



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



第32期(2021年10月期)決算説明会資料
2021年12月15日



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

第32期決算概要

第32期 決算ハイライト	4
新型コロナウイルスによる影響	5
第32期 決算実績	7
業績予想	8
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取り組み	9
第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移	10
物件入替実績と今後の物件入替方針	11
プロシード新川取得	12
物件入替による効果	13
安定的な稼働率の推移と背景	14
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	15
運用資産に関する賃貸借条件の状況	16
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第27期末～第32期末の入居実績)	17
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	18
LTVの推移	19
投資法人債の概要及び財務状況	20
有利子負債の状況/リファイナンス後(2021年11月24日)	21
サステナビリティに関する取り組み	22
投資主の状況(2021年10月31日現在)	27

今後の運用方針

第32期の主な取り組み及び第33期以降の運用方針	27
分配金の推移	28
スタートズグループの協力体制	29
ウェアハウジング中の物件	30
スタートズグループの開発プロジェクト	32
スタートズグループの開発事例	33
スタートズグループによる進行中の事業例	43
運用会社の取り組み事例	44

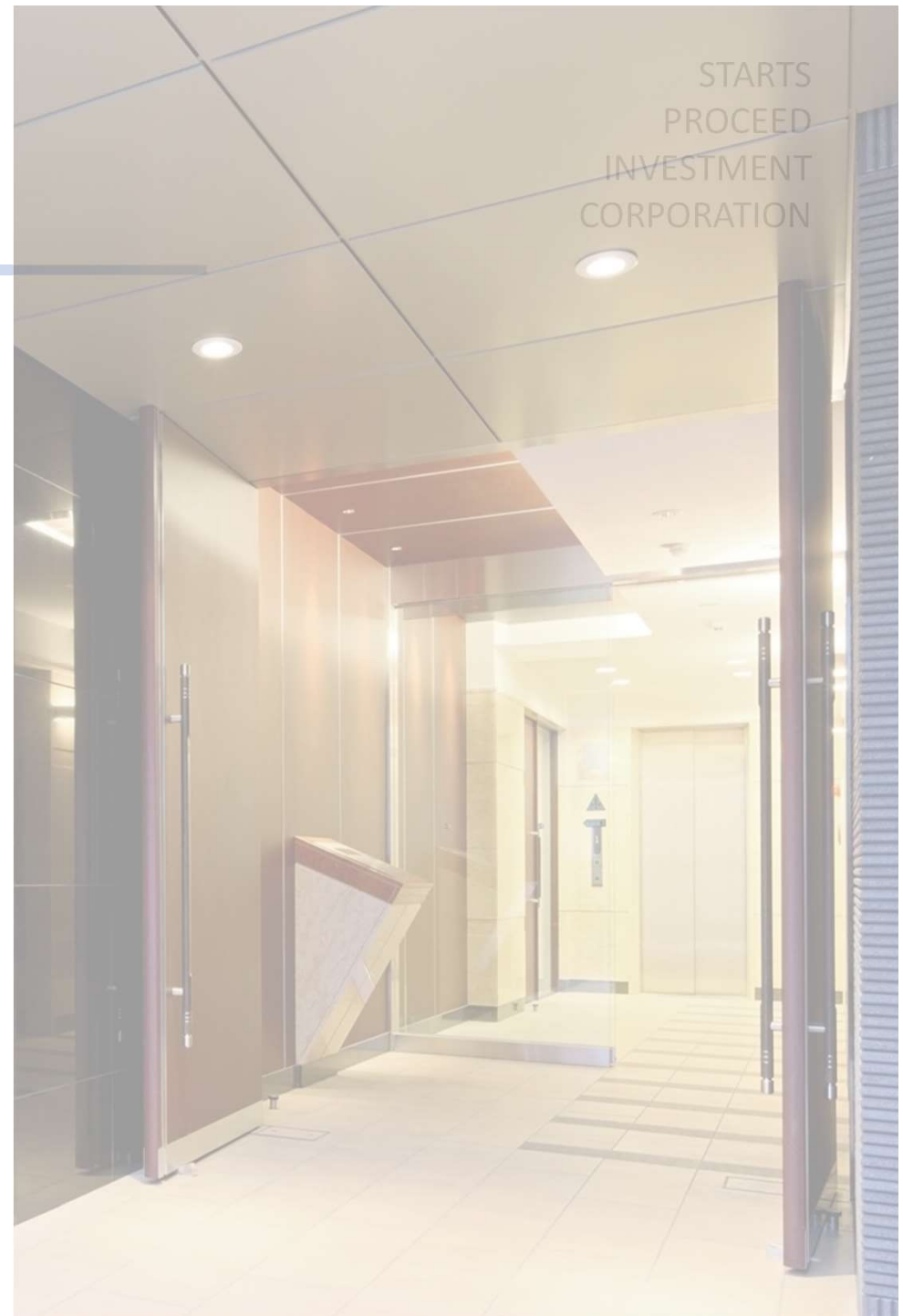
参考資料

貸借対照表	46
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	47
有利子負債の状況(2021年10月31日現在)	48
ポートフォリオマップ(2021年10月31日現在)	51
ポートフォリオ方針及び期末の状況	52
ポートフォリオ一覧(2021年10月31日現在)	53

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	57
注意事項	59

第32期 決算概要



期初予想分配金		確定分配金	前期実績	4,663円
分配金/口	4,500円	+63円	4,563円	前期比 △100円 △2.1%

■運用サマリー

外部成長	物件の入替による含み益の実現 ポートフォリオの質的向上を指向	■ プロシード本八幡を譲渡（千葉県市川市、築17.5年、2007年2月取得） 譲渡価格 336百万円 譲渡益 61百万円 ■ プロシード新川（東京都中央区、築11.9年）を取得 取得価格 500百万円
内部成長	安定的な資産運用を継続	■ 期中平均稼働率 95.8% ■ 第3期以降30期連続で稼働率95%以上を維持 ■ 期中平均稼働率は、新型コロナウイルス感染症による成田エリア等での影響が引き続きあり、前年同期比+0.2ポイント ■ 新規入替時の賃料変動率は+1.1%と微増
財務状況	財務の健全化を維持	■ 第3回無担保投資法人債（グリーンボンド）を11月に起債し、調達コストを低減 ■ 総資産LTV 第31期末50.6%→ 今次リファイナンス後^(注1) 50.6%(±0.0) ■ 鑑定LTV 第31期末45.1%→ 今次リファイナンス後^(注2) 45.1%(±0.0) ■ 固定化比率 第31期末37.8%→ 今次リファイナンス後 <u>47.3%(+9.5ポイント)</u>

(注1)リファイナンス後 総資産LTV=リファイナンス実施日(2021年11月24日)の有利子負債の残高÷(第31期末の貸借対照表上の資産合計+第32期に調達した有利子負債の金額-第32期に返済した有利子負債の金額)

(注2)リファイナンス後 鑑定LTV=リファイナンス実施日(2021年11月24日)の有利子負債の残高÷(第31期末の鑑定評価額合計+第32期に調達した有利子負債の金額-第32期に返済した有利子負債の金額)

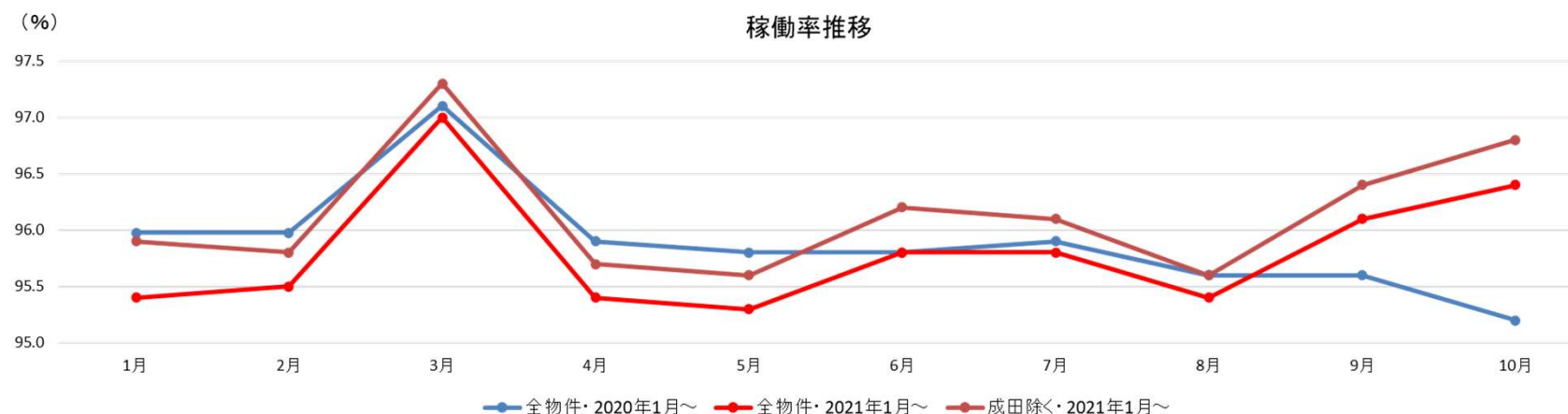
(注3)金額は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

- 2021年1月～10月の平均稼働率は95.8%と、前年同期間比0.1ポイント低下しました。
- 空港関係者の居住が多い成田エリアの2物件を除く稼働率は96.1%と、前年同期間比0.2ポイント改善しました。

稼働率

稼働率(%)		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	平均	対前年比
全物件	2020年	96.0	96.0	97.1	95.9	95.8	95.8	95.9	95.6	95.6	95.2	95.9	△ 0.1ポイント
	2021年	95.4	95.5	97.0	95.4	95.3	95.8	95.8	95.4	96.1	96.4	95.8	
成田2物件除く(注1)		2021年	95.9	95.8	97.3	95.7	95.6	96.2	96.1	95.6	96.4	96.1	-

(注1) (C-73)プロシードCO-Z東館及び(C-74)プロシードCO-Z西館の2物件の10月末稼働率は、それぞれ90.3%、90.2%と回復基調にあります。



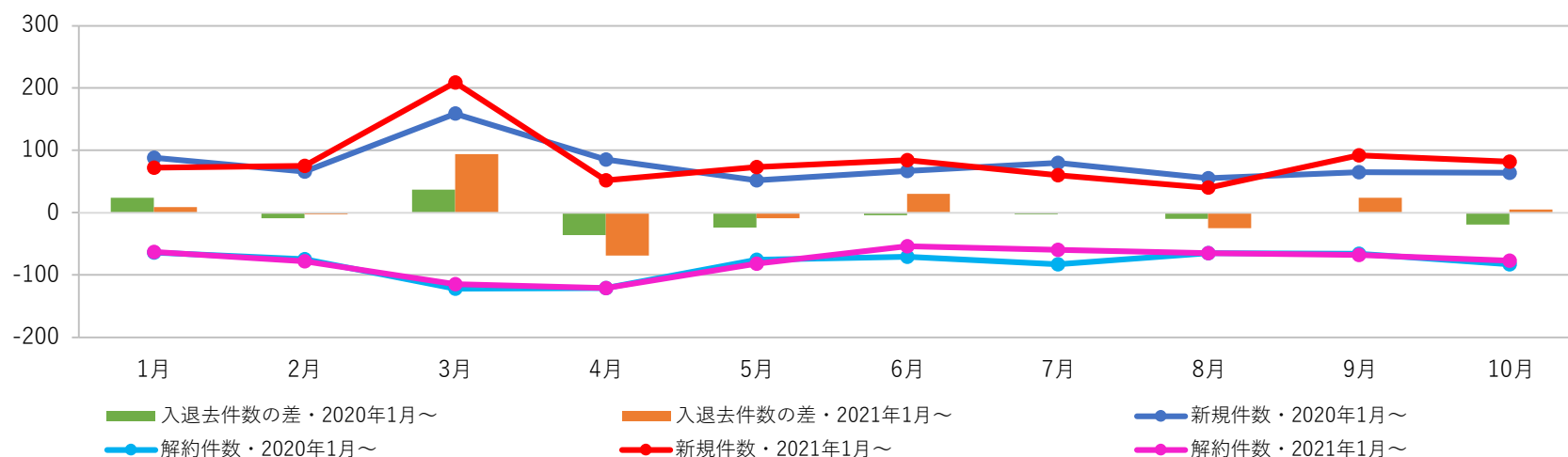
滞納率

滞納率(%)		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	平均	対前年比
(注2)	2020年	0.59	0.80	0.66	0.70	0.86	0.51	0.67	0.46	0.49	0.52	0.63	0.2ポイント改善
	2021年	0.56	0.62	0.59	0.53	0.72	0.69	0.55	0.59	0.76	0.45	0.61	

(注2) 対象月に発生したエンドテナント賃料滞納分のうち、1ヶ月経過後も滞納解消されない滞納金額を、本投資法人の賃料収受金額合計で除して算出しています。

■入退去件数推移

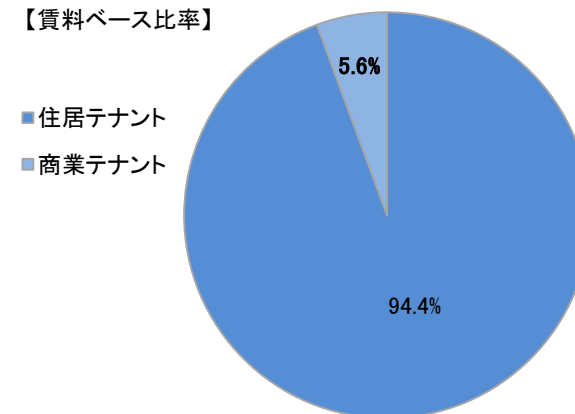
入退去件数(件)		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	平均	対前年比
入居	2020年	88	66	159	85	52	67	80	55	65	64	781	58件
	2021年	72	75	209	52	73	84	60	40	92	82	839	
退去	2020年	65	76	123	124	76	71	83	65	66	83	832	△ 47件
	2021年	63	78	115	123	82	54	60	65	68	77	785	



■賃料動向(2020年1月～2021年10月31日)

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

【賃料ベース比率】

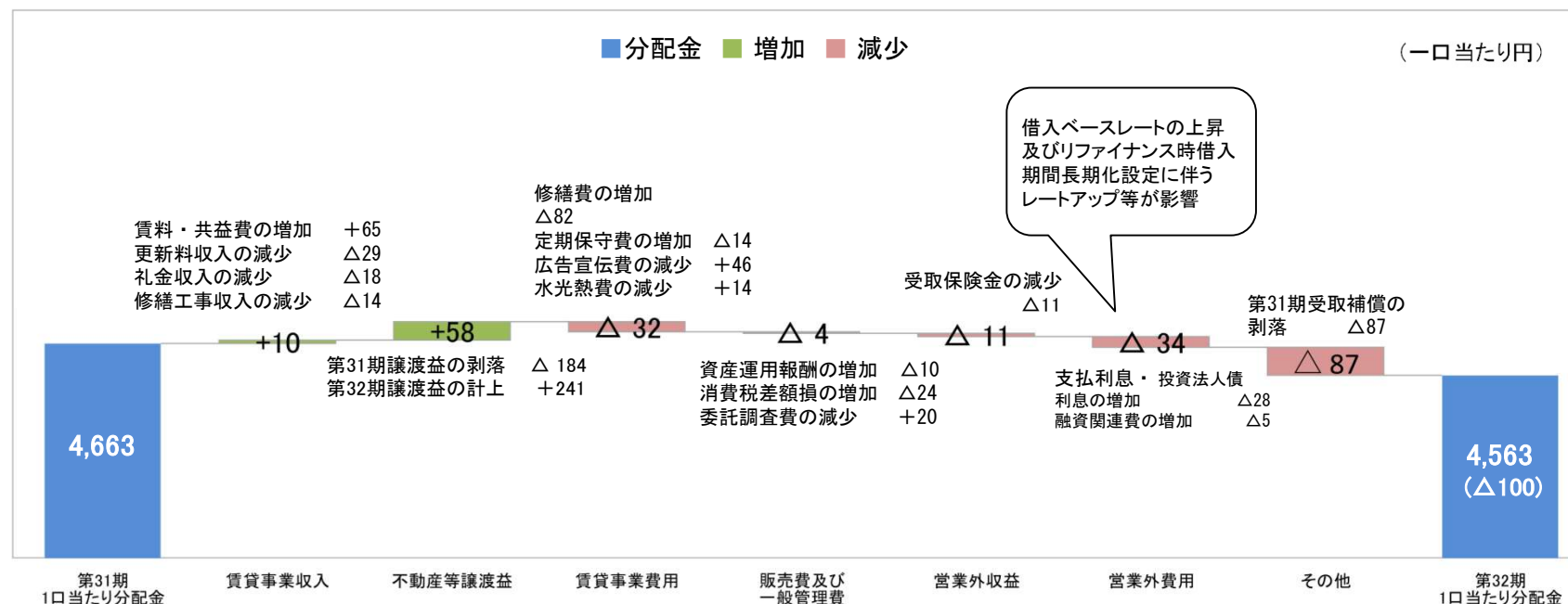


第32期 決算実績

■ 第31期実績及び第32期予想との比較

	第31期実績	第32期実績	対前期比	第32期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,160	3,177	17	3,113	63
営業費用(百万円)	1,797	1,806	9	1,762	44
営業利益(百万円)	1,362	1,370	7	1,351	19
経常利益(百万円)	1,163	1,159	△ 3	1,144	15
当期純利益(百万円)	1,183	1,157	△ 25	1,142	15
1口当たり分配金(円)	4,663	4,563	△ 100	4,500	63
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	95.6	95.8	0.2	95.8	0.0

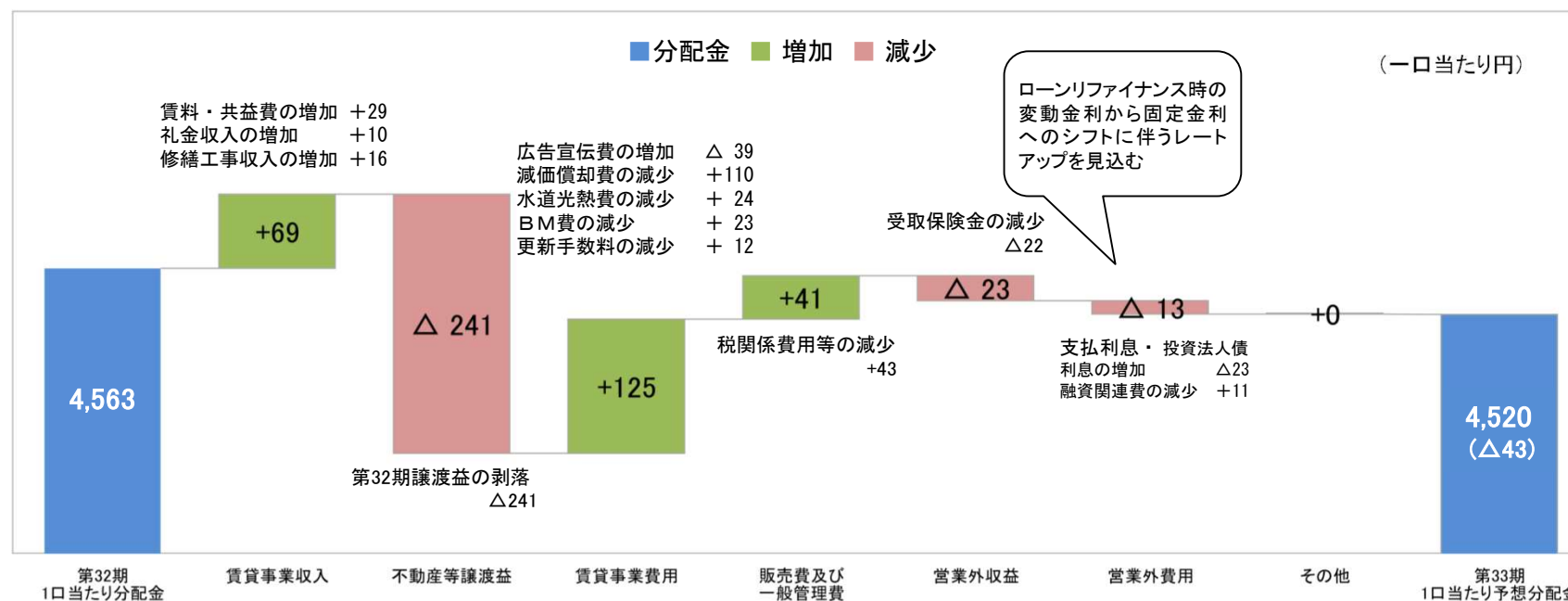
■ 第32期分配金の主な増減要因



■ 第33期・第34期予想

	第32期実績	第33期予想	対前期比	第34期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,177	3,133	△ 43	3,121	△ 12
営業費用(百万円)	1,806	1,764	△ 42	1,751	△ 12
営業利益(百万円)	1,370	1,369	△ 1	1,369	0
経常利益(百万円)	1,159	1,149	△ 10	1,149	0
当期純利益(百万円)	1,157	1,147	△ 10	1,147	0
1口当たり分配金(円)	4,563	4,520	△ 43	4,520	0
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	95.8	96.1	0.3	96.0	△ 0.1

■ 第33期予想分配金の主な増減要因



■ 本投資法人が認識する課題

- ・継続的に推進してきた様々な施策の効果で、NAV倍率は第31期(2021年4月期)末の1.03倍から2021年10月末日時点では**1.06倍**と1.0倍を安定的に超える水準に向上しているが、競合銘柄との対比では低位であるため、引き続き投資口の評価を高める努力が必要と認識。
- ・競合REIT対比で、**資産規模等ではまだまだ劣位**の状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの拡充と構築が必要と認識。



■ 本投資法人が今後実施すべき取り組み

現状の課題を踏まえて、投資主価値向上により重点を置いた施策を継続

①機動的な物件入替を通じたポートフォリオの質的向上

- ・保有資産譲渡に際しては、譲渡益を還元。
- ・中長期的にNOIの向上に努めるべく、物件取得による資産規模拡大も考慮し、総合的な成長を目指す。

②パイプライン物件の取得を通じた流動性・安定性の向上

- ・市場競争力のあるスポンサー開発物件等を取得し、安定的かつ魅力的なポートフォリオを構築する。

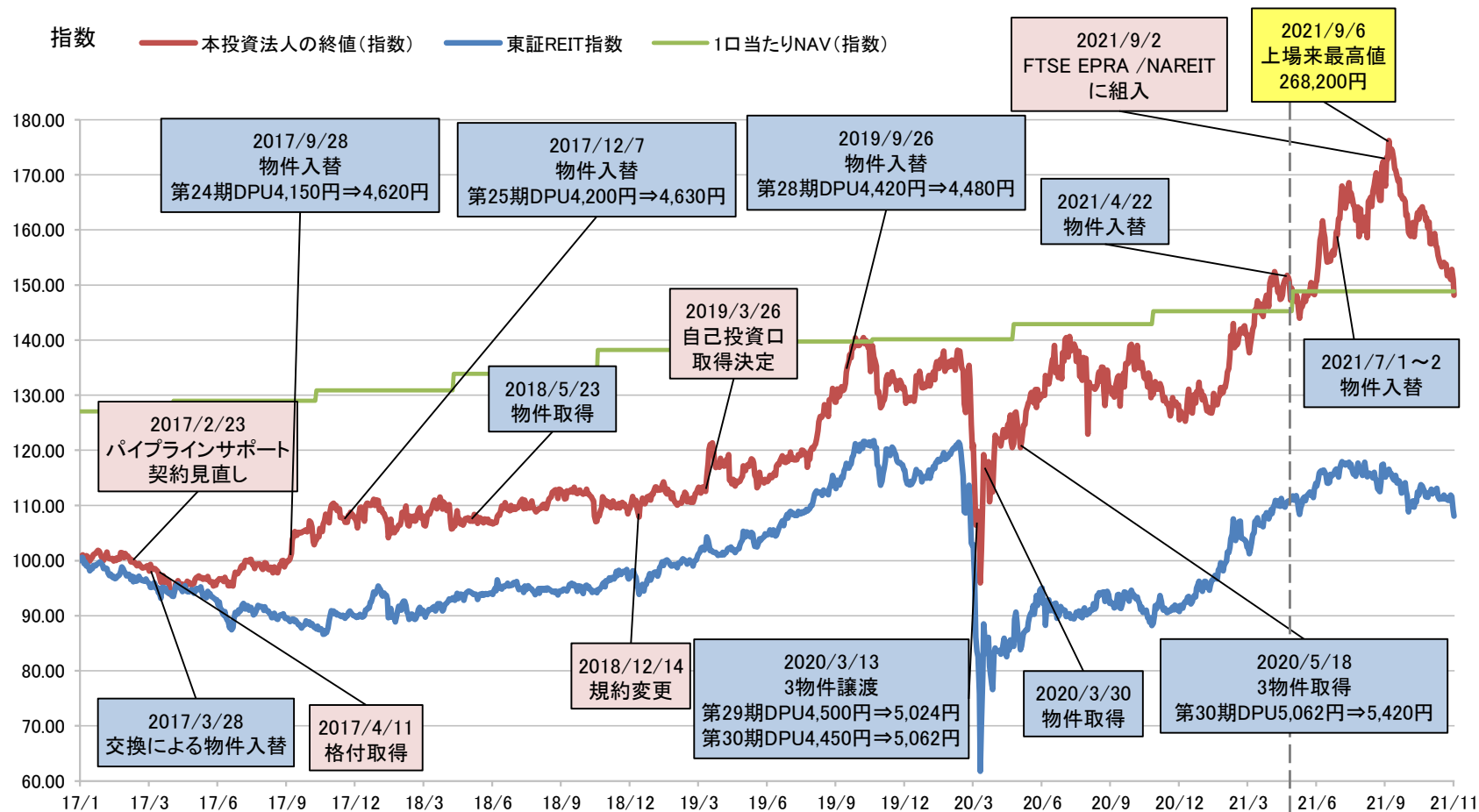
③余剰資金の積極的な活用

- ・自己投資口取得等の施策により、投資主への還元強化を目指す。

第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移

物件入替や自己投資口の取得などの取り組みを継続して行うことで、2021年10月末日時点ではNAV倍率が1.06倍と1.0倍を上回る水準となっています。

コロナ禍でもディフェンシブなポートフォリオが功を奏し、投資口価格は東証リート指数をアウトパフォームしています。



(注)グラフ内の日付は情報開示日です。

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

	第23期～第28期 (2017年4月期～2019年10月期)	第29期 (2020年4月期)	第30期 (2020年10月期)	第31期 (2021年4月期)	第32期 (2021年10月期)	
取得物件	ライフサポートレジデンス船堀(東京) プロシード錦糸町(東京) プロシードK2(千葉) プロシードK3アネックス(千葉) プロシードK5(千葉) プロシード仙台上杉(宮城) プロシード市川妙典Ⅱ(千葉) プロシード金山3(愛知) 【計8物件】	神奈川  ザ・パークハビオ 横浜山手	東京  プロシード門前仲町 茨城  プロシード水戸3 千葉  プロシード舞浜	千葉  プロシード流山おおたかの森	東京  プロシード新川	第23期～ 第32期 合計
取得価格	7,372百万円	3,047百万円	3,093百万円	1,069百万円	500百万円	15,081百万円
鑑定評価額(注1)	7,555百万円	3,160百万円	3,359百万円	1,100百万円	522百万円	15,696百万円
平均築年数(注2)	10.9年	4.7年	0.7年	1.2年	11.9年	6.7年
	↻	↻	↻	↻	↻	↻
譲渡価格	3,214百万円	2,451百万円	3,350百万円	785百万円	336百万円	10,136百万円
鑑定評価額(注1)	3,192百万円	2,580百万円	2,974百万円	734百万円	336百万円	9,816百万円
平均築年数(注2)	25.2年	12.3年	12.3年	24.2年	17.4年	16.6年
譲渡益/交換差益	341百万円	549百万円	245百万円	46百万円	61百万円	1,244百万円
譲渡物件	北海道 5物件 福岡 5物件 埼玉 2物件 新潟 1物件 愛媛 1物件 【計14物件】	大阪  プロシード北堀江	大阪  プロシード西長堀  プロシード京橋	千葉  プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ  プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉  プロシード本八幡	第23期～ 第32期 合計

(注1) 取得物件の鑑定評価額は取得時点の鑑定評価額、譲渡物件の鑑定評価額は譲渡の前期末時点の鑑定評価額です。

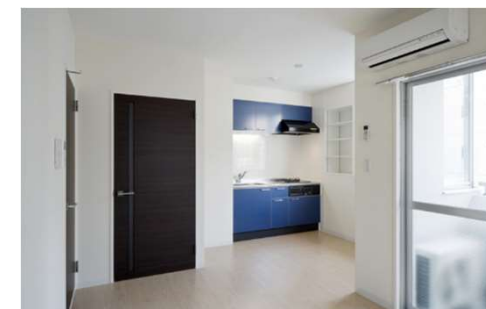
(注2) 築年数は取得・譲渡時点の築年数です。

- 2021年7月2日、プロシード新川を取得しました。
- 本物件はスタートズグループが設計施工した物件です。
- 取得価格は500百万円、鑑定評価額(2021年5月時点)は522百万円、取得時の築年数は11.9年でした。
- 「八丁堀駅」「茅場町駅」から徒歩圏の立地であり、日本橋、大手町、丸の内などの都心エリアに近接しています。

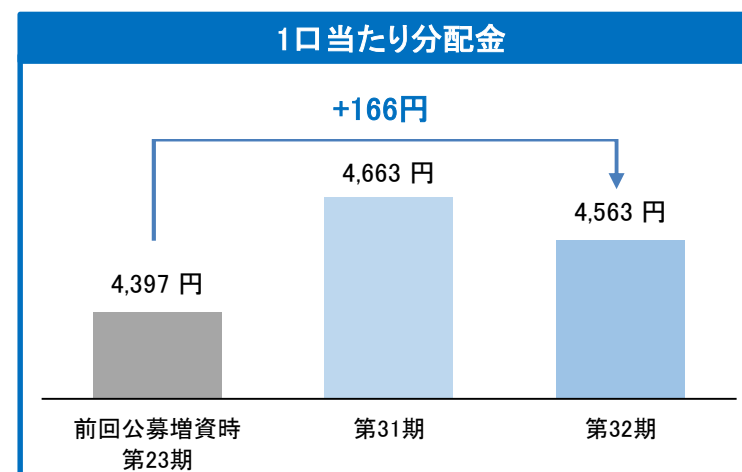
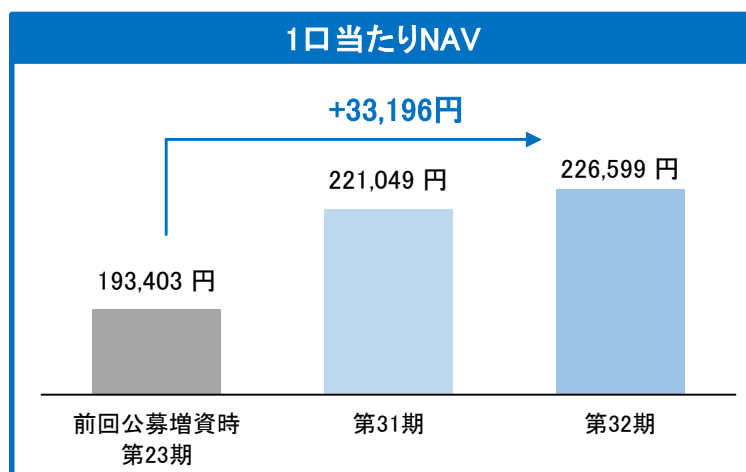
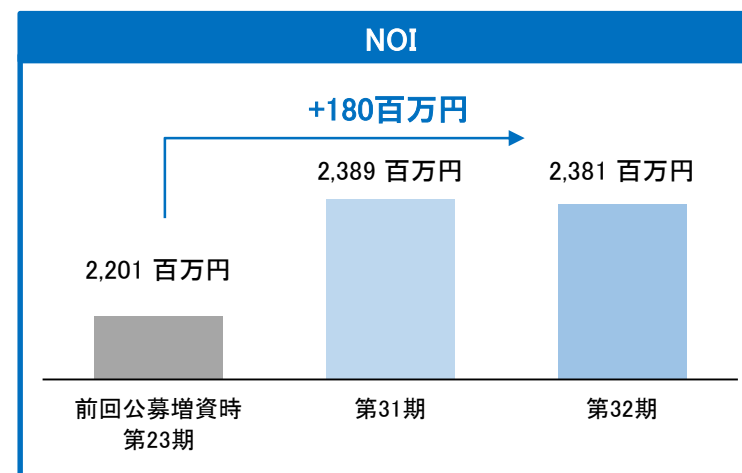
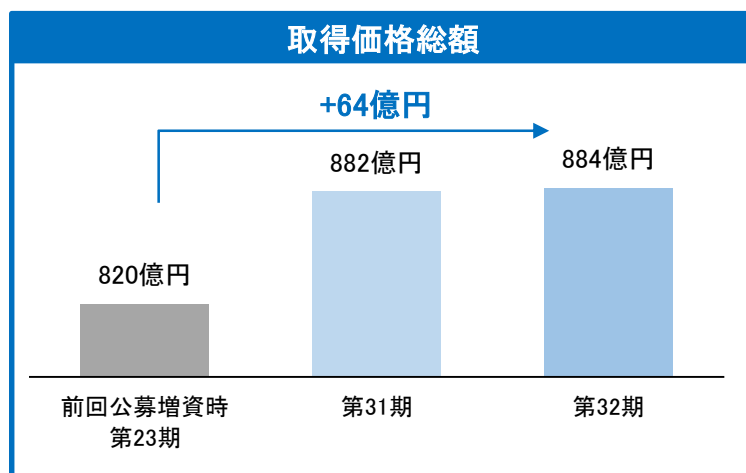


< 物件概要 >

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上10階建
竣工年月：2009年8月
賃貸戸数(間取り)：1K 9戸 1LDK 9戸 計18戸
所在地：東京都中央区新川一丁目
敷地面積：136.18㎡
延床面積：818.50㎡
建築用途：共同住宅
用途地域：商業地域

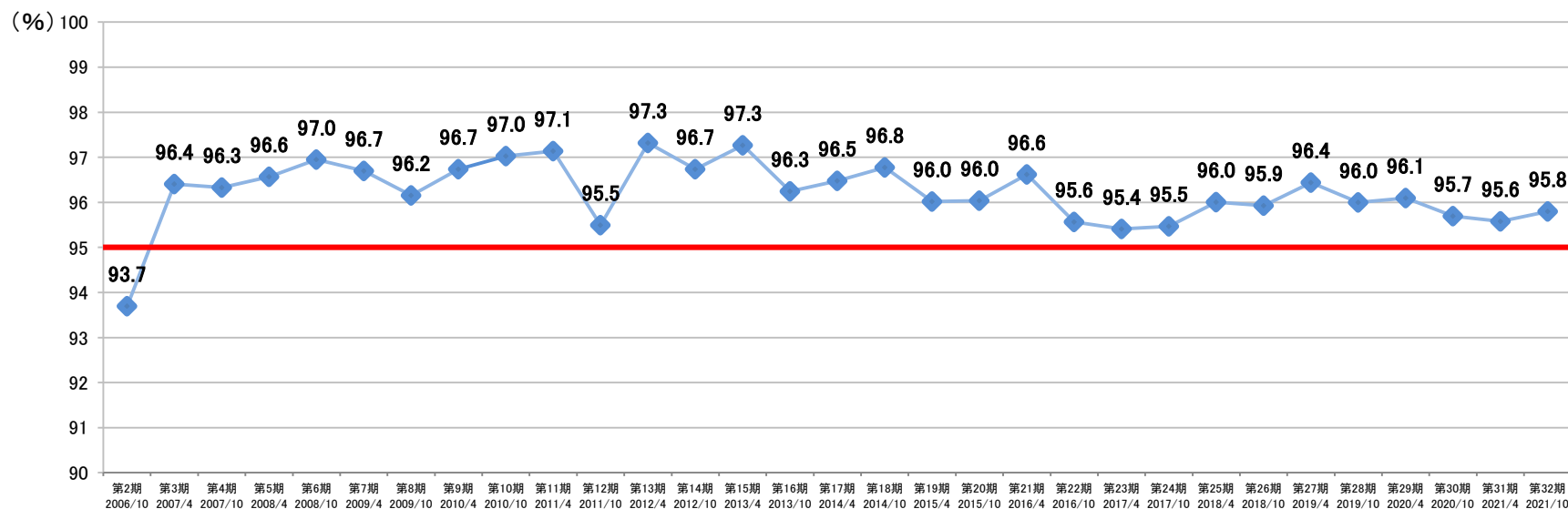


物件入替によって投資主価値を増大させるとともに、資産規模の拡大を達成してきました。今後も継続的な取り組みにより、さらなる成長と投資主価値の向上を目指していきます。



■ 期中平均稼働率の推移(第2期～第32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。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行っていきます。



■ 高稼働率維持の背景

① スターツグループ全体での協力体制

- ・ 全国667店舗(2021年10月31日時点)を展開するピタットハウスによる安定的なリーシング活動
- ・ スターツグループの総力が最大限発揮される東西線沿線を中心としたドミナントエリアでの優位性

② 市場のニーズに向けたポートフォリオ構築

- ・ 最も需要が安定していると考えられる**平均的な所得層向けの物件**を投資対象に設定
- ・ 東京23区と東京近郊を主軸とした物件取得により、安定性と高い収益性を両立したポートフォリオを構築

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

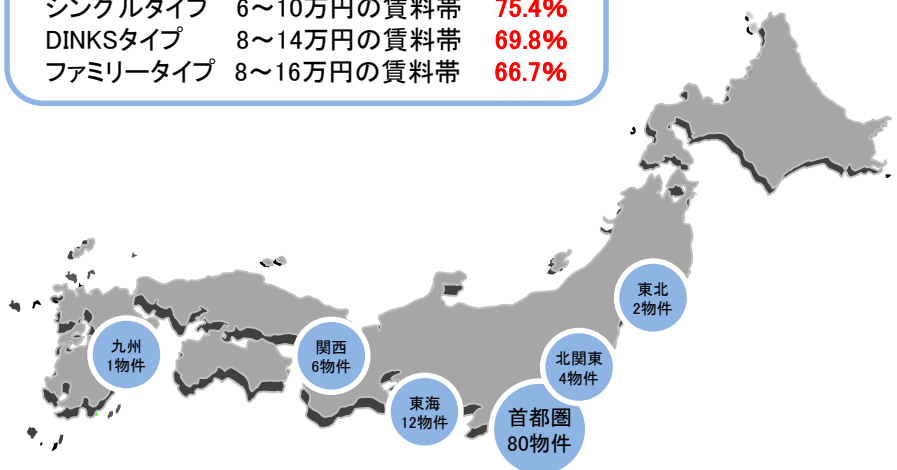
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料 (注)

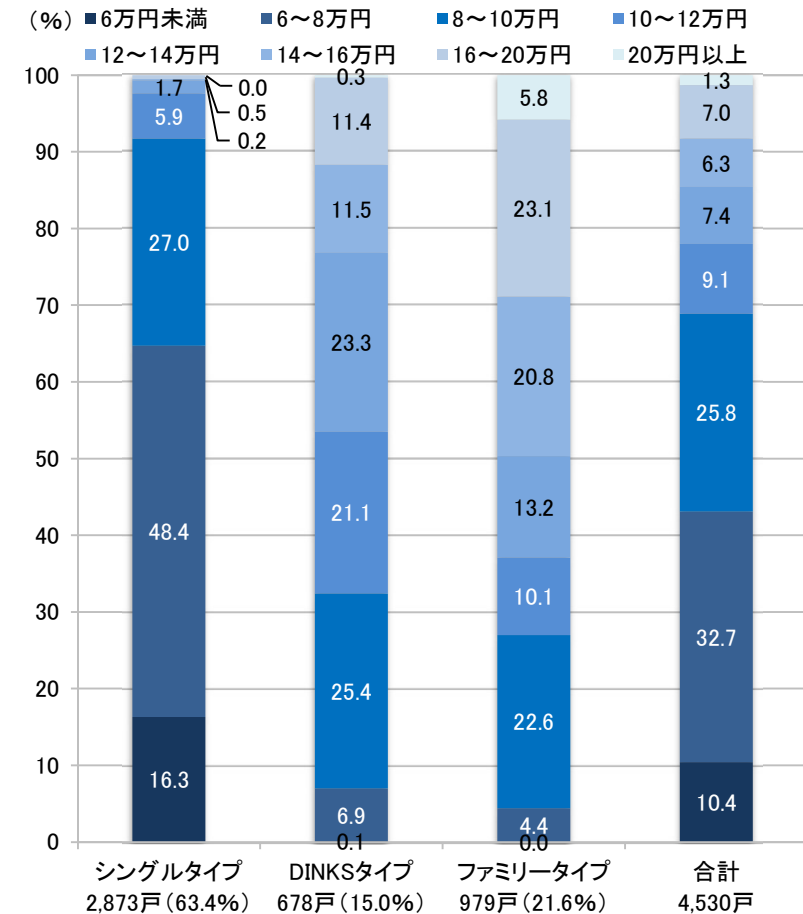
住戸タイプ	平均賃料(円)		坪単価(円)		増減額(円)	増減(%)
	第31期末	第32期末	第31期末	第32期末		
シングルタイプ	75,610	75,751	9,945	9,941	141	0.2
DINKSタイプ	118,320	118,285	8,612	8,614	△ 35	△ 0.0
ファミリータイプ	136,942	137,155	6,809	6,820	213	0.2
全タイプ平均	95,259	95,387	8,476	8,491	128	0.1

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 **75.4%**
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 **69.8%**
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 **66.7%**



住戸タイプ別平均賃料 (注)



(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第31期末より第32期末まで継続して運用している105物件(7月1日に譲渡したプロシード本八幡、また7月2日に取得したプロシード新川を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、パススルー契約の住戸(4,506戸)を対象としています。
・平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。
・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ています。

運用資産に関する賃貸借条件の状況

■ 契約時の賃料設定 (注1)

新規契約時と従前契約時の賃料差

(千円)

	第29期		第30期		第31期		第32期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	315件	960	232件	671	284件	930	212件	820
現状維持	138件	0	109件	0	144件	0	117件	0
減額	68件	△ 173	42件	△ 159	105件	△ 387	102件	△ 394
合計	521件	786	383件	512	533件	542	431件	425
変動率(注2)	1.7%		1.4%		1.1%		1.0%	

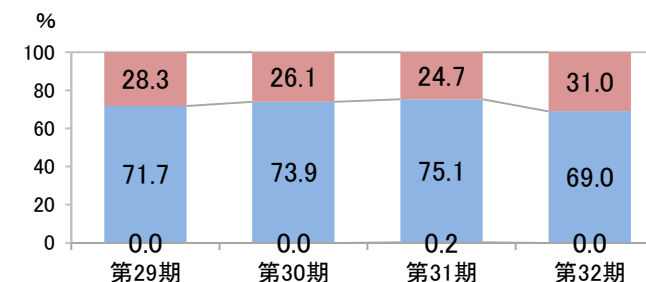
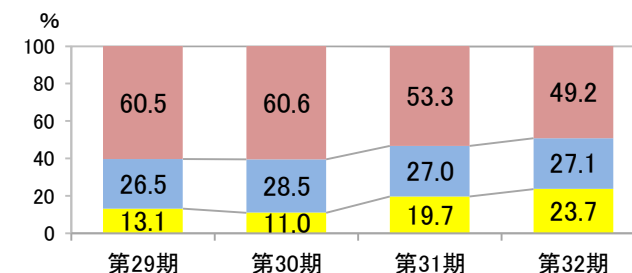
更新時の賃料改定

(千円)

	第29期		第30期		第31期		第32期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	152件	277	132件	219	164件	243	155件	238
現状維持	386件	0	373件	0	498件	0	345件	0
減額	0件	0	0件	0	1件	△ 1	0件	0
合計	538件	277	505件	219	663件	242	500件	238
変動率(注2)	0.5%		0.5%		0.4%		0.5%	
更新率	92.4%		90.3%		89.2%		90.1%	

(注1) 条件設定における数値はパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

(注2) 入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料と共益費の合計額に対する入替後の月額賃料と共益費の合計額の変動率をいいます。入替後の月額賃料と共益費の合計を入替前の月額賃料と共益費の合計で除して算出します。



■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

■ 契約時の礼金設定及び賃料比 (注3)

新規契約時と従前契約時の礼金差

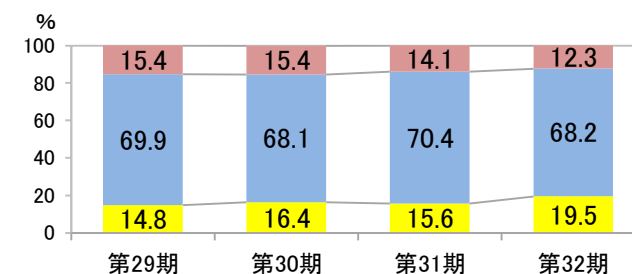
(千円)

	第29期		第30期		第31期		第32期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	80件	7,924	59件	6,205	75件	7,240	53件	5,095
現状維持	364件	272	261件	265	375件	318	294件	216
減額	77件	△ 6,660	63件	△ 5,830	83件	△ 7,888	84件	△ 8,898
合計	521件	1,535	383件	640	533件	△ 329	431件	△ 3,586

合計額及び賃料比 (期末時点)

(千円)

	第29期	第30期	第31期	第32期
礼金合計	237,517	257,485	258,807	252,935
賃料合計	421,292	424,618	425,764	426,403
賃料比	0.56ヶ月分	0.61ヶ月分	0.61ヶ月分	0.59ヶ月分



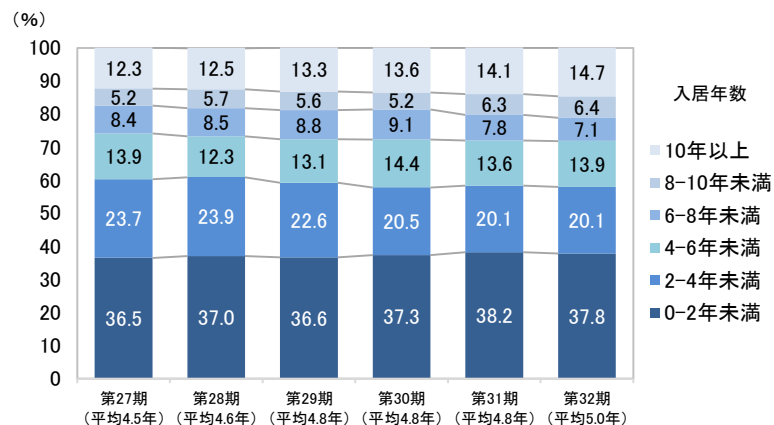
■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

(注3) 賃料比の算出は、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、共益費は除外しています。また、パススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

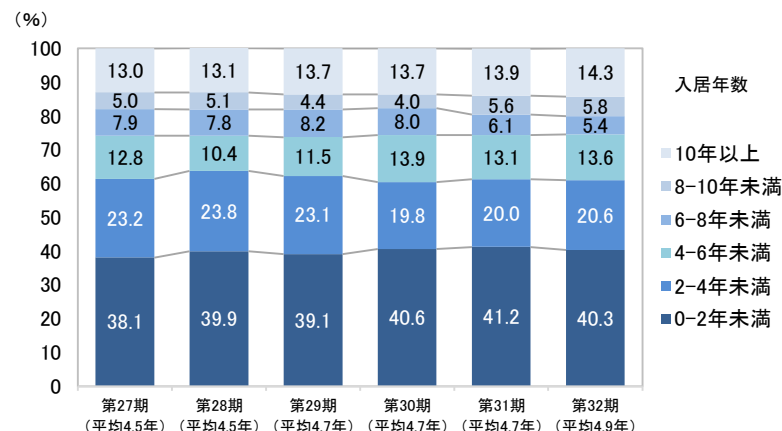
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第27期末～第32期末の入居実績)

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。

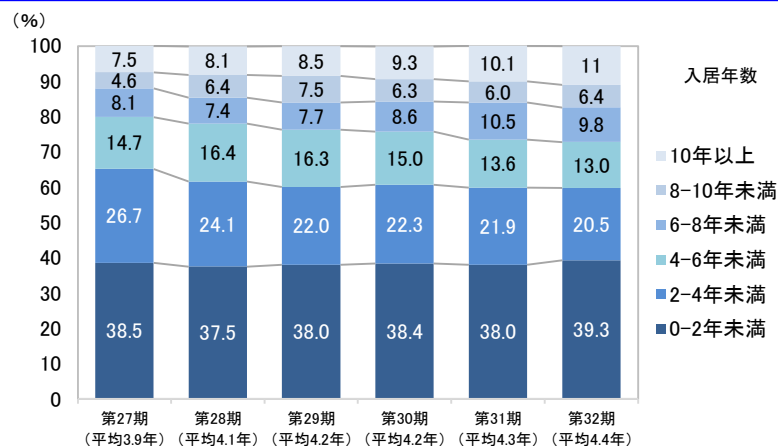
全体 (第27期末:平均4.5年→第32期末:平均5.0年)



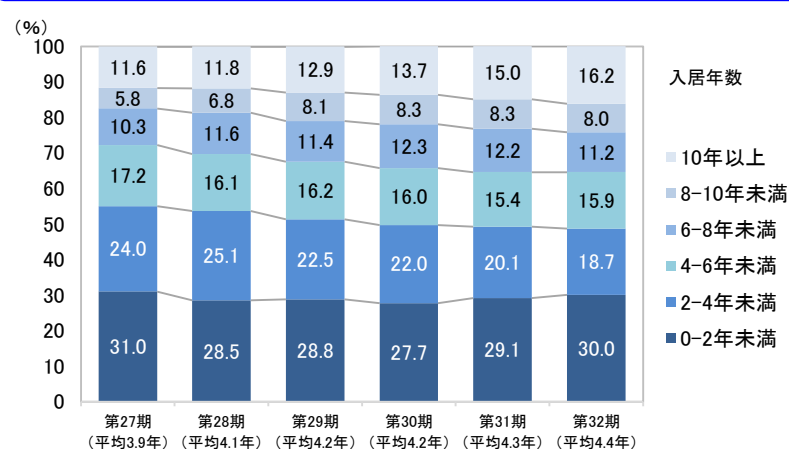
シングル (第27期末:平均4.5年→第32期末:平均4.9年)



DINKS (第27期末:平均3.9年→第32期末:平均4.4年)



ファミリー (第27期末:平均4.7年→第32期末:平均5.4年)



(注)・「入居年数」は、各期末時点での入居世帯の入居年数毎に集計しています。

・賃貸住宅を対象としているため、(G-23)グループホームたのしい家 大正及び(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前集計から除外しています。

・全体には空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。

・全体・シングル・DINKS・ファミリーの各平均入居期間は、小数第2位以下を四捨五入しています。

運用資産の取得価格・鑑定評価額等

	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)			期末稼働率 (%)		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31期	第32期	増減	第31期	第32期	増減	第31期	第32期	第31期	第32期	増減	第31期	第32期	第31期	第32期	第31期	第32期
首都圏主要都市 (81物件)	66,795	64,878	64,889	11	75,514	76,425	911	96.4	97.5	1,824	1,812	△ 11	5.5	5.4	4.8	4.7	4.1	4.0
うち東京23区内 (43物件)	36,275	33,542	33,951	408	41,570	42,531	961	97.2	98.4	1,006	985	△ 20	5.5	5.4	4.8	4.6	4.1	4.0
政令指定都市 (21物件)	19,265	18,908	18,775	△ 133	21,750	22,085	335	92.2	93.5	488	496	8	5.1	5.2	4.5	4.5	3.5	3.6
地方主要都市 (4物件)	2,400	2,277	2,249	△ 28	2,715	2,727	12	95.7	93.2	75	71	△ 4	6.3	6.0	5.6	5.3	3.3	3.6
合 計 (106物件)	88,461	86,065	85,914	△ 150	99,979	101,237	1,258	95.4	96.4	2,389	2,381	△ 7	5.4	5.4	4.8	4.7	3.9	3.9

※貸借対照表計上額の主な増減要因は、【増加要因】プロシード新川(東京都中央区、簿価536百万円)の取得とプロシード本八幡(千葉県、簿価263百万)の譲渡による純増273百万円及び資本的支出による増加213百万円です。
【減少要因】減価償却費647百万円による減少です。

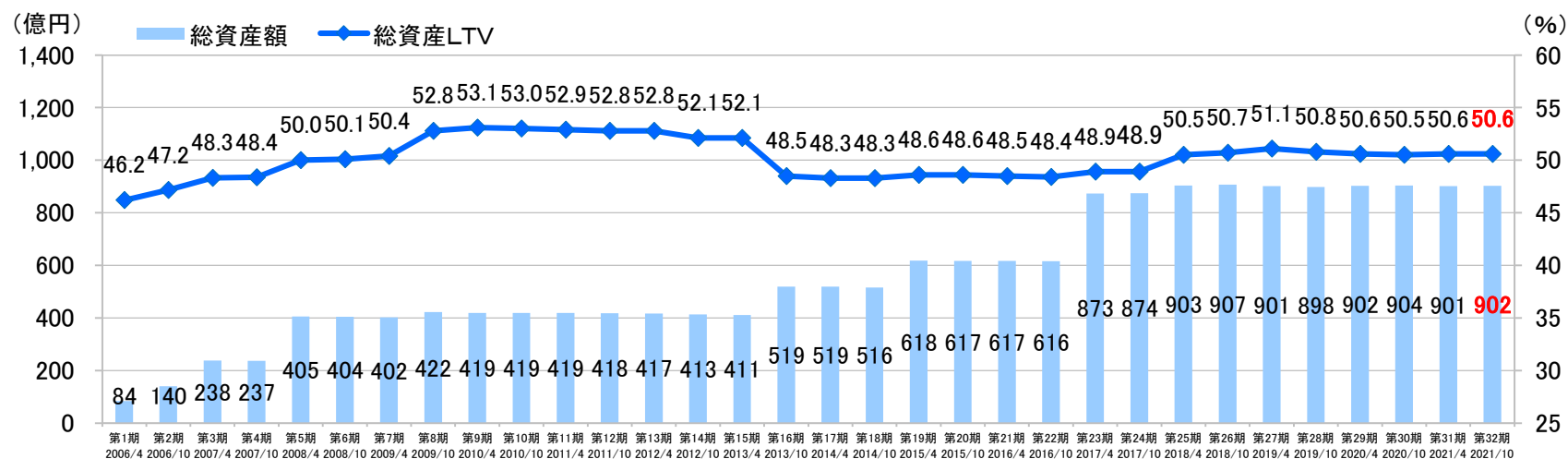
※期末鑑定評価額は1,000億円を超えました。

※NOIの増減要因は、【首都圏】賃料収入の増加で+12百万円、水道光熱費の減少で+3百万円、修繕費・定期保守費用の増加で△21百万円、その他収入(礼金、更新料など)の減少で△7百万円
【政令指定都市】賃料収入の増加で+5百万円、広告宣伝費の減少で+9百万円、その他収入(礼金、更新料など)の減少で△2百万円、修繕費の増加で△4百万円
【地方主要都市】その他収入(礼金、更新料など)の減少により△5百万円となりました。

※NOI利回りは、年換算したNOI実績を、取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。

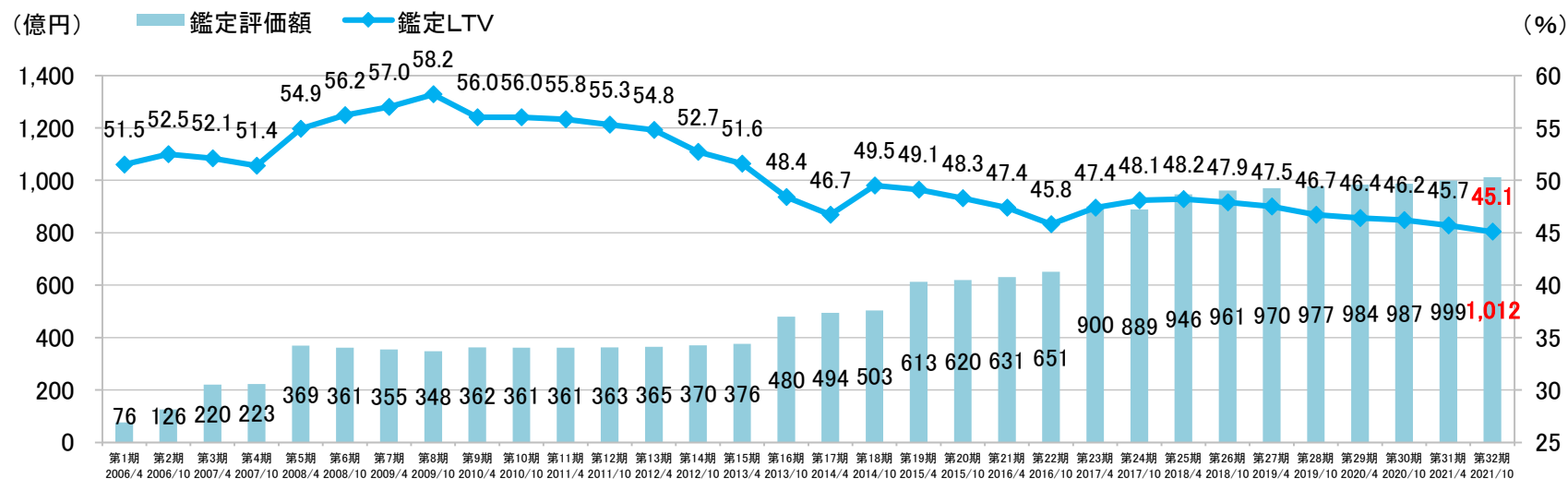
LTVの推移

■ 総資産額及びLTV推移(注1)



(注1)本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債残高を期末総資産額で除して算出しています。

■ 鑑定評価額及びLTV推移(注2)

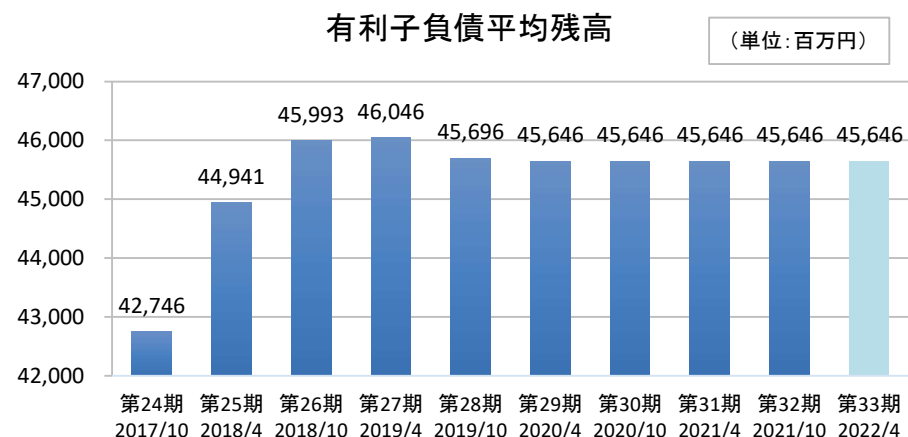


(注2)本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みません。)を期末鑑定評価額で除して算出しています。

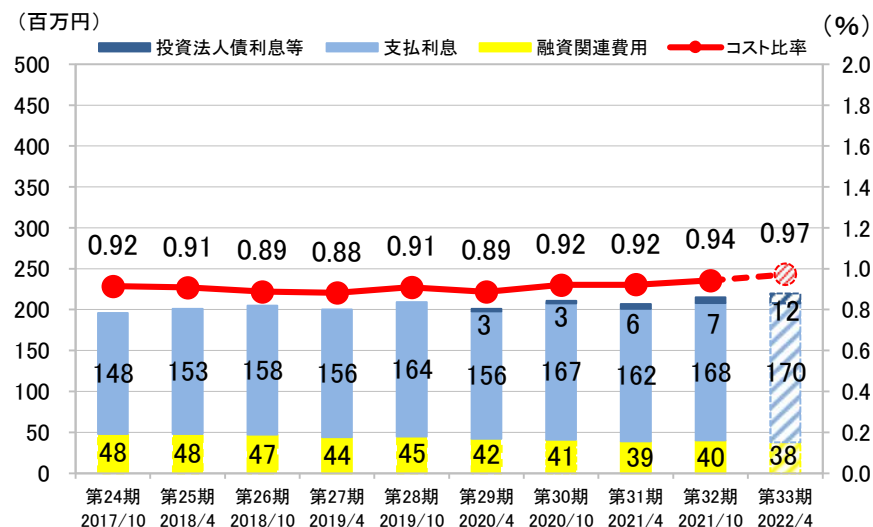
■ 投資法人債の起債

種類	第3回無担保投資法人債(グリーンbond)
年限	10年
発行額	15億円
クーポン	0.800%
条件決定日	2021年11月12日
払込日	2021年11月18日
償還日	2031年11月18日
主幹事	みずほ証券/SMBC日興証券/大和証券
財務代理人	りそな銀行

■ 第32期末有利子負債残高の推移



■ 有利子負債コストの推移



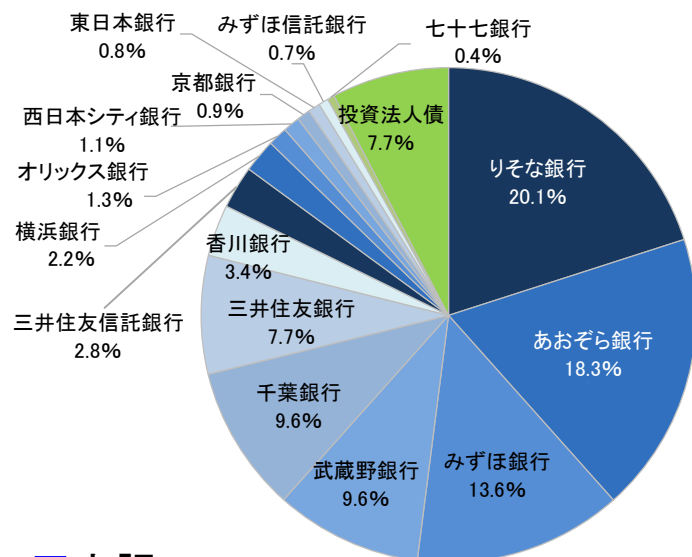
	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	10,093百万円
長期借入金	33,552百万円
借入金合計	43,646百万円
投資法人債	2,000百万円
有利子負債合計	45,646百万円
有利子負債比率	50.6%

■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) : A- (ポジティブ)
※A- (安定的)より見通し変更

有利子負債の状況/リファイナンス後(2021年11月24日)

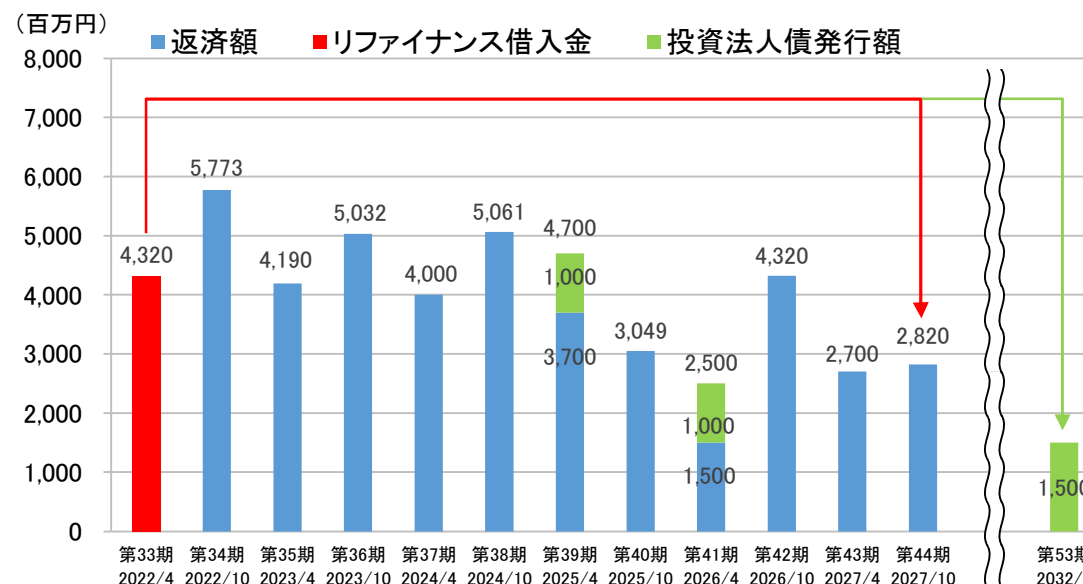
アロケーション



内訳

銀行名	借入残高(百万円)	シェア
りそな銀行	9,157	20.1%
あおぞら銀行	8,374	18.3%
みずほ銀行	6,213	13.6%
武蔵野銀行	4,376	9.6%
千葉銀行	4,366	9.6%
三井住友銀行	3,531	7.7%
香川銀行	1,533	3.4%
三井住友信託銀行	1,268	2.8%
横浜銀行	1,000	2.2%
オリックス銀行	577	1.3%
西日本シティ銀行	500	1.1%
京都銀行	400	0.9%
東日本銀行	350	0.8%
みずほ信託銀行	300	0.7%
七十七銀行	200	0.4%
投資法人債	借入残高(百万円)	シェア
投資法人債	3,500	7.7%
合計	45,646	100.0%

返済期の分散状況



2021年11月24日タームローン2Tの概要

タームローン	金額	期間	固定金利
2T	2,820百万円	5.5年	0.85%

平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第27期末	第28期末	第29期末	第30期末	第31期末	第32期末	2021年11月24日 リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.8	2.7	2.6	2.6	2.6	2.3	2.9
固定化比率(%)	21.5	28.4	28.4	37.8	37.8	37.8	47.3
平均金利(%)	0.69	0.72	0.70	0.74	0.74	0.75	0.80

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取り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、企業統治の取り組みを中長期的に推進してまいります。また保有資産の外部認証の取得にも積極的に取り組んでまいります。

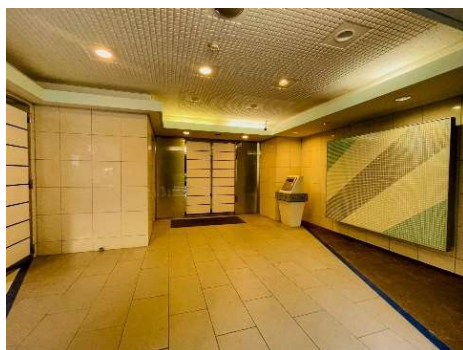
■ Environment (環境)



- LED照明の導入(2021年10月末日時点)
導入済 : 28棟(うち当期導入3棟)
来期導入予定: 2棟
- 空調機の更新(2021年10月末日時点) 当期更新: 231件
- 大規模修繕、バリューアップ工事による耐用年数の長期化

■ プロシード日本橋堀留町/LED照明の導入

Before



After



■ 印刷物等への環境配慮

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



■ JCR(グリーンファイナンス・フレームワーク評価)

Green 1(F)を新規に取得

■ 初のグリーンボンドを発行

発行額	利率	年限	発行年月日	資金使途
			償還期限	
15億円	0.80%	10年	2021年11月18日	プロシード門前仲町及びプロシード舞浜の取得時に調達した借入金の返済資金に充当
			2031年11月18日	

■ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)認証取得

プロシード門前仲町



プロシード舞浜



■ GRESBリアルエステイト評価の取得に向けて

2022年度からの参加に向けて課題に取り組んでいます。

Social(社会)



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

■ プロシード流山おおたかの森

- ・スターツグループが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
- ・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



■ プロシード西新井

- ・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(井戸・かまどベンチ等の設置)
- ・スターツグループが運営する保育園



■ プロシード篠崎タワー

- ・江戸川区が行った開発事業として、スター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)



Social(社会)



- 免震構造(2021年10月末時点)
スターツCAM受注数 : 562棟
本投資法人組入物件数: 10棟
- 井戸、かまどベンチ、専有部用防災グッズの設置 → 防災対策
- スター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
- ネットインフラ無料(2021年10月末時点)
導入済 : 56棟
来期導入予定: 3棟
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- 従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨



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



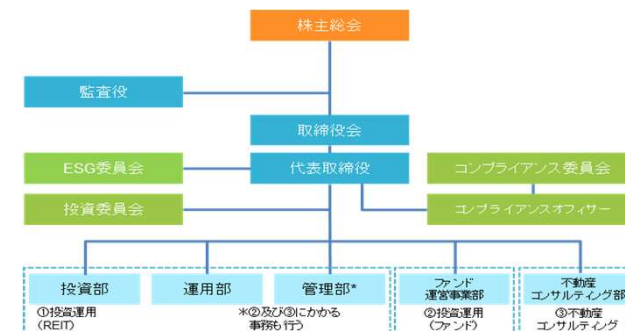
ライフサポート
レジデンス船堀駅前

Governance(ガバナンス)



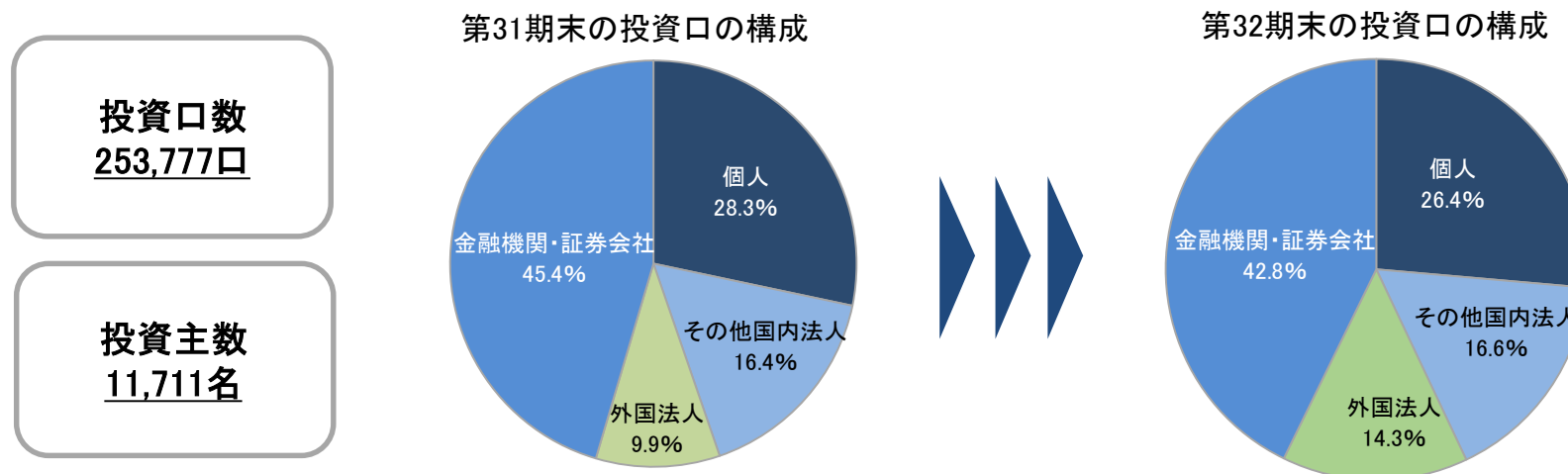
- 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- 取引にかかる意思決定フロー
- コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ESG委員会の設置(最高責任者は運用会社の代表取締役)
- セイムポート出資(スターツコーポレーション株式会社)

【組織図】



投資主の状況(2021年10月31日現在)

第31期・第32期末の投資主及び投資口の構成

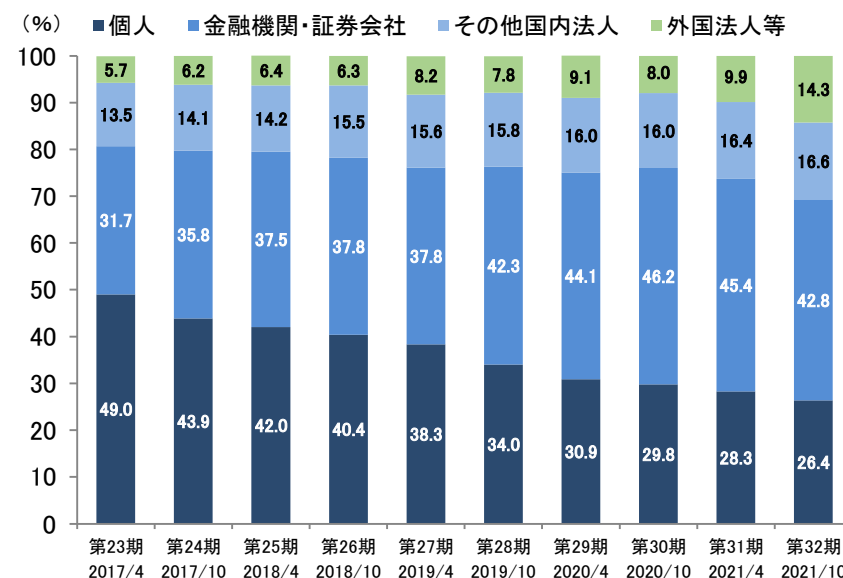


第32期末の主要投資主

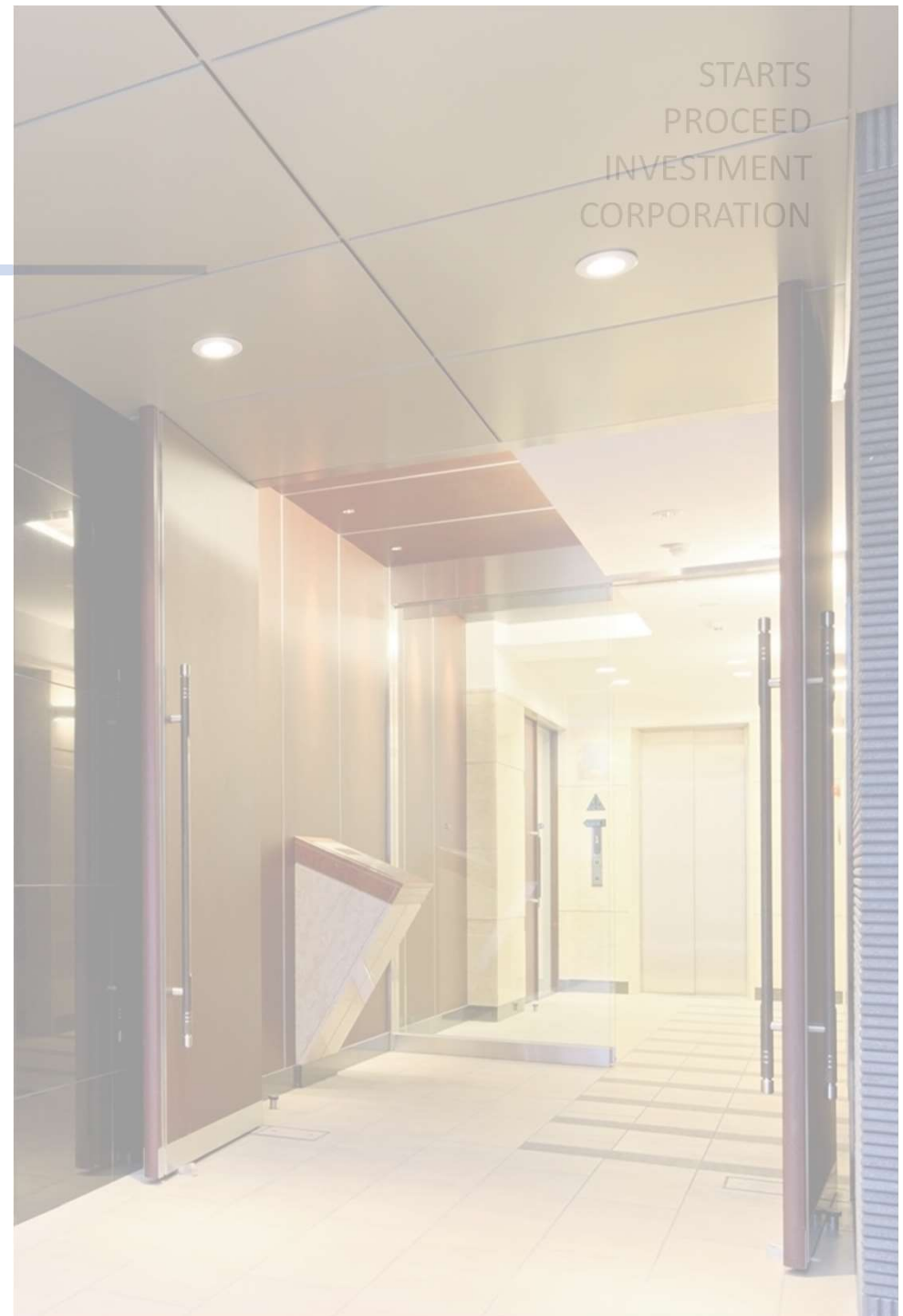
	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,756	14.08
2	スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	24,956	9.83
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	13,851	5.45
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,550	3.36
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,834	1.90
7	野村證券株式会社	4,806	1.89
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,902	1.53
9	近畿産業信用組合	3,313	1.30
10	SMBC日興証券株式会社	3,242	1.27
	合計	137,363	54.06

(注) 投資主比率は、小数第3位以下を切捨てにしています。

投資主構成の推移(第23期～第32期)



今後の運用方針



第32期の主な取り組み

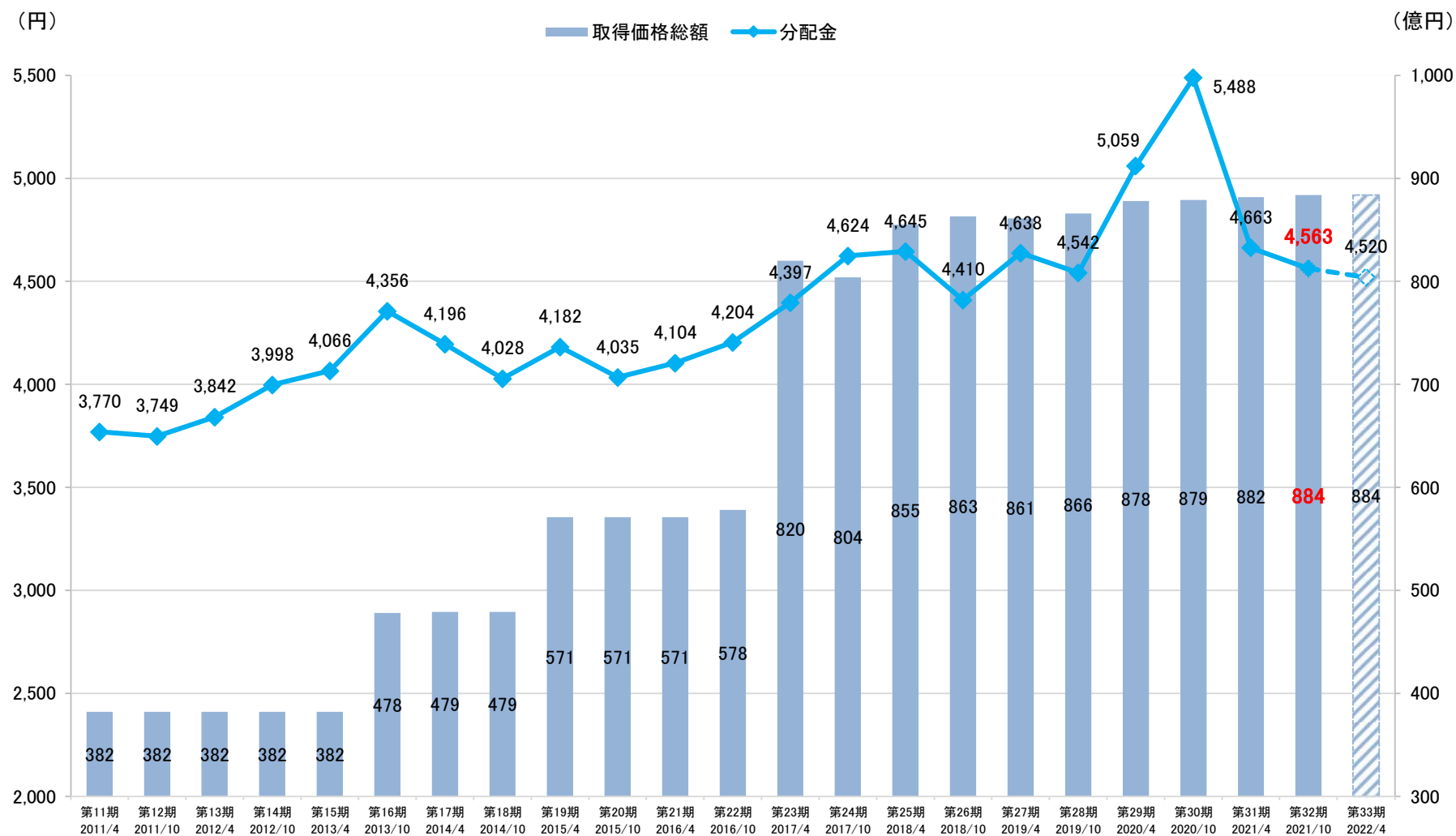
第33期(2022年4月期)以降の取り組み

外部成長	●物件譲渡 ・プロシード本八幡を譲渡 ●物件取得 ・プロシード新川を取得 ●平均築年数の改善 ・2021年7月の物件入替では平均築年数はほぼ変わらず ●ウェアハウジング物件取得 ・江東区南砂町にて施工中の賃貸マンション1棟売りをウェアハウジング物件としてスタートズデベロップメント(株)が取得に向け取り組み、結果2021年11月に取得に至る	●物件入替推進 ⇒IPO時や初期PO時の小規模物件を中心に首都圏物件との入替を推進 ●資産規模1,000億円台への早期到達 ●スタートズグループ各社との関連性の強化と優良物件の取得 ●スタートズデベロップメント(株)が錦糸町2を取得予定 ●開発物件取得の推進 ・特に環境に配慮した物件や、IoT機能を備えた物件の開発・取得に注力 ⇒ウェアハウジング物件として、スタートズデベロップメント(株)が今後、新松戸、松戸の各物件を開発取得予定
内部成長	●期中平均95.0%超の稼働率を維持 ⇒期末稼働率 96.4% - 期中平均稼働率 95.8% ●コスト削減 ・定期保守費用の改定 ●原状回復時の再商品化 ・室内設備の刷新による意匠性、利便性向上、競争力強化 ●ESG推進 共用部LED照明導入 ・導入実績 3棟 ●ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化	●期中平均稼働率95.0%超の維持・向上 ・スタートズグループ各社と連携強化による収益性の向上 ・ネット掲載強化、客付業者様への物件認知度の向上 ・モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化 ・原状回復品質の向上、バリューアップ工事推進 ・ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化 ●コスト削減の継続 ・広告宣伝費、修繕費、定期保守費用 ●資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新 ・資産価値向上、賃料収入増加、ESG推進(共用部LED化)
財務戦略	●LTVの保守的運用 ●平均借入残存期間の長期化、平均金利の引き下げ ●金利固定化推進	●安定した財務基盤の構築 ・保守的なLTVのコントロール ・リファイナンス時の返済期間長期化、金利固定化 ・投資法人債を含めた資金調達の多様化推進

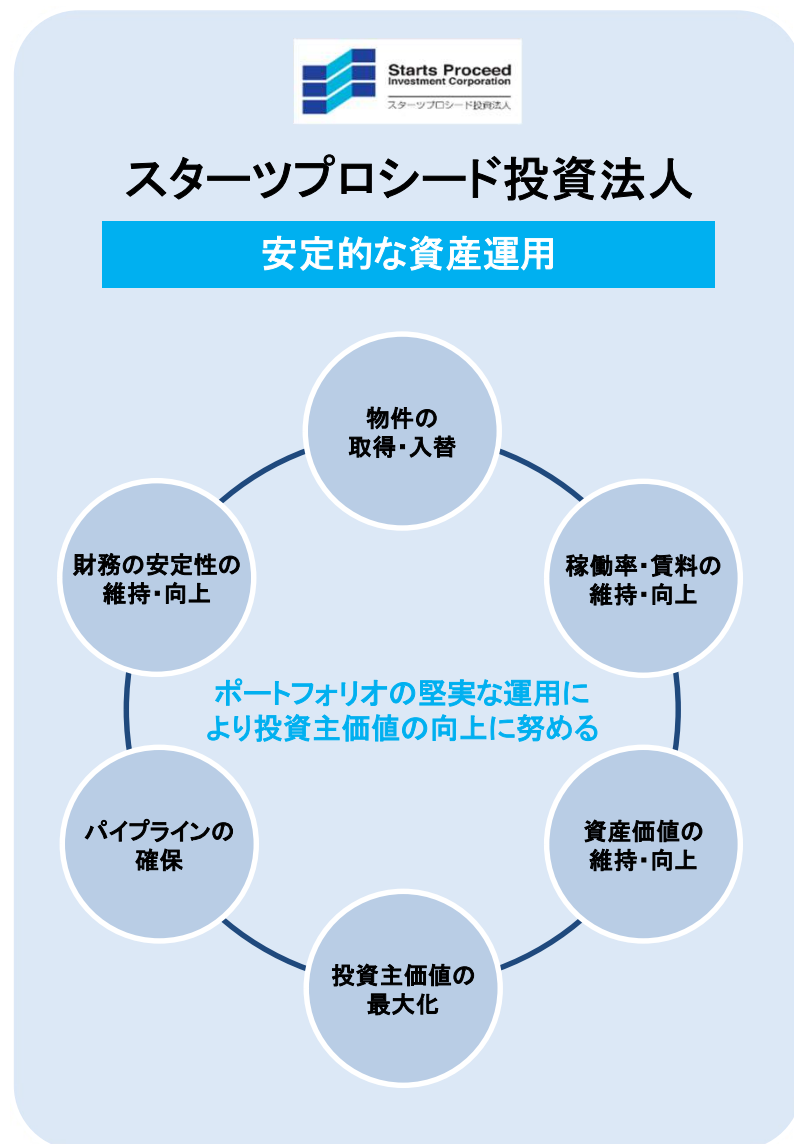
安定した分配金の確保

分配金の推移

分配金は第11期の3,000台円後半から第15期には4,000円まで回復し、現状では4,500円の水準まで成長しています。



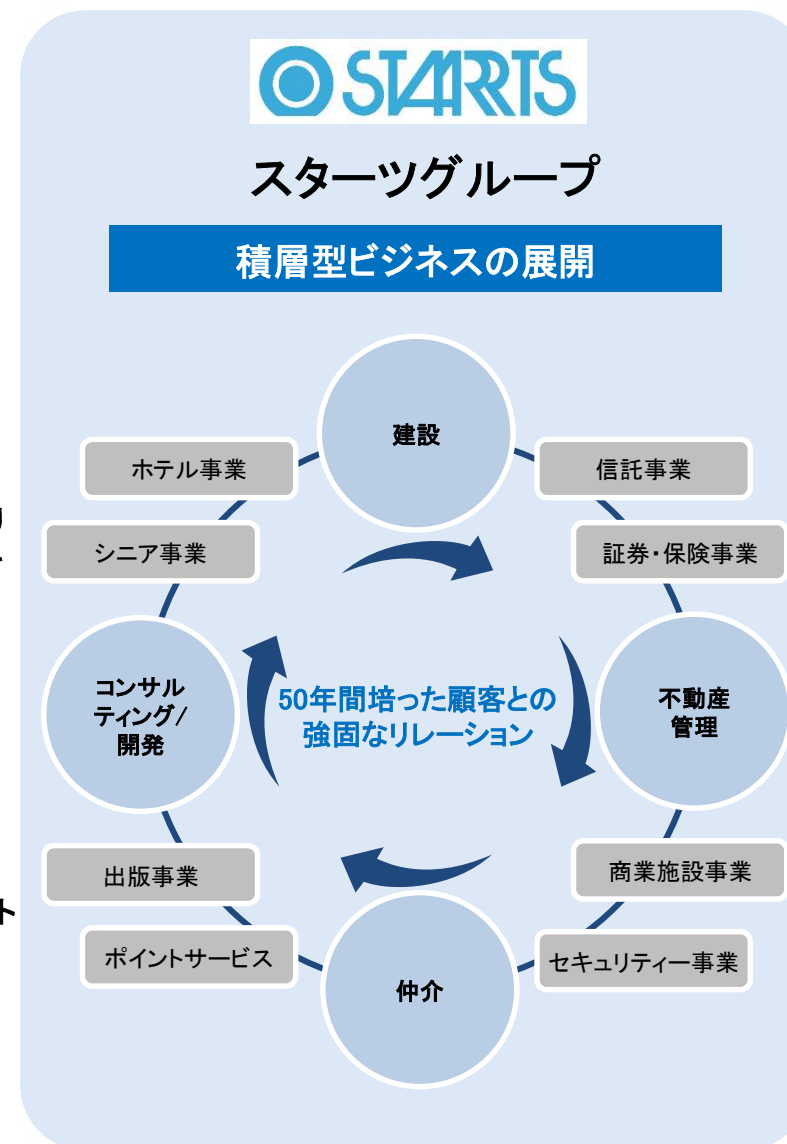
■ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



資金の還流により
不動産ビジネスを
更に加速



物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



ウェアハウジング中の物件①

■プロシード山下公園ザ・タワー



< 物件概要 >

構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造
地上18階、地下2階建

竣 工 年 月 : 2008年1月

賃貸戸数(間取り) : 1R 84戸 1LDK 31戸
2LDK 24戸 3LDK 3戸
店舗 5戸 計147戸

所 在 地 : 神奈川県横浜市中区山下町

敷 地 面 積 : 1,676.56㎡

延 床 面 積 : 12,208.74㎡

建 築 用 途 : 共同住宅、店舗、保育所
駐車場

用 途 地 域 : 商業地域



稼働率: 94.0%
(2021年10月31日時点)



ウェアハウジング中の物件②

■プロシード石川台



< 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造
地上5階、地下1階建

竣工年月：2021年12月

賃貸戸数（間取り）：1K 4戸 1LDK 16戸
2LDK 4戸 2SLDK 1戸
計 25戸

所在地：東京都大田区東雪谷2丁目

敷地面積：519.50㎡

延床面積：1,368.84㎡

建築用途：共同住宅、駐車場

用途地域：第1種中高層住居専用地域



- ・IoTシステム導入物件
- ・スマートフォンでの鍵の開錠。
施錠、照明やエアコン等の家電
の遠隔操作が可能



スターツグループの開発プロジェクト



アルファグランデ千桜タワー
東京都千代田区
住宅・店舗・事務所・生活支援施設
2018年7月竣工



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、物販施設等)
2023年4月開業予定



札幌北8西1地区再開発事業
北海道札幌市
ホテル・店舗
2023年6月竣工予定

近年の大型プロジェクト

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①(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

(注) イメージパースは実際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①【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>



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

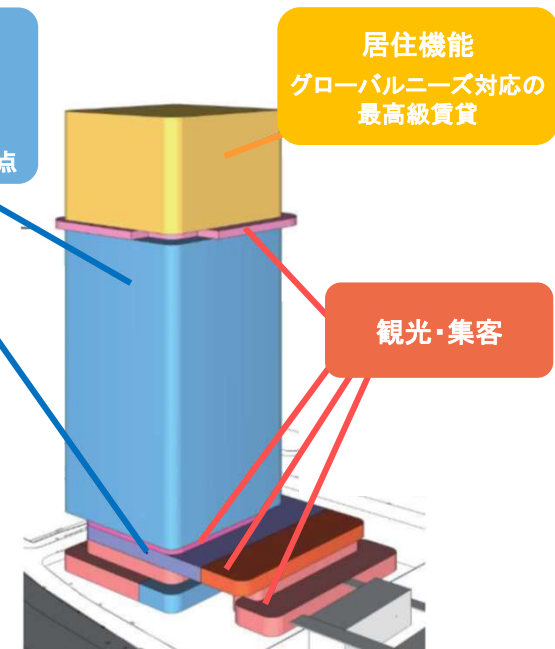
居住機能

グローバルニーズ対応の
最高級賃貸

観光・集客

<計画概要>

規 模 : 地下1階、地上31階建
敷 地 面 積 : 7,720㎡
延 床 面 積 : 88,551㎡
用 途 : 商業施設、事務所、住宅等



スターツグループの開発事例②【東京都府中市】

■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年8月27日 グランドオープン>



駅直結のデッキで接続



客室



朝食会場



コワーキングスペース

<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)

ホテルケヤキゲート
公式HP



Starts Proceed
Investment Corporation
スターツプロシード投資法人

完成イメージ
CG/バス提供: 三上建築事務所

鉄道高架下より
完成イメージ

鳥瞰
完成イメージ
CG/バス提供: 三上建築事務所

北面都市計画道路より
完成イメージ

基本協定・事業契約

公共施設

設計施工一括契約

設計監理 三上建築事務所

建設JV スターツCAM 波多野工務店

維持管理業務委託契約

維持管理 スターツファシリティサービス

（代表企業）スターツコーポレーション

業務統括 事業推進 関係者調整

図書館アドバイザー 専門コンサル会社

エリアマネジメント

施設所有* 駐車場運営 公共連携

民間施設

定期借地権設定契約

テナント マックスバリュ ダイソー・その他

店舗仲介 中部スターツ サービス

駐車場賃貸借契約

江南市

* 竣工時に不動産投資信託であるスターツPFIシード投資法人が取得予定

駅前広場

味噌線

入剣神社

(都) 布袋駅線 幅=20m

布袋駅

第425号線 10m

東部第280号線 12m

公園

区画道路 幅=12m

事業対象地

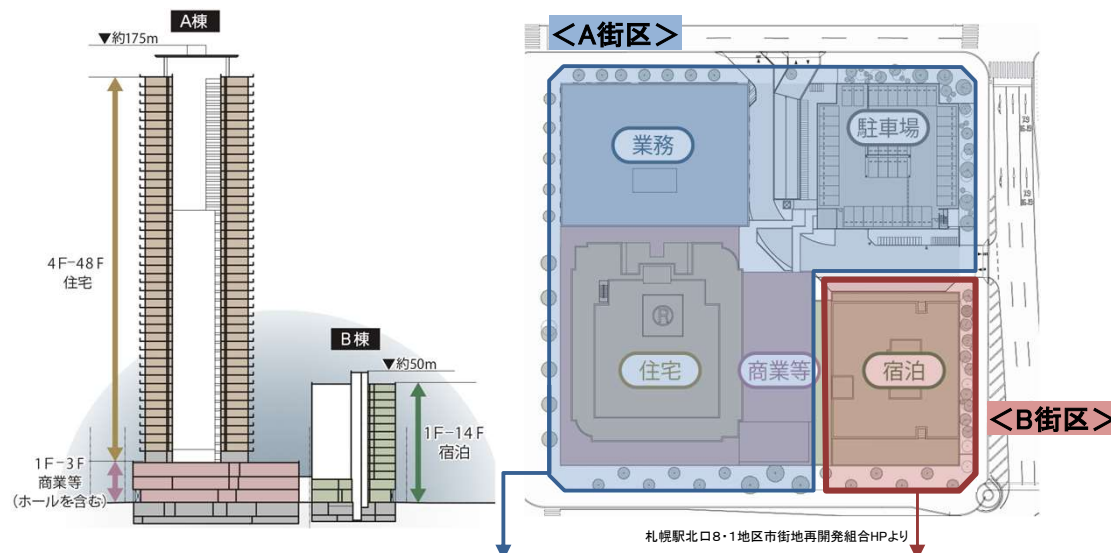
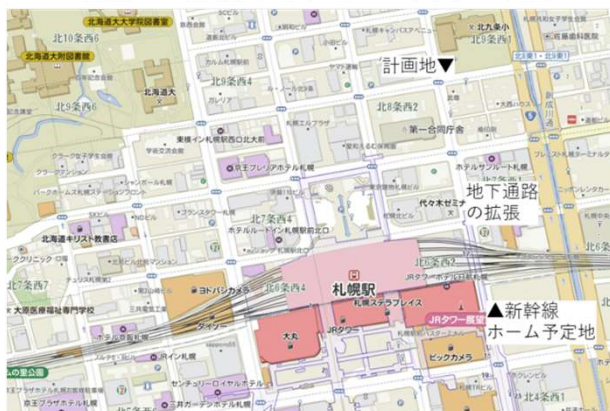
布袋駅
(名鉄名古屋駅
より約20分)

スターツグループの開発事例④【北海道札幌市】

■北8西1地区第一種市街地再開発事業 <2024年1月 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) 引渡2023年10月(予定) 開業2024年1月(予定) 運 営：エミオンブランド 308室(予定)

スターツグループの開発事例⑤【千葉県流山市】

■流山おおたかの森駅前市有地開発事業



3つの施設を駅直結のデッキで接続

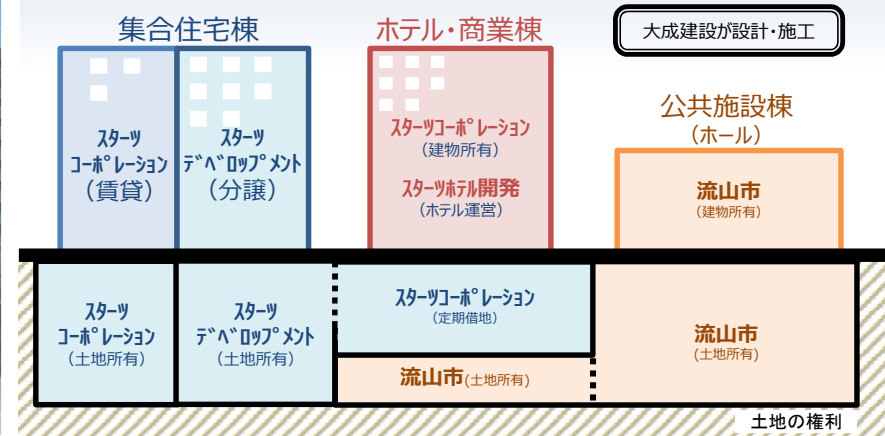


集合住宅棟の賃貸区画はリートに組入済

スケジュール

- 2016年 7月 募集要項の開示
- 2016年 11月 優先交渉権者の決定
- 2017年 1月 工事着工
- 2017年 3月 事業契約書締結
- 2018年 10月 ホテル棟 竣工
- 2018年 12月 公共施設棟 竣工
- 2019年 1月 ホテル棟 引渡・開業
- 2019年 2月 公共施設棟を流山市に引渡
- 2020年 3月 集合住宅棟 竣工引渡

事業スキーム(開業当初)

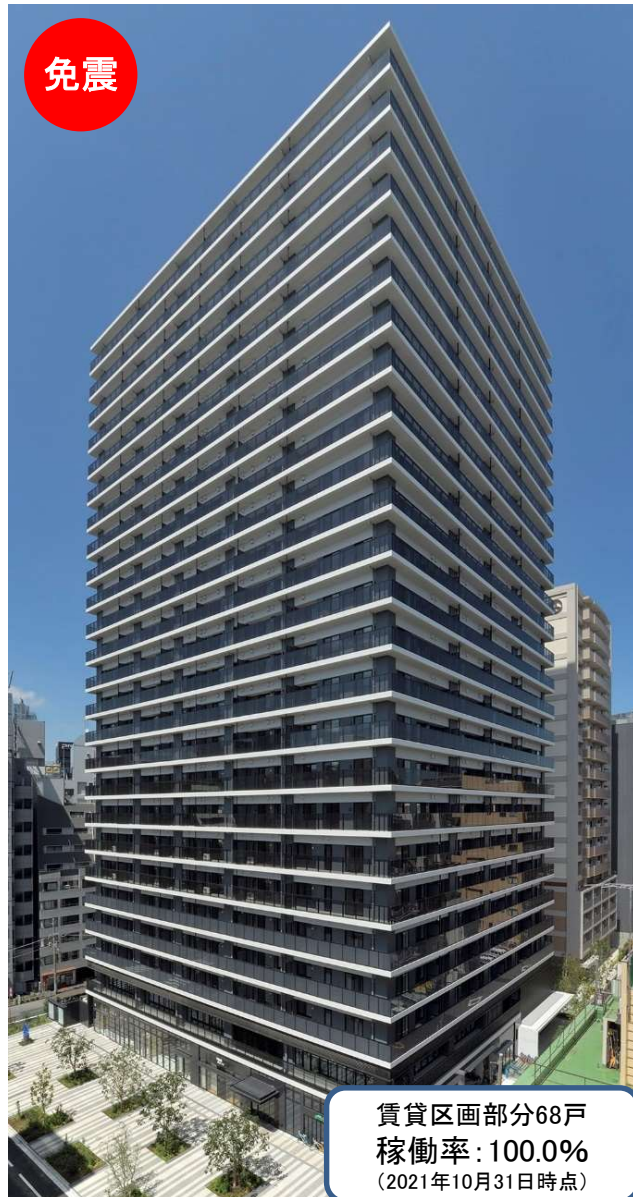


物件概要

	集合住宅棟	ホテル・商業棟	ホール・市民窓口
敷地面積	4,200㎡	2,000㎡	3,945㎡
建築面積	1,927㎡	1,047㎡	2,586㎡
建ぺい率	45.90%	52.36%	65.56%
延床面積	19,393㎡	8,161㎡	3,493㎡
容積率	399.97%	392.22%	87.34%
構造	鉄筋コンクリート造 基礎免震	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
階数	地上14階、地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	- 分譲:192戸 - 賃貸: 49戸 - 保育所設置	- 客室:167室 - バンケット、大浴場、フィットネススタジオを設置 - カフェ、レストランを誘致	- 観覧席:506席 - 前後移動可能な観覧席 - ホワイエと一体化して利用可能 - 利用者にとって便利な市民窓口、観光案内所を設置

スタートグループの開発事例⑥【東京都千代田区】

■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー



< 物件概要 >

構造・規模：鉄骨コンクリート造・地上25階建

竣工年月：2018年7月

分譲戸数：185戸

賃貸戸数(間取り)：2LDK 45戸 2SLDK 10戸 3LDK 10戸 店舗 3戸
計68戸

敷地面積：3,428.28㎡

延床面積：26,971.61㎡

建築用途：共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

用途地域：商業地域 防火地域



賃貸区画部分68戸
稼働率：100.0%
(2021年10月31日時点)

- 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 2010年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートコーポレーション株式会社が事業者として選定され、2018年7月に竣工しました。

スタートグループの開発事例⑦【京都府京都市】

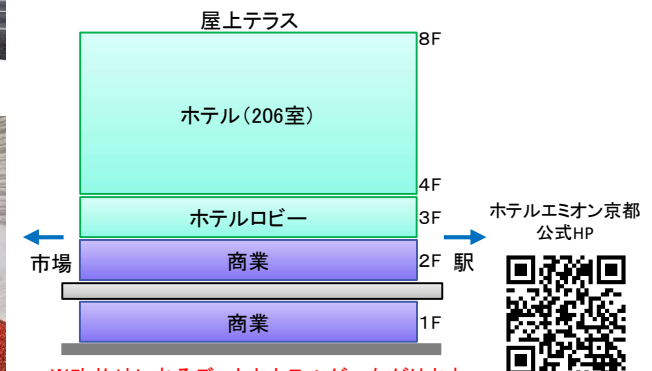
■京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業 <2020年7月23日 開業>



JR梅小路京都西駅とデッキで接続

<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)



※改札外にあるデッキとホテルがつながります。



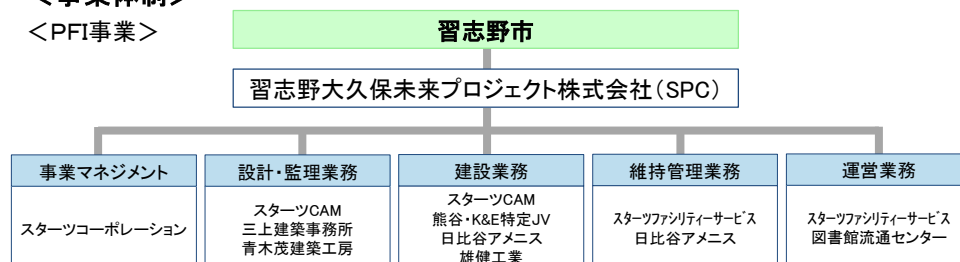
スターツグループの開発事例⑧【千葉県習志野市】

■「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業 <2019年11月2日 開業>



<事業体制>

<PFI事業>



<事業概要>



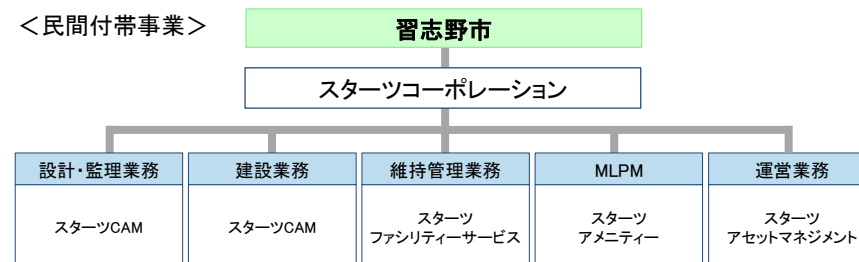
<施設概要>

- 北館(公民館、図書館、ホール)
- 南館(アリーナ、こどもスペース他)
- 公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場)
- 民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ、ミニスーパー)

<敷地概要>

PFI事業用地: 45,583㎡
民間付帯事業用地: 1,337㎡

<民間付帯事業>

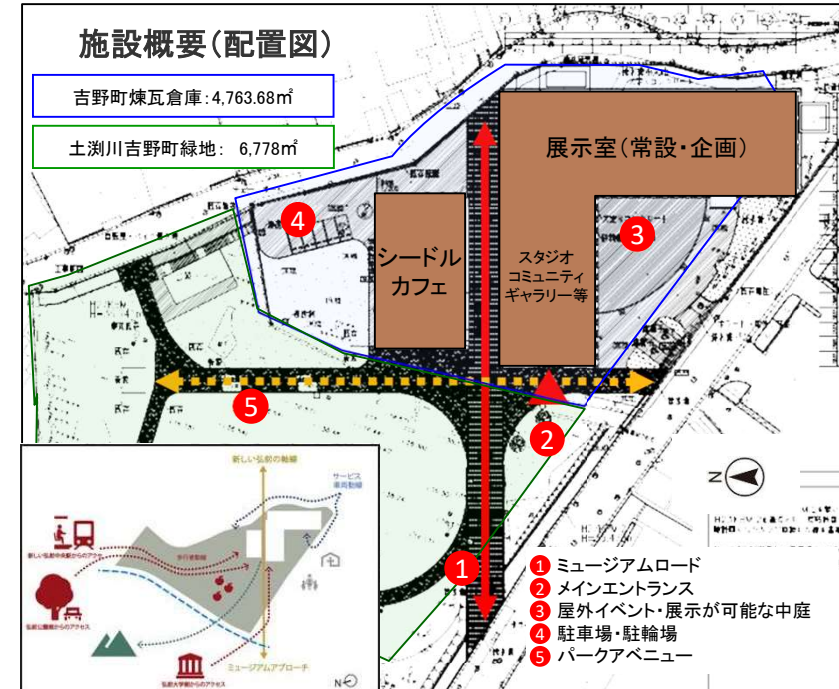


ブラッツ習志野
公式HP



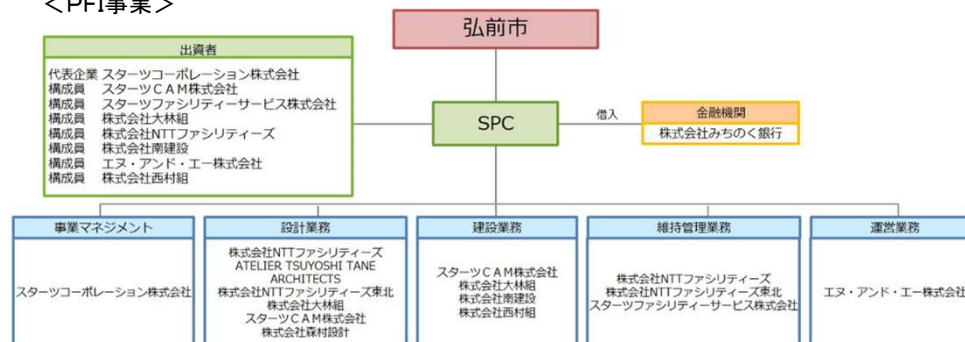
スターツグループの開発事例⑨【青森県弘前市】

■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 <2020年7月11日 グランドオープン>



<事業体制>

<PFI事業>



<付帯事業>

ミュージアムショップ&カフェ、シードル工場

フランス国外建築賞(Grand Prix AFEX 2021)
グランプリ受賞



スタートグループの開発事例⑩【府中市,習志野市/地域の賑わい創出】

■シェアキッチン併設型コワーキングスペース『LIGHT UP LOBBY』

「ホテル ケヤキゲート 東京府中」2階にオープン

「暮らしに、仕事に、まちに明かりを灯そう」をテーマに、人々が集い、交流の拠点となるスペースを提供

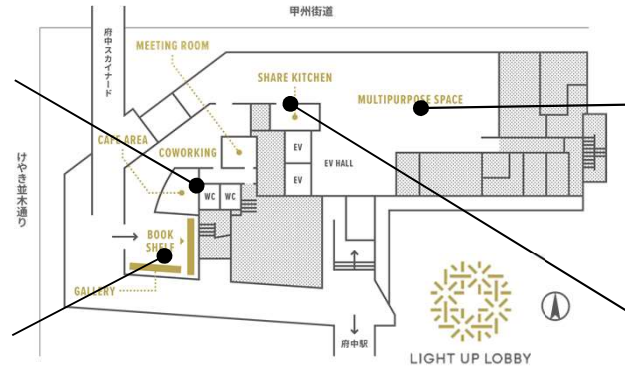
LIGHT UP LOBBY
公式HP



「コワーキングスペース」
駅直結の高い利便性
月額利用のほか、
一時利用も可



「カフェエリア・
貸本棚・ギャラリー」
本棚や壁を利用して
書籍・レコード
アート作品の
展示販売も実施



「多目的スペース」
スペースの一角で
各種イベントなど開催



「シェアキッチン」
業務用調理器具を完備
利用者は自分の屋号で
出店も可能

■学生向け賃貸住宅『LIGHT UP STUDIO』

習志野市生涯学習複合施設「プラッツ習志野」に隣接

「学びながら暮らす」をコンセプトに、
学校の外での学びのきっかけを入居者に提供

- ・ 隣接する生涯学習複合施設「プラッツ習志野」での活動や、地域のイベント・ボランティアに積極的な学生を優先的に入居
- ・ 施設内には共用のリビング・キッチンを設置し、入居者間の交流促進を図るほか、交流イベントの企画も検討



▲共用リビング（上・中）・居室内（下）

「プロシード京成大久保」

（学生向け賃貸住宅『LIGHT UP STUDIO』・カフェ、ミニスーパー）

人の流れの活性化⇒地域の賑わいを創出
学生と地域住民の交流⇒定住人口増加を期待



◀施設の外構を自由通路として
公共施設利用者や地域住民に開放
イベント・バザーなども開催予定



◀プラッツ習志野に面した地下1階
には地域から要望の多かった
カフェを誘致

◀道路に面した1階には地域住民の
生活利便性を高める
ミニスーパーも導入

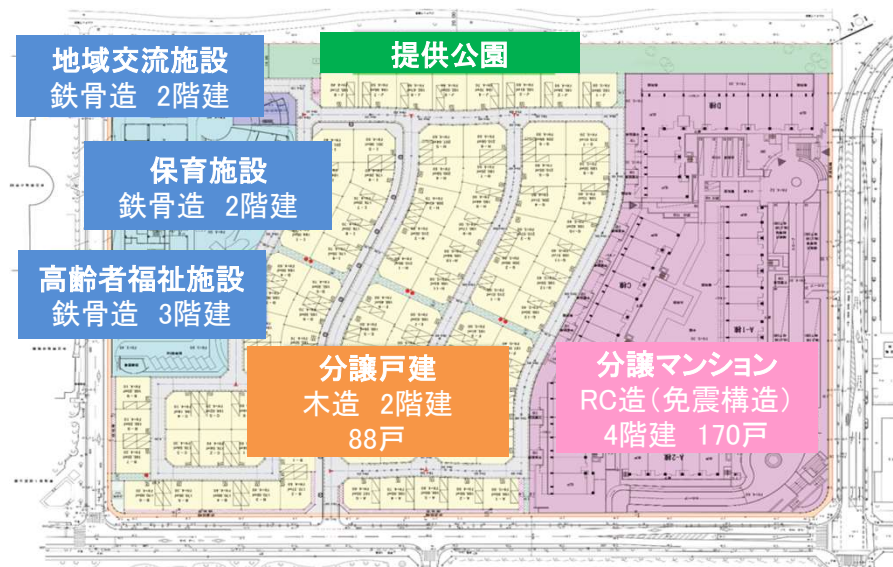
■新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



<計画概要>

敷地面積: 約51,900㎡

- ・分譲マンション: 鉄筋コンクリート免震構造4階建 170戸
- ・分譲戸建: 木造2階建 88戸
- ・施設: 高齢者福祉施設、保育施設、地域交流施設



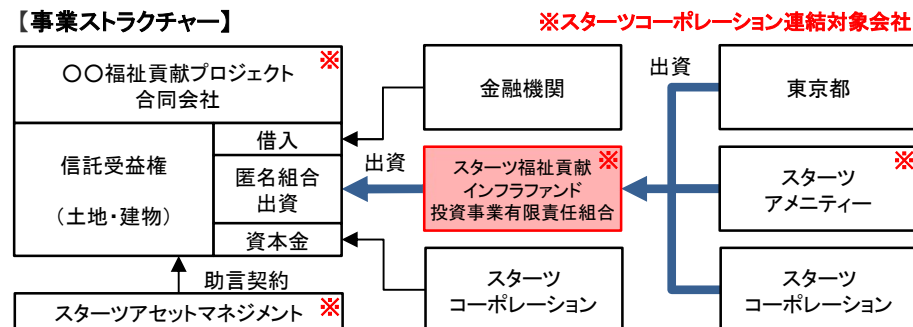
液状化対策1
静的締固め砂杭工法 約18,000本

先進の液状化対策工事



■官民連携福祉貢献インフラファンドの取り組み

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



■プロシード両国2



<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>

シェアハウス
シェアハウス
賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
保育所
保育所
保育所
ガレージ



稼働率：97.9%
(2021年10月31日時点)

■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

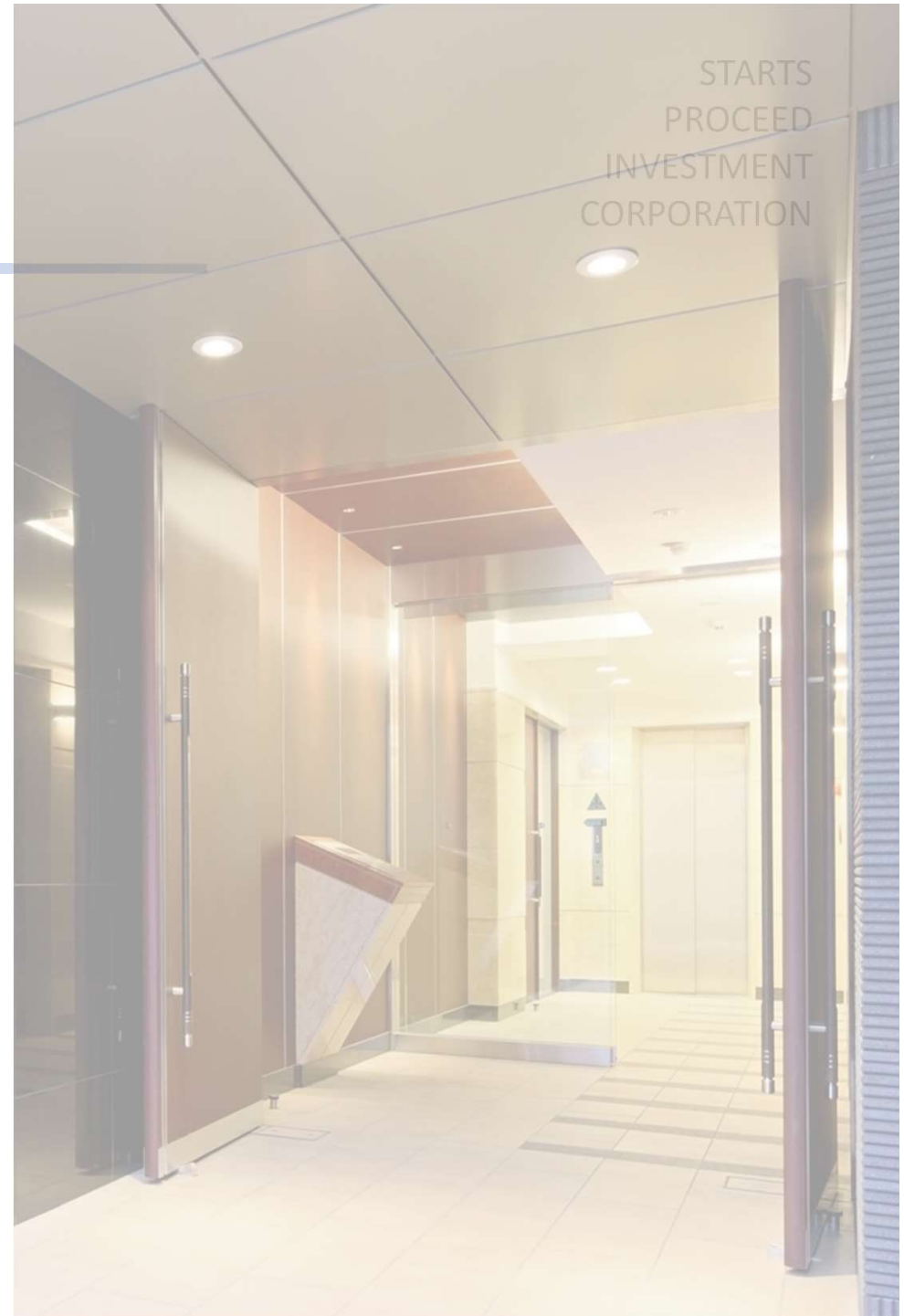
<物件構成>

賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
保育所
保育所
保育所



稼働率：96.6%
(2021年10月31日時点)

参考資料



貸借対照表

(千円)

	前 期 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,389,472	1,558,790	169,318
信託現金及び信託預金	1,920,383	1,981,070	60,686
営業未収入金	31,641	23,835	△ 7,805
前払費用	79,859	76,672	△ 3,186
未収消費税等	-	8,072	8,072
その他	994	5,144	4,150
流動資産合計	3,422,350	3,653,586	231,235
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	46,820,953	46,851,393	30,440
減価償却累計額	△ 10,151,186	△ 10,627,991	△ 476,804
信託建物(純額)	36,669,766	36,223,402	△ 446,364
信託構築物	1,286,882	1,287,397	515
減価償却累計額	△ 787,356	△ 822,940	△ 35,583
信託構築物(純額)	499,525	464,457	△ 35,068
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 4,978	△ 5,107	△ 128
信託機械及び装置(純額)	397	268	△ 128
信託工具、器具及び備品	473,714	547,811	74,096
減価償却累計額	△ 266,404	△ 288,872	△ 22,467
信託工具、器具及び備品(純額)	207,310	258,939	51,629
信託土地	48,688,187	48,967,674	279,487
有形固定資産合計	86,065,187	85,914,742	△ 150,444
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	535,874	541,719	5,845
長期前払費用	124,870	105,496	△ 19,373
繰延税金資産	79	80	0
その他	16,223	17,744	1,521
投資その他の資産合計	687,048	675,041	△ 12,007
固定資産合計	86,752,235	86,589,783	△ 162,451
繰延資産			
投資法人債発行費	17,372	15,191	△ 2,180
繰延資産合計	17,372	15,191	△ 2,180
資産合計	90,191,958	90,258,562	66,603

(千円)

	前 期 (2021年4月30日)	当 期 (2021年10月31日)	増 減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	8,640,000	10,093,500	1,453,500
営業未払金	128,736	234,972	106,236
未払金	205,759	207,842	2,083
未払費用	5,396	7,332	1,936
未払法人税等	1,944	1,956	12
未払消費税等	15,110	7,169	△ 7,941
前受金	1,515	2,210	695
その他	265	393	128
流動負債合計	8,998,727	10,555,378	1,556,650
固定負債			
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
長期借入金	35,006,000	33,552,500	△ 1,453,500
信託預り敷金及び保証金	685,153	672,884	△ 12,269
資産除去債務	135,137	136,251	1,114
固定負債合計	37,826,291	36,361,636	△ 1,464,654
負債合計	46,825,019	46,917,015	91,995
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	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
買換特例圧縮積立金	400,000	400,000	-
任意積立金合計	499,000	499,000	-
当期未処分利益又は当期末処理損失(△)	1,183,395	1,158,003	△ 25,392
剰余金合計	1,682,395	1,657,003	△ 25,392
投資主資本合計	43,366,939	43,341,547	△ 25,392
純資産合計	43,366,939	43,341,547	△ 25,392
負債純資産合計	90,191,958	90,258,562	66,603

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

	前 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	当 期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入	3,113,450	3,115,991	2,540
不動産等売却益	46,672	61,286	14,613
営業収益合計	3,160,123	3,177,278	17,154
営業費用			
賃貸事業費用	1,374,418	1,382,510	8,091
資産運用報酬	261,041	263,581	2,539
資産保管手数料	8,480	8,480	△ 0
一般事務委託手数料	27,033	25,667	△ 1,366
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	124,985	124,896	△ 89
営業費用合計	1,797,159	1,806,335	9,175
営業利益	1,362,963	1,370,942	7,979
営業外収益			
受取利息	16	16	△ 0
受取保険金	8,300	5,555	△ 2,745
未払分配金戻入	958	1,000	41
営業外収益合計	9,275	6,571	△ 2,703
営業外費用			
支払利息	162,311	168,949	6,638
投資法人債利息	4,708	5,147	439
投資法人債発行費償却	2,180	2,180	-
融資関連費用	39,404	40,743	1,338
その他	465	565	99
営業外費用合計	209,071	217,586	8,515
経常利益	1,163,168	1,159,927	△ 3,240
特別利益			
受取補償金	22,113	-	△ 22,113
特別利益合計	22,113	-	△ 22,113
税引前当期純利益	1,185,281	1,159,927	△ 25,353
法人税、住民税及び事業税	1,946	1,958	12
法人税等調整額	0	△ 0	△ 1
法人税等合計	1,947	1,958	10
当期純利益	1,183,334	1,157,969	△ 25,364
前期繰越利益	61	33	△ 28
当期末処分利益	1,183,395	1,158,003	△ 25,392

①「賃貸事業収入」

	前 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	当 期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	増 減
賃貸料	2,699,690	2,716,070	16,380
共益費	184,202	185,975	1,773
駐車場収入	85,451	84,772	△ 679
付帯収入	1,589	1,643	54
その他賃貸事業収入	142,516	127,529	△ 14,987
合計	3,113,450	3,115,991	2,541

②「賃貸事業費用」

	前 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	当 期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	増 減
管理業務費	200,876	205,024	4,148
修繕費	87,057	107,744	20,687
公租公課	182,199	180,386	△ 1,813
信託報酬	34,871	34,269	△ 602
水道光熱費	49,269	45,822	△ 3,447
損害保険料	7,775	7,605	△ 170
減価償却費	650,181	647,919	△ 2,262
その他賃貸事業費用	162,185	153,737	△ 8,448
合計	1,374,418	1,382,510	8,092

■ 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	当 期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	増 減
I 当期末処分利益	1,183,395,764円	1,158,003,138円	△ 25,392,626円
II 分配金の額	1,183,362,151円	1,157,984,451円	△ 25,377,700円
〈投資口1口当たり分配金の額〉	〈4,663円〉	〈4,563円〉	〈△ 100円〉
III 次期繰越利益	33,613円	18,687円	△ 14,926円

有利子負債の状況(2021年10月31日現在)①

■ 長期借入金

借入先	借入日	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	名称
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.87499	2022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2B
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						
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.93499	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						
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,105,000	0.40499	2021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2H
株式会社あおぞら銀行		1,061,000						
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		460,000						
株式会社香川銀行		152,000						
三井住友信託銀行株式会社		145,000						
小 計		4,320,000						

有利子負債の状況(2021年10月31日現在)②

■ 長期借入金

借入先	借入日	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	名称
株式会社みずほ銀行	2017年5月24日	1,090,000	0.75499	2022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2I
株式会社千葉銀行		500,000						
株式会社西日本シティ銀行		500,000						
株式会社三井住友銀行		500,000						
株式会社武蔵野銀行		500,000						
株式会社りそな銀行		385,000						
株式会社東日本銀行		250,000						
株式会社あおぞら銀行		215,000						
オリックス銀行株式会社		150,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
小 計		4,190,000						
株式会社横浜銀行	2017年11月24日	1,000,000	0.78499	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	2017年12月15日	650,000	0.68499	2022年5月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2K
株式会社あおぞら銀行		600,000						
株式会社みずほ銀行		600,000						
株式会社三井住友銀行		600,000						
三井住友信託銀行株式会社		150,000						
株式会社香川銀行		100,000						
株式会社東日本銀行		100,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
小 計		2,900,000						
株式会社りそな銀行	2018年5月25日	727,000	0.78499	2024年5月24日	期限一括	借換資金及び 運用資産の 取得資金の 一部	無担保 無保証	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						

有利子負債の状況(2021年10月31日現在)③

■ 長期借入金

借入先	借入日	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	名称
株式会社あおぞら銀行	2018年11月22日	1,089,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	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						
株式会社あおぞら銀行	2019年5月24日	831,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	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	2019年11月25日	449,000	0.87000 (注2)	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	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	2020年5月22日	1,095,000	0.92000 (注2)	2026年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	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						

有利子負債の状況(2021年10月31日現在)④

■ 長期借入金

借入先	借入日	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	名称
株式会社あおぞら銀行	2020年11月24日	790,000	0.90000 (注2)	2026年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	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						
株式会社りそな銀行	2021年5月24日	547,500	0.50526	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	2021年5月24日	548,000	0.56526	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						
合 計		43,646,000						

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。

(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。

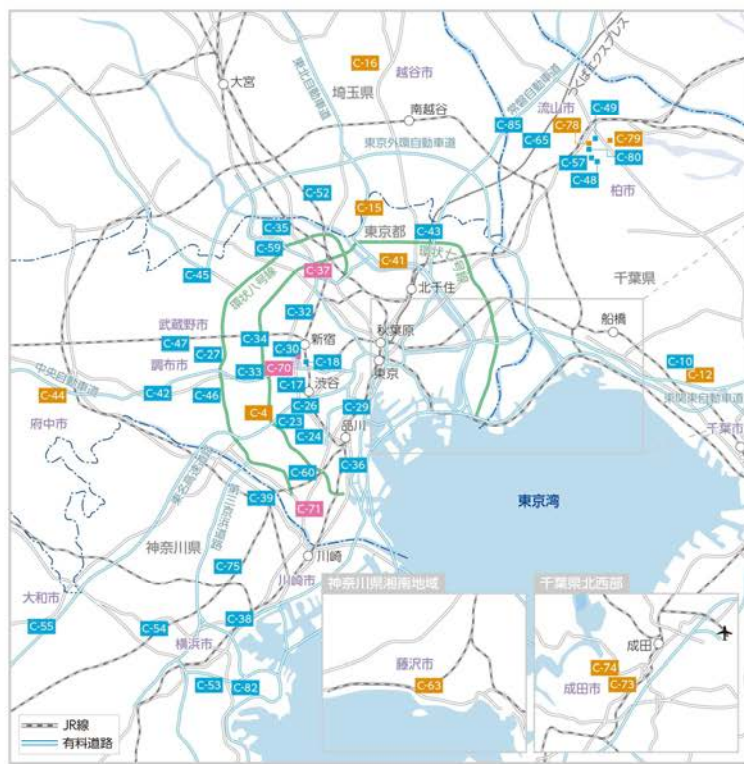
投資法人債	発行日	当期末残高 (千円)	利率(%)	使途	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	2019年11月18日	1,000,000	0.47	借換資金	2024年11月18日	無担保・無保証
第2回無担保投資法人債	2020年11月19日	1,000,000	0.54	借換資金	2025年11月19日	無担保・無保証
合 計		2,000,000				

有利子負債総合計 (借入金+投資法人債)

45,646,000千円

ポートフォリオマップ(2021年10月31日現在)

東京周辺都市部



- | | | |
|------------------|-------------------------|-------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エース |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-35 プロシード池袋 | C-49 プロシード池袋ノール |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-36 プロシード大井町 | C-50 プロシード西川口 |
| C-17 プロシード松涛 | C-37 プロシード弘明寺 | C-51 プロシード十条 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-38 プロシード白楽 | C-52 プロシード鶴ヶ峰 |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-53 プロシード相模大塚 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-40 プロシード西新井 | C-54 プロシード柏田ロウ |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-41 プロシード調布 | C-55 プロシード東武練馬 |
| C-27 プロシード杉並駅前 | C-42 プロシード中河原 | C-56 プロシードTXI流山セントラルパーク |
| C-29 プロシード三田 | C-43 プロシード中河原 | |
| C-30 プロシード中野新橋 | C-44 プロシード中河原 | |
| | C-45 プロシード高田馬場 | |
| | C-46 プロシード千歳烏山 | |
| | C-47 プロシード三鷹 | |
| | C-48 プロシード柏エース | |
| | C-49 プロシード池袋ノール | |
| | C-50 プロシード西川口 | |
| | C-51 プロシード十条 | |
| | C-52 プロシード鶴ヶ峰 | |
| | C-53 プロシード相模大塚 | |
| | C-54 プロシード柏田ロウ | |
| | C-55 プロシード東武練馬 | |
| | C-56 プロシードTXI流山セントラルパーク | |

東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|-----------------------|------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-19 プロシード浦安 | C-61 プロシード市川南 | C-77 プロシード錦糸町 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-20 プロシード新小岩 | C-62 プロシード市川妙典 | C-81 プロシード市川妙典II |
| C-3 プロシード葛西 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-83 プロシード門前仲町 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-28 プロシード両国 | C-66 プロシード行徳2 | C-84 プロシード舞浜 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸 | C-67 プロシード西葛西 | C-86 プロシード新川 NEW |
| C-7 プロシード南葛西 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-68 プロシード葛西2 | |
| C-9 プロシード行徳 | C-51 プロシード船橋本町 | C-69 プロシード日本橋本町 | |
| C-11 プロシード南行徳 | C-56 プロシード篠崎2 | C-72 プロシード南行徳2 | |
| C-14 プロシード船堀 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|----------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満 | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-34 プロシード仙台上山 |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | |
| G-26 プロシード井天町 | R-2 プロシード水戸 |
| G-27 プロシード長居公園通 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| | R-5 プロシード水戸3 |
| G-15 プロシード福岡高宮 | G-8 プロシード太閤通 |
| | G-11 プロシード徳波町 |
| | 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 プロシード歌上 |
| | 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 |

取得資産 第32期取得資産

■ 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

NEW ★ DINKSタイプ

ポートフォリオ方針及び期末の状況

■ポートフォリオ方針及び期末の状況

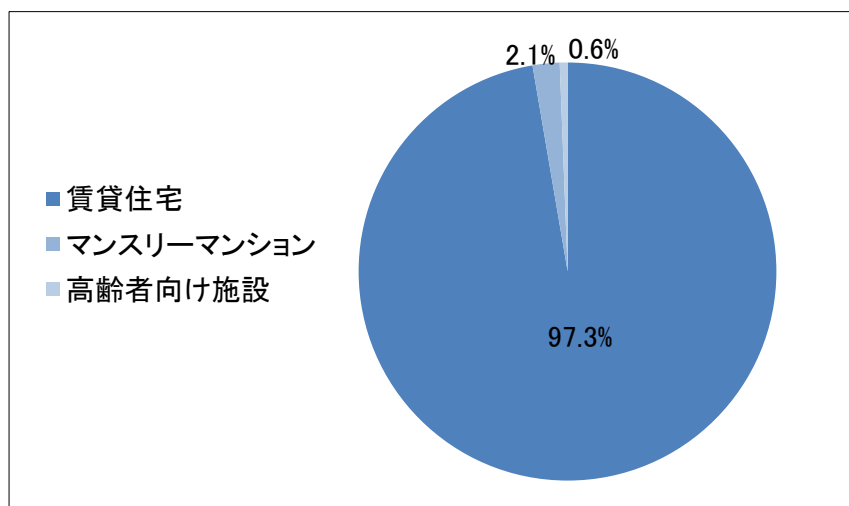
用途別ポートフォリオ方針(注)

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宅。	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等。	10%以内
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。	
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

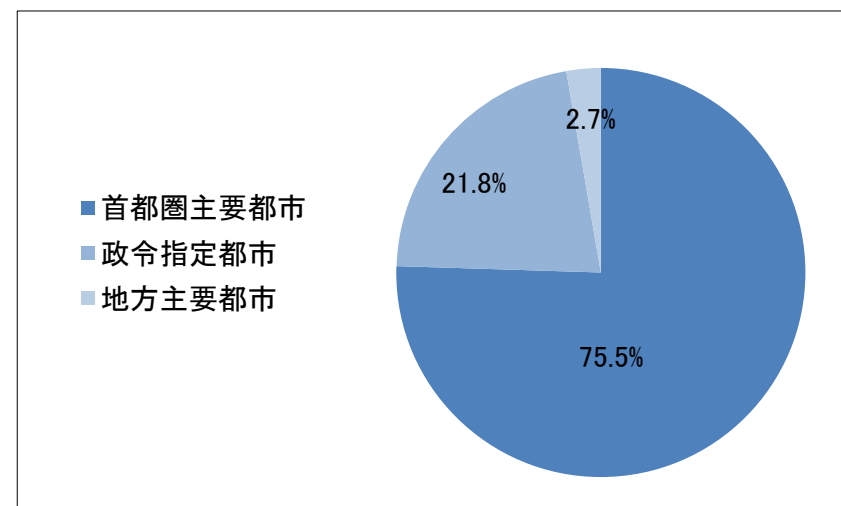
地域別ポートフォリオ方針(注)

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きます。)	20%以内
地方主要都市(県庁所在地等) (上記に含まれる都市を除きます。)	10%以内

第32期末現在:用途別



第32期末現在:地域別



(注)価格比率は、「各区分の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。また、経済情勢及び不動産市況等により価格比率が目標値と合致しない場合があります。

ポートフォリオ一覧(2021年10月31日現在)①

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 又は調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	1,076,000	1.2	997,449	1,410,000	3,322.17	3,259.12	50	98.1	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	646,700	0.7	566,001	912,000	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	東京都江戸川区	688,700	0.8	590,939	848,000	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	東京都世田谷区	555,900	0.6	616,118	631,000	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	東京都江戸川区	602,600	0.7	613,835	789,000	2,076.68	1,929.26	28	92.9	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	419,900	0.5	441,212	589,000	1,685.73	1,611.50	33	95.6	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	303,500	0.3	320,576	312,000	1,045.28	1,045.28	16	100.0	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	315,600	0.4	339,490	350,000	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	千葉県千葉市	279,300	0.3	269,928	322,000	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	千葉県市川市	287,300	0.3	294,897	337,000	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	千葉県千葉市	223,400	0.3	227,358	247,000	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	東京都江戸川区	226,100	0.3	233,839	247,000	479.52	399.60	24	83.3	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	169,400	0.2	169,705	249,000	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	埼玉県越谷市	86,700	0.1	90,170	113,000	695.81	695.81	12	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松溝	東京都渋谷区	937,400	1.1	872,568	997,000	890.22	809.19	40	90.9	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	497,600	0.6	478,223	508,000	527.88	487.38	26	92.3	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	431,400	0.5	454,187	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	東京都江戸川区	465,200	0.5	493,416	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	東京都目黒区	790,400	0.9	759,873	836,000	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	東京都目黒区	772,200	0.9	720,865	859,000	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	東京都墨田区	339,800	0.4	289,405	476,000	570.53	570.53	19	100.0	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	466,700	0.5	448,263	466,000	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	東京都杉並区	454,900	0.5	421,771	485,000	680.50	680.50	29	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	443,900	0.5	420,595	600,000	702.54	702.54	27	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都港区	1,537,200	1.7	1,401,215	1,660,000	1,500.57	1,500.57	72	100.0	8.7	2006年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	638,800	0.7	664,578	700,000	849.08	849.08	50	100.0	10.4	1992年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	339,000	0.4	343,639	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	東京都新宿区	223,700	0.3	248,165	278,000	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	東京都杉並区	742,100	0.8	772,261	894,000	1,040.24	1,040.24	57	100.0	10.0	1990年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	277,400	0.3	306,255	251,000	337.05	337.05	20	100.0	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	284,000	0.3	309,258	267,000	587.13	587.13	29	100.0	6.8	1991年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	944,000	1.1	967,586	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	東京都北区	533,000	0.6	550,678	558,000	1,206.90	1,206.90	30	100.0	7.2	1989年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市	241,000	0.3	255,476	185,000	445.16	445.16	27	100.0	16.4	1991年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市	635,000	0.7	659,708	605,000	759.00	759.00	46	100.0	11.7	1988年9月12日
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都足立区	5,172,000	5.8	2,947,366	6,910,000	20,137.85	20,011.05	294	99.4	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	東京都調布市	460,500	0.5	391,787	599,000	764.48	738.15	26	96.6	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	156,800	0.2	174,890	181,000	518.31	494.20	20	95.3	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都府中市	1,141,000	1.3	1,207,004	1,340,000	3,061.94	3,061.94	54	100.0	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	東京都練馬区	268,300	0.3	286,729	282,000	483.43	466.76	29	96.6	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区	289,600	0.3	325,587	334,000	449.96	433.89	28	96.4	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	477,200	0.5	519,555	581,000	739.48	739.48	47	100.0	9.3	1988年12月16日

ポートフォリオ一覧(2021年10月31日現在)②

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 又は調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	732,000	0.8	667,634	734,000	1,279.93	1,279.93	44	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	689,000	0.8	615,262	636,000	1,391.55	1,391.55	47	100.0	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	331,000	0.4	264,899	372,000	659.68	659.68	24	100.0	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	531,700	0.6	489,338	591,000	996.44	946.71	40	95.0	5.7	2006年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	881,000	1.0	944,023	839,000	1,630.24	1,567.84	104	96.2	5.5	1989年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市	552,000	0.6	554,838	578,000	1,246.48	1,057.72	77	84.9	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市	356,000	0.4	359,921	378,000	855.00	803.70	50	94.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	234,000	0.3	227,034	217,000	741.24	741.24	29	100.0	12.9	1991年4月5日
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	913,300	1.0	774,055	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	100.0	4.2	2008年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	537,100	0.6	458,122	687,000	1,149.95	1,149.95	38	100.0	5.4	2009年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都江戸川区	1,564,000	1.8	1,311,110	2,250,000	5,117.49	5,074.48	88	99.2	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	東京都板橋区	422,000	0.5	402,439	573,000	779.84	779.84	35	100.0	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	323,000	0.4	357,387	394,000	600.62	600.62	35	100.0	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	687,000	0.8	691,934	968,000	1,635.59	1,521.01	66	93.0	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	498,000	0.6	518,276	639,000	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	神奈川県藤沢市	729,000	0.8	747,399	914,000	2,005.76	2,005.76	25	100.0	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	1,485,800	1.7	1,507,945	1,810,000	1,904.45	1,904.45	37	100.0	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)	千葉県流山市	979,700	1.1	876,096	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	千葉県市川市	830,000	0.9	820,725	926,000	1,626.54	1,626.54	59	100.0	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都江戸川区	875,600	1.0	954,204	1,040,000	2,993.52	2,898.54	63	96.8	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	東京都江戸川区	750,000	0.8	833,611	957,000	2,140.59	2,140.59	29	100.0	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	2,449,000	2.8	2,585,290	2,630,000	2,553.89	2,454.34	84	96.1	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	2,549,000	2.9	2,678,403	2,770,000	2,461.88	2,334.24	66	94.8	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	917,000	1.0	916,455	1,020,000	1,260.58	1,215.18	29	96.4	13.9	2015年9月5日
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県市川市	1,080,000	1.2	1,068,993	1,180,000	2,832.74	2,832.74	36	100.0	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	1,830,000	2.1	1,910,769	2,050,000	6,873.33	6,207.84	112	90.3	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971,000	1.1	1,031,076	1,110,000	3,716.05	3,353.11	71	90.2	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330,000	4.9	4,394,988	4,460,000	5,457.56	5,096.31	226	93.4	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	東京都江戸川区	380,000	0.4	251,363	442,000	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	東京都墨田区	2,140,000	2.4	2,231,902	2,210,000	2,302.92	2,241.41	64	97.3	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	1,170,000	1.3	1,241,240	1,320,000	4,099.04	3,972.96	59	96.9	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	283,000	0.3	303,961	316,000	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	千葉県柏市	269,000	0.3	287,492	277,000	788.95	729.08	17	92.4	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	800,000	0.9	835,986	848,000	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	神奈川県横浜市	3,047,000	3.4	3,221,330	3,150,000	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	東京都江東区	1,240,000	1.4	1,296,337	1,390,000	1,515.81	1,449.73	48	95.6	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	1,029,000	1.2	1,087,995	1,260,000	1,735.31	1,704.41	66	98.2	7.4	2020年3月10日
C-85(※)	プロシード流山おおたかの森	千葉県流山市	1,069,000	1.2	1,171,273	1,130,000	1,730.96	1,730.96	50	100.0	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川	東京都中央区	500,000	0.6	536,351	526,000	579.96	579.96	18	100.0	8.2	2009年8月5日
東京都内物件			38,354,300	43.3	36,069,397	45,051,000	76,461.91	75,301.05	1,947	98.5		
東京都を除く首都圏物件			28,441,100	32.2	28,820,479	31,374,000	64,656.98	62,258.94	1,807	96.3		
首都圏主要都市合計			66,795,400	75.5	64,889,876	76,425,000	141,118.89	137,559.99	3,754	97.5		

ポートフォリオ一覧(2021年10月31日現在)③

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 又は調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市	403,400	0.5	323,974	496,000	1,101.56	956.87	44	86.9	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市	275,000	0.3	218,924	244,000	620.22	546.74	10	88.2	10.5	2006年3月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県名古屋市	792,500	0.9	612,175	979,000	1,958.44	1,732.10	77	88.4	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市	309,300	0.3	239,302	386,000	922.40	890.17	30	96.5	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市	453,600	0.5	413,413	513,000	1,312.29	1,287.50	46	98.1	3.2	2007年3月12日
G-17(※)	プロシード金山	愛知県名古屋市	1,022,000	1.2	914,835	1,430,000	2,733.58	2,623.27	94	96.0	6.0	2008年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県名古屋市	499,000	0.6	444,219	654,000	1,204.65	1,108.91	48	92.1	6.2	2008年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県豊田市	219,000	0.2	196,730	312,000	752.04	679.07	27	90.3	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市	880,000	1.0	858,156	1,200,000	1,775.89	1,665.33	56	93.8	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市	780,000	0.9	767,433	1,050,000	1,590.64	1,590.64	61	100.0	8.6	2007年12月21日
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府大阪市	158,000	0.2	153,004	185,000	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	愛知県名古屋市	2,040,400	2.3	1,989,908	2,360,000	4,218.01	4,043.40	72	95.9	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市	2,129,600	2.4	2,105,555	2,230,000	5,335.93	4,436.41	72	83.1	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	2,170,000	2.5	2,228,832	2,340,000	4,134.70	3,997.26	126	96.7	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	1,070,000	1.2	1,096,569	1,070,000	2,170.80	2,091.32	81	96.3	14.4	2007年5月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	1,670,000	1.9	1,707,087	1,790,000	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	愛知県名古屋市	535,000	0.6	551,030	539,000	1,126.40	945.42	40	83.9	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市	831,000	0.9	818,330	910,000	1,851.30	1,739.10	66	93.9	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台北鶴新田	宮城県仙台市	698,000	0.8	759,289	789,000	1,913.28	1,783.48	63	93.2	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市	1,560,000	1.8	1,560,535	1,750,000	3,409.93	3,379.49	108	99.1	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市	770,000	0.9	816,125	858,000	1,799.52	1,718.49	60	95.5	6.4	2018年8月9日
政令指定都市合計			19,265,800	22	18,775,425	22,085,000	43,501.29	40,659.28	1,299	93.5		
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	383,700	0.4	291,306	486,000	1,223.83	1,008.40	36	82.4	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	416,900	0.5	328,228	521,000	1,381.34	1,349.09	36	97.7	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	775,600	0.9	746,965	844,000	2,659.71	2,396.38	34	90.1	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	824,000	0.9	882,892	876,000	2,258.88	2,258.88	60	100.0	2.5	2018年9月20日
地方主要都市合計			2,400,200	3	2,249,391	2,727,000	7,523.76	7,012.75	166	93.2		
総合計			88,461,400	100	85,914,892	101,237,000	192,143.94	185,232.02	5,219	96.4	3.1	

(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。

平均築年数：17.0年

(注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の割合を指し、小数第2位以下を四捨五入しています。

(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が可能な戸数を記載しています。

(注4)「期末稼働率」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位以下を四捨五入しています。固定賃料の物件に関しては、100%と記載しています。

(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を各棟毎に記載しています。

(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を各棟毎に記載しています。

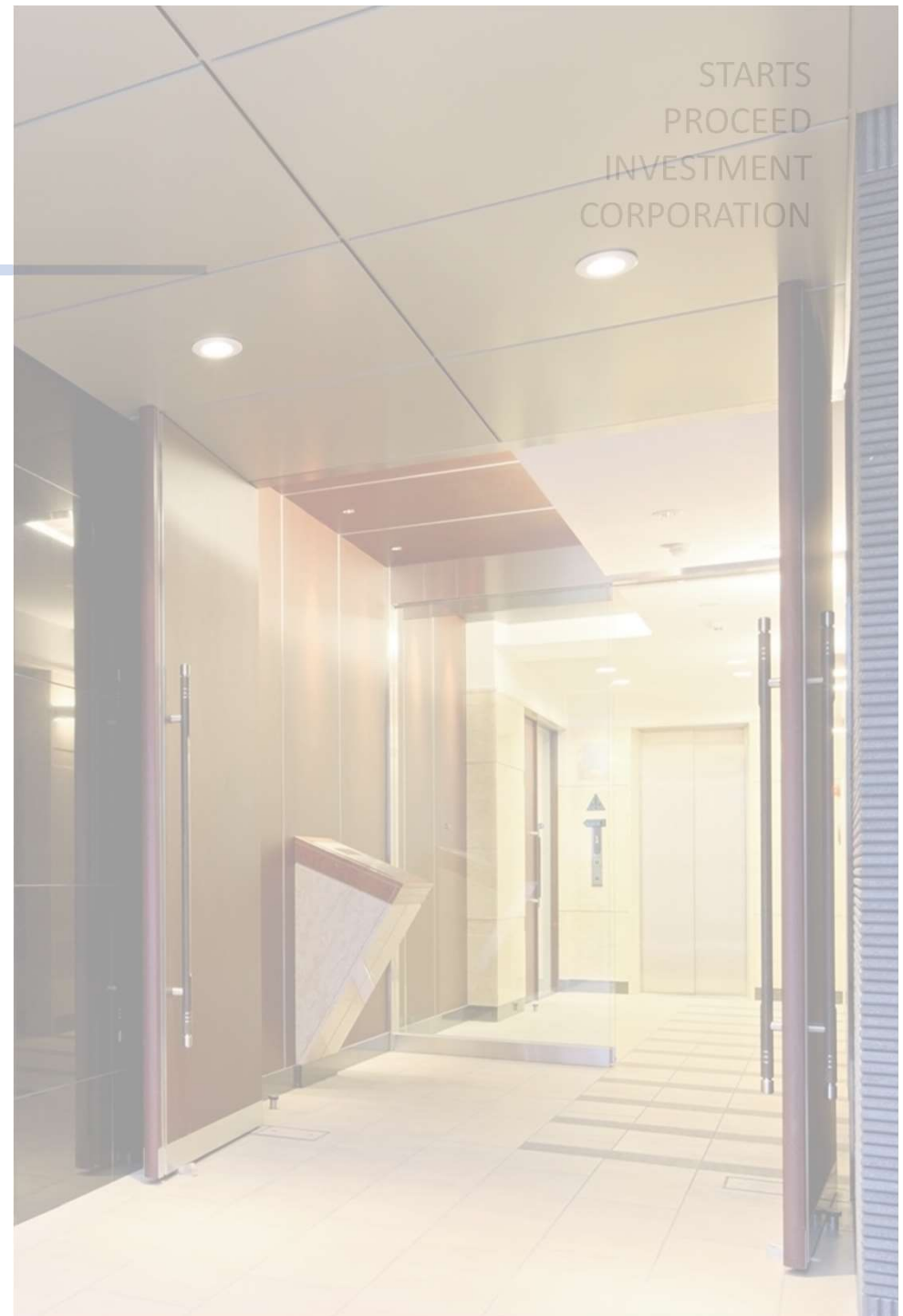
(注8)(C-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

(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及び竣工年月日を各棟毎に記載しています。

(注11)免震構造物件は、物件番号に(※)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(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
- スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥ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

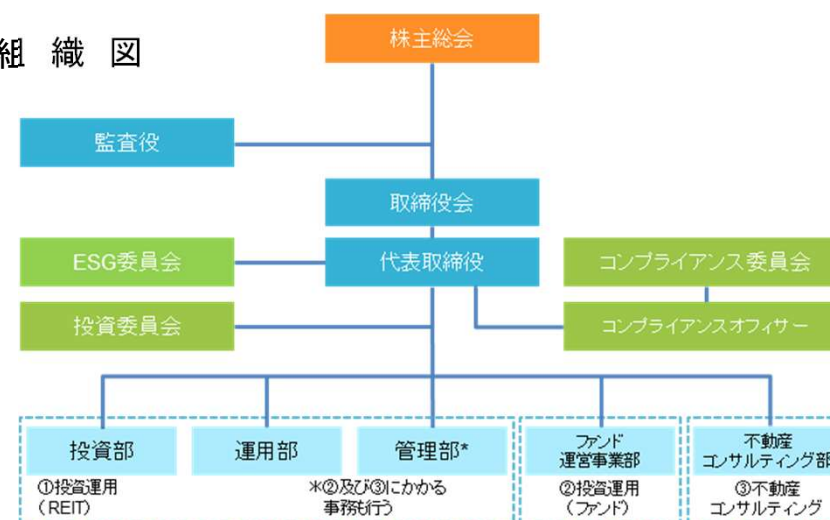
本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

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 スタートゥコーポレーション株式会社(100%)

■ 組 織 図



MEMO



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、スタートズ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・指標等をもとにスタートズ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・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・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、その内容の正確性及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ありますので、あらかじめご了承ください。

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いますが、これらの記述は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。

本資料の掲載に当たっては注意を払っていますが、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可能性があります。

本資料において、特段の記載のないものは2021年10月31日現在の情報です。