



Starts Proceed
Investment Corporation

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

第38期(2024年10月期) 決算説明会資料

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38期 決算概要

第38期(2024年10月期) 決算ハイライト	3
第38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
物件入替実績と今後の物件入替方針	8
運用資産に関する賃貸条件の状況	9
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(2024年11月22日)	16
投資口価格の指数の推移	17
投資主の状況(2024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39期以降の運用方針	25
スタートグループの協力体制	26
運用会社の取組み事例	27
ウェアハウジング物件	29

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	32
スタートグループの開発事例	33

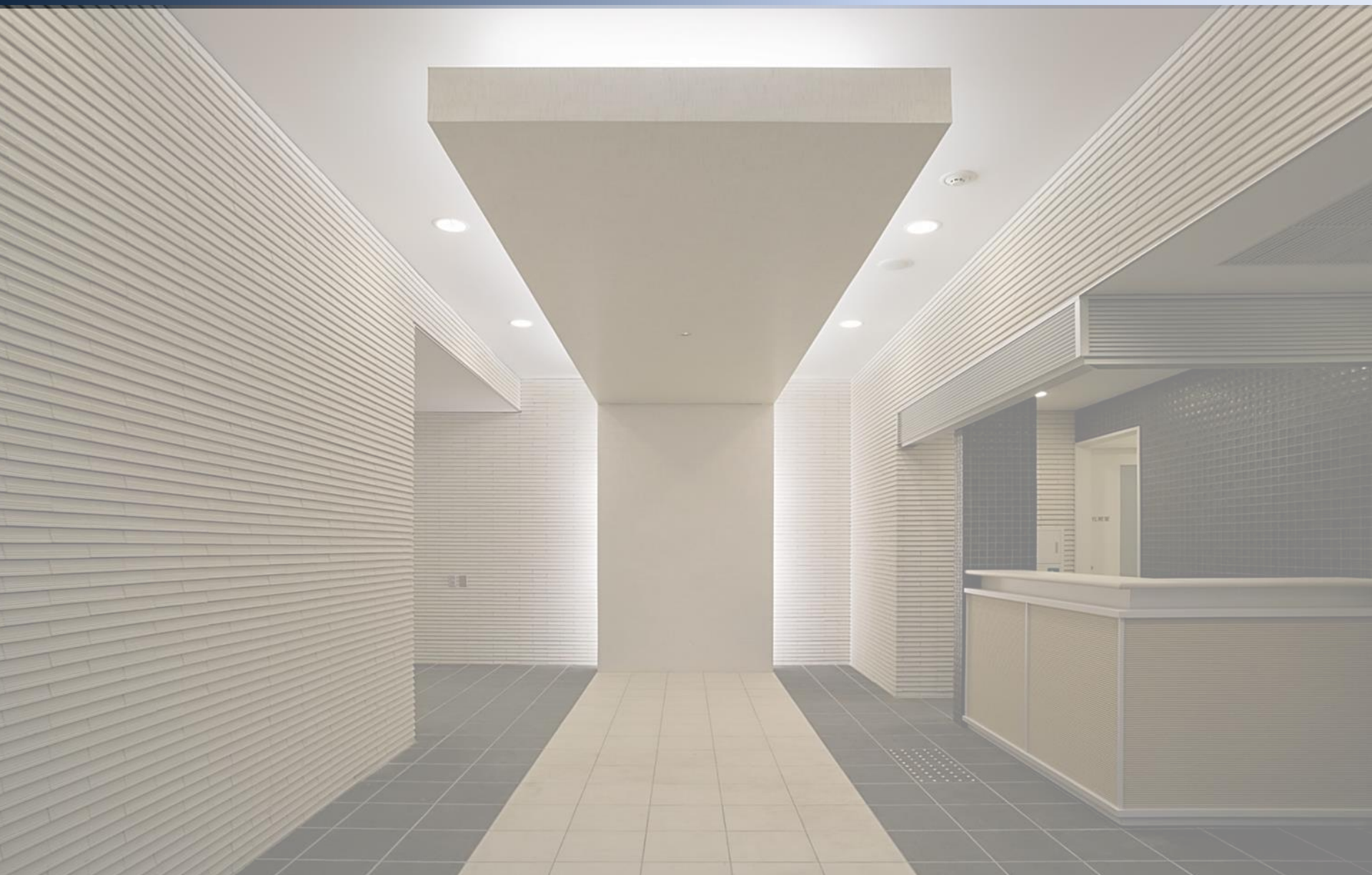
参考資料

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(2024年10月31日現在)	48
ポートフォリオマップ(2024年10月31日現在)	53
ポートフォリオ方針及び期末の状況	54
ポートフォリオ一覧(2024年10月31日現在)	55

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	59
留意事項	61

第38期 決算概要



分配金

■ 1口当たり分配金

期初予想 5,130円

実績 **5,250円(+120円)**

※利益超過分配金372円を含む

【その他利益超過分配 331円、

一時差異調整引当額41円】

■ 1口当たりNAV

244,539円 (期末時点のNAV倍率 0.71倍)

外部成長

■ 資産の譲渡

< 期中譲渡物件 >

物件番号	物件名	譲渡価格	譲渡日
C-77	プロシード錦糸町	2,385百万円	2024年5月14日
C-45	プロシード大泉学園	284百万円	2024年6月28日
	合 計	2,669百万円	

(譲渡益:148百万円)

< 期中契約済・第39期譲渡予定物件 >

物件番号	物件名	譲渡価格	譲渡予定日
C-30	プロシード兵庫駅前通	1,900百万円	2025年1月24日
C-20	プロシード新小岩	618百万円	2025年2月28日
	合 計	2,518百万円	

(譲渡益見込み:198百万円)

【当期末資産規模】

取得価格総額 **1,024億円**(前期末比 ▲ 24億円、2物件減)

期末鑑定価格 **1,206億円**(前期末比 ▲ 22億円、2物件減)

内部成長

■ 期中平均稼働率

97.0 % ※ 36期連続で95%以上を維持

■ 期末時点(2024年10月末)稼働率

96.8 %

■ 入替時賃料変動率

新規入替時 **+ 2.4 %** (前期比 + 0.7ポイント)

更 新 時 **+ 0.9 %** (前期比 + 0.4ポイント)

財務運営

■ リファイナンス (2024年5月24日)

<返済>

- ・タームローン2L 借入額 2,900百万円、期間6年、変動金利
- ・タームローン2S 借入額 2,161百万円、期間3年、変動金利

<調達>

- ・タームローン3C 借入額 2,900百万円、期間6.5年、固定金利
- ・タームローン3D 借入額 2,161百万円、期間3年、固定金利

※ローン期間長期化、金利固定化を推進

■ 金利固定化比率 期末 **85.7 %** (前期末比 +13.1ポイント)

■ 総資産LTV 期末 **51.3 %** (前期末比 ▲ 1.1ポイント)

■ 鑑定LTV 期末 **44.1 %** (前期末比 ▲ 1.4ポイント)

※LTVについては、前期物件取得時の短期借入40億円の一部返済を行ったため低下

ESG

■ 環境認証新規取得

<第38期>

- ・プロシード新安城 BELS 4スター
- ・プロシード新横浜 DBJ Green Building 3スター

<第39期:12月16日現在>

- ・アルファグランデ千桜タワー DBJ Green Building 5スター
- ・ザ・パークハビオ横浜山手 DBJ Green Building 3スター

■ GRESBへの取組み

- ・継続取組みの3期目→今回評価:1スター

■ TCFD開示への取組み

TCFD提言のフレームワークに基づき気候関連リスク・機会の財務インパクトを評価し、2050年ネットゼロ目標を含む指標・目標設定を実施。

※ホームページに掲載済

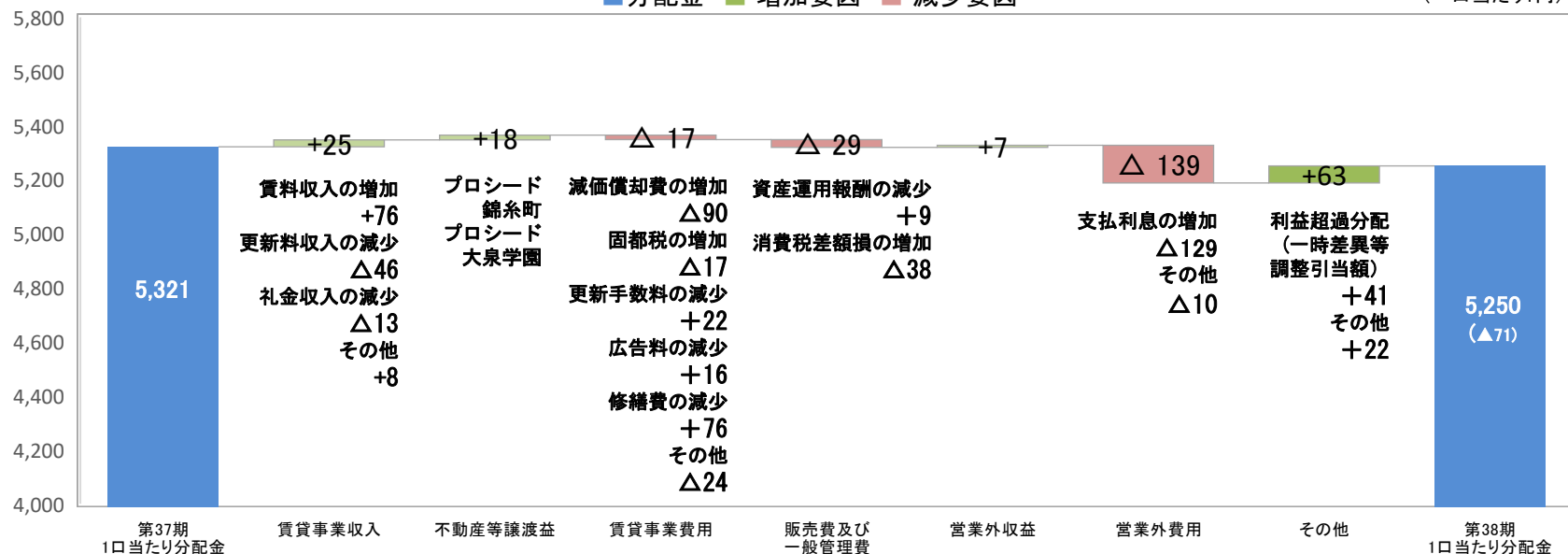
■ 第38期(2024年10月期)実績及び予想との比較

	第37期実績	第38期実績	対前期比	第38期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,756	3,768	12	3,738	30
営業費用(百万円)	2,048	2,061	13	2,063	△ 1
営業利益(百万円)	1,707	1,707	△0	1,675	31
経常利益(百万円)	1,417	1,379	△ 37	1,363	15
当期純利益(百万円)	1,409	1,377	△ 31	1,355	22
1口当たり利益分配金(円)	4,990	4,878	△ 112	4,799	79
1口当たり利益超過分配金(円)	331	372	41	331	41
1口当たり分配金(円)	5,321	5,250	△ 71	5,130	120
発行済投資口数(口)	282,477	282,477	-	282,477	-
期中平均稼働率(%)	96.9	97.0	0.1	96.5	0.5

■ 第38期分配金の主な増減要因

■ 分配金 ■ 増加要因 ■ 減少要因

(一口当たり:円)



今後の業績予想

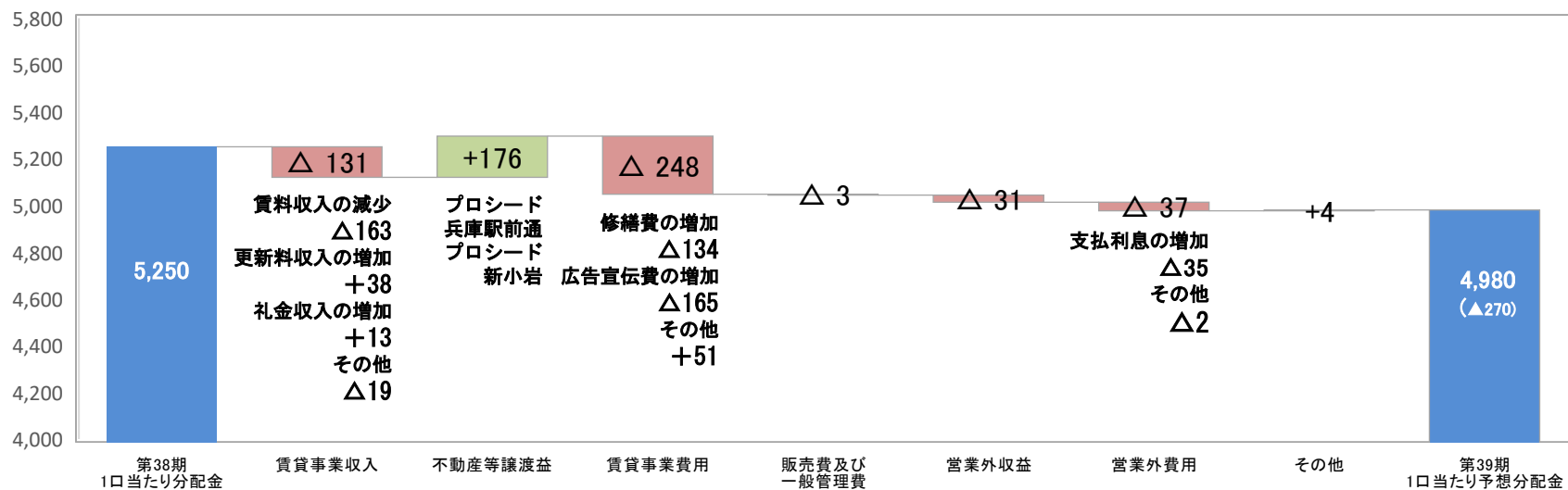
■ 第39期(2025年4月期)及び第40期(2025年10月期)の予想

	第38期実績	第39期予想	対前期比	第40期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,768	3,781	12	3,538	△ 242
営業費用(百万円)	2,061	2,132	70	2,059	△ 73
営業利益(百万円)	1,707	1,648	△ 58	1,479	△ 169
経常利益(百万円)	1,379	1,302	△ 77	1,138	△ 164
当期純利益(百万円)	1,377	1,300	△ 77	1,136	△ 164
1口当たり利益分配金(円)	4,878	4,602	△ 276	4,022	△ 580
1口当たり利益超過分配金(円)	372	378	6	378	-
1口当たり分配金(円)	5,250	4,980	△ 270	4,400	△ 580
発行済投資口数(口)	282,477	282,477	-	282,477	-
期中平均稼働率(%)	97.0	96.8	△ 0.2	96.5	△ 0.3

■ 第39期予想分配金の主な増減要因

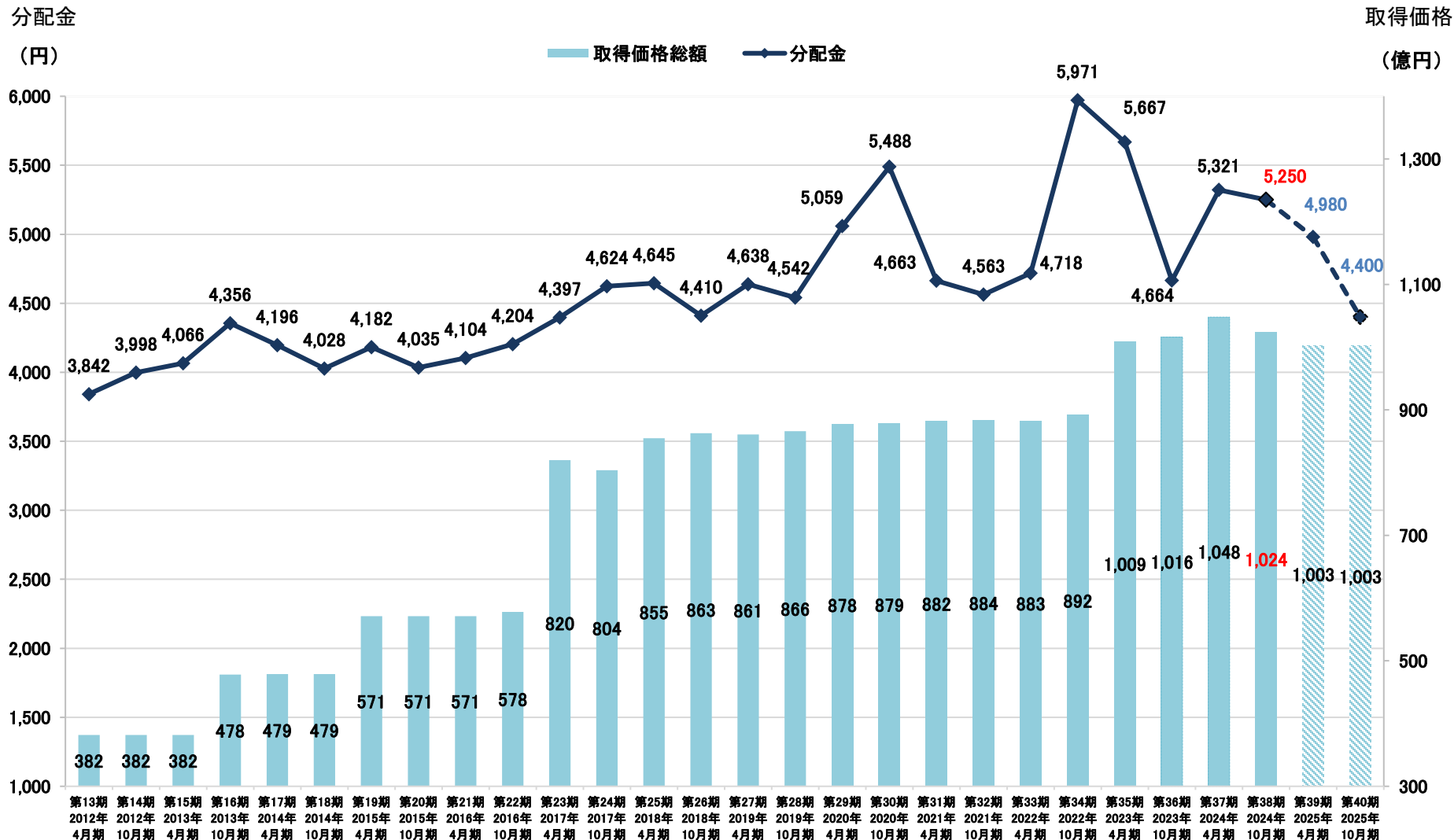
■ 分配金 ■ 増加要因 ■ 減少要因

(一口当たり:円)



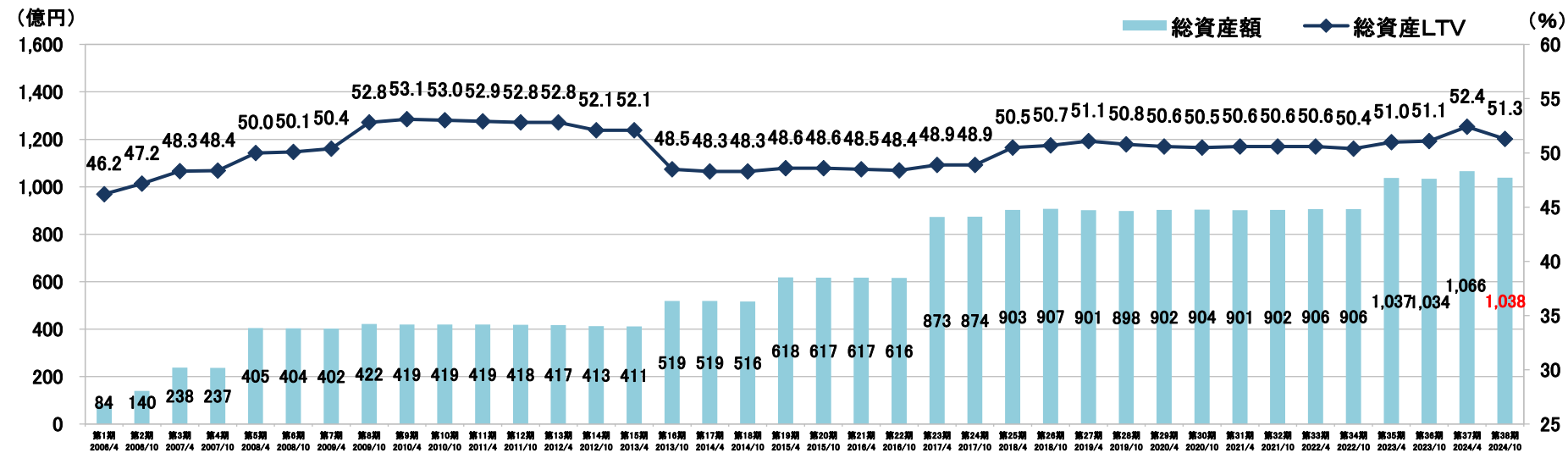
分配金の推移

第37期から**利益超過分配**の継続的な実施を開始しており、毎期安定的な分配を目指します。

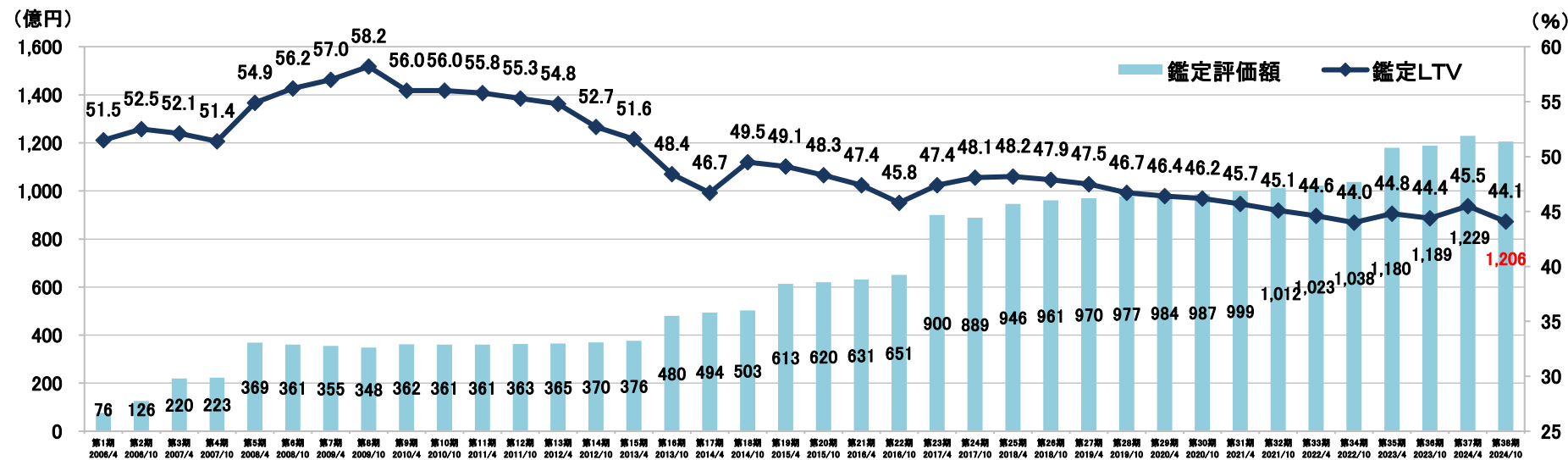


LTV(総資産/鑑定)の推移

■ 総資産額及び総資産LTV



■ 鑑定評価額及び鑑定LTV



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38期までの入替によって、資産規模(取得価格ベース)は**20,384百万円**増加し**102,472百万円**となりました。譲渡益(交換を含む)はこの期間累計で**1,923百万円**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34期 (2017年4月期～2022年10月期)		第35期 (2023年4月期)		第36期 (2023年10月期)		第37期 (2024年4月期)		第38期 (2024年10月期)	
取得物件	東京 7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 17 物件】	<div>東京</div> <div></div> <div>神奈川</div> <div></div> <div>大阪</div> <div></div> <div>プロシード西大路</div>	<div>東京</div> <div></div> <div>愛知</div> <div></div> <div>福岡</div> <div></div> <div>プロシード新栄城 プロシード日赤通り</div>	取得なし	第23期～第38期 合計				
	取得価格 (百万円)	19,228	12,733	745	3,992	—	36,698		
	鑑定評価額 (百万円)	19,981	12,856	817	4,159	—	37,813		
	平均築年数 (年)	5.8	15.4	10.5	4.8	—	9.5		
		↻	↻	↻	↻	↻	↻		
譲渡価格 (百万円)	13,760	1,124	—	915	2,669	18,469			
鑑定評価額 (百万円)	13,380	1,124	—	905	2,512	17,921			
平均築年数 (年)	19.3	21.2	—	18.1	20.3	19.5			
譲渡益/交換差益 (百万円)	1,509	122	—	143	148	1,923			
譲渡物件	北海道 5物件 新潟 1物件 千葉 3物件 埼玉 3物件 東京 3物件 神奈川 1物件 大阪 3物件 愛媛 1物件 福岡 5物件 【計 25 物件】	<div>東京</div> <div></div> <div>プロシード高円寺南</div> <div>千葉</div> <div></div> <div>神奈川</div> <div></div> <div>プロシード柏田ロワ プロシード白楽</div>	譲渡なし	<div>東京</div> <div></div> <div>プロシード都立大学</div>	<div>東京</div> <div></div> <div>プロシード錦糸町 プロシード大泉学園</div>	第23期～第38期 合計			

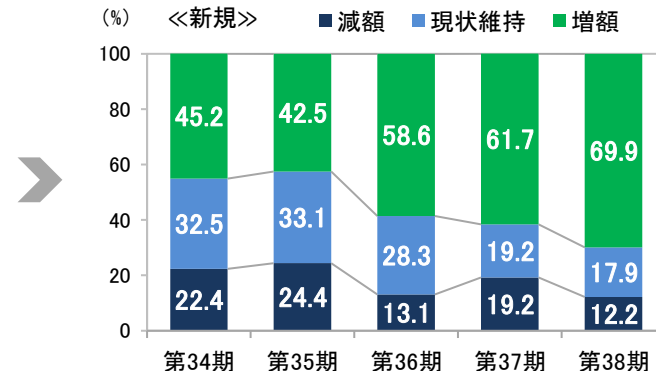
※取得物件の鑑定評価額は取得時点の鑑定評価額、譲渡物件の鑑定評価額は譲渡の前期末時点の鑑定評価額です。
 ※築年数は取得・譲渡時点の築年数です。

運用資産に関する賃貸条件の状況①

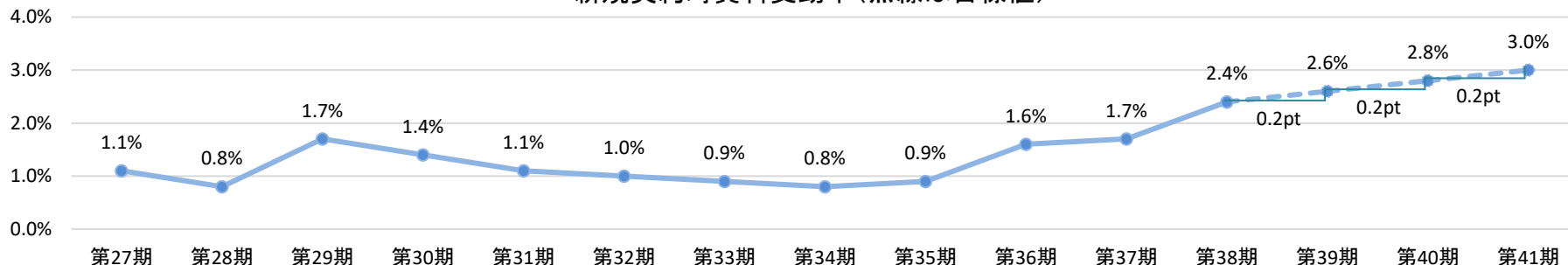
契約時の賃料設定※

■新規契約時と従前契約時の賃料差

	第34期		第35期		第36期		第37期		第38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	188件	696	221件	913	259件	948	306件	1,090	297件	1,271
現状維持	135件	0	172件	0	125件	0	95件	0	76件	0
減 額	93件	△ 375	127件	△ 444	58件	△ 203	95件	△ 307	52件	△ 219
合 計	416件	320	520件	468	442件	745	496件	782	425件	1,052
変動率※	0.8%		0.9%		1.6%		1.7%		2.4%	



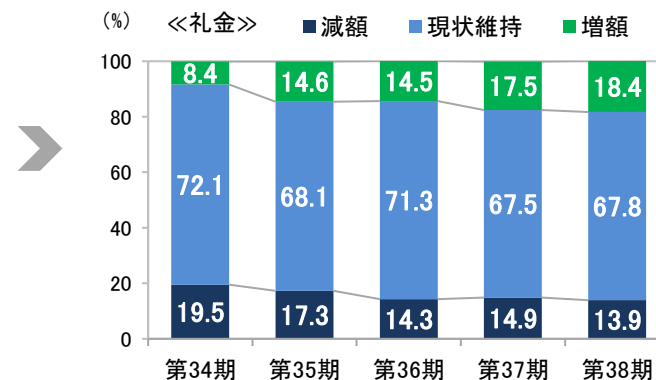
新規契約時賃料変動率(点線は目標値)



契約時の礼金設定

■新規契約時と従前契約時の礼金差

	第34期		第35期		第36期		第37期		第38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	35件	3,802	76件	9,417	64件	7,684	87件	8,676	78件	9,455
現状維持	300件	283	354件	309	315件	417	335件	334	288件	500
減 額	81件	△ 6,887	90件	△ 7,595	63件	△ 5,215	74件	△ 6,741	59件	△ 5,345
合 計	416件	△ 2,801	520件	2,131	442件	2,885	496件	2,269	425件	4,610



■合計額及び賃料比(期末時点)

	第34期		第35期		第36期		第37期		第38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
礼金合計	252,914		292,808		271,146		285,489		280,868	
賃料合計	435,791		494,823		456,405		470,419		462,567	
賃料比	0.58ヶ月分		0.59ヶ月分		0.59ヶ月分		0.59ヶ月分		0.60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。

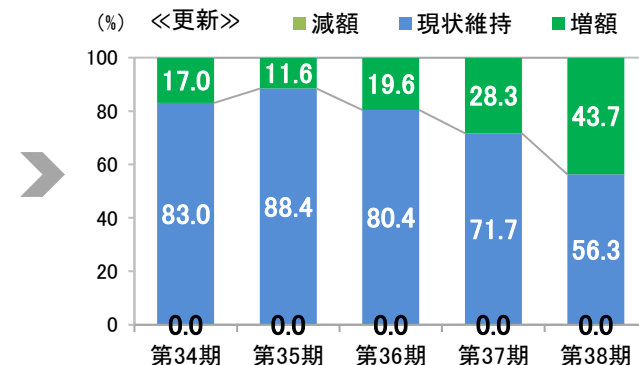
※変動率とは、入居者入替が生じた住戸における入替前後の月額賃料と共益費の合計額の変動率を示します。入替後の合計額を入替前の合計額で除して算出しています。

運用資産に関する賃貸条件の状況②

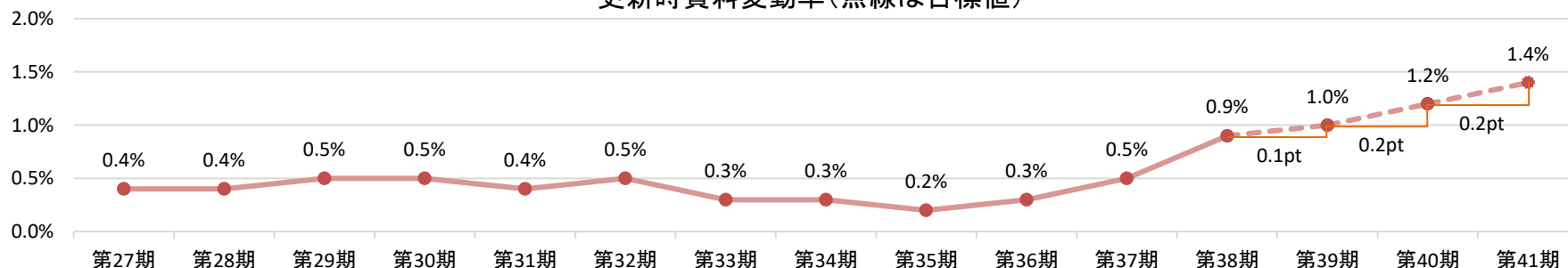
契約時の賃料設定※

■更新時の賃料改定

	第34期		第35期		第36期		第37期		第38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	79件	146	78件	126	105件	177	217件	404	251件	557
現状維持	385件	0	593件	0	432件	0	551件	0	323件	0
減 額	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0
合 計	464件	146	671件	126	537件	177	768件	404	574件	557
変動率※	0.3%		0.2%		0.2%		0.5%		0.9%	
更新率	92.0%		93.9%		89.6%		88.3%		88.4%	

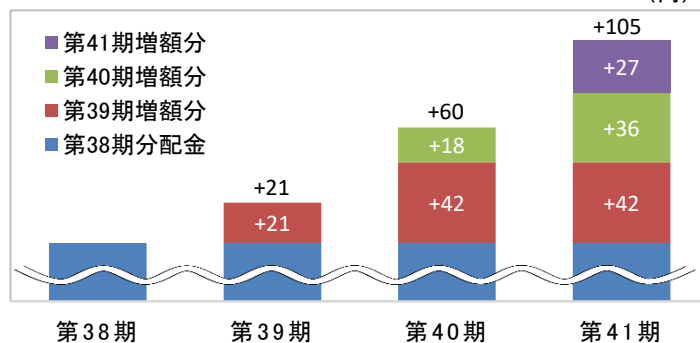


更新時賃料変動率(点線は目標値)



賃料増額による一口当たり分配金への寄与(見込み)※

(円)



第39期から第41期において前掲した変動率の目標値を達成した場合、1口当たり分配金には左図の通り寄与するものと想定しています。

各期における新規契約・更新時の賃料増額については、次期以降にその満額が分配金に反映できるものとし、当該期中においてはその半額で算出しています。

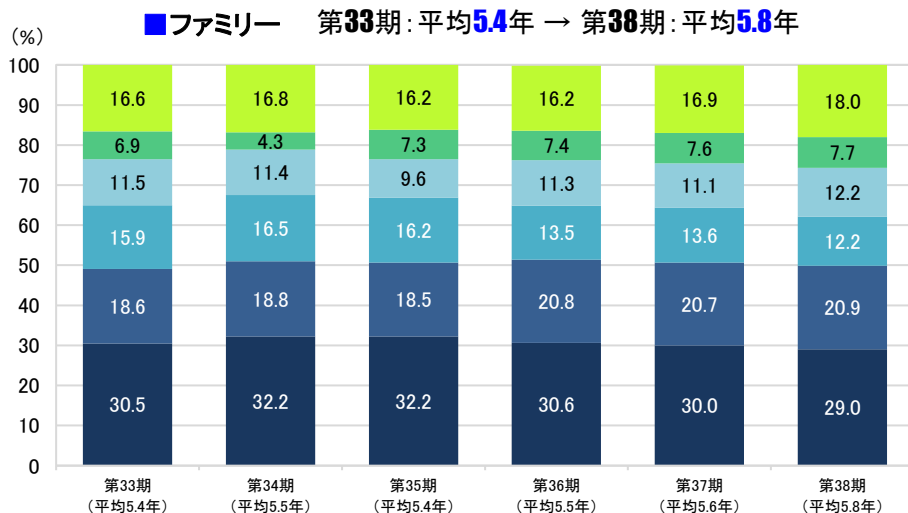
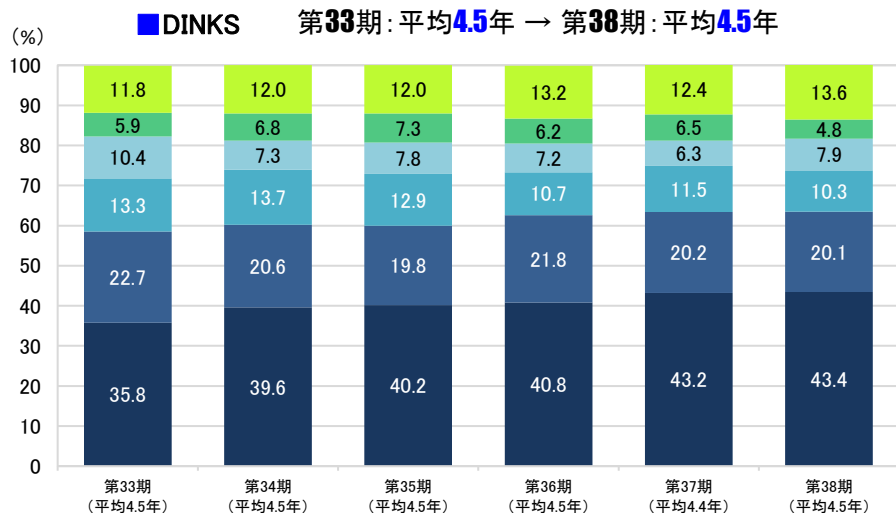
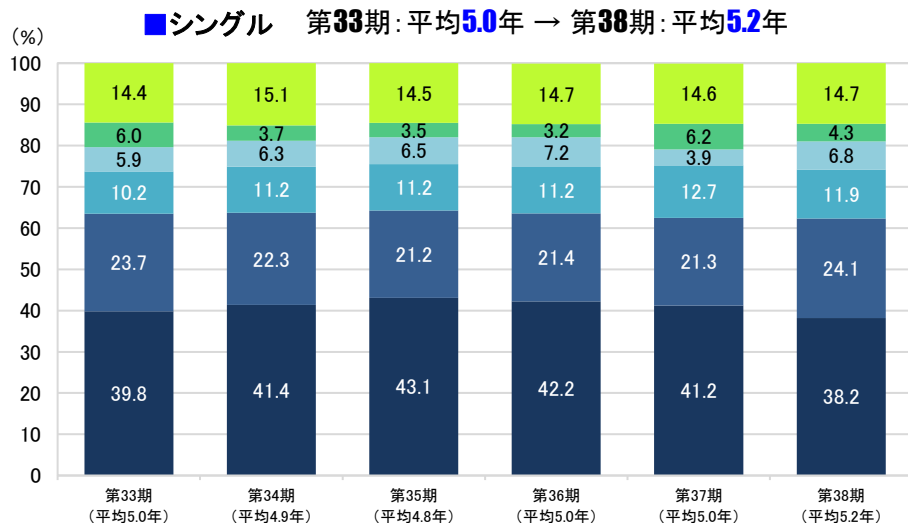
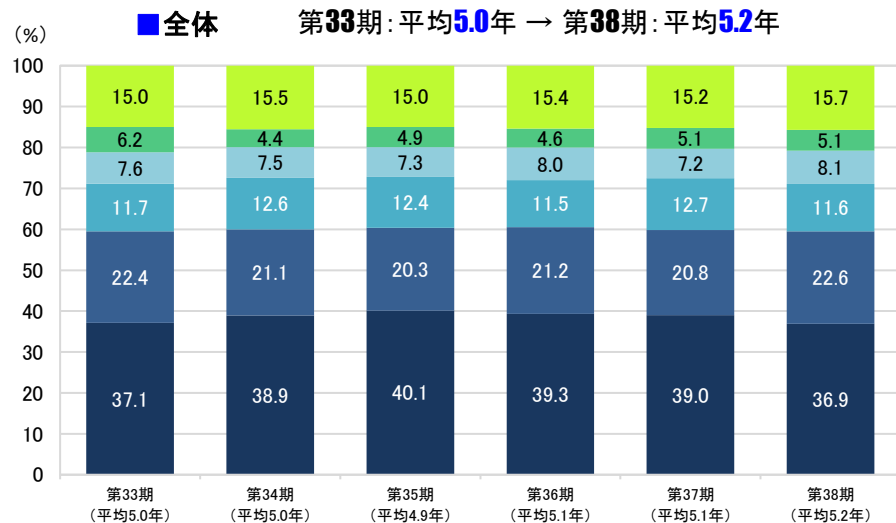
※対象物件はバススルー物件のみとし、固定賃料型物件は除外しています。

※変動率とは、更新が生じた住戸における更新前後の月額賃料と共益費の合計額の変動率を示します。更新後の合計額を更新前の合計額で除して算出しています。

※第39期以降における数値は、第38期末時点で保有している物件の賃貸条件等を前提として入替・更新件数を想定して算出しており、物件入替・稼働率の変動・その他要因は加味していません。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第33期末～第38期末の入居実績)

シングル・ファミリータイプでは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

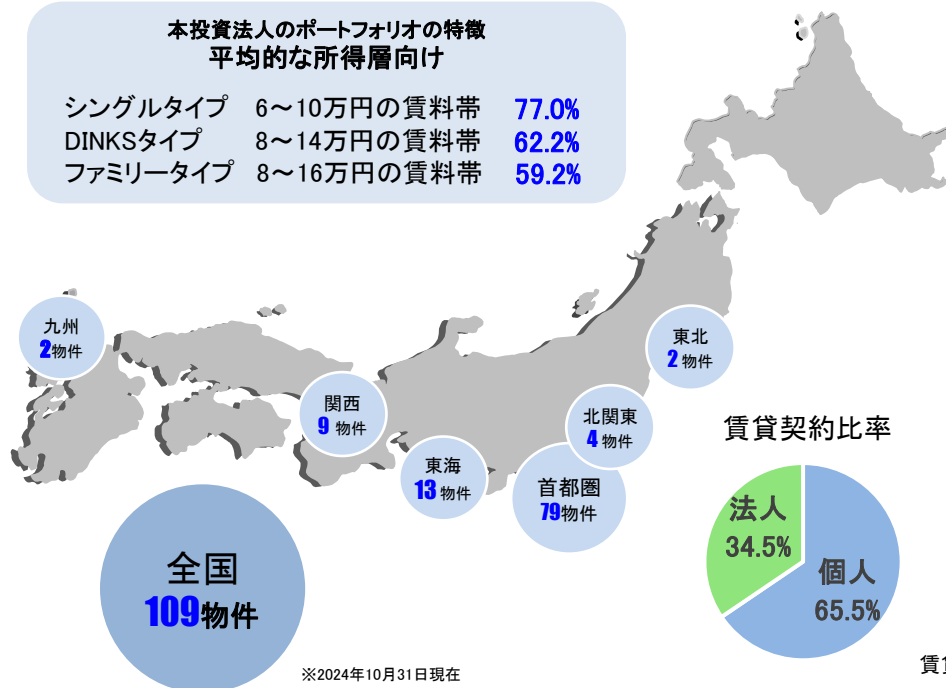
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。
賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料

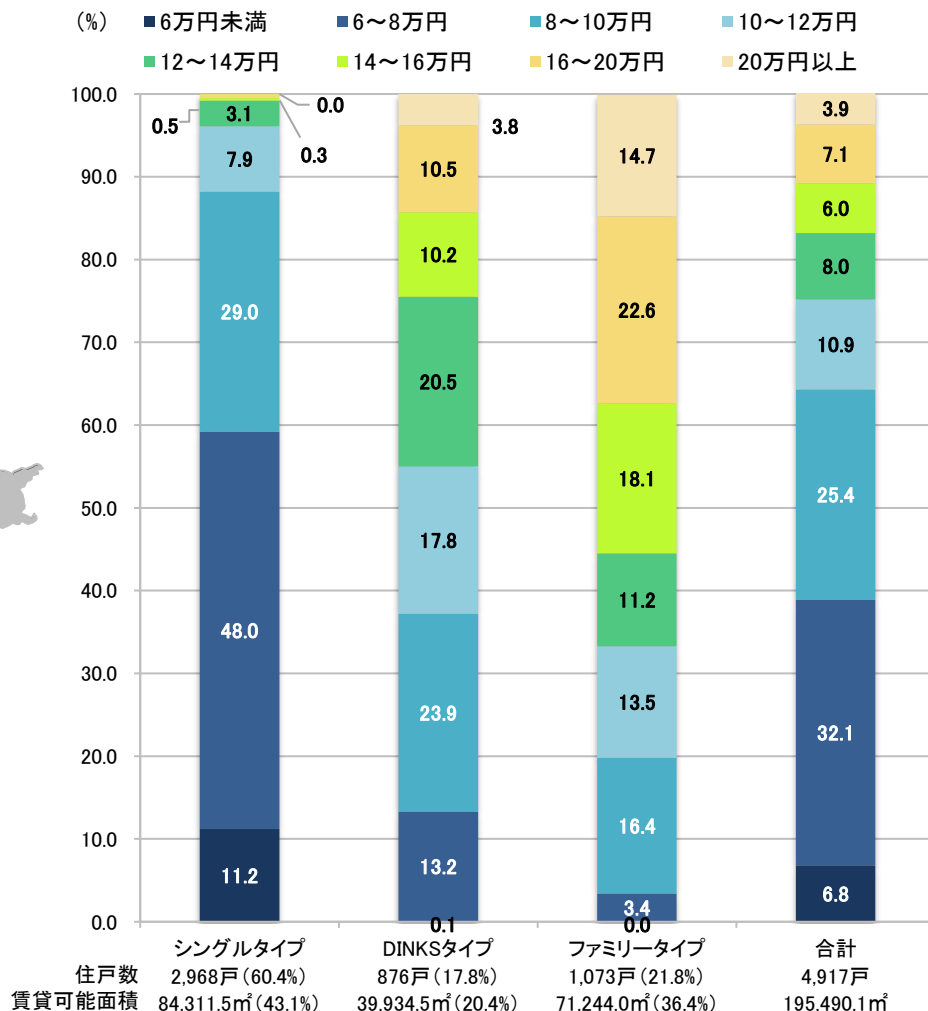
住戸タイプ	平均賃料 (円)			坪単価 (円)		
	第37期末	第38期末	増減額	第37期末	第38期末	増減額
シングルタイプ	78,880	78,597	△283	10,089	10,060	△29
DINKSタイプ	119,329	119,474	145	8,962	8,983	21
ファミリータイプ	148,695	148,869	174	7,419	7,412	△7
全体平均	101,044	101,214	170	8,845	8,825	△20

本投資法人のポートフォリオの特徴 平均的な所得層向け

シングルタイプ 6～10万円の賃料帯 77.0%
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 62.2%
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 59.2%



住戸タイプ別平均賃料



※住戸タイプ別賃料及び賃料帯は、パススルー契約の物件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

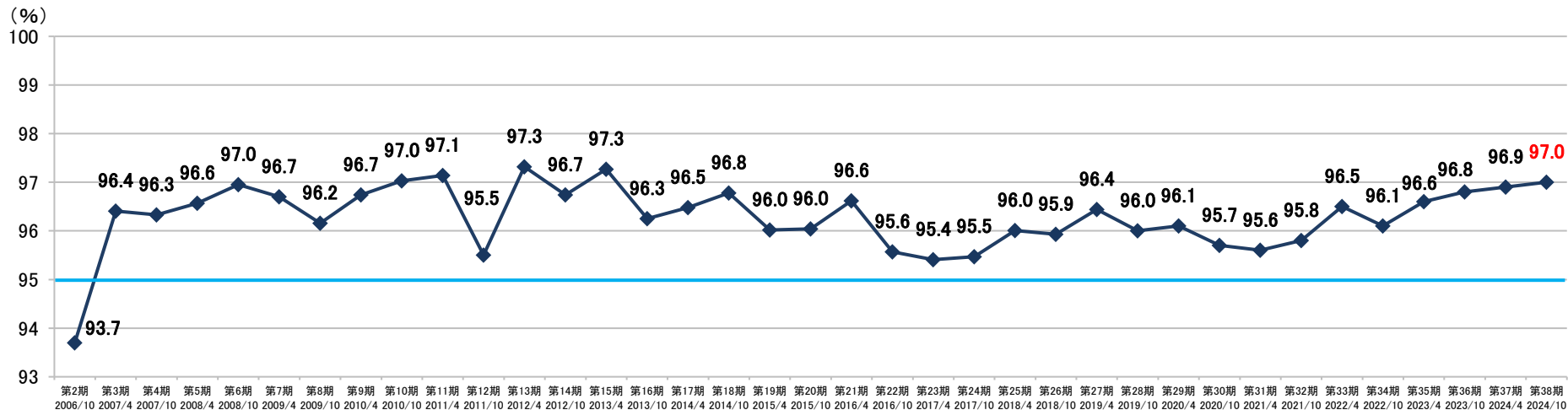
■期中平均稼働率の推移（第2期～第38期）

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。

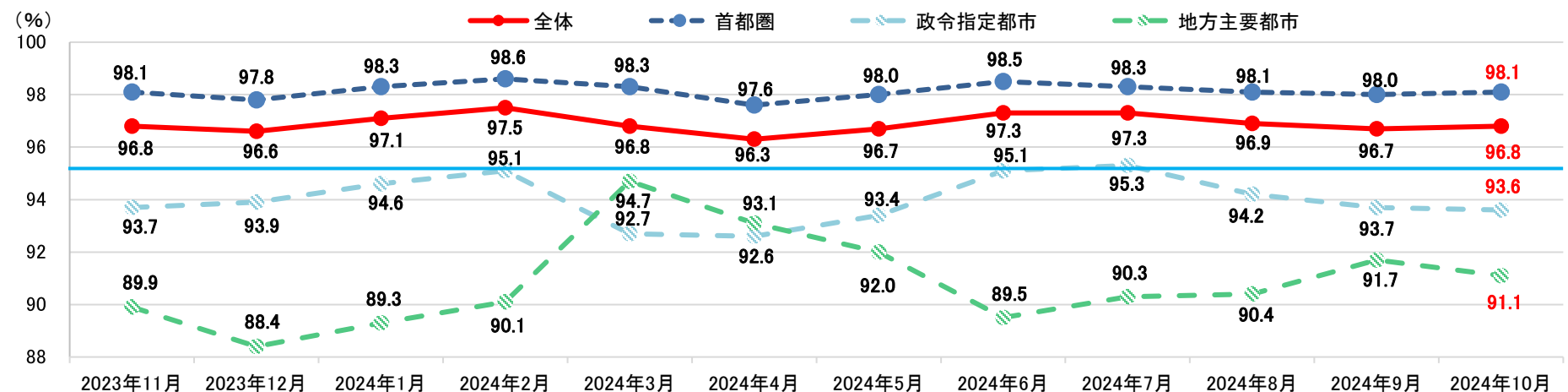
【高稼働率維持のための施策】

- 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 市場ニーズを捉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

■期中平均 稼働率実績



■エリア別/月別 稼働率実績(月末)



■主な増減要因(取得価格合計)

減少要因・・・譲渡物件2件(取得価格2,408百万円、貸借対照表計上額2,499百万円、鑑定評価額2,512百万円)

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37期	第38期	増 減	第37期	第38期	増 減	第37期	第38期	第37期	第38期
首都圏主要都市 (79物件)	76,051	76,260	73,375	△ 2,884	92,131	89,793	△ 2,338	98.1	98.2	97.6	98.1
政令指定都市 (26物件)	24,021	23,548	23,394	△ 154	27,968	28,044	76	93.8	94.2	92.6	93.6
地方主要都市 (4物件)	2,400	2,134	2,181	46	2,853	2,853	0	90.9	90.8	93.1	91.1
合 計 (109物件)	102,472	101,943	98,951	△ 2,991	122,952	120,690	△ 2,262	96.9	97.0	96.3	96.8

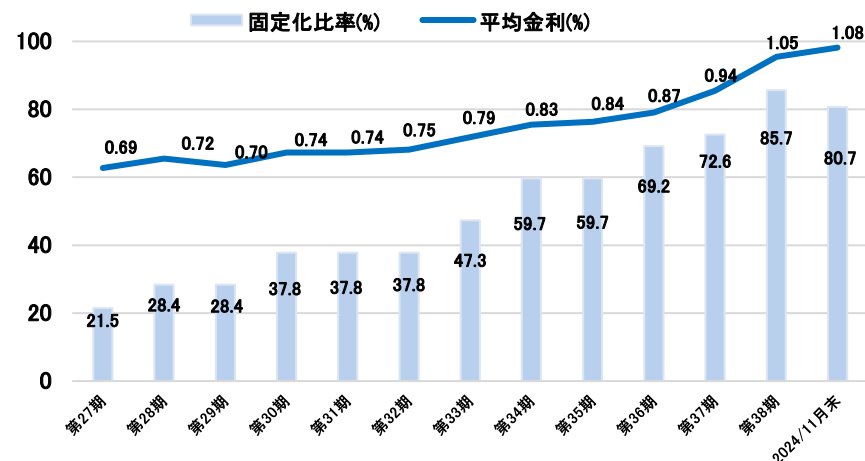
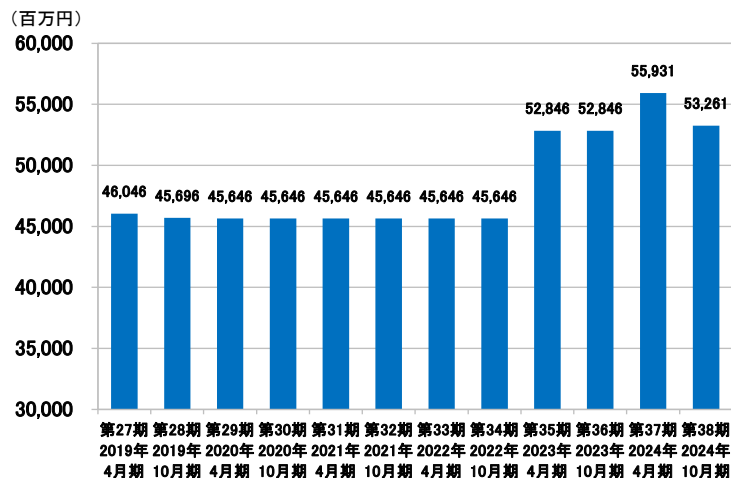
エリア	NOI実績 (百万円)			NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
	第37期	第38期	増 減	第37期	第38期	第37期	第38期	第37期	第38期
首都圏主要都市 (79物件)	2,102	2,096	△ 6	5.4	5.5	4.6	4.7	4.0	4.2
政令指定都市 (26物件)	562	599	36	4.7	5.0	4.0	4.3	3.4	3.5
地方主要都市 (4物件)	70	67	△ 2	5.9	5.6	4.9	4.7	3.8	3.6
合 計 (109物件)	2,736	2,763	27	5.2	5.4	4.5	4.6	3.9	4.0

■第38期末時点

含み益(鑑定評価額－貸借対照表計上額)

21,738百万円(前期比+730百万円)

■金利固定化比率・平均金利の推移



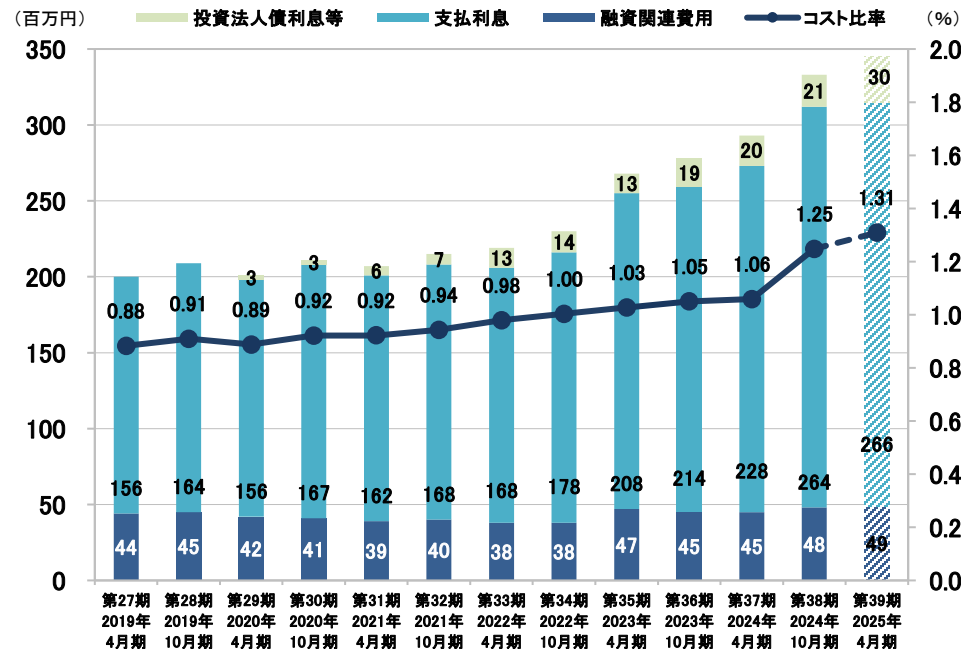
■借入金残高

項目	残高（百万円）
短期借入金	415
1年内返済予定の長期借入金	6,749
長期借入金	41,097
借入金合計	48,261
1年以内償還の投資法人債	1,000
投資法人債	4,000
投資法人債合計	5,000
有利子負債合計	53,261

■信用格付の状況

2024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

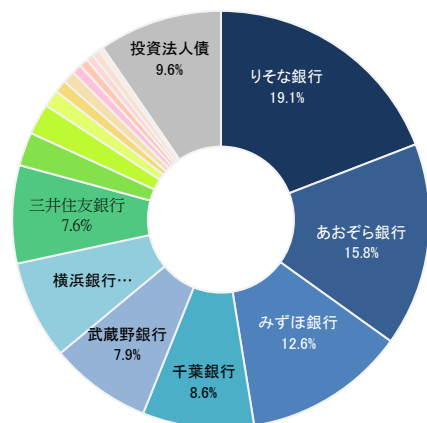


※信用格付は、株式会社日本格付研究所(JCR)の「長期発行体格付」を基に記載しています。

※コスト比率は、投資法人債利息等、支払利息、融資関連費用の合計を有利子負債残高で除して年換算した値です。

有利子負債の状況/リファイナンス後(2024年11月22日時点)

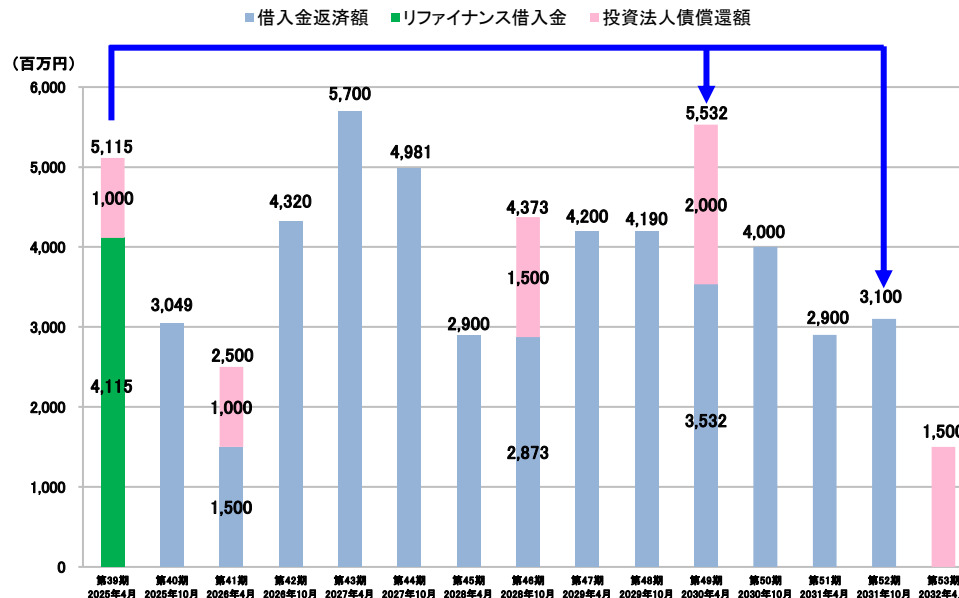
■アロケーション



■内訳

(百万円)

銀行名	有利子負債残高	シェア
利そな銀行	9,993	18.8%
あおぞら銀行	8,237	15.5%
みずほ銀行	6,559	12.3%
千葉銀行	4,508	8.5%
武蔵野銀行	4,118	7.7%
横浜銀行	4,000	7.5%
三井住友銀行	3,964	7.4%
香川銀行	1,360	2.6%
三井住友信託銀行	1,253	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%
朝日信用金庫	400	0.8%
東日本銀行	350	0.7%
みずほ信託銀行	300	0.6%
常陽銀行	300	0.6%
八十二銀行	201	0.4%
借入金合計	47,243	88.7%
投資法人債	6,000	11.3%
有利子負債合計	53,246	100.0%



■2024年11月22日リファイナンスの概要

旧ローン	金額 (百万円)	期間	金利	新ローン	金額 (百万円)	期間	金利
3B	415.5	8ヵ月	基準金利+0.33%	3E	3,100	6.5年	基準金利+0.68%
2M	3,700	6年	固定 0.93%				

■2024年11月18日投資法人債/償還・発行

償還	金額 (百万円)	期間	利率	発行	金額 (百万円)	期間	金利
第1回償	1,000	5年	0.470%	第5回償	2,000	5年	1.227%

■平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

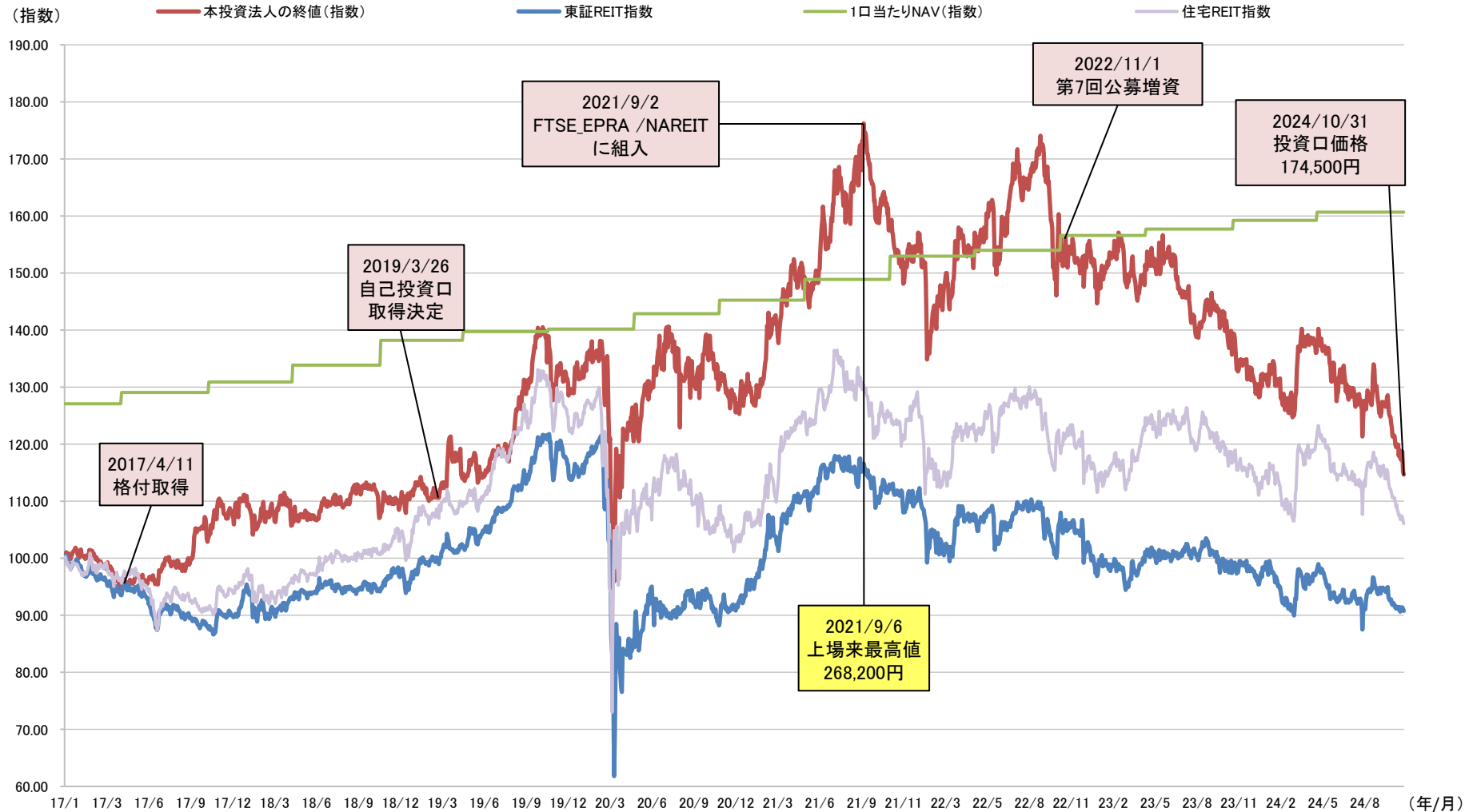
	第33期末	第34期末	第35期末	第36期末	第37期末	第38期末	11/22 (リファイナンス後)
平均残存期間 (年)	2.5	3.1	3.1	3.2	3.0	3.1	3.6
固定化比率 (%)	47.3	59.7	59.7	69.2	72.6	85.7	80.7
平均金利 (%)	0.79	0.83	0.84	0.87	0.94	1.045	1.079

※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

2024年10月31日現在での1口当たりNAVは**244,539円**、NAV倍率は**0.71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(2024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

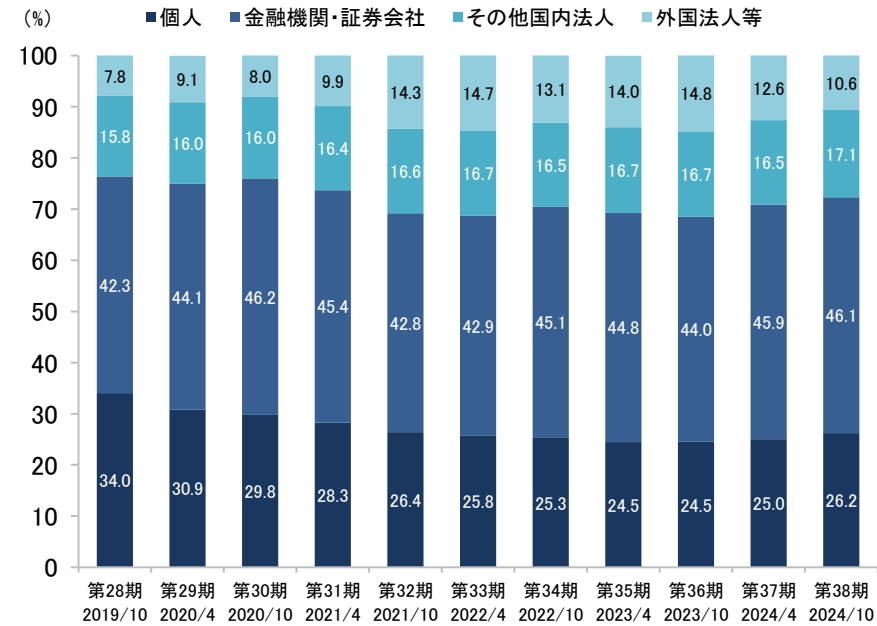
投資主数
12,340名

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	51	0.4	130,094	46.1
その他の国内法人	196	1.6	48,246	17.1
外国法人等	158	1.3	30,030	10.6
個人その他	11,935	96.7	74,107	26.2
合計	12,340	100.0	282,477	100.0

■主要投資主

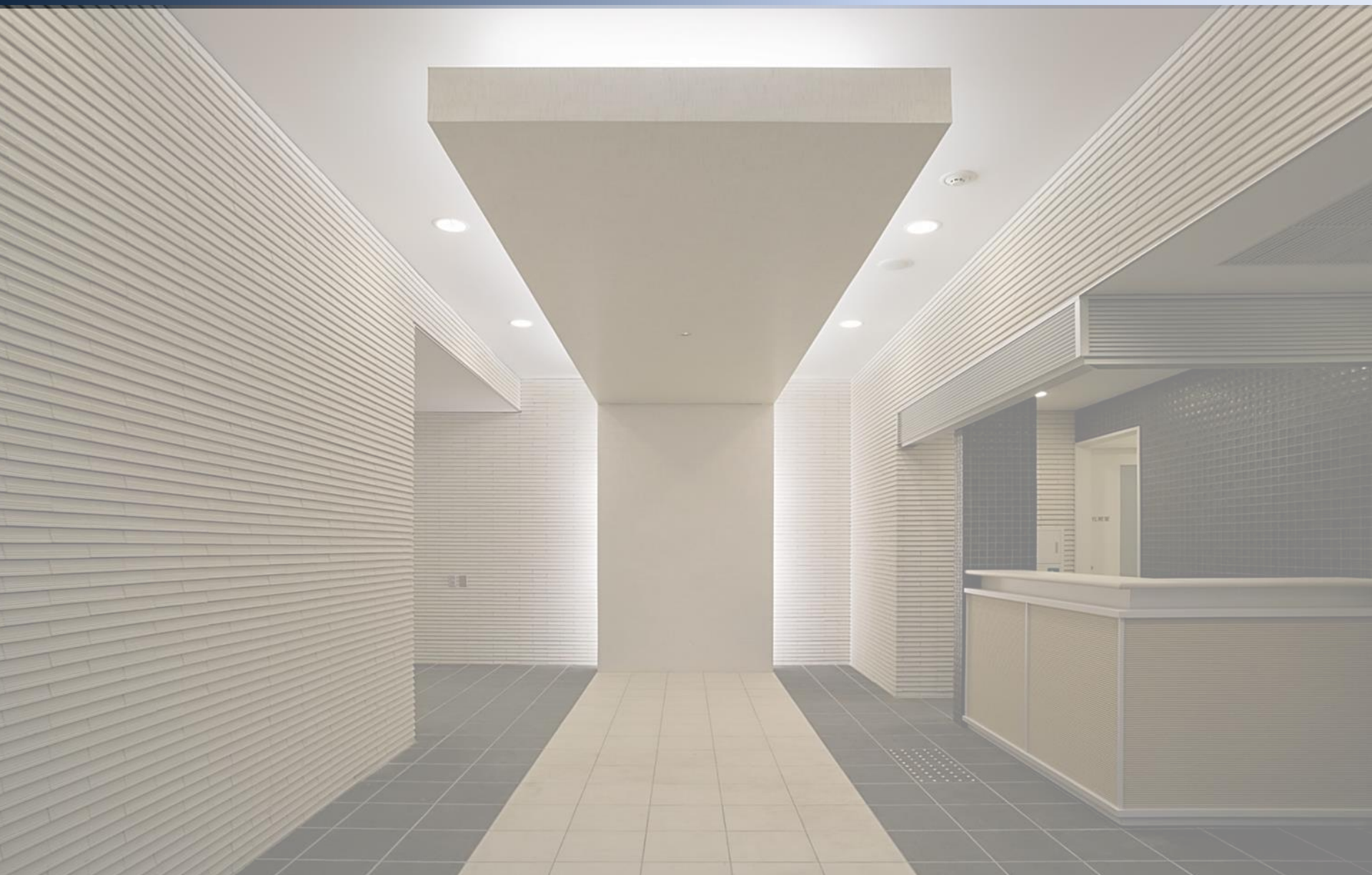
No.	氏名または名称	所有投資口数（口）	投資主比率（%）※
1	株式会社日本カストディ銀行（信託口）	60,942	21.57
2	スターツコーポレーション株式会社	38,017	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	35,099	12.42
4	野村信託銀行株式会社（投信口）	11,869	4.20
5	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	5,500	1.94
6	近畿産業信用組合	4,604	1.62
7	日本証券金融株式会社	2,893	1.02
8	株式会社豊州	2,826	1.00
9	JP MORGAN CHASE BANK 380755	2,494	0.88
10	村石 久二	2,000	0.70
10	蔭山 恭一	2,000	0.70
合 計		168,244	59.56

■投資主構成の推移（第28期～第38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。



環境認証の新規取得(第37期～第39期取得済)

第37期

プロシード山下公園
ザ・タワー



Aランク ★★★★★

プロシード新松戸



★★★★★

プロシード新安城



★★★★★

第38期

プロシード新横浜



★★★

第39期

アルファグランデ千桜タワー



★★★★★

ザ・パークハビオ横浜山手



★★★

■ 環境認証取得累計(2024年11月末時点)

CASBEE不動産 2物件、BELS 5物件、DBJ Green Building 3物件の計10物件

認証取得割合の状況

取得物件数	10物件
延床面積	55,766.45㎡
取得割合	22.80%
2030年度目標	
取得割合	40.00%

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)

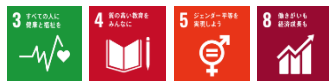


■プロシード西新井 < 第5期 取得 >

- ・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 (2024年10月31日現在)
スターツCAM受注数 : 620棟
本投資法人組入物件数: 11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

■ 入居者アンケートの実施
実施 46棟/1,760世帯
回答あり: 379件 (回答率 21.5%)

回答結果については、分析を行い改善点への対応を含め今後の運営に活用する。
今後も、アンケート対象を拡大し実施率を高めていく方針。

8. 共用部設備について (オートロック・宅配ボックス・駐輪場等)



9. 共用部の健康・快適性能 (日照・通風・廊下階段の使いやすさ等) について



井戸



かまどベンチ



起震車・防災イベント



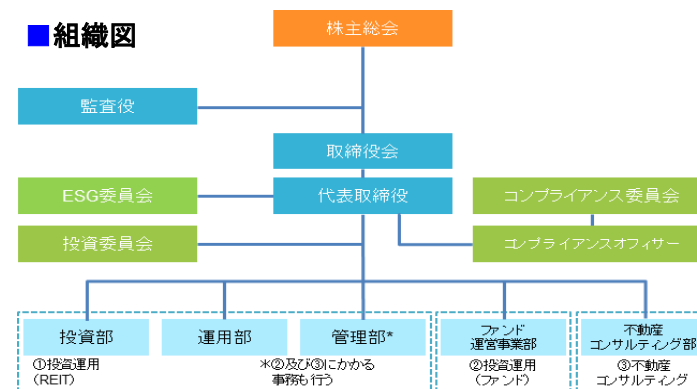
専有部用防災グッズ (一部の物件)

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	2023年度を基準とし、2030年度まで年平均1%のエネルギー消費原単位の削減
GHG(CO ₂)排出量 (Scoop 1・2)	2023年度を基準とし、2030年度までに42%削減(総量ベース)、2050年度までにネットゼロ
水消費量	2023年度を基準とし、2030年度までに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	2023年度	増減率 (2021年度比)
エネルギー消費量	総量 (MWh)	2,281	2,148	2,631	15.3%
	消費原単位 (MWh/m ²)	0.051	0.047	0.048	△5.9%
GHG(CO ₂)排出量	総量 (t-CO ₂)	979	222	187	△ 80.9%
	消費原単位 (t-CO ₂ /m ²)	0.022	0.005	0.003	△ 86.3%
水消費量	総量 (m ³)	961	824	881	△ 8.3%
	消費原単位 (m ³ /m ²)	0.027	0.022	0.019	△ 29.6%

※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。

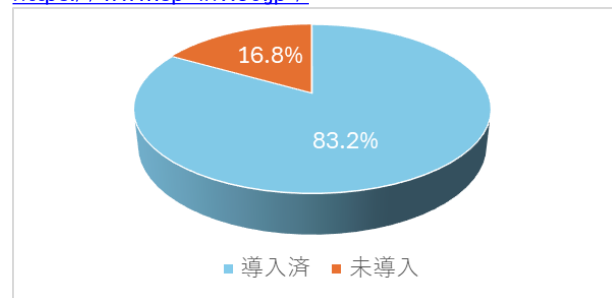
■共用部電気のコ₂排出量ゼロ化

全109物件の中の88物件(合計延床面積の83.2%)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。

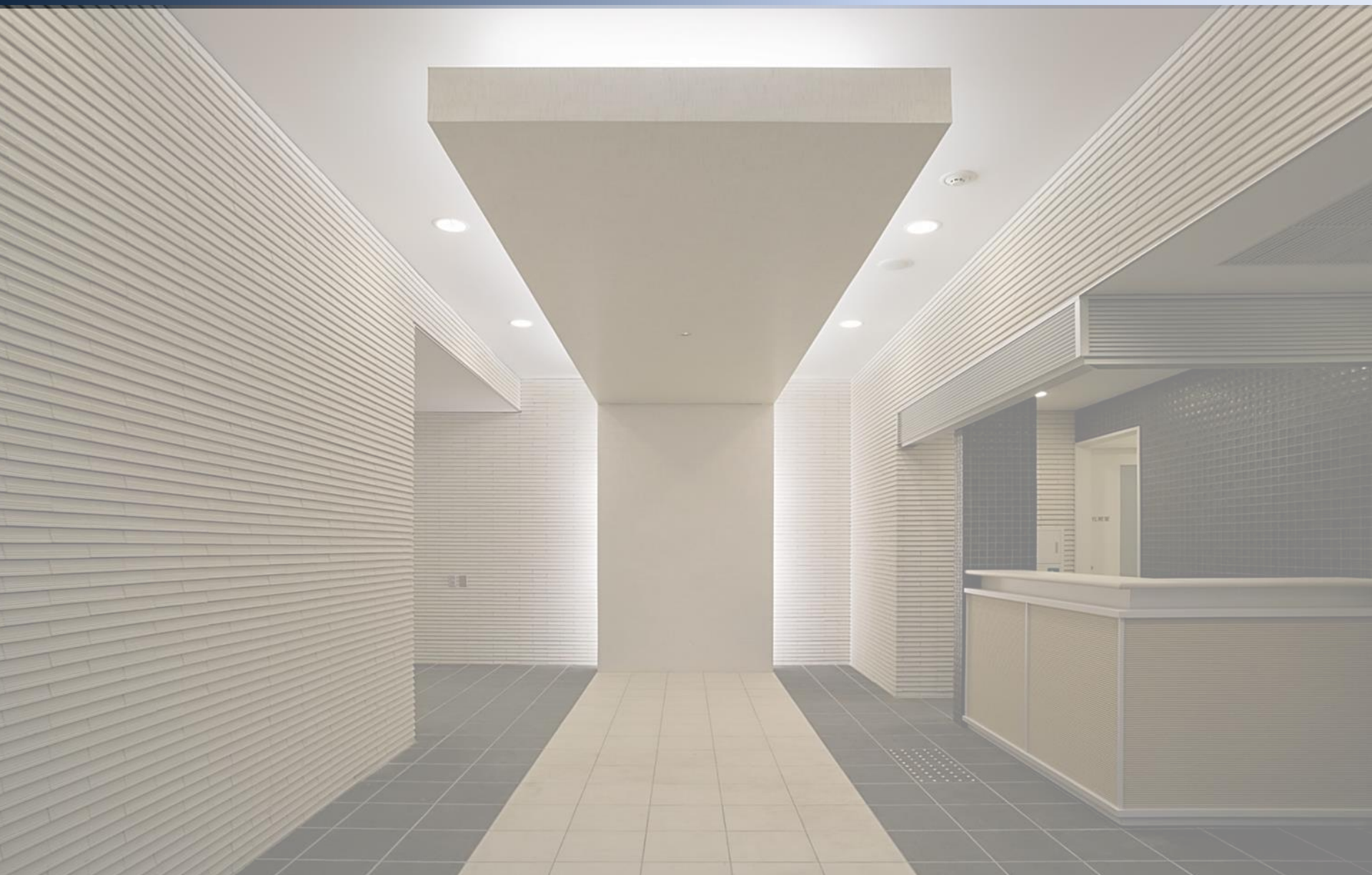
これにより導入物件の使用電気(共用部)の実質CO₂排出量ゼロを実現します。
この取組みは、本投資法人が特定したマテリアリティのうち「温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減」に寄与するものです。

※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/>



今後の運用方針



第39期（2025年4月期）以降の取組み

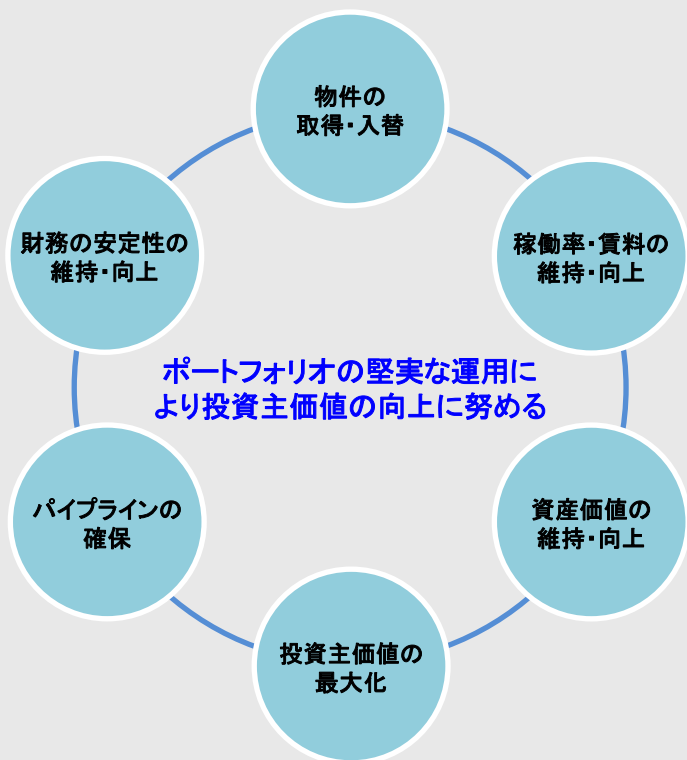


◇ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



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

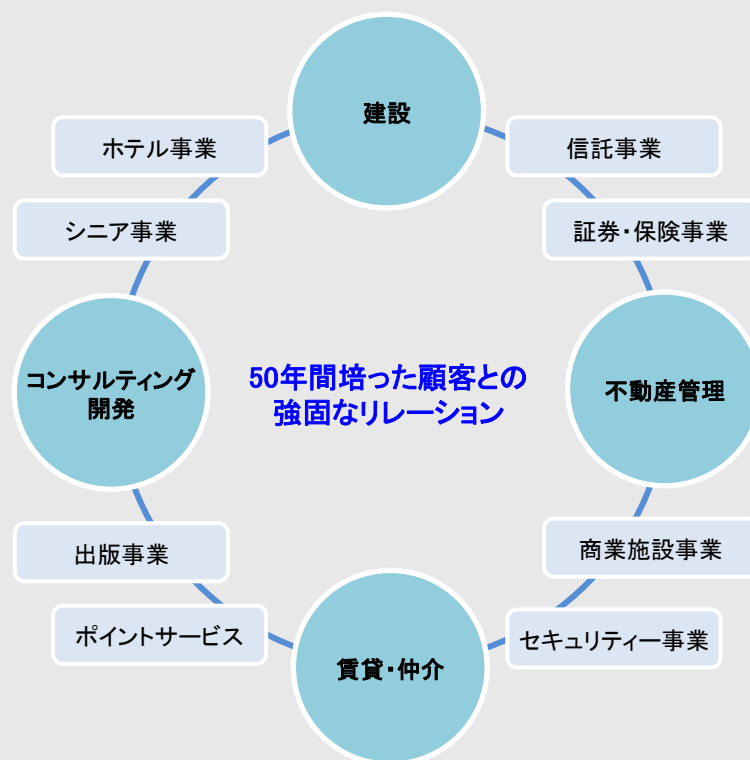


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



資産運用会社の取組み事例①【千葉県浦安市】

物件名「パティーク新浦安」



稼働率: 93.89%
(2024年10月31日時点)

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新設等、**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) (2LDK/40戸 2SLDK/22戸 3LDK/68戸 3SLDK/1戸)
事 業 体 制	事業者 スターツコーポレーション(株) 事業統括 スターツアセットマネジメント(株) 設計・施工 スターツCAM(株) 維持管理 スターツアメニティー(株) リーシング スターツピタットハウス(株)



Before

After



■物件所在地



■配置図

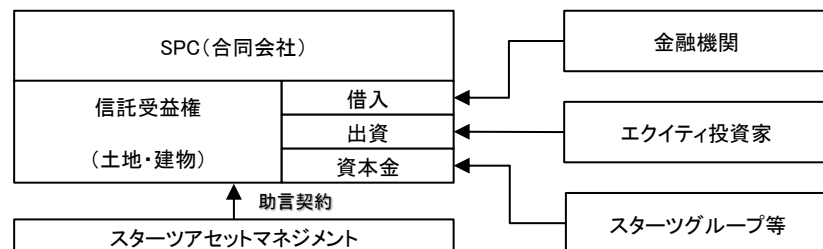


環境配慮型不動産への取組み

取組概要

環境に配慮した賃貸住宅を開発し、カーボンニュートラル社会への貢献を目指しています。
計画段階から外皮性能の向上や一次エネルギー消費量の削減を検討することで、省エネ性能の指標であるBELSの取得を目指しています。

事業ストラクチャー



南小岩環境不動産プロジェクト



BELS★3
取得済

所在地：東京都江戸川区
南小岩七丁目

敷地面積：926.23㎡

建物規模：鉄筋コンクリート造(基礎免震)
地上10階建

用途：共同住宅、店舗

賃貸戸数：39戸

竣工：2025年3月予定

東神奈川環境不動産プロジェクト



BELS★5
取得済

所在地：神奈川県横浜市
神奈川区神奈川一丁目

敷地面積：4,126.00㎡

建物規模：鉄筋コンクリート造(耐震)
地上7階建

用途：共同住宅

賃貸戸数：121戸

竣工：2026年2月予定

仙台駅東口環境不動産プロジェクト



BELS★4
取得予定

所在地：宮城県仙台市
若林区新寺一丁目

敷地面積：1,491.25㎡

建物規模：鉄筋コンクリート造(基礎免震)
地上14階建

用途：共同住宅

賃貸戸数：168戸

竣工：2026年2月予定

総計 9件/102億円超のパイプライン案件を保有

- スポンサー開発 7件/82億円
- 外部からの取得 2件/ 20億円



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
敷地面積	539.29㎡
延床面積	1,396.65㎡
想定NOI利回り	4.3%



スポンサー
開発

竣工済

定期借地権

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10月
賃貸戸数(間取り)	1LDK:22戸・2LDK:22戸・3LDK:2戸 計46戸
所在地	愛知県名古屋千種区池下
敷地面積	494.55㎡
延床面積	2,968.49㎡
想定NOI利回り	5.8%



スポンサー
開発

2025年竣工
予定

(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
敷地面積	926.23㎡
延床面積	3,459.45㎡
想定NOI利回り	4.3%



竣工済

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4月
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
敷地面積	397.76㎡
延床面積	986.91㎡
想定NOI利回り	3.4%



2025年竣工
予定

(仮称) プロシード葛西3

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上5階
竣工年月	2025年1月予定
賃貸戸数(間取り)	1DK/16戸, 1LDK/13戸 計29戸
所在地	東京都江戸川区中葛西
敷地面積	450.88㎡
延床面積	1,138.92㎡
想定NOI利回り	3.6%



スポンサー
開発

等価交換

2025年竣工
予定

(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
敷地面積	231.24㎡
延床面積	1,701.39㎡
想定NOI利回り	4.2%



スポンサー
開発

2025年竣工
予定

(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
敷地面積	243.79㎡
延床面積	1,446.57㎡
想定NOI利回り	4.3%



スポンサー
開発

2025年竣工
予定

(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	愛知県名古屋市中区白壁
敷地面積	287.14㎡
延床面積	1,353.62㎡
想定NOI利回り	4.2%



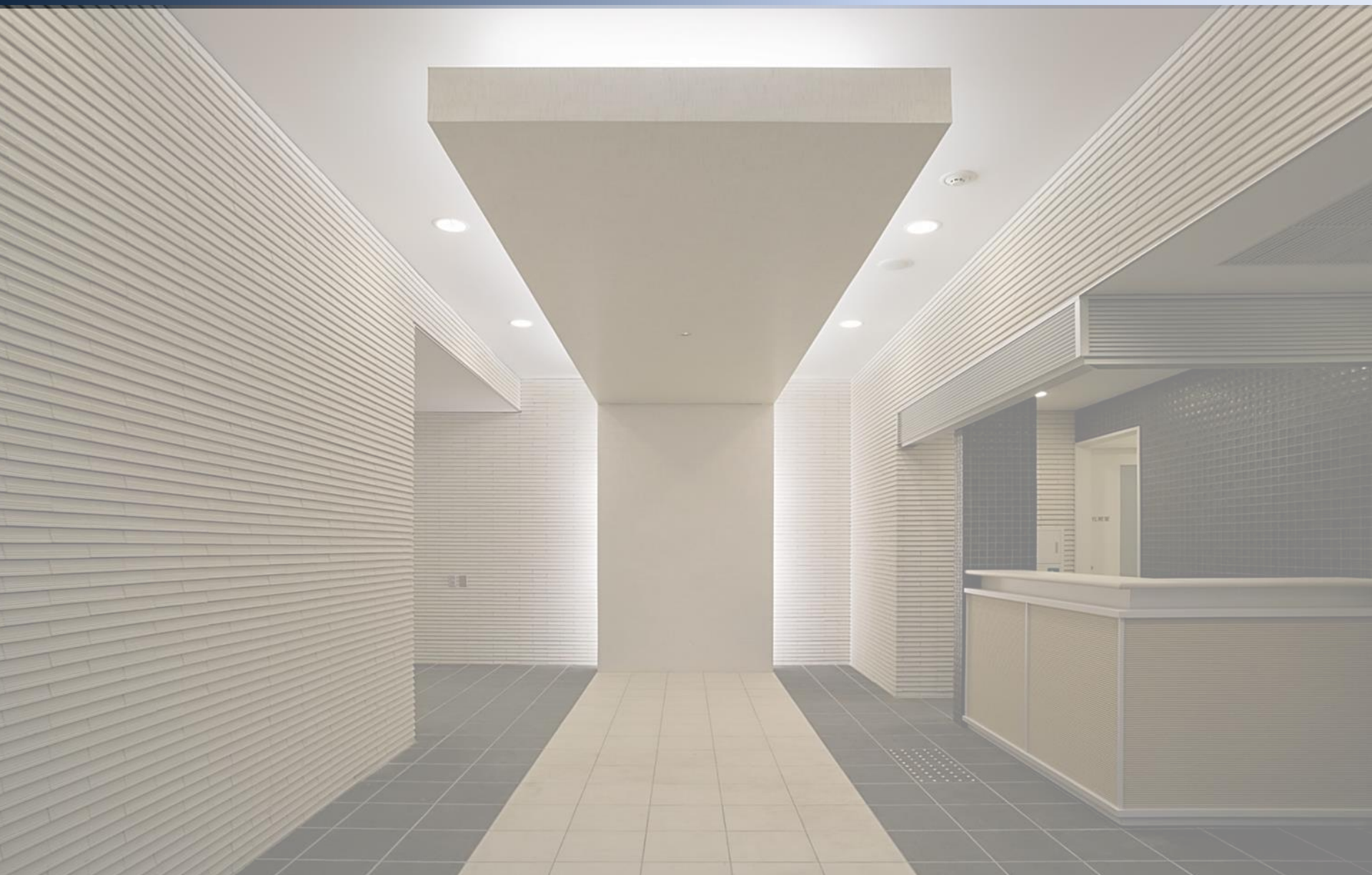
スポンサー
開発

定期借地権

(仮称) プロシード亀戸2

構造	鉄筋コンクリート造【免震】
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
敷地面積	430.87㎡
延床面積	3,063.87㎡
想定NOI利回り	4.9%

スターツグループの開発プロジェクト



2019年以降

2025年以降

■ 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)



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



東京科学大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業
東京都大田区
共同住宅(職員宿舎・一般賃貸)
2025年度竣工予定



三浦市市民交流拠点整備事業
神奈川県三浦市
市役所、図書館、保健施設、民間収益施設等
2026年3月竣工予定



多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業
愛知県豊橋市
アリーナ、武道場、弓道場、多目的広場 等
2029年3月竣工予定



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月開業



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・大浴場
2023年12月開業



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・レストラン・大浴場
2024年4月開業



熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業
埼玉県熊谷市
児童福祉施設・保育所・診療所・広場 等
2026年4月開業予定



福岡高等技術専門校跡地有効活用事業
福岡県福岡市
共同住宅・福岡農林事務所
2027年4月開業予定



関内駅前地区(港町地区・北口地区)第一種市街地再開発事業
神奈川県横浜市
事務所・賃貸住宅・店舗
2029年度竣工予定



知立西新地地区第一種市街地再開発事業
愛知県知立市
共同住宅・公益施設・商業施設 等
2029年度竣工予定

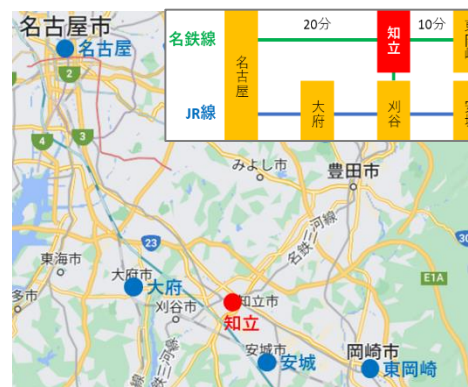
スタートグループの開発事例① 【愛知県知立市】

知立西新地地区第一種市街地再開発事業 < 2029年度 竣工予定 >



イメージ

【事業計画地】



【事業概要】

事業手法	法定再開発
敷地面積	9,450㎡
延床面積	約56,000㎡
階数	【分譲住宅棟】地上29階 【商業・公益・賃貸住宅棟】地上12階
構造	鉄筋コンクリート造
用途	分譲住宅、公益施設、商業施設、賃貸住宅、駐車場、山車蔵 等

【関連企業】

代表企業	トヨタホーム株式会社
構成企業	スタートCAM株式会社 株式会社IAO竹田設計 ミサワホーム株式会社 スタートコーポレーション株式会社 JR西日本プロパティーズ株式会社 住友不動産株式会社

【事業スケジュール】

令和6年度	都市計画決定
令和7年度	基本協定締結
令和8年度	再開発組合設立認可 権利変換計画認可
令和9年度	建築工事着工
令和11年度	竣工

スターツグループの開発事例② 【愛知県豊橋市】

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業 < 2029年3月 竣工予定 >



イメージ

【事業計画地】



【事業概要】

事業手法	PFI (BT+コンセッション事業)
敷地面積	約14,049㎡
延床面積	約21,188㎡
階数	地上3階
構造	鉄骨造
用途	メインアリーナ、サブアリーナ、武道場、弓道・アーチェリー場 多目的広場、テニスコート、相撲場、駐車場 等

【関連企業】

代表企業	スターツコーポレーション株式会社
構成企業	スターツCAM株式会社 スターツファシリティサービス株式会社 スターツ東海株式会社 前田建設工業株式会社 中部支店 前田道路株式会社 中部支店 エリアワン株式会社
協力企業	株式会社梓設計 中部支社 大島造園土木株式会社 美津濃株式会社 中央コンサルタンツ株式会社 株式会社オノコム 藤城建設株式会社 豊橋建設工業株式会社 サンエイ株式会社 豊橋営業所

スターツグループの開発事例③ 【東京都大田区】

東京科学大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業 < 2025年度 竣工予定 >

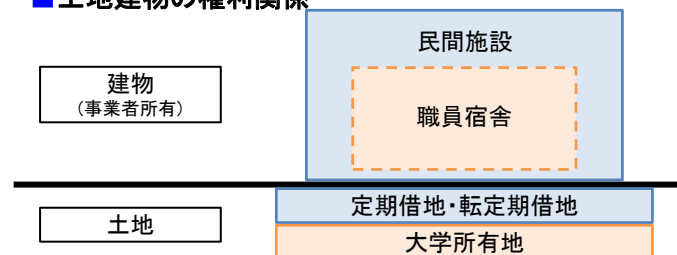


中庭

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

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)高階澄人建築事務所

建設企業：スターツCAM(株)

維持管理運営：スターツアメンティアー(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年度：竣工、供用開始(予定)

2073年12月3日：定期借地期間満了(予定)

スタートグループの開発事例④ 【神奈川県三浦市】

三浦市市民交流拠点整備事業 < 2026年3月 竣工予定 >



■計画概要

所在地：三浦市初声町下宮田字長作5番2
(京急久里浜線「三崎口」駅 徒歩17分)

敷地面積：約27,500㎡

構造：鉄骨造

規模：地上4階建

事業期間：約20年間(民間施設 定期借地期間)

用途：市役所、図書館、保健施設、民間収益施設、駐車場等

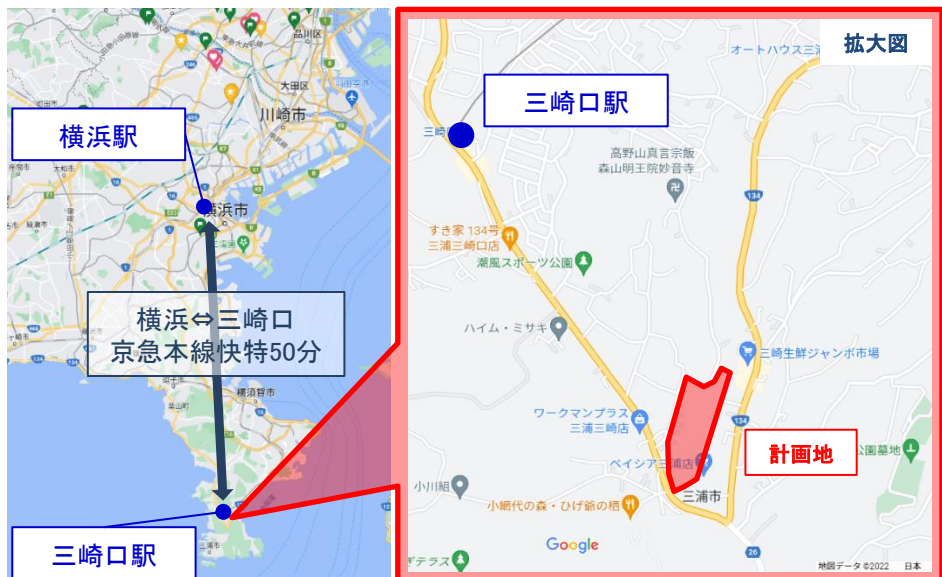
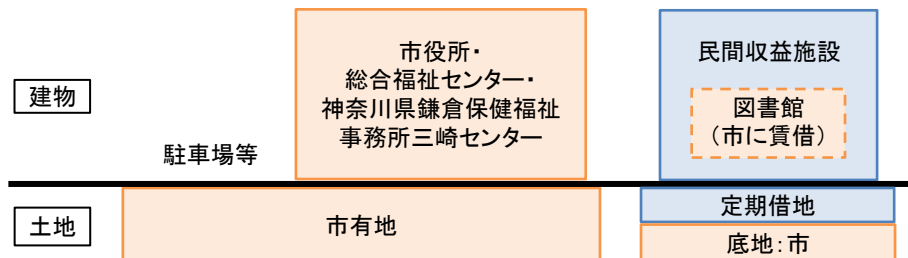
■事業体制

代表企業：スタートCAM(株)(建設)

構成企業：(株)アール・アイ・エー(設計・管理)

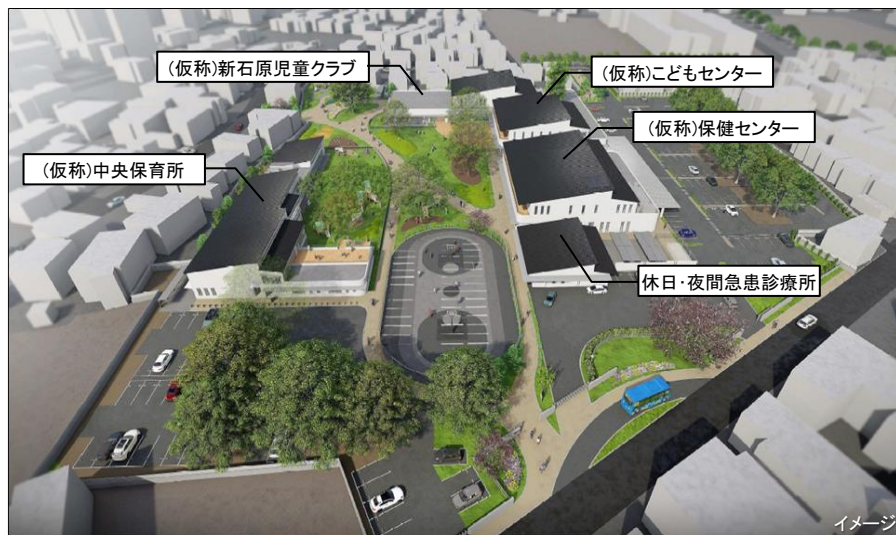
(株)スタート総合研究所(プロジェクトマネジメント)

■土地建物の権利関係



スターツグループの開発事例⑤ 【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 >



イメージ

鳥瞰



(仮称)子どもセンター エントランス



(仮称)子どもセンター 中高生向けスペース

■計画概要

敷地面積 : 約27,000㎡
 構造 : 鉄筋コンクリート造/一部鉄骨造
 規模 : 地上2階(休日・夜間急患診療所のみ地上1階)
 事業期間 : 15年間(指定管理期間)
 建築用途 : 児童福祉施設、保育所、診療所、広場、駐車場等

■事業スケジュール

2022年12月 : 基本契約書等締結
 2024年7月 : 工事着工
 2026年4月 : 開業(予定)
 2040年3月 : 事業終了(予定)

■事業体制

代表企業 : スターツコーポレーション(株)
 設計・監理 : スターツCAM・松下設計 設計業務共同企業体
 建設 : スターツCAM・オキナヤ 建設工事共同企業体
 維持管理 : スターツファシリティーサービス(株)
 運営 : (株)コマーユ、NPO法人子育てネットくまがや
 施工・維持管理協力 : (株)日比谷アメニス(造園)、(株)ボーネルンド(遊具)
 事業推進支援 : (株)地域デザインラボさいたま
 自主事業 : (株)小学館集英社プロダクション

スターツグループの開発事例⑥ 【福岡県福岡市】

福岡高等技術専門学校跡地有効活用事業

< 2027年4月 開業予定 >



施設外観イメージ

■事業計画地

(※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)



■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

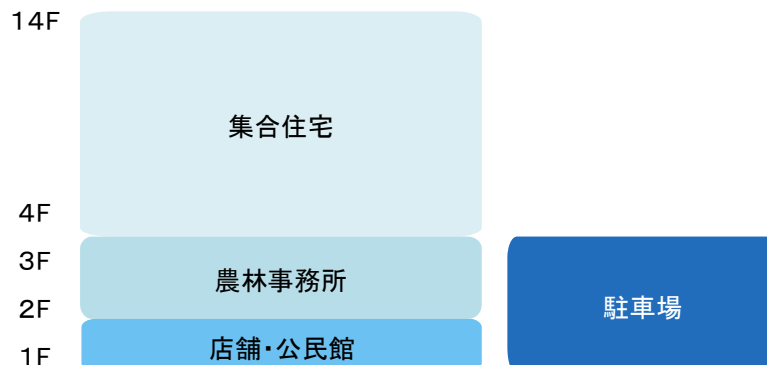
■事業スケジュール

2025年2月 定期借地開始
2025年2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

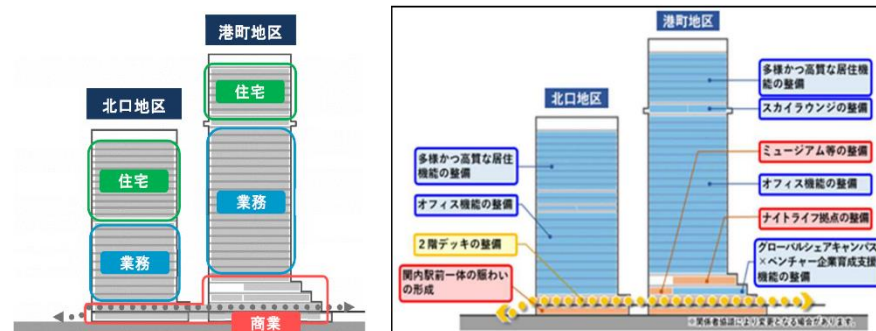


スターツグループの開発事例⑦ 【神奈川県横浜市】

関内駅前地区第一種市街地再開発事業等 < 2029年度 竣工予定 > ※2024年5月24日 都市計画決定



■施設イメージ

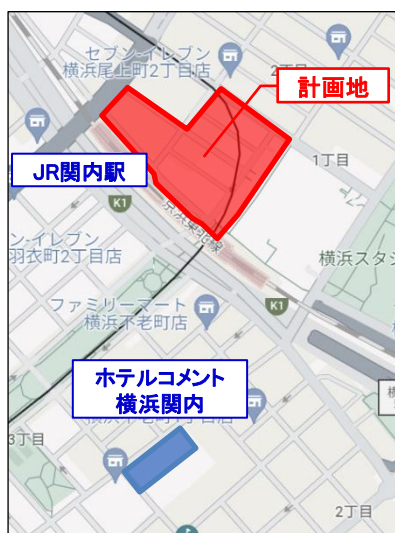


■計画概要

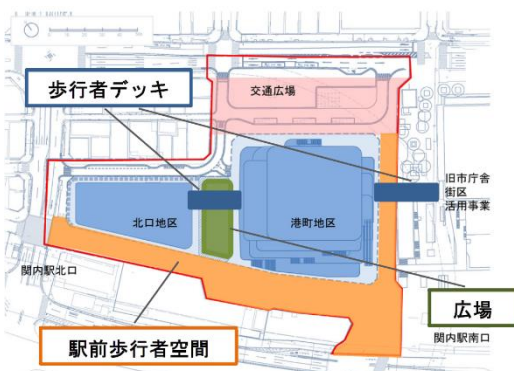
	北口地区	港町地区
建築面積	約2,700㎡	約7,700㎡
延床面積	約33,700㎡	約97,000㎡
規模	地上21階、地下1階	地上32階、地下2階
最大高さ	120m	170m
主要用途	事務所、賃貸住宅、店舗、駐車場等	事務所、賃貸住宅、店舗、ナイトライフ拠点、駐車場等
住戸数(賃貸住宅)	約150戸	約90戸
事業協力者	三菱地所(株) スターツコーポレーション(株) 鹿島建設(株) (株)フジタ	三菱地所(株) スターツコーポレーション(株) (株)フジタ (株)ケン・コーポレーション 東急不動産(株)

■今後の事業スケジュール

- 2024年度 : 市街地再開発組合設立認可
- 2025年度 : 権利変換計画認可、解体工事着手(予定)
- 2026年度 : 建築工事着手(予定)
- 2029年度 : 工事完了(予定)



■計画平面図



スターツグループの開発事例⑧【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	9,080.49㎡	
延 床 面 積	公共施設 6,947.59㎡	民間施設 7,897.48㎡
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、フィットネスジム、地域交流施設、駐車場など

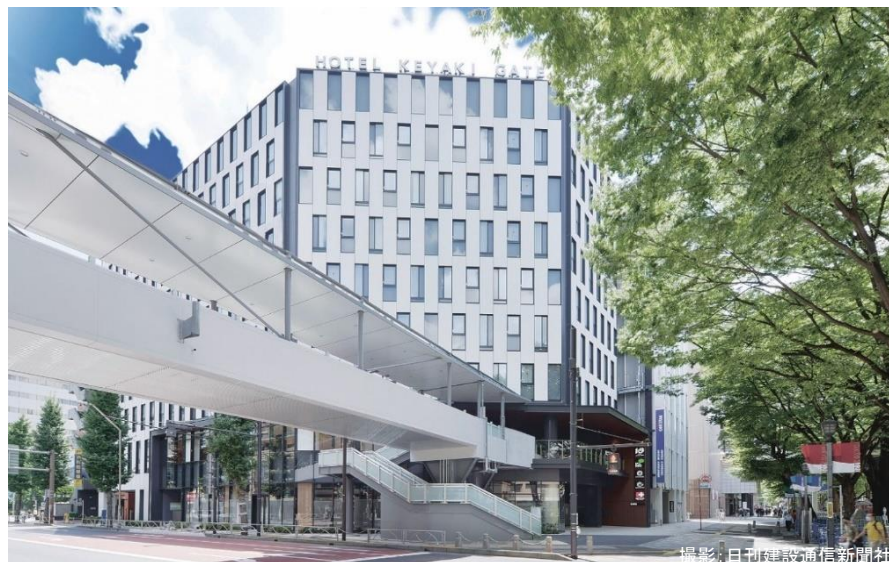
■施設構成イメージ

	【公共施設】	【民間施設】
4F	図書館 学習室 他	駐車場
3F	図書館 ホール 他	駐車場
2F	保健センター 子育て支援センター 他	100円ショップ、保育所 フィットネスジム、 フューチャーセンター
1F	地域交流センター カフェ 他	食品スーパー



スターツグループの開発事例⑨【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

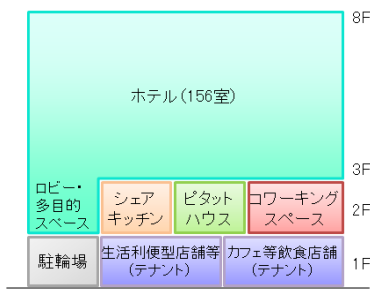


ホテルエミオン京都
公式HP

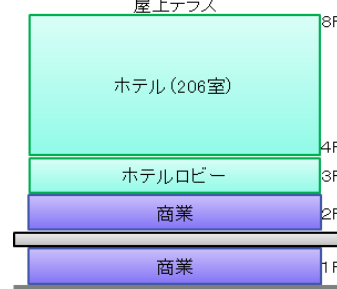


■計画概要

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)



屋上テラス



■計画概要

規 模 : 地上8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)

スターツグループの開発事例⑩【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㎡

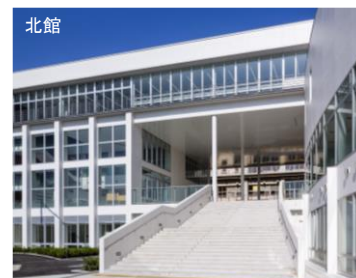
■受賞履歴

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

◇ 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

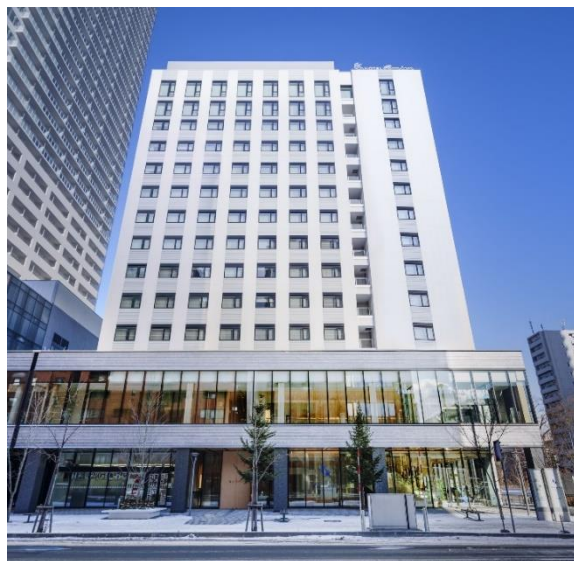
北館(公民館、図書館、ホール) : 延床面積3,942.16㎡
北館別棟(図書館) : 延床面積 924.19㎡
南館(アリーナ、こどもスペース他) : 延床面積2,471.65㎡
民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ、ミニスーパー) : 延床面積1,586.31㎡
公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、多目的広場、児童遊園)

■敷地概要

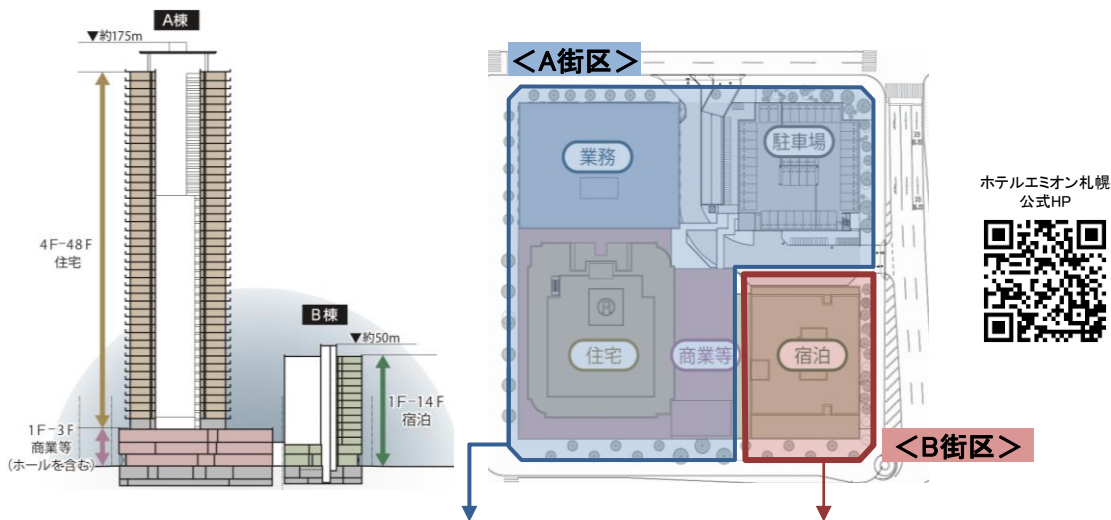
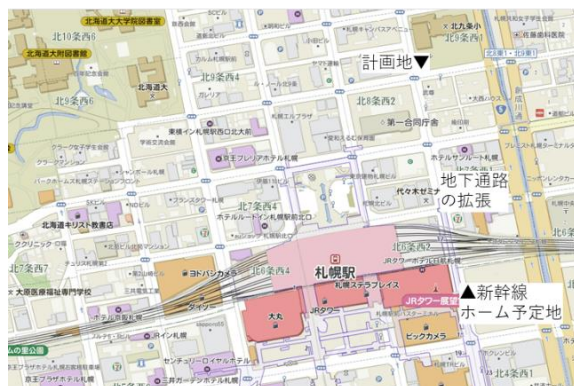
PFI事業用地 : 45,583㎡
民間付帯事業用地 : 1,337㎡

スターツグループの開発事例⑪【事業開始済】

北8西1地区第一種市街地再開発事業



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9,710m ²	約1,970m ²
延 床 面 積	約98,380m ²	約14,470m ²
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) 竣工2023年10月31日 開業2023年12月20日 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⑫ 【事業開始済】

横浜文化体育館再整備事業・民間収益事業

< 2024年4月 開業 >



ホテル客室(116室)
レストラン
ホテルロビー・大浴場

7F

3F

2F

1F

<メインアリーナ>

【施設概要】

敷地面積: 10,057.23㎡
延床面積: 15,462.95㎡
規模 : 地上3階
高さ : 20.645m
用途 : アリーナ(観客席: 約5,000席)

【実施体制】

事業者 : (株)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 : (株)電通ライブ
維持管理: 日本管財(株)、(株)ハリマビシステム

<民間収益施設①>

【施設概要】

敷地面積: 957.00㎡
延床面積: 4,568.86㎡
規模 : 地上7階
高さ : 29.2m
用途 : ホテル(116室)・飲食店・大浴場

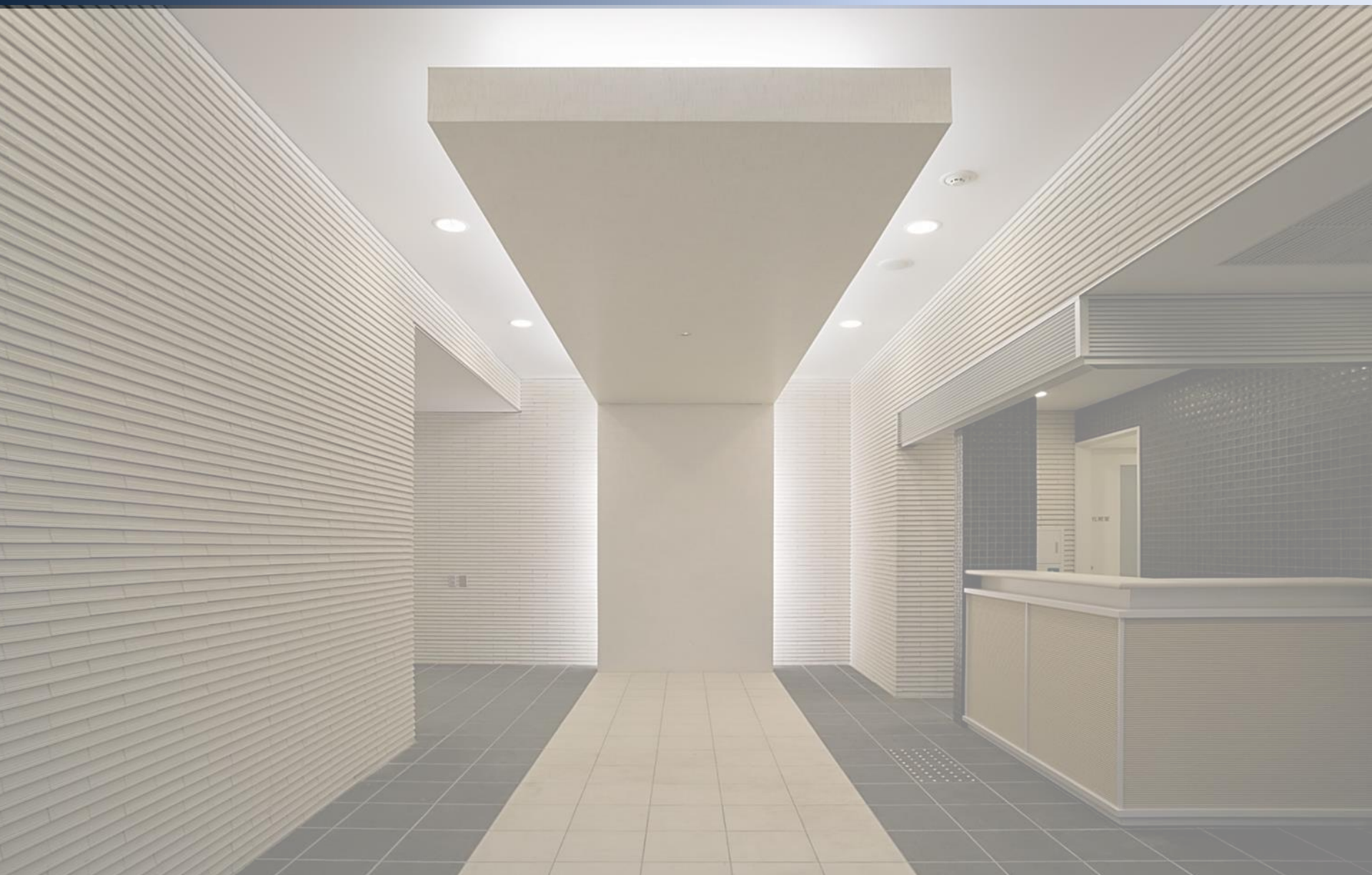
【実施体制】

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

ホテルコメント横浜関内
公式HP



参考資料



■ 貸借対照表

(千円)

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,191,304	1,264,128	72,824
信託現金及び信託預金	2,306,559	2,407,345	100,786
営業未収入金	40,555	30,594	△ 9,961
前払費用	110,396	109,908	△ 487
その他	14,555	8,607	△ 5,947
流動資産合計	3,663,370	3,820,584	157,213
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	55,972,271	55,433,846	△ 538,424
減価償却累計額	△ 12,772,113	△ 13,280,856	△ 508,742
信託建物(純額)	43,200,157	42,152,990	△ 1,047,167
信託構築物	1,302,942	1,307,095	4,153
減価償却累計額	△ 927,327	△ 945,847	△ 18,520
信託構築物(純額)	375,615	361,248	△ 14,367
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	933,886	969,859	35,972
減価償却累計額	△ 464,573	△ 510,717	△ 46,144
信託工具、器具及び備品(純額)	469,313	459,142	△ 10,171
信託土地	56,872,655	54,960,795	△ 1,911,860
有形固定資産合計	100,918,011	97,934,445	△ 2,983,566
無形固定資産			
信託借地権	1,025,479	1,017,085	△ 8,393
ソフトウェア	238	479	240
無形固定資産合計	1,025,718	1,017,564	△ 8,153
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	710,902	734,611	23,709
長期前払費用	252,554	236,225	△ 16,328
繰延税金資産	623	29	△ 593
その他	48,316	57,503	9,186
投資その他の資産合計	1,022,396	1,038,370	15,973
固定資産合計	102,966,126	99,990,380	△ 2,975,745
繰延資産			
投資法人債発行費	23,733	19,672	△ 4,061
投資口交付費	6,215	4,143	△ 2,071
繰延資産合計	29,948	23,815	△ 6,132
資産合計	106,659,446	103,834,781	△ 2,824,664

(千円)

	前 期 (2024年4月30日)	当 期 (2024年10月31日)	増 減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	3,085,000	415,500	△ 2,669,500
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	8,761,000	6,749,000	△ 2,012,000
営業未払金	210,536	186,765	△ 23,771
未払金	289,436	259,008	△ 30,427
未払費用	64,526	72,158	7,632
未払法人税等	7,922	1,185	△ 6,736
未払消費税等	12,825	49,769	36,944
前受金	1,519	1,648	129
その他	961	253	△ 707
流動負債合計	13,433,727	8,735,289	△ 4,698,437
固定負債			
投資法人債	4,000,000	4,000,000	-
長期借入金	39,085,000	41,097,000	2,012,000
信託預り敷金及び保証金	889,028	873,477	△ 15,551
資産除去債務	305,227	307,663	2,436
固定負債合計	44,279,255	46,278,141	1,998,885
負債合計	57,712,983	55,013,431	△ 2,699,552
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	△ 639,413	△ 93,499
出資総額(純額)	47,536,732	47,443,232	△ 93,499
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,409,730	1,378,117	△ 31,612
剰余金合計	1,409,730	1,378,117	△ 31,612
投資主資本合計	48,946,462	48,821,350	△ 125,112
純資産合計	48,946,462	48,821,350	△ 125,112
負債純資産合計	106,659,446	103,834,781	△ 2,824,664

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

	前 期 (2023年11月1日～ 2024年4月30日)	当 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	増 減 (千円)
営業収益			
賃貸事業収入	3,612,908	3,620,089	7,181
不動産等売却益	143,512	148,859	5,347
営業収益合計	3,756,420	3,768,949	12,528
営業費用			
賃貸事業費用	1,554,620	1,559,676	5,056
資産運用報酬	338,645	335,858	△ 2,787
資産保管手数料	8,824	8,811	△ 12
一般事務委託手数料	19,864	20,204	339
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	125,452	136,042	10,589
営業費用合計	2,048,607	2,061,793	13,185
営業利益	1,707,813	1,707,156	△ 656
営業外収益			
受取利息	128	7,492	7,363
受取保険金	6,800	1,389	△ 5,410
未払分配金戻入	1,137	1,041	△ 96
その他	-	346	346
営業外収益合計	8,066	10,269	2,202
営業外費用			
支払利息	228,631	264,825	36,194
投資法人債利息	16,863	17,297	434
投資法人債発行費償却	4,061	4,061	-
投資口交付費償却	2,071	2,071	-
融資関連費用	45,680	48,842	3,162
その他	1,032	557	△ 475
営業外費用合計	298,339	337,656	39,316
経常利益	1,417,539	1,379,769	△ 37,770
税引前当期純利益	1,417,539	1,379,769	△ 37,770
法人税、住民税及び事業税	7,924	1,228	△ 6,696
法人税等調整額	△ 13	593	606
法人税等合計	7,911	1,821	△ 6,090
当期純利益	1,409,627	1,377,947	△ 31,680
前期繰越利益	102	170	67
当期未処分利益	1,409,730	1,378,117	△ 31,612

①「賃貸事業収入」

	前 期 (2023年11月1日～ 2024年4月30日)	当 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	増 減 (千円)
賃貸料	3,115,310	3,135,621	20,311
共益費	219,029	220,382	1,353
駐車場収入	107,801	108,095	294
付帯収入	1,232	1,375	143
その他賃貸事業収入	169,534	154,614	△ 14,920
合 計	3,612,908	3,620,089	7,181

②「賃貸事業費用」

	前 期 (2023年11月1日～ 2024年4月30日)	当 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	増 減 (千円)
管理業務費	242,771	243,031	260
修繕費	119,942	98,276	△ 21,666
公租公課	205,793	210,786	4,993
信託報酬	35,079	35,204	125
水道光熱費	55,919	57,361	1,442
損害保険料	12,384	14,486	2,102
減価償却費	677,816	703,340	25,524
その他賃貸事業費用	204,912	197,187	△ 7,725
合 計	1,554,620	1,559,676	5,056

■ 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2023年11月1日～ 2024年4月30日)	当 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	増 減 (円)
I 当期未処分利益	1,409,730,423円	1,378,117,785円	△ 31,612,638
II 利益超過分配金加算額	93,499,887円	105,081,444円	11,581,557
うち一時差異等調整引当額	-	11,581,557円	11,581,557
うちその他の出資総額控除額	93,499,887円	93,499,887円	0
III 分配金の額	1,503,060,117円	1,483,004,250円	△ 20,055,867
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,321円)	(5,250円)	△ 71
うち利益分配金	1,409,560,230円	1,377,922,806円	△ 31,637,424
(うち1口当たり利益分配金)	(4,990円)	(4,878円)	△ 112
うち一時差異等調整引当額	-	11,581,557円	11,581,557
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	-	(41円)	41
うちその他の利益超過分配金	93,499,887円	93,499,887円	0
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(331円)	(331円)	0
IV 次期繰越利益	170,193円	194,979円	24,786

有利子負債の状況①(2024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							
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							

有利子負債の状況②(2024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	660,000	2021年11月24日	0.85000 ※2	2027年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2T
株式会社あおぞら銀行	640,000							
株式会社みずほ銀行	550,000							
株式会社千葉銀行	290,000							
株式会社武蔵野銀行	280,000							
株式会社七十七銀行	200,000							
株式会社香川銀行	100,000							
三井住友信託銀行株式会社	100,000							
小 計	2,820,000							
株式会社りそな銀行	828,500	2022年5月24日	1.06800 ※2	2028年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2U
株式会社あおぞら銀行	585,000							
株式会社三井住友銀行	408,500							
株式会社千葉銀行	387,500							
株式会社武蔵野銀行	387,500							
株式会社みずほ銀行	158,500							
三井住友信託銀行株式会社	56,500							
みずほ信託銀行株式会社	50,000							
株式会社香川銀行	11,500							
小 計	2,873,500							

有利子負債の状況③(2024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	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	0.83672	2026年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2X
株式会社みずほ銀行	600,000							
株式会社三井住友銀行	600,000							
株式会社あおぞら銀行	500,000							
株式会社千葉銀行	400,000							
株式会社七十七銀行	100,000							
株式会社常陽銀行	100,000							
小 計	3,000,000							
株式会社みずほ銀行	1,090,000	2022年11月24日	0.98672	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							

有利子負債の状況④(2024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	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							
株式会社横浜銀行	1,000,000	2023年11月24日	1.49000 ※2	2030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3A
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							
株式会社八十二銀行	201,000							
三井住友信託銀行株式会社	171,000							
小 計	4,000,000							
株式会社りそな銀行	477,000	2024年5月24日	1.57700 ※2	2030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3C
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							
朝日信用金庫	250,000							
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⑤(2024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	548,000	2024年5月24日	1.12900 ※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3D
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							

■短期借入金

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	415,500	2024年3月29日	0.54804	2024年11月22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3B (※3)
小 計	415,500							
借入金合計	48,261,500							

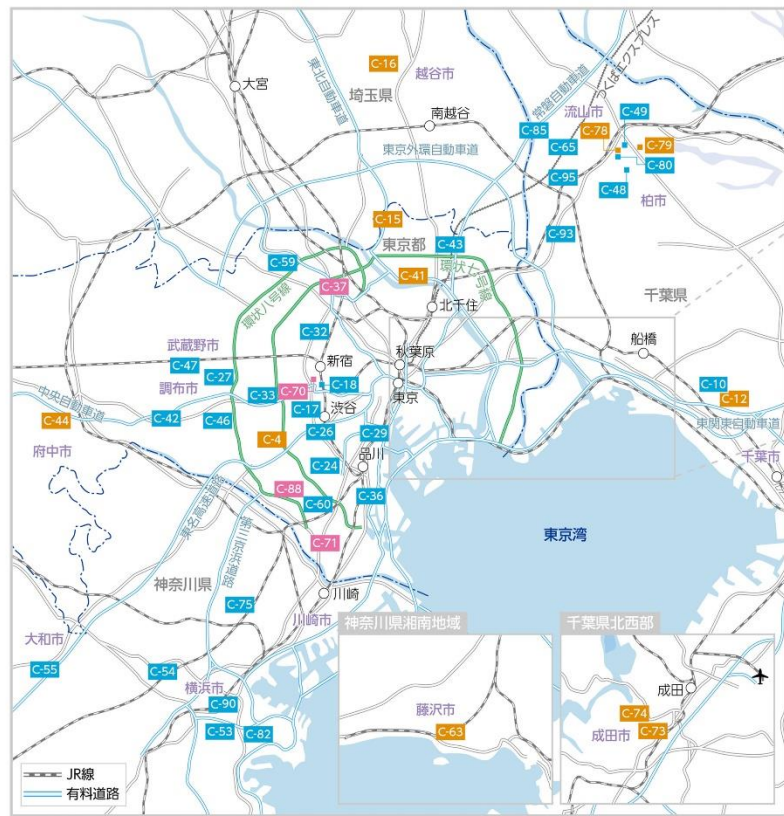
(※1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。
 (※2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。
 (※3) 4,000,000千円の短期借入のうち、譲渡資産の譲渡代金を原資として、一部を期限前弁済しています。

■投資法人債

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					

ポートフォリオマップ(2024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-36 プロシード大井町 | 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-10 プロシード幕張本郷 | C-37 プロシード十条 | C-60 プロシード雪谷 | C-88 プロシード石川台 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-41 プロシード西新井 | 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-15 プロシード竹ノ塚 | C-42 プロシード調布 | C-65 プロシードTX流山セトラパーク | C-93 プロシード松戸 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-43 プロシードTX六町 | C-70 プロシード西新宿 | C-95 プロシード新松戸 |
| C-17 プロシード松涛 | C-44 プロシード中河原 | C-71 プロシード鶴の木 | |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-46 プロシード千歳鳥山 | C-72 プロシードCO-Z東館 | |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-47 プロシード三鷹 | C-74 プロシードCO-Z西館 | |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-48 プロシード柏エースト | C-75 プロシード新横浜 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-49 プロシード柏ノール | C-76 プロシードK2 | |
| C-29 プロシード三田 | C-53 プロシード弘明寺 | C-79 プロシードK3アネックス | |
| C-32 プロシード高田馬場 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-80 プロシードK5 | |
| C-33 プロシード新高円寺 | C-55 プロシード相模大塚 | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 | |

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-83 プロシード門前仲町 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-20 プロシード新小岩 | C-64 プロシード日本橋留町 | C-84 プロシード舞浜 |
| 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-86 プロシード新川 |
| 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-87 プロシード錦糸町2 |
| 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-89 アルファグランド千桜タワー |
| 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-91 寝崎ツインプレイス |
| 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-92 プロシード南砂町 |
| 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-94 プロシード篠崎2 |
| C-14 プロシード船堀 | C-61 プロシード市川南 | C-81 プロシード市川妙典II | |

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 プロシード山台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-36 プロシード釣鐘 | G-34 プロシード山台上杉 |
| 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 | |
| G-26 プロシード弁天町 | G-38 プロシード西大路 | |
| G-27 プロシード長居公園通 | | |
| | | R-2 プロシード水戸 |
| | | R-3 プロシード水戸2 |
| | | 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-40 プロシード日赤通り | | |
| | | G-8 プロシード太閤通 |
| | | G-11 プロシード穂波町 |
| | | G-13 プロシード新栄 |
| | | G-14 プロシード千代田 |
| | | G-17 プロシード金山 |
| | | G-18 プロシード吹上 |
| | | G-19 プロシード豊田 |
| | | G-24 プロシード金山2 |
| | | G-25 プロシード新瑞橋 |
| | | G-31 プロシード瑞穂 |
| | | G-32 プロシード大須 |
| | | G-35 プロシード金山3 |
| | | G-39 プロシード新安城 |

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

用途別ポートフォリオ方針

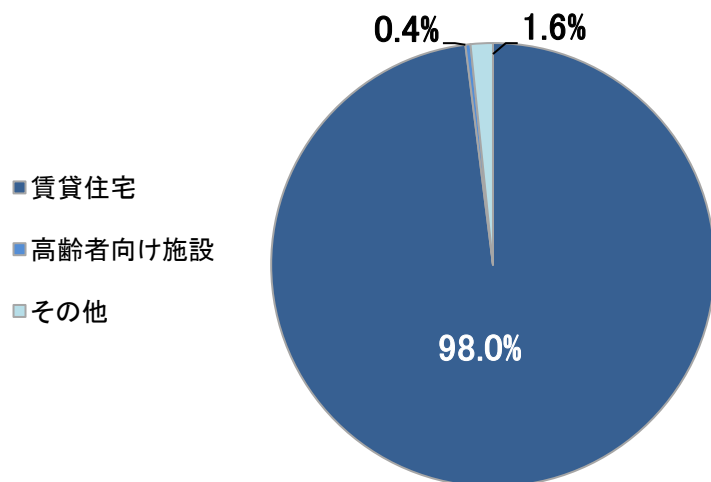
投資対象	特徴	価格比率(※)
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等通常の賃貸住宅。	70%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅。	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住宅。	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等。	
高齢者向け住宅施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等。	10%以内
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等。	25%以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

※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。

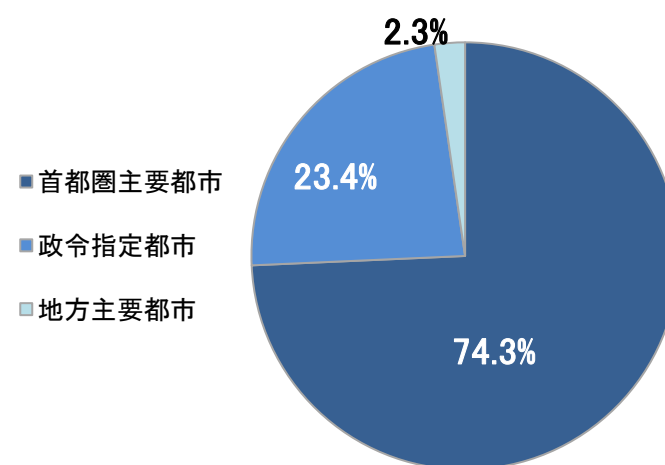
地域別ポートフォリオ方針

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きます。)	30%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。)	

<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(2024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)	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	967,922	1,590,000	3,322.17	3,249.90	50	97.8	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	552,376	1,000,000	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	573,059	917,000	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	595,308	688,000	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	601,255	830,000	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	428,221	623,000	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	309,818	341,000	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	335,286	367,000	1,218.56	1,218.56	20	100.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷		千葉県	279,300	0.3	273,672	347,000	963.00	963.00	34	100.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳		千葉県	287,300	0.3	285,055	363,000	838.95	838.95	26	100.0	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2		千葉県	223,400	0.2	219,715	252,000	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	228,613	258,000	479.52	459.54	24	95.8	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	163,935	259,000	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	85,034	122,000	695.81	641.02	12	92.1	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤		東京都	937,400	0.9	871,058	1,120,000	890.22	829.30	40	93.2	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	477,940	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	437,416	477,000	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	514,724	570,000	1,629.07	1,629.07	27	100.0	7.1	1991年3月15日
C-24	プロシード都立大学2		東京都	772,200	0.8	717,304	912,000	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	284,338	519,000	570.53	540.85	19	94.8	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台		東京都	466,700	0.5	443,448	500,000	485.15	465.95	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	414,173	514,000	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	413,404	644,000	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	1,387,269	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	358,169	358,000	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	241,378	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	752,411	912,000	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	954,477	968,000	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	536,634	568,000	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	5.0	2,630,894	6,920,000	20,137.85	19,902.73	294	98.8	アルティア様 3.9 オザリア様 5.0 集会所様 3.5 保育所様 3.5	2007年7月20日
C-42	プロシード調布		東京都	460,500	0.4	378,805	619,000	764.48	764.48	26	100.0	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	171,610	186,000	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	1,184,788	1,410,000	3,061.94	2,975.24	53	97.2	一番館10.7 二番館11.8	1989年4月1日
C-46	プロシード千歳鳥山		東京都	289,600	0.3	319,652	337,000	385.68	28.00	28	85.7	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹		東京都	477,200	0.5	506,655	594,000	739.48	47.00	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	646,976	754,000	1,279.93	44.00	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	595,447	638,000	1,391.55	47.00	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	331,000	0.3	251,609	388,000	659.68	24.00	24	100.0	5.2	2007年9月4日

ポートフォリオ一覧②(2024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)	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	473,582	615,000	996.44	921.73	40	92.5	5.7	2006年7月19日
C-53	プロシード弘明寺		神奈川県	552,000	0.5	534,782	572,000	1,246.48	1,183.65	77	95.0	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰		神奈川県	356,000	0.3	348,892	384,000	855.00	769.50	50	90.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚		神奈川県	234,000	0.2	218,954	219,000	741.24	670.48	29	90.5	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	1,166,180	2,270,000	5,117.49	5,064.77	88	99.0	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	392,369	608,000	779.84	738.40	35	94.7	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷		東京都	323,000	0.3	346,008	408,000	600.62	566.40	35	94.3	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	682,942	1,060,000	1,635.59	1,611.82	66	98.5	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	507,020	679,000	945.00	924.00	45	97.8	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼		神奈川県	729,000	0.7	716,691	932,000	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	1.4	1,482,822	2,000,000	1,904.45	1,812.13	37	95.2	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	771,055	1,160,000	2,976.85	2,976.85	73	100.0	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2		千葉県	830,000	0.8	799,134	1,010,000	1,626.54	1,591.48	59	97.8	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	938,256	1,120,000	2,993.52	2,852.07	63	95.3	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日
C-68	プロシード葛西2	★	東京都	750,000	0.7	800,870	1,060,000	2,140.59	1,976.52	29	92.3	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	2,568,898	2,840,000	2,553.89	2,402.69	84	94.1	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿		東京都	2,549,000	2.5	2,676,303	2,820,000	2,461.88	2,416.52	66	98.2	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	881,254	1,130,000	1,260.58	1,220.61	29	96.8	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	1,010,324	1,290,000	2,832.74	2,725.28	36	96.2	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-2東館		千葉県	1,830,000	1.8	1,871,824	2,260,000	6,873.33	6,762.83	112	98.4	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-2西館		千葉県	971,000	0.9	1,008,690	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	4.2	4,289,549	4,870,000	5,457.56	5,334.64	226	97.7	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	235,722	446,000	1,408.71	1,408.71	2	100.0	6.6	2013年1月14日
C-78	プロシードK2		千葉県	1,170,000	1.1	1,291,954	1,400,000	4,140.69	3,975.99	60	96.0	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	297,791	326,000	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	282,934	283,000	788.95	788.95	17	100.0	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	830,517	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	3,131,468	3,230,000	2,654.69	2,585.56	76	97.4	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	1,252,984	1,490,000	1,515.81	1,515.81	48	100.0	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	1,042,568	1,360,000	1,735.31	1,709.96	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	1.0	1,109,728	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	530,020	563,000	579.96	579.96	18	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2		東京都	537,100	0.5	571,684	554,000	668.54	668.54	19	100.0	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台		東京都	810,000	0.8	846,565	921,000	1,105.45	1,105.45	25	100.0	13.4	2021年11月24日
C-89	アルファグランデ千桜タワー	★(注11)	東京都	2,800,000	2.7	3,016,510	2,980,000	4,437.47	4,437.47	68	100.0	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	7.7	8,133,033	8,060,000	8,154.58	7,867.57	147	96.5	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	1,654,049	1,790,000	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	797,424	799,000	872.95	847.23	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	526,460	515,000	827.56	775.32	29	93.7	5.0	2003年2月11日
C-94	プロシード篠崎2	★	東京都	1,130,000	1.1	1,183,033	1,240,000	2,134.07	2,017.07	35	94.5	0.2	2008年9月18日
C-95	プロシード新松戸		千葉県	952,000	0.9	1,045,058	969,000	1,514.93	1,514.93	52	100.0	4.1	2023年9月1日
首都圏主要都市合計				76,051,200	74.2	73,375,792	89,793,000	153,386.97	150,482.26	3,688	98.1		

ポートフォリオ一覧③(2024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)	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	310,142	519,000	1,101.56	1,030.01	44	93.5	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	217,432	264,000	620.22	434.31	10	70.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄	★	愛知県	792,500	0.8	585,928	927,000	1,958.44	1,801.46	77	92.0	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田		愛知県	309,300	0.3	227,157	363,000	922.40	829.53	30	89.9	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	390,963	536,000	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	1,022,000	1.0	859,783	1,570,000	2,733.58	2,588.78	94	94.7	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上	★	愛知県	499,000	0.5	416,340	662,000	1,204.65	880.06	48	73.1	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田	★	愛知県	219,000	0.2	182,697	337,000	752.04	752.04	27	100.0	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	831,886	1,230,000	1,775.89	1,775.89	56	100.0	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町		兵庫県	780,000	0.8	799,088	1,100,000	1,590.64	1,565.36	61	98.4	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	148,313	178,000	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	1,983,083	2,500,000	4,218.01	3,657.36	72	86.7	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	2,018,014	2,270,000	5,335.93	4,727.07	73	88.6	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	2,202,648	2,470,000	4,134.70	4,100.34	126	99.2	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	1.0	1,078,917	1,090,000	2,170.80	1,984.19	81	91.4	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	1,741,424	1,850,000	3,086.99	2,936.51	117	95.1	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂		愛知県	535,000	0.5	529,945	541,000	1,126.40	1,065.14	40	94.6	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須		愛知県	831,000	0.8	762,465	955,000	1,851.30	1,711.05	66	92.4	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	729,436	807,000	1,913.28	1,731.56	63	90.5	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	1,460,834	1,880,000	3,409.93	3,352.03	108	98.3	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	758,000	946,000	1,799.52	1,703.56	60	94.7	6.4	2018年8月9日
G-36	プロシード釣鐘		大阪府	795,000	0.8	859,795	866,000	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	1,387,683	1,360,000	1,609.14	1,512.69	63	94.0	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	811,614	842,000	1,461	1,461	36	100	8.8	2013年3月7日
G-39	プロシード新安城		愛知県	780,000	0.8	856,441	781,000	1,825	1,825	47	100.0	6.3	2024年3月6日
G-40	プロシード日赤通り		福岡県	1,130,000	1.1	1,244,200	1,200,000	1,742	1,660	61	95.3	6.0	2023年3月27日
政令指定都市合計				24,021,254	23.4	23,394,238	28,044,000	51,210.78	47,926.95	1,533	93.6		
R-2	プロシード水戸		茨城県	383,700	0.4	274,741	496,000	1,223.83	1,131.81	36	92.5	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2		茨城県	416,900	0.4	309,828	525,000	1,381.34	1,271.84	36	92.1	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	777,072	921,000	2,659.71	2,266.53	34	85.2	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	819,856	911,000	2,258.88	2,181.70	60	96.6	2.5	2018年9月20日
地方主要都市合計				2,400,200	2.3	2,181,499	2,853,000	7,523.76	6,851.88	166	91.1		
総合計				102,472,654	100.0	98,951,530	120,690,000	212,121.51	205,261.09	5,387	96.8	3.0	

【備考】

(注1)「物件番号」は、「C」(＝首都圏主要都市)、「G」(＝政令指定都市)、「R」(＝地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。

(注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得資産の取得価格の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸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。

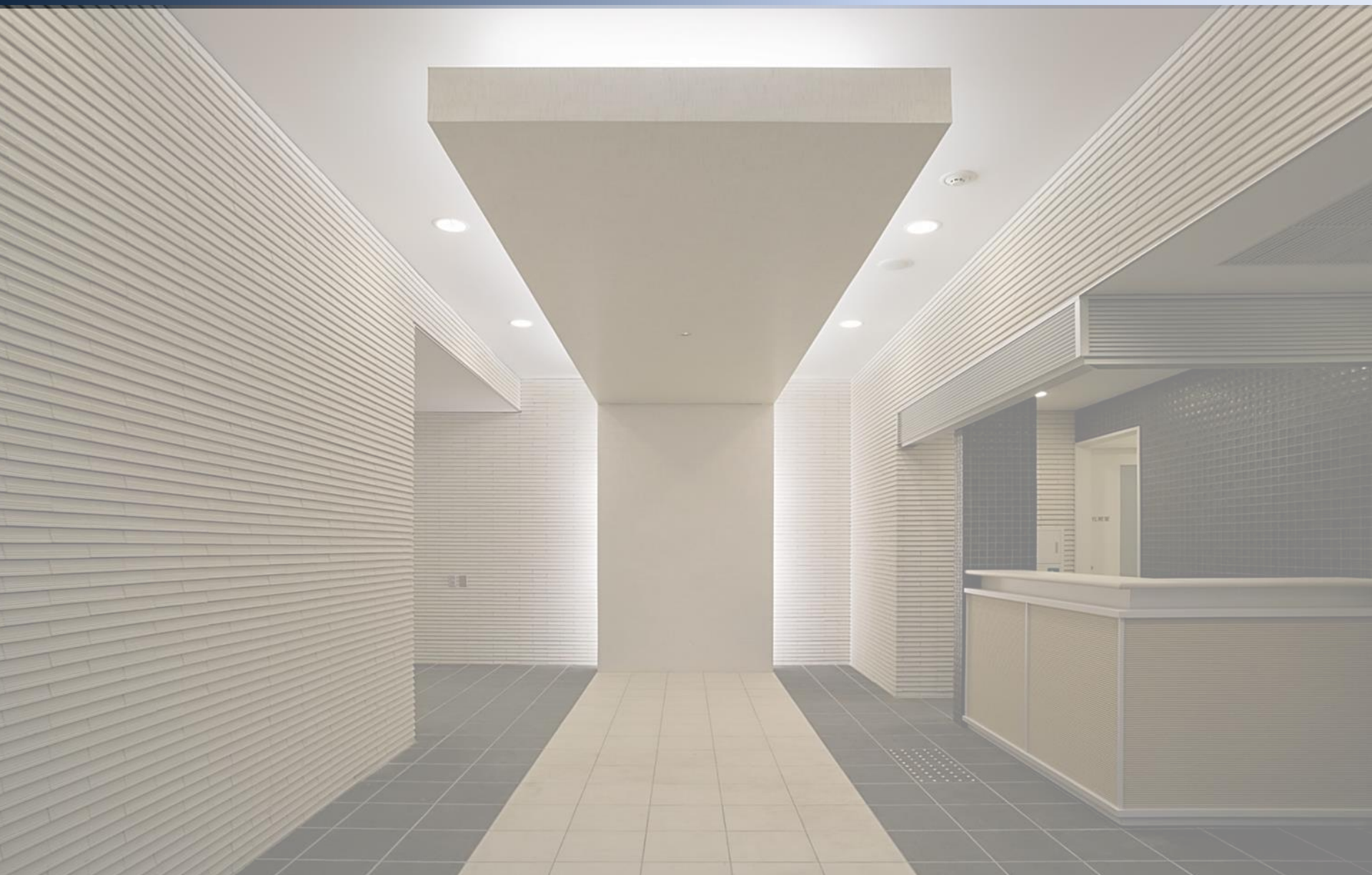
(注11)(C-89)アルファグランデ千桜タワーの土地に対する権利は定期借地権及び転定期借地権です。

(注12)(C-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。

平均築年数: 18.0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

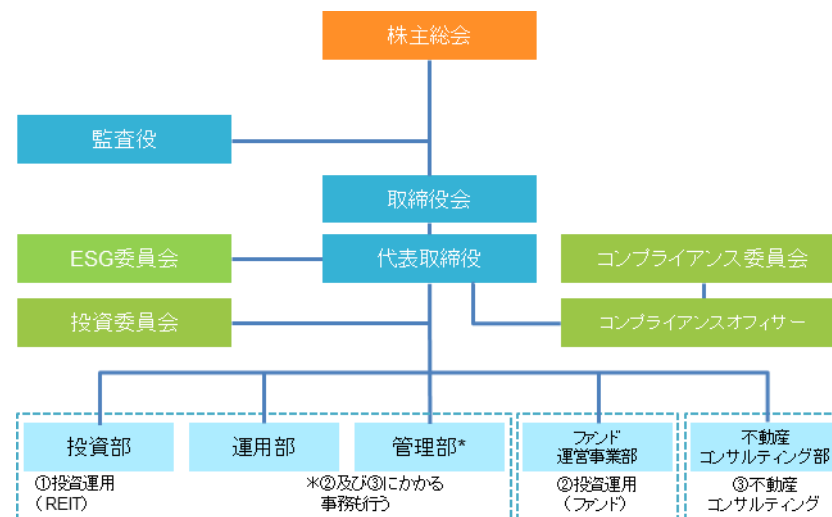
本 店 所 在 地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

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、2024年10月31日現在の情報を記載しています。