



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

第36期(2023年10月期) 決算説明会資料

2023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36期 決算概要

第36期(2023年10月期) 決算ハイライト	3
第36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36期 取得物件(プロシード西大路)	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11月24日)	16
投資口価格の指数の推移	17
投資主の状況(2023年10月31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37期以降の運用方針	26
スタートグループの協力体制	27
運用会社によるシステム開発事例	28
取組み事例①～②	29
運用会社の取組み事例	31
ウェアハウジング物件	32

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	35
スタートグループの開発事例①～⑨	36

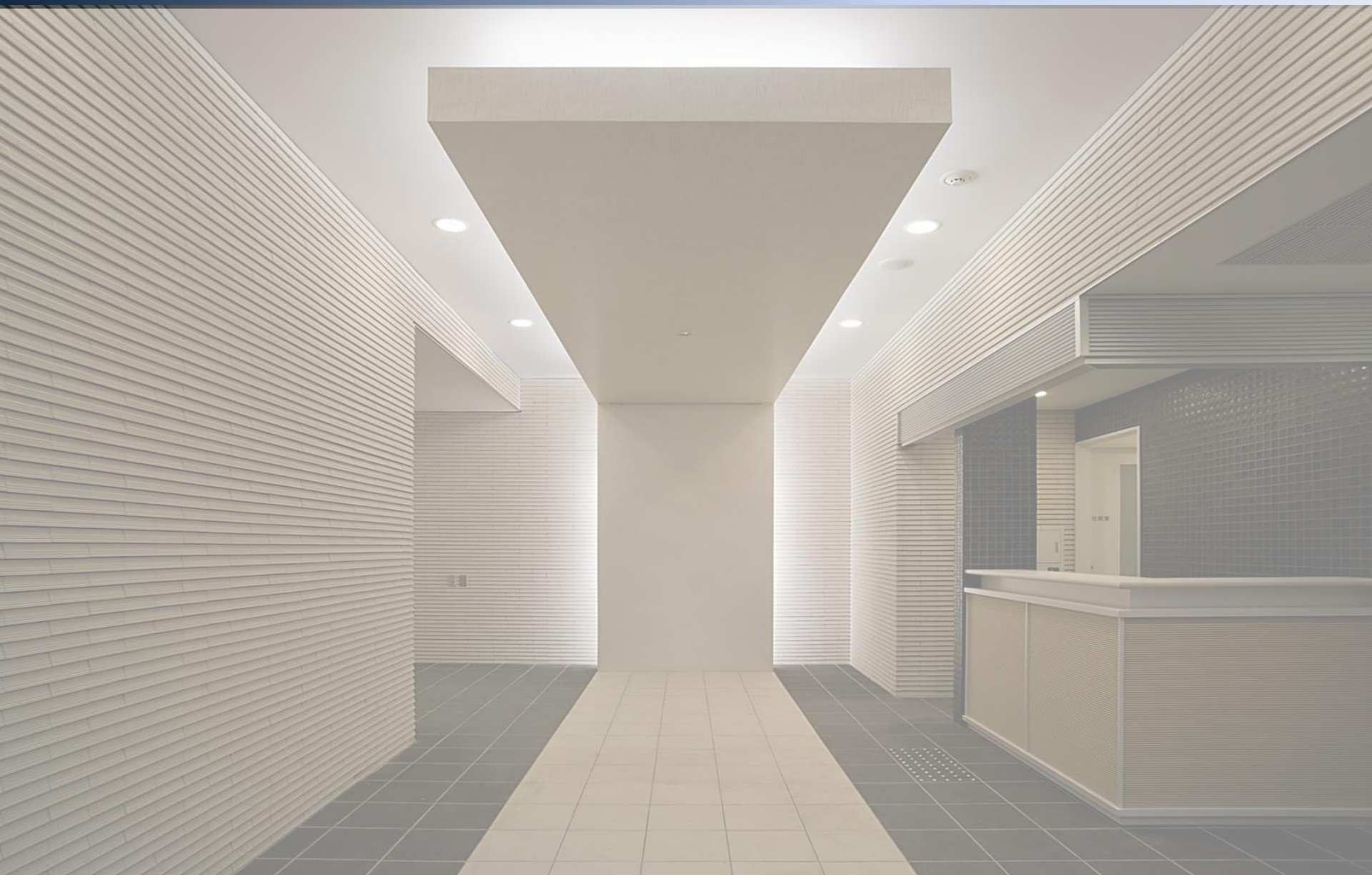
参考資料

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①～④(2023年10月31日現在)	48
ポートフォリオマップ	52
ポートフォリオ方針及び期末の状況	53
ポートフォリオ一覧①～③(2023年10月31日現在)	54

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	58
留意事項	60

第36期 決算概要



分配金

■ 1口当たり分配金

予想 4,580円 ▶ 実績 **4,664円 (+84円)**

■ 1口当たりNAV

239,998円 (期末時点のNAV倍率 **0.87倍**)

外部成長

■ 資産の取得

< 取得物件 >

(百万円)

物件番号	物件名	取得価格
G-38	プロシード西大路	745

※物件の詳細は8ページに記載しています。

< 当期末資産規模 >

取得価格総額 **1,016.7億円** (前期末比 **+7.4億円**)

期末鑑定価格 **1,189.6億円** (前期末比 **+9.5億円**)

内部成長

■ 期中平均稼働率

96.8% ※ 34期連続で95%以上を維持

■ 期末時点(2023年10月)稼働率

97.1%

■ 入替時賃料変動率

新規入替時 **+1.6%**

更新時 **+0.3%** (更新率 **89.7%**)

財務運営

■ リファイナンス(2023年5月24日)

<返済>

総額 50.3億円

- ・タームローン2C 借入額 28.7億円、期間7年、変動金利
- ・タームローン2R 借入額 21.6億円、期間2年、変動金利



<調達>

総額 50.3億円

- ・タームローン2Z 借入額35.3億円、期間6.5年、固定金利
- ・投資法人債(グリーンボンド) 発行額15億円、期間5年

※ローン期間の長期化、金利固定化を推進

■ 金利固定化比率 期末 **69.2%** (前期末比 **+9.5P**)

< 2023年11月24日リファイナンス後 > **76.8%**

■ 総資産LTV 期末 **51.1%** (前期末比 **+0.1P**)

■ 鑑定LTV 期末 **44.4%** (前期末比 **▲0.4P**)

■ 信用格付 JCR : **A** (安定的) (変更なし)

ESG

■ GRESBリアルエステイト:参加2年目の評価取得

★☆☆☆☆ 1スター(前回と同評価)

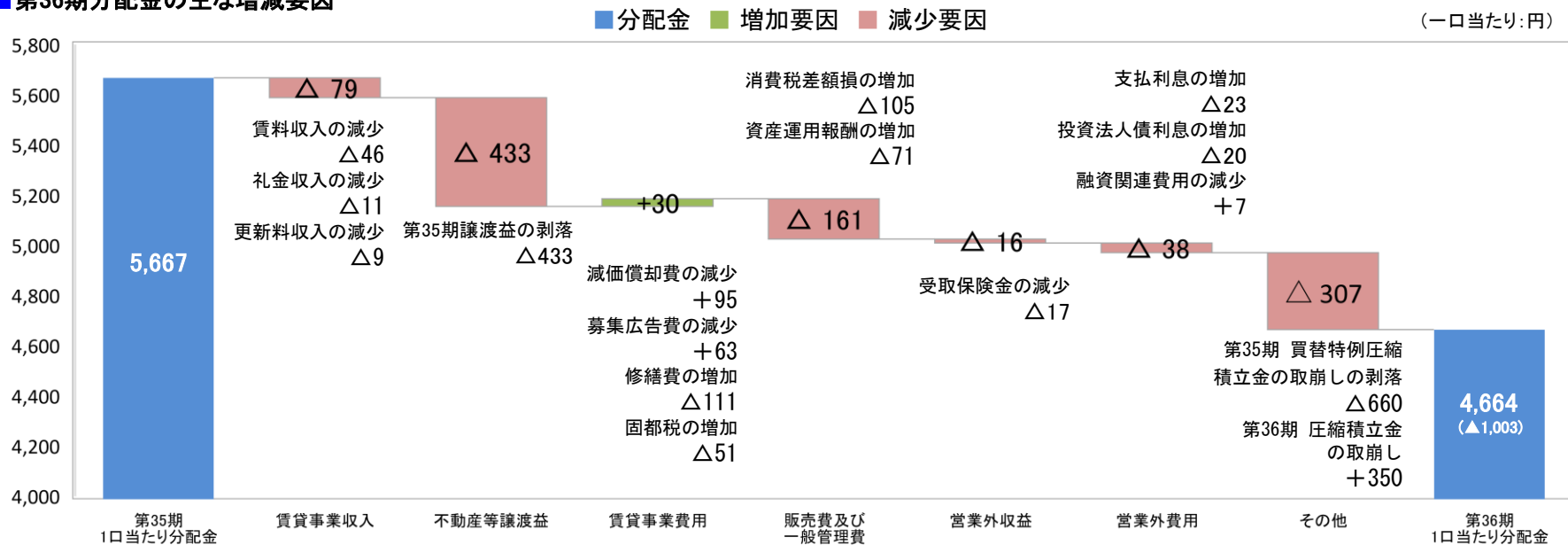
■ グリーンボンド(2023年5月22日発行)

発行額:15億円、5年債、利率:0.80%

■ 第35期(2023年4月期)実績及び第36期(2023年10月期)予想との比較

	第35期実績	第36期実績	対前期比	第36期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,676	3,532	△ 144	3,489	43
営業費用(百万円)	1,994	2,031	36	2,018	13
営業利益(百万円)	1,682	1,500	△ 181	1,470	29
経常利益(百万円)	1,423	1,226	△ 196	1,196	29
当期純利益(百万円)	1,415	1,218	△ 196	1,194	23
1口当たり分配金(円)	5,667	4,664	△ 1,003	4,580	84
発行済投資口数(口)	282,477	282,477	-	282,477	-
期中平均稼働率(%)	96.6	96.8	0.2	96.2	0.6

■ 第36期分配金の主な増減要因



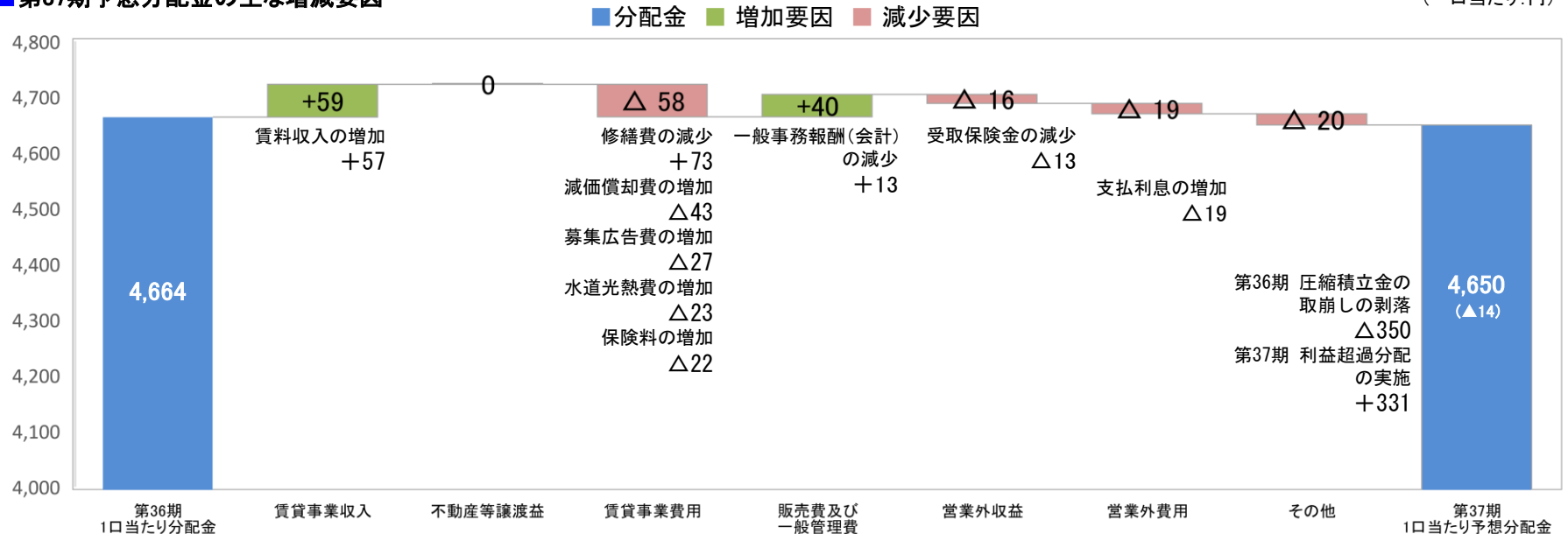
今後の業績予想

■第37期(2024年4月期)及び第38期(2024年10月期)予想

	第36期実績	第37期予想	対前期比	第38期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,532	3,548	16	3,530	△ 18
営業費用(百万円)	2,031	2,036	5	2,016	△ 20
営業利益(百万円)	1,500	1,512	11	1,514	2
経常利益(百万円)	1,226	1,228	1	1,228	0
当期純利益(百万円)	1,218	1,220	1	1,220	0
1口当たり利益超過分配金(円)	-	331	331	331	-
1口当たり分配金(円)	4,664	4,650	△ 14	4,650	-
発行済投資口数(口)	282,477	282,477	-	282,477	-
期中平均稼働率(%)	96.8	96.5	△ 0.3	96.0	△ 0.5

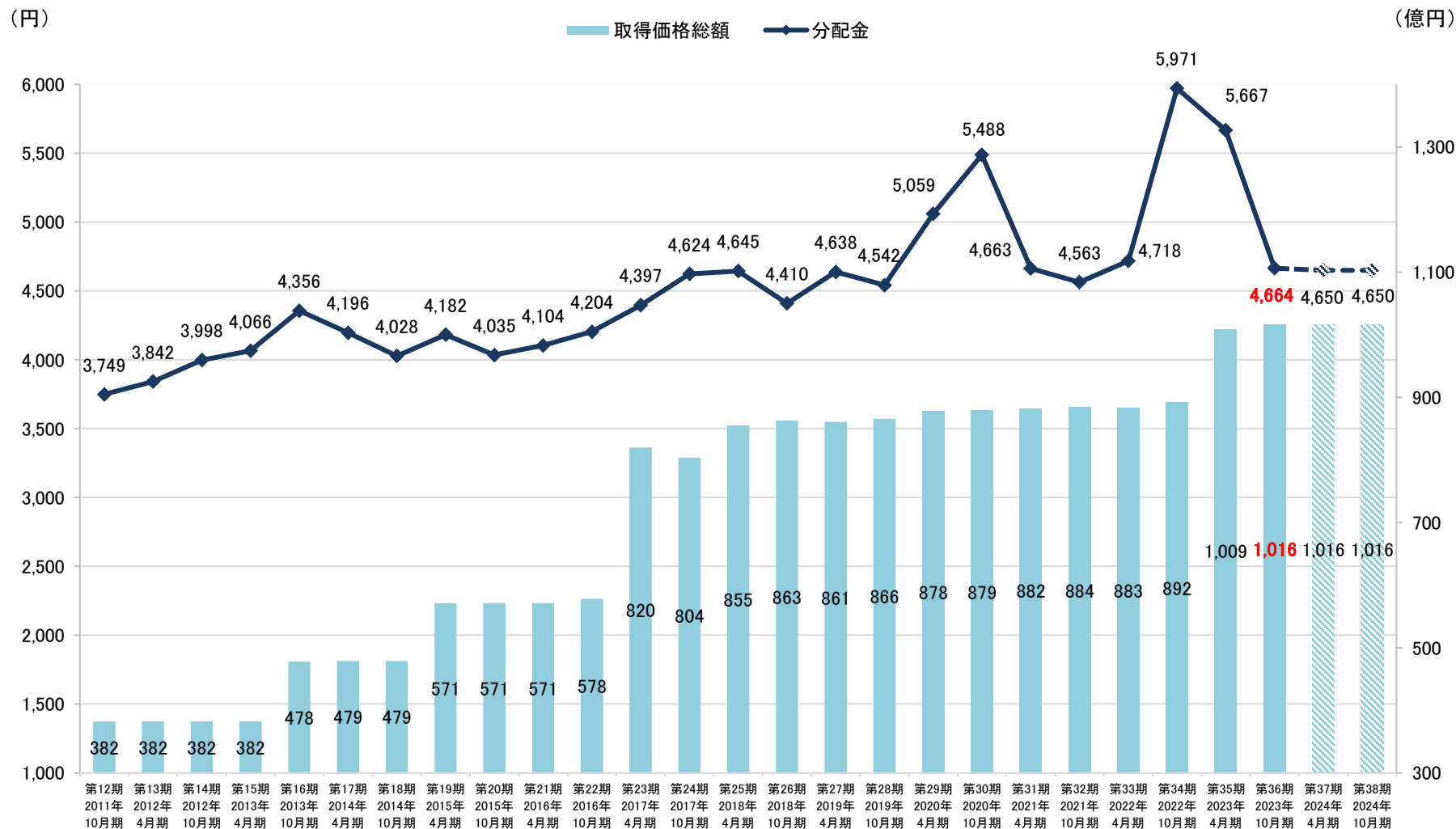
■第37期予想分配金の主な増減要因

(一口当たり:円)



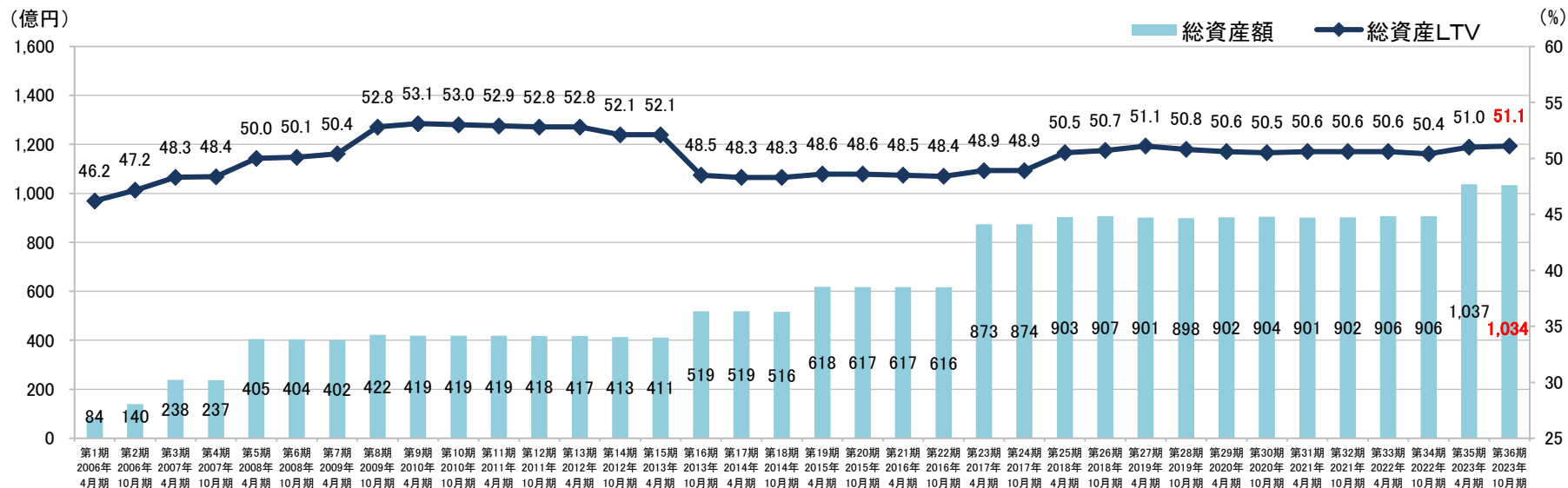
分配金の推移

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行いました。
また、第37期からは利益超過分配の継続的な実施により、每期安定的な分配を目指します。

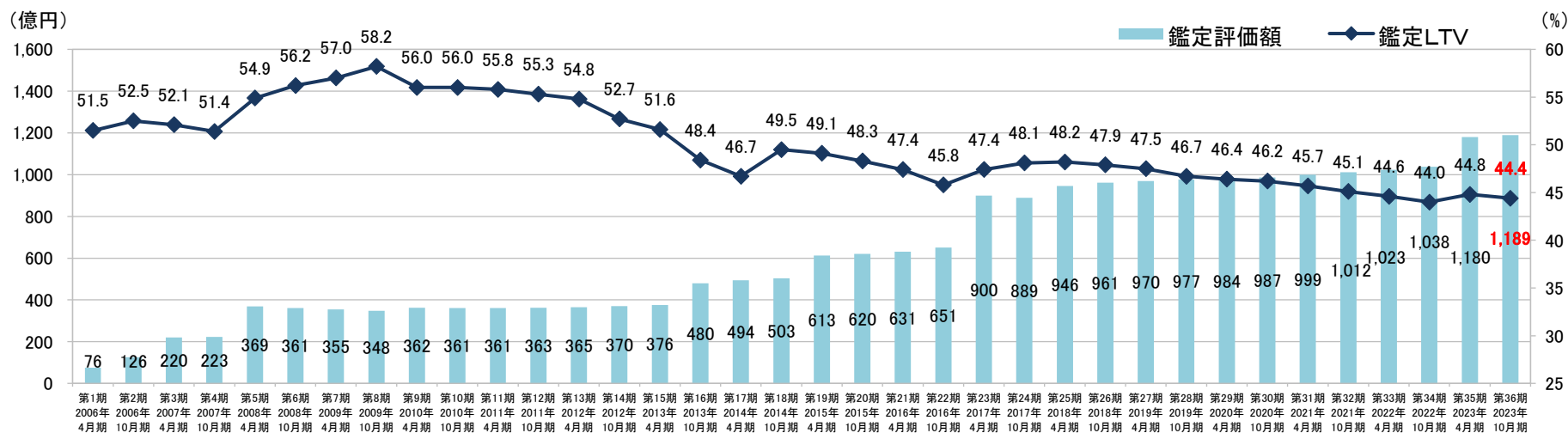


LTV(総資産/鑑定)の推移

■ 総資産額及び総資産LTV



■ 鑑定評価額及び鑑定LTV



- 2023年9月29日に(G-38)プロシード西大路を取得しました(自己資金による)。
- 京都市では初の取得物件です。
- JR「西大路」駅より徒歩8分に位置し、周辺には大手企業の本社が立地するエリアです。
- 京都駅までは1駅、大阪駅までも約40分の所要時間であり、人気の住宅地区です。



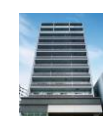
所在地	京都府京都市下京区七条御所ノ内中町	
取得日	2023年9月29日	
取得価格	745百万円	
鑑定評価額	822百万円	(2023年10月31日現在)
構造	鉄筋コンクリート造8階建	
竣工日	2013年3月7日	
総賃貸可能戸数	36戸	
稼働率	97.3%	(2023年10月31日現在)
取得先	外部	



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・物件入替及び第36期の取得によって、資産規模(取得価格ベース)は**19,590百万円**増加し**101,679百万円**となりました。譲渡益(交換を含む)はこの期間累計で**1,631百万円**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32期 (2017年4月期～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期)	第36期 (2023年10月期)	
取得物件	東京 4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 14 物件】	東京  プロシード錦糸町2	東京  プロシード石川台  アルファグランデ千桜タワー	東京  篠崎ウインブレイス  プロシード南砂町  プロシード松戸 神奈川  プロシード山下公園 ティタワー 大阪  プロシード約経  プロシード深江橋	京都  プロシード西大路	第23期～第36期 合計
取得価格(百万円)	15,081	537	3,610	12,733	745	32,706
鑑定評価額(百万円)	15,696	551	3,734	12,856	817	33,654
平均築年数(年)	6.9	14.5	4.2	15.4	10.5	10.1
	↻	↻	↻	↻	↻	↻
譲渡価格(百万円)	10,136	760	2,864	1,124	—	14,884
鑑定評価額(百万円)	9,816	700	2,864	1,124	—	14,504
平均築年数(年)	17.6	29.5	22.4	21.2	—	19.4
譲渡益/交換差益(百万円)	1,244	69	195	122	—	1,631
譲渡物件	北海道 5物件 新潟 1物件 千葉 3物件 埼玉 2物件 大阪 3物件 愛媛 1物件 福岡 5物件 【計 20 物件】	東京  プロシード中野新橋	東京  プロシード蓮根  プロシード篠崎2 埼玉  プロシード西川口 神奈川  プロシード新丸子	東京  プロシード高円寺南 千葉  プロシード柏トロワ 神奈川  プロシード白楽	譲渡なし	第23期～第36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)

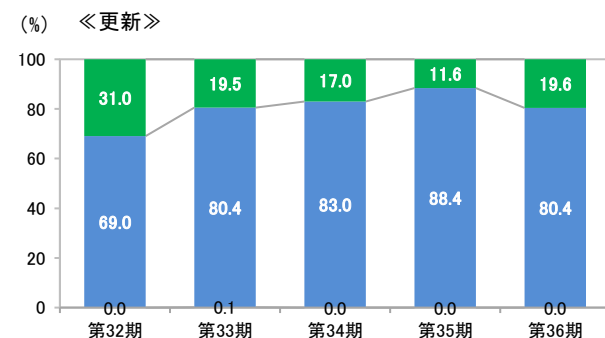
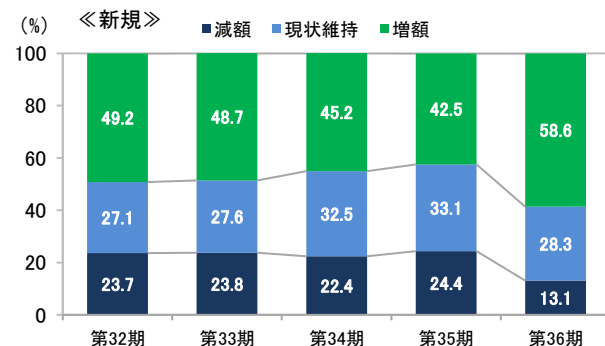
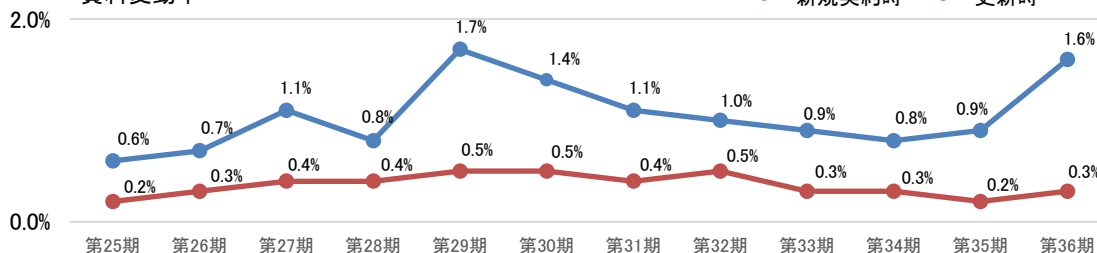
	第32期		第33期		第34期		第35期		第36期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	212件	820	254件	847	188件	696	221件	913	259件	948
現状維持	117件	0	144件	0	135件	0	172件	0	125件	0
減額	102件	△ 394	124件	△ 416	93件	△ 375	127件	△ 444	58件	△ 203
合計	431件	425	522件	430	416件	320	520件	468	442件	745
変動率※	1.0%		0.9%		0.8%		0.9%		1.6%	

■更新時の賃料改定

(千円)

	第32期		第33期		第34期		第35期		第36期	
	件数	増減額	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	105件	177
現状維持	345件	0	558件	0	385件	0	593件	0	432件	0
減額	0件	0	1件	△ 6	0件	0	0件	0	0件	0
合計	500件	238	694件	203	464件	146	671件	126	537件	177
変動率※	0.5%		0.3%		0.3%		0.2%		0.3%	
更新率	90.1%		85.7%		92.0%		93.9%		89.6%	

賃料変動率



契約時の礼金設定

■新規契約時と従前契約時の礼金差

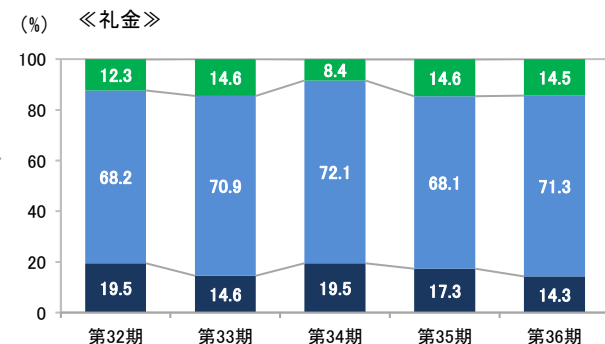
(千円)

	第32期		第33期		第34期		第35期		第36期	
	件数	増減額	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	64件	7,684
現状維持	294件	216	370件	386	300件	283	354件	309	315件	417
減額	84件	△ 8,898	76件	△ 6,674	81件	△ 6,887	90件	△ 7,595	63件	△ 5,215
合計	431件	△ 3,587	431件	1,924	416件	△ 2,801	520件	2,131	442件	2,885

■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	第36期
礼金合計	252,935	252,935	252,914	292,808	271,146
賃料合計	426,403	426,403	435,791	494,823	456,405
賃料比	0.59ヶ月分	0.59ヶ月分	0.58ヶ月分	0.59ヶ月分	0.59ヶ月分



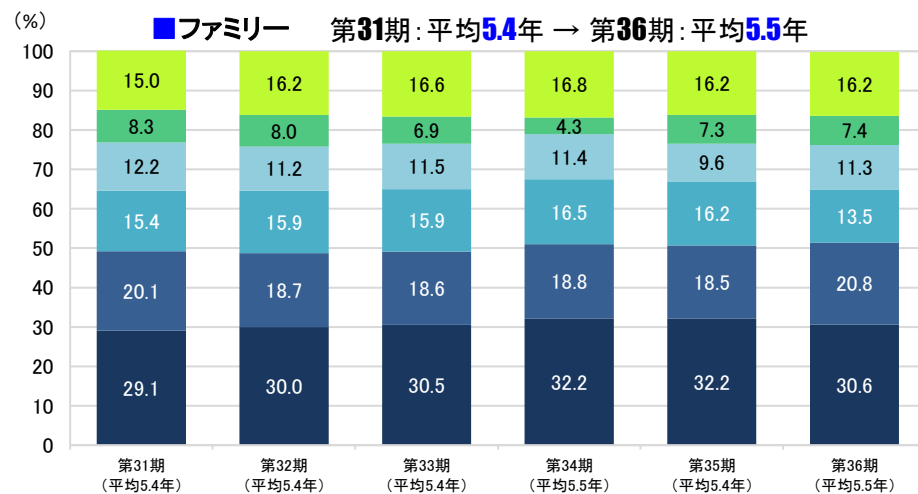
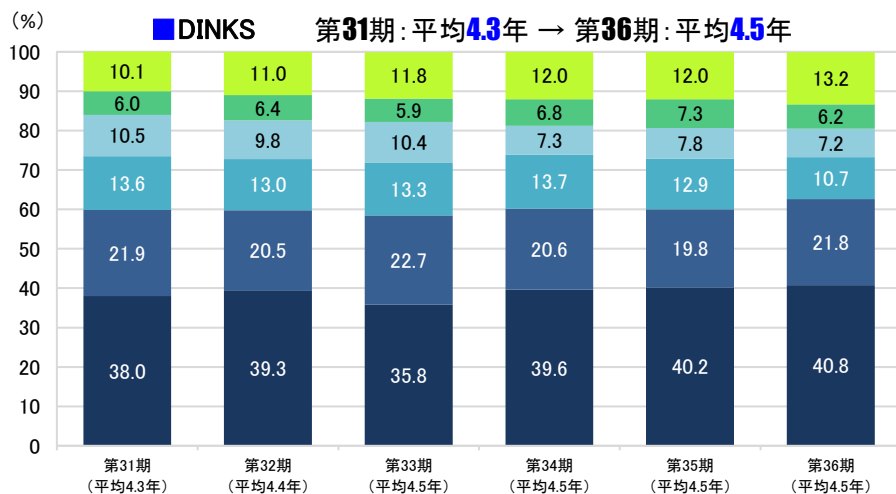
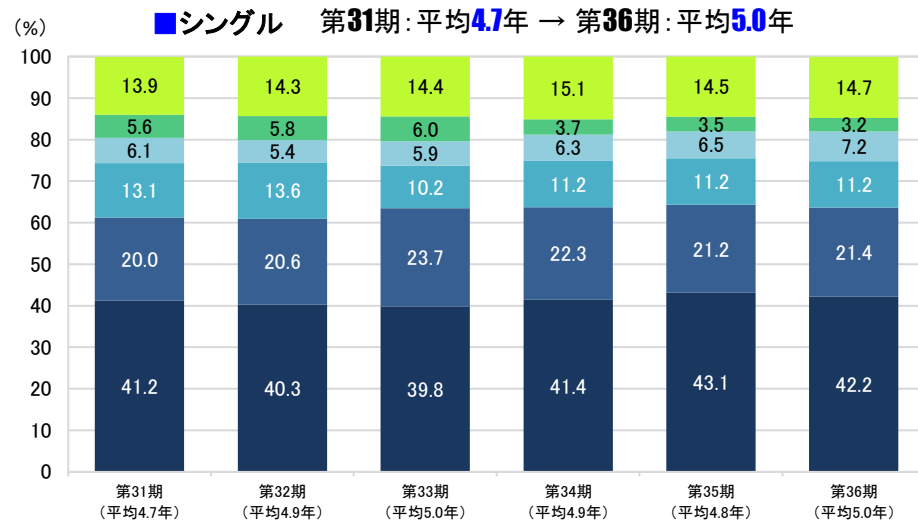
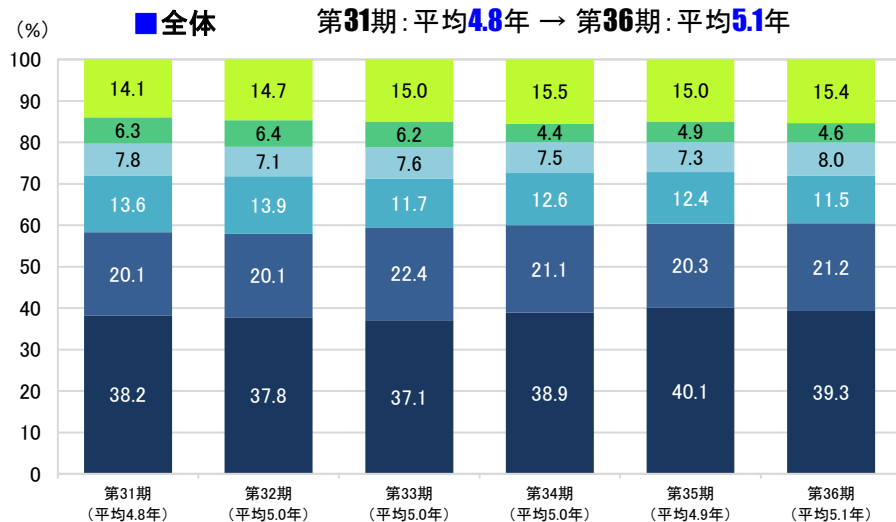
※対象物件はバススルー物件のみとし、固定賃料型物件は除外しています。

※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31期末～第36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



※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

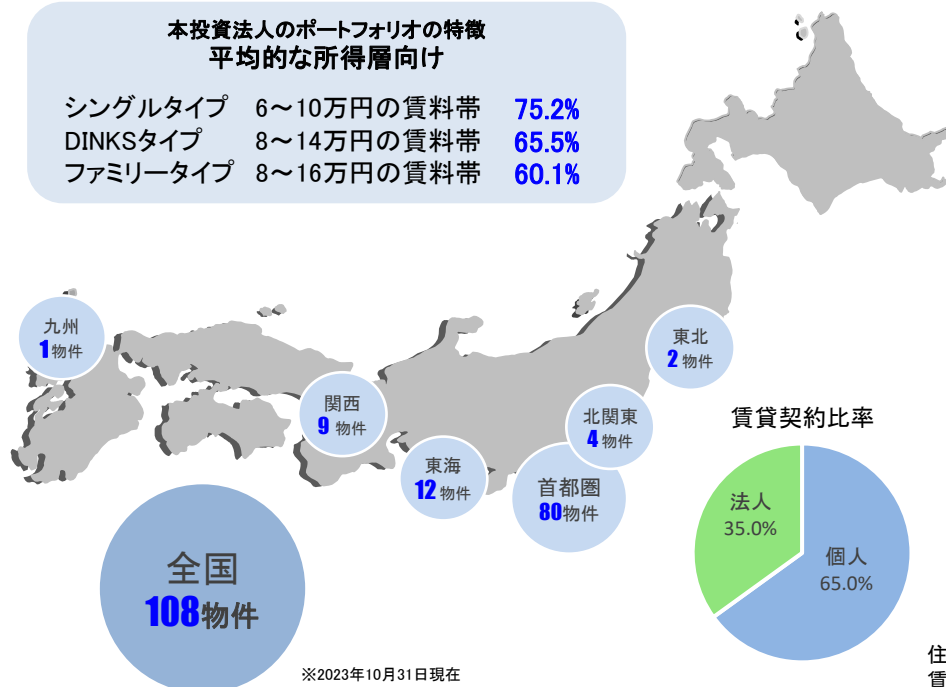
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。
賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

■住戸タイプ別平均賃料※

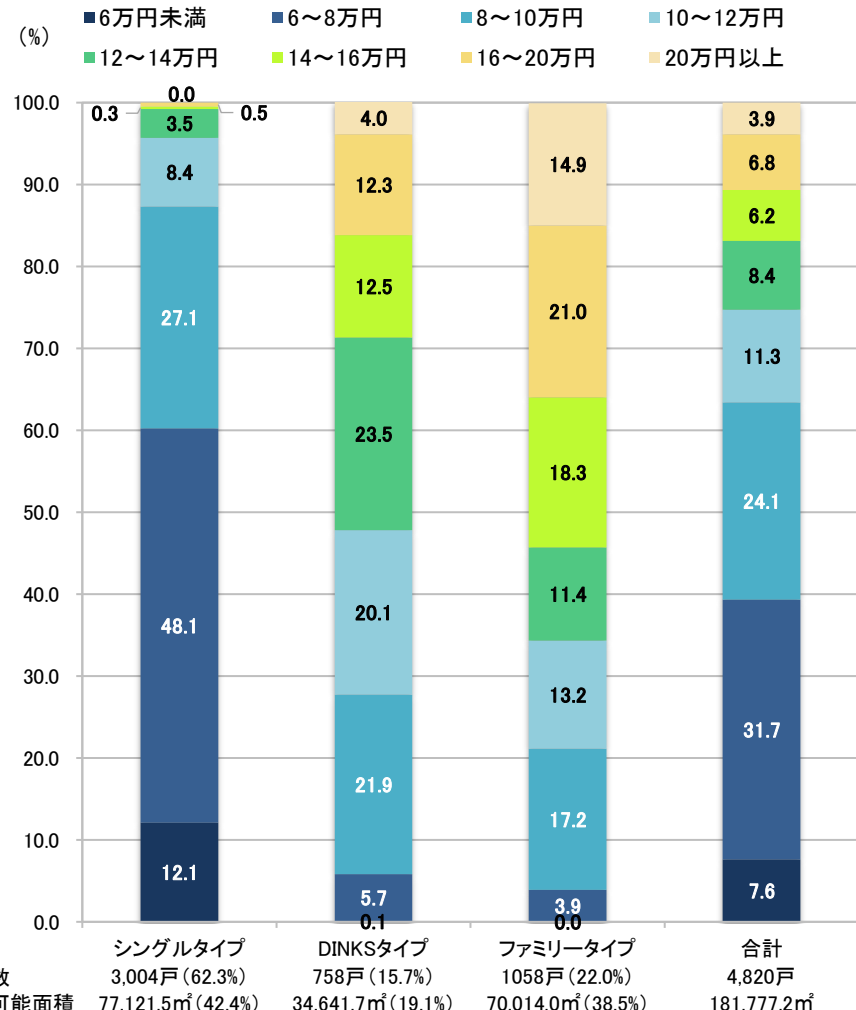
住戸タイプ	平均賃料（円）			坪単価（円）		
	第35期末	第36期末	増減額	第35期末	第36期末	増減額
シングルタイプ	77,311	78,657	1,346	10,010	10,128	118
DINKSタイプ	120,333	125,382	5,049	8,792	9,070	278
ファミリータイプ	145,803	147,931	2,128	7,216	7,390	174
全体平均	99,142	101,211	2,069	8,674	8,872	198

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 **75.2%**
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 **65.5%**
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 **60.1%**



■住戸タイプ別平均賃料※



※住宅タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第35期末から第36期末まで継続して運用している107物件（2023年9月29日に取得した(G-38)プロシード西大路を除いています。）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(4,820戸)を対象としています。

※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位以下を切捨てて算出しています。

※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

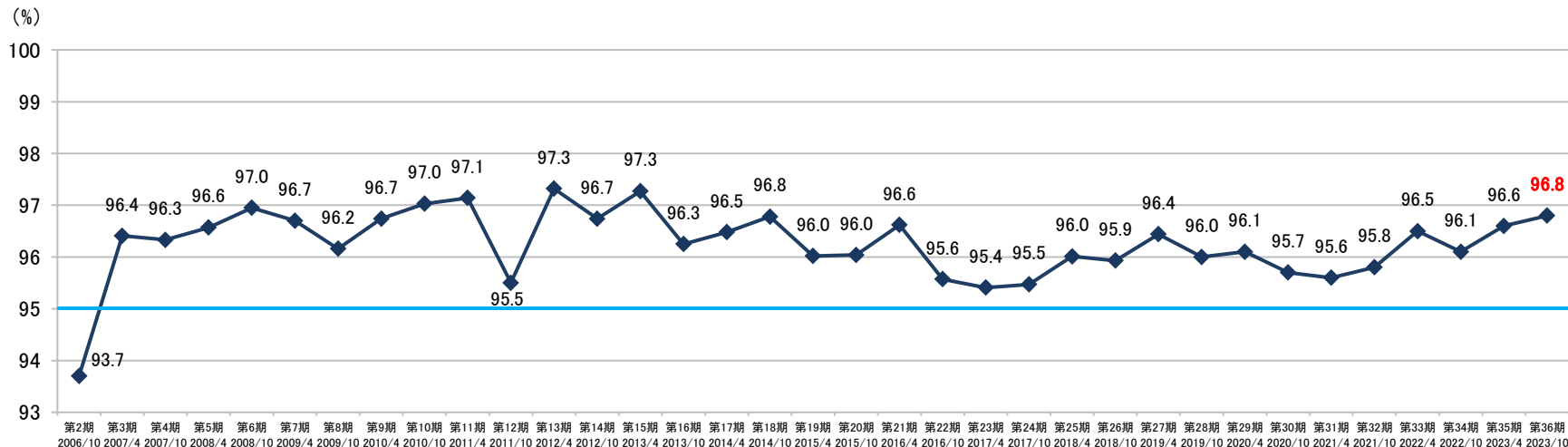
■期中平均稼働率の推移(第2期～第36期)

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。

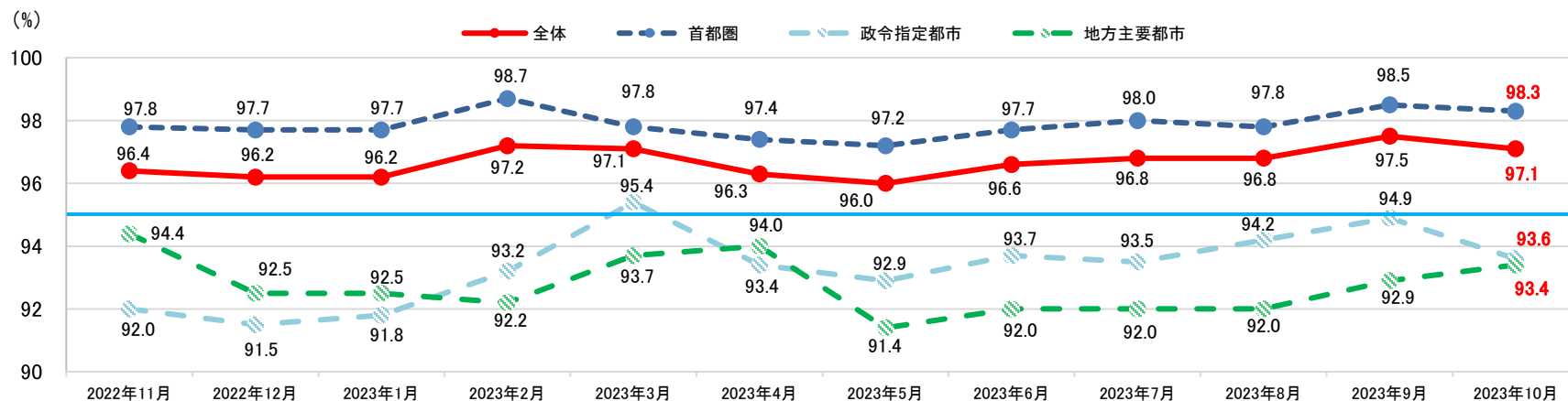
【高稼働率維持のための施策】

- 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)

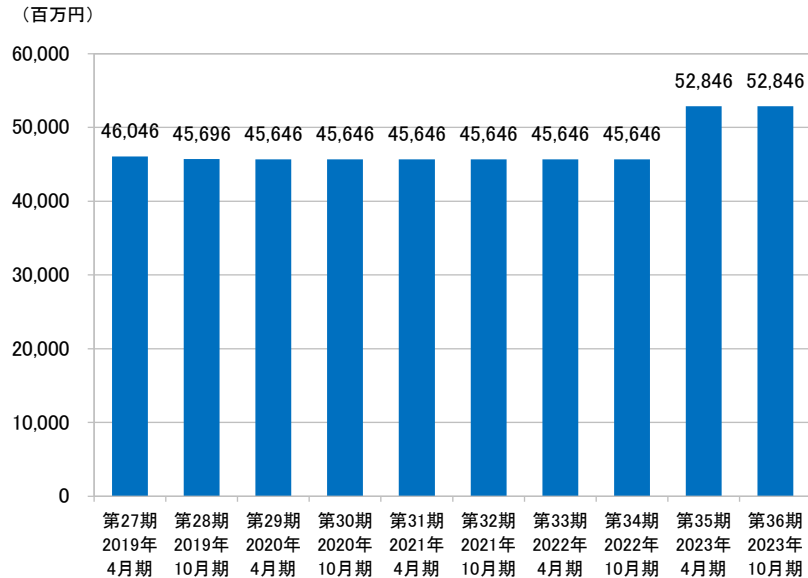
増加要因・・・プロシード西大路取得(取得価格745百万円、貸借対照表計上額814百万円、鑑定評価額822百万円)

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 (%)	
		第35期	第36期	増 減	第35期	第36期	増 減	第35期	第36期	第35期	第36期
首都圏主要都市 (80物件)	77,167	75,438	75,088	△ 349	90,167	90,270	103	97.9	97.9	97.4	98.3
政令指定都市 (24物件)	22,111	20,724	21,465	740	25,018	25,863	845	92.9	93.8	93.4	93.6
地方主要都市 (4物件)	2,400	2,172	2,155	△ 17	2,831	2,834	3	93.2	92.3	94.0	93.4
合 計 (108物件)	101,679	98,335	98,709	374	118,016	118,967	951	96.6	96.8	96.3	97.1

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35期	第36期	増 減	第35期	第36期	第35期	第36期	第35期	第36期
首都圏主要都市 (80物件)	2,096	2,045	△ 51	5.4	5.3	4.7	4.5	4.1	4.0
政令指定都市 (24物件)	520	533	12	4.9	4.8	4.2	4.1	3.4	3.4
地方主要都市 (4物件)	71	69	△ 1	6.0	5.8	5.1	4.9	3.7	3.8
合 計 (108物件)	2,689	2,648	△ 40	5.3	5.2	4.6	4.5	4.0	3.9

第36期末時点
含み益 **20,257百万円**
(前期比+577百万円)

有利子負債残高の推移



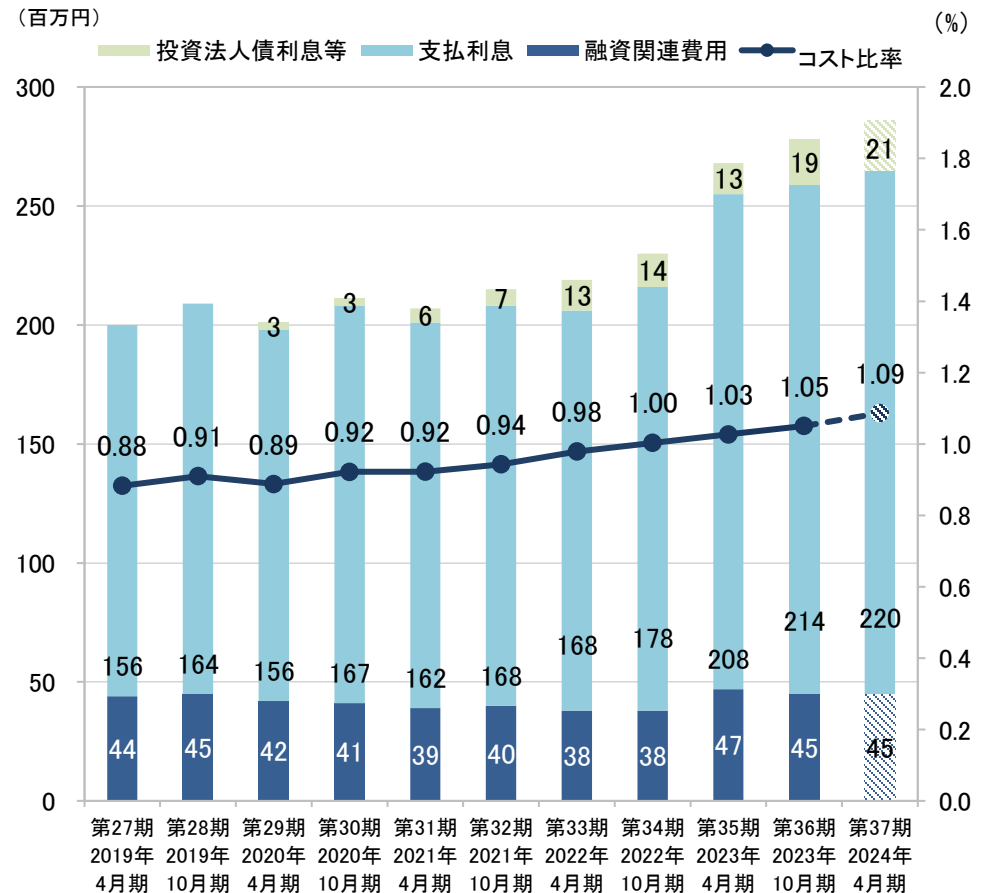
借入金残高

項目	金額 (百万円)
1年内返済予定の長期借入金	9,061
長期借入金	38,785
借入金合計	47,846
投資法人債	5,000
有利子負債合計	52,846
有利子負債比率	51.1%

信用格付の状況

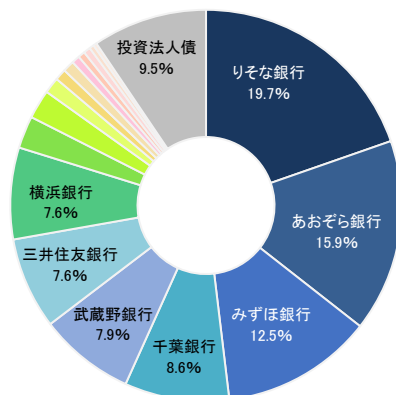
2023年10月31日時点			
格付	(JCR) A	見通し	安定的

有利子負債コストの推移



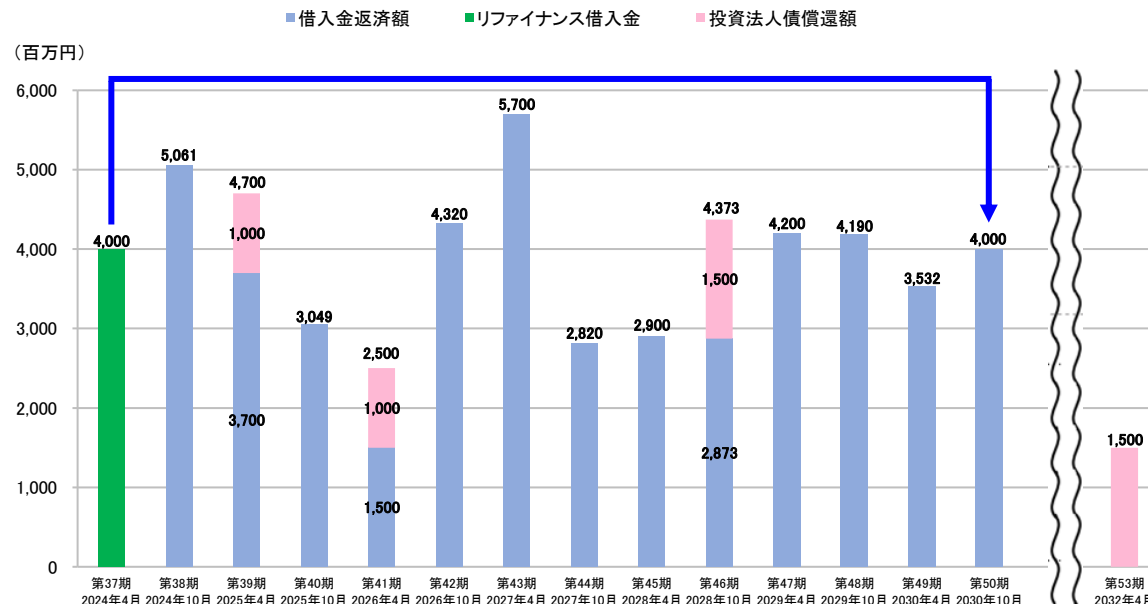
有利子負債の状況/リファイナンス後(2023年11月24日)

■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
利そな銀行	10,390	19.7%
あおぞら銀行	8,409	15.9%
みずほ銀行	6,616	12.5%
千葉銀行	4,568	8.6%
武蔵野銀行	4,178	7.9%
三井住友銀行	4,002	7.6%
横浜銀行	4,000	7.6%
香川銀行	1,411	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%
八十二銀行【新規】	201	0.4%
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11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
2J	4,000	6	基準金利+0.70%	3A	4,000	6.5	1.49%

■平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

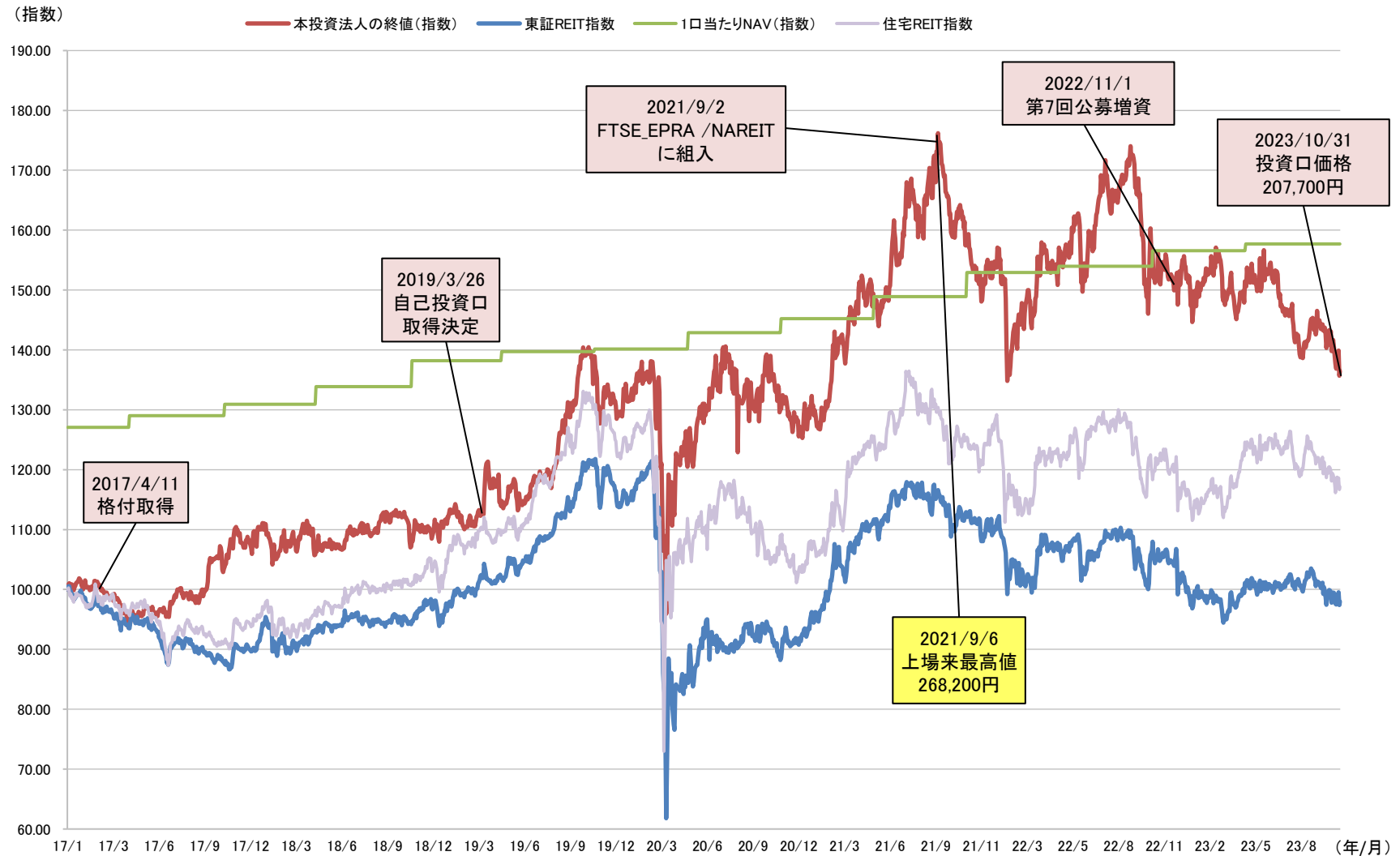
	第31期末	第32期末	第33期末	第34期末	第35期末	第36期末	リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.6	2.3	2.5	3.1	3.1	3.2	3.6
固定化比率(%)	37.8	37.8	47.3	59.7	59.7	69.2	76.8
平均金利(%)	0.74	0.75	0.79	0.83	0.84	0.87	0.92

※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「1ヶ月TIBOR」もしくは「3ヶ月TIBOR」を基に算出しています。

投資口価格の指数の推移

2023年10月31日現在での1口当たりNAVは**239,998円**、NAV倍率は**0.87倍**となりました。



※2017年1月4日を100とした増減指数で表しています。グラフ内の日付は情報開示日です。

投資主の状況(2023年10月31日現在)

■投資主及び投資口の構成

投資口数
282,477口

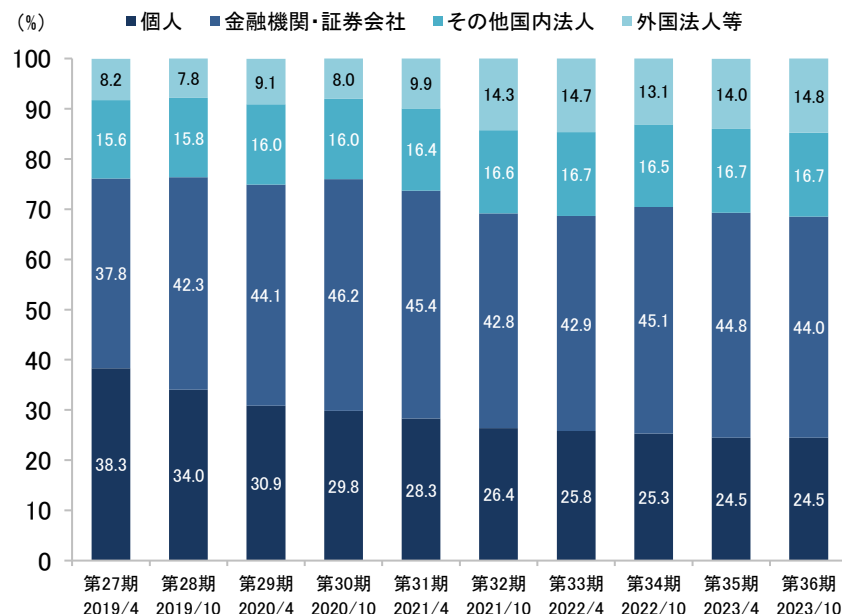
投資主数
11,702名

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	46	0.4	124,152	44.0
その他の国内法人	178	1.5	47,166	16.7
外国法人等	191	1.6	41,890	14.8
個人その他	11,287	96.5	69,269	24.5
合計	11,702	100.0	282,477	100.0

■主要投資主

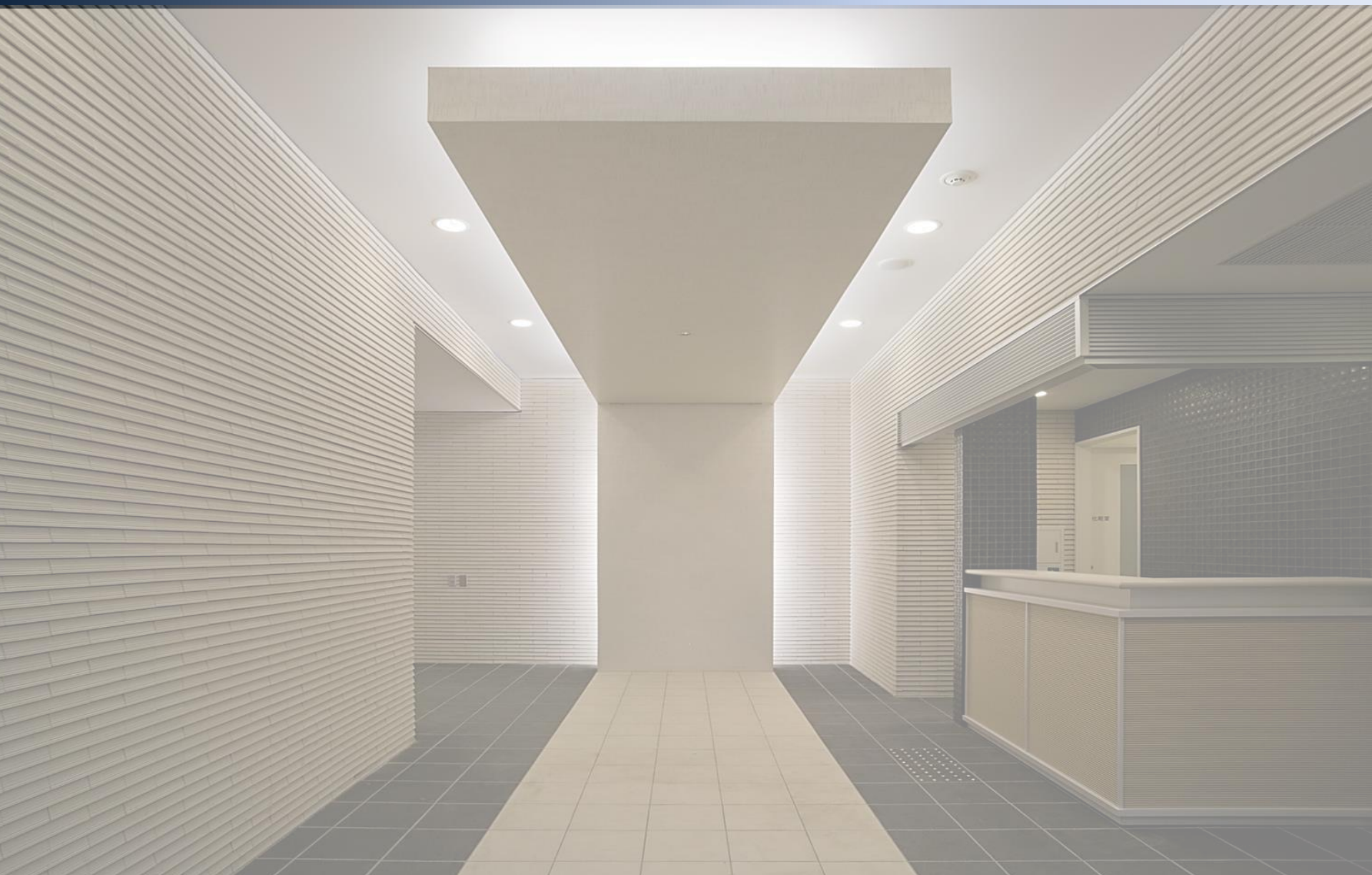
No.	氏名または名称	所有投資口数（口）	投資主比率（％）※
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	52,293	18.51
2	スタートコーポレーション株式会社	38,017	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	36,710	12.99
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	10,948	3.87
5	近畿産業信用組合	4,604	1.62
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,436	1.57
7	SMBC日興証券株式会社	2,842	1.00
8	株式会社豊州	2,826	1.00
9	STATE STREET BANK WEST CLIENT-TREATY 505234	2,493	0.88
10	モルガン・スタンレーMUFG 証券株式会社	2,453	0.86
合 計		157, 622	55. 79

■投資主構成の推移（第27期～第36期：口数割合）



※投資主比率は、小数第3位以下を切捨てて算出しています。

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り組んでまいります。

■プロシード神戸元町 <外装リフレッシュ工事>

Before



After



■プロシード神戸元町

<LED照明交換工事>

Before



LED照明に
交換



After



サステナビリティに関する取組み

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 : 今回評価取得(★)>



G R E S B
☆☆☆☆☆ 2023

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)

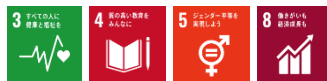


■プロシード西新井 < 第5期 取得 >

- ・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10月31日現在)
スターツCAM受注数 : 608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



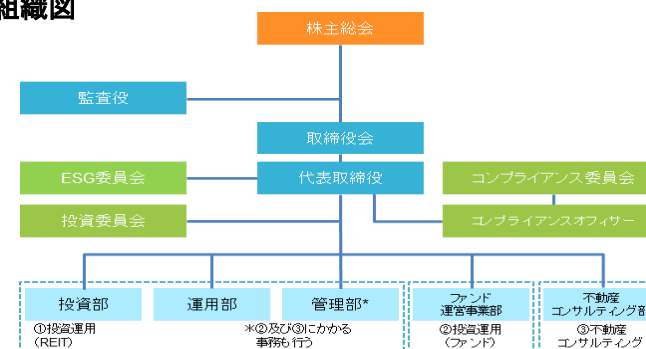
ライフサポート
レジデンス船堀駅前

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。

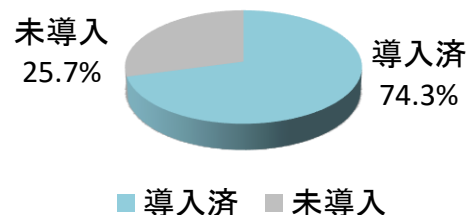
■共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

全**108**物件の中の**80**物件(合計延床面積の**74.3%**)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。

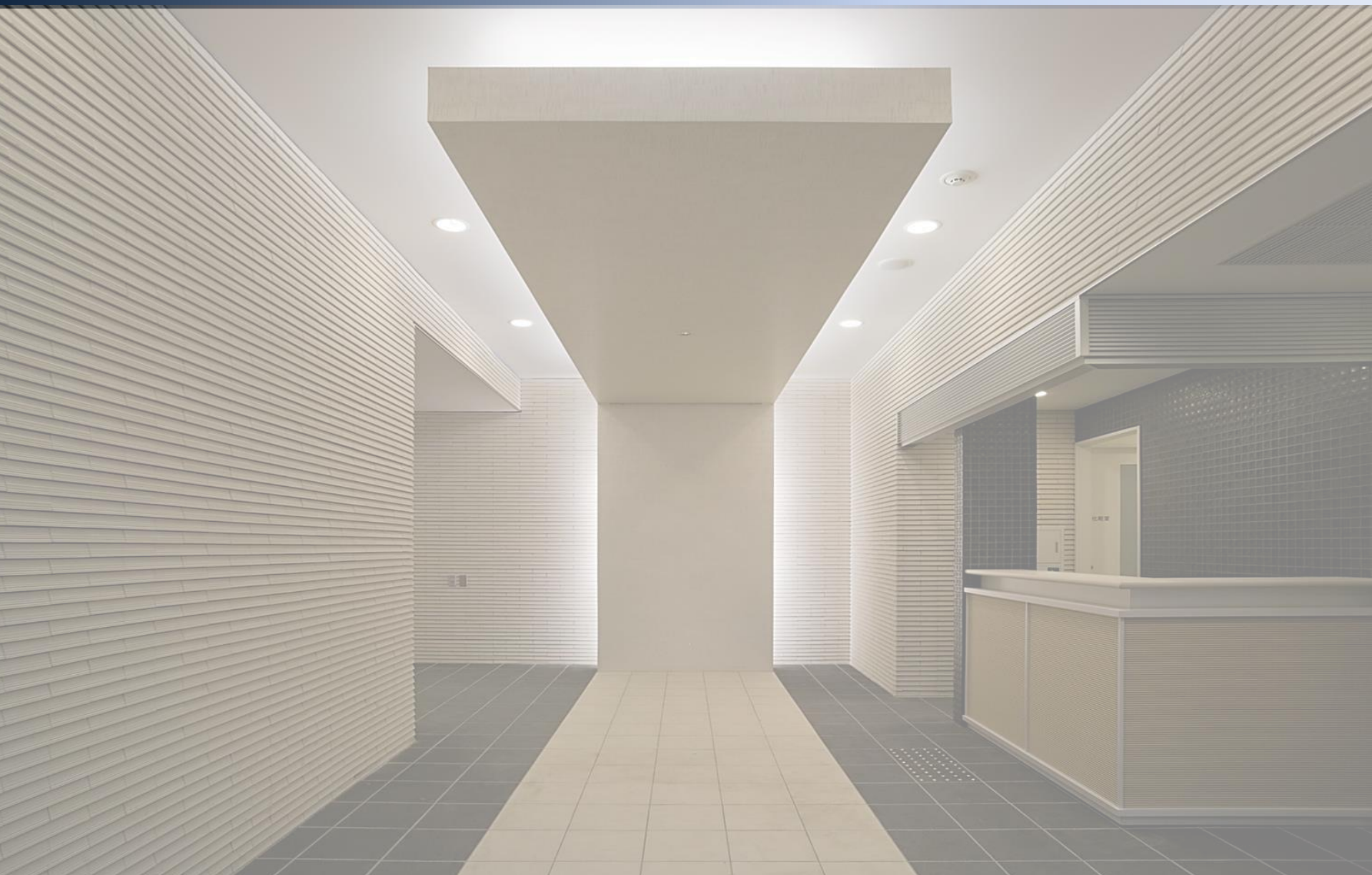
これにより導入物件の使用電気(共用部)の実質CO₂排出量ゼロを実現します。この取組みは、本投資法人が特定したマテリアリティのうち「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与するものです。

※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/>

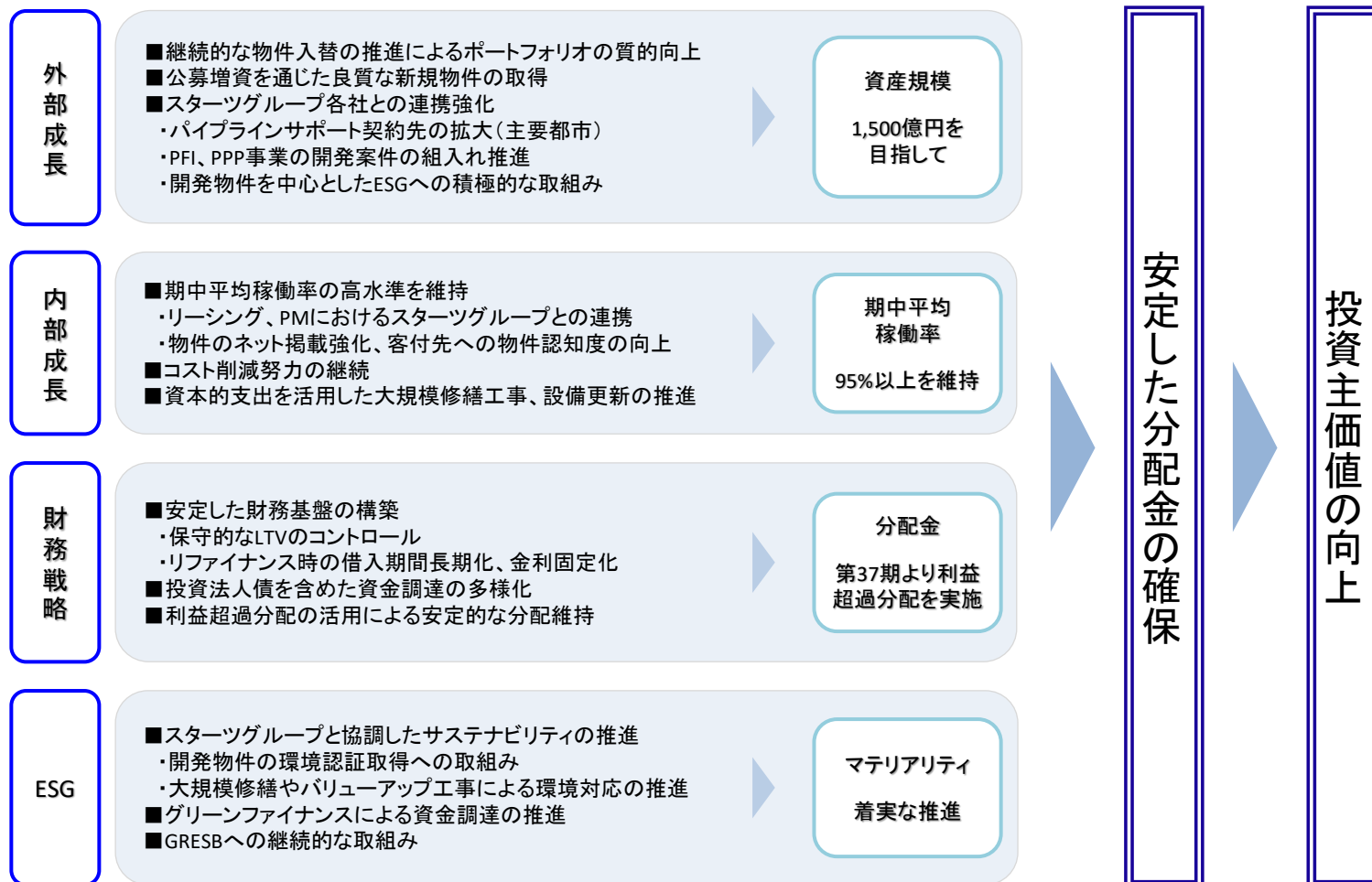
再生可能エネルギー導入比率



今後の運用方針



第37期(2024年4月期)以降の取組み

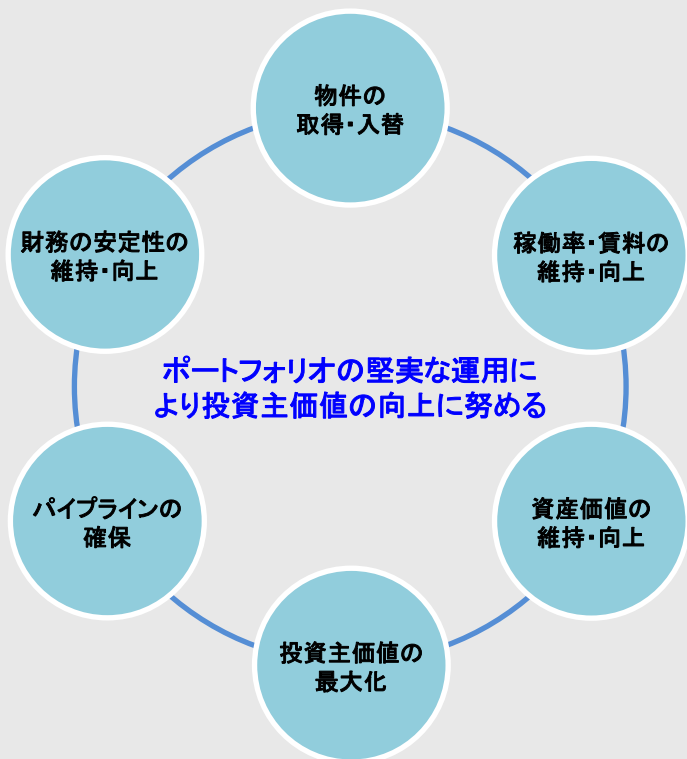


◇ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



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

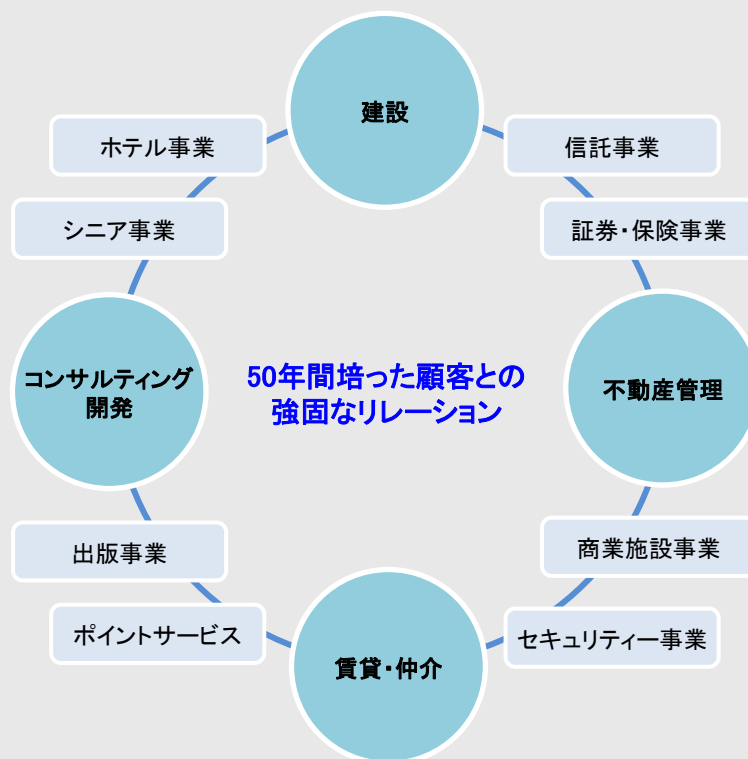


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



運用会社によるシステム開発事例

 **Re:BIM** (特許申請中。国土交通省公募の、令和4年度住宅生産技術イノベーション促進事業 選定事業)

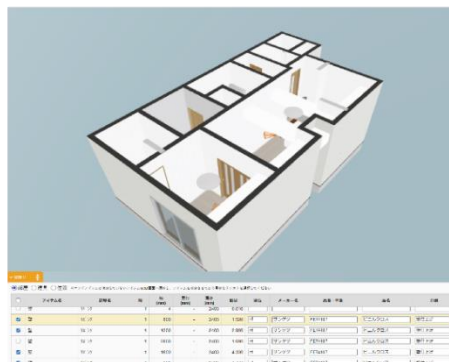


■Re:BIM (リービむ)とは

不動産業界初※1となる、退去修繕・リフォームに特化したクラウド型BIMソリューションです。詳細は右記QRコード参照 (<https://rebim.jp/lp>)



独自LiDARアプリで建物室内をスキャン



スキャンしたデータを
クラウド上で簡易BIM※2に自動変換



BIMが持つ様々な情報を活用し
退去修繕やリフォーム業務を飛躍的に効率化

■Re:BIMの効率性

従来: 受注未確定なリフォーム・修繕の見積もり作成だけでも、**1週間程度**※3の時間を要する

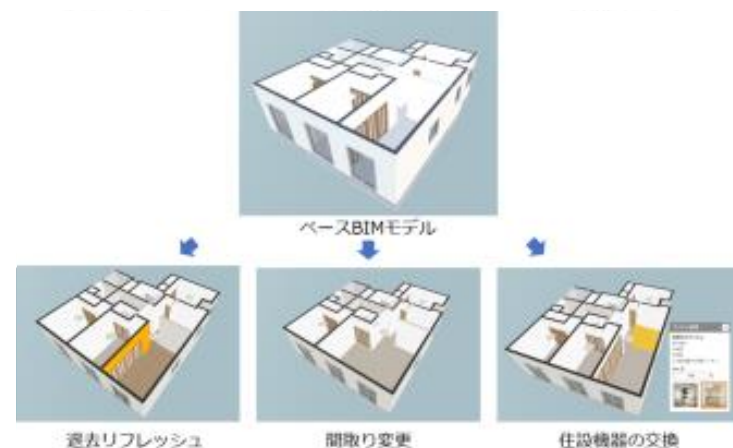


Re:BIM: LiDAR測量後、3Dデータの簡易BIM化により見積り作成の時間を**30分程度**※4に削減



■Re:BIMの精度と利便性

数量の平均誤差は、**±3%**
しかも一度BIMモデルを作れば、繰り返し修繕工事に活用可能



※1 当社調べ。詳細はランディングページ参照 (<https://rebim.jp/lp>)

※2 退去修繕・リフォームに特化した形状情報や属性情報を絞り軽量化したBIM(特許申請中)

※3 現調～図面作成～見積り作成を複数の人間が行った場合

※4 退去修繕に多いクロス張替え業務を想定した場合

取組み事例①【東京都江戸川区】

(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】

所在地	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 スターツアメンティアー(株)
リーシング スターツビタットハウス(株)

■物件所在地

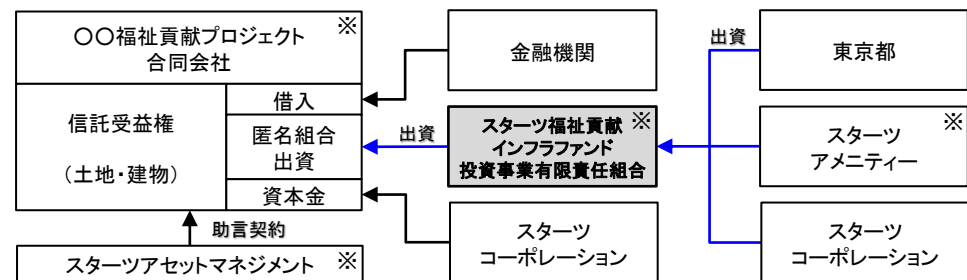
■配置図



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。

■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

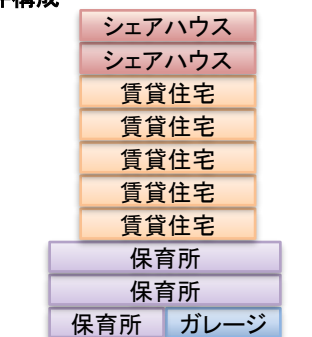
プロシード両国2



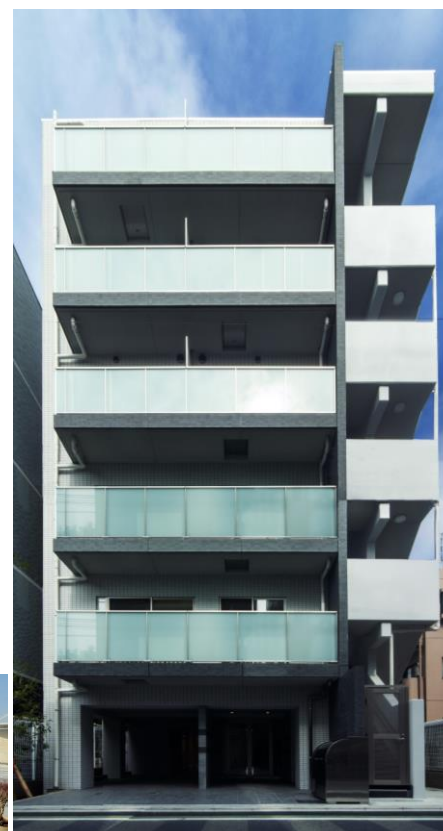
■物件概要

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



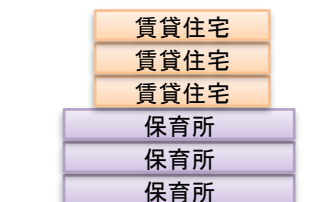
プロシード千鳥町



■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



総計 11件/116 億円超のパイプライン案件を保有

- スポンサー開発 10件/108億円
- 外部からの取得 1件/ 8億円



スポンサー
開発

竣工済

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



スポンサー
開発

竣工済

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



スポンサー
開発

竣工済

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
賃貸戸数(間取り)	1K/44戸 1DK/8戸 計52戸
所在地	千葉県松戸市新松戸



2024年竣工
予定

(仮称)プロシード桜坂

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上8階建
竣工年月	2024年3月予定
賃貸戸数(間取り)	1K・1LDK/26戸
所在地	東京都大田区田園調布本町



スポンサー
開発

2024年竣工
予定

(仮称)プロシード新安城

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階建
竣工年月	2024年3月予定
賃貸戸数(間取り)	1K/14戸 1LDK/27戸 2LDK/6戸 計47戸
所在地	愛知県安城市今池

ウェアハウジング物件②



スポンサー
開発

2024年竣工
予定

(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	愛知県名古屋市千種区池下



スポンサー
開発

(仮称)プロシード白壁

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上11階建
竣工年月	2025年5月予定
賃貸戸数(間取り)	2LDK/20戸
所在地	愛知県名古屋市東区白壁



スポンサー
開発

(仮称)プロシード小岩

構造	鉄筋コンクリート造【免震】
規模	地上10階建
竣工年月	2025年3月予定
賃貸戸数(間取り)	1K/30戸 2LDK/6戸 店舗等/3戸 計39戸
所在地	東京都江戸川区南小岩



スポンサー
開発

(仮称)プロシード府中

構造	鉄筋コンクリート造【免震】
規模	地上13階建
竣工年月	2025年8月予定
賃貸戸数(間取り)	1LDK/12戸 2LDK/12戸 計24戸
所在地	東京都府中市宮西町



スポンサー
開発

(仮称)プロシード両国3

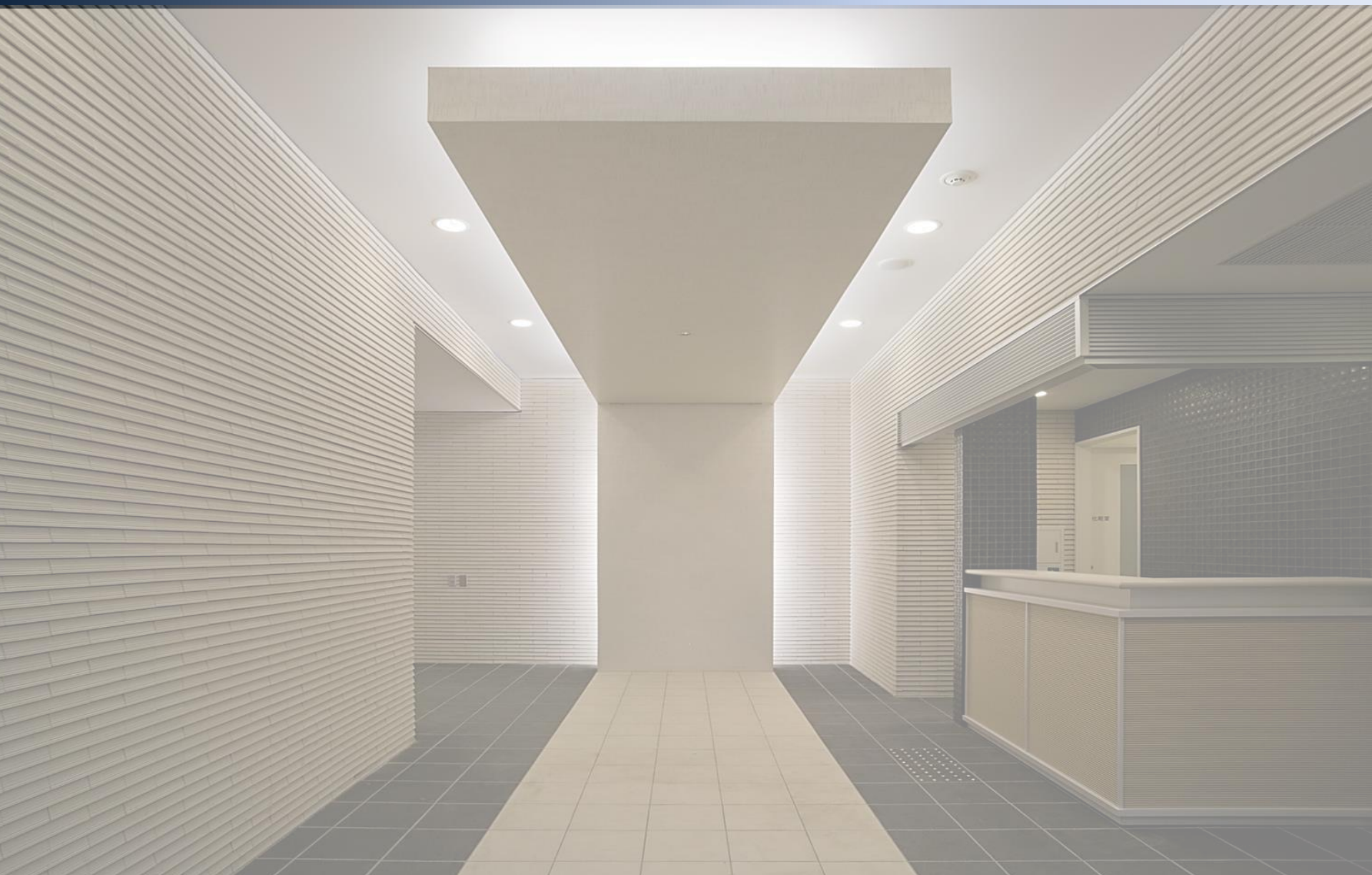
構造	鉄筋コンクリート造【免震】
規模	地上12階建
竣工年月	2025年4月予定
賃貸戸数(間取り)	2LDK/14戸
所在地	東京都墨田区緑

スポンサー
開発

(仮称)プロシード亀戸2

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上10階
竣工年月	2026年6月予定
賃貸戸数(間取り)	2LDK/27戸 3LDK/12戸 店舗/1戸 計40戸
所在地	東京都江東区亀戸

スターツグループの開発プロジェクト



2019年以降

2023年12月以降

■開業済



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「暖かいゾーン」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



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)



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20日開業予定



東京工業大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業
東京都大田区
共同住宅
2025年5月竣工予定



福岡高等技術専門校跡地有効活用事業
福岡県福岡市
公共施設(公民館)・事務所・店舗・住宅・駐車場
2027年4月開業予定



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1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



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

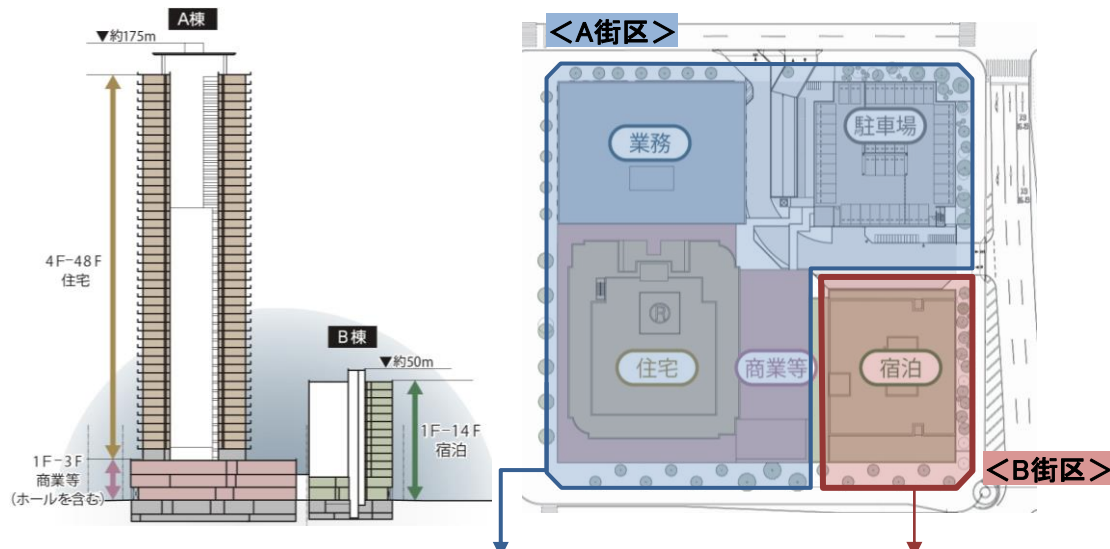
スターツグループの開発事例①【北海道札幌市】

北8西1地区第一種市街地再開発事業 < 2023年12月20日 開業予定 >



©大成建設株式会社一級建築士事務所

所在：札幌市北区北8条西一丁目

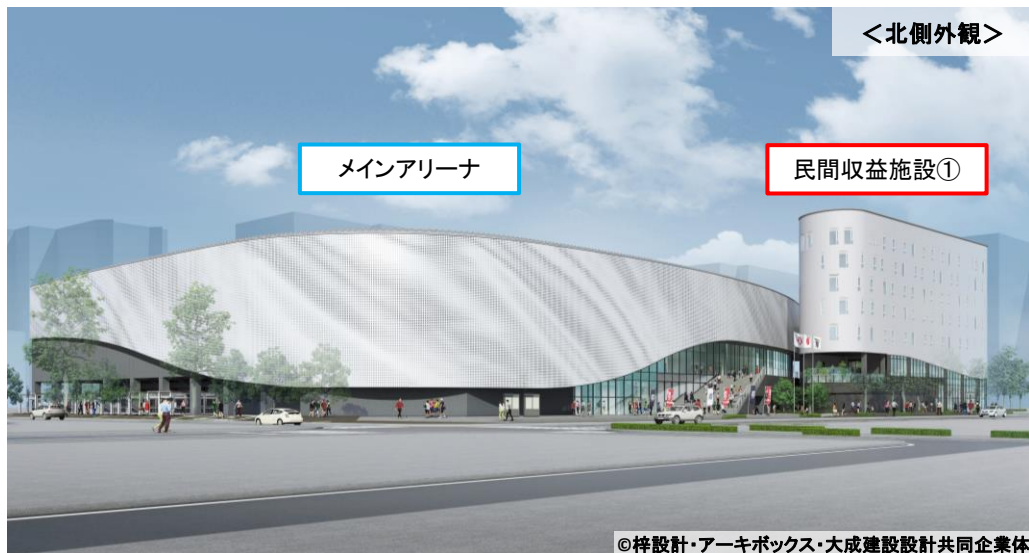


	A街区	B街区
用 途	住宅・店舗等・事務所駐車場等	ホテル・店舗等
敷 地 面 積	約9,710㎡	1,967.25㎡
延 床 面 積	約98,600㎡	14,473.57㎡
規 模	地上48階地下2階	地上14階地下1階
高 さ	約175m	約50m
施 工 者	大成建設(株)・伊藤組土建(株)・スターツCAM(株) 共同企業体	
参加組合員	住宅棟：大和ハウス工業(株) 住友不動産(株) 東急不動産(株) NIPPO 共同体 業務棟：東京建物(株)	宿泊棟：スターツコーポレーション(株) 工 期：着工2021年5月 (全体着工2020年7月頃) 竣工2023年10月31日 開業2023年12月20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 >



7F	ホテル客室(116室)
3F	レストラン
2F	ホテルロビー・大浴場
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(116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

スターツグループの開発事例③【東京都大田区】

東京工業大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業 < 2025年5月 竣工予定 >

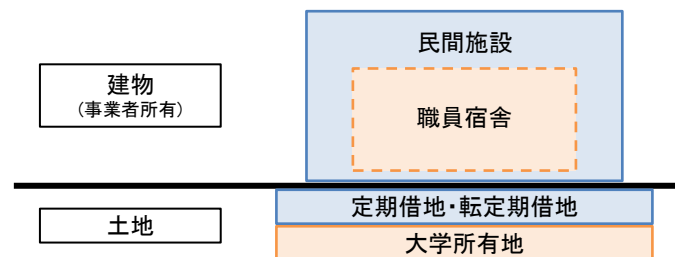


中庭

エントランス



■土地建物の権利関係



■計画概要

所在地 : 大田区西蒲田2-5-3
(東急池上線 池上駅: 徒歩5分)

敷地面積 : 3,754.74㎡(実測面積)

延床面積 : 約8,550㎡

構造・規模 : 高床免震RC造 地上8階建て

用途 : 共同住宅125戸
(職員宿舎: 74戸 一般賃貸: 51戸)

事業期間 : 50年(定期借地)

■コンソーシアム体制

代表企業 : スターツコーポレーション(株)

設計監理 : (有)高階建築事務所

建設企業 : スターツCAM(株)

維持管理運営 : スターツアメニティー(株)

■事業スケジュール

2023年12月4日 : 定期借地契約開始、着工

2025年5月23日 : 竣工、供用開始

2073年12月3日 : 定期借地期間満了

スターツグループの開発事例④【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 >



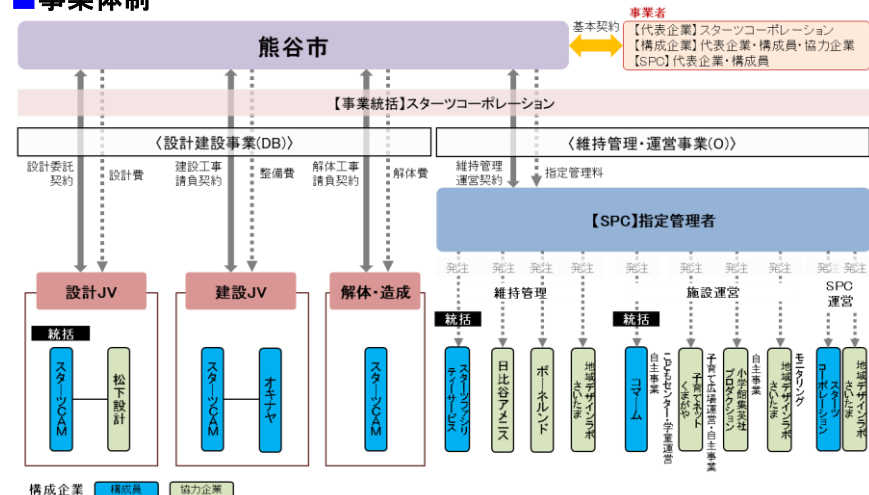
■計画概要

規 模 : 2階建て(休日・夜間急患診療所のみ1階建て)
敷 地 面 積 : 約27,000㎡
構 造 : 鉄筋コンクリート造/一部鉄骨造
事 業 期 間 : 約18年間
建 築 用 途 : (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 : 基本契約書等締結
2024年7月 : 工事着工(予定)
2026年4月 : 開業(予定)

■事業体制



■事業計画地



スターツグループの開発事例⑤【福岡県福岡市】

福岡高等技術専門校跡地有効活用事業

< 2027年4月 開業予定 >



提供: 青木茂建築工房

施設外観イメージ

(※計画段階のイメージであり、今後の協議により変更の可能性があります)

事業計画地



計画概要

所在地 : 福岡県福岡市東区千早四丁目3025番3
敷地面積 : 3,300.00㎡
構造 : RC造、免震構造
事業期間 : 70年間(定期借地)
用途 : 千早公民館、店舗(1階)
福岡県農林事務所(2-3階)
賃貸マンション(4-14階)
駐車場棟

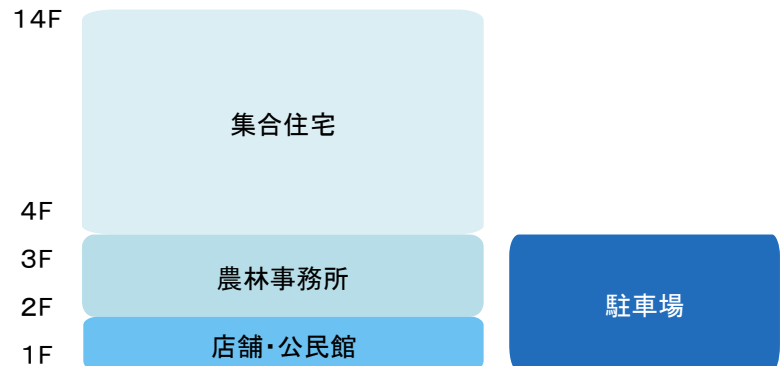
事業スケジュール

2025年3月 定期借地開始
2025年3月～2027年2月 新施設建設
2027年3月 福岡農林事務所入居

事業体制

代表企業 : スターツ九州株式会社
構成企業 : 株式会社九電工
株式会社青木茂建築工房

施設計画



スターツグループの開発事例⑥【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 >



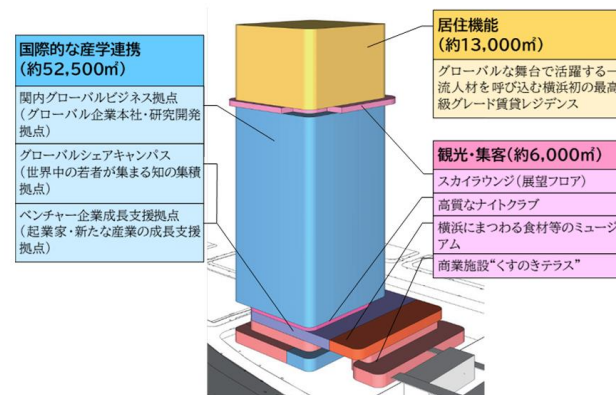
■計画概要

規 模 : 地下1階、地上31階建
敷 地 面 積 : 約7,700㎡
延 床 面 積 : 約88,500㎡
高 さ : 約150m
用 途 : 商業施設、事務所、住宅等



■事業スケジュール

2023年度 : 都市計画決定
2024年度 : 組合設立認可
2025年度 : 権利変化計画認可、
建物解体・着工
2029年度 : 竣工



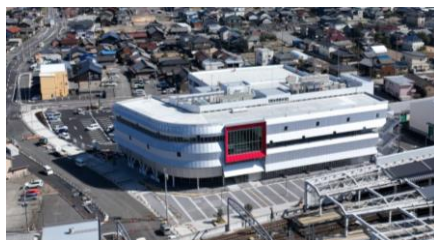
スターツグループの開発事例⑦【事業開始済】

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



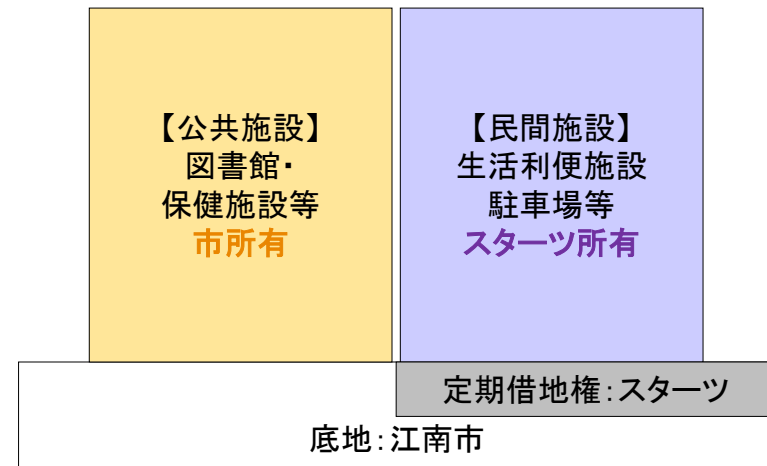
北面都市計画道路より

■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	約9,000㎡	
延 床 面 積	公共施設 / 約7,500㎡	民間施設 / 約8,200㎡
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、地域交流センターなど	

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

■施設構成イメージ



スターツグループの開発事例⑧【事業開始済】

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



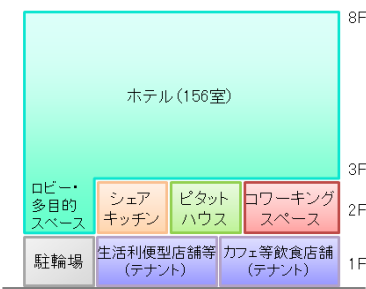
ホテルケヤキゲート
公式HP



京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業

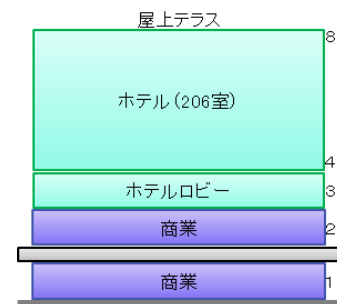


ホテルエミオン京都
公式HP



■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)

スタートグループの開発事例⑨【事業開始済】

◇ 弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業



弘前れんが倉庫美術館
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

◇ 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



北館



南館

プラッツ習志野
公式HP



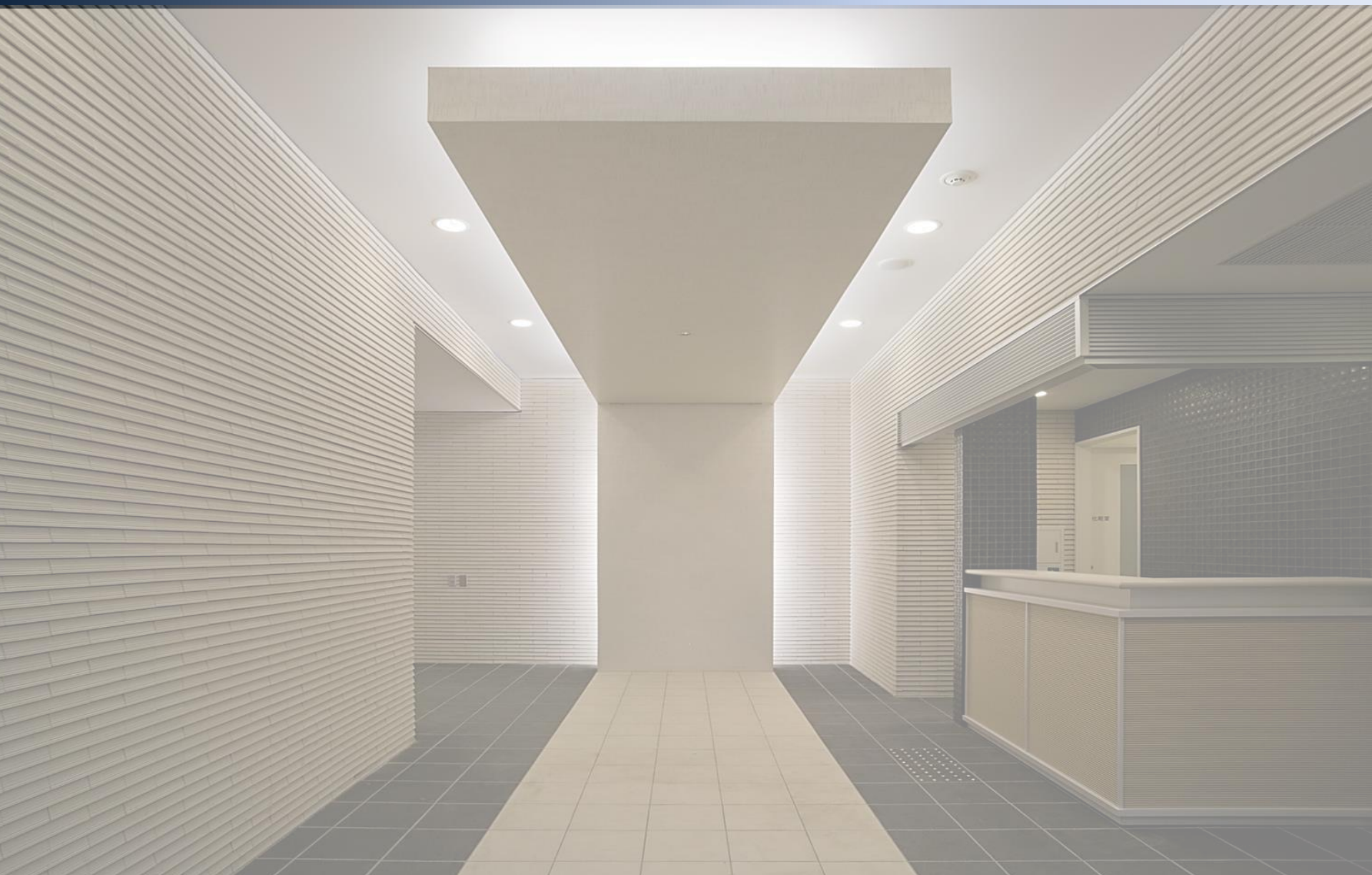
■施設概要

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㎡

参考資料



貸借対照表

■ 貸借対照表

(千円)

	前 期 (2023年4月30日)	当 期 (2023年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,997,761	1,307,187	△ 690,574
信託現金及び信託預金	2,241,549	2,364,605	123,055
営業未収入金	43,892	28,112	△ 15,780
前払費用	85,241	81,785	△ 3,455
未収消費税等	57,503	-	△ 57,503
その他	8,959	8,295	△ 663
流動資産合計	4,434,907	3,789,985	△ 644,921
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	52,585,883	53,144,986	559,103
減価償却累計額	△ 11,668,684	△ 12,257,229	△ 588,545
信託建物(純額)	40,917,198	40,887,756	△ 29,441
信託構築物	1,279,506	1,281,242	1,735
減価償却累計額	△ 891,639	△ 910,773	△ 19,134
信託構築物(純額)	387,867	370,468	△ 17,399
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	794,115	851,440	57,324
減価償却累計額	△ 369,788	△ 415,933	△ 46,144
信託工具、器具及び備品(純額)	424,327	435,507	11,179
信託土地	55,563,624	55,981,772	418,147
有形固定資産合計	97,293,287	97,675,773	382,486
無形固定資産			
信託借地権	1,042,267	1,033,873	△ 8,393
ソフトウェア	322	280	△ 41
無形固定資産合計	1,042,590	1,034,154	△ 8,435
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	710,820	710,820	-
長期前払費用	153,966	149,522	△ 4,443
繰延税金資産	682	610	△ 72
その他	27,593	34,430	6,837
投資その他の資産合計	903,061	905,383	2,321
固定資産合計	99,238,939	99,615,311	376,372
繰延資産			
投資法人債発行費	19,342	27,794	8,452
投資口交付費	10,358	8,286	△ 2,071
繰延資産合計	29,700	36,081	6,380
資産合計	103,703,546	103,441,378	△ 262,168

(千円)

	前 期 (2023年4月30日)	当 期 (2023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	9,032,500	9,061,000	28,500
営業未払金	124,919	232,635	107,715
未払金	256,231	247,225	△ 9,005
未払費用	42,831	54,228	11,396
未払法人税等	8,568	7,779	△ 789
未払消費税等	16,040	18,673	2,633
前受金	1,462	3,783	2,321
その他	256	78	△ 176
流動負債合計	9,482,809	9,625,404	142,595
固定負債			
投資法人債	3,500,000	5,000,000	1,500,000
長期借入金	40,313,500	38,785,000	△ 1,528,500
信託預り敷金及び保証金	870,171	873,856	3,685
資産除去債務	300,411	302,809	2,398
固定負債合計	44,984,082	44,961,666	△ 22,416
負債合計	54,466,892	54,587,070	120,178
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	48,082,645	48,082,645	-
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	47,536,732	47,536,732	-
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	185,848	-	△ 185,848
任意積立金合計	284,848	99,000	△ 185,848
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,415,074	1,218,575	△ 196,498
剰余金合計	1,699,922	1,317,575	△ 382,347
投資主資本合計	49,236,654	48,854,307	△ 382,347
純資産合計	49,236,654	48,854,307	△ 382,347
負債純資産合計	103,703,546	103,441,378	△ 262,168

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

	前 期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	当 期 (2023年5月1日～ 2023年10月31日)	(千円) 増 減
営業収益			
賃貸事業収入	3,554,688	3,532,337	△ 22,350
不動産等売却益	122,212	-	△ 122,212
営業収益合計	3,676,901	3,532,337	△ 144,563
営業費用			
賃貸事業費用	1,554,855	1,546,187	△ 8,668
資産運用報酬	298,910	318,969	20,058
資産保管手数料	8,810	8,800	△ 9
一般事務委託手数料	25,254	23,792	△ 1,461
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	105,718	132,722	27,004
営業費用合計	1,994,748	2,031,672	36,923
営業利益	1,682,152	1,500,664	△ 181,487
営業外収益			
受取利息	17	19	1
受取保険金	11,592	6,725	△ 4,867
未払分配金戻入	969	1,070	100
その他	-	304	304
営業外収益合計	12,580	8,120	△ 4,460
営業外費用			
支払利息	208,084	214,660	6,576
投資法人債利息	10,868	16,590	5,722
投資法人債発行費償却	2,809	3,402	592
投資口交付費償却	2,071	2,071	-
融資関連費用	47,296	45,179	△ 2,116
その他	576	576	-
営業外費用合計	271,706	282,480	10,774
経常利益	1,423,026	1,226,304	△ 196,722
税引前当期純利益	1,423,026	1,226,304	△ 196,722
法人税、住民税及び事業税	8,571	7,782	△ 789
法人税等調整額	△ 600	72	672
法人税等合計	7,970	7,854	△ 116
当期純利益	1,415,055	1,218,449	△ 196,605
前期繰越利益	18	125	107
当期末処分利益	1,415,073	1,218,575	△ 196,498

①「賃貸事業収入」

	前 期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	当 期 (2023年5月1日～ 2023年10月31日)	(千円) 増 減
賃貸料	3,074,584	3,061,413	△ 13,171
共益費	214,948	215,625	677
駐車場収入	106,205	105,503	△ 702
付帯収入	1,288	1,387	99
その他賃貸事業収入	157,661	148,408	△ 9,253
合 計	3,554,688	3,532,337	△ 22,351

②「賃貸事業費用」

	前 期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	当 期 (2023年5月1日～ 2023年10月31日)	(千円) 増 減
管理業務費	237,546	238,378	832
修繕費	114,056	145,567	31,511
公租公課	187,570	201,899	14,329
信託報酬	35,640	34,559	△ 1,081
水道光熱費	72,127	59,371	△ 12,756
損害保険料	8,174	8,073	△ 101
減価償却費	689,253	662,218	△ 27,035
その他賃貸事業費用	210,485	196,118	△ 14,367
合 計	1,554,855	1,546,187	△ 8,668

■ 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2022年11月1日～ 2023年4月30日)	当 期 (2023年5月1日～ 2023年10月31日)	(円) 増 減
I 当期末処分利益	1,415,073,669	1,218,575,444	△ 196,498,225
II 任意積立金取崩額			
圧縮積立金取崩額	185,848,993	99,000,000	△ 86,848,993
III 分配金の額	1,600,797,159	1,317,472,728	△ 283,324,431
(投資口1口当たり分配金の額)	5,667	4,664	△ 1,003
IV 次期繰越利益	125,503	102,716	△ 22,787

有利子負債の状況①(2023年10月31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
株式会社横浜銀行	1,000,000	2017年11月24日	0.75136	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	0.75136	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							
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							

有利子負債の状況②(2023年10月31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	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							
株式会社りそな銀行	548,000	2021年5月24日	0.53136	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							

有利子負債の状況③(2023年10月31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	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							
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	0.60302	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							

有利子負債の状況④(2023年10月31日現在)

■長期借入金

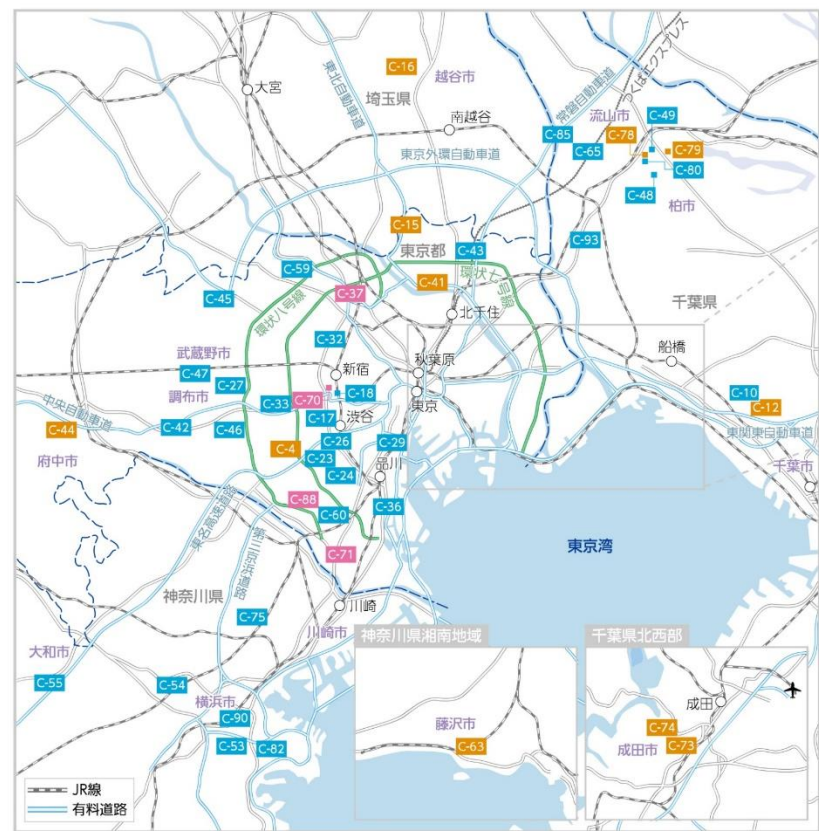
借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社みずほ銀行	1,090,000	2022年11月24日	0.75302	2029年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Y
株式会社千葉銀行	500,000							
株式会社武蔵野銀行	500,000							
株式会社三井住友銀行	500,000							
株式会社西日本シティ銀行	500,000							
株式会社りそな銀行	285,000							
株式会社東日本銀行	250,000							
株式会社あおぞら銀行	215,000							
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							
株式会社りそな銀行	978,500	2023年5月24日	1.22000 ※2	2029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2Z
株式会社あおぞら銀行	820,000							
株式会社武蔵野銀行	430,000							
株式会社千葉銀行	425,000							
株式会社みずほ銀行	420,000							
株式会社三井住友銀行	280,000							
三井住友信託銀行株式会社	129,000							
みずほ信託銀行株式会社	50,000							
小 計	3,532,500							
合 計	47,846,000							

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
第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	1,500,000	2023年5月22日	0.80	借換資金	2028年5月22日	無担保・無保証
合 計	5,000,000					

(※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 プロシード観ヶ峰 | C-80 プロシードK5 |
| 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-16 プロシードせんげん台2 | C-42 プロシード調布 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 | C-90 プロシード山下公園ザ・タワー |
| C-17 プロシード松溝 | C-43 プロシードTX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 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-44 プロシード中河原 | C-70 プロシード西新宿 | |
| 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-Z東館 | |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | 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K2 | |
| 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K3アクセス | |

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 プロシード日本橋堀留町 | 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 プロシード両国 | 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 |
| C-11 プロシード南行徳 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートレジデンス船橋駅前 | C-92 プロシード南砂町 |
| 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-30 プロシード兵庫駅前通 | 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-36 プロシード釣鐘 | G-34 プロシード仙台上杉 |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | G-37 プロシード深江橋 | R-2 プロシード水戸 |
| G-26 プロシード弁天町 | G-38 プロシード西大路 NEW | R-3 プロシード水戸2 |
| G-27 プロシード長居公園通 | | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| | | R-5 プロシード水戸3 |
| G-15 プロシード福岡高宮 | | |
| G-8 プロシード太間通 | G-19 プロシード豊田 | |
| G-11 プロシード穂波町 | G-24 プロシード金山2 | |
| G-13 プロシード新栄 | G-25 プロシード新瑞橋 | |
| G-14 プロシード千代田 | G-31 プロシード瑞穂 | |
| G-17 プロシード金山 | G-32 プロシード大須 | |
| G-18 プロシード吹上 | G-35 プロシード金山3 | |

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

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※

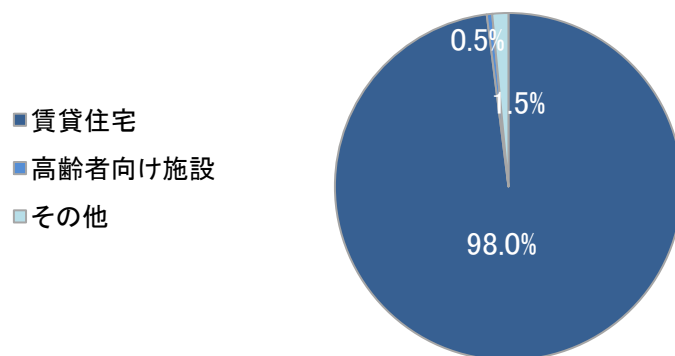
投資対象	特徴	価格比率(※)
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等通常の賃貸住宅	70%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等	
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等	10%以内
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等	25%以内

※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。

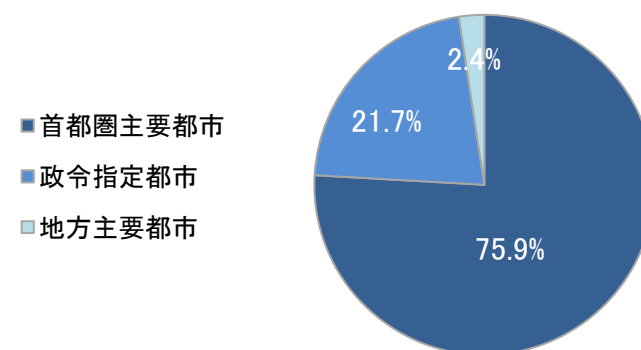
地域別ポートフォリオ方針※

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

<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10月31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)	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	1,076,000	1.1	976,458	1,570,000	3,322.17	3,322.17	50	100.0	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	556,872	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	579,028	910,000	1,243.80	1,200.44	57	96.5	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋		東京都	555,900	0.5	602,088	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	607,618	822,000	2,076.68	2,076.68	28	100.0	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本		千葉県	419,900	0.4	436,714	620,000	1,685.73	1,685.73	33	100.0	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	312,324	339,000	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	315,600	0.3	339,790	367,000	1,218.56	1,157.54	20	95.0	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	264,780	347,000	963.00	906.00	34	94.1	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	288,129	363,000	838.95	772.29	26	92.1	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	224,191	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	230,399	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	165,707	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	86,902	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	875,781	1,090,000	890.22	869.92	40	97.7	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	479,593	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	443,186	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	517,742	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	756,275	905,000	808.65	787.37	37	97.4	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	714,147	914,000	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	283,997	519,000	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	466,700	0.5	445,615	478,000	485.15	465.58	24	96.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前		東京都	454,900	0.4	416,261	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	416,356	646,000	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	1,392,100	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	361,974	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	243,770	290,000	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	758,672	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	962,776	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	540,691	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	2,721,065	6,920,000	20,137.85	20,018.61	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	460,500	0.5	382,019	619,000	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	156,800	0.2	173,017	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	1,187,510	1,390,000	3,061.94	2,908.30	54	95.0	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	268,300	0.3	283,898	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	321,639	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	477,200	0.5	511,484	581,000	739.48	739.48	47	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エスト		千葉県	732,000	0.7	651,670	739,000	1,279.93	1,279.93	44	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール		千葉県	689,000	0.7	600,620	627,000	1,391.55	1,364.67	47	98.1	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	254,706	373,000	659.68	631.37	24	95.7	5.2	2007年9月4日

ポートフォリオ一覧②(2023年10月31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)	期末稼働率 (%) (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	477,934	591,000	996.44	996.44	40	100.0	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	542,323	572,000	1,246.48	1,136.53	77	91.2	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	352,307	381,000	855.00	820.80	50	96.0	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	221,614	218,000	741.24	741.24	29	100.0	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	1,215,024	2,260,000	5,117.49	5,117.49	88	100.0	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	399,093	593,000	779.84	759.12	35	97.3	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷		東京都	323,000	0.3	349,952	401,000	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	687,000	0.7	689,838	1,030,000	1,635.59	1,553.40	66	95.0	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	511,899	660,000	945.00	945.00	45	100.0	6.8	2003年2月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼		神奈川県	729,000	0.7	721,246	928,000	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	1,485,800	1.5	1,492,215	2,000,000	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	979,700	1.0	806,044	1,180,000	2,976.85	2,950.40	73	99.1	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	808,782	1,010,000	1,626.54	1,598.67	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	941,790	1,110,000	2,993.52	2,993.52	63	100.0	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	812,076	1,040,000	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	2,449,000	2.4	2,576,635	2,820,000	2,553.89	2,489.12	84	97.5	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿		東京都	2,549,000	2.5	2,684,816	2,820,000	2,461.88	2,365.33	66	96.1	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	892,570	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	1,029,562	1,280,000	2,832.74	2,728.00	36	96.3	6.4	2014年9月15日
C-73	プロシードCO-Z東館		千葉県	1,830,000	1.8	1,893,706	2,250,000	6,873.33	6,792.57	112	98.8	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	1,018,781	1,180,000	3,716.05	3,716.05	71	100.0	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	4,319,552	4,840,000	5,457.56	5,301.97	226	97.1	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	239,856	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	2,222,216	2,230,000	2,302.92	2,242.45	64	97.4	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2		千葉県	1,170,000	1.2	1,237,051	1,380,000	4,140.69	4,019.11	60	97.1	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	300,813	324,000	1,590.30	1,590.30	24	100.0	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5		千葉県	269,000	0.3	284,405	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	800,000	0.8	835,784	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	3,161,389	3,230,000	2,654.69	2,592.60	76	97.7	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	1,267,435	1,490,000	1,515.81	1,485.16	48	98.0	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	1,060,650	1,350,000	1,735.31	1,709.75	66	98.5	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	1,130,243	1,220,000	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	500,000	0.5	530,246	560,000	579.96	475.98	18	82.1	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	572,533	553,000	668.54	637.46	19	95.4	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	857,293	911,000	1,105.45	1,105.45	25	100.0	13.4	2021年11月24日
C-89	アルファグランド千桜タワー	★(注11)	東京都	2,800,000	2.8	3,091,572	2,960,000	4,437.47	4,382.38	68	98.8	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	8,145,852	8,000,000	8,154.58	7,650.99	147	93.8	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	1,690,897	1,710,000	3,997.56	3,997.56	4	100.0	20番街区 3.0 21番街区 3.0	2008年3月17日
C-92	プロシード南砂町		東京都	735,000	0.7	807,501	781,000	872.95	847.32	34	97.1	8.0	2021年9月27日
C-93	プロシード松戸		千葉県	498,000	0.5	527,724	514,000	827.56	827.56	29	100.0	5.0	2003年2月11日
首都圏主要都市合計				77,167,900	75.9	75,088,823	90,270,000	153,332.97	150,789.93	3,732	98.3		

ポートフォリオ一覧③(2023年10月31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)	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	403,400	0.4	314,727	519,000	1,101.56	1,052.97	44	95.6	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	217,203	264,000	620.22	545.56	10	88.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄	★	愛知県	792,500	0.8	591,451	927,000	1,958.44	1,683.21	77	85.9	7.1	2007年3月28日
G-14	プロシード千代田		愛知県	309,300	0.3	229,001	363,000	922.40	863.02	30	93.6	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	396,676	527,000	1,312.29	1,244.51	46	94.8	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	876,092	1,550,000	2,733.58	2,597.90	94	95.0	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上	★	愛知県	499,000	0.5	425,752	662,000	1,204.65	1,156.78	48	96.0	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田	★	愛知県	219,000	0.2	187,191	336,000	752.04	727.49	27	96.7	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	842,855	1,210,000	1,775.89	1,667.92	56	93.9	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	804,782	1,070,000	1,590.64	1,517.18	61	95.4	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	151,698	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	1,927,385	2,490,000	4,218.01	3,930.91	72	93.2	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	2,046,695	2,270,000	5,335.93	4,778.92	73	89.6	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	2,214,792	2,410,000	4,134.70	3,910.62	126	94.6	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通		大阪府	1,070,000	1.1	1,082,266	1,090,000	2,170.80	2,063.76	81	95.1	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	1.6	1,753,510	1,820,000	3,086.99	3,036.83	117	98.4	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂		愛知県	535,000	0.5	536,786	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	780,783	955,000	1,851.30	1,598.85	66	86.4	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	742,121	807,000	1,913.28	1,668.56	63	87.2	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	1,493,226	1,880,000	3,409.93	3,262.20	108	95.7	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	777,234	942,000	1,799.52	1,676.59	60	93.2	6.4	2018年8月9日
G-36	プロシード釣鐘		大阪府	795,000	0.8	867,195	855,000	1,072.24	1,072.24	26	100.0	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	1,391,194	1,360,000	1,609.14	1,560.99	63	97.0	11.6	2008年11月21日
G-38	プロシード西大路		京都府	745,454	0.7	814,850	822,000	1,460.96	1,420.84	36	97.3	8.8	2013年3月7日
政令指定都市合計				22,111,254	21.7	21,465,475	25,863,000	47,643.63	44,616.65	1,425	93.6		
R-2	プロシード水戸		茨城県	383,700	0.4	279,200	491,000	1,223.83	1,032.21	36	84.3	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	313,089	524,000	1,381.34	1,239.59	36	89.7	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	722,328	921,000	2,659.71	2,498.49	34	93.9	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	840,729	898,000	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	2.4	2,155,347	2,834,000	7,523.76	7,029.17	166	93.4		
総合計				101,679,354	100.0	98,709,646	118,967,000	208,500.36	202,435.75	5,323	97.1	3.0 (注14)	

【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済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が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)アルファグランド千代田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。

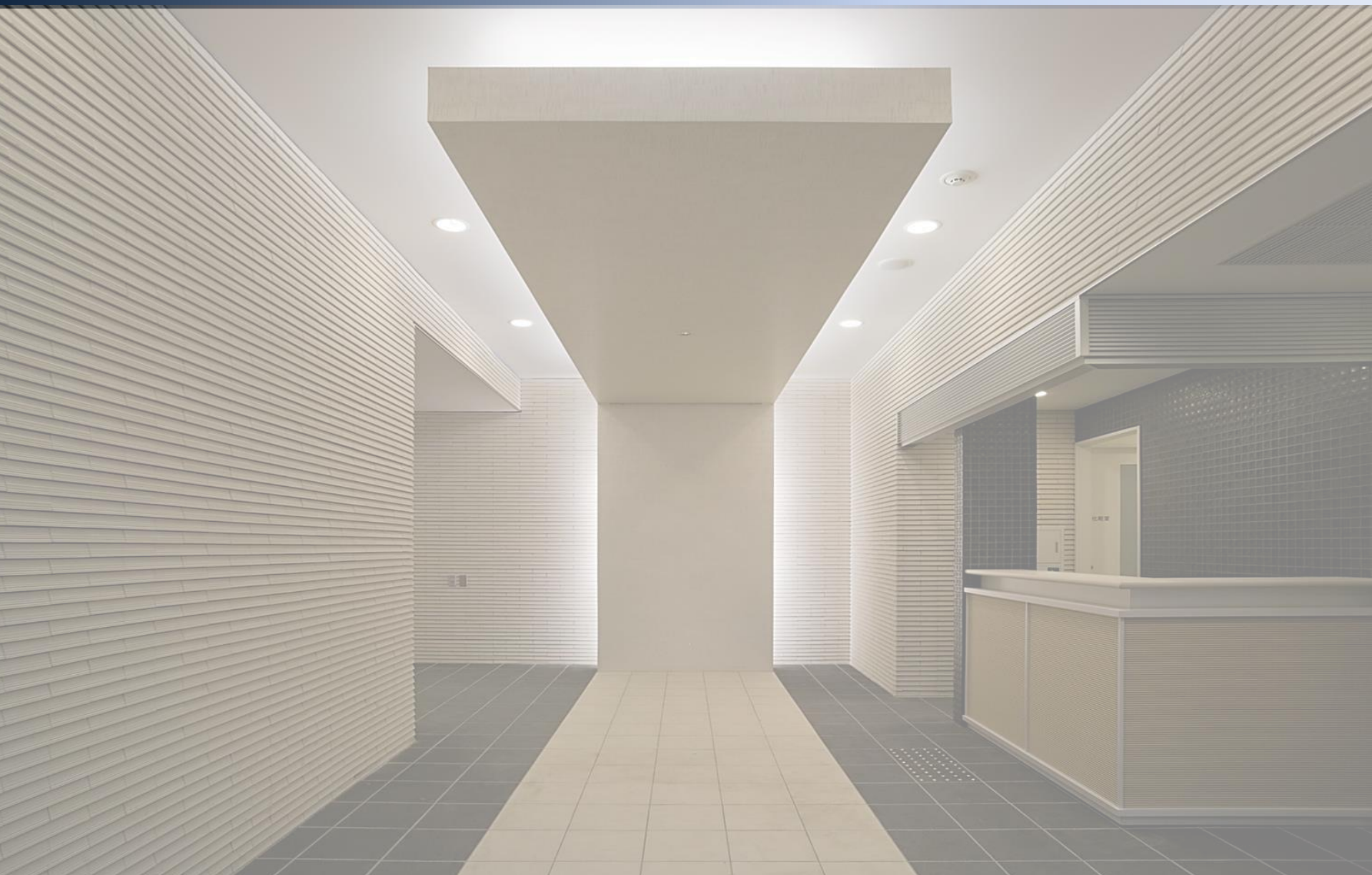
(注12)(C-91)篠崎ツインプレイスの土地に対する権利は定期借地権及び転定期借地権です。また(C-91)篠崎ツインプレイスは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

(注13)免震構造物件は備考に★を記載しています。

(注14)PMLの総合計は、(G-38)プロシード西大路を除く107物件のPMLを記載しています。

平均築年数: 17.6年

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

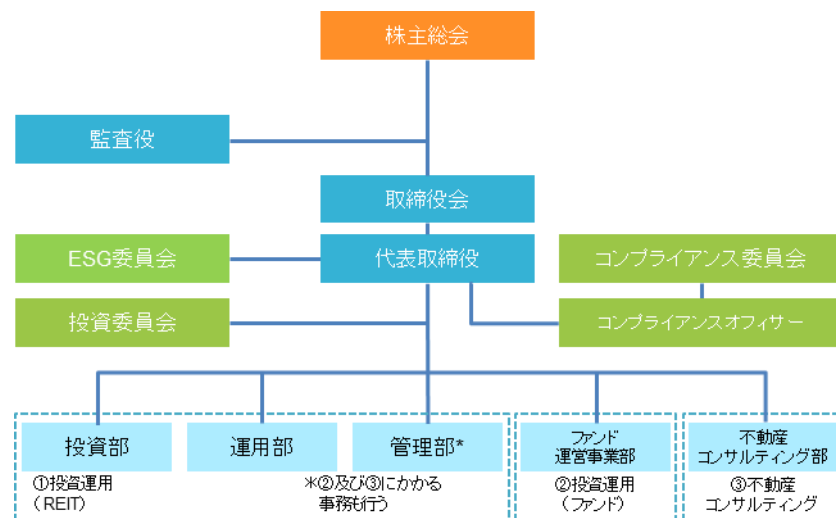
本 店 所 在 地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

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



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10月31日現在の情報を記載しています。