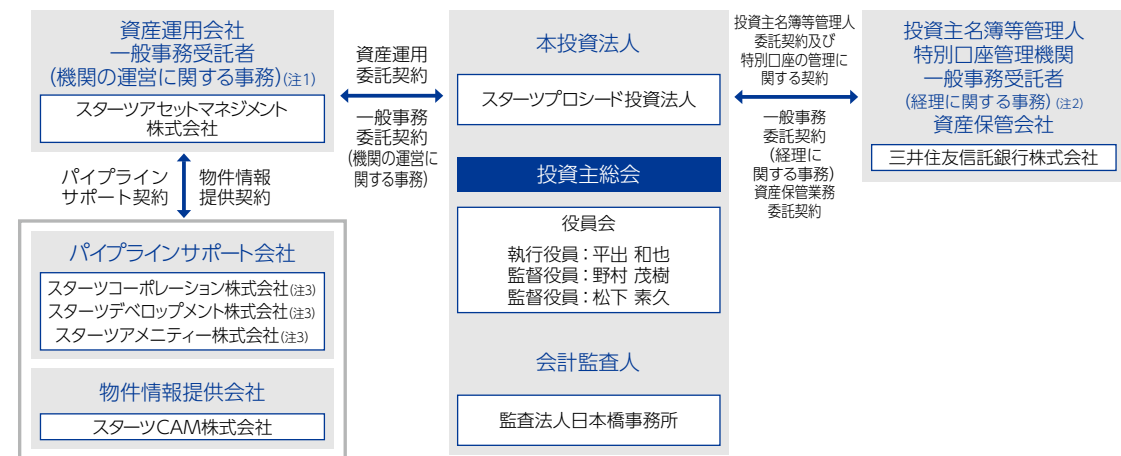
投資主の状況 (2018年4月30日現在)



投資法人／資産運用会社の概要

■ 投資法人の概要

仕組図



(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。
 (注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。
 (注3) スターツコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメ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

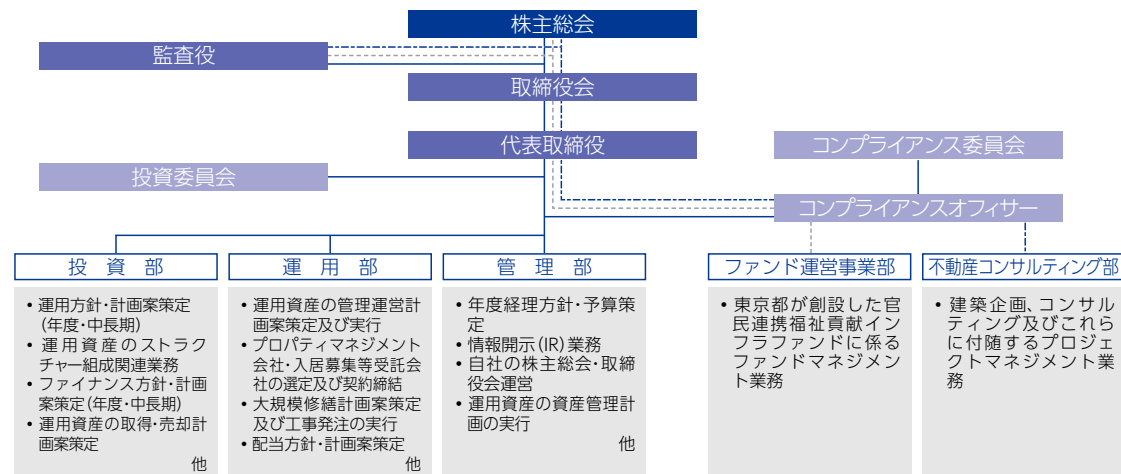
沿革

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)

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

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

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

■ 「分配金計算書」について

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

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

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

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

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

■ マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

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