



スターツプロシード投資法人 (証券コード: 8979)
Starts Proceed Investment Corporation

第35期(2023年4月期) 決算説明会資料

2023年6月14日

資産運用会社
スターツアセットマネジメント株式会社
Starts Asset Management Co., Ltd.

第35期 決算概要

第35期(2023年4月期) 決算ハイライト	3
第35期 決算実績	4
今後の業績予想	5
分配金の推移	6
LTV(総資産/鑑定)の推移	7
第35期の取得物件	8
物件入替実績と今後の物件入替方針	9
運用資産に関する賃貸条件の状況	10
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	11
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	12
安定的な稼働率の推移と背景	13
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	14
財務の状況	15
有利子負債の状況/リファイナンス後(2023年5月24日)	16
第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格指数の推移	17
投資主の状況(2023年4月30日現在)	18

サステナビリティに関する取組み

サステナビリティに関する取組み	20
-----------------	----

今後の運用方針

第36期以降の運用方針	26
スタートグループの協力体制	27
取組み事例①～②	28
運用会社の取組み事例	30
ウェアハウジング物件	31

スタートグループの開発プロジェクト

スタートグループの開発プロジェクト	33
スタートグループの開発事例①～⑦	34

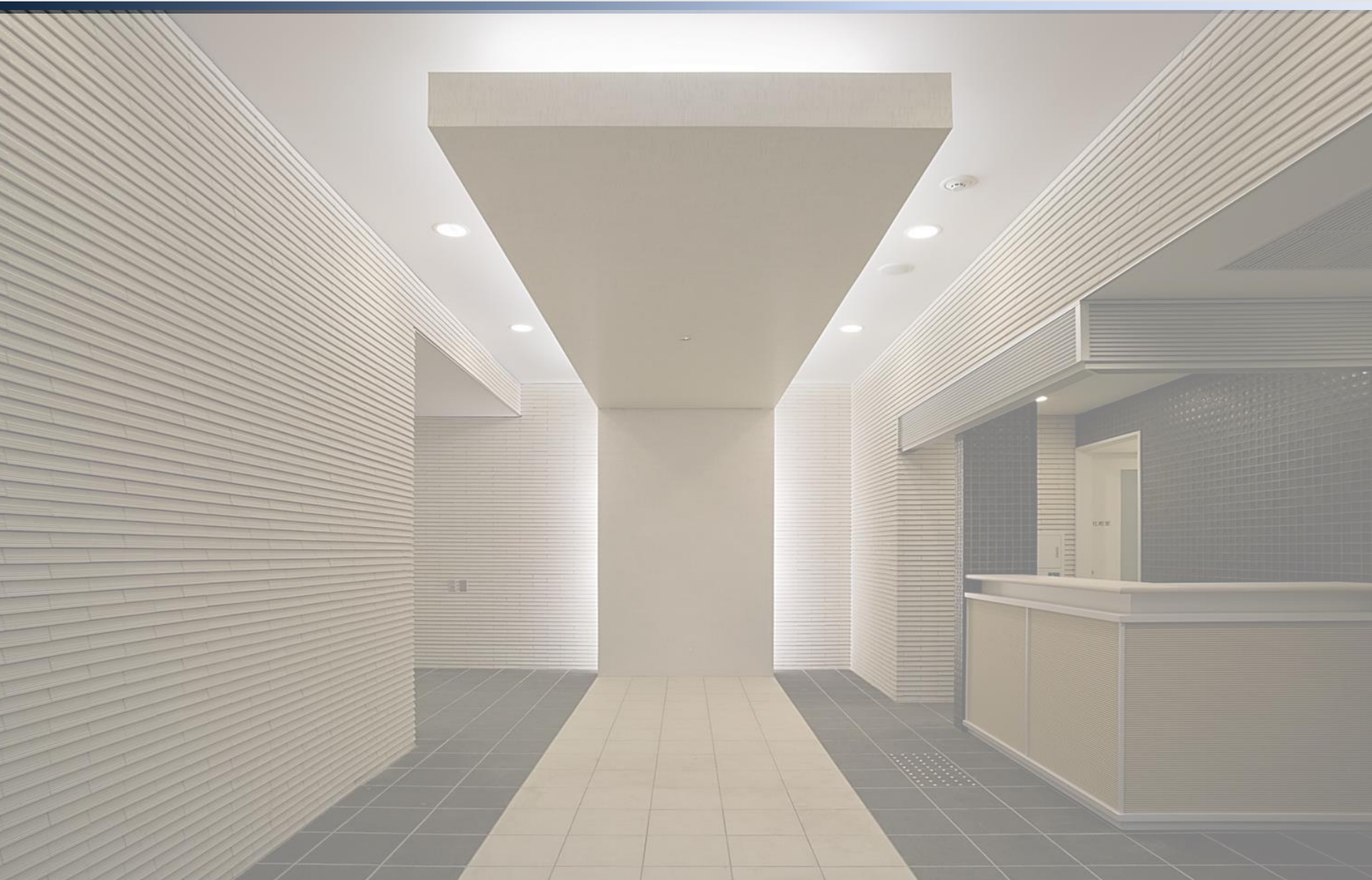
参考資料

貸借対照表	42
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	43
有利子負債の状況①～④(2023年4月30日現在)	44
ポートフォリオマップ	48
ポートフォリオ方針及び期末の状況	49
ポートフォリオ一覧①～③(2023年4月30日現在)	50

運用会社の概要

スタートアセットマネジメント株式会社	54
留意事項	57

第35期 決算概要



分配金

- 1口当たり分配金
 予想 5,580円 ➤ 実績 5,667円 (+87円)
- 1口当たりNAV
 238,307円 (期末時点のNAV倍率 0.97倍)

外部成長

■ 公募増資による物件取得

< 取得物件 > (百万円)

物件番号	物件名	取得価格
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900
C-91	篠崎ツインプレイス	1,500
C-92	プロシード南砂町	735
G-36	プロシード釣鐘	795
G-37	プロシード深江橋	1,305
合計		12,235

■ 継続的な資産の入替を実施

< 譲渡物件 > (百万円)

物件番号	物件名	譲渡価格
C-34	プロシード高円寺南	251
C-38	プロシード白楽	185
C-57	プロシード柏トロワ	688
合計		1,124

譲渡益 122百万円

< 取得物件 > (百万円)

物件番号	物件名	取得価格
C-93	プロシード松戸	498

< 当期末資産規模 >

取得価格総額 1,009億33百万円 (前期末比+116億77百万円)

期末鑑定価格 1,180億16百万円 (前期末比+141億82百万円)

内部成長

- 期中平均稼働率
 96.6% ※33期連続で95%以上を維持
- 期末時点(2023年4月)稼働率
 96.3%
- 入替時賃料変動率
 新規入替時 +0.9%
 更新時 +0.2% (更新率93.9%)

財務運営

- 新規借入(2022年11月1日 物件取得資金)
 タームローン2W 借入額 4,200百万円、期間 6年(固定金利)
 タームローン2X 借入額 3,000百万円、期間 4年(変動金利)
 合計7,200百万円を調達
- リファイナンス(2022年11月24日)
 期日到来のタームローン2I 借入額 4,190百万円を
 全額タームローン2Yでリファイナンス実施
 (借入期間5.5年⇒6.5年へ長期化)
- 固定化比率 期末 59.7%
 < 2023年5月24日リファイナンス後 > 69.2%
- 総資産LTV 期末 51.0% (前期末比 +0.6P)
- 鑑定LTV 期末 44.8% (前期末比 +0.8P)
- 信用格付 JCR : A (安定的) (前期より変更なし)

ESG

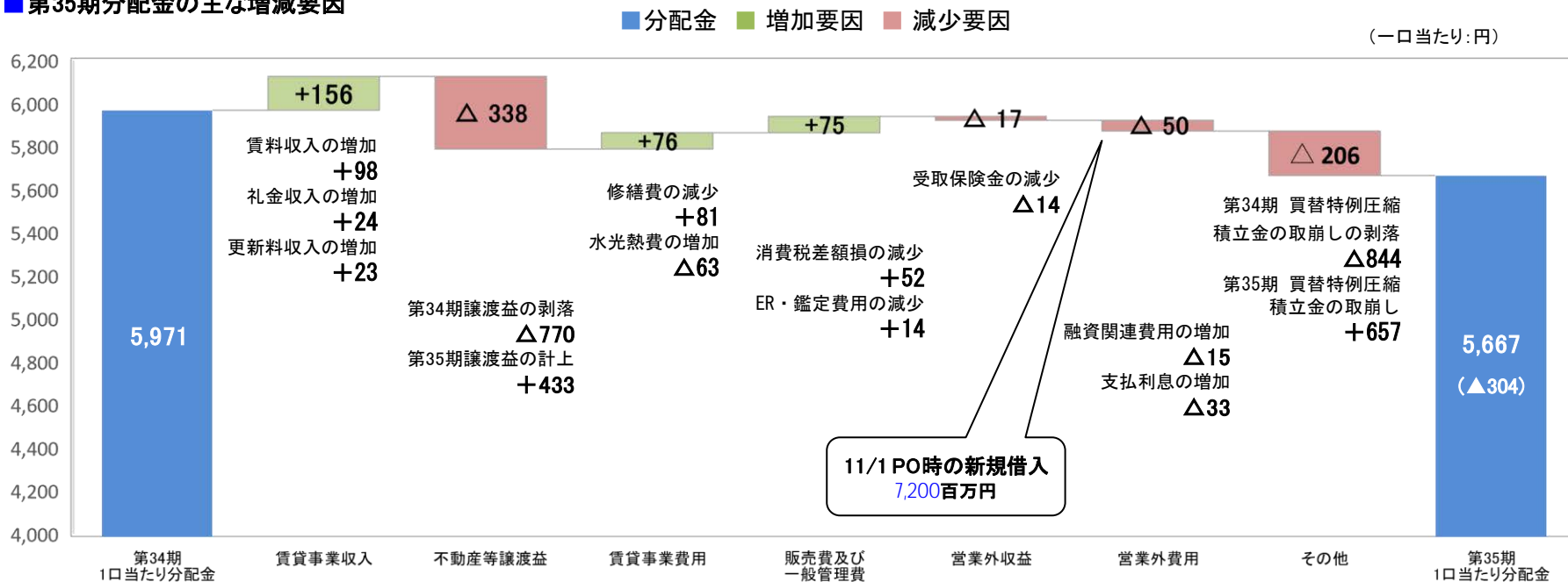
- 決算後の2023年5月24日リファイナンス時、
 第4回投資法人債(グリーンボンド)5年債、15億円を発行
- GRESBリアルエステイト初参加により評価取得(★)

■第34期(2022年10月期)実績及び第35期(2023年4月期)予想との比較

	第34期実績	第35期実績	対前期比	第35期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,349	3,676	327	3,662	14
営業費用(百万円)	1,830	1,994	164	1,566	428
営業利益(百万円)	1,519	1,682	163	1,665	17
経常利益(百万円)	1,303	1,423	119	1,392	30
当期純利益(百万円)	1,301	1,415	113	1,390	24
1口当たり分配金(円)	5,971	5,667	△ 304	5,580	87
発行済投資口数(口)	253,777	282,477	28,700	282,477	-
期中平均稼働率(%)	96.1	96.6	0.5	96.5	0.1

第34期末: 投資口総数
253,777口
第35期末: 投資口総数
282,477口
(+28,700口)

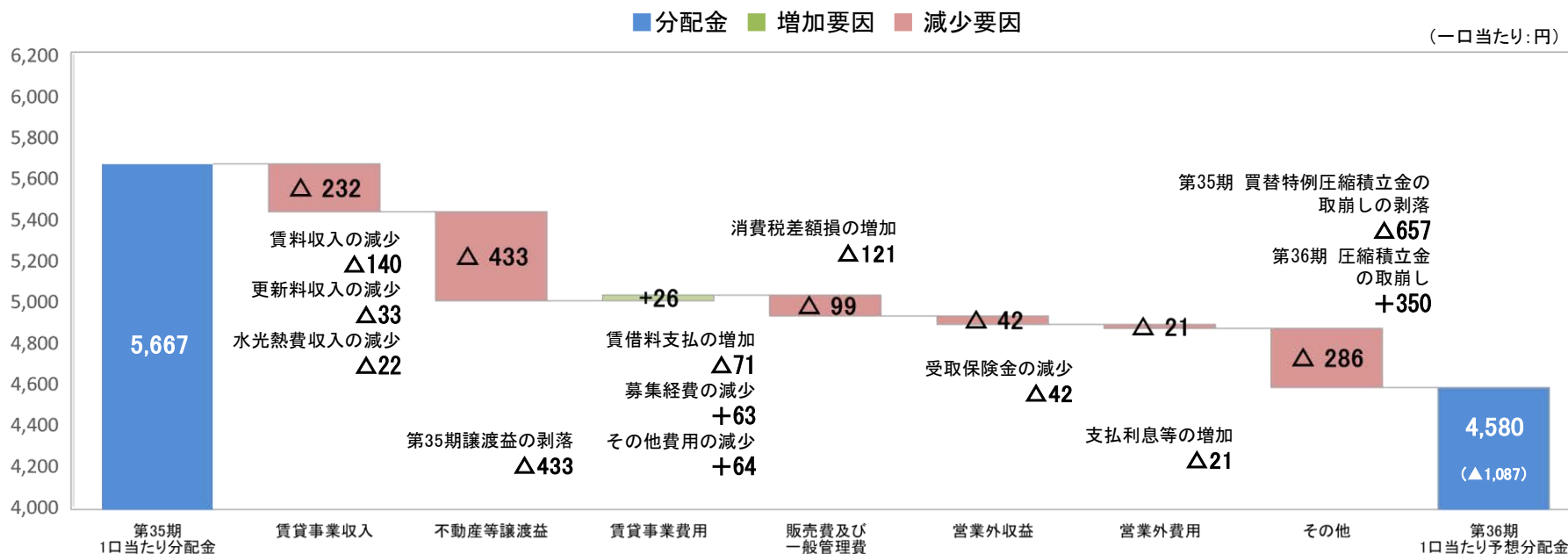
■第35期分配金の主な増減要因



■ 第36期(2023年10月期)及び第37期(2024年4月期)予想

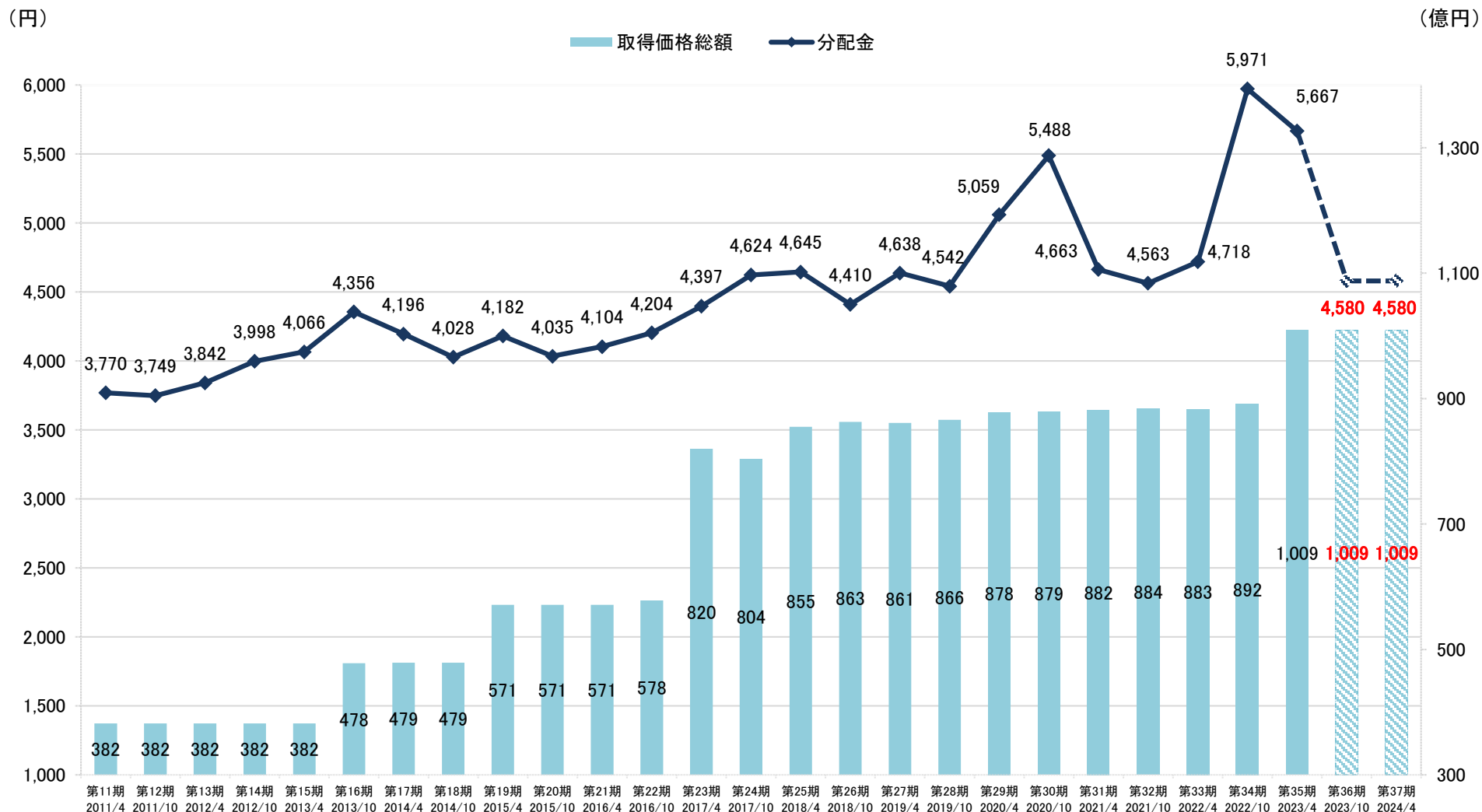
	第35期実績	第36期予想	対前期比	第37期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,676	3,489	△ 187	3,523	34
営業費用(百万円)	1,994	1,550	△ 444	1,581	31
営業利益(百万円)	1,682	1,470	△ 211	1,476	5
経常利益(百万円)	1,423	1,196	△ 226	1,202	5
当期純利益(百万円)	1,415	1,194	△ 220	1,200	5
1口当たり利益超過分配金(円)	-	-	-	331	331
1口当たり分配金(円)	5,667	4,580	△ 1,087	4,580	-
発行済投資口数(口)	282,477	282,477	-	282,477	-
期中平均稼働率(%)	96.6	96.2	△ 0.4	96.5	0.3

■ 第36期予想分配金の主な増減要因



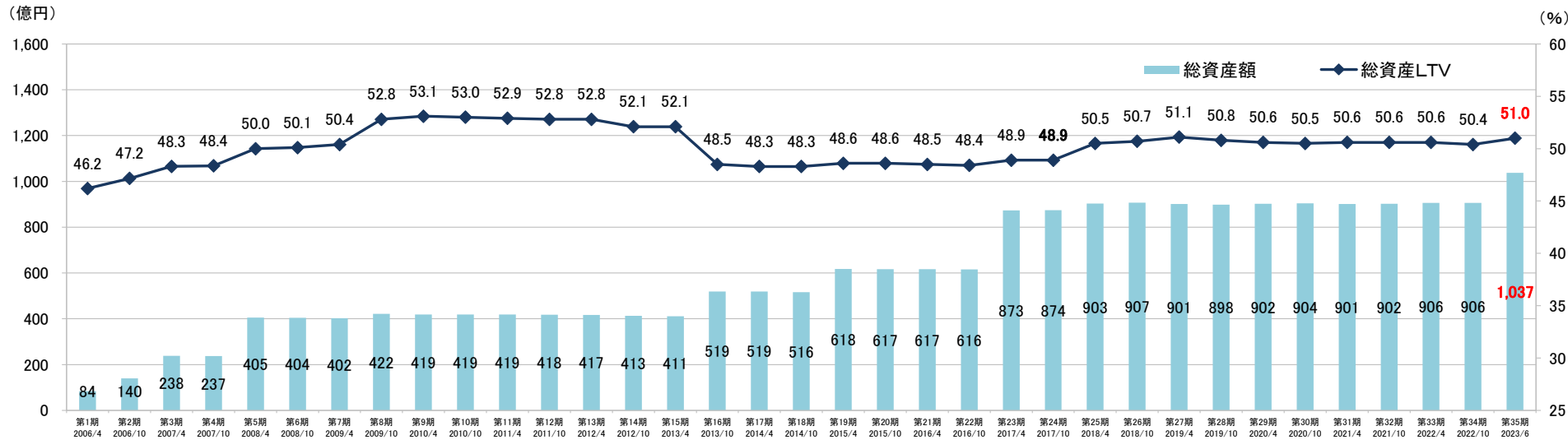
分配金の推移

第36期についても、第34期から継続する圧縮積立金の取崩しを予定しており、その後第37期からは利益超過分配の継続的な実施により、毎期安定的な分配を目指します。

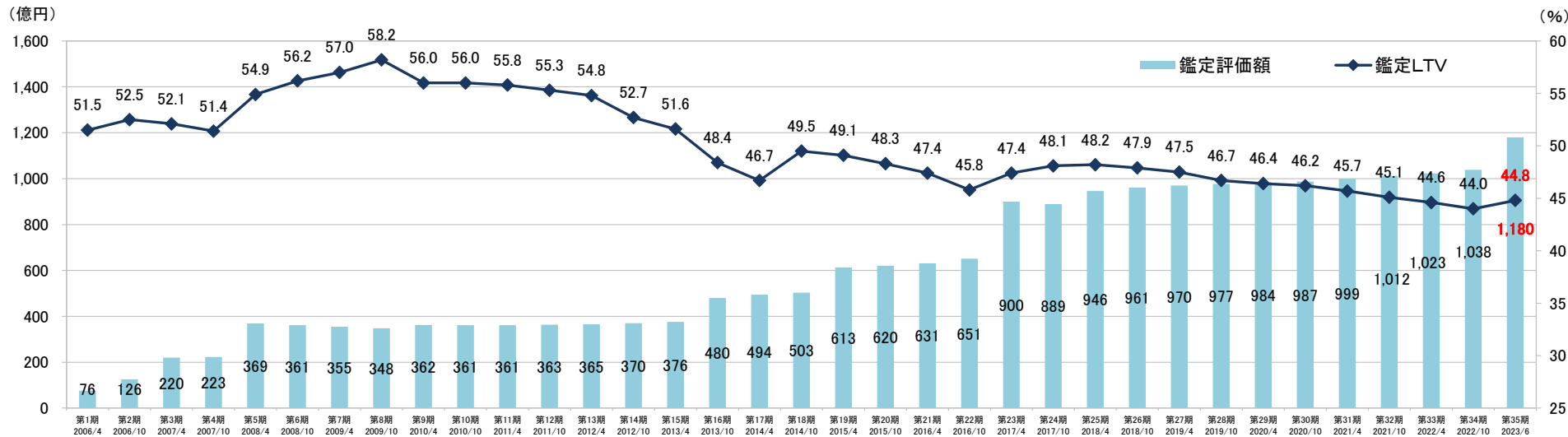


LTV(総資産/鑑定)の推移

■ 総資産額及び総資産LTV



■ 鑑定評価額及び鑑定LTV



■2022年11月公募増資時取得物件

	プロシード山下公園 ザ・タワー	篠崎ツイン プレイス	プロシード南砂町	プロシード釣鐘	プロシード深江橋
5物件 合計取得額 12,235百万円					
所在地	神奈川県横浜市	東京都江戸川区	東京都江東区	大阪府大阪市	大阪府大阪市
総賃貸可能戸数	147戸	4戸	34戸	26戸	63戸
竣工年月	2007年12月	2008年3月/4月	2021年9月	2015年3月	2008年11月
鑑定NOI利回り	4.0%	5.3%	3.9%	4.0%	4.1%
取得価格	7,900百万円	1,500百万円	735百万円	795百万円	1,305百万円

■2022年11月公募増資の概略

発行投資口数	28,700口
増資後投資口数	282,477口
発行価格(1口当たり)	210,941円
発行価額(1口当たり)	203,909円
発行価額総額	5,852百万円
払込日	2022年11月1日





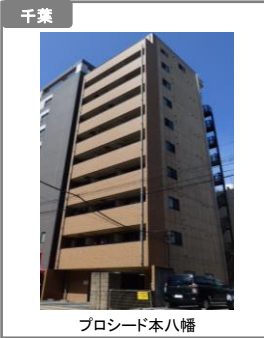



■6年ぶりとなる公募増資の実施

- ・スポンサーパイプラインを活用した外部成長ステージへの回帰
- ・取得価格総額で1,000億円を超過⇒更なるステップアップの足掛かり

2023年4月 取得物件	プロシード松戸
1物件 合計取得額 498百万円	
所在地	千葉県松戸市
総賃貸可能戸数	29戸
竣工年月	2003年2月
鑑定NOI利回り	4.6%
取得価格	498百万円

物件入替実績と今後の物件入替方針

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。
 前回の第6回公募増資実施の第23期から第34期までの物件入替及び第35期の第7回公募増資による取得・物件入替によって、
 資産規模(取得価格)は、**18,845**百万円増加し**1,631**百万円の譲渡(交換を含む)益を実現しました。
 今後も継続的に物件入替を通してポートフォリオの質の向上と投資主への還元に取り組んでいきます。

	第23期～第31期 (2017年4月期～2021年4月期)	第32期 (2021年10月期)	第33期 (2022年4月期)	第34期 (2022年10月期)	第35期 (2023年4月期)		
取得物件	東京 3物件 千葉 6物件 神奈川 1物件 茨城 1物件 宮城 1物件 愛知 1物件 【計 13 物件】	東京  プロシード新川	東京  プロシード錦糸町2	東京  プロシード石川台 アルファグランド千代タワ－	東京 千葉  神奈川 大阪  神崎ツインプレイス プロシード南砂町 プロシード松戸 プロシード山下公園 ゼンタワー プロシード釣鐘 プロシード深江橋	第23期～第35期 合計	
	取得価格(百万円)	14,581	500	537	3,610	12,733	31,961
	鑑定評価額(百万円)	15,174	522	551	3,734	12,856	32,837
	平均築年数(年)	3.1	11.9	14.5	4.2	15.4	10.1
	🔄	🔄	🔄	🔄	🔄	🔄	
譲渡価格(百万円)	9,800	336	760	2,864	1,124	14,884	
鑑定評価額(百万円)	9,480	336	700	2,864	1,124	14,504	
平均築年数(年)	11.6	17.4	29.5	22.4	21.2	19.4	
譲渡益/交換差益(百万円)	1,182	61	69	195	122	1,631	
譲渡物件	北海道 5物件 新潟 1物件 千葉 2物件 埼玉 2物件 大阪 3物件 愛媛 1物件 福岡 5物件 【計 19 物件】	千葉  プロシード本八幡	東京  プロシード中野新橋	東京  埼玉 神奈川  プロシード連根 プロシード篠崎2 プロシード西川口 プロシード新丸子	東京  プロシード高円寺南 千葉 神奈川  プロシード柏トラウ プロシード白楽	第23期～第35期 合計	

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

運用資産に関する賃貸条件の状況

契約時の賃料設定※

■ 新規契約時と従前契約時の賃料差

(千円)

	第32期		第33期		第34期		第35期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	212件	820	254件	847	188件	696	221件	913
現状維持	117件	0	144件	0	135件	0	172件	0
減額	102件	△ 394	124件	△ 416	93件	△ 375	127件	△ 444
合計	431件	425	522件	430	416件	320	520件	468
変動率※	1.0%		0.9%		0.8%		0.9%	

■ 更新時の賃料改定

(千円)

	第32期		第33期		第34期		第35期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	155件	238	135件	209	79件	146	78件	126
現状維持	345件	0	558件	0	385件	0	593件	0
減額	0件	0	1件	△ 6	0件	0	0件	0
合計	500件	238	694件	203	464件	146	671件	126
変動率※	0.5%		0.3%		0.3%		0.2%	
更新率	90.1%		85.7%		92.0%		93.9%	

契約時の礼金設定及び賃料比※

■ 新規契約時と従前契約時の礼金差

(千円)

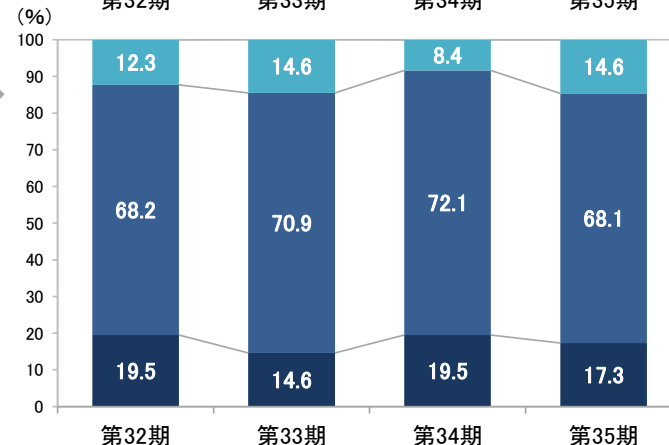
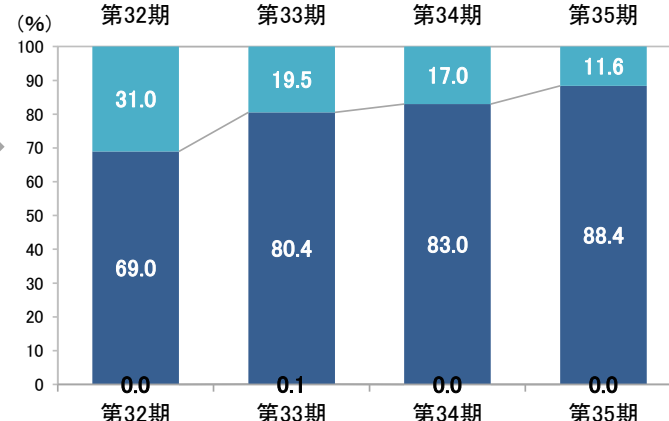
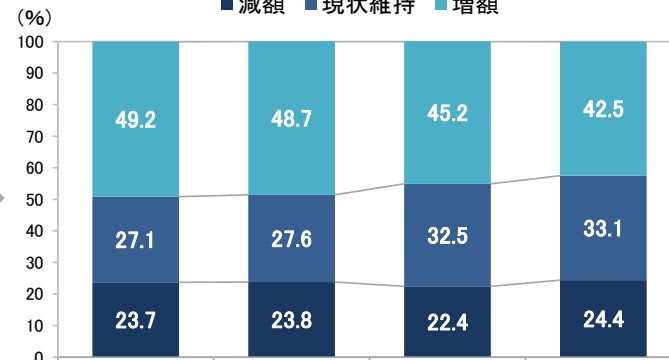
	第32期		第33期		第34期		第35期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	53件	5,095	76件	8,212	35件	3,802	76件	9,417
現状維持	294件	216	370件	386	300件	283	354件	309
減額	84件	△ 8,898	76件	△ 6,674	81件	△ 6,887	90件	△ 7,595
合計	431件	△ 3,587	431件	1,924	416件	△ 2,801	520件	2,131

■ 合計額及び賃料比 (期末時点)

(千円)

	第32期	第33期	第34期	第35期
礼金合計	252,935	252,935	252,914	292,808
賃料合計	426,403	426,403	435,791	494,823
賃料比	0.59ヶ月分	0.59ヶ月分	0.58ヶ月分	0.59ヶ月分

■ 減額 ■ 現状維持 ■ 増額



※対象物件はパスルー物件のみとし、固定賃料型物件は除外しています。

※賃料比は共益費を除き、賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額から算出しています。

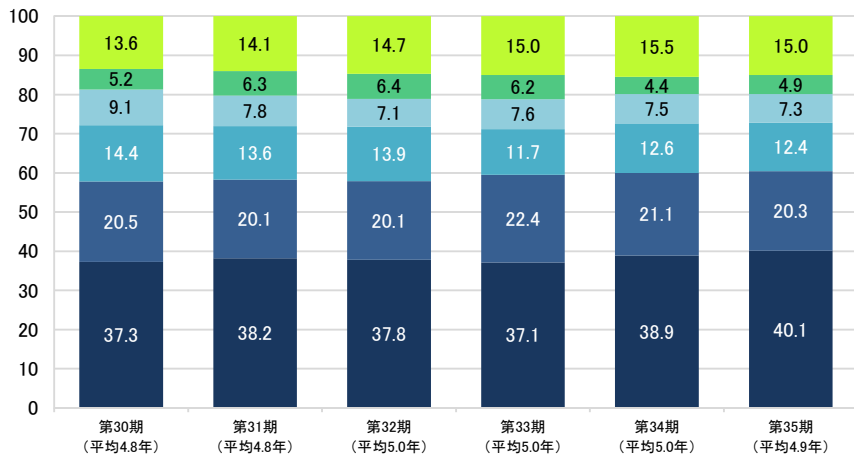
※変動率とは、入居者入替が生じた住戸における入替前後の月額賃料と共益費の合計額の変動率を示します。入替後の合計額を入替前の合計額で除して算出しています。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第30期末～第35期末の入居実績)

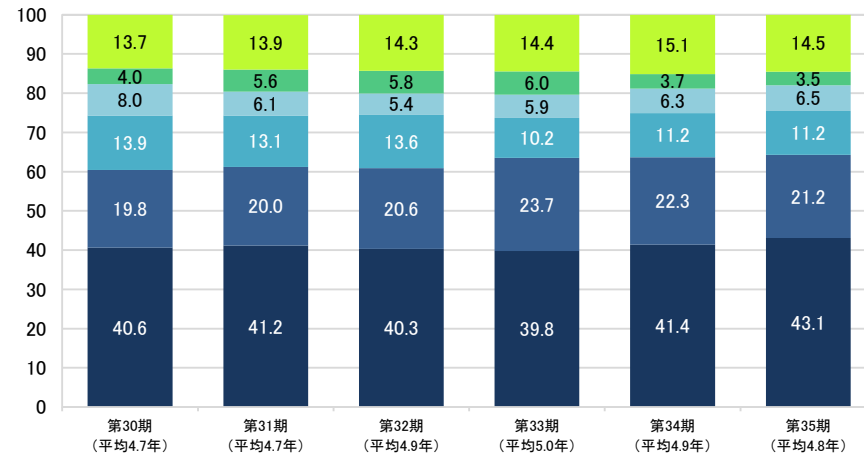
各住居タイプで平均入居期間が伸びており、コスト低減、更新料増収等に寄与しています。

入居年数 ■0-2年未満 ■2-4年未満 ■4-6年未満 ■6-8年未満 ■8-10年未満 ■10年以上

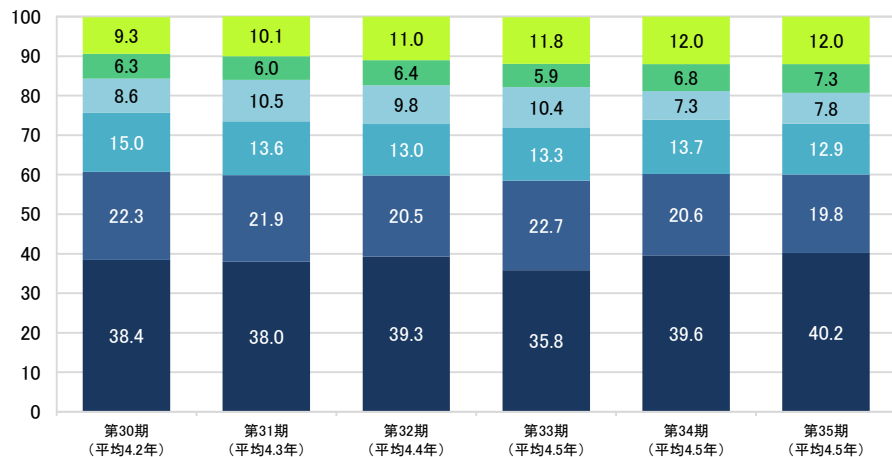
■全体 第30期:平均4.8年 → 第35期:平均4.9年



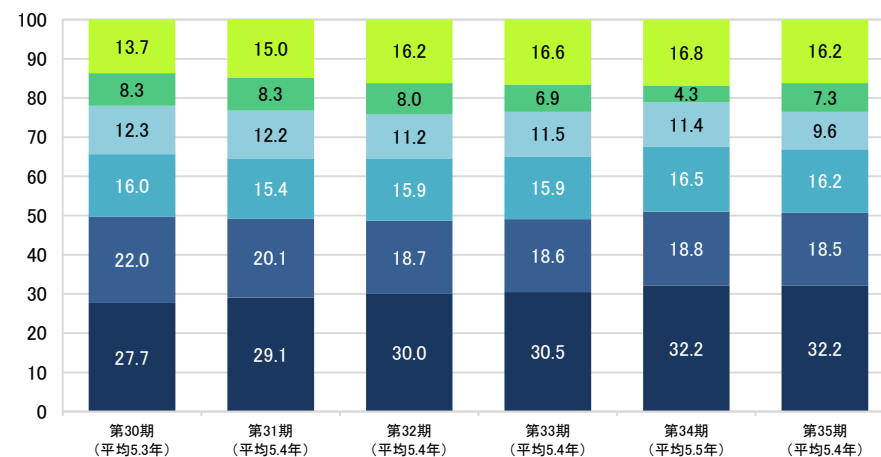
■シングル 第30期:平均4.7年 → 第35期:平均4.8年



■DINKS 第30期:平均4.2年 → 第35期:平均4.5年



■ファミリー 第30期:平均5.3年 → 第35期:平均5.4年



※入居年数は、期末時点での入居世帯を入居年数毎に集計しています。
※対象物件からは、ケア物件である「グループホームたのしい家 大正」及び「ライフサポートレジデンス船堀駅前」を除外しています。

※平均入居期間は、小数第2位以下を四捨五入し算出しています。
※「全体」は、空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

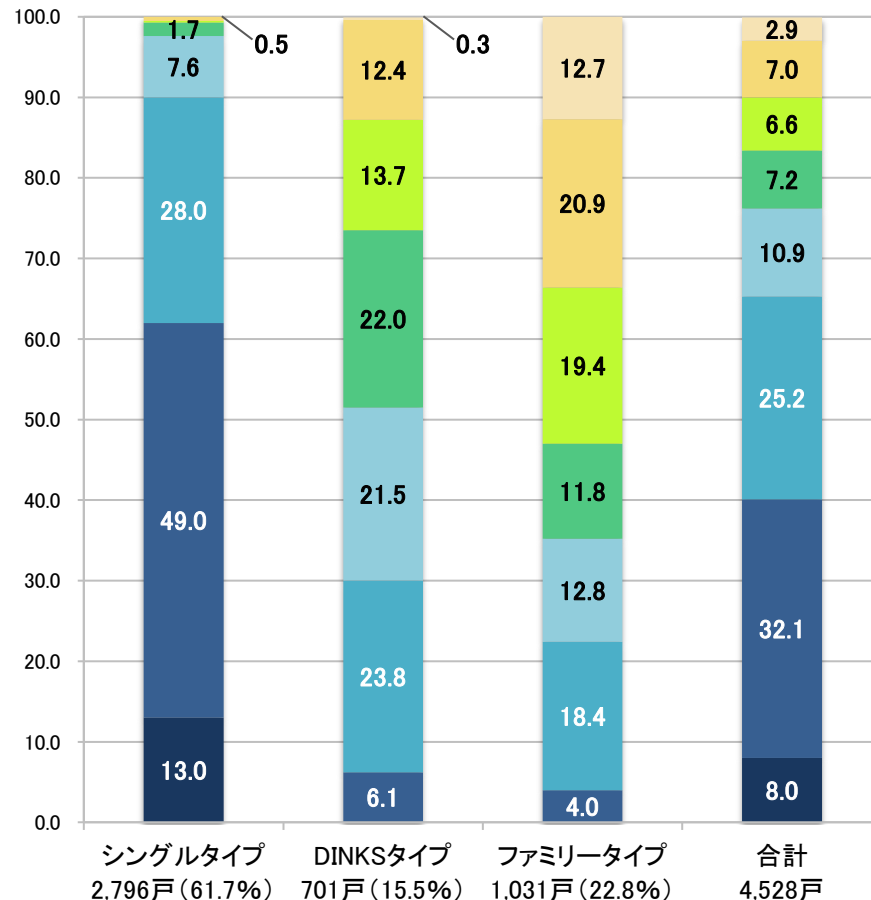
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

■ 住戸タイプ別平均賃料※

住戸タイプ	平均賃料 (円)			坪単価 (円)		
	第34期末	第35期末	増減額	第34期末	第35期末	増減額
シングルタイプ	77,289	77,311	22	10,007	10,010	3
DINKSタイプ	120,064	120,333	269	8,772	8,792	20
ファミリータイプ	143,564	145,803	2,239	7,197	7,216	19
全体平均	99,002	99,142	140	8,661	8,674	13

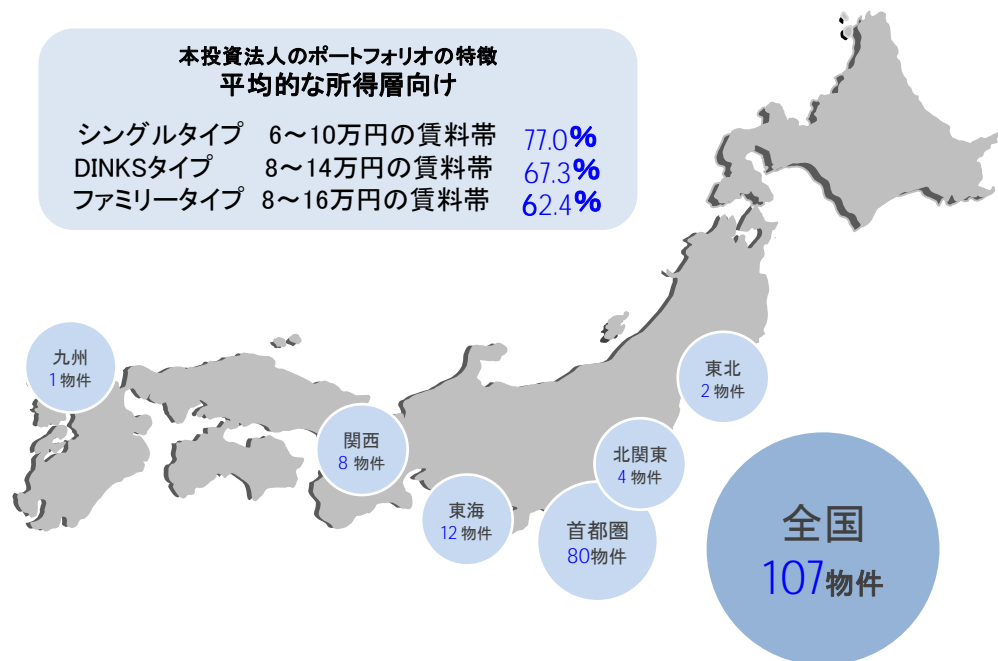
■ 住戸タイプ別平均賃料※

(%) ■ 6万円未満 ■ 6~8万円 ■ 8~10万円 ■ 10~12万円
■ 12~14万円 ■ 14~16万円 ■ 16~20万円 ■ 20万円以上



本投資法人のポートフォリオの特徴 平均的な所得層向け

シングルタイプ 6~10万円の賃料帯 77.0%
DINKSタイプ 8~14万円の賃料帯 67.3%
ファミリータイプ 8~16万円の賃料帯 62.4%



※2023年4月末時点

シングルタイプ 2,796戸 (61.7%)
DINKSタイプ 701戸 (15.5%)
ファミリータイプ 1,031戸 (22.8%)
合計 4,528戸

※住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第34期末から第35期末まで継続して運用しているパススルー契約の101物件を対象としています。また、前期と同条件で比較するため、2022/11/1に取得した「プロシード山下公園ザ・タワー」「篠崎ツインプレイス」「プロシード南砂町」「プロシード釣鐘」「プロシード深江橋」2023/4/28に取得した「プロシード松戸」は対象外としています。

※平均賃料・賃料帯は、入居中の場合は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室の場合は募集賃料・共益費の合計額を総戸数で割り、小数第1位以下を切捨てし算出しています。

※平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入し算出しています。

安定的な稼働率の推移と背景

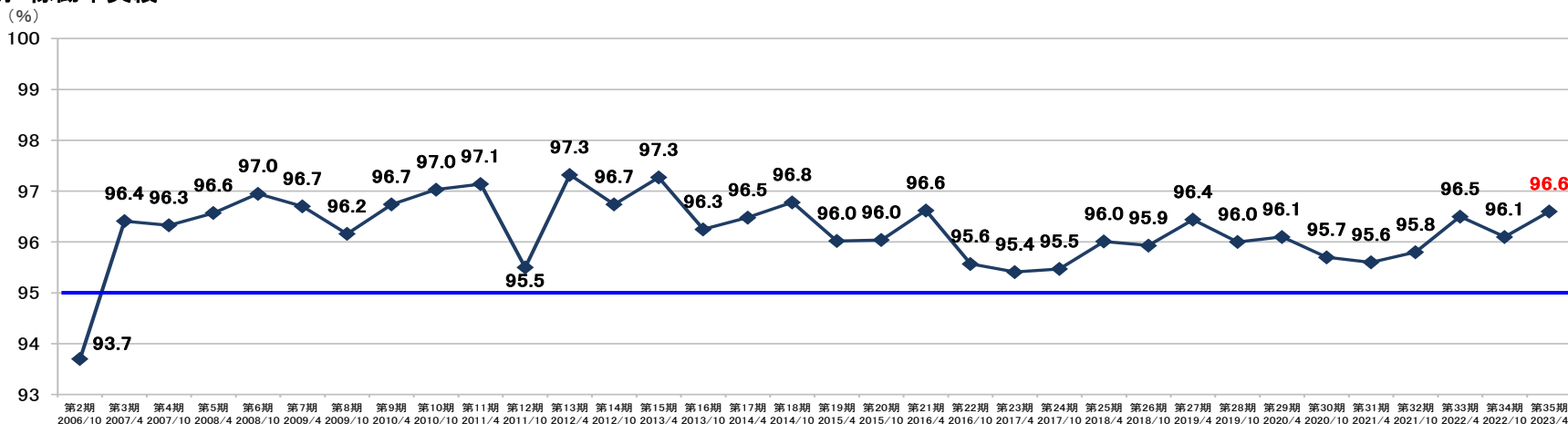
■期中平均稼働率の推移(第2期～第35期)

本投資法人の所有する物件は第3期以降、**継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もこの水準維持を指標として安定的な資産運用を行っていきます。

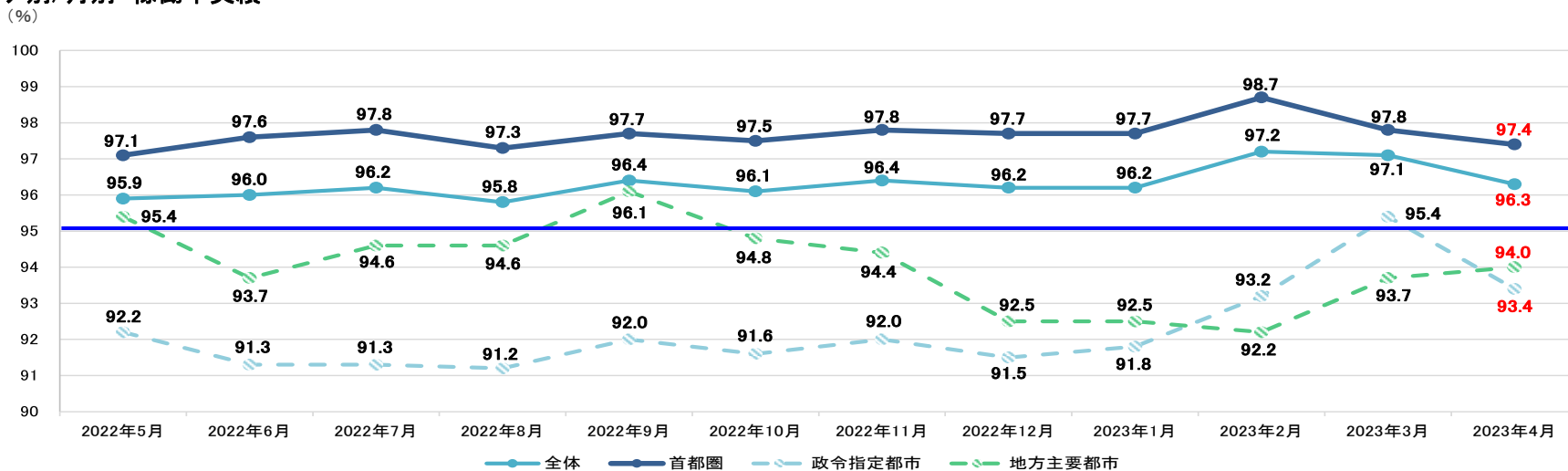
【高稼働率維持のための施策】

- ① スターツグループ全体での協力体制
リーシング活動、東西線沿線等のドミナントエリアでの活動
- ② 市場ニーズを捕らえたポートフォリオ構築
平均的所得層向け物件の整備・供給

■期別 稼働率実績



■エリア別/月別 稼働率実績



■ 主な増減要因(取得価格合計)

減少要因…<物件譲渡> プロシード高円寺南(取得価格277百万円)、プロシード白楽(取得価格241百万円)、プロシード柏トロワ(取得価格537百万円)
譲渡合計 1,055百万円

増加要因…<物件取得> プロシード山下公園ザ・タワー(取得価格7,900百万円)、篠崎ツインプレイス(取得価格1,500百万円)、プロシード南砂町(取得価格735百万円)、
プロシード釣鐘(取得価格795百万円)、プロシード深江橋(取得価格1,305百万円)、プロシード松戸(取得価格498百万円)
取得合計 12,733百万円

エリア	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)			鑑定評価額 (百万円)			期中平均稼働率 (%)		期末稼働率 (%)	
		取得時	第34期	第35期	増減	第34期	第35期	増減	第34期	第35期	第34期
首都圏主要都市 (80物件)	77,167	65,553	75,438	9,885	78,661	90,167	11,506	97.5	97.9	97.5	97.4
政令指定都市 (23物件)	21,365	18,582	20,724	2,142	22,383	25,018	2,635	91.6	92.9	91.6	93.4
地方主要都市 (4物件)	2,400	2,195	2,172	△ 23	2,790	2,831	41	94.9	93.2	94.8	94.0
合計 (107物件)	100,933	86,331	98,335	12,004	103,834	118,016	14,182	96.1	96.6	96.1	96.3

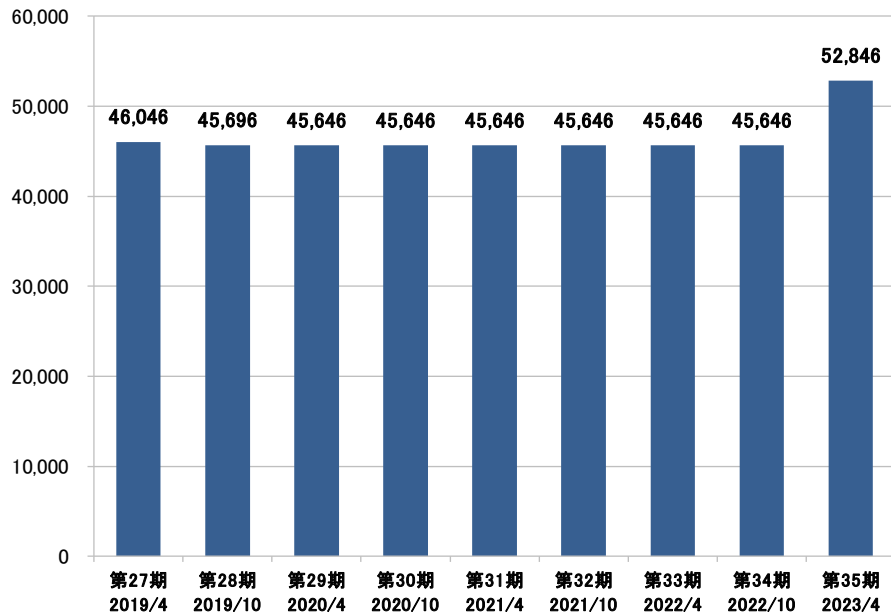
エリア	NOI実績 (百万円)			NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
	第34期	第35期	増減	第34期	第35期	第34期	第35期	第34期	第35期
首都圏主要都市 (80物件)	1,842	2,096	253	5.5	5.4	4.7	4.7	4.1	4.1
政令指定都市 (23物件)	476	520	44	4.9	4.9	4.3	4.2	3.4	3.4
地方主要都市 (4物件)	70	71	1	5.9	6.0	5.1	5.1	3.4	3.7
合計 (107物件)	2,389	2,689	299	5.4	5.3	4.6	4.6	3.9	4.0

第35期末時点
含み益 19,680百万円
(前期比+2,177百万円)

= 鑑定評価額- 貸借対照表計上額

■ 第35期末 有利子負債残高の推移

(百万円)



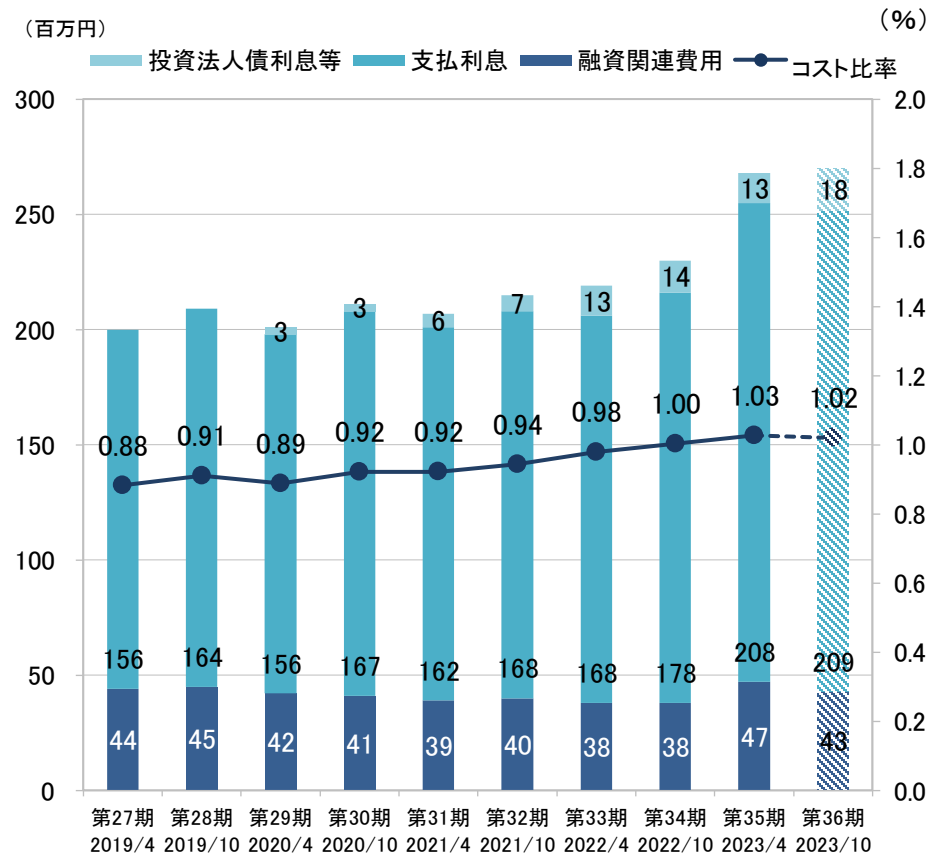
■ 借入金残高

項目	金額 (百万円)
1年内返済予定の長期借入金	9,032.5
長期借入金	40,313.5
借入金合計	49,346
投資法人債	3,500
有利子負債合計	52,846
有利子負債比率	51.0%

■ 信用格付の状況

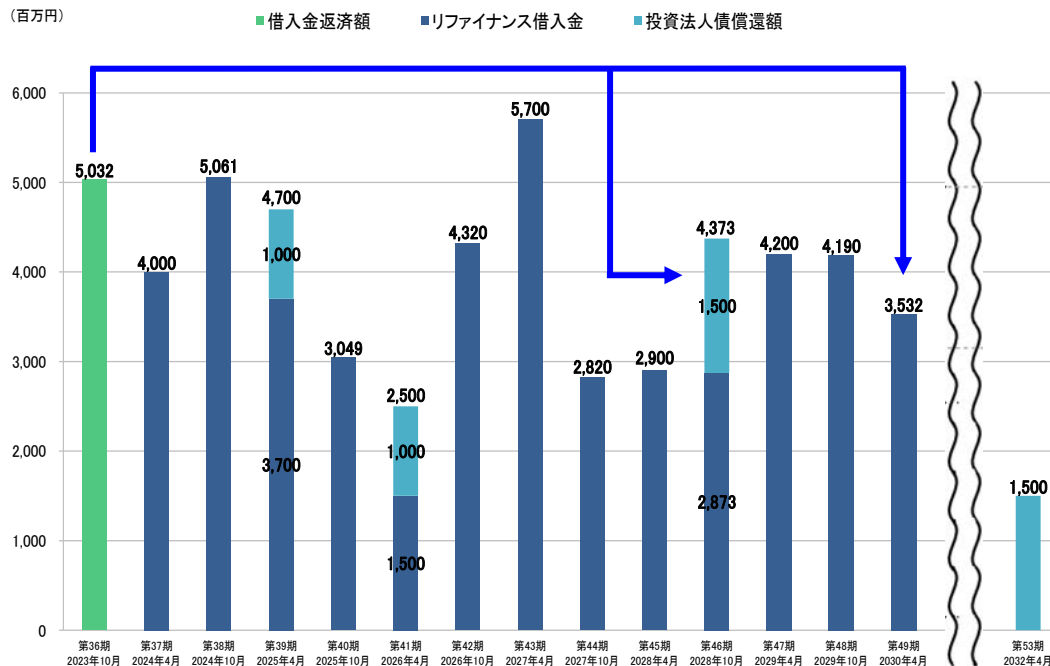
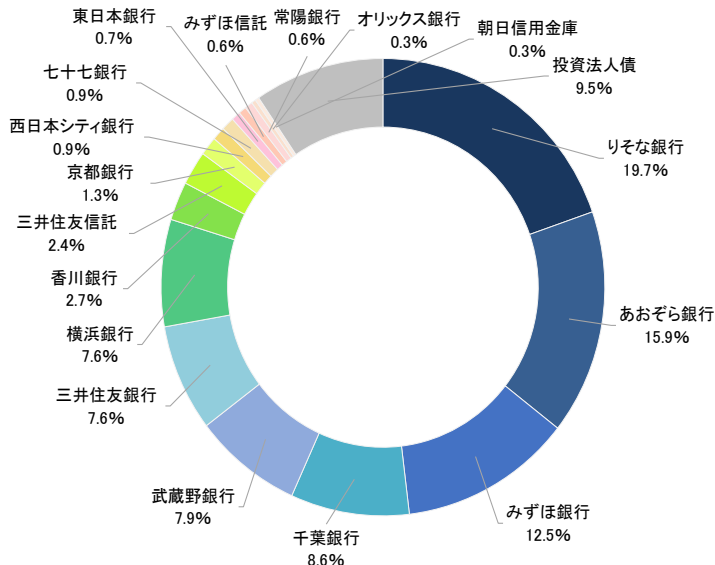
2022年8月30日～			
格付	(JCR) A	見通し	安定的

■ 有利子負債コストの推移



有利子負債の状況/リファイナンス後(2023年5月24日)

アロケーション



内訳

(百万円)

銀行名	有利子負債残高	シェア
リそな銀行	10,390	19.7%
あおぞら銀行	8,410	15.9%
みずほ銀行	6,617	12.5%
千葉銀行	4,569	8.6%
武蔵野銀行	4,179	7.9%
三井住友銀行	4,003	7.6%
横浜銀行	4,000	7.6%
香川銀行	1,446	2.7%
三井住友信託	1,268	2.4%
京都銀行	700	1.3%
西日本シティ銀行	500	0.9%
七十七銀行	500	0.9%
東日本銀行	350	0.7%
みずほ信託	300	0.6%
常陽銀行	300	0.6%
オリックス銀行	167	0.3%
朝日信用金庫	150	0.3%
借入金合計	47,846	90.5%
投資法人債	5,000	9.5%
有利子負債合計	52,846	100.0%

2023年5月24日リファイナンスの概要

旧ローン	金額(百万円)	期間(年)	変動金利※	新ローン	金額(百万円)	期間(年)	固定金利
2C	2,873.5	7	基準金利+0.85%	2Z	3,532.5	6.5	1.22%
2R	2,159	2	基準金利+0.42%				

平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第30期末	第31期末	第32期末	第33期末	第34期末	第35期末	リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.6	2.6	2.3	2.5	3.1	3.1	3.6
固定化比率(%)	37.8	37.8	37.8	47.3	59.7	59.7	69.2
平均金利(%)	0.74	0.74	0.75	0.79	0.83	0.84	0.87

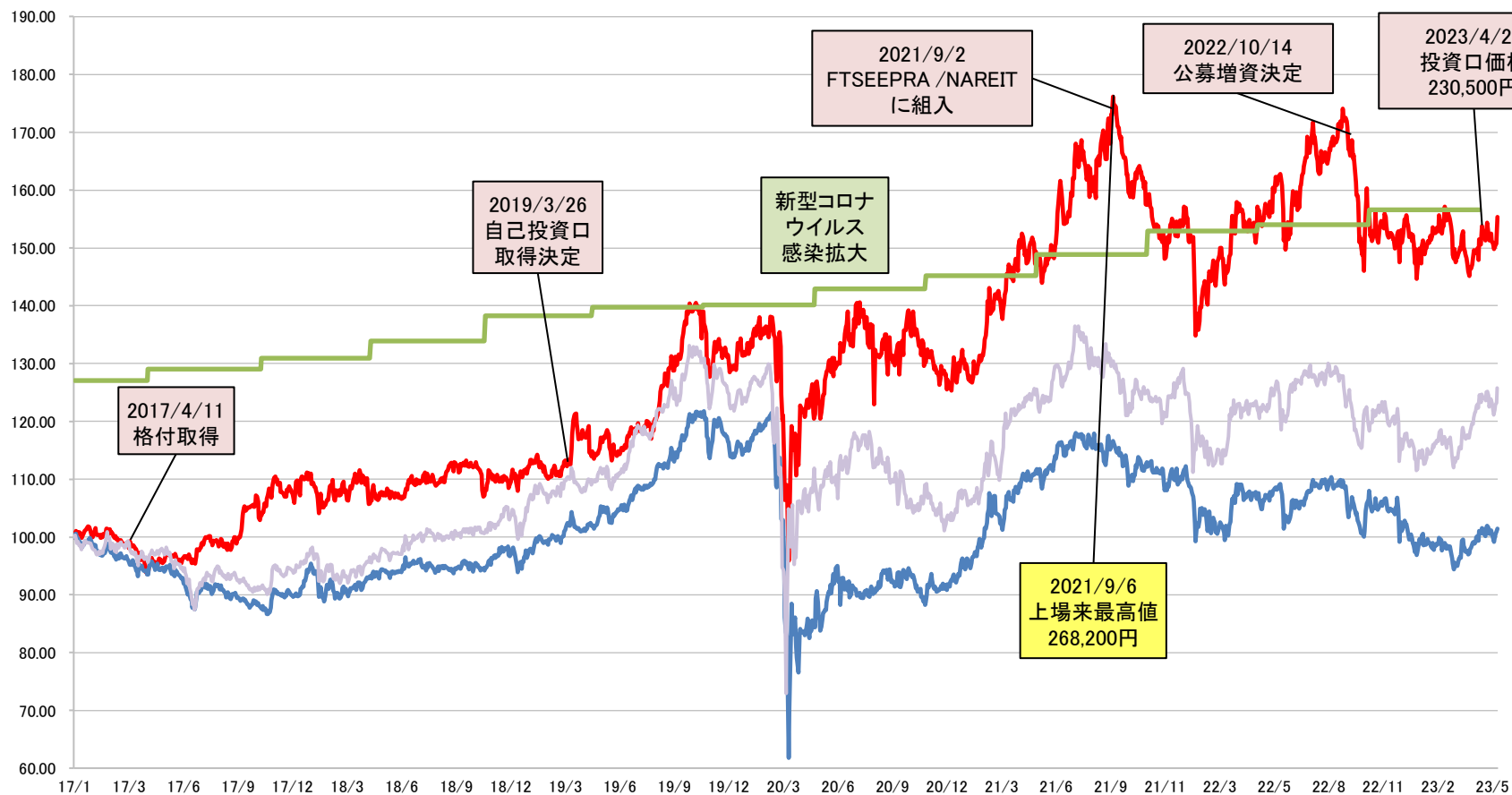
※アロケーション並びに内訳の銀行名は、一部名称を省略し記載しています。

※基準金利は、各利払期日の直前の利払い日の2営業日前、一般社団法人全国銀行協会にて発表している「3か月TIBOR」を基に算出しています。

第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の指数の推移

2023年4月末時点での1口当たりNAVは238,307円、NAV倍率は0.97倍となりました。

— 本投資法人の終値(指数) — 東証REIT指数 — 1口当たりNAV(指数) — 住宅REIT指数



■ 投資主及び投資口の構成

投資口数
282,477口

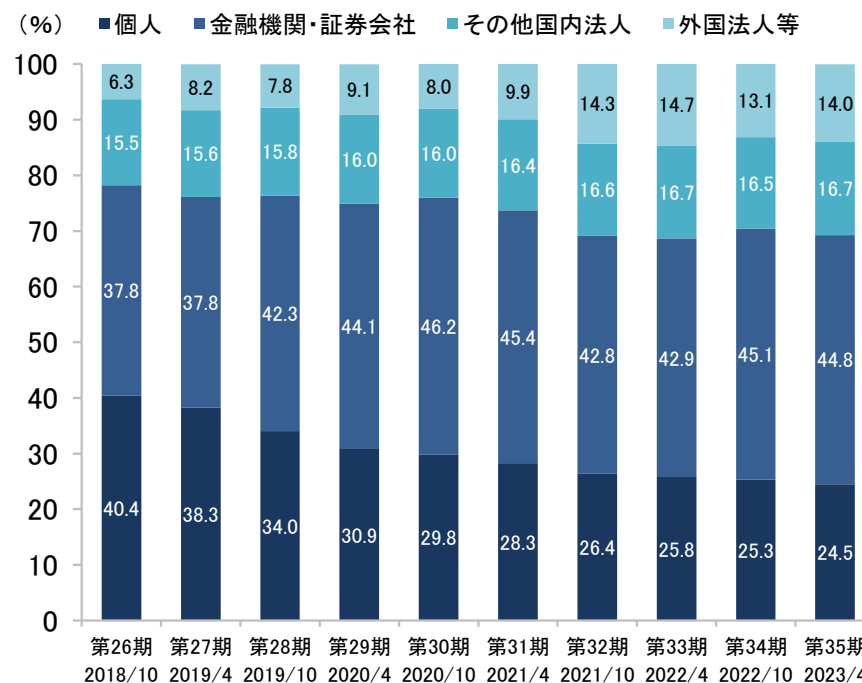
投資主数
11,886名

区分	投資主数 (人)	投資主数の割合 (%)	所有投資口数 (口)	所有投資口数の割合 (%)
金融機関・証券会社	45	0.4	126,678	44.8
その他の国内法人	184	1.5	47,241	16.7
外国法人等	197	1.7	39,439	14.0
個人その他	11,460	96.4	69,119	24.5
合計	11,886	100.0	282,477	100.0

■ 主要投資主

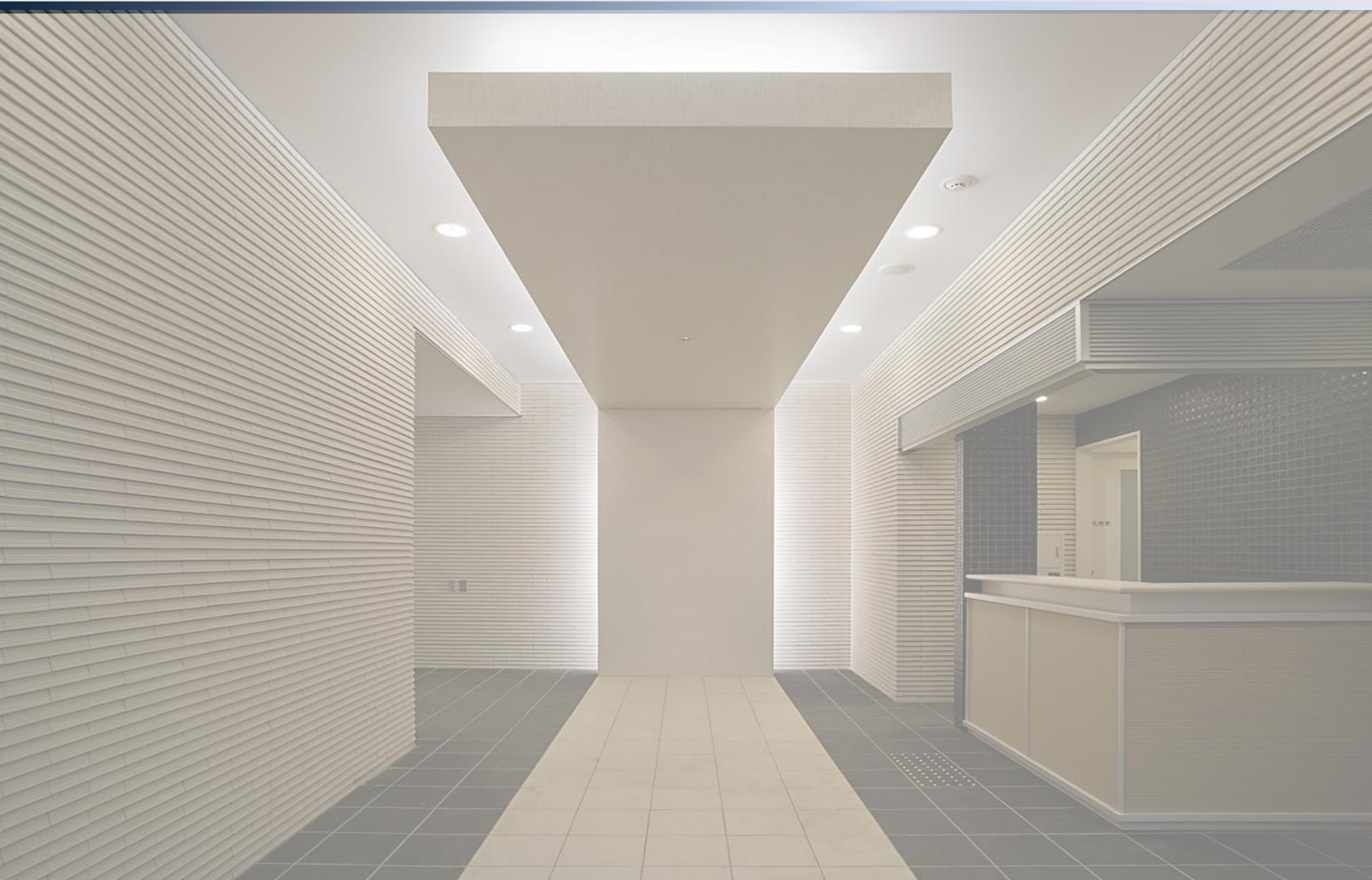
No.	氏名または名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%)※
1	株式会社日本カストディ銀行 (信託口)	53,394	18.90
2	スタートコーポレーション株式会社	38,017	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	36,788	13.02
4	野村信託銀行株式会社 (投信口)	10,819	3.83
5	近畿産業信用組合	4,164	1.47
6	JP MORGAN CHASE BANK 385770	3,789	1.34
7	モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	3,036	1.07
8	SMBC日興証券株式会社	2,904	1.02
9	株式会社豊州	2,826	1.00
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,703	0.95
	合計	158,440	56.08

■ 投資主構成の推移 (第26期～第35期)



※投資主比率は、小数第3位以下を切捨て計算しています。

サステナビリティに関する取組み



Environment (環境)



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

■ プロシード船橋宮本 <リノベーション工事>

Before



システムキッチン
ユニットバス
建具全体 交換

After DK・和室をLDKに間取り変更 ⇒ 賃料28千円UPで契約済



■ LED照明交換工事

Before



LED照明に
交換

After



Before



LED照明に
交換

After



環境認証の取得(CASBEE不動産評価認証・BELS認証)

■プロシード西新井 アルティア棟

CASBEE不動産評価認証 最上位評価ランクSを取得



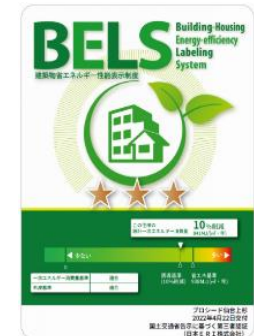
■プロシード門前仲町



■プロシード舞浜



■プロシード仙台上杉



GRESBリアルエステイト評価への参加

<2022年度に初参加・評価取得(★)>



GRESB
REAL ESTATE

屋上ソーラーパネルの設置推進

■プロシード石川台

ソーラーパネルによる発電量 10,507.0kWh
(2022年5月10日～2023年4月30日)



印刷物等への環境配慮

資産運用報告書や封筒など
FSC認証紙素材を採用しています。



Social (社会)



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

■ アルファグランデ千桜タワー < 第34期 取得 >

- ・千代田区有地及び周辺民間地を活用した複合開発
- ・免震構造
- ・災害対策型賃貸マンション(井戸・かまどベンチ・マンホールトイレ等の設置)



■ プロシード流山おおたかの森 < 第31期 取得 >

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



■ プロシードTX流山セントラルパーク

- ・流山市の市有地有効活用事業 < 第19期 取得 >
- ・学校法人暁星国際学園との協働の下で
幼稚園、小学校及び賃貸住宅を整備



■ プロシード篠崎タワー/篠崎ツインプレイス

- < 第16期 取得 > < 第35期 取得 >
- ・江戸川区が行った開発事業として、
スターツグループが整備した複合施設
- ・区民施設(図書館・生涯学習施設・ギャラリー・カフェ)
- ・民間施設(商業施設、住宅)



■ プロシード西新井 < 第5期 取得 >

- ・スターツグループが開発を行った大規模賃貸住宅
- ・免震構造
- ・オール電化システムを採用
- ・災害対策型賃貸マンション
- ・スターツグループが運営する保育園



Social (社会)



- 免震構造 (2023年4月末時点)
スターツCAM受注数 : 605棟
本投資法人組入物件数: 10棟

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



井戸



かまどベンチ



起震車・防災イベント



専有部用防災グッズ(一部の物件)



西新井きらきら保育園



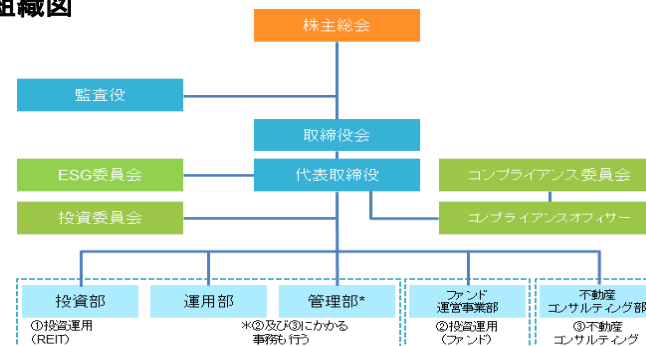
ライフサポート
レジデンス船堀駅前

Governance (ガバナンス)



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

組織図



■ 環境パフォーマンス目標

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

■ 環境パフォーマンス実績

項目		2021年度	2022年度	増減率
エネルギー消費量	総量(MWh)	2,281	2,148	△ 5.8%
	消費原単位(MWh/m ²)	0.051	0.047	△ 7.8%
GHG(CO ₂)排出量	総量(t-CO ₂)	979	222	△ 77.3%
	消費原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.022	0.005	△ 77.3%
水消費量	総量(m ³)	961	824	△ 14.3%
	消費原単位(m ³ /m ²)	0.027	0.022	△ 18.5%

※集計期間は、各年5月～4月としています。

※エネルギー消費量・GHG(CO₂)排出量・水消費量は、管理権限を有する通年稼働物件(区分所有物件を除く)の共用部の実績値を集計しています。

※GHG(CO₂)排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等を基に、本資産運用会社にて算出しています。

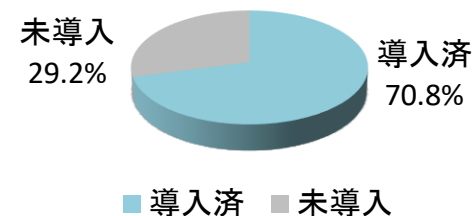
■ 共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

全107物件の中の77物件(合計延床面積の70.8%)については、共用部の電力契約をミツウロコグリーンエネルギー株式会社が提供する再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しています。

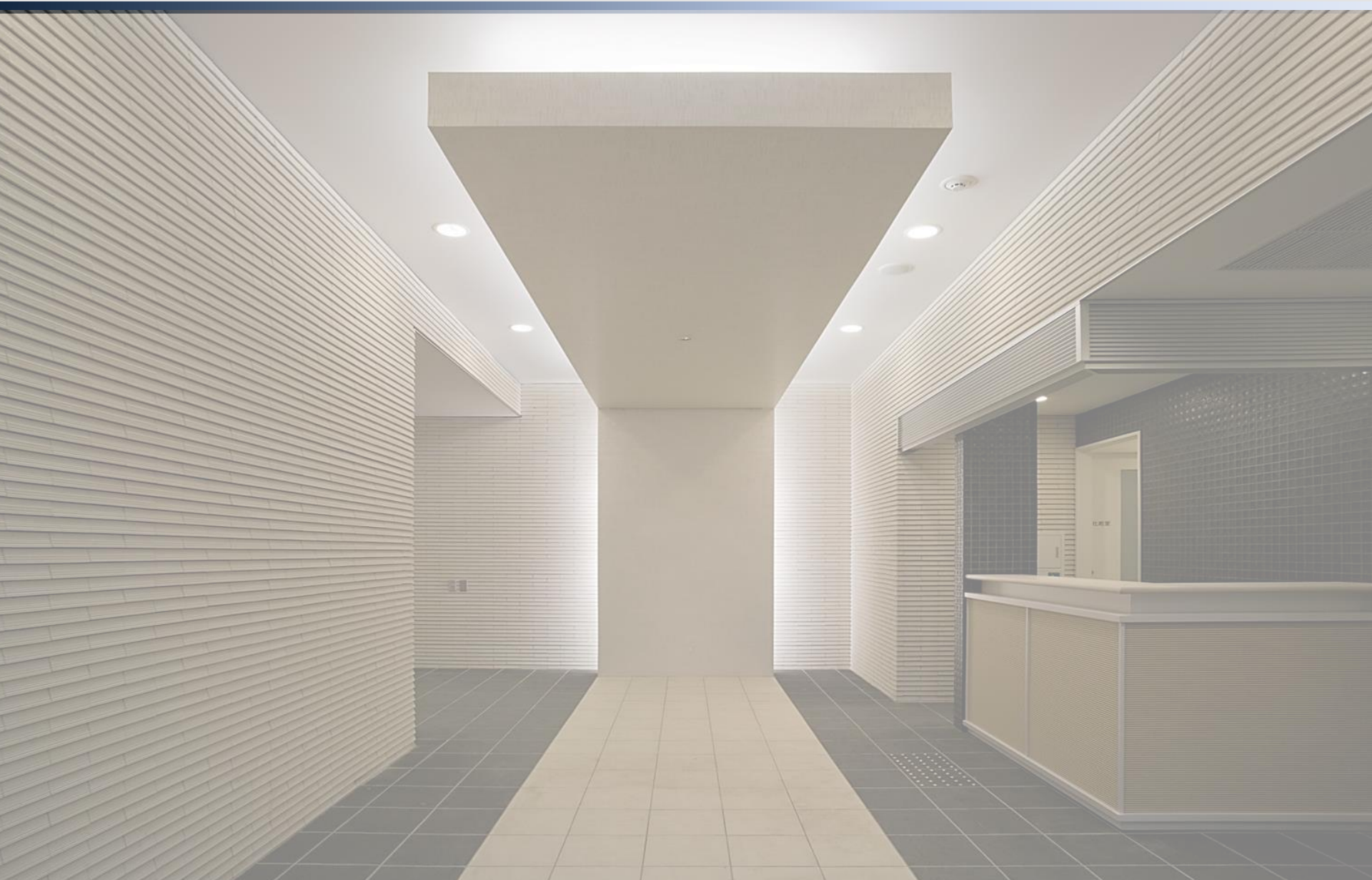
これにより導入物件の使用電気(共用部)の実質CO₂排出量ゼロを実現します。この取組みは、本投資法人が特定したマテリアリティのうち「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与するものです。

※投資法人のESG方針・マテリアリティについては下記ホームページをご参照ください。
<https://www.sp-inv.co.jp/>

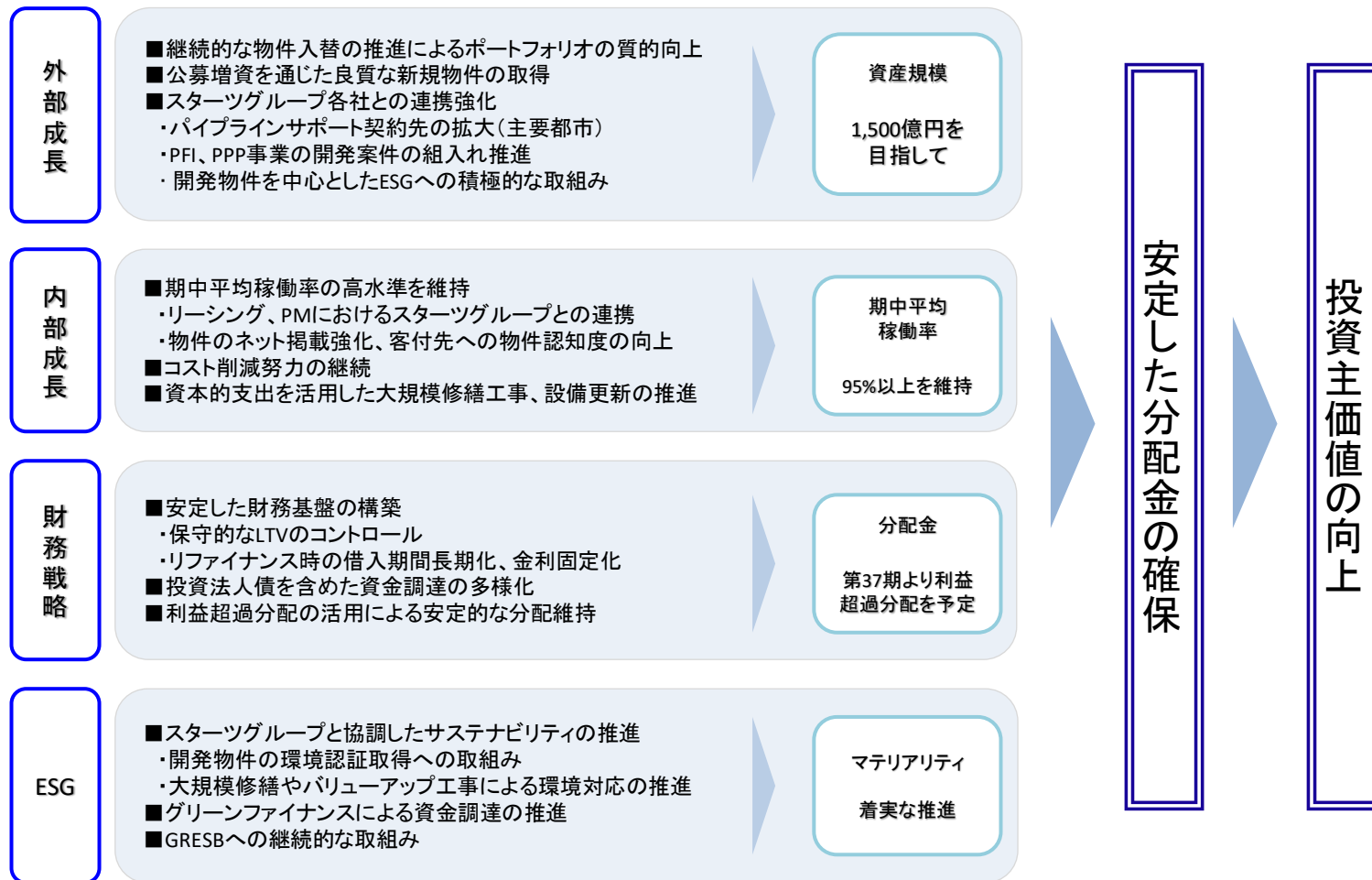
再生可能エネルギー導入比率



今後の運用方針



第36期(2023年10月期)以降の取組み

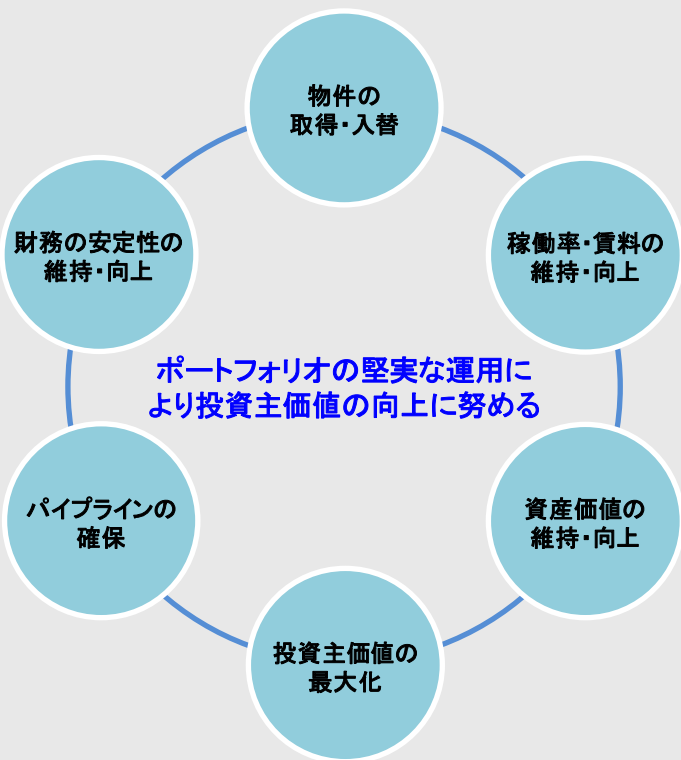


◇ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



スタートプロシード投資法人

安定的な資産運用



資金の還流により
不動産ビジネスを
さらに加速

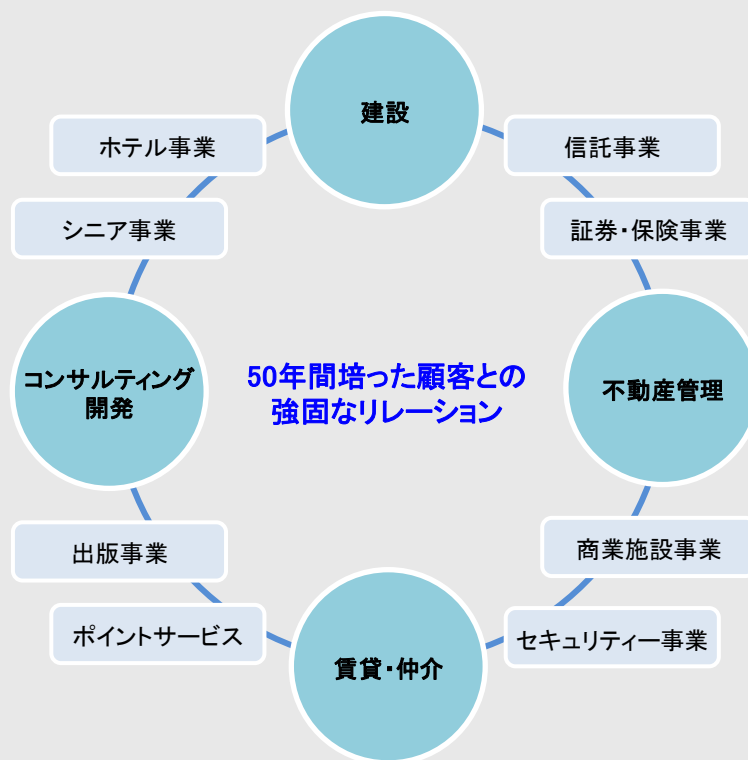


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



◇ (仮称)プロシード小岩PJ

Re-Seed機構初の賃貸住宅出資案件として5億円の出資を受け、“省エネ対応賃貸住宅”の開発・運営を予定

■ 物件所在地



■ 計画概要

規模 : 地上10階
敷地面積 : 926.23㎡
延床面積 : 3,459.45㎡
構造 : 鉄筋コンクリート造
建築用途 : 共同住宅、店舗、駐車場

■ Re-seed機構 プレスリリース内容※

RE-SEED © STARTS

2022年11月2日

Re-Seed 機構、スタートの省エネ対応賃貸住宅開発事業に出資
(Re-Seed 機構初の賃貸レジ出資案件)

国土交通省・環境省の ESG 基金をもとに投資を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構(以下、Re-Seed 機構)は、東京都江戸川区内にスタートグループが開発する省エネ対応賃貸住宅を取得運営する SPC(SPC 運営はスタートアセットマネジメント㈱)に対する約 5 億円の出資を決定し、スタートグループは当資金を活用した事業を開始しましたのでお知らせいたします。

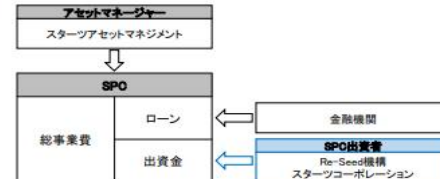
Re-Seed 機構は、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進しています。分譲住宅と異なり事業費等の制約が大きく、また入居者様との関係で事後的な環境改修余地も限られる賃貸住宅では、望ましい省エネ性能の確保が困難なケースも多く見られますが、本件では機構資金の活用を念頭に、事業者様と Re-Seed 機構が開発の初期段階から建物の省エネ仕様についての調整を図らせて頂くことで、「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の星表示3つ以上(建築物省エネ法の基準から10%以上の削減)」の省エネ性能確保が可能となり、機構としても初の賃貸住宅への出資決定となりました。

スタートグループは、創業 50 年を超え、建設、不動産、管理事業を主軸に、金融、出版、ホテル、高齢者支援・保育事業、世界 24 カ国(地域含む)34 都市に広がるネットワーク等、“総合生活文化企業”として地域に根差した事業拡充を行ってきました。現在、連結売上高 1,965 億円、従業員数約 9,000 人、83 社の企業グループです。今回、スタートグループは、創業の地である江戸川区という重要なエリアにおいて、設計・建築・管理・テナントリーシング及び事業マネジメントをワンストップかつ高いレベルで行うことが可能なグループの総合力をいかすとともに、Re-Seed 機構の資金も活用し、下記の省エネ対応型賃貸住宅の開発・運営事業を行うこととなりました。スタートグループは、地域と共に持続する企業を目指し、各事業分野の特性を活かした環境・社会への取り組みを引き続き実施していきます。

【物件概要】

所在	東京都江戸川区南小岩 7 丁目 18-9
交通	JR 総武本線「小岩」駅徒歩 3 分
敷地	926.23 ㎡
開発物件/用途(予定)	鉄筋コンクリート造地上 10 階 / 共同住宅、店舗、駐車場

【スキーム】



■ 賃貸住宅における取組み



分譲住宅と異なり事業費等の制約が大きく、また入居者様との関係で事後的な環境改修余地も限られる賃貸住宅では、望ましい省エネ性能の確保が困難なケースも多く見られます。

本件ではスタートとRe-Seed機構が初期段階から建物の省エネ仕様についての調整を図ることにより、「建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)の星表示3つ以上(建築物省エネ法の基準から10%以上の削減)」の省エネ性能確保が可能となり、初の賃貸住宅への出資決定となりました。

Re-Seed機構とは

Re-Seed機構とは、国土交通省・環境省のESG基金をもとに投資を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構をいいます。
国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進しています。

取組み事例② 【千葉県浦安市】

物件名「パティーク新浦安」



Before

After



企業社宅として使用されていた住宅7棟を取得し、間取りの変更、エレベーターやオートロックの設置等、大規模なリノベーション工事を実施し、賃貸住宅として運営

■ 計画概要

- 規 模 : ①W1,W2号棟(2棟) 3階建
②1~4,12号棟(5棟) 4階建
- 敷 地 面 積 : 13,675.84㎡ (2筆合計)
- 延 床 面 積 : 11,686.62㎡ (7棟合計)
- 構 造 : 鉄筋コンクリート造
- 建 築 用 途 : 共同住宅
- 竣 工 年 月 : ①2008年8月(リノベーション工事着工時 築14年)
②1988年3月(リノベーション工事着工時 築34年)
- 賃 貸 戸 数 : 131戸(①合計24戸、②合計107戸)
- 事 業 体 制 : 事業者 スターツコーポレーション(株)
事業統括 スターツアセットマネジメント(株)
設計・施工 スターツCAM(株)
維持管理 スターツアメニティー(株)
リーシング スターツピタットハウス(株)

■ 物件所在地



■ 配置図

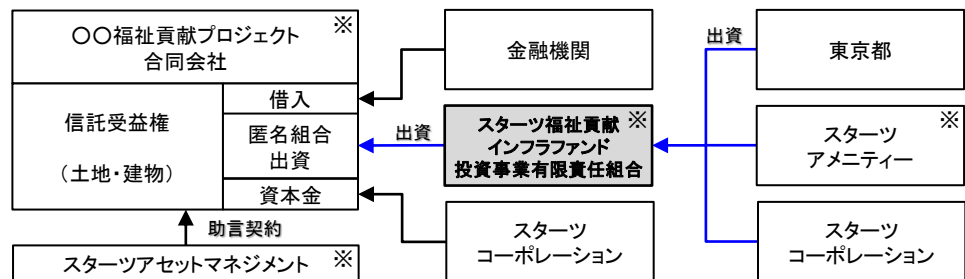


運用会社の取組み事例

官民連携福祉貢献インフラファンドの取組み

東京都とスタートグループにおいて、都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備促進等に取組んでいます。

■事業ストラクチャー



※スタートコーポレーション連結対象会社

プロシード両国2

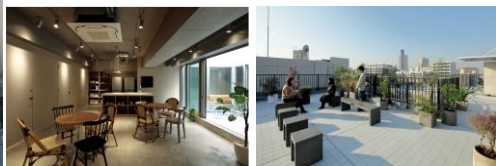
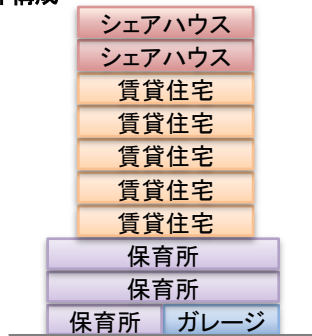


免震

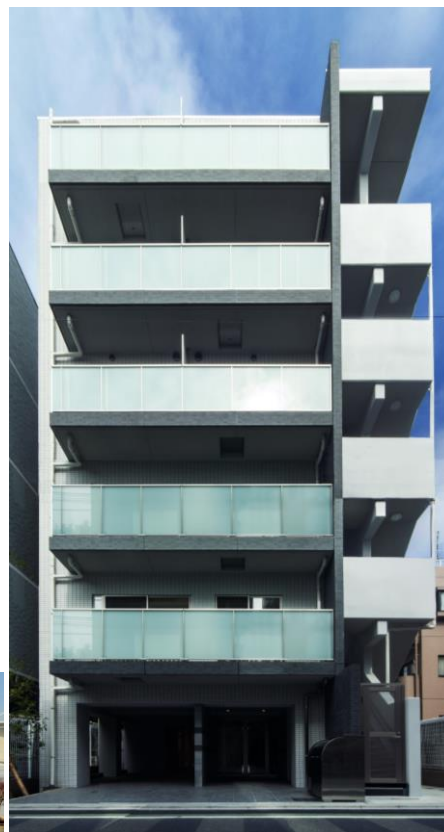
■物件概要

所在地: 東京都墨田区緑一丁目
敷地面積: 444.17㎡
建物規模: 鉄筋コンクリート造(免震)
地上10階建
用途: 認可保育所、共同住宅(24戸)
シェアハウス(8名×2フロア)
竣工: 2019年1月

■物件構成



プロシード千鳥町



■物件概要

所在地: 東京都大田区千鳥一丁目
敷地面積: 364.82㎡
建物規模: 鉄筋コンクリート造
地上6階建
用途: 認可保育所
共同住宅(11戸)
竣工: 2019年1月

■物件構成



現在、総計 9件/100億円超のパイプライン案件を保有しています。

(仮称)プロシード府中



免震

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上13階建
竣工年月	2025年8月予定
賃貸戸数 (間取り)	1DK:36戸 計 36戸
所在地	東京都府中市 宮西町
敷地面積	243.79㎡
延床面積	1,446.57㎡

(仮称)プロシード新松戸



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階建
竣工年月	2023年9月予定
賃貸戸数 (間取り)	1K:52戸 計 52戸
所在地	千葉県松戸市 新松戸
敷地面積	431.00㎡
延床面積	1,654.90㎡

プロシード行徳駅前2



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上4階建
竣工年月	2023年3月
賃貸戸数 (間取り)	1K:16戸・1LDK:15戸 計31戸
所在地	千葉県市川市行徳駅前
敷地面積	539.29㎡
延床面積	1,396.65㎡

(仮称)プロシード池下



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上13階建
竣工年月	2024年8月予定
賃貸戸数 (間取り)	1LDK:22戸 2LDK:22戸 3LDK:2戸 計 46戸
所在地	愛知県名古屋市中 千種区池下
敷地面積	494.55㎡
延床面積	2,968.49㎡

プロシード日赤通り



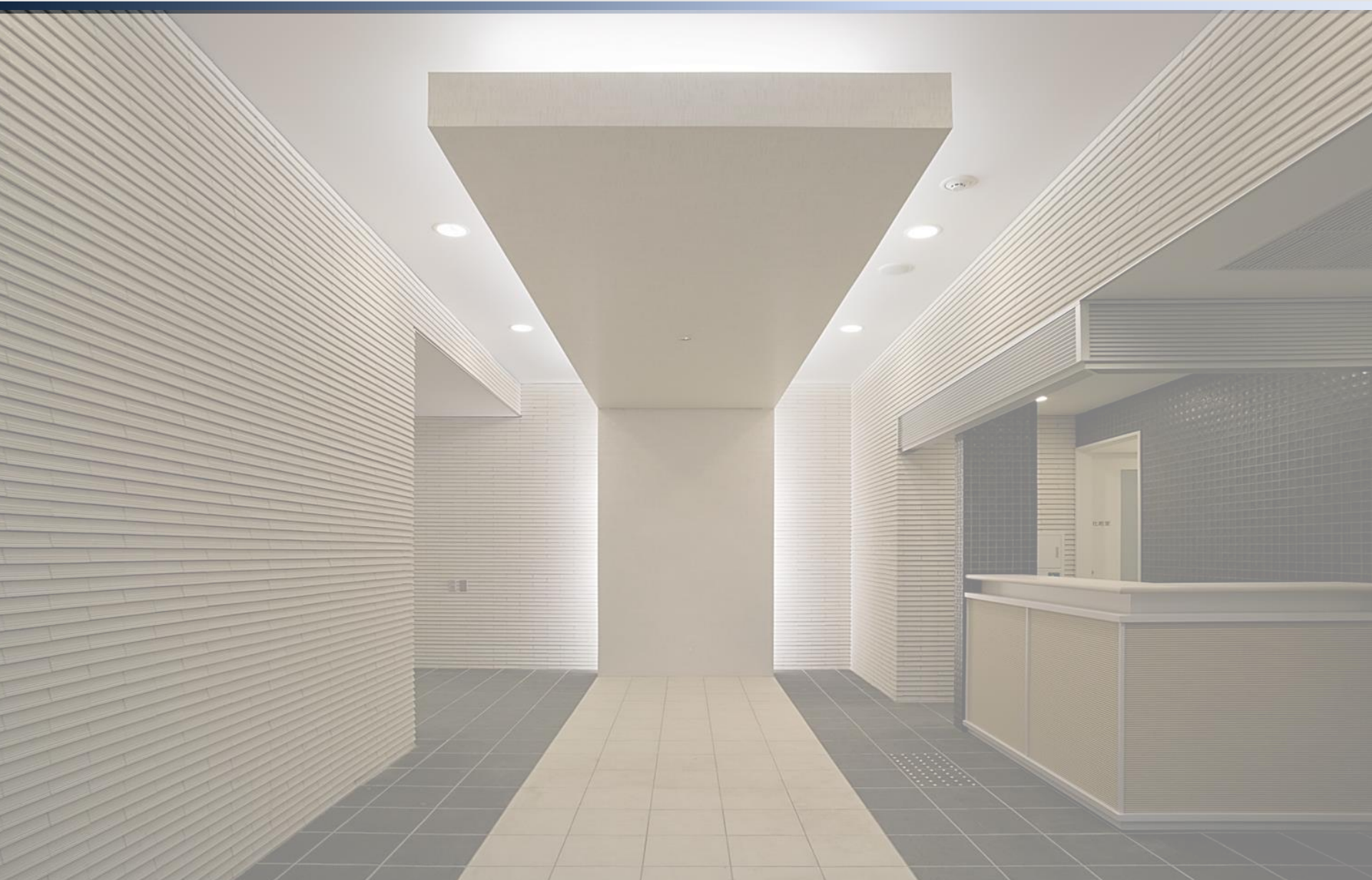
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上8階建
竣工年月	2023年3月
賃貸戸数 (間取り)	1LDK:63戸
所在地	福岡県福岡市南区 大楠
敷地面積	892.55㎡
延床面積	2,117.30㎡

その他

物件名	(仮称)プロシード小岩	(仮称)プロシード両国3
構造	鉄筋コンクリート造(免震)	鉄筋コンクリート造(免震)
規模	地上10階建	地上12階建
竣工年月	2025年3月予定	2025年4月予定
所在地	東京都江戸川区南小岩	東京都墨田区緑
敷地面積	926.23㎡	231.24㎡
延床面積	3,380.08㎡	未定

物件名	(仮称)プロシード新城	(仮称)プロシード白壁
構造	鉄筋コンクリート造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階建	地上11階建
竣工年月	2024年7月予定	未定
所在地	愛知県安城市今池	愛知県名古屋市東区
敷地面積	515.75㎡	287.14㎡
延床面積	2,070.89㎡	未定

スターツグループの開発プロジェクト



スタートグループの開発プロジェクト



流山おおたかの森駅前市有地開発事業

千葉県流山市
公共施設・ホテル・集合住宅
2019年1月開業(ホテル棟)
2019年4月開業(公共施設棟)
2020年3月竣工引渡(集合住宅棟)



京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業

京都府京都市
ホテル・商業
2020年7月開業



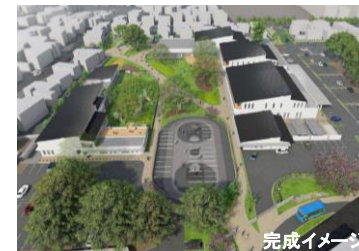
布袋駅東複合公共施設等整備事業

愛知県江南市
公共施設(図書館、保健センター等)
民間施設(食品スーパー、物販店舗等)
2023年4月開業



札幌北8西1地区第一種市街地再開発事業

北海道札幌市
ホテル・店舗
2023年12月27日開業予定



熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業

埼玉県熊谷市
(仮称)こどもセンターほか
2026年4月開業予定

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



習志野市 大久保地区公共施設再生事業

千葉県習志野市
公共施設(図書館・市民ホール・公民館)・公園・駐車場・民間付帯施設
2019年11月開業



弘前市 吉野町緑地周辺整備等PFI事業

青森県弘前市
公共施設(美術館)
民間付帯施設
(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)
2020年7月グランドオープン



府中グリーンプラザ敷地活用事業

東京都府中市
ホテル・店舗・事務所・コワーキングスペース
2021年7月開業
(ホテル・事務所・コワーキングスペース)
2021年8月開業(店舗)



横浜文化体育館再整備事業 民間収益施設(ホテル等)

神奈川県横浜市
ホテル・店舗・駐車場
2024年4月開業予定



関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業

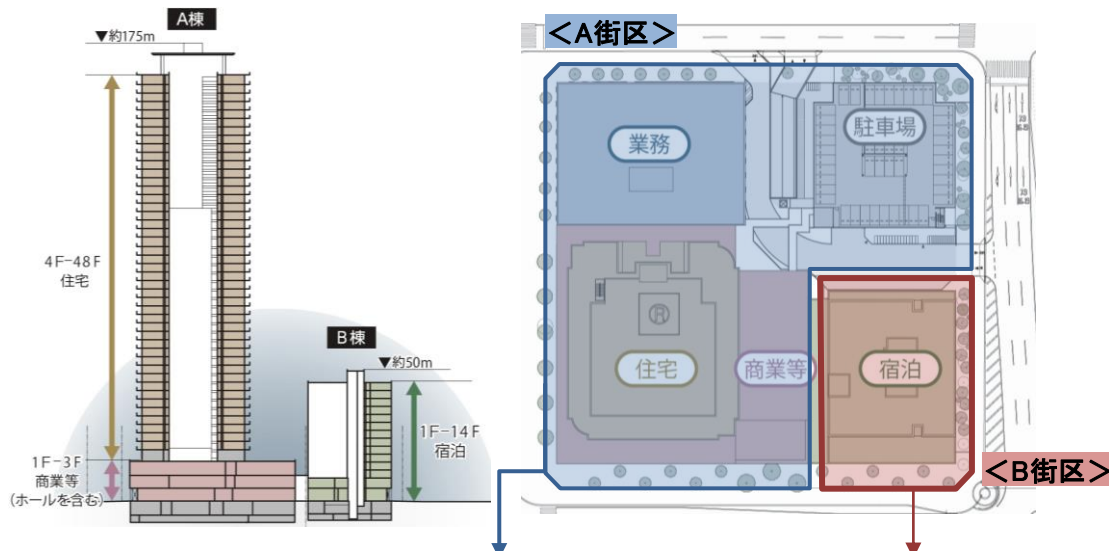
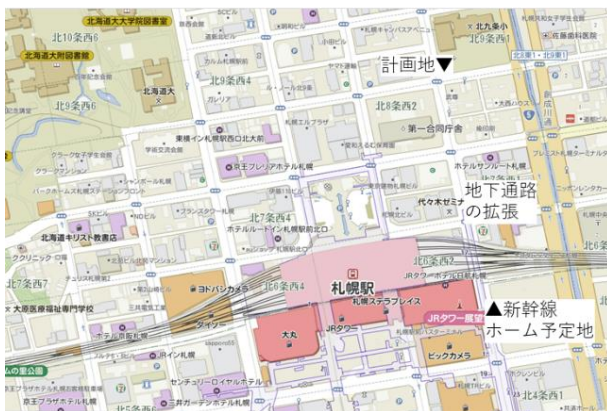
神奈川県横浜市
商業施設、事務所、住宅等
2029年竣工予定

スターツグループの開発事例① 【北海道札幌市】

北8西1地区第一種市街地再開発事業 < 2023年12月27日 開業予定 >



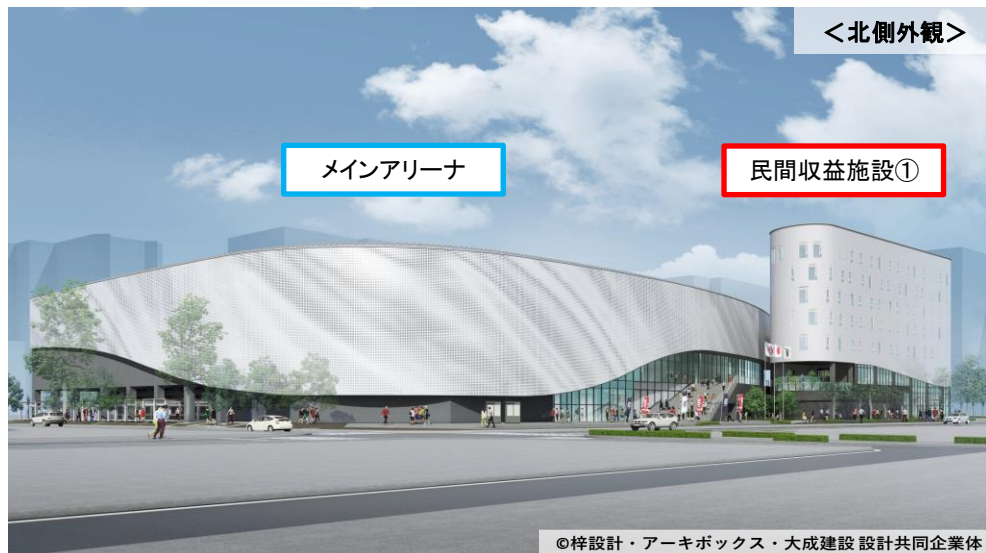
所在：札幌市北区北8条西一丁目



	A街区	B街区
用途	住宅・店舗等・事務所駐車場等	ホテル・店舗等
敷地面積	約9,710㎡	約1,970㎡
延床面積	約98,600㎡	約14,430㎡
規模	地上48階地下2階	地上14階地下1階
高さ	約175m	約50m
施工者	大成建設(株)・伊藤組土建(株)・スターツCAM(株) 共同企業体	
参加組員	住宅棟：大和ハウス工業(株) 住友不動産(株) 東急不動産(株) NIPPO 共同体 業務棟：東京建物(株)	宿泊棟：スターツコーポレーション(株) 工期：着工2021年5月 (全体着工2020年7月頃) 竣工2023年10月(予定) 開業2023年12月27日(予定) 概要：ホテルエミオン札幌(295室)

スターツグループの開発事例② 【神奈川県横浜市】

横浜文化体育館再整備事業・民間収益事業 < 2024年4月 開業予定 >



ホテル客室(約120室)	7F
レストラン	3F
ホテルロビー・大浴場	2F
	1F

<メインアリーナ>

【施設概要】

敷地面積: 10,057.23㎡
 延床面積: 約15,700㎡
 地上 : 地上3階
 高さ : 約21m
 用途 : アリーナ(観客席: 約5,000席)

【実施体制】

事業者 : 電通
 設計 : 梓設計・アーキボックス・大成建設設計共同企業体
 施工 : 大成建設・渡辺組建設共同企業体
 運営 : 電通ライブ
 維持管理: 日本管財、ハリマビシステム

【スケジュール】

着工2022年1月
 開業2024年4月予定

<民間収益施設①>

【施設概要】

敷地面積: 957.00㎡
 延床面積: 約4,550㎡
 地上 : 地上7階
 高さ : 約31m
 用途 : ホテル(約120室)・飲食店・大浴場

【実施体制】

事業者 : スターツコーポレーション
 設計 : スターツCAM、スターツ総合研究所(アドバイザー)
 施工 : スターツCAM
 運営 : スターツホテル開発
 維持管理: スターツファシリティーサービス

【スケジュール】

着工2023年2月
 開業2024年4月予定

スタートグループの開発事例③ 【埼玉県熊谷市】

熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業 < 2026年4月 開業予定 >



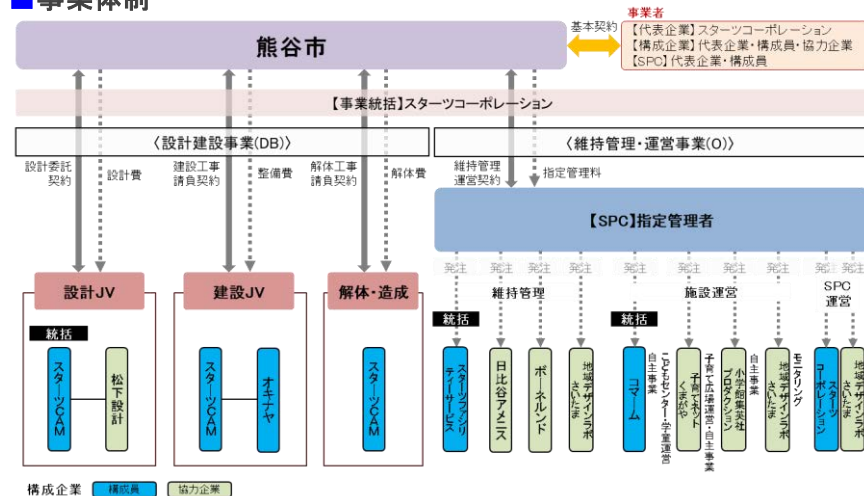
■ 計画概要

所在地：埼玉県熊谷市石原三丁目27番地
敷地面積：約27,000㎡
整備施設：(仮称)こどもセンター / (仮称)新石原児童クラブ
(仮称)中央保育所 / (仮称)保健センター
休日・夜間急患診療所

■ 事業スケジュール

2022年10月 優先交渉権獲得
2022年12月下旬 基本契約書等締結
2024年4月 工事着工(予定)
2026年4月 開業(予定)

■ 事業体制



■ 事業計画地



※添付しているイメージパースは、実物と異なる場合がございます。

スターツグループの開発事例④ 【神奈川県横浜市】

関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 < 2029年 竣工予定 >



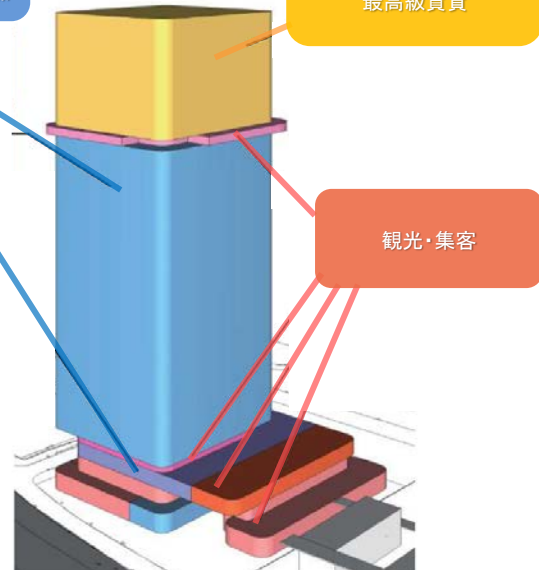
■ 計画概要

規 模 : 地下1階、地上31階建
敷 地 面 積 : 約7,700㎡
延 床 面 積 : 約97,000㎡
用 途 : 商業施設、事務所、住宅等

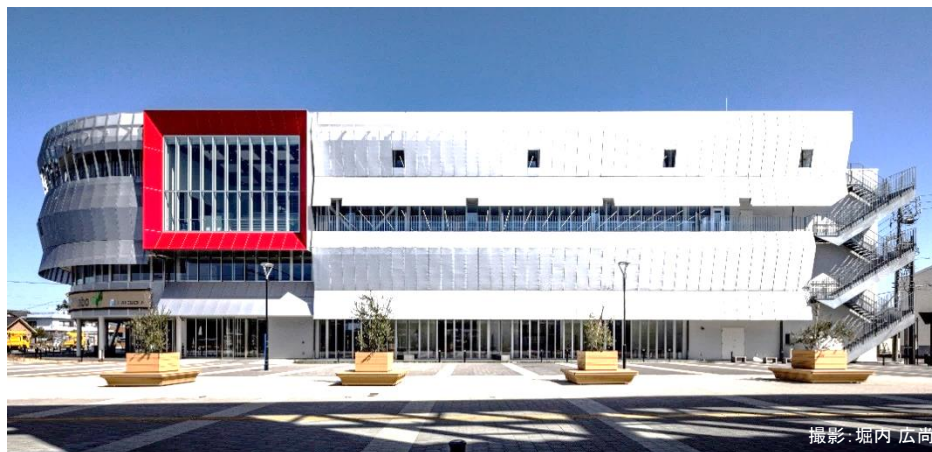


国際的な産学連携
・グローバル企業本社
・一流企業の研究開発拠点
・グローバルシェアキャンパス
・関内ベンチャー企業成長支援拠点

居住機能
グローバルニーズ対応の
最高級賃貸

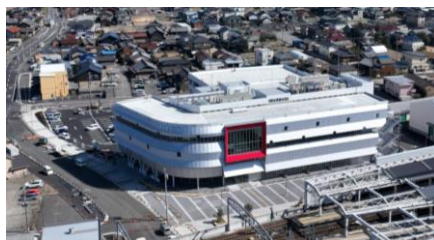


布袋駅東複合公共施設等整備事業



撮影：堀内 広尚

鉄道高架下より



鳥瞰



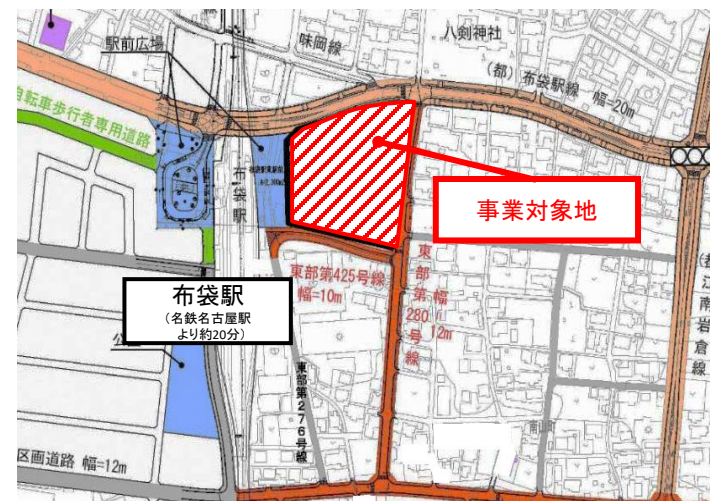
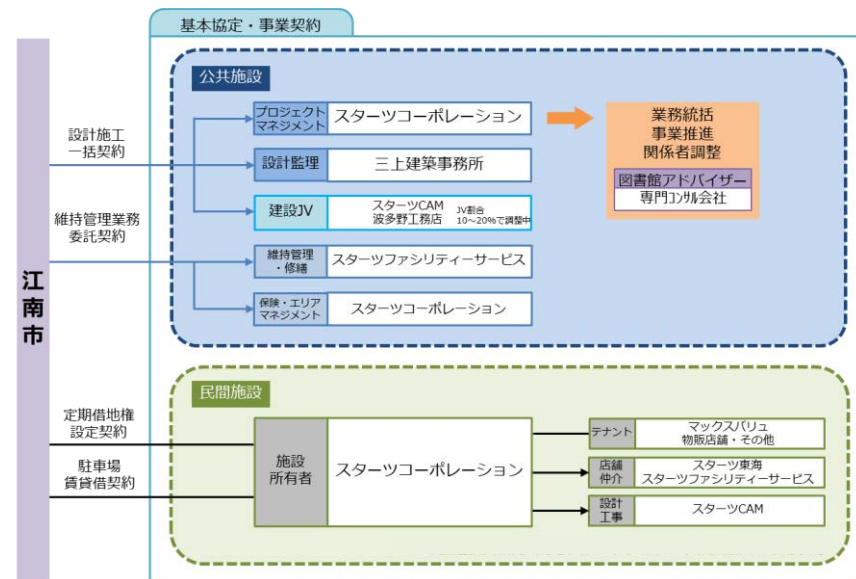
北面都市計画道路より

■ 計画概要

規 模	公共施設 / 地上4階	民間施設 / 地上4階
敷 地 面 積	9,000㎡	
延 床 面 積	公共施設 / 7,500㎡	民間施設 / 8,150㎡
構 造	鉄骨造	
事 業 期 間	30年(定期借地)	
建 築 用 途	公共施設 / 図書館、保健センター、子育て支援センター、交流スペースなど	

民間施設 / 食品スーパー、物販店舗、保育所、地域交流施設、駐車場など

■ 事業体制



府中グリーンプラザ敷地活用事業



撮影：日刊建設通信新聞社



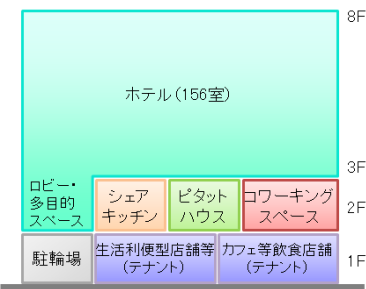
ホテルケヤキゲート
公式HP



京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業

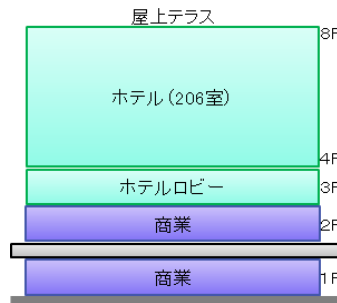


ホテルエミオン京都
公式HP



■計画概要

規 模 : 地上8階建
敷 地 面 積 : 1,092.27㎡
延 床 面 積 : 5,817.26㎡
構 造 : 鉄骨造
事 業 期 間 : 50年(定期借地)



■計画概要

規 模 : 地上8階、地下1階、PH1階建
敷 地 面 積 : 4,000.00㎡
延 床 面 積 : 17,673.71㎡
用 途 : ホテル、商業施設
事 業 期 間 : 60年(定期借地)

◇ 弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

◇ 習志野市大久保地区公共施設再生事業



北館・民間付帯施設



弘前れんが倉庫美術館
公式HP



北館

南館

プラッツ習志野
公式HP



■ 施設概要

ミュージアム棟(2階建) : 延床面積3,089.59㎡
カフェ・ショップ棟(1階建) : 延床面積 497.69㎡

■ 受賞履歴

第32回BELCA賞 ベストリフォーム部門受賞
2021年度フランス国外建築賞(AFEX Grand Prix 2021) グランプリ受賞
2020年度耐震改修優秀建築・貢献者表彰「耐震改修優秀建築賞」受賞
2020年度グッドデザイン賞受賞
2020年照明普及賞 東北支部表彰「照明優秀技術賞」受賞

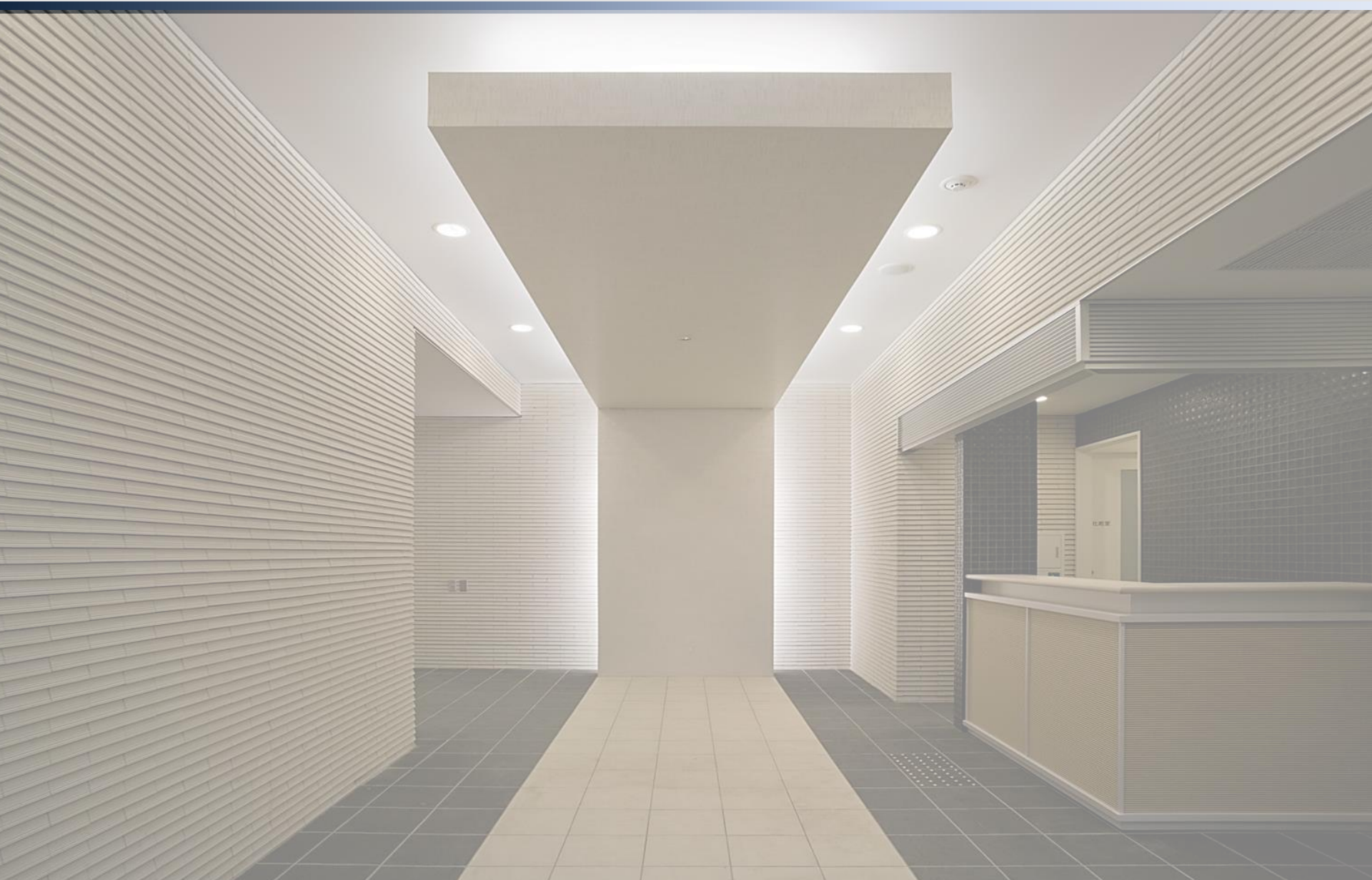
■ 施設概要

北館(公民館、図書館、ホール) : 延床面積3,942.16㎡
北館別棟(図書館・事務所等) : 延床面積 924.19㎡
南館(アリーナ、こどもスペース他) : 延床面積2,471.65㎡
民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ、ミニスーパー) : 延床面積1,586.31㎡
公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場)

■ 敷地概要

PFI事業用地 : 45,583㎡
民間付帯事業用地 : 1,337㎡

參考資料



貸借対照表

■ 貸借対照表

(千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,434,739	1,997,761	563,021
信託現金及び信託預金	1,980,700	2,241,549	260,848
営業未収入金	26,459	43,892	17,433
前払費用	82,873	85,241	2,368
未収消費税等	-	57,503	57,503
その他	7,274	8,959	1,684
流動資産合計	3,532,046	4,434,907	902,860
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	48,355,761	52,585,883	4,230,121
減価償却累計額	△ 11,258,805	△ 11,668,684	△ 409,878
信託建物(純額)	37,096,956	40,917,198	3,820,242
信託構築物	1,263,759	1,279,506	15,746
減価償却累計額	△ 870,052	△ 891,639	△ 21,586
信託構築物(純額)	393,707	387,867	△ 5,839
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 5,107	△ 5,107	-
信託機械及び装置(純額)	268	268	-
信託工具、器具及び備品	697,073	794,115	97,042
減価償却累計額	△ 338,894	△ 369,788	△ 30,894
信託工具、器具及び備品(純額)	358,179	424,327	66,148
信託土地	47,610,451	55,563,624	7,953,173
有形固定資産合計	85,459,562	97,293,287	11,833,724
無形固定資産			
信託借地権	871,571	1,042,267	170,695
ソフトウェア	364	322	△ 41
無形固定資産合計	871,936	1,042,590	170,653
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	608,281	710,820	102,538
長期前払費用	100,392	153,966	53,573
繰延税金資産	81	682	600
その他	20,745	27,593	6,847
投資その他の資産合計	739,501	903,061	163,560
固定資産合計	87,071,000	99,238,939	12,167,938
繰延資産			
投資法人債発行費	22,151	19,342	△ 2,809
投資口交付費	-	10,358	10,358
繰延資産合計	22,151	29,700	7,548
資産合計	90,625,199	103,703,546	13,078,347

(千円)

	前期 (2022年10月31日)	当期 (2023年4月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	9,222,500	9,032,500	△ 190,000
営業未払金	202,506	124,919	△ 77,586
未払金	246,638	256,231	9,592
未払費用	25,060	42,831	17,771
未払法人税等	1,976	8,568	6,592
未払消費税等	82,270	16,040	△ 66,229
前受金	1,794	1,462	△ 332
その他	4,681	256	△ 4,425
流動負債合計	9,787,427	9,482,809	△ 304,618
固定負債			
投資法人債	3,500,000	3,500,000	-
長期借入金	32,923,500	40,313,500	7,390,000
信託預り敷金及び保証金	678,572	870,171	191,598
資産除去債務	250,985	300,411	49,426
固定負債合計	37,353,058	44,984,082	7,631,024
負債合計	47,140,485	54,466,892	7,326,406
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	48,082,645	5,852,188
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	47,536,732	5,852,188
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
買換特例圧縮積立金	400,000	185,848	△ 214,151
任意積立金合計	499,000	284,848	△ 214,151
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,301,169	1,415,074	113,904
剰余金合計	1,800,169	1,699,922	△ 100,247
投資主資本合計	43,484,713	49,236,654	5,751,941
純資産合計	43,484,713	49,236,654	5,751,941
負債純資産合計	90,625,199	103,703,546	13,078,347

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

(千円)

	前期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	当期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	3,154,026	3,554,688	400,661
不動産等売却益	195,510	122,212	△ 73,297
営業収益合計	3,349,536	3,676,901	327,364
営業費用			
賃貸事業費用	1,416,086	1,554,855	138,769
資産運用報酬	269,873	298,910	29,036
資産保管手数料	8,480	8,810	329
一般事務委託手数料	22,450	25,254	2,804
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	112,376	105,718	△ 6,658
営業費用合計	1,830,467	1,994,748	164,281
営業利益	1,519,069	1,682,152	163,082
営業外収益			
受取利息	16	17	1
受取保険金	14,144	11,592	△ 2,551
未払分配金戻入	1,224	969	△ 255
その他	143	-	△ 143
営業外収益合計	15,529	12,580	△ 2,948
営業外費用			
支払利息	178,364	208,084	29,719
投資法人債利息	11,198	10,868	△ 330
投資法人債発行費償却	2,809	2,809	-
投資口交付費償却	-	2,071	2,071
融資関連費用	38,513	47,296	8,782
その他	576	576	-
営業外費用合計	231,463	271,706	40,243
経常利益	1,303,135	1,423,026	119,890
税引前当期純利益	1,303,135	1,423,026	119,890
法人税、住民税及び事業税	1,978	8,571	6,592
法人税等調整額	△ 0	△ 600	△ 599
法人税等合計	1,978	7,970	5,992
当期純利益	1,301,157	1,415,055	113,897
前期繰越利益	11	18	6
当期末処分利益	1,301,169	1,415,073	113,904

①「賃貸事業収入」

(千円)

	前期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	当期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	増減
賃貸料	2,746,573	3,074,584	328,011
共益費	190,769	214,948	24,179
駐車場収入	85,950	106,205	20,255
付帯収入	1,456	1,288	△ 168
その他賃貸事業収入	129,275	157,661	28,386
合計	3,154,026	3,554,688	400,662

②「賃貸事業費用」

(千円)

	前期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	当期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	増減
管理業務費	210,266	237,546	27,280
修繕費	123,141	114,056	△ 9,085
公租公課	186,721	187,570	849
信託報酬	35,036	35,640	604
水道光熱費	48,790	72,127	23,337
損害保険料	7,807	8,174	367
減価償却費	651,932	689,253	37,321
その他賃貸事業費用	152,390	210,485	58,095
合計	1,416,086	1,554,855	138,769

■ 金銭の分配に係る計算書

(円)

	前期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	当期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	1,301,169,665	1,415,073,669	113,904,004
II 任意積立金取崩額			
圧縮積立金取崩額	313,151,007	185,848,993	△ 127,302,014
III 分配金の額	1,515,302,467	1,600,797,159	85,494,692
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,971)	(5,667)	△ 304
IV 任意積立金			
圧縮積立金繰入額	99,000,000	-	△ 99,000,000
III 次期繰越利益	18,205	125,503	107,298

有利子負債の状況①(2023年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	763,500	2016年5月24日	0.90789	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2C
株式会社あおぞら銀行	520,000							
株式会社三井住友銀行	408,500							
株式会社千葉銀行	387,500							
株式会社武蔵野銀行	387,500							
株式会社みずほ銀行	158,500							
オリックス銀行株式会社	130,000							
三井住友信託銀行株式会社	56,500							
みずほ信託銀行株式会社	50,000							
株式会社香川銀行	11,500							
小計	2,873,500							
株式会社横浜銀行	1,000,000	2017年11月24日	0.75789	2023年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2J
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							
小計	4,000,000							
株式会社りそな銀行	727,000	2018年5月25日	0.75789	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	タームローン2L
株式会社あおぞら銀行	450,000							
株式会社京都銀行	400,000							
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							
株式会社香川銀行	100,000							
小計	2,900,000							
株式会社あおぞら銀行	1,089,000	2018年11月22日	0.93000 ※2	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2M
株式会社りそな銀行	825,000							
株式会社千葉銀行	382,000							
株式会社武蔵野銀行	382,000							
株式会社みずほ銀行	357,000							
株式会社香川銀行	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000							
小計	3,700,000							

有利子負債の状況②(2023年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行	831,000	2019年5月24日	0.86000 ※2	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2N
株式会社りそな銀行	635,000							
株式会社千葉銀行	356,000							
株式会社武蔵野銀行	356,000							
株式会社香川銀行	303,000							
株式会社みずほ銀行	250,000							
株式会社三井住友銀行	225,000							
三井住友信託銀行株式会社	93,000							
小計	3,049,000							
株式会社りそな銀行	449,000	2019年11月25日	0.87000 ※2	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2O
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							
小計	1,500,000							
株式会社りそな銀行	1,095,000	2020年5月22日	0.92000 ※2	2026年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2P
株式会社あおぞら銀行	1,060,000							
株式会社みずほ銀行	917,000							
株式会社武蔵野銀行	480,000							
株式会社千葉銀行	470,000							
株式会社香川銀行	152,000							
三井住友信託銀行株式会社	146,000							
小計	4,320,000							
株式会社あおぞら銀行	790,000	2020年11月24日	0.90000 ※2	2026年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Q
株式会社りそな銀行	590,000							
株式会社千葉銀行	286,000							
株式会社武蔵野銀行	286,000							
株式会社みずほ銀行	248,000							
株式会社香川銀行	244,000							
株式会社三井住友銀行	181,000							
三井住友信託銀行株式会社	75,000							
小計	2,700,000							

有利子負債の状況③(2023年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	547,500	2021年5月24日	0.47789	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2R
株式会社あおぞら銀行	530,000							
株式会社みずほ銀行	458,000							
株式会社武蔵野銀行	240,000							
株式会社千葉銀行	235,000							
株式会社香川銀行	76,000							
三井住友信託銀行株式会社	72,500							
小計	2,159,000							
株式会社りそな銀行	548,000	2021年5月24日	0.53789	2024年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2S
株式会社あおぞら銀行	530,500							
株式会社みずほ銀行	459,000							
株式会社武蔵野銀行	240,000							
株式会社千葉銀行	235,000							
株式会社香川銀行	76,000							
三井住友信託銀行株式会社	72,500							
小計	2,161,000							
株式会社りそな銀行	660,000	2021年11月24日	0.85000 ※2	2027年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2T
株式会社あおぞら銀行	640,000							
株式会社みずほ銀行	550,000							
株式会社千葉銀行	290,000							
株式会社武蔵野銀行	280,000							
株式会社七十七銀行	200,000							
株式会社香川銀行	100,000							
三井住友信託銀行株式会社	100,000							
小計	2,820,000							
株式会社りそな銀行	828,500	2022年5月24日	1.06800 ※2	2028年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2U
株式会社あおぞら銀行	585,000							
株式会社三井住友銀行	408,500							
株式会社千葉銀行	387,500							
株式会社武蔵野銀行	387,500							
株式会社みずほ銀行	158,500							
三井住友信託銀行株式会社	56,500							
みずほ信託銀行株式会社	50,000							
株式会社香川銀行	11,500							
小計	2,873,500							

有利子負債の状況④(2023年4月30日現在)

■長期借入金

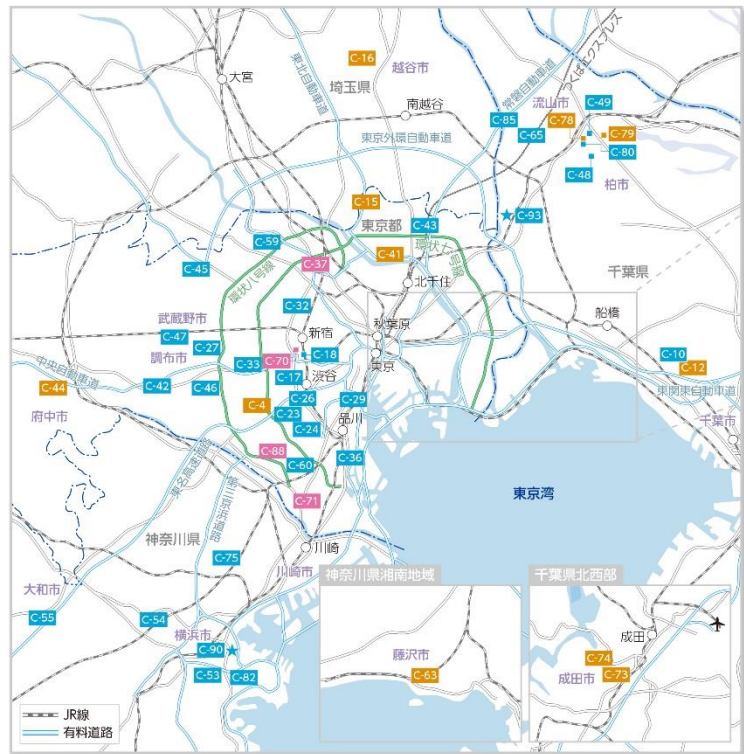
借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社みずほ銀行	600,000	2022年5月24日	1.01600 ※2	2027年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2V
株式会社三井住友銀行	600,000							
株式会社りそな銀行	350,000							
株式会社あおぞら銀行	300,000							
株式会社京都銀行	200,000							
株式会社七十七銀行	200,000							
株式会社常陽銀行	200,000							
三井住友信託銀行株式会社	150,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000							
株式会社香川銀行	100,000							
株式会社東日本銀行	100,000							
小計	2,900,000							
株式会社横浜銀行	3,000,000	2022年11月1日	1.16000 ※2	2028年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2W
株式会社りそな銀行	1,200,000							
小計	4,200,000							
株式会社りそな銀行	700,000	2022年11月1日	0.59080	2026年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2X
株式会社みずほ銀行	600,000							
株式会社三井住友銀行	600,000							
株式会社あおぞら銀行	500,000							
株式会社千葉銀行	400,000							
株式会社七十七銀行	100,000							
株式会社常陽銀行	100,000							
小計	3,000,000							
株式会社みずほ銀行	1,090,000	2022年11月24日	0.74184	2029年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Y
株式会社千葉銀行	500,000							
株式会社武蔵野銀行	500,000							
株式会社三井住友銀行	500,000							
株式会社西日本シティ銀行	500,000							
株式会社りそな銀行	285,000							
株式会社東日本銀行	250,000							
株式会社あおぞら銀行	215,000							
朝日信用金庫	150,000							
株式会社京都銀行	100,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000							
小計	4,190,000							
合計	49,346,000							

投資法人債	当期末残高 (千円)	発行日	利率(%)	使途	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	1,000,000	2019年11月18日	0.47	借換資金	2024年11月18日	無担保・無保証
第2回無担保投資法人債	1,000,000	2020年11月19日	0.54	借換資金	2025年11月19日	無担保・無保証
第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	1,500,000	2021年11月18日	0.80	借換資金	2031年11月18日	無担保・無保証
合計	3,500,000					

※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。

※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。

東京周辺都市部



- | | | | |
|------------------|-----------------|------------------------|-------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-33 プロシード新高円寺 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-80 プロシードDK5 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-36 プロシード大井町 | C-55 プロシード相模大塚 | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-37 プロシード十条 | C-59 プロシード東武練馬 | C-85 プロシード流山おおたかの森 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-41 プロシード西新井 | C-60 プロシード雪谷 | C-88 プロシード石川台 |
| C-18 プロシードせんげん台2 | C-42 プロシード真布 | C-63 プロシード藤沢緑沼 | C-90 プロシード山下公園ザ・タワー NEW |
| C-17 プロシード松涛 | C-43 プロシードIX六町 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク | C-93 プロシード松戸 NEW |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-44 プロシード中河原 | C-70 プロシード西新街 | |
| C-23 プロシード都立大学 | C-45 プロシード大泉学園 | C-71 プロシード鶴の木 | |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-46 プロシード千歳鳥山 | C-73 プロシードCO-乙東館 | |
| C-26 プロシード日暮青葉台 | C-47 プロシード三鷹 | C-74 プロシードCO-Z西館 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-48 プロシード柏エースト | C-75 プロシード新横浜 | |
| C-29 プロシード三田 | C-49 プロシード柏ノール | C-78 プロシードDK2 | |
| C-32 プロシード高田馬場 | C-53 プロシード弘明寺 | C-79 プロシードDK3アネックス | |

東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|----------------------|--------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-19 プロシード浦安 | C-62 プロシード市川妙典 | C-81 プロシード市川妙典II |
| C-2 プロシード東陽町 | C-20 プロシード新小岩 | C-64 プロシード日本橋蛸館町 | C-83 プロシード門前仲町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-66 プロシード行徳2 | C-84 プロシード舞浜 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-28 プロシード河田 | C-67 プロシード西葛西 | C-86 プロシード新川 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸 | C-68 プロシード葛西2 | C-87 プロシード錦糸町2 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-69 プロシード日本橋本町 | C-89 アルファグランデ千桜タワー |
| C-9 プロシード行徳 | C-51 プロシード船橋本町 | C-72 プロシード南行徳2 | C-91 篠崎ツインプレイス NEW |
| C-11 プロシード南行徳 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートビジネス船橋駅前 | C-92 プロシード両砂 NEW |
| C-14 プロシード船堀 | C-61 プロシード市川南 | C-77 プロシード錦糸町 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|----------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満 | G-33 プロシード山台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-34 プロシード山台上杉 |
| G-23 ブループホームたのしい家 大正 | |
| G-26 プロシード弁天町 | R-2 プロシード水戸 |
| G-27 プロシード長居公園通 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| G-36 プロシード釣鐘 NEW | R-5 プロシード水戸3 |
| G-37 プロシード深江橋 NEW | |
-
- | | |
|---------------|---------------|
| 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 プロシード新瑞穂 |
| G-14 プロシード千代田 | G-31 プロシード瑞穂 |
| G-17 プロシード金山 | G-32 プロシード大須 |
| G-18 プロシード吹上 | G-35 プロシード金山3 |

- | | | | | |
|----------|-----------|------------|------------|-----------|
| 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 |
| 第35期取得資産 | ★ シングルタイプ | ★ DINKSタイプ | ★ ファミリータイプ | ★ その他 |

用途別ポートフォリオ方針※

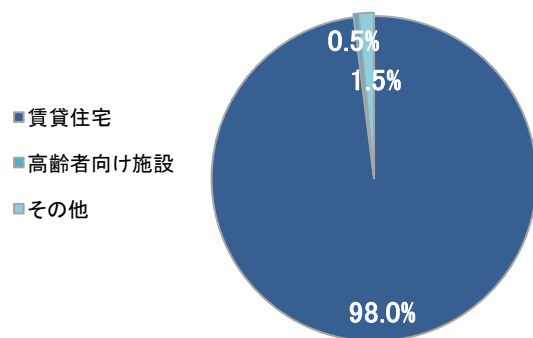
投資対象	特徴	価格比率(※)
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等通常の賃貸住宅	70%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等	
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等	10%以内
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等	25%以内

地域別ポートフォリオ方針※

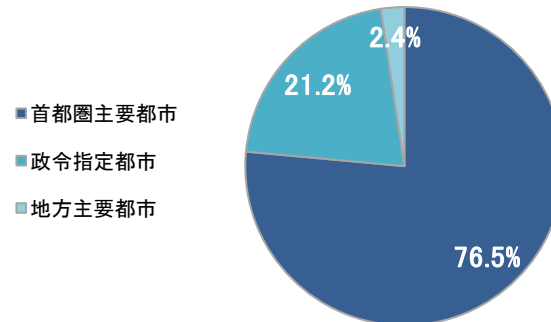
地域区分	価格比率
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市(上記に含まれる都市を除く)及び地方主要都市(県庁所在地等)	30%以内

※価格比率は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

<用途別ポートフォリオ>



<地域別ポートフォリオ>



ポートフォリオ一覧①(2023年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	備考	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 評価額又は 調査価額 (千円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	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	1.1	981,410	1,550,000	3,322.17	3,261.15	50	98.2	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町		東京都	646,700	0.6	559,020	998,000	1,085.56	1,085.56	45	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西		東京都	688,700	0.7	582,037	910,000	1,243.80	1,243.80	57	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	605,458	687,000	1,019.27	1,019.27	9	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江		東京都	602,600	0.6	608,483	822,000	2,076.68	2,002.97	28	96.5	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本		千葉県	419,900	0.4	437,441	617,000	1,685.73	1,643.93	33	97.5	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	313,481	338,000	1,045.28	974.38	16	93.2	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳		千葉県	315,600	0.3	337,251	366,000	1,218.56	1,218.56	20	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	266,076	347,000	963.00	934.50	34	97.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳		千葉県	287,300	0.3	289,979	363,000	838.95	838.95	26	100.0	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2		千葉県	223,400	0.2	226,230	244,000	1,104.84	1,104.84	22	100.0	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀		東京都	226,100	0.2	231,338	247,000	479.52	479.52	24	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	166,778	254,000	860.55	860.55	15	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	87,897	122,000	695.81	695.81	12	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤		東京都	937,400	0.9	878,041	1,090,000	890.22	849.79	40	95.5	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋		東京都	497,600	0.5	480,613	554,000	527.88	527.88	26	100.0	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安		千葉県	431,400	0.4	445,135	456,000	1,786.58	1,786.58	21	100.0	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩		東京都	465,200	0.5	489,304	553,000	1,629.07	1,629.07	27	100.0	7.1	1991年3月15日
C-23	プロシード都立大学		東京都	790,400	0.8	757,185	905,000	808.65	744.81	37	92.1	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	0.8	716,040	916,000	831.74	831.74	36	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	0.3	285,175	519,000	570.53	504.85	19	94.8	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	446,784	478,000	485.15	485.15	24	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	417,459	505,000	680.50	680.50	29	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国		東京都	443,900	0.4	415,912	648,000	702.54	702.54	27	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	1.5	1,395,051	1,580,000	1,500.57	1,500.57	72	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸		東京都	339,000	0.3	363,962	346,000	853.98	853.98	23	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	0.2	244,966	292,000	278.36	278.36	17	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	0.7	762,000	894,000	1,040.24	1,040.24	57	100.0	10.0	1990年8月31日
C-36	プロシード大井町		東京都	944,000	0.9	967,205	950,000	961.88	961.88	59	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条		東京都	533,000	0.5	543,104	558,000	1,206.90	1,206.90	30	100.0	7.2	1989年6月15日
C-41	プロシード西新井	★(注6)	東京都	5,172,000	5.1	2,768,041	6,910,000	20,137.85	19,910.13	294	98.9	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	383,617	619,000	764.48	734.91	26	96.1	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	173,719	184,000	518.31	518.31	20	100.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原	(注7)	東京都	1,141,000	1.1	1,190,978	1,380,000	3,061.94	2,973.41	54	97.1	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	284,907	282,000	483.43	483.43	29	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	322,536	334,000	449.96	417.82	28	92.9	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹		東京都	477,200	0.5	513,951	581,000	739.48	739.48	47	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード祐エースト		千葉県	732,000	0.7	653,847	739,000	1,279.93	1,279.93	44	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード祐ノール		千葉県	689,000	0.7	602,655	627,000	1,391.55	1,362.78	47	97.9	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前		千葉県	331,000	0.3	256,209	373,000	659.68	659.68	24	100.0	5.2	2007年9月4日

ポートフォリオ一覧②(2023年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	備考	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 評価額又は 調査価額 (千円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-51	プロシード船橋本町		千葉県	531,700	0.5	480,056	591,000	996.44	971.69	40	97.5	5.7	2006年7月19日
C-53	プロシード弘明寺		神奈川県	552,000	0.5	543,293	572,000	1,246.48	1,168.46	77	93.7	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰		神奈川県	356,000	0.4	354,340	381,000	855.00	837.90	50	98.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚		神奈川県	234,000	0.2	222,809	218,000	741.24	720.36	29	97.2	12.9	1991年4月5日
C-58	プロシード篠崎タワー	(注8)	東京都	1,564,000	1.5	1,239,471	2,260,000	5,117.49	5,054.81	88	98.8	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	0.4	402,399	591,000	779.84	779.84	35	100.0	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷		東京都	323,000	0.3	351,673	401,000	600.62	583.88	35	97.2	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南		千葉県	687,000	0.7	693,230	1,030,000	1,635.59	1,606.49	66	98.2	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典		千葉県	498,000	0.5	515,386	660,000	945.00	903.00	45	95.6	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	0.7	727,926	928,000	2,005.76	1,946.11	25	97.0	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町		東京都	1,485,800	1.5	1,495,510	2,000,000	1,904.45	1,788.53	37	93.9	7.5	2006年4月7日
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	★(注9)	千葉県	979,700	1.0	823,483	1,180,000	2,976.85	2,976.85	73	100.0	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2		千葉県	830,000	0.8	814,372	1,000,000	1,626.54	1,598.52	59	98.3	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	0.9	946,399	1,110,000	2,993.52	2,942.08	63	98.3	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	★	東京都	750,000	0.7	817,505	1,040,000	2,140.59	2,087.39	29	97.5	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	2.4	2,584,177	2,820,000	2,553.89	2,429.23	84	95.1	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿		東京都	2,549,000	2.5	2,690,172	2,820,000	2,461.88	2,296.66	66	93.3	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶴の木		東京都	917,000	0.9	898,360	1,120,000	1,260.58	1,260.58	29	100.0	13.9	2015年9月5日
C-72	プロシード南行徳2	★	千葉県	1,080,000	1.1	1,038,805	1,280,000	2,832.74	2,756.64	36	97.3	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館		千葉県	1,830,000	1.8	1,896,402	2,240,000	6,873.33	6,511.91	112	94.7	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館		千葉県	971,000	1.0	1,022,653	1,180,000	3,716.05	3,382.60	71	91.0	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜		神奈川県	4,330,000	4.3	4,337,099	4,830,000	5,457.56	5,311.89	226	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	242,873	448,000	1,408.71	1,408.71	2	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	2.1	2,221,530	2,230,000	2,302.92	2,160.77	64	93.8	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2		千葉県	1,170,000	1.2	1,238,805	1,380,000	4,140.69	3,873.23	60	93.5	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス		千葉県	283,000	0.3	302,377	324,000	1,590.30	1,524.78	24	95.9	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5		千葉県	269,000	0.3	285,182	277,000	788.95	645.80	17	81.9	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	0.8	838,344	871,000	1,218.00	1,218.00	58	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手		神奈川県	3,047,000	3.0	3,176,400	3,230,000	2,654.69	2,603.25	76	98.1	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町		東京都	1,240,000	1.2	1,274,661	1,480,000	1,515.81	1,480.38	48	97.7	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜		千葉県	1,029,000	1.0	1,069,795	1,350,000	1,735.31	1,683.46	66	97.0	7.4	2020年3月10日
C-85	プロシード流山おおたかの森	★	千葉県	1,069,000	1.1	1,140,501	1,210,000	1,730.96	1,657.55	50	95.8	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川		東京都	500,000	0.5	531,785	560,000	579.96	579.96	18	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2		東京都	537,100	0.5	573,676	552,000	668.54	668.54	19	100.0	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台		東京都	810,000	0.8	862,761	909,000	1,105.45	1,063.06	25	96.2	13.4	2021年11月24日
C-89	アルファグランデ千桜タワー	★(注11)	東京都	2,800,000	2.8	3,129,170	2,960,000	4,437.47	4,325.18	68	97.5	2.3	2018年4月16日
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー		神奈川県	7,900,000	7.8	8,159,528	8,000,000	8,154.58	7,751.08	147	95.1	6.8	2007年12月20日
C-91	篠崎ツインプレイス	(注12)	東京都	1,500,000	1.5	1,709,321	1,710,000	3,997.56	3,997.56	4	100.0	20番街区 3.0 21番街区 3.0	(20番街区)2008年3月17日 (21番街区)2008年4月20日
C-92	プロシード南砂町		東京都	735,000	0.7	806,166	772,000	872.95	872.95	34	100.0	8.0	2021年9月27日
C-93	プロシード松戸		千葉県	498,000	0.5	528,460	514,000	827.56	777.27	29	93.9	5.0	2003年2月11日
東京都内物件				42,822,900	42.1	40,644,754	51,117,000	83,636.55	82,057.91	1,963	98.1		
東京都を除く首都圏物件				34,545,000	34.3	34,793,376	39,050,000	69,696.42	67,213.55	1,769	96.4		
首都圏主要都市合計				77,167,900	76.5	75,438,173	90,167,000	153,332.97	149,271.46	3,732	97.4		

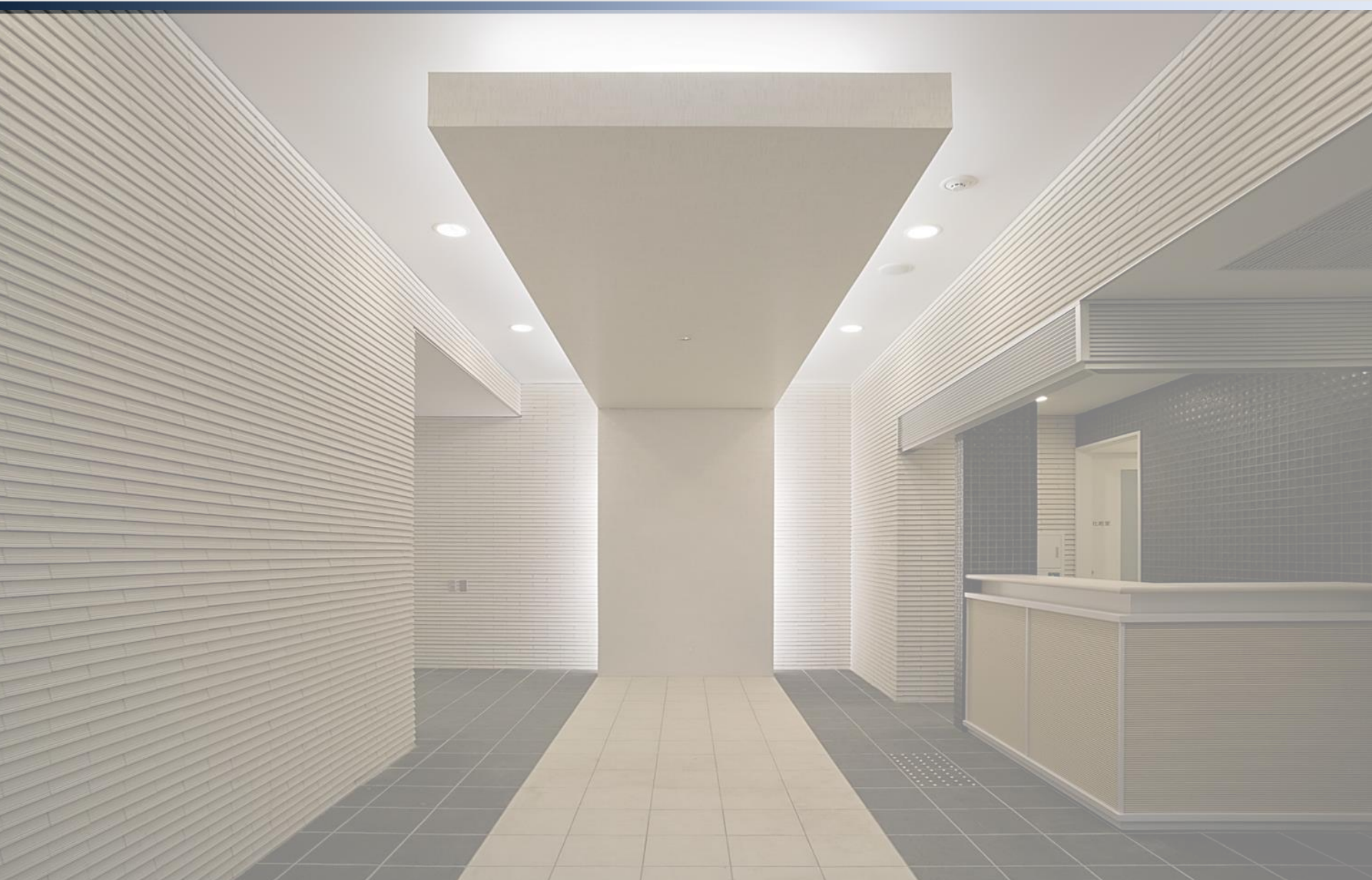
ポートフォリオ一覧③(2023年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	備考	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 評価額又は 調査価額 (千円) (注3)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-8	プロシード太閤通		愛知県	403,400	0.4	316,737	519,000	1,101.56	1,004.85	44	91.2	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	217,961	264,000	620.22	620.22	10	100.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄	★	愛知県	792,500	0.8	594,156	929,000	1,958.44	1,737.91	77	88.7	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田		愛知県	309,300	0.3	230,470	365,000	922.40	922.40	30	100.0	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮		福岡県	453,600	0.4	399,395	524,000	1,312.29	1,280.13	46	97.5	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山	★	愛知県	1,022,000	1.0	886,147	1,550,000	2,733.58	2,580.32	94	94.4	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上	★	愛知県	499,000	0.5	430,481	662,000	1,204.65	1,151.75	48	95.6	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田	★	愛知県	219,000	0.2	189,118	333,000	752.04	653.84	27	86.9	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満		大阪府	880,000	0.9	848,210	1,210,000	1,775.89	1,735.99	56	97.8	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町		兵庫県	780,000	0.8	755,490	1,070,000	1,590.64	1,541.27	61	96.9	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	153,390	189,000	482.72	482.72	1	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	2.0	1,940,028	2,490,000	4,218.01	3,889.15	72	92.2	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋		愛知県	2,129,600	2.1	2,061,839	2,270,000	5,335.93	4,447.53	73	83.4	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町		大阪府	2,170,000	2.1	2,218,109	2,410,000	4,134.70	4,091.59	126	99.0	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長尾公園通		大阪府	1,070,000	1.1	1,086,246	1,090,000	2,170.80	2,090.03	81	96.3	14.4	2007年5月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通		兵庫県	1,670,000	1.7	1,756,307	1,820,000	3,086.99	2,961.59	117	95.9	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂		愛知県	535,000	0.5	540,526	545,000	1,126.40	1,096.08	40	97.3	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須		愛知県	831,000	0.8	789,230	956,000	1,851.30	1,626.90	66	87.9	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田		宮城県	698,000	0.7	748,250	807,000	1,913.28	1,764.96	63	92.2	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉		宮城県	1,560,000	1.5	1,510,053	1,880,000	3,409.93	3,232.49	108	94.8	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3		愛知県	770,000	0.8	786,957	936,000	1,799.52	1,688.69	60	93.8	6.4	2018年8月9日
G-36	プロシード釣鐘		大阪府	795,000	0.8	871,000	839,000	1,072.24	907.28	26	84.6	10.4	2015年3月13日
G-37	プロシード深江橋		大阪府	1,305,000	1.3	1,394,599	1,360,000	1,609.14	1,609.14	63	100.0	11.6	2008年11月21日
政令指定都市合計				21,365,800	21.2	20,724,710	25,018,000	46,182.67	43,116.83	1,389	93.4		
R-2	プロシード水戸		茨城県	383,700	0.4	280,872	491,000	1,223.83	1,192.87	36	97.5	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2		茨城県	416,900	0.4	314,832	524,000	1,381.34	1,142.84	36	82.7	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市		茨城県	775,600	0.8	725,695	918,000	2,659.71	2,510.48	34	94.4	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3		茨城県	824,000	0.8	851,270	898,000	2,258.88	2,224.49	60	98.5	2.5	2018年9月20日
地方主要都市合計				2,400,200	2.4	2,172,671	2,831,000	7,523.76	7,070.68	166	94.0		
総合計				100,933,900	100.0	98,335,554	118,016,000	207,039.40	199,458.97	5,287	96.3	3.0	

平均築年数: 17.1年

- 【備考】
- (注1)「物件番号」は、「C」(＝首都圏主要都市)、「G」(＝政令指定都市)、「R」(＝地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。
- (注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得資産の取得価格の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3)「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しています。
- (注4)「稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注5)「竣工年月日」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。
- (注6)(C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。
- (注7)(C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。
- (注8)(C-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。
- (注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。
- (注10)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているためPML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。
- (注11)(C-89)アルファグランデ千桜タワーの土地に対する権利は定期借地権及び転定期借地権です。
- (注12)(C-90)篠崎ツインプレイスの土地に対する権利は定期借地権及び転定期借地権です。また(C-90)篠崎ツインプレイスは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。
- (注13)免震構造物件は備考に★を記載しています。

運用会社の概要



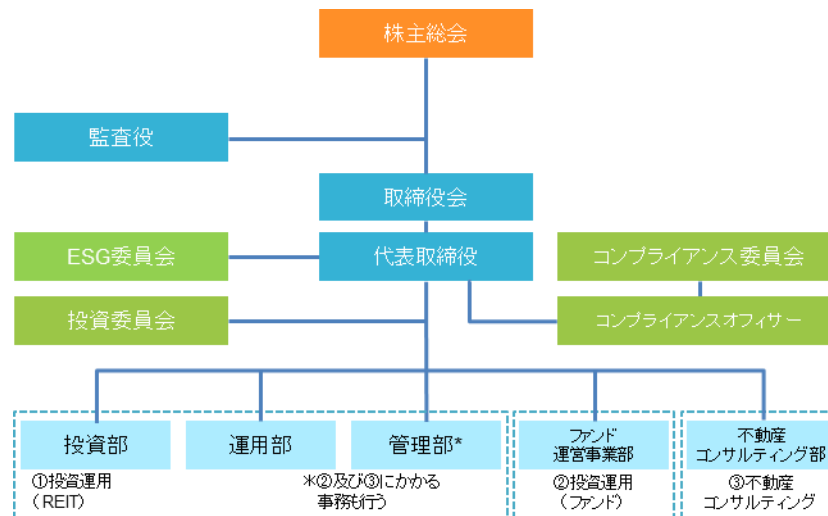
■ 設 立 2001年10月31日

- 沿 革
- 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(5)第80325号)
 - 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
スターツアセットマネジメント投信株式会社からスターツアセットマネジメント株式会社に商号変更
 - 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 金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

■ 概 要

代表取締役 平出 和也
本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号
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
資本金 1億5,000万円
株 主 スターツコーポレーション株式会社(100%)

■ 組 織 図



A series of horizontal dotted lines for writing.

本資料は、情報の提供のみを目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

本資料には、スタートプロシード投資法人(以下、「本投資法人」と言います。)に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等を基にスタートアセットマネジメント株式会社(以下、「本資産運用会社」と言います。)が作成した図表及びデータ等が含まれています。また、これらに対する現時点での本資産運用会社による分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

本資料の内容に関しては未監査であり、その内容の正確性および確実性を保証するものではありません。また、本資産運用会社の分析・判断等については、本資産運用会社の現在の見解を示したものであり、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合がございます。予めご了承くださいませ。

第三者が公表するデータ・指標等(不動産鑑定評価書に基づくデータを含みます。)の正確性について、本投資法人及び本資産運用会社は一切の責任を負いかねます。

本資料の内容には、将来の予想や業績に関する記述が含まれておりますが、これらの記述は必ずしも本投資法人の将来の業績・財務内容等を保証するものではありません。

本資料の掲載にあたっては細心の注意を払っておりますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する場合がございます。

本資料において、特段の記載のないものについては、2023年4月30日現在の情報を記載しています。