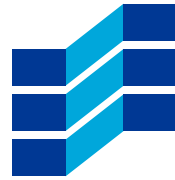


じつくり、
揺るがず、
末長く。



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



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。

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。

このたび、本投資法人は、第29期(2020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。当期における日本経済は、新型コロナウイルス感染症拡大の影響を受けて、極めて厳しい状況が続きました。このような環境下において、ポートフォリオの競争力向上を目的とした資産の入替えを行い、3月にプロシード北堀江を譲渡するとともに、ザ・パークハビオ横浜山手を取得し、当期末現在の保有資産は106物件、取得価格の合計は87,811百万円となりました。また、賃料の引き上げや礼金收受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。この結果、営業収益3,665百万円、経常利益1,685百万円、当期純利益1,683百万円を計上し、分配金は投資口1口当たり5,059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。

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。

ザ・パークハビオ横浜山手

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	39
内部成長戦略	8	VIII. 監査報告書	40
財務戦略	9	IX. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	42
ポートフォリオマップ	10	投資口の状況	43
運用資産一覧	12	投資法人/資産運用会社の概要	44
II. 資産運用報告	14	投資主インフォメーション	45

決算ハイライト

第29期(2020年4月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

5,059円

決算・分配状況の推移

期	第25期 (2018年4月期)	第26期 (2018年10月期)	第27期 (2019年4月期)	第28期 (2019年10月期)	第29期 (2020年4月期)
営業収益(百万円)	3,127	3,079	3,144	3,094	3,665
経常利益(百万円)	1,194	1,134	1,178	1,154	1,685
当期純利益(百万円)	1,192	1,132	1,177	1,152	1,683
総資産額(百万円)	90,384	90,751	90,190	89,804	90,295
純資産額(百万円)	43,522	43,461	42,960	42,936	43,467
自己資本比率(%)	48.2	47.9	47.6	47.8	48.1
1口当たり純資産額(円)	169,494	169,259	169,285	169,188	171,282
1口当たり分配金(円)	4,645	4,410	4,638	4,542	5,059

今後の分配金の予想

第30期(2020年10月期)

1口当たり分配金 **5,420円**(注)

第31期(2021年4月期)

1口当たり分配金 **4,530円**(注)

(注)第30期・第31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2020年6月18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

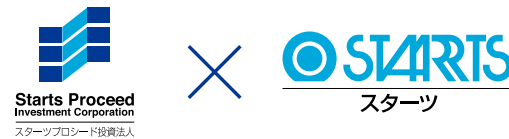
多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

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

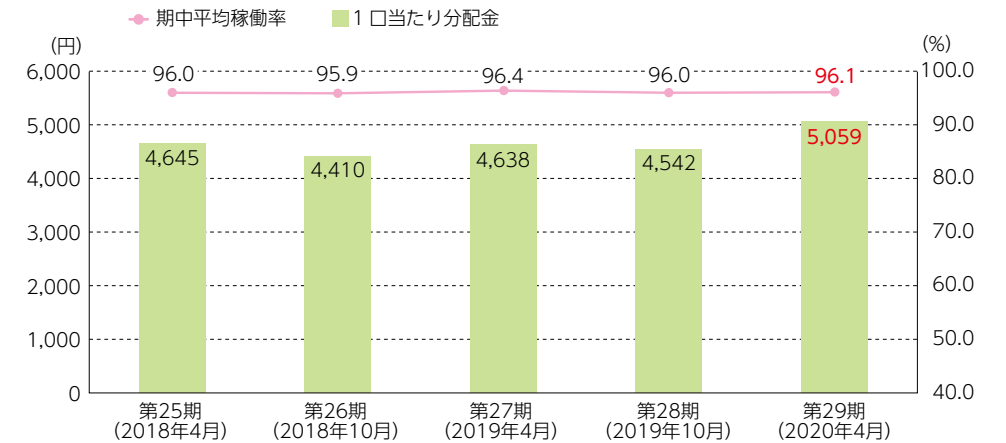
» P6~8

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

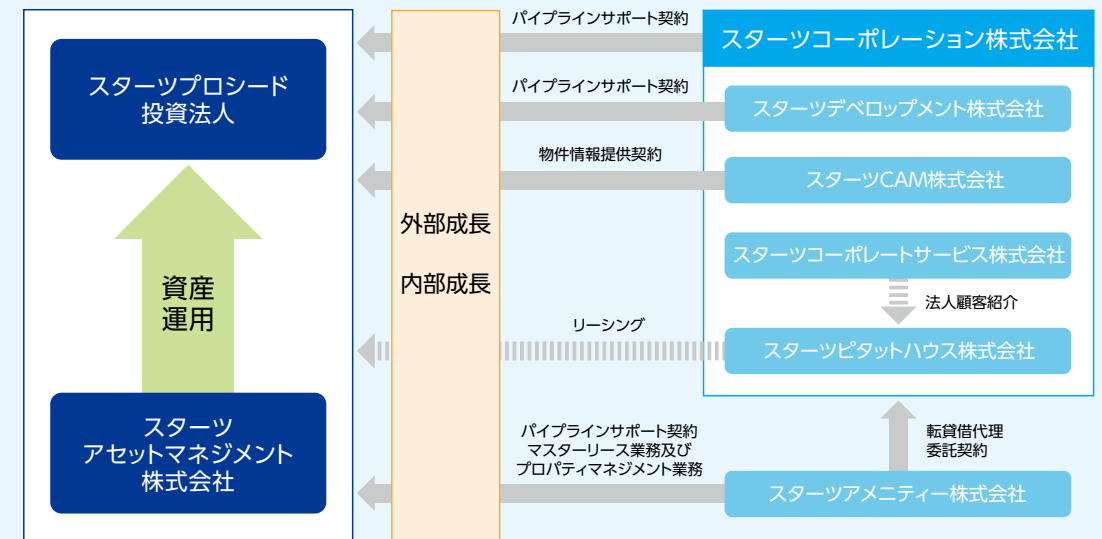
(注) ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能。

- ▶ 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
	87,811 百万円	106 物件 5,225 戸	95.9% (期末) 96.1% (期中平均)	5,059 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。

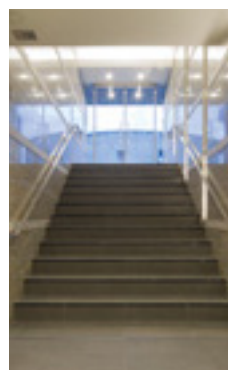
第29期 (2020年3月31日取得)

C-82 ザ・パークハビオ横浜山手

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



取得価格 3,047百万円
所在地 神奈川県横浜市
用途 賃貸住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根7階建
建築時期 2015年7月2日
総賃貸可能面積 2,654.69㎡



第30期 (2020年5月29日取得)

C-83 プロシード門前仲町



取得価格 1,240百万円
所在地 東京都江東区福住
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根7階建
建築時期 2020年1月18日
総賃貸可能面積 1,515.81㎡

C-84 プロシード舞浜



取得価格 1,029百万円
所在地 千葉県浦安市
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 2020年3月10日
総賃貸可能面積 1,735.31㎡

R-5 プロシード水戸3



取得価格 824百万円
所在地 茨城県水戸市
用途 共同住宅
構造/階数 鉄筋コンクリート造
陸屋根12階建
建築時期 2018年9月20日
総賃貸可能面積 2,258.88㎡

第29期にプロシード北堀江を、第30期にプロシード西長堀及びプロシード京橋を譲渡しました。譲渡益は一部を圧縮積立金とし、残りを分配金として還元します。

第29期譲渡

- ▶ 3物件合計で帳簿価格を16%上回る価格での譲渡により、含み益を顕在化
- ▶ 2期にわたる譲渡によって譲渡益を第29期、第30期にわたって還元

G-20 プロシード北堀江



譲渡価格 2,451百万円
所在地 大阪府大阪市
建築時期 2007年11月29日

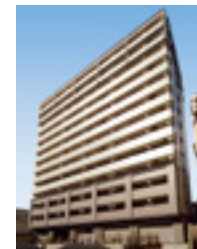
第30期譲渡

G-28 プロシード西長堀



譲渡価格 1,050百万円
所在地 大阪府大阪市
建築時期 2008年2月15日

G-29 プロシード京橋



譲渡価格 2,300百万円
所在地 大阪府大阪市
建築時期 2008年1月16日



- 資産規模の拡大や築浅物件への改善によるポートフォリオの質の向上
- 収益の安定性への寄与による投資主価値の向上

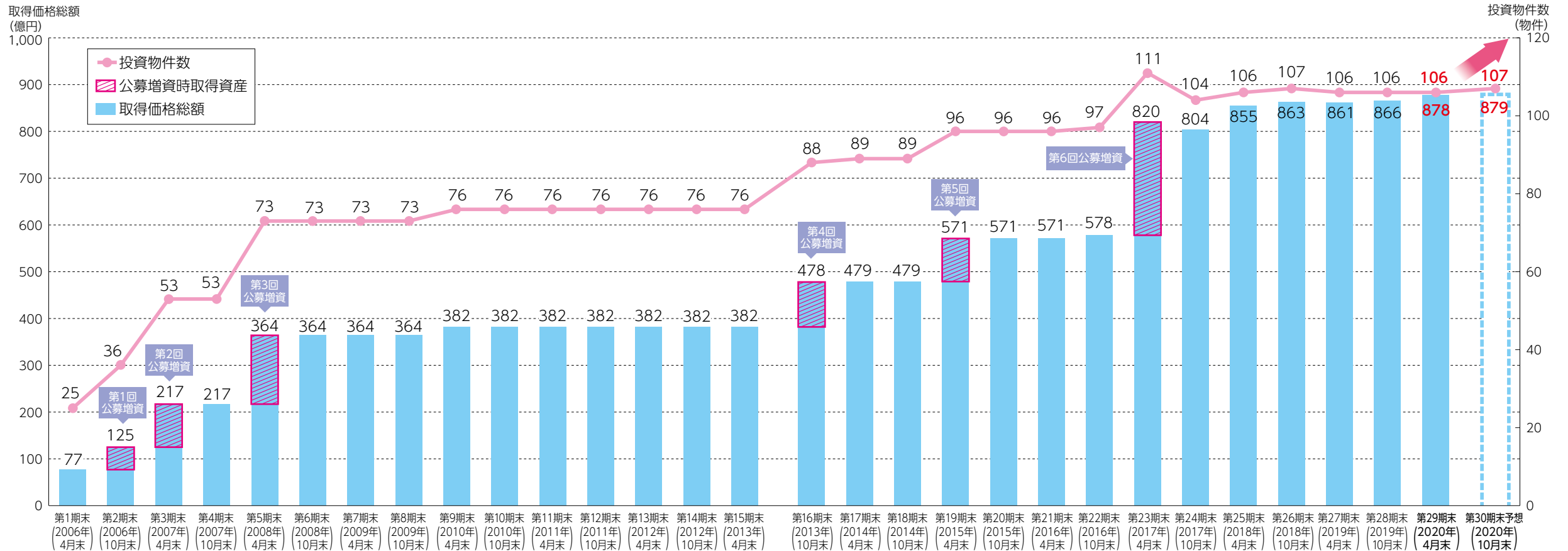
外部成長戦略

「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。

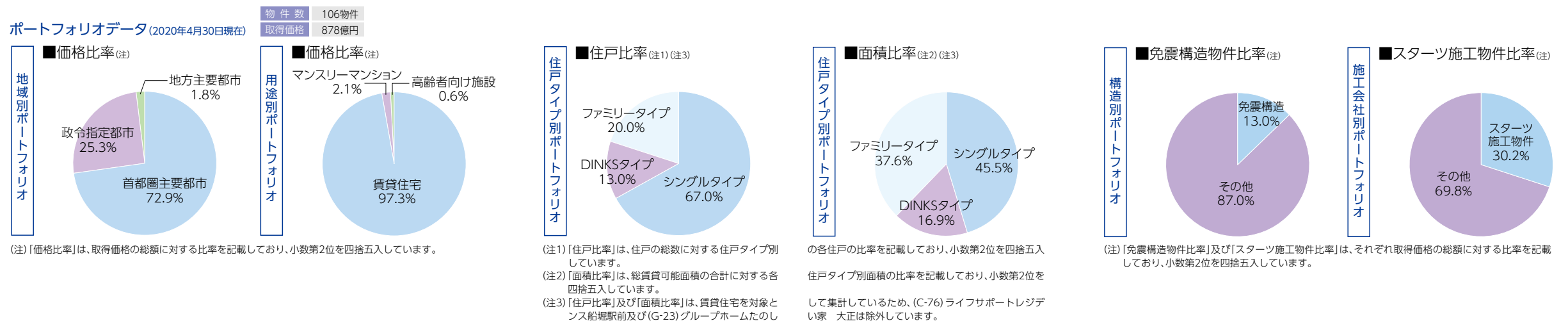
基本方針

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



内部成長戦略

市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、 賃料収入の向上を図ります。

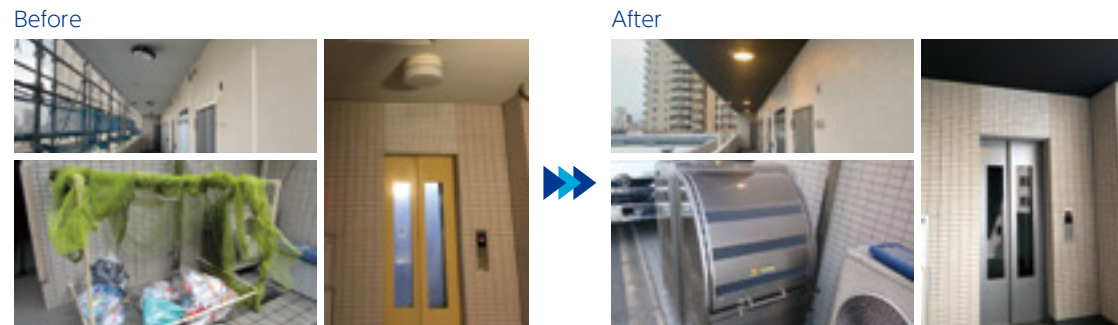
基本方針

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

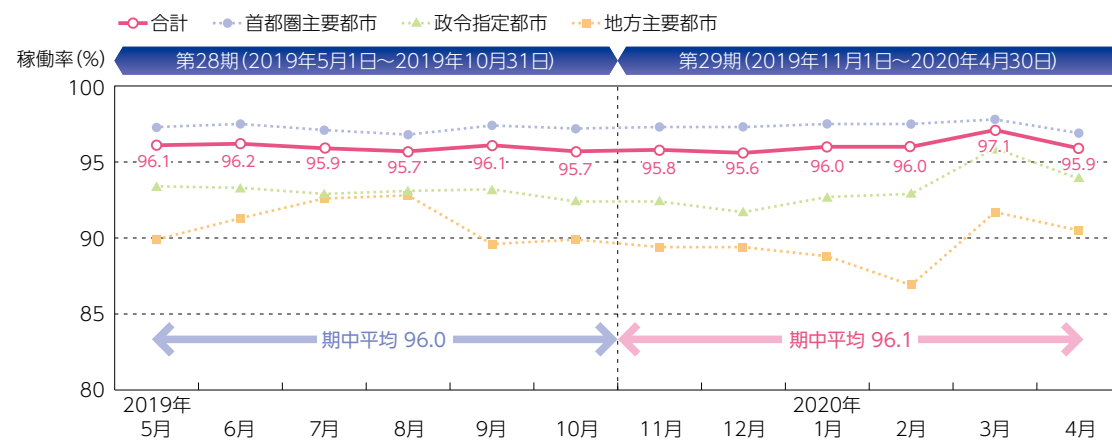
資産価値向上のための取組み

- プロシード太閤通/外装リフレッシュ工事(2019年12月竣工)

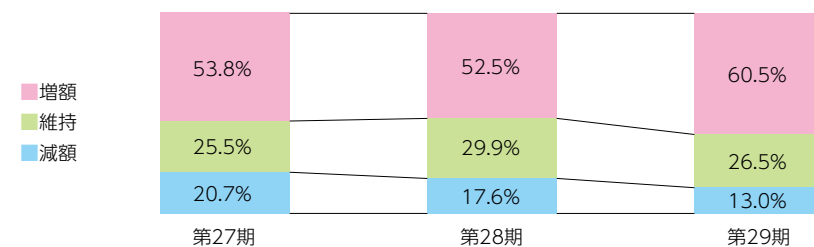
資産価値向上に寄与する外装リフレッシュ工事を実施・コスト削減のため共用部の照明をLEDへ変更



稼働率の推移



新規契約時と従前契約時の賃料差



財務戦略

保守的な運営に努め、 さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

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

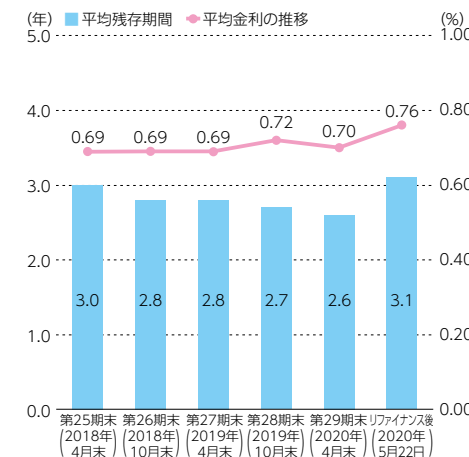
格付 (2020年4月30日現在)

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

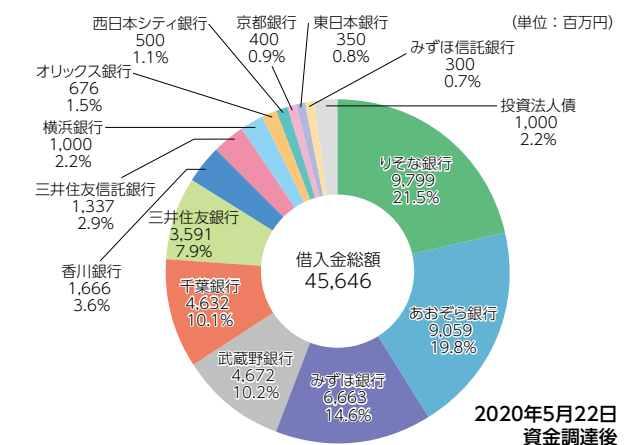
決算後の資金調達

決算後の2020年5月22日に返済期限を迎えた4,320百万円の借入金についてリファイナンスを行いました。

有利子負債の平均残存期間・平均金利の推移

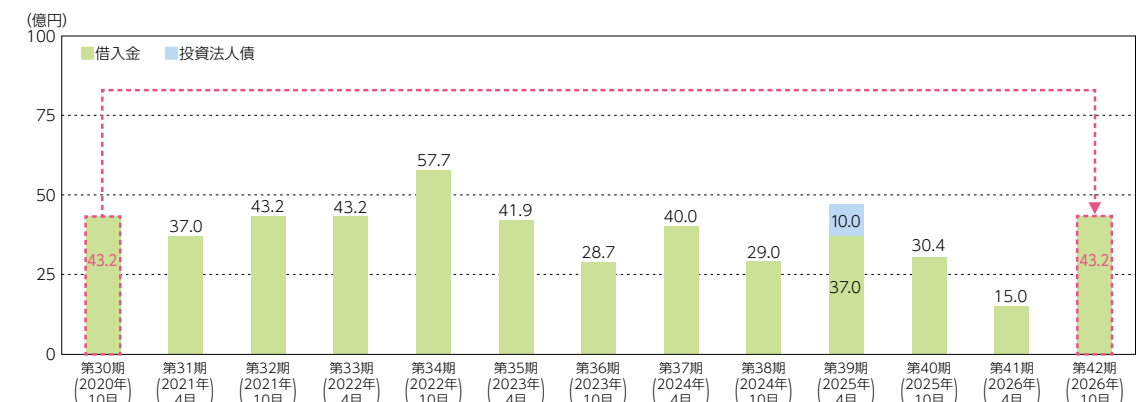


決算後の資金調達による取引金融機関・借入負債比率



資金調達後の有利子負債の返済・償還期限の分散状況

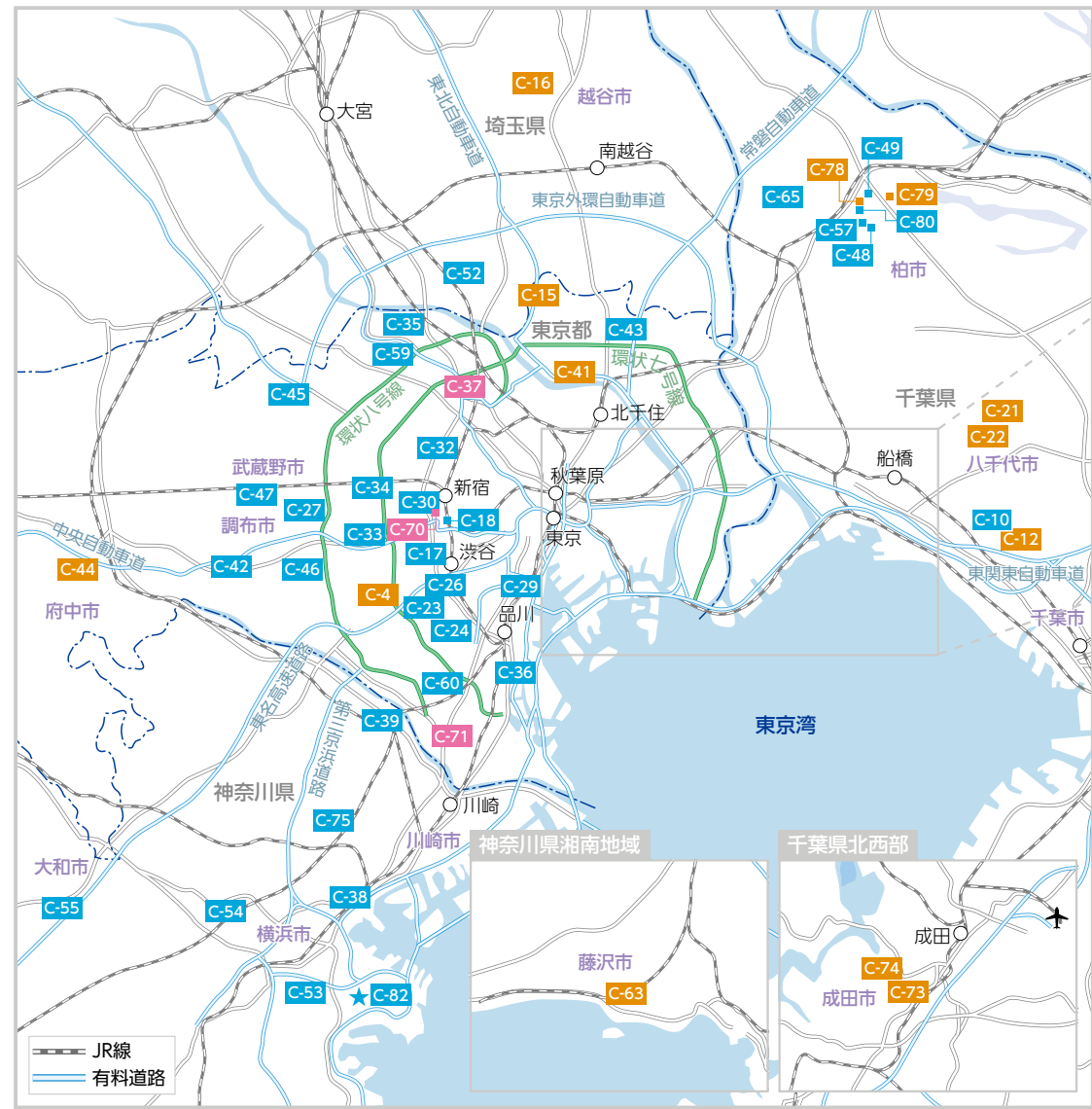
リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



ポートフォリオマップ (2020年6月18日現在)

取得済資産 ■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ 高齢者向け施設

東京周辺都市部



東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|---------------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-14 プロシード船堀 | C-51 プロシード船橋本町 | C-68 プロシード葛西2 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-19 プロシード浦安 | C-56 プロシード篠崎2 | C-69 プロシード日本橋本町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-20 プロシード新小岩 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-72 プロシード南行徳2 |
| C-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堀駅前 |
| 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 |
| 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-83 プロシード門前仲町 NEW |
| 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 | C-84 プロシード舞浜 NEW |

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 | R-2 プロシード水戸 |
| G-26 プロシード弁天町 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-27 プロシード長居公園通 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | R-5 プロシード水戸3 NEW |
| G-15 プロシード福岡高宮 | G-8 プロシード太閤通 |
| | G-11 プロシード穂波町 |
| | G-13 プロシード新栄 |
| | G-14 プロシード千代田 |
| | G-17 プロシード金山 |
| | G-18 プロシード吹上 |
| | G-19 プロシード豊田 |
| | G-24 プロシード金山2 |
| | G-25 プロシード新瑞橋 |
| | G-31 プロシード瑞穂 |
| | G-32 プロシード大須 |
| | G-35 プロシード金山3 |

- | | | | |
|--------------------|----------------|----------------|------------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-29 プロシード三田 | C-44 プロシード中河原 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-30 プロシード中野新橋 | C-45 プロシード大泉学園 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-70 プロシード西新宿 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹 | C-71 プロシード鶴の木 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エスト | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-17 プロシード松濤 | C-35 プロシード蓮根 | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-36 プロシード大井町 | C-52 プロシード西川口 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I | C-37 プロシード十条 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 NEW |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-42 プロシード調布 | C-59 プロシード東武練馬 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷 | |

運用資産一覧

取得済資産 (2020年4月30日現在)

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(注2)	貸借対照表計上額(千円)	不動産鑑定評価額(千円)	総賃貸可能戸数(注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.2	1,003,867	1,370,000	50	42	95.3	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	575,463	875,000	45	5	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	600,211	811,000	57	0	100.0	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	618,412	600,000	9	8	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	623,103	761,000	28	22	100.0	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	447,710	571,000	33	1	93.1	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	326,191	305,000	16	7	94.3	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	339,200	340,000	20	7	100.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	273,975	319,000	34	3	94.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	295,159	330,000	26	6	96.9	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	226,844	247,000	22	10	90.9	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	237,004	247,000	24	1	100.0	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	173,612	249,000	15	7	100.0	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	93,118	109,000	12	3	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.1	879,092	966,000	40	6	95.4	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	481,334	485,000	26	0	100.0	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	464,219	456,000	21	8	95.9	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	499,630	553,000	27	9	95.2	7.1	1991年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘1	千葉県	383,600	0.4	395,156	386,000	27	32	96.3	6.9	1997年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	千葉県	339,000	0.4	351,456	348,000	24	31	91.7	6.9	1997年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	766,163	798,000	37	2	100.0	8.3	2006年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	710,683	822,000	36	2	100.0	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	296,791	455,000	19	0	100.0	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	451,087	466,000	24	1	100.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	429,737	484,000	29	1	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード兩國	東京都	443,900	0.5	429,162	574,000	27	5	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.8	1,416,242	1,660,000	72	0	100.0	8.7	2006年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.7	673,394	700,000	50	0	100.0	10.4	1992年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	344,872	346,000	23	0	100.0	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	251,832	269,000	17	0	100.0	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.8	781,725	894,000	57	0	100.0	10.0	1990年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	308,446	251,000	20	0	100.0	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	315,368	267,000	29	0	100.0	6.8	1991年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	981,240	950,000	59	0	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	558,249	558,000	30	0	100.0	7.2	1989年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	259,351	185,000	27	0	100.0	16.4	1991年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	664,820	605,000	46	0	100.0	11.7	1988年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.3	269,617	336,000	25	1	100.0	4.4	2004年1月9日
C-41	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	5.9	3,201,450	6,900,000	294	146	96.6	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	2007年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	402,444	573,000	26	0	96.6	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	177,120	178,000	20	2	95.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.3	1,219,662	1,330,000	54	35	95.8	一番館 10.7 二番館 11.8	1989年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	289,755	282,000	29	0	100.0	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	328,406	333,000	28	0	96.4	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	527,240	581,000	47	0	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.8	673,654	719,000	44	5	96.9	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	622,464	622,000	47	0	95.4	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	274,522	372,000	24	3	100.0	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	494,206	598,000	40	0	100.0	5.7	2006年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	958,262	839,000	104	1	95.2	5.5	1989年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	566,396	598,000	77	0	84.7	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	363,923	378,000	50	4	90.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	231,652	223,000	29	7	89.6	12.9	1991年4月5日
C-56	プロシード篠崎2(注8)	東京都	913,300	1.0	800,531	1,140,000	35	13	100.0	4.2	1998年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	473,226	669,000	38	6	97.6	5.4	2009年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.8	1,383,461	2,240,000	88	30	97.3	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	409,283	573,000	35	2	97.4	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	362,476	393,000	35	0	97.1	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	700,929	947,000	66	17	97.1	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	527,598	634,000	45	1	97.8	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	765,619	900,000	25	20	90.7	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,512,623	1,730,000	37	2	100.0	7.5	2006年4月7日

物件番号(注1)	物件名	所在地	取得価格(千円)	投資割合(注2)	貸借対照表計上額(千円)	不動産鑑定評価額(千円)	総賃貸可能戸数(注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク(注9)	千葉県	979,700	1.1	929,608	1,180,000	73	0	97.0	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.9	831,482	902,000	59	20	96.6	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.0	957,686	998,000	63	39	97.1	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日
C-68	プロシード葛西2(注8)	東京都	750,000	0.9	845,276	916,000	29	6	94.5	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,598,306	2,560,000	84	7	97.5	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.9	2,646,159	2,670,000	66	5	97.2	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.0	934,580	974,000	29	4	100.0	13.9	2015年9月5日
C-72	プロシード南行徳2(注8)	千葉県	1,080,000	1.2	1,099,668	1,140,000	36	18	94.6	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-2東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,939,211	2,000,000	112	121	96.1	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-2西館	千葉県	971,000	1.1	1,045,464	1,050,000	71	87	93.3	6.0	1998年2月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.9	4,451,781	4,430,000	226	68	97.3	6.9	2007年4月19日
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都	380,000	0.4	259,911	421,000	2	0	100.0	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.4	2,247,790	2,170,000	64	11	94.7	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.3	1,241,348	1,280,000	59	20	98.3	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	306,766	313,000	24	25	100.0	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	289,990	276,000	17	0	92.4	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県	800,000	0.9	841,083	828,000	58	1	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜浜山手	神奈川県	3,047,000	3.5	3,265,277	3,160,000	76	23	98.1	15.0	2015年7月2日
首都圏主要都市合計			63,987,000	72.9	62,811,863	71,968,000	3,648	969	96.9		
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	337,897	480,000	44	6	97.8	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	225,500	243,000	10	8	100.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄(注8)	愛知県	792,500	0.9	638,485	961,000	77	11	96.1	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	250,144	384,000	30	4	90.3	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	428,159	511,000	46	10	100.0	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山(注8)	愛知県	1,022,000	1.2	944,286	1,370,000	94	18	92.2	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上(注8)	愛知県	499,000	0.6	461,289	650,000	48	15	91.5	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田(注8)	愛知県	219,000	0.2	204,053	293,000	27	8	87.0	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	871,557	1,180,000	56	3	100.0	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	779,710	995,000	61	6	89.1	8.6	2007年12月21日
G-23	グループホームたのしい家大正	大阪府	158,000	0.2	157,877	185,000	1	0	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.3	2,037,414	2,290,000	72	31	96.1	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.4	2,148,474	2,240,000	72	45	93.4	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,244,653	2,300,000	126	21	99.4	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,107,110	1,080,000	81	24	85.3	14.4	2007年5月28日
G-28	プロシード西長堀	大阪府	942,000	1.1	974,616	934,000	52</				

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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
		自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日	自2019年11月1日 至2020年4月30日
営業収益	百万円	3,127	3,079	3,144	3,094	3,665
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(3,053)	(3,079)	(3,119)	(3,089)	(3,116)
営業費用	百万円	1,728	1,741	1,769	1,730	1,790
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(1,328)	(1,325)	(1,349)	(1,321)	(1,362)
営業利益	百万円	1,398	1,338	1,374	1,364	1,874
経常利益	百万円	1,194	1,134	1,178	1,154	1,685
当期純利益(a)	百万円	1,192	1,132	1,177	1,152	1,683
総資産額(b)	百万円	90,384	90,751	90,190	89,804	90,295
純資産額(c)	百万円	43,522	43,461	42,960	42,936	43,467
出資総額(純額)(注2)	百万円	42,230	42,230	41,684	41,684	41,684
発行済投資口の総口数(d)	口	256,777	256,777	253,777	253,777	253,777
1口当たり純資産額(c) / (d)	円	169,494	169,259	169,285	169,188	171,282
1口当たり当期純利益(注3)	円	4,645	4,409	4,585	4,541	6,635
分配金総額(e)	百万円	1,192	1,132	1,177	1,152	1,283
1口当たり分配金(e) / (d)	円	4,645	4,410	4,638	4,542	5,059
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,645)	(4,410)	(4,638)	(4,542)	(5,059)
(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(2.7)	1.3(2.5)	1.3(2.6)	1.3(2.5)	1.9(3.8)
自己資本利益率(注4)	%	2.7(5.5)	2.6(5.2)	2.7(5.5)	2.7(5.3)	3.9(7.8)
自己資本比率(c) / (b)	%	48.2	47.9	47.6	47.8	48.1
配当性向(注4)	%	100.0	100.0	99.9	100.0	76.2
【その他参考情報】						
投資物件数(注5)	件	106	107	106	106	106
総賃貸可能戸数(注5)	戸	5,208	5,267	5,224	5,255	5,225
総賃貸可能面積	m ²	193,583.85	194,801.85	193,457.11	194,608.52	193,117.03
期末稼働率(注5)	%	95.9	96.0	96.3	95.7	95.9
減価償却費	百万円	608	616	618	619	629
資本的支出額	百万円	119	109	112	117	137
賃貸NOI(Net Operating Income)(注4)	百万円	2,332	2,370	2,388	2,386	2,382
1口当たりFFO(Funds from Operation)(注4)	円	6,746	6,829	6,994	6,978	6,898
FFO倍率(注4)	倍	11.8	12.0	12.3	15.2	15.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ(注4)	倍	12.7	12.0	12.5	11.8	15.6
金利償却前当期純利益	百万円	1,955	1,907	1,952	1,936	2,471
支払利息	百万円	153	158	156	164	158
有利子負債総額	百万円	45,646	46,046	46,046	45,646	45,646
期末総資産有利子負債比率(注4)	%	50.5	50.7	51.1	50.8	50.6
運用日数	日	181	184	181	184	182

(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、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算出しています。

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

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金 / 1口当たり当期純利益 なお、第27期については、期中に自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない) / 当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却益 + 不動産等売却損) / 発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額 / 総資産額

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

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

2. 当期の資産の運用の経過

(1) 投資法人の主な推移

本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。以下「投信法」)に基づき、2005年5月2日に資本金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、翌日株式会社が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。以下「JASDAQ市場」)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ツアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産(投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。)への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設(以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。)、その他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産並びにこれらの不動産を裏付けとする特定資産も投資対象としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スタートアップグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は253,777口、総資産額は90,295百万円、出資総額(純額)は41,684百万円となっています。

(2) 投資環境と運用実績

当期の日本経済は、米中貿易摩擦の長期化、海外における経済の減速や政策の不確実性の高まり等の懸念材料を抱えたものの、企業収益と雇用・所得環境の改善、設備投資の堅調な基調等を維持して来ました。一方で、2019年10月の消費増税の影響に加えて、新型コロナウイルス感染症の拡大により、今後も極めて厳しい状況が続くと見込まれます。ただし、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、(G-20)プロシード北堀江を2020年3月27日に譲渡(譲渡価格2,451百万円)し、(C-82)ザ・パークハビオ横浜山手を2020年3月31日に取得(取得価格3,047百万円)し、資産の入れ替えを行いました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は106物件、取得価格の合計は87,811百万円、総賃貸可能面積は193,117.03m²となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社と緊密な連携を取ることで、賃料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。また、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来ました。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96.1%、期末(2020年4月末)の稼働率は95.9%となりました。

(3) 資金調達の状況

当期は、2019年11月25日に返済期限の到来した長期借入金2,500百万円の返済に充当するために、長期借入金1,500百万円(借入期間6年)の借入及び以下の第1回無担保投資法人債1,000百万円の発行を行いました。なお、当該借入については、金利上昇リスクをヘッジするため、金利スワップ契約を締結し、実質的に金利を固定化しました。

名称	スターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債 (特定投資法人債間限定同順位特約付)
発行価格	1,000百万円
利率	年0.470%
発行日	2019年11月18日
償還期限	2024年11月18日
担保及び保証	無担保・無保証

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金8,020百万円、長期借入金は36,626百万円、投資法人債は1,000百万円、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	
	長期発行体格付	債券格付
株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付 A- (安定的)	債券格付 A-

(4) 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,665百万円、営業利益1,874百万円、経常利益1,685百万円、当期純利益1,683百万円を計上しました。

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ています。

なお、当期は「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」(租税特別措置法第66条の2)の適用により、2020年3月に譲渡したプロシード北堀江の譲渡益の一部(400百万円)を圧縮積立金として内部留保することとしました。かかる方針により、分配金については、当期末処分利益から圧縮積立金に繰り入れた400百万円を控除した残金である1,283百万円を利益分配金として分配することとし、この結果、投資口1口当たりの分配金は5,059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日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。)が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注5) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額)184,262円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注6) (注5)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注7) 1口当たり発行価格181,300円(発行価額(引受価額)173,900円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注8) (注7)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
 (注9) 1口当たり発行価格167,580円(発行価額(引受価額)160,740円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注10) 1口当たり発行価格185,035円(発行価額(引受価額)178,582円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注11) 1口当たり発行価格171,882円(発行価額(引受価額)165,888円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注12) 1口当たり発行価格151,320円(発行価額(引受価額)146,198円)にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
 (注13) 2019年3月27日から2019年4月4日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口(3,000口)については、2019年4月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年4月26日に消却しました。

【投資証券の取引所価格の推移】

本投資法人の投資証券が上場する東京証券取引所における期別の最高・最低価格(終値)は以下のとおりです。

期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2018年4月	2018年10月	2019年4月	2019年10月	2020年4月
最 高	169,700円	172,400円	184,700円	213,800円	211,500円
最 低	158,000円	161,800円	164,300円	172,300円	146,000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算入されることを企図するとともに、「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」(租税特別措置法第66条の2)を適用し、当期末処分利益のうち400百万円を圧縮積立金として内部留保することとしました。この結果、投資口1口当たりの分配金は5,059円となりました。

期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
計算期間	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日	自2019年11月1日 至2020年4月30日
当期末処分利益総額	1,192,910千円	1,132,465千円	1,177,098千円	1,152,707千円	1,683,923千円
利益留保額	181千円	79千円	80千円	52千円	400,065千円
金銭の分配金総額 (1口当たり分配金)	1,192,729千円 (4,645円)	1,132,386千円 (4,410円)	1,177,017千円 (4,638円)	1,152,655千円 (4,542円)	1,283,857千円 (5,059円)
うち利益分配金総額 (1口当たり利益分配金)	1,192,729千円 (4,645円)	1,132,386千円 (4,410円)	1,177,017千円 (4,638円)	1,152,655千円 (4,542円)	1,283,857千円 (5,059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、新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う世界経済全体への影響により、国内外の景気後退が懸念されており、経済活動や不安定な金融市場の動向など引き続き注視していく必要があると考えられます。

不動産売買市場においては、良好な資金調達環境を背景に上場REIT、私募REIT、国内事業法人等のマーケット参加者の投資意欲は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、テレワークの定着化等による市場への影響は読めないものの、東京圏を中心に引き続き高稼働と賃料単価の上昇傾向は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らず、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。

(3) 財務戦略

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

6. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

A. 資産の取得

2020年5月29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-83	プロシード門前中町	東京都江東区	スタートデベロップメント株式会社	1,240,000
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	スタートデベロップメント株式会社	1,029,000
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	スタートデベロップメント株式会社	824,000
合 計				3,093,000

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

B. 資産の譲渡

2020年5月29日付にて以下の特定資産(信託受益権)を譲渡しました。

物件番号	物件名	譲渡先	譲渡価格(千円)(注1)	想定帳簿価格(千円)	譲渡価格と想定帳簿価格の差額(千円)
G-28	プロシード西長堀	国内事業会社(注2)	1,050,000	974,219	75,780
G-29	プロシード京橋		2,300,000	2,105,275	194,724
合 計			3,350,000	3,079,494	270,505

(注1) 譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。
 (注2) 国内事業会社については、先方から開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

C. 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、2020年5月22日に返済期限が到来したタームローン2F(借入金残高4,320百万円)の返済に充当するために以下のとおりタームローン2Pの借入を行いました。

タームローン2P	
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 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	4,320百万円
借入日	2020年5月22日
元本返済期日	2026年5月22日
金利(注)	変動金利(基準金利(全銀協1ヶ月日本円TIBOR)+0.700%)
利払期日	2020年5月末日を初回として、以降毎月末日(各当該日が営業日でない場合はその前営業日)並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保の有無	無担保
保証の有無	無保証

(注) 利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日(初回は借入実行日)の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン2Pについて金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

金利スワップ契約相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	4,320百万円
金利等	固定支払金利 0.920% 変動受取金利 基準金利 (全銀協1ヶ月日本円TIBOR) +0.700% (注)
開始日	2020年5月22日
終了日	2026年5月22日
支払日	2020年5月末日を初回として、以降毎月末日 (各当該日が営業日でない場合はその前営業日) 並びに元本返済期日

(注) 本金利スワップ契約締結により、タームローン2Pに係る金利は実質的に0.920%で固定されます。

投資法人の概況

1. 出資の状況

期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
決算年月	2018年4月30日現在	2018年10月31日現在	2019年4月30日現在	2019年10月31日現在	2020年4月30日現在
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	256,777口	256,777口	253,777口	253,777口	253,777口
出資総額(純額) (注)	42,230百万円	42,230百万円	41,684百万円	41,684百万円	41,684百万円
投資主数	16,772人	16,164人	15,417人	14,355人	13,420人

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

2. 投資口に関する事項

2020年4月30日現在における保有する投資口の比率が高い上位20位の投資主は、以下のとおりです。

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	46,274	18.23
スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	25,547	10.06
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	11,098	4.37
野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,405	4.10
DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,263	1.67
近畿産業信用組合	3,313	1.30
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,666	1.05
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	2,158	0.85
JP MORGAN CHASE BANK 385771	2,006	0.79
陸山 恭一	2,000	0.78
SMBC日興証券株式会社	1,724	0.67
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	1,499	0.59
SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,291	0.50
株式会社あおぞら銀行	1,240	0.48
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	1,192	0.46
株式会社豊洲	1,042	0.41
吉田商事株式会社	1,000	0.39
米沢信用金庫	1,000	0.39
大阪商工信用金庫	1,000	0.39
合計	154,871	61.02

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

3. 役員等に関する事項

2020年4月30日現在における執行役員、監督役員及び会計監査人は以下のとおりです。

役職名	役員等の氏名又は名称	主な兼職等	当該営業期間における役職毎の報酬の総額(千円)
執行役員(注1)	平出 和也	スターツアセットマネジメント株式会社 代表取締役 株式会社スターツ総合研究所 取締役	-
監督役員(注1)	野村 茂樹	奥野総合法律事務所・外国法共同事業 弁護士 社会福祉法人全国盲ろう者協会 理事 社会福祉法人日本盲人福祉委員会 評議員	600
監督役員(注1)	松下 素久	松下公認会計士事務所 公認会計士 共立信用組合 監事 日産証券株式会社 監査役	600
会計監査人(注2)(注3)	監査法人 日本橋事務所	-	8,580

(注1) 執行役員及び監督役員は、いずれも本投資法人の投資口を自己又は他人の名義で所有していません。また、監督役員は、上記記載以外の他の法人の役員である場合がありますが、上記を含めても本投資法人と利害関係はありません。
(注2) 会計監査人の解任については、投信法の定めに従い、また、不再任については、監査の品質、監査報酬額等その他諸般の事情を総合的に勘案し、本投資法人の役員会において検討します。
(注3) 監査法人日本橋事務所への報酬の総額には、公認会計士法 (昭和23年法律第103号。その後の改正を含みます。) 第2条第1項の業務以外に合意された手続に関する業務等に係る報酬2,080千円が含まれています。

4. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者

2020年4月30日現在における資産運用会社等は以下のとおりです。

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

投資法人の運用資産の状況

1. 本投資法人の資産の構成

資産の種類	地域等	第28期 (2019年10月31日現在)		第29期 (2020年4月30日現在)	
		保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)	保有総額 (千円) (注1)	対総資産比率 (%) (注2)
不動産信託受益権	首都圏主要都市	59,929,738	66.7	62,811,863	69.6
	政令指定都市	24,221,956	27.0	22,239,473	24.6
	地方主要都市	1,436,063	1.6	1,418,084	1.6
	小計	85,587,757	95.3	86,469,420	95.8
預金・その他の資産(注3)		4,216,806	4.7	3,826,200	4.2
資産総額計		89,804,563	100.0	90,295,621	100.0

(注1) 「保有総額」は、決算日時点の貸借対照表計上額(信託不動産については、減価償却後の帳簿価額)によっており、千円未満を切捨て記載しています。
(注2) 「対総資産比率」は、資産総額計に対する不動産信託受益権及び預金・その他の資産の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
(注3) 「預金・その他の資産」は、第29期(2020年4月30日現在)において、計上している信託建設仮勘定(1,903千円)を含んでいます。

2. 主要な保有資産

2020年4月30日現在、本投資法人が保有する主要な保有資産(帳簿価額上位10物件)の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	帳簿価額 (千円) (注1)	賃貸可能 面積(m ²) (注2)	賃貸面積 (m ²) (注3)	稼働率 (%)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注4)	主たる 用途
C-75	プロシード新横浜	4,451,781	5,457.56	5,310.27	97.3	4.0	共同住宅
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,265,277	2,654.69	2,603.25	98.1	0.4	共同住宅
C-41	プロシード西新井	3,201,450	20,137.85	19,456.97	96.6	9.8	共同住宅
C-70	プロシード西新宿	2,646,159	2,461.88	2,392.67	97.2	2.0	共同住宅
C-69	プロシード日本橋本町	2,598,306	2,553.89	2,489.04	97.5	2.0	共同住宅
C-77	プロシード錦糸町	2,247,790	2,302.92	2,180.60	94.7	1.7	共同住宅
G-26	プロシード弁天町	2,244,653	4,134.70	4,109.61	99.4	2.1	共同住宅
G-25	プロシード新瑞橋	2,148,474	5,335.93	4,983.72	93.4	2.2	共同住宅
G-29	プロシード京橋	2,106,094	3,274.56	2,862.48	87.4	1.7	共同住宅
G-24	プロシード金山2	2,037,414	4,218.01	4,053.82	96.1	2.1	共同住宅
	合計	26,947,403	52,531.99	50,442.43	96.0	28.0	-

(注1) 「帳簿価額」は、記載未満の桁数を切捨て表示しています。
(注2) 「賃貸可能面積」は、建物毎の総賃貸可能面積を意味し、土地(平面駐車場)の賃貸可能面積を含まず、賃貸借契約書及び当該物件の図面に表示されているものを記載しています。
(注3) 「賃貸面積」は、建物毎の総賃貸面積を意味し、土地の賃貸面積を含まず、賃貸借契約書に表示されているものを記載しています。
(注4) 「対賃貸事業収入比率」は、各物件の賃貸事業収入のポートフォリオ全体の賃貸事業収入に対する割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。このため各項目の数値の和が、合計と一致しない場合があります。

3. 不動産等組入資産明細

2020年4月30日現在、本投資法人が保有する資産(不動産又は不動産を主な信託財産とする信託受益権等)の明細は以下のとおりです。

物件番号	物件名	所在地(住居表示)	所有形態	賃貸可能 面積(m ²)	期末算定価額 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目33番17号	信託受益権	3,322.17	1,370,000	1,003,867
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目1番7号	信託受益権	1,085.56	875,000	575,463
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	信託受益権	1,243.80	811,000	600,211
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	信託受益権	1,019.27	600,000	618,412
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	信託受益権	2,076.68	761,000	623,103
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号	信託受益権	1,685.73	571,000	447,710
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	信託受益権	1,045.28	305,000	326,191
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船8番2号	信託受益権	1,218.56	340,000	339,200
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番15号	信託受益権	963.00	319,000	273,975
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	信託受益権	838.95	330,000	295,159
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	信託受益権	1,104.84	247,000	226,844
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	信託受益権	479.52	247,000	237,004
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目16番6号	信託受益権	860.55	249,000	173,612
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	信託受益権	695.81	109,000	93,118

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	信託受益権	890.22	966,000	879,092
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目5番10号	信託受益権	527.88	485,000	481,334
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	信託受益権	1,786.58	456,000	464,219
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目31番14号	信託受益権	1,629.07	553,000	499,630
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	信託受益権	1,805.76	386,000	395,156
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	信託受益権	1,605.12	348,000	351,456
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	信託受益権	808.65	798,000	766,163
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目2番3号	信託受益権	831.74	822,000	710,683
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	信託受益権	570.53	455,000	296,791
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	信託受益権	485.15	466,000	451,087
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目15番12号	信託受益権	680.50	484,000	429,737
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目20番4号	信託受益権	702.54	574,000	429,162
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目30番9号	信託受益権	1,500.57	1,660,000	1,416,242
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	信託受益権	849.08	700,000	673,394
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目5番13号	信託受益権	853.98	346,000	344,872
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号	信託受益権	278.36	269,000	251,832
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	信託受益権	1,040.24	894,000	781,725
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	信託受益権	337.05	251,000	308,446
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	信託受益権	587.13	267,000	315,368
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目8番9号	信託受益権	961.88	950,000	981,240
C-37	プロシード十条	東京都北区十条四丁目9番17号	信託受益権	1,206.90	558,000	558,249
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	信託受益権	445.16	185,000	259,351
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24	信託受益権	759.00	605,000	664,820
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	信託受益権	602.39	336,000	269,617
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号	信託受益権	20,137.85	6,900,000	3,201,450
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目28番4号	信託受益権	764.48	573,000	402,444
C-43	プロシードT X 六町	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	信託受益権	518.31	178,000	177,120
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	信託受益権	3,061.94	1,330,000	1,219,662
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	信託受益権	483.43	282,000	289,755
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	信託受益権	449.96	333,000	328,406
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	信託受益権	739.48	581,000	527,240
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目8番19号	信託受益権	1,279.93	719,000	673,654
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目8番17号	信託受益権	1,391.55	622,000	622,464
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	信託受益権	659.68	372,000	274,522
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六丁目19番18号	信託受益権	996.44	598,000	494,206
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	信託受益権	1,630.24	839,000	958,262
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号	信託受益権	1,246.48	598,000	566,396
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	信託受益権	855.00	378,000	363,923
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	信託受益権	741.24	223,000	231,652
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号	信託受益権	2,134.07	1,140,000	800,531
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市柏三丁目9番3号	信託受益権	1,149.95	669,000	473,226
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号	信託受益権	5,117.49	2,240,000	1,383,461
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区徳丸一丁目3番11号	信託受益権	779.84	573,000	409,283
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区南雪谷一丁目15番20号	信託受益権	600.62	393,000	362,476
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市市川南一丁目9番27号	信託受益権	1,635.59	947,000	700,929
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市塩焼二丁目14番15号	信託受益権	945.00	634,000	527,598
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市鶴沼石上二丁目6番6号	信託受益権	2,005.76	900,000	765,619
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区日本橋堀留町二丁目4番8号	信託受益権	1,904.45	1,730,000	1,512,623
C-65	プロシードT X 流山セントラルパーク	千葉県流山市前平井177番地1 連B139街区3-2、9-3	信託受益権	2,976.85	1,180,000	929,608
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市福栄一丁目6番6号	信託受益権	1,626.54	902,000	831,482
C-67	プロシード葛西西	東京都江戸川区清新町二丁目7番6号、7番1号	信託受益権	2,993.52	998,000	957,686
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号	信託受益権	2,140.59	916,000	845,276
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区日本橋本町四丁目10番5号	信託受益権	2,553.89	2,560,000	2,598,306
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	信託受益権	2,461.88	2,670,000	2,646,159
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区鶴の木二丁目43番7号	信託受益権	1,260.58	974,000	934,580
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市福栄三丁目3番20号	信託受益権	2,832.74	1,140,000	1,099,668
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市公津の杜四丁目12番	信託受益権	6,873.33	2,000,000	1,939,211
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市公津の杜四丁目1番1号	信託受益権	3,716.05	1,050,000	1,045,464
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目21番2号	信託受益権	5,457.56	4,430,000	4,451,781
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都江戸川区船堀四丁目8番10号	信託受益権	1,408.71	421,000	259,911
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区亀沢四丁目6番9号	信託受益権	2,302.92	2,170,000	2,247,790
C-78	プロシードK 2	千葉県柏市柏六丁目8番37号	信託受益権	4,099.04	1,280,000	1,241,348
C-79	プロシードK 3 アネックス	千葉県柏市柏1023番1	信託受益権	1,590.30	313,000	306,766
C-80	プロシードK 5	千葉県柏市柏六丁目8番38号	信託受益権	788.95	276,000	289,990
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号	信託受益権	1,218.00	828,000	841,083
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中央区石川町二丁目78番11号	信託受益権	2,654.69	3,160,000	3,265,277
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	信託受益権	1,101.56	480,000	337,897
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区穂波町三丁目55番地	信託受益権	620.22	243,000	225,500
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	信託受益権	1,958.44	961,000	638,485
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	信託受益権	922.40	384,000	250,144
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	信託受益権	1,312.29	511,000	428,159
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区金山三丁目11番9号	信託受益権	2,733.58	1,370,000	944,286
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中区車田町二丁目22番1号	信託受益権	1,204.65	650,000	461,289
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市神明町三丁目51番	信託受益権	752.04	293,000	204,053
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号	信託受益権	1,775.89	1,180,000	871,557
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目5番2号	信託受益権	1,590.64	995,000	779,710
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号	信託受益権	482.72	185,000	157,877
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号	信託受益権	4,218.01	2,290,000	2,037,414
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通八丁目17番2号	信託受益権	5,335.93	2,240,000	2,148,474
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目5番12号	信託受益権	4,134.70	2,300,000	2,244,653
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目9番19号	信託受益権	2,170.80	1,080,000	1,107,110

物件番号	物件名	所在地 (住居表示)	所有形態	賃貸可能面積 (㎡)	期末算定価額 (千円) (注)	帳簿価額 (千円)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市西区新町四丁目10番24号	信託受益権	1,506.18	934,000	974,616
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市都島区都島南通二丁目10番12号	信託受益権	3,274.56	2,040,000	2,106,094
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目3番22号	信託受益権	3,086.99	1,750,000	1,724,815
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区瑞穂区瑞穂通二丁目43番	信託受益権	1,126.40	550,000	562,166
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区大須一丁目29番32号	信託受益権	1,851.30	886,000	843,544
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目13番3号	信託受益権	1,913.28	776,000	735,309
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目4番30号	信託受益権	3,409.93	1,690,000	1,611,017
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番26号	信託受益権	1,799.52	826,000	845,293
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	信託受益権	1,223.83	486,000	304,153
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市大町三丁目2番31号	信託受益権	1,381.34	530,000	344,105
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市二の宮三丁目9番4号	信託受益権	2,659.71	825,000	769,825
合計				193,117.03	98,423,000	86,469,420

(注)「期末算定価額」は、本投資法人の規約及び内閣府令「投資法人の計算に関する規則」に基づき、不動産鑑定士による不動産鑑定評価額(2020年4月30日を価格時点とした収益還元法に基づく価格を標準として算出した鑑定評価額による)を記載しています。

本投資法人が投資する各物件毎の賃貸事業の推移は以下のとおりです。

物件番号	物件名	第28期 (2019年10月31日現在)				第29期 (2020年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
C-1	プロシード市川	49	98.0	43,767	1.4	48	95.3	43,356	1.4
C-2	プロシード東陽町	45	100.0	23,020	0.7	45	100.0	23,003	0.7
C-3	プロシード葛西	57	100.0	25,035	0.8	57	100.0	28,714	0.9
C-4	プロシード三軒茶屋	9	100.0	19,144	0.6	9	100.0	20,031	0.6
C-5	プロシード瑞江	28	100.0	25,138	0.8	28	100.0	26,355	0.8
C-6	プロシード船橋宮本	30	92.6	22,703	0.7	31	93.1	21,181	0.7
C-7	プロシード南葛西	16	100.0	12,085	0.4	15	94.3	13,465	0.4
C-9	プロシード行徳	18	90.0	12,576	0.4	20	100.0	12,940	0.4
C-10	プロシード幕張本郷	29	85.2	11,549	0.4	32	94.0	11,014	0.4
C-11	プロシード南行徳	25	96.9	12,395	0.4	25	96.9	12,234	0.4
C-12	プロシード幕張本郷2	19	86.4	10,205	0.3	20	90.9	9,432	0.3
C-13	プロシード東川口(注3)	-	-	7,381	0.2	-	-	-	-
C-14	プロシード船堀	24	100.0	9,525	0.3	24	100.0	9,427	0.3
C-15	プロシード竹ノ塚	15	100.0	8,391	0.3	15	100.0	8,244	0.3
C-16	プロシードせんげん台2	9	76.4	4,500	0.1	12	100.0	4,695	0.2
C-17	プロシード松濤	39	97.7	27,854	0.9	38	95.4	28,132	0.9
C-18	プロシード参宮橋	25	96.5	14,825	0.5	26	100.0	15,262	0.5
C-19	プロシード浦安	20	94.8	18,029	0.6	20	95.9	18,480	0.6
C-20	プロシード新小岩	26	95.1	20,666	0.7	26	95.2	19,489	0.6
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	27	100.0	15,412	0.5	26	96.3	15,635	0.5
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	23	95.8	13,356	0.4	22	91.7	13,482	0.4
C-23	プロシード都立大学	36	97.4	21,699	0.7	37	100.0	22,861	0.7
C-24	プロシード都立大学2	36	100.0	21,519	0.7	36	100.0	21,519	0.7
C-25	プロシード本所吾妻橋	19	100.0	11,322	0.4	19	100.0	11,322	0.4
C-26	プロシード目黒青葉台	24	100.0	12,264	0.4	24	100.0	12,264	0.4
C-27	プロシード杉並宮前	29	100.0	13,788	0.4	29	100.0	13,804	0.4
C-28	プロシード両国	27	100.0	14,822	0.5	27	100.0	14,790	0.5
C-29	プロシード三田	72	100.0	40,937	1.3	72	100.0	40,937	1.3
C-30	プロシード中野新橋	50	100.0	19,994	0.6	50	100.0	20,027	0.6
C-31	プロシード亀戸	23	100.0	10,962	0.4	23	100.0	10,962	0.4
C-32	プロシード高田馬場	17	100.0	7,620	0.2	17	100.0	7,620	0.2
C-33	プロシード新高円寺	57	100.0	23,278	0.8	57	100.0	24,162	0.8
C-34	プロシード高円寺南	20	100.0	8,298	0.3	20	100.0	8,298	0.3
C-35	プロシード蓮根	29	100.0	9,342	0.3	29	100.0	9,342	0.3
C-36	プロシード大井町	59	100.0	25,176	0.8	59			

保有不動産の資本的支出

1. 資本的支出の予定

取得済資産に関し、現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額(千円)(注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード西新宿 (東京都新宿区)	外装リフレッシュ工事	自2020年8月 至2020年10月	66,000	-	-
プロシード仙台小鶴新田 (宮城県仙台市宮城野区)	外装リフレッシュ工事	自2020年8月 至2020年10月	44,000	-	-
プロシード都立大学2 (東京都目黒区)	外装リフレッシュ工事	自2020年9月 至2020年10月	33,000	-	-
プロシード行徳2 (千葉県市川市)	0502号室内改修工事	自2020年5月 至2020年7月	8,800	-	-
プロシード幕張本郷2 (千葉県千葉市花見川区)	屋上防水工事	自2020年9月 至2020年10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29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137,548千円であり、当期費用に区分された修繕費100,990千円と合わせて238,539千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)
プロシード福岡高宮 (福岡県福岡市南区)	外壁改修工事	自2019年7月 至2019年12月	33,756
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	外装リフレッシュ工事	自2019年7月 至2019年12月	28,466
プロシード太閤通 (愛知県名古屋市中村区)	屋上防水工事	自2019年7月 至2019年12月	4,860
その他			70,464
合計			137,548

(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25期	第26期	第27期	第28期	第29期
営業期間	自2017年11月1日 至2018年4月30日	自2018年5月1日 至2018年10月31日	自2018年11月1日 至2019年4月30日	自2019年5月1日 至2019年10月31日	自2019年11月1日 至2020年4月30日
当期首積立金残高	350,000	400,000	450,000	500,000	550,000
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	400,000	450,000	500,000	550,000	600,000

(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28期	第29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
(a) 資産運用報酬	268,751	308,196
(b) 資産保管手数料	8,468	8,455
(c) 一般事務委託手数料	27,117	26,605
(d) 役員報酬	1,200	1,200
(e) その他営業費用	108,559	115,108
合計	414,095	459,565

(注)第28期の資産運用報酬には、個々の不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る運用報酬4,235千円及び物件譲渡に係る運用報酬1,230千円が含まれており、第29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16,758千円及び物件譲渡に係る運用報酬14,706千円が含まれています。

物件番号	物件名	第28期(2019年10月31日現在)				第29期(2020年4月30日現在)			
		賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)	賃貸戸数 期末時点 (戸) (注1)	稼働率 期末時点 (%)	賃貸事業 収入 期間中 (千円)	対賃貸事業 収入比率 (%) (注2)
C-61	プロシード市川南	63	95.0	31,854	1.0	64	97.1	31,212	1.0
C-62	プロシード市川妙典	43	95.6	18,467	0.6	44	97.8	18,841	0.6
C-63	プロシード藤沢鶴沼	24	97.0	33,614	1.1	22	90.7	33,937	1.1
C-64	プロシード日本橋堀留町	36	97.2	42,624	1.4	37	100.0	43,125	1.4
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	70	93.5	41,385	1.3	71	97.0	41,950	1.3
C-66	プロシード行徳2	57	96.6	28,836	0.9	57	96.6	27,567	0.9
C-67	プロシード西葛西	62	98.2	38,383	1.2	61	97.1	39,007	1.3
C-68	プロシード葛西2	29	100.0	31,116	1.0	27	94.5	31,426	1.0
C-69	プロシード日本橋本町	80	96.6	63,155	2.0	82	97.5	62,820	2.0
C-70	プロシード西新宿	66	100.0	62,489	2.0	64	97.2	62,993	2.0
C-71	プロシード鶏の木	26	89.6	26,874	0.9	29	100.0	28,614	0.9
C-72	プロシード南行徳2	34	94.8	37,397	1.2	34	94.6	38,002	1.2
C-73	プロシードC-O-Z東館	110	98.2	76,677	2.5	108	96.1	76,872	2.5
C-74	プロシードC-O-Z西館	71	100.0	41,973	1.4	66	93.3	42,746	1.4
C-75	プロシード新横浜	222	98.2	121,902	3.9	220	97.3	123,798	4.0
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	2	100.0	11,774	0.4	2	100.0	11,774	0.4
C-77	プロシード錦糸町	63	98.7	53,019	1.7	60	94.7	53,687	1.7
C-78	プロシードK2	56	95.4	43,398	1.4	58	98.3	43,738	1.4
C-79	プロシードK3アネックス	22	91.8	12,821	0.4	24	100.0	11,359	0.4
C-80	プロシードK5	15	87.1	9,520	0.3	16	92.4	8,738	0.3
C-81	プロシード市川妙典II	58	100.0	30,972	1.0	58	100.0	26,835	0.9
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	-	-	-	-	74	98.1	12,794	0.4
G-8	プロシード太閤通	43	97.9	17,010	0.6	43	97.8	16,571	0.5
G-11	プロシード穂波町	8	76.3	5,805	0.2	10	100.0	7,171	0.2
G-13	プロシード新栄	70	91.1	32,581	1.1	74	96.1	32,668	1.0
G-14	プロシード千代田	30	100.0	13,915	0.5	27	90.3	14,102	0.5
G-15	プロシード福岡高宮	41	89.9	17,486	0.6	46	100.0	17,729	0.6
G-17	プロシード金山	92	97.6	44,542	1.4	86	92.2	45,646	1.5
G-18	プロシード吹上	46	95.1	20,657	0.7	44	91.5	19,877	0.6
G-19	プロシード豊田	27	100.0	11,792	0.4	23	87.0	11,774	0.4
G-20	プロシード北堀江	90	84.5	70,042	2.3	-	-	53,063	1.7
G-21	プロシード西天満	53	93.9	31,395	1.0	56	100.0	32,652	1.0
G-22	プロシード神戸元町	56	92.2	29,585	1.0	54	89.1	28,690	0.9
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	68	95.0	66,820	2.2	69	96.1	66,349	2.1
G-25	プロシード新瑞橋	65	91.4	68,082	2.2	67	93.4	68,126	2.2
G-26	プロシード弁天町	122	97.1	65,785	2.1	125	99.4	65,723	2.1
G-27	プロシード長居公園通	71	87.7	31,358	1.0	69	85.3	30,297	1.0
G-28	プロシード西長堀	46	88.5	24,303	0.8	51	98.1	24,795	0.8
G-29	プロシード京橋	108	90.0	51,927	1.7	105	87.4	52,122	1.7
G-30	プロシード兵庫駅前通	109	93.5	53,782	1.7	102	87.8	50,782	1.6
G-31	プロシード瑞穂	36	90.2	16,501	0.5	40	100.0	16,886	0.5
G-32	プロシード大須	65	98.5	29,299	0.9	63	95.5	29,711	1.0
G-33	プロシード仙台小鶴新田	56	88.6	24,605	0.8	59	94.6	24,673	0.8
G-34	プロシード仙台上杉	98	91.4	54,642	1.8	103	94.8	55,965	1.8
G-35	プロシード金山3	56	94.0	5,149	0.2	56	92.3	27,894	0.9
R-2	プロシード水戸	36	100.0	17,498	0.6	32	89.6	16,902	0.5
R-3	プロシード水戸2	33	91.1	18,109	0.6	35	96.7	17,808	0.6
R-4	プロシード筑波学園都市	29	85.2	26,012	0.8	30	87.8	25,557	0.8
合計		5,015	95.7	3,089,056	100.0	5,007	95.9	3,116,596	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-13)プロシード東川口は2019年9月27日に、(G-20)プロシード北堀江は2020年3月27日にそれぞれ譲渡しました。

4. 特定取引の契約額等及び時価の状況表

2020年4月30日現在、本投資法人における特定取引の契約額等及び時価の状況は以下のとおりです。

(単位:千円)

区分	種類	契約額等(注1)		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	11,949,000	8,249,000	(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、2020年4月30日現在、同欄記載以外に本投資法人が主たる投資対象とする主な特定資産の組入れはありません。

2. 借入状況

2020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)	2014年11月25日	株式会社りそな銀行	711,000	-	1.19000 (注2)	2019年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行	441,000	-					
		株式会社みずほ銀行	299,000	-					
		株式会社三井住友銀行	299,000	-					
		株式会社千葉銀行	259,000	-					
		株式会社武蔵野銀行	259,000	-					
		三井住友信託銀行株式会社	107,000	-					
		オリックス銀行株式会社	104,000	-					
		株式会社香川銀行	21,000	-					
		株式会社あおぞら銀行	1,054,000	1,054,000					
長期借入金 (注3)	2015年11月24日	株式会社りそな銀行	787,000	787,000	0.99000 (注2)	2020年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	382,000	382,000					
		株式会社千葉銀行	382,000	382,000					
		株式会社武蔵野銀行	331,000	331,000					
		株式会社みずほ銀行	325,000	325,000					
		株式会社香川銀行	241,000	241,000					
		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					
長期借入金 (注3)	2016年5月24日	株式会社あおぞら銀行	520,000	520,000	0.86189	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	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					
長期借入金 (注3)	2016年5月24日	株式会社あおぞら銀行	520,000	520,000	0.92189	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	408,500	408,500					
		株式会社千葉銀行	387,500	387,500					
		株式会社武蔵野銀行	387,500	387,500					
		株式会社みずほ銀行	158,500	158,500					
		オリックス銀行株式会社	130,000	130,000					
		三井住友信託銀行株式会社	56,500	56,500					
		みずほ信託銀行株式会社	50,000	50,000					
		株式会社香川銀行	11,500	11,500					
		株式会社りそな銀行	1,095,000	1,095,000					
長期借入金 (注3)	2016年12月9日	株式会社あおぞら銀行	1,060,000	1,060,000	0.33190	2020年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		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					
長期借入金 (注3)	2016年12月9日	株式会社千葉銀行	470,000	470,000	0.36190	2021年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社香川銀行	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					
長期借入金 (注3)	2017年5月24日	株式会社みずほ銀行	1,090,000	1,090,000	0.74190	2022年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社千葉銀行	500,000	500,000					
		株式会社西日本シティ銀行	500,000	500,000					
		株式会社三井住友銀行	500,000	500,000					
		株式会社武蔵野銀行	500,000	500,000					
		株式会社りそな銀行	385,000	385,000					
		株式会社東日本銀行	250,000	250,000					
		株式会社あおぞら銀行	215,000	215,000					
		オリックス銀行株式会社	150,000	150,000					
		みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000					

区分 借入先	借入日	当期首残高 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使 途	摘 要	
長期借入金 (注3)	2017年11月24日	株式会社横浜銀行	1,000,000	1,000,000	0.77190	2023年11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	519,000	519,000					
		株式会社みずほ銀行	479,000	479,000					
		株式会社三井住友銀行	479,000	479,000					
		株式会社千葉銀行	415,000	415,000					
		株式会社武蔵野銀行	415,000	415,000					
		株式会社あおぞら銀行	321,000	321,000					
		三井住友信託銀行株式会社	171,000	171,000					
		オリックス銀行株式会社	167,000	167,000					
		株式会社香川銀行	34,000	34,000					
長期借入金 (注3)	2017年12月15日	株式会社りそな銀行	650,000	650,000	0.67189	2022年5月24日	期限一括	運用資 産の取 得資金	無担保 無保証
		株式会社あおぞら銀行	600,000	600,000					
		株式会社みずほ銀行	600,000	600,000					
		株式会社三井住友銀行	600,000	600,000					
		三井住友信託銀行株式会社	150,000	150,000					
		株式会社香川銀行	100,000	100,000					
		株式会社東日本銀行	100,000	100,000					
		みずほ信託銀行株式会社	100,000	100,000					
		株式会社りそな銀行	727,000	727,000					
		株式会社あおぞら銀行	450,000	450,000					
長期借入金 (注3)	2018年5月25日	株式会社京都銀行	400,000	400,000	0.77189	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
		株式会社みずほ銀行	299,000	299,000					
		株式会社三井住友銀行	299,000	299,000					
		株式会社千葉銀行	259,000	259,000					
		株式会社武蔵野銀行	259,000	259,000					
		三井住友信託銀行株式会社	107,000	107,000					
		株式会社香川銀行	100,000	100,000					
		株式会社あおぞら銀行	1,089,000	1,089,000					
		株式会社りそな銀行	825,000	825,000					
		株式会社千葉銀行	382,000	382,000					
長期借入金 (注3)	2018年11月22日	株式会社武蔵野銀行	382,000	382,000	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	356,000	356,000					
		株式会社武蔵野銀行	356,000	356,000					
		株式会社香川銀行	303,000	303,000					
長期借入金 (注3)	2019年5月24日	株式会社みずほ銀行	250,000	250,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		株式会社三井住友銀行	225,000	225,000					
		三井住友信託銀行株式会社	93,000	93,000					
		株式会社りそな銀行	-	449,000					
		株式会社あおぞら銀行	-	278,000					
		株式会社みずほ銀行	-	189,000					
		株式会社三井住友銀行	-	189,000					
		株式会社千葉銀行	-	163,000					
		株式会社武蔵野銀行	-	163,000					
		三井住友信託銀行株式会社	-	69,000					
長期借入金 (注3)	2019年11月25日	小計	45,646,000	44,646,000	0.87000 (注2)	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
		合計	45,646,000	44,646,000					

(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(8,020,000千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

3. 投資法人債

2020年4月30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	当期首残高 (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	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
合計		-	1,000,000					

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)
G-20	プロシード北堀江	-	-	2020年3月27日	2,451,000	1,893,390	549,257
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2020年3月31日	3,047,000	-	-	-	-
	合計	-	3,047,000	-	2,451,000	1,893,390	549,257

(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、J L L 森井鑑定株式会社及び株式会社中央不動産鑑定所が不動産鑑定評価基準等に基づき実施しており、本投資法人は、当該鑑定評価の結果の通知を受けています。

取得又は譲渡	物件番号	物件名	取引年月日	内容	取得価格又は譲渡価格 (千円)	鑑定評価額 (千円)	価格時点	鑑定会社
譲渡	G-20	プロシード北堀江	2020年3月27日	信託不動産	2,451,000	2,580,000	2019年10月31日	J L L 森井鑑定株式会社
取得	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2020年3月31日	信託不動産	3,047,000	3,160,000	2020年3月1日	株式会社中央不動産鑑定所

(2) その他

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

2019年11月1日から2020年4月30日までの対象期間中に調査対象となった取引は、金利スワップ取引1件であり、当該取引については、監査法人日本橋事務所からの調査報告書を受領しています。

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

4. 利害関係人等との取引状況

(1) 取引状況

区分	売買金額等			
	買付額等 (千円)		売付額等 (千円)	
総額	3,047,000		2,451,000	
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	3,047,000	(100.0%)	-	(-%)
合計	3,047,000	(100.0%)	-	(-%)

(2) 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円)	利害関係人等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円)	
委託管理料	83,467	スターツアメニティー株式会社	83,456	100.0
修繕費	100,990	スターツアメニティー株式会社	100,176	99.2
保守点検費	114,459	スターツアメニティー株式会社	114,459	100.0
広告宣伝費	62,718	スターツアメニティー株式会社	62,718	100.0
更新手数料	21,221	スターツアメニティー株式会社	21,221	100.0
信託報酬(注2)	34,810	スターツ信託株式会社	5,500	15.8

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

(注2) 信託報酬の支払手数料総額には、売却費用に計上した不動産信託受益権譲渡に係る信託100千円及び有形固定資産の帳簿価額に算入した不動産信託受益権取得に係る信託報酬600千円が含まれています。

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

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

経理の状況

1. 資産、負債、元本(出資)及び損益の状況等

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

2. 減価償却額の算定方法の変更

該当事項はありません。

3. 不動産等及びインフラ資産等の評価方法の変更

該当事項はありません。

その他

1. お知らせ

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

承認日	件名	概要
2019年11月8日	投資法人債引受契約等の締結	左記承認日の投資法人役員会による国内無担保投資法人債の発行に係る包括決議に基づき、以下の契約等を2019年11月12日付にて締結しました。 ①本投資法人及び資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社並びにみずほ証券株式会社及びS M B C日興証券株式会社の間で投資法人債の引受及び募集のために締結するスターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)買取引受契約 ②本投資法人と株式会社りそな銀行との間で投資法人債の発行及び支払代理人業務委託のために締結するスターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)事務委託契約

2. 自社設定投資信託受益証券等の状況等

該当事項はありません。

3. 海外不動産保有法人に係る開示

該当事項はありません。

4. 海外不動産保有法人が有する不動産に係る開示

該当事項はありません。

5. その他

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

貸借対照表

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,350,833	1,079,720
信託現金及び信託預金	2,012,701	1,905,599
営業未収入金	26,364	32,501
前払費用	92,283	86,311
その他	2,462	2,295
流動資産合計	3,484,645	3,106,428
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	44,623,256	44,899,168
減価償却累計額	△ 8,722,662	△9,128,351
信託建物(純額)	35,900,594	35,770,816
信託構築物	1,233,580	1,250,939
減価償却累計額	△ 688,351	△722,413
信託構築物(純額)	545,228	528,525
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△ 4,064	△4,369
信託機械及び装置(純額)	1,312	1,007
信託工具、器具及び備品	378,412	401,987
減価償却累計額	△ 215,918	△232,407
信託工具、器具及び備品(純額)	162,494	169,579
信託土地	48,978,128	49,999,491
信託建設仮勘定	—	1,903
有形固定資産合計	85,587,757	86,471,323
無形固定資産		
ソフトウェア	1,584	990
無形固定資産合計	1,584	990
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	535,874	535,874
長期前払費用	170,326	145,848
繰延税金資産	79	80
その他	14,295	14,932
投資その他の資産合計	730,576	706,735
固定資産合計	86,319,918	87,179,049
繰延資産		
投資法人債発行費	—	10,143
繰延資産合計	—	10,143
資産合計	89,804,563	90,295,621

(単位：千円)

	前期(ご参考) (2019年10月31日)	当期 (2020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	6,820,000	8,020,000
営業未払金	183,992	83,142
未払金	202,979	226,220
未払費用	906	2,974
未払法人税等	1,932	1,956
未払消費税等	4,665	37,056
前受金	2,112	2,484
その他	770	9,555
流動負債合計	7,217,358	8,383,390
固定負債		
投資法人債	—	1,000,000
長期借入金	38,826,000	36,626,000
信託預り敷金及び保証金	693,105	685,827
資産除去債務	131,848	132,935
固定負債合計	39,650,953	38,444,763
負債合計	46,868,312	46,828,153
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	42,230,457	42,230,457
出資総額控除額	※1 △ 545,913	△545,913
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544
剰余金		
任意積立金		
圧縮積立金	99,000	99,000
任意積立金合計	99,000	99,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,152,707	1,683,923
剰余金合計	1,251,707	1,782,923
投資主資本合計	42,936,251	43,467,467
純資産合計	※2 42,936,251	43,467,467
負債純資産合計	89,804,563	90,295,621

損益計算書

(単位：千円)

		前期(ご参考)	当期
		(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)
営業収益			
貸貨事業収入	※1	3,089,056	3,116,596
不動産等売却益	※2	5,882	549,257
営業収益合計		3,094,939	3,665,853
営業費用			
貸貨事業費用	※1	1,321,692	1,362,896
資産運用報酬		263,286	276,731
資産保管手数料		8,468	8,455
一般事務委託手数料		27,117	26,605
役員報酬		1,200	1,200
その他営業費用		108,559	115,108
営業費用合計		1,730,322	1,790,997
営業利益		1,364,616	1,874,856
営業外収益			
受取利息		18	17
受取保険金		3,783	12,815
未払分配金戻入		649	806
その他		16	-
営業外収益合計		4,467	13,639
営業外費用			
支払利息		164,602	156,820
投資法人債利息		-	2,111
投資法人債発行費償却		-	1,127
投資口交付費償却		4,243	-
融資関連費用		45,135	42,156
その他		540	450
営業外費用合計		214,521	202,666
経常利益		1,154,562	1,685,829
税引前当期純利益		1,154,562	1,685,829
法人税、住民税及び事業税		1,934	1,959
法人税等調整額		1	△ 1
法人税等合計		1,936	1,958
当期純利益		1,152,626	1,683,871
前期繰越利益		80	52
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		1,152,707	1,683,923

投資主資本等変動計算書

前期(ご参考) (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

(単位：千円)

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

(単位：千円)

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

当期(自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)

(単位：千円)

	投資主資本						
	出資総額			剰余金			
	出資総額	出資総額 控除額	出資総額 (純額)	任意積立金		当期末処分 利益又は 当期末処理 損失(△)	剰余金合計
圧縮積立金				任意積立金 合計			
当期首残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,152,707	1,251,707
当期変動額							
剰余金の配当						△ 1,152,655	△ 1,152,655
当期純利益						1,683,871	1,683,871
当期変動額合計	-	-	-	-	-	531,215	531,215
当期末残高	42,230,457	△ 545,913	41,684,544	99,000	99,000	1,683,923	1,782,923

(単位：千円)

	投資主資本	純資産合計
	投資主資本 合計	
当期首残高	42,936,251	42,936,251
当期変動額		
剰余金の配当	△ 1,152,655	△ 1,152,655
当期純利益	1,683,871	1,683,871
当期変動額合計	531,215	531,215
当期末残高	43,467,467	43,467,467

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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
1. 固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物 3~64年 信託構築物 10~45年 信託機械及び装置 8年 信託工具、器具及び備品 3~15年 ②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。
3. 収益及び費用の計上基準	固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。	固定資産税等の処理方法 同左
4. ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。	①ヘッジ会計の方法 同左 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 同左 ③ヘッジ方針 同左 ④ヘッジ有効性評価の方法 同左
5. その他計算書類作成のための基本となる重要な事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託差入敷金及び保証金 d. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によります。但し、固定資産及び繰延資産については、税込処理によります。	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 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、信託建設仮勘定 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 同左

(貸借対照表に関する注記)

前期(ご参考) (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
※1. 自己投資口の消却の状況	※1. 自己投資口の消却の状況
総消却口数 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. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円

(損益計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020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	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 2,686,527	賃貸料 2,702,981
共益費 182,780	共益費 184,708
駐車場収入 84,552	駐車場収入 86,881
付帯収入 1,868	付帯収入 1,757
その他賃貸事業収入 133,328	その他賃貸事業収入 140,266
不動産賃貸事業収益合計 3,089,056	不動産賃貸事業収益合計 3,116,596
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 195,441	管理業務費 197,926
修繕費 84,148	修繕費 100,990
公租公課 179,388	公租公課 187,937
信託報酬 34,624	信託報酬 34,210
水道光熱費 54,907	水道光熱費 54,704
損害保険料 7,723	損害保険料 8,004
減価償却費 619,506	減価償却費 629,095
その他賃貸事業費用 145,950	その他賃貸事業費用 150,026
不動産賃貸事業費用合計 1,321,692	不動産賃貸事業費用合計 1,362,896
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)
1,767,364	1,753,699
※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)
プロシード東川口	プロシード北堀江
不動産等売却収入 205,361	不動産等売却収入 2,457,467
不動産等売却原価 190,933	不動産等売却原価 1,893,390
その他売却費用 8,545	その他売却費用 14,820
不動産等売却益 5,882	不動産等売却益 549,257

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020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 253,777口	発行済投資口の総口数 253,777口

(リース取引に関する注記)

前期(ご参考) (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)
オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内リース料 1年超リース料 合計	オペレーティング・リース取引 (借主側) 未経過リース料 1年内リース料 1年超リース料 合計
(単位：千円)	(単位：千円)
88,193 3,307,314 3,395,507	88,193 3,263,218 3,351,411

(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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1) 金融商品に対する取組方針

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

(2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

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

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

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

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

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

2. 金融商品の時価等に関する事項

2019年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、時価を把握することが極めて困難と認められるものは含めていません(注2)をご参照下さい。)

(単位：千円)

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

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

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

(3) 信託差入敷金及び保証金

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

(4) 1年内返済予定の長期借入金及び(5) 長期借入金

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

(6) デリバティブ取引

①ヘッジ会計が適用されていないもの

該当事項はありません。

②ヘッジ会計が適用されているもの

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

(単位：千円)

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	12,949,000	10,449,000	(注)	-

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

(注2) 時価を把握することが極めて困難と認められる金融商品

賃貸物件における賃借人から本投資法人の各運用資産の信託受託者に預託されている信託預り敷金及び保証金(貸借対照表計上額693,105千円)は、市場価格がなく、かつ、賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象とはしていません。

(注3) 金銭債権の決算日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	1,350,833	-	-	-
信託現金及び信託預金	2,012,701	-	-	-
信託差入敷金及び保証金	84	-	-	535,790

(注4) 借入金の決算日以後の返済予定額

(単位：千円)

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

当期(自 2019年11月1日 至 2020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

2020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)	1,079,720	1,079,720	-
(2)信託現金及び信託預金(注3)	1,905,599	1,905,599	-
(3)信託差入敷金及び保証金(注3)	535,874	452,725	△ 83,148
(4)1年内返済予定の長期借入金(注4)	8,020,000	8,011,687	△ 8,312
(5)投資法人債(注4)	1,000,000	998,087	△ 1,912
(6)長期借入金(注4)	36,626,000	36,649,668	23,668
(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	11,949,000	8,249,000	(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685,827千円)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	1,079,720	－	－	－
信託現金及び信託預金	1,905,599	－	－	－
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	8,020,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	－	－	1,000,000	－
長期借入金	－	8,640,000	9,963,500	6,873,500	6,600,000	4,549,000

(税効果会計に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)		
1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主原因別内訳 (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	79	未払事業税損金不算入額	80
資産除去債務	42,521	資産除去債務	42,898
繰延税金資産小計	42,600	繰延税金資産小計	42,978
評価性引当額	△ 42,521	評価性引当額	△ 42,898
繰延税金資産合計	79	繰延税金資産合計	80
(繰延税金資産の純額)	79	(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	31.51	法定実効税率	31.46
(調整)		(調整)	
支払分配金の損金算入額	△ 31.46	支払分配金の損金算入額	△ 23.96
評価性引当額の増減	0.02	評価性引当額の増減	0.02
圧縮積立金繰入額	－	圧縮積立金繰入額	△ 7.46
その他	0.10	その他	0.06
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.17	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.12

(資産除去債務に関する注記)

前期(ご参考) (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020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	130,769	期首残高	131,848
時の経過による調整額	1,078	時の経過による調整額	1,087
期末残高	131,848	期末残高	132,935

(関連当事者との取引に関する注記)

前期(ご参考)(自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

種類	会社等の名称	事業の内容又は職業	投資口の所有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注1)	科目	期末残高 (千円) (注1)
利害関係人等	スターツアメニティー株式会社	不動産 賃貸業・ 管理業・ 建設業	－	委託管理料	83,366	営業未払金	136,511
				修繕工事費	202,129		
				保守点検費	112,074		
				広告宣伝費	55,785		
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	－	更新手数料	23,353	信託預り敷金 及び保証金(注2)	87,011
				賃料収入等 (注2)	335,152		
利害関係人等	スターツコーポレートサービス株式会社	賃貸仲介業・ 売買仲介業・ 不動産管理業	－	信託受益権の購入 (注3)	770,000	－	－
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	15,742	前払費用	1,425
				支払利息	4,524	長期前払費用	8,316
				融資関連に関する 支払	200	未払費用	25
				長期借入金の借入	93,000	前払費用	507
				長期借入金の返済	93,000	長期前払費用	905
一般事務委託報酬	26,817	1年内返済予定の 長期借入金	253,000				
				長期借入金	1,122,000		
						未払金	19,558

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

当期(自 2019年11月1日 至 2020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	83,456	営業未払金	78,718
				修繕工事費	226,634		
				保守点検費	114,459		
				広告宣伝費	62,718		
				更新手数料	21,221		
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	-	賃料収入等(注2)	336,641	信託預り敷金及び保証金(注2)	81,344
				信託受益権の購入(注3)	3,047,000	-	-
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	銀行業	-	信託報酬	14,970	前払費用	1,425
				支払利息	4,321	長期前払費用	7,603
				融資関連に関する支払	285	未払費用	23
				長期借入金の借入	69,000	前払費用	441
				長期借入金の返済	107,000	長期前払費用	699
				一般事務委託報酬	26,205	1年内返済予定の長期借入金	245,000
						長期借入金	1,092,000
		未払金	19,789				

(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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産に関する2019年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び当期末の時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

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

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。
 (注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち主な増加理由は、(G-35) プロシード金山3の取得(849,292千円)及び資本的支出(117,980千円)によるものであり、主な減少理由は、減価償却費(619,506千円)及び(C-13) プロシード東川口の譲渡(190,933千円)によるものです。
 (注3) 当期末の時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する2019年10月期における損益につきましては、前記(損益計算書に関する注記)をご覧ください。

当期(自 2019年11月1日 至 2020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2020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)
当期末残高	当期増減額(注2)	当期末残高	
85,587,757	883,566	86,471,323	98,423,000

(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-82) ザ・パークハビオ横浜山手の取得(3,276,966千円)及び資本的支出(137,548千円)によるものであり、主な減少理由は、(G-20) プロシード北堀江の譲渡(1,893,390千円)及び減価償却費(629,095千円)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2020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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)		当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	
1口当たり純資産額	169,188円	1口当たり純資産額	171,282円
1口当たり当期純利益(注)	4,541円	1口当たり当期純利益(注)	6,635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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)		当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)	
当期純利益(千円)	1,152,626	当期純利益(千円)	1,683,871
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)	1,152,626	普通投資口に係る当期純利益(千円)	1,683,871
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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)		当期 (自 2019年11月1日 至 2020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



項目	前期(ご参考) (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
I 当期末処分利益	1,152,707,292円	1,683,923,202円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	1,152,655,134円 (4,542円)	1,283,857,843円 (5,059円)
III 任意積立金 圧縮積立金繰入額	-	400,000,000円
IV 次期繰越利益	52,158円	65,359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、かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数253,777口の整数倍の最大値となる1,152,655,134円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。	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、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に定められている圧縮積立金繰入限度額の範囲内で、実際に繰り入れた400,000,000円を控除した残額である1,283,857,843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

2020年6月17日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	高橋秀和	
指定社員 業務執行社員	公認会計士	柳 吉昭	

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、スタートプロシード投資法人の2019年11月1日から2020年4月30日までの第29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、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。

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 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020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	1,154,562	1,685,829
減価償却費	620,100	629,689
投資法人債発行費償却	-	1,127
投資口交付費償却	4,243	-
受取利息	△ 18	△ 17
支払利息	164,602	158,932
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,370	△ 6,136
前払費用の増減額(△は増加)	△ 1,386	5,971
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 8,767	32,390
営業未払金の増減額(△は減少)	28,095	△ 40,902
未払金の増減額(△は減少)	743	22,698
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,297	24,478
信託有形固定資産の売却による減少額	190,933	1,893,390
その他	2,436	9,604
小計	2,180,213	4,417,055
利息の受取額	18	17
利息の支払額	△ 168,022	△ 156,864
法人税等の支払額	△ 1,951	△ 1,934
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,010,257	4,258,273
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	△ 943,033	△ 3,465,999
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	43,217	54,063
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 47,968	△ 61,341
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 948,420	△ 3,473,913
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,049,000	1,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,449,000	△ 2,500,000
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	-	△ 11,270
分配金の支払額	△ 1,175,697	△ 1,151,306
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,575,697	△ 1,162,576
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 513,860	△ 378,215
現金及び現金同等物の期首残高	3,877,396	3,363,535
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,363,535	2,985,319

(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)

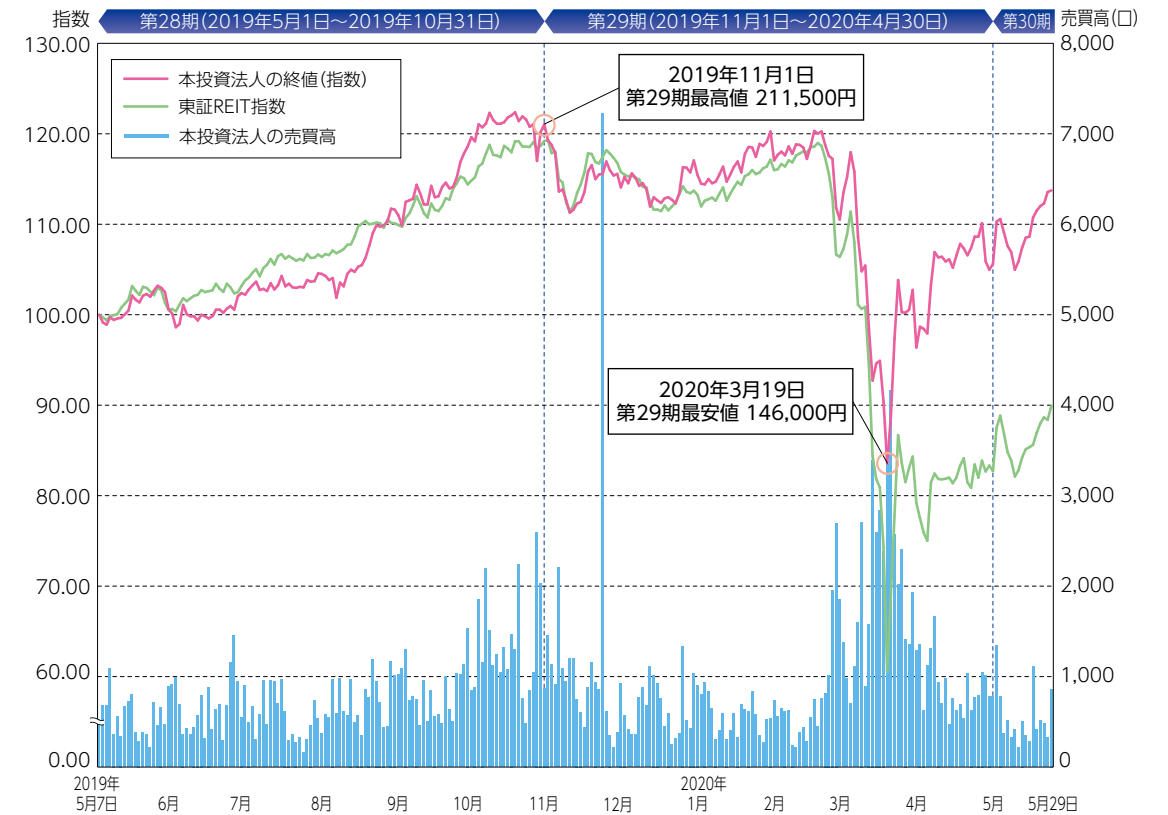
期別	前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
項目		
キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金(現金及び現金同等物)は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なりリスクを負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。	同左

[キャッシュ・フロー計算書に関する注記] (参考情報)

前期 (自 2019年5月1日 至 2019年10月31日)	当期 (自 2019年11月1日 至 2020年4月30日)
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (2019年10月31日現在)	(単位：千円) (2020年4月30日現在)
現金及び預金	現金及び預金
1,350,833	1,079,720
信託現金及び信託預金	信託現金及び信託預金
2,012,701	1,905,599
現金及び現金同等物	現金及び現金同等物
3,363,535	2,985,319

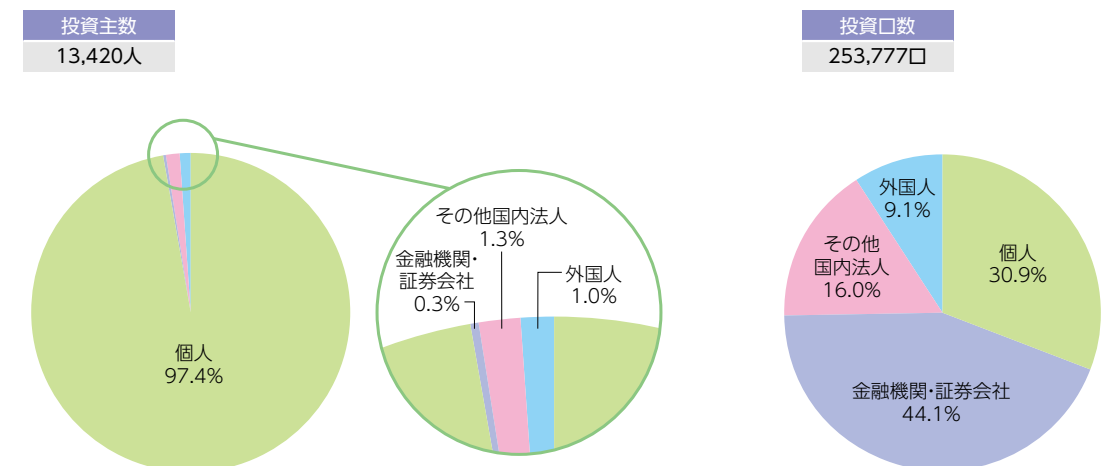
投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 本投資法人第28期期首の投資口価格終値174,700円及び同日付東証リート指数1,891.51を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2020年5月29日まで併示しています。

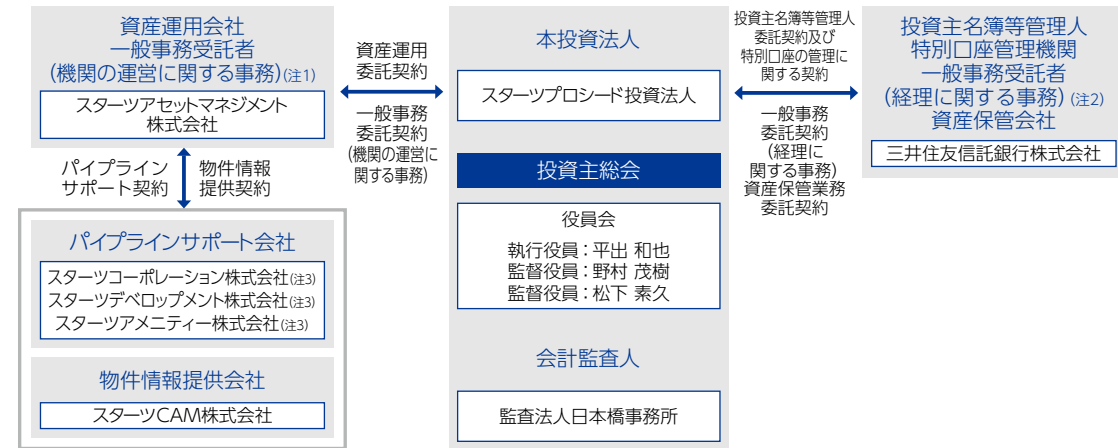
投資主の状況 (2020年4月30日現在)



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

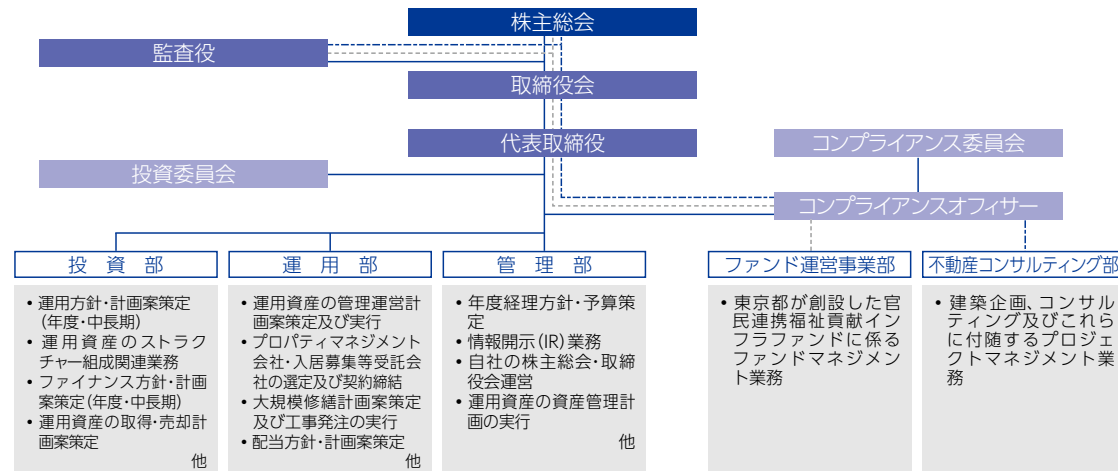
沿革

2001年10月31日	設立
2001年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(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 商号をスタートアップセットマネジメント投信株式会社より変更
2016年2月1日	投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
2018年2月7日	種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

株主構成

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

組織図



投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)

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

■ 住所等の変更手続きについて

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

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取り下さい。

また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出下さい。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部(0120-782-031)へご連絡下さい。**なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取り下さい。**

■ 「分配金計算書」について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、2010年より分配金支払の都度「分配金計算書」を同封させていただいています。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)