



第30期(2020年10月期)決算説明会資料
2020年12月16日



第30期決算概要

第30期 決算ハイライト	4
新型コロナウイルスによる影響	5
第30期 決算実績	6
業績予想	7
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取り組み	8
第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移	9
第23期～第30期の物件入替実績と今後の物件入替方針	10
プロシード門前仲町取得	11
プロシード舞浜取得	12
プロシード水戸3取得	13
第23期以降の物件入替による効果	14
安定的な稼働率の推移と背景	15
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	16
運用資産に関する賃貸借条件の状況	17
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第25期末～第30期末の入居実績)	18
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	19
LTVの推移	20
投資法人債の概要及び財務状況	21
有利子負債の状況/リファイナンス後(2020年11月24日)	22
投資口価格の推移	23
サステナビリティに関する取り組み	24
投資主の状況(2020年10月31日現在)	27

今後の運用方針

第30期以降の運用方針	29
分配金の推移	30
スタートグループの協力体制	31
ウェアハウジング中の物件	32
スポンサー等による開発物件	34
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	36
スタートグループによる進行中の事業例	44
運用会社の取り組み事例	45

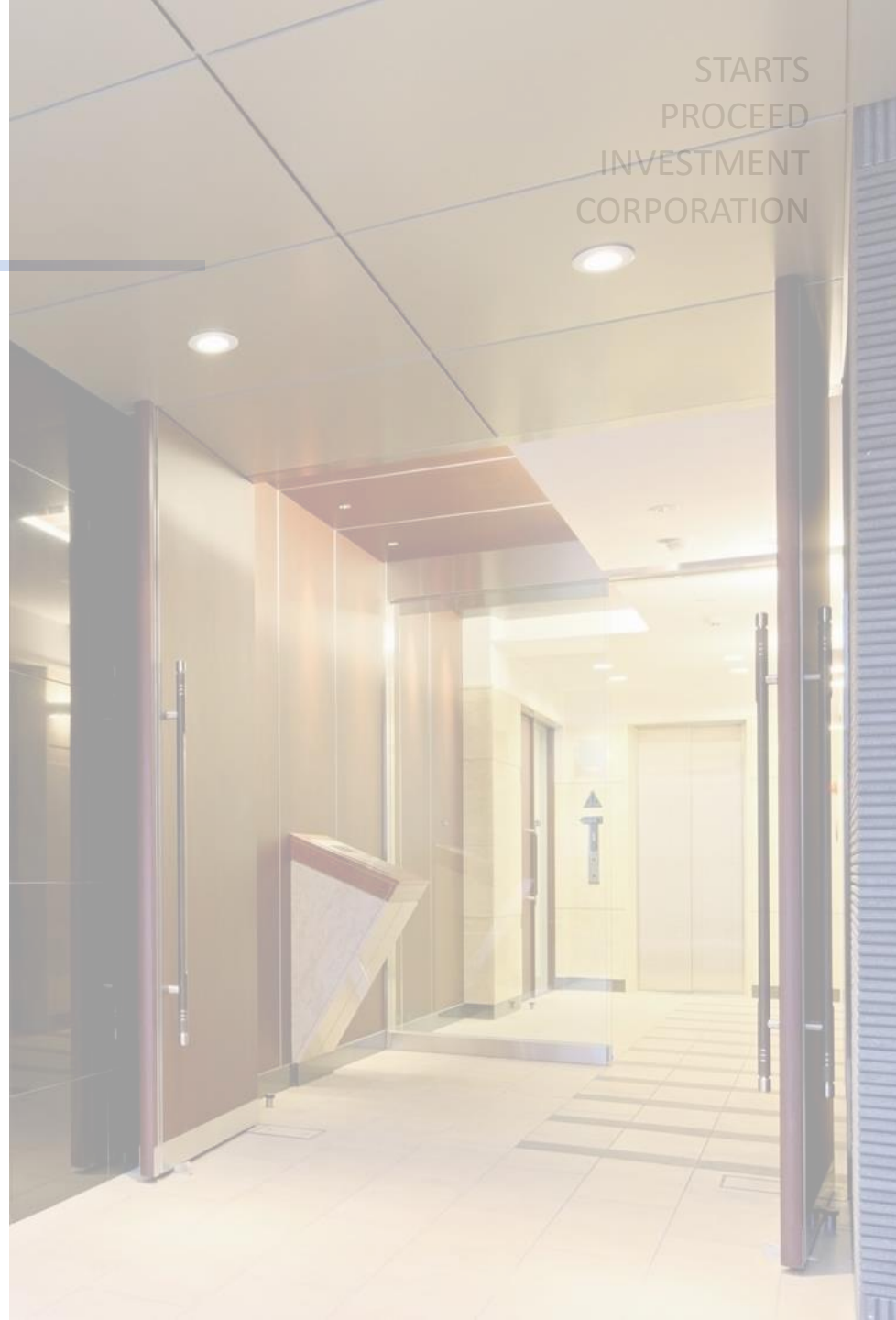
参考資料

貸借対照表	47
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	48
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	49
有利子負債の状況(2020年10月31日現在)	50
ポートフォリオマップ(2020年10月31日現在)	53
ポートフォリオ方針及び現在の状況	54
ポートフォリオ一覧(2020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
注意事項	61

第30期決算概要



■ 第30期 1口当たり分配金

期初予想分配金

5,420円

+68円/+1.3%

確定分配金

5,488円

前期比

(第29期実績 5,059円)

+429円/+8.5%

■ 第30期 運用サマリー

外部成長	物件の入替による含み益の実現 ポートフォリオの質的向上を指向	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2020年3月～2020年5月に下記2物件を含む3物件譲渡(譲渡価格5,801百万円)、下記3物件を含む4物件取得(取得価格6,140百万円)の入替を実施 ■ プロシード西長堀、プロシード京橋を譲渡(2020年5月29日) 譲渡益245百万円 ■ プロシード門前仲町、プロシード舞浜、プロシード水戸3を取得(2020年5月29日)、取得価格合計3,093百万円
内部成長	安定的な資産運用を継続	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期中平均稼働率 95.7% ■ 第3期以降28期連続で稼働率95%以上を維持 ■ 新型コロナウイルスの影響は軽微であり、期中平均稼働率は前年同期比△0.3ポイントに留まる ■ 新規入替時の賃料変動率は+1.4%であり、前年同期比+0.6ポイント
財務状況	財務の健全化を維持	<ul style="list-style-type: none"> ■ 2回目の一般募集による投資法人債を起債し、調達コストを低減(第31期) ■ 総資産LTV(リファイナンス後)^(注1) 第29期末50.6%→50.5%(0.1ポイント低下) ■ 鑑定LTV(リファイナンス後)^(注2) 第29期末46.4%→46.2%(0.2ポイント低下) ■ 固定化比率(リファイナンス後) 第29期末37.8%→37.8%(±0ポイント)

(注1)リファイナンス後 総資産LTV=リファイナンス実施日(2020年11月24日)の有利子負債の残高÷(第30期末の貸借対照表上の資産合計+第31期に調達した有利子負債の金額-第31期に返済した有利子負債の金額)

(注2)リファイナンス後 鑑定LTV=リファイナンス実施日(2020年11月24日)の有利子負債の残高÷(第30期末の鑑定評価額合計+第31期に調達した有利子負債の金額-第31期に返済した有利子負債の金額)

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

■ 稼働状況

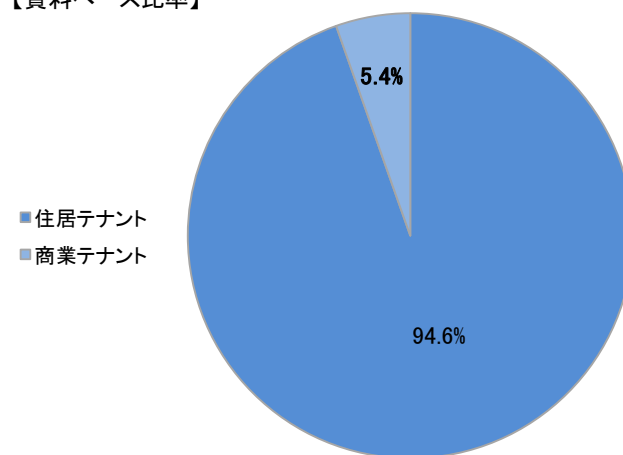
		5月	6月	7月	8月	9月	10月	合計・平均	対前年比
稼働率(%)	2019年	96.1	96.2	95.9	95.7	96.1	95.7	96.0	△ 0.3ポイント
	2020年	95.8	95.8	95.9	95.6	95.6	95.2	95.7	
入居(件)	2019年	68	77	66	67	74	63	415	△ 32件
	2020年	52	67	80	55	65	64	383	
退去(件)	2019年	69	80	76	73	58	81	437	10件
	2020年	78	72	83	65	66	83	447	
滞納率(%) (注)	2019年	0.58	0.67	0.67	0.79	0.68	0.78	0.70	0.11ポイント改善
	2020年	0.86	0.51	0.67	0.46	0.49	0.52	0.59	

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

■ 賃料動向(2020年11月30日時点)

- 住居テナント賃料減額・支払猶予要請 ➡ **4件10戸**(5165戸中)
対応結果 ➡ 賃料減額 : 1件7戸(総額 12,000円/月)
更新料分割支払: 1件1戸
- 商業テナント賃料減額・支払猶予要請 ➡ **9件**(62店舗中)
対応結果 ➡ テナントと協議の結果現状維持
- 本投資法人が所有する商業テナントは賃料ベースで全体の5.4%であり、将来的に減額を実施したとしても収益への影響は軽微。
- 主なPM会社であるスターツアメニティー株式会社とは賃料保証契約を締結しているため、賃料滞納が発生しても本投資法人に入ってくる賃料への影響は極めて限定的。

【賃料ベース比率】

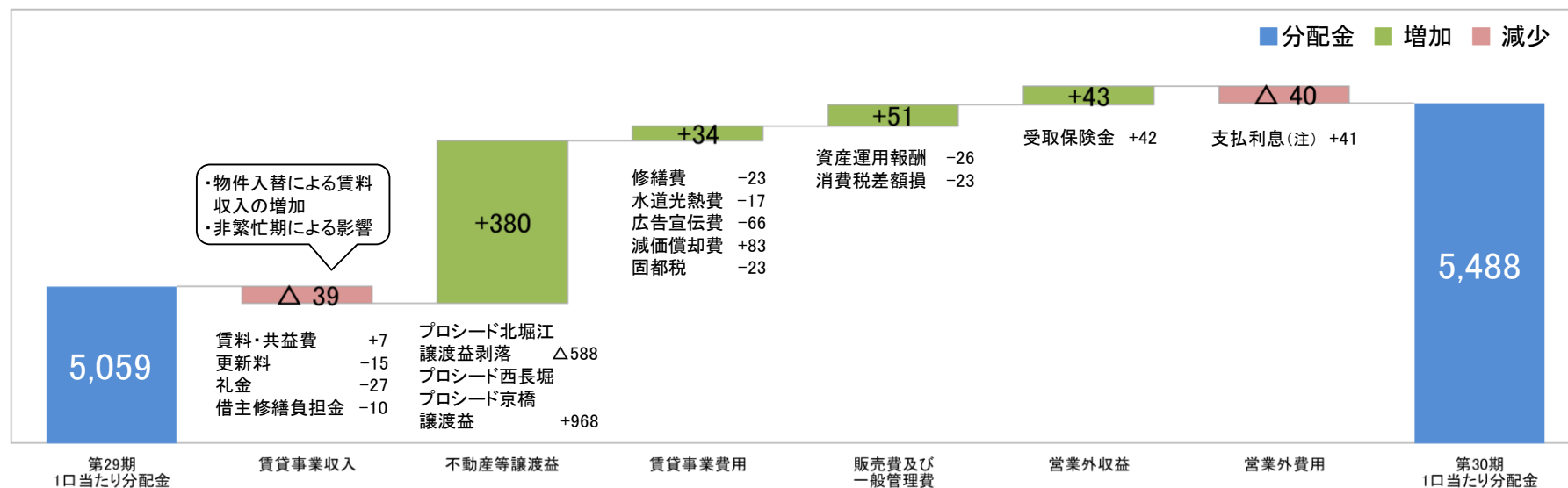


■ 第29期実績及び第30期予想との比較

	第29期実績	第30期実績	対前期比	第30期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,665	3,352	△ 313	3,348	3
営業費用(百万円)	1,790	1,769	△ 21	1,761	8
営業利益(百万円)	1,874	1,582	△ 292	1,587	△ 4
経常利益(百万円)	1,685	1,394	△ 291	1,377	17
当期純利益(百万円)	1,683	1,392	△ 291	1,375	17
1口当たり分配金(円)	5,059	5,488	429	5,420	68
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	－	253,777	－
期中平均稼働率(%)	96.1	95.7	△ 0.4	95.8	△ 0.1

■ 第30期分配金の主な増減要因

(一口当たり円)



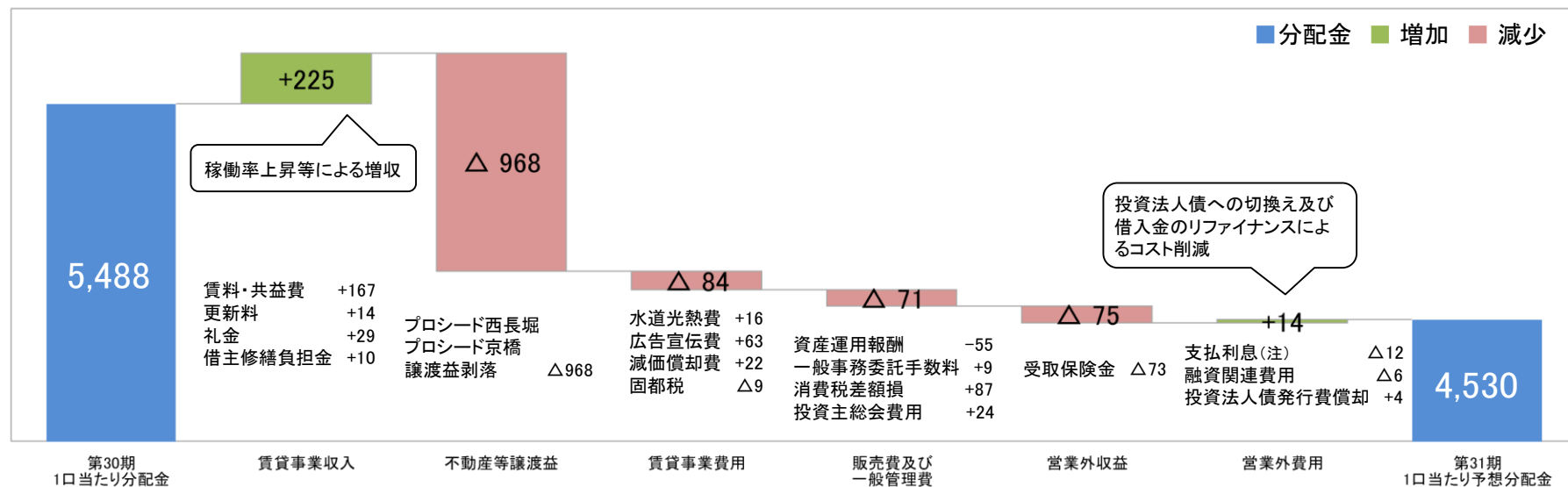
(注) 投資法人債利息を含みます。

■ 第31期・第32期予想

	第30期実績	第31期予想	対前期比	第32期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,352	3,163	△ 188	3,129	△ 34
営業費用(百万円)	1,769	1,808	39	1,783	△ 25
営業利益(百万円)	1,582	1,355	△ 227	1,345	△ 9
経常利益(百万円)	1,394	1,151	△ 242	1,144	△ 7
当期純利益(百万円)	1,392	1,149	△ 242	1,142	△ 7
1口当たり分配金(円)	5,488	4,530	△ 958	4,500	△ 30
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	—	253,777	—
期中平均稼働率(%)	95.7	95.9	0.2	95.8	△ 0.1

■ 第31期予想分配金の主な増減要因

(一口当たり円)



■ 本投資法人が認識する課題

- ・ 今までの継続した様々な施策によりNAV倍率は第27期(2019年4月期)末の**0.8倍**程度から第28期(2020年10月期)末時点で**1.0倍**まで上昇したものの、新型コロナウイルス等の影響で2020年10月末日時点では**0.9倍**程度となっており、競合銘柄対比としては低いため引き続き投資口の評価を高める必要
- ・ 競合REIT対比、**規模の観点で劣位**した状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの構築が必要



■ 本投資法人が今後実施すべき取り組み

現状の課題を踏まえて、投資主価値向上により重点を置いた施策を継続して実施

①機動的な物件入替を通じたポートフォリオの質的向上

- ・ 高い不動産価格を活かした譲渡益を還元
- ・ 中長期的なNOIの向上に努めるべく、物件の取得も同時に検討

②パイプライン物件の取得を通じた、流動性・安定性の向上

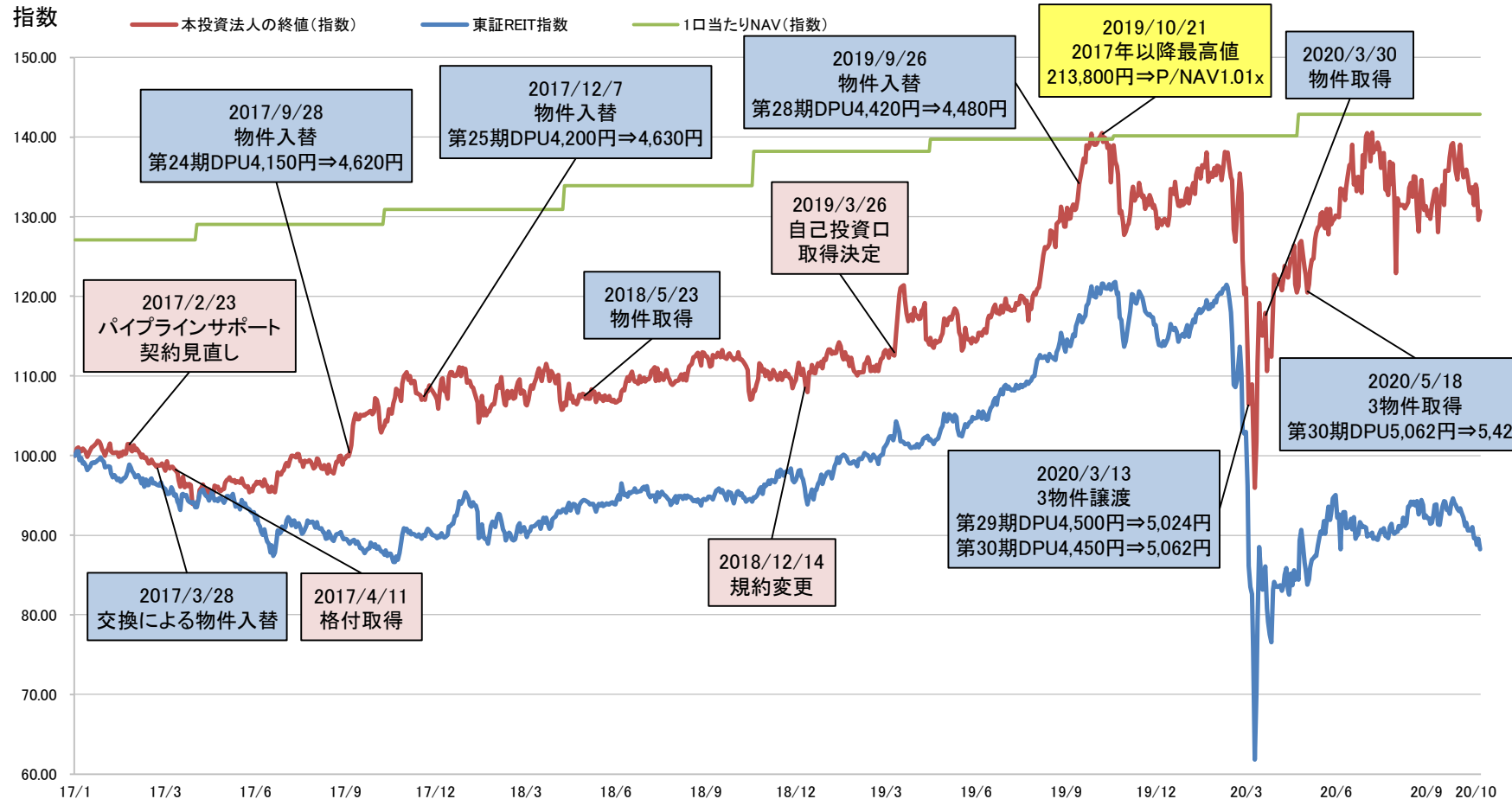
- ・ 競争力が高いスポンサー開発物件等の取得を通じて、安定性の高い魅力あるポートフォリオを構築

③余剰資金を活用した自己投資口取得による投資主への還元

- ・ 余剰資金の積極的な活用方法である自己投資口の取得を検討することで還元策を強化

第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移









物件入替や自己投資口の取得などの取り組みを継続して行うことで、コロナショック前にはNAV倍率が1.0倍近くまで回復しました。コロナショック後もディフェンシブなポートフォリオが功を奏し、投資口価格は東証リート指数をアウトパフォームしています。



(注) グラフ内の日付は情報開示日です。

第23期～第30期の物件入替実績と今後の物件入替方針

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第30期の物件入替により+5,834百万円の資産規模増加及び1,136百万円の譲渡益・交換差益(うち499百万円は圧縮積立金として内部留保しています。)を獲得しており、今後も継続的な物件入替と投資主への還元を検討していきます。

	第23期～第27期	第28期 (2019年10月期)	第29期 (2020年4月期)	第30期 (2020年10月期)	継続的な取り組みの実施
取得物件					第23期 ～ 第30期 合計
取得価格	6,602百万円	770百万円	3,047百万円	3,093百万円	13,521百万円
鑑定評価額(注1)	6,731百万円	824百万円	3,160百万円	3,359百万円	14,074百万円
平均築年数(注2)	12.0年	1.1年	4.7年	0.7年	7.2年
譲渡物件					第23期 ～ 第30期 合計
譲渡価格	3,008百万円	205百万円	2,451百万円	3,350百万円	9,014百万円
鑑定評価額(注1)	2,995百万円	197百万円	2,580百万円	2,974百万円	8,746百万円
平均築年数(注2)	25.4年	26.6年	12.3年	12.3年	17.2年
譲渡益/交換差益	334百万円	5百万円	549百万円	245百万円	1,136百万円

今後の物件入替方針

- ・東京外周部の築古物件に関して譲渡を検討
- ・譲渡益は投資主還元として分配金に上乗せするほか、取得資金として使用を検討
- ・譲渡物件以上の取得を行い、ポートフォリオの質的向上に加え、着実な外部成長を行う

投資主価値
最大化の実現

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

(注2) 築年数は取得・譲渡時点の築年数です。

- 2020年5月29日、プロシード門前仲町を取得しました。
- 本物件はスターツグループが設計施工した物件です。
- 取得価格は1,240百万円、鑑定評価額(2020年3月1日時点)は1,310百万円、取得時の築年数は0.4年でした。
- 本物件が所在する門前仲町は、大手町駅まで7分、新宿駅まで約30分と都心部に位置しており、竣工から2か月もしないうちに稼働率100%になっています。

スターツ開発

新築



稼働率: 100.0%
(2020年10月31日時点)



駅徒歩7分

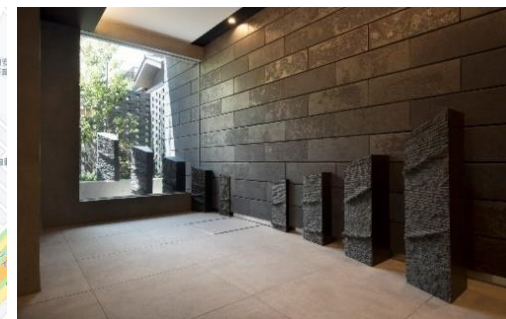


< 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上7階建
竣工年月: 2020年1月18日
賃貸戸数(間取り): 1K 36戸 1LDK 12戸 計48戸
所在地: 東京都江東区福住一丁目7番8号
敷地面積: 665.38㎡
延床面積: 1,777.37㎡
建築用途: 共同住宅
用地域: 準工業地域

- 2020年5月29日、プロシード舞浜を取得しました。
- 本物件はスタートグループのネットワークを生かして土地を取得し、スタートグループが設計施工した物件です。
- 取得価格は1,029百万円、鑑定評価額(2020年3月31日時点)は1,180百万円、取得時の築年数は0.2年でした。
- 本物件はスマートフォンを利用し鍵の開閉を行うことが可能なスマートロックをはじめとした、外部から住宅設備機器が操作可能な最新のIoTを導入しており、地域の他物件との差別化を図り、高稼働の維持が見込めます。
- 徒歩20分程度で大型テーマパークにもアクセスできます。

スタート開発

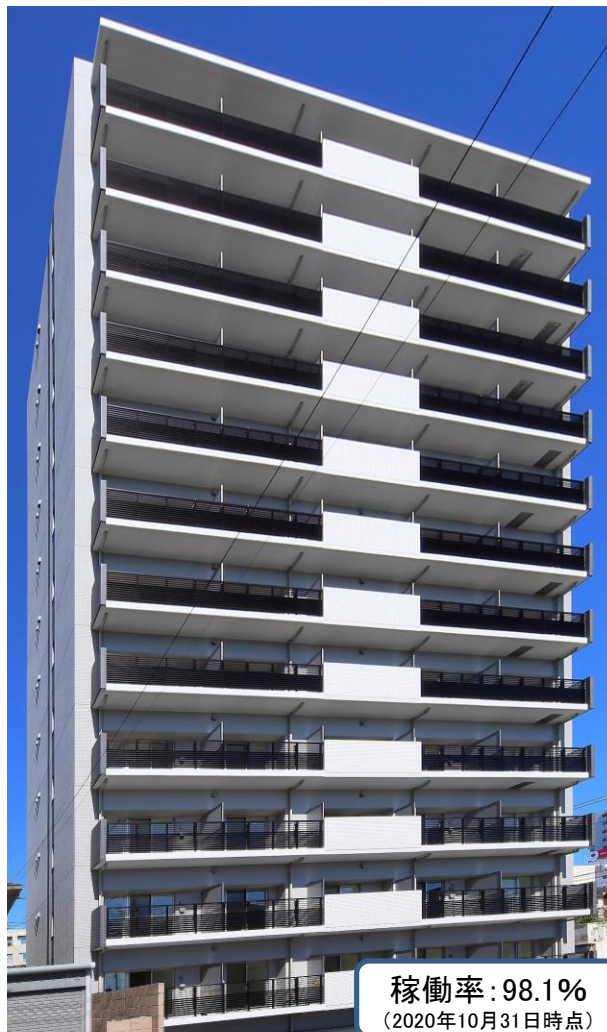


< 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上5階建
竣工年月: 2020年3月10日
賃貸戸数(間取り): 1K 66戸 計66戸
所在地: 千葉県浦安市富士見四丁目14番13号
敷地面積: 922.85㎡
延床面積: 2,151.57㎡
建築用途: 共同住宅
用途地域: 第一種中高層住居専用地域



- 2020年5月29日、プロシード水戸3を取得しました。
- 取得価格は824百万円、鑑定評価額(2020年3月31日時点)は869百万円、取得時の築年数は1.7年でした。
- 本物件の取得までの過去1年間の平均稼働率は98.4%と高稼働率で推移しており、今後も維持できるものと見込んでいます。
- 周辺には大手企業の支社・支店が多く存在しており、高い法人賃貸ニーズがあります。



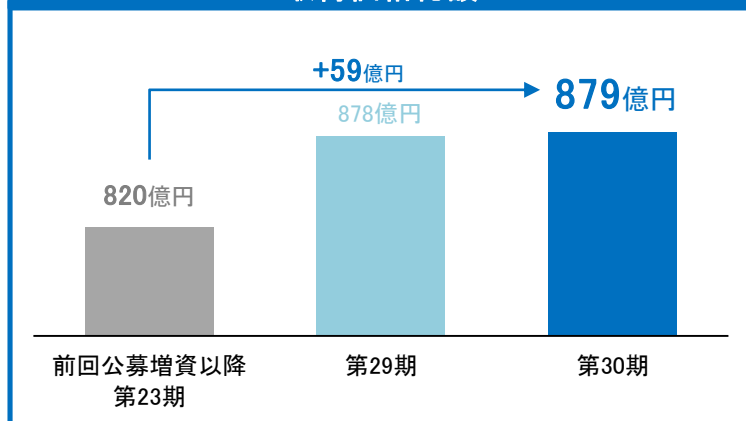
< 物件概要 >

構造・規模	鉄筋コンクリート造 地上12階建
竣工年月	2018年9月20日
賃貸戸数(間取り)	1R 24戸 1K 12戸 1LDK 24戸 計60戸
所在地	地：茨城県水戸市南町三丁目1番41号
敷地面積	744.01㎡
延床面積	2,359.02㎡
建築用途	共同住宅
用途地域	商業地域

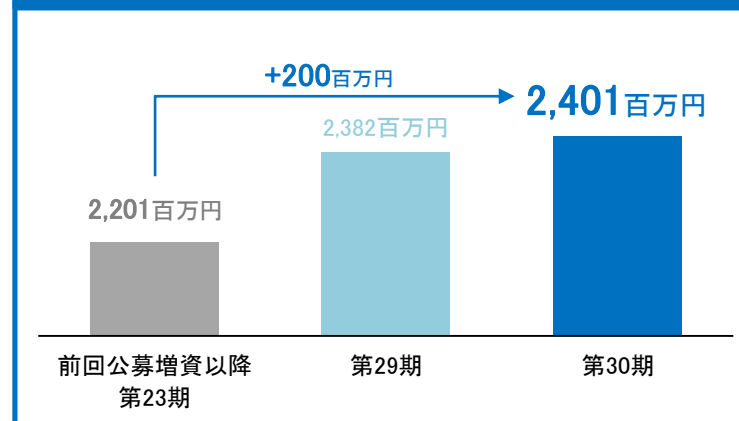
稼働率: 98.1%
(2020年10月31日時点)

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

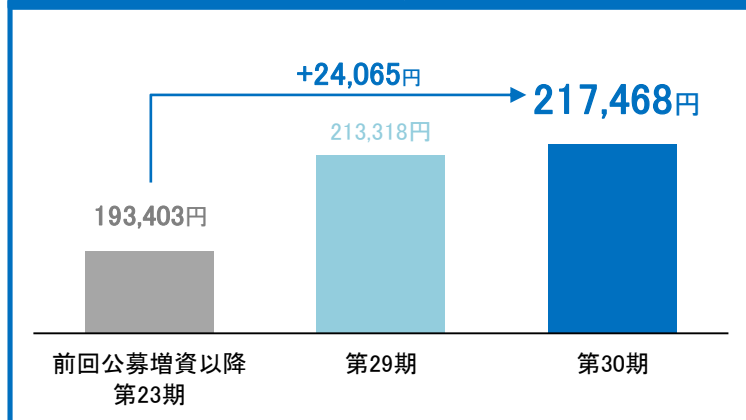
取得価格総額



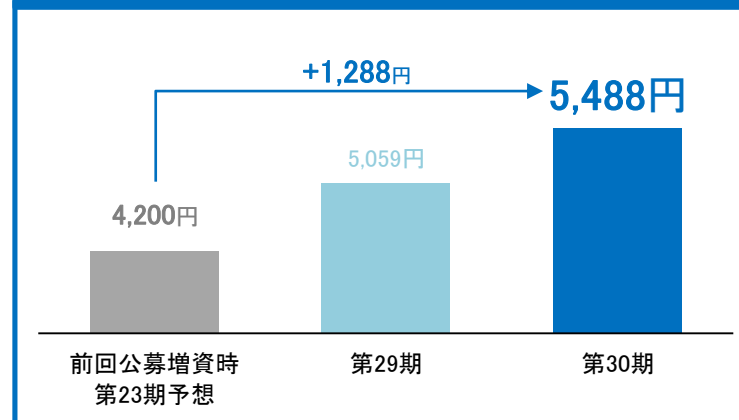
NOI



1口当たりNAV

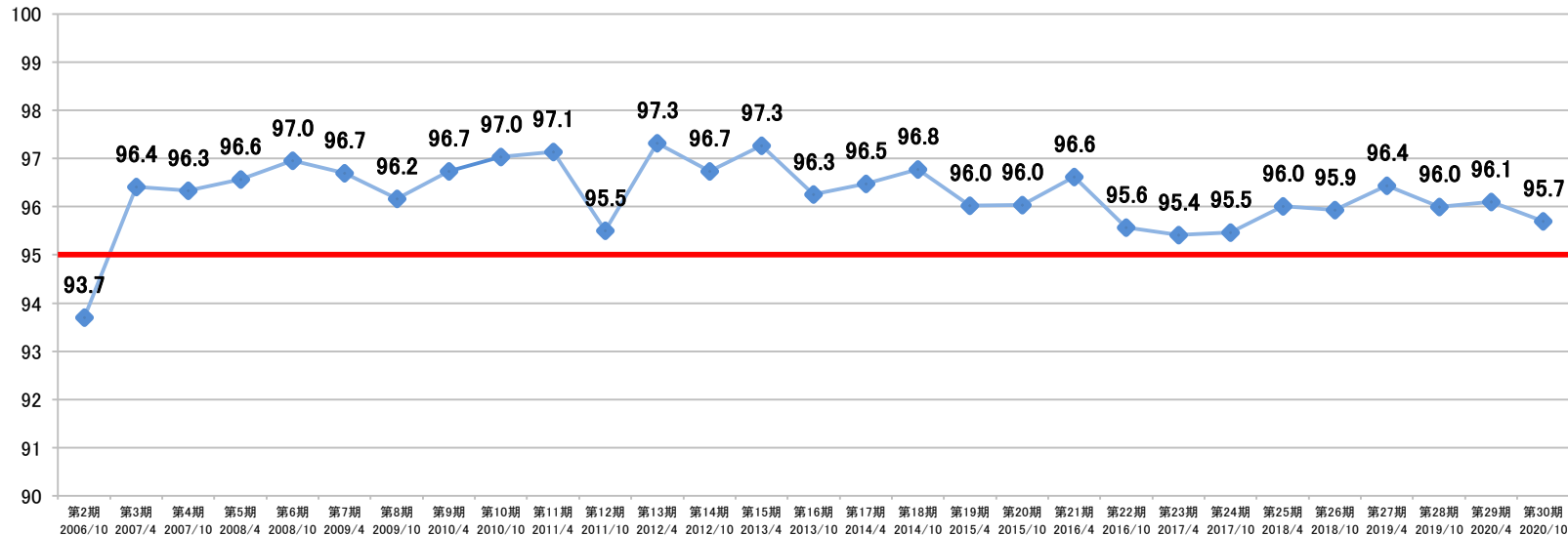


1口当たり分配金



■稼働率の推移(第2期～第30期)

本投資法人の所有する物件は**第3期以降、継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行っていきます。



■高稼働率維持の背景

①スタートグループ全体での協力体制

- ・ 全国646店舗(2020年10月31日時点)を展開するピタットハウスによる安定的なリーシング活動
- ・ スタートグループの総力が最大限発揮される東西線沿線を中心としたドミナントエリアでの優位性

②市場のニーズに向けたポートフォリオ構築

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

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

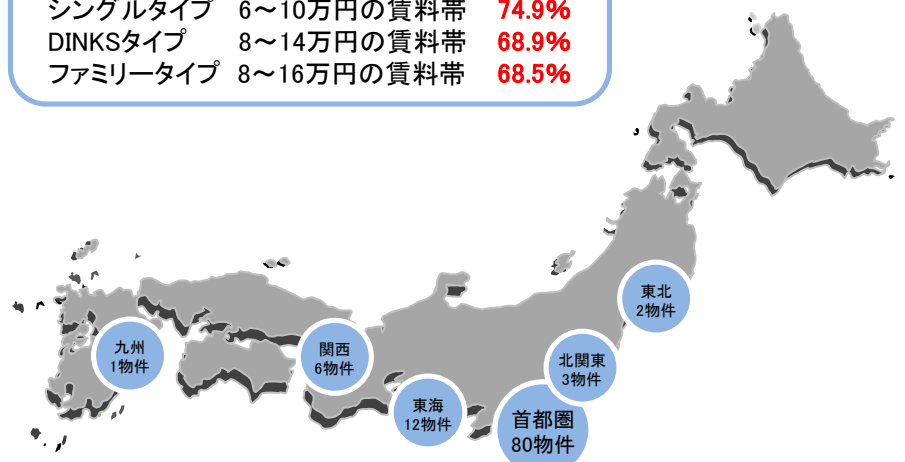
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料 (注)

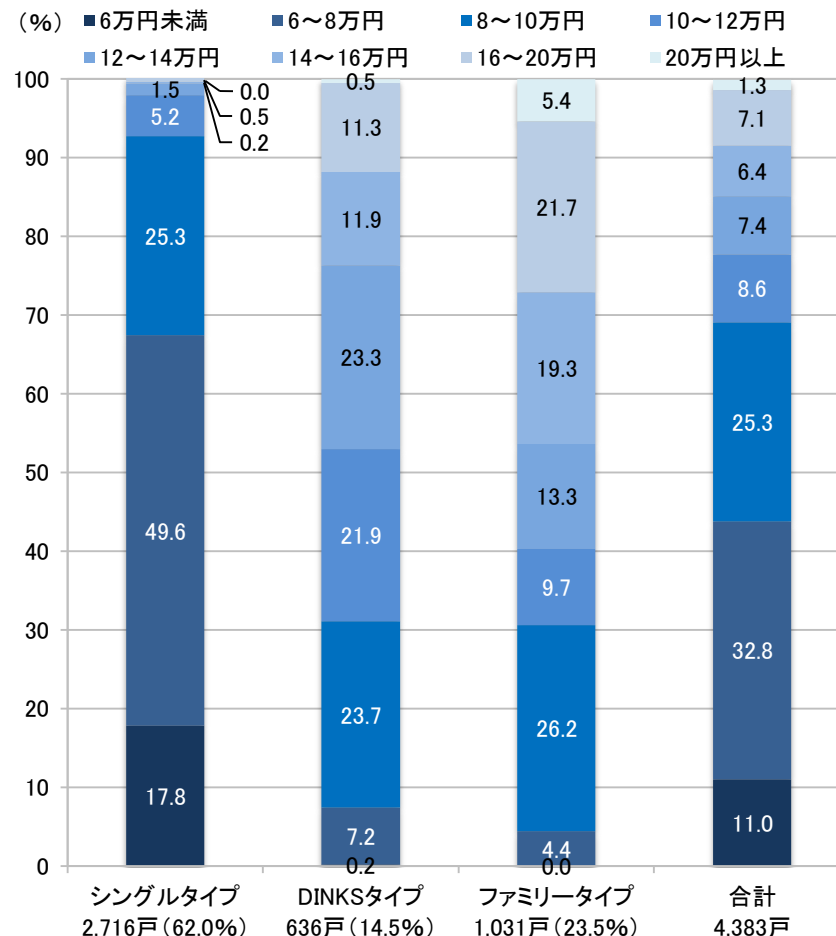
住戸タイプ	平均賃料(円)		坪単価(円)	
	第29期末	第30期末	第29期末	第30期末
シングルタイプ	74,738	74,819	9,916	9,927
DINKSタイプ	118,350	118,614	8,559	8,578
ファミリータイプ	134,035	134,427	6,663	6,682
全タイプ平均	95,014	95,195	8,328	8,344

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 **74.9%**
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 **68.9%**
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 **68.5%**



住戸タイプ別平均賃料 (注)

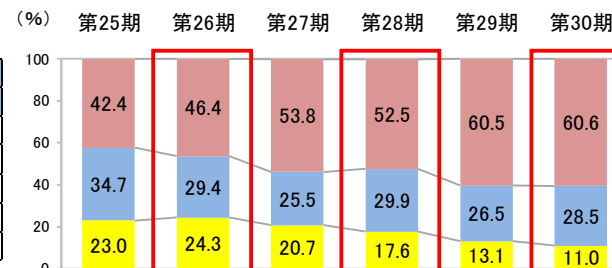


(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第29期末より第30期末まで継続して運用している104物件(5月29日に譲渡した(G-28)プロシード西長堀及び(G-29)プロシード京橋、同日に取得した(C-83)プロシード門前仲町、(C-84)プロシード舞浜及び(R-5)プロシード水戸3を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、バススルー契約の住戸(4,383戸)を対象としています。
・平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。
・平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。

■ 契約時の賃料設定 (注1)

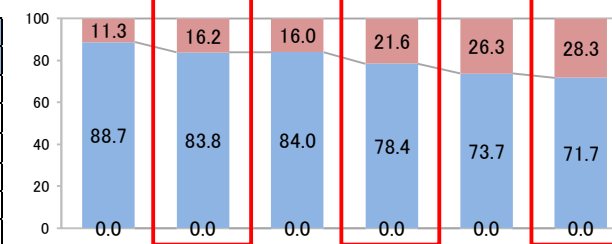
新規契約時と従前契約時の賃料差

	第25期		第26期		第27期		第28期		第29期		第30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	件数	増減額
増額	214件	696	191件	718	278件	841	218件	565	315件	960	232件	671
現状維持	175件	0	121件	0	132件	0	124件	0	138件	0	109件	0
減額	116件	△ 406	100件	△ 440	107件	△ 353	73件	△ 261	68件	△ 173	42件	△ 159
合計	505件	290	412件	278	517件	488	415件	303	521件	786	383件	512
変動率(注2)	0.6%		0.7%		1.1%		0.8%		1.7%		1.4%	



更新時の賃料改定

	第25期		第26期		第27期		第28期		第29期		第30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	件数	増減額
増額	96件	165	75件	116	126件	197	120件	183	152件	277	132件	219
現状維持	496件	0	395件	0	456件	0	337件	0	386件	0	373件	0
減額	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0
合計	592件	165	470件	116	582件	197	457件	183	538件	277	505件	219
変動率(注2)	0.2%		0.3%		0.4%		0.4%		0.5%		0.5%	
更新率	92.9%		94.0%		90.4%		91.0%		92.4%		90.3%	



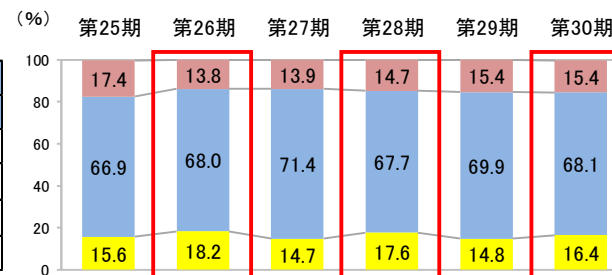
(注1) 条件設定における数値はパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

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

■ 契約時の礼金設定および賃料比 (注3)

新規契約時と従前契約時の礼金差

	第25期		第26期		第27期		第28期		第29期		第30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	件数	増減額
増額	88件	9,635	57件	6,470	72件	7,762	61件	6,277	80件	7,924	59件	6,205
現状維持	338件	0	280件	62	369件	189	281件	103	364件	272	261件	265
減額	79件	△ 7,104	75件	△ 6,284	76件	△ 6,967	73件	△ 6,092	77件	△ 6,660	63件	△ 5,830
合計	505件	2,531	412件	247	517件	984	415件	287	521件	1,535	383件	640



合計額及び賃料比 (期末時点)

	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期
礼金合計	234,352	235,488	234,787	238,145	237,517	257,485
賃料合計	416,229	420,606	418,680	422,007	421,292	424,618
賃料比	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.61ヶ月分

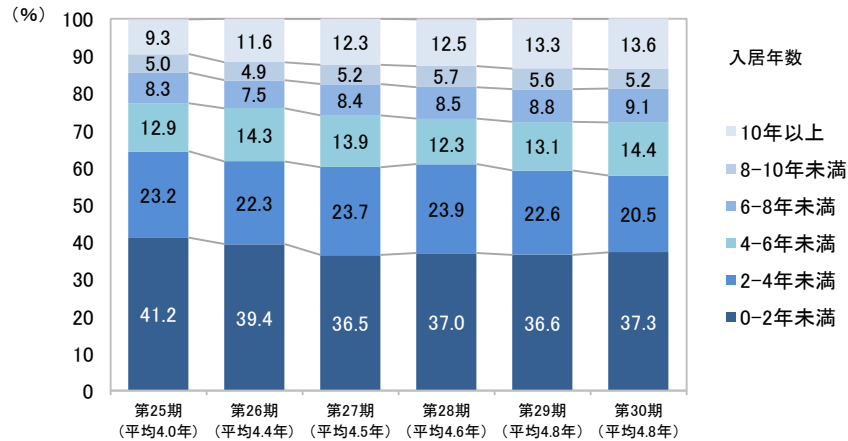
■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

(注3) 賃料比の算出は、賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額から算出し、共益費は除外しています。またパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

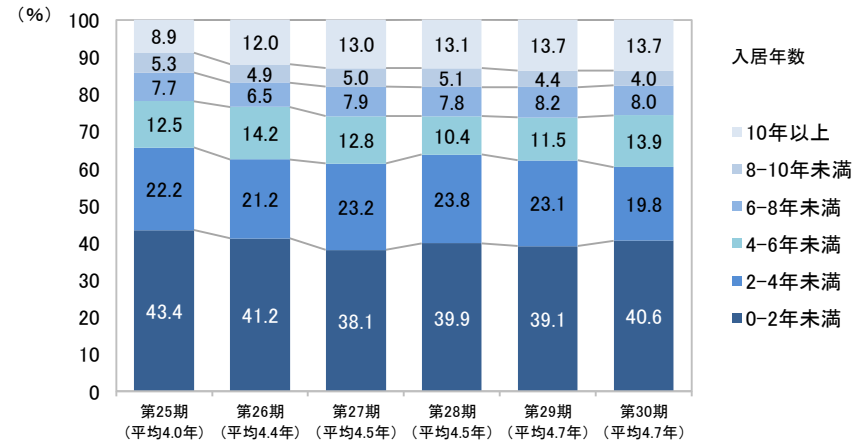
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第25期末～第30期末の入居実績)

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

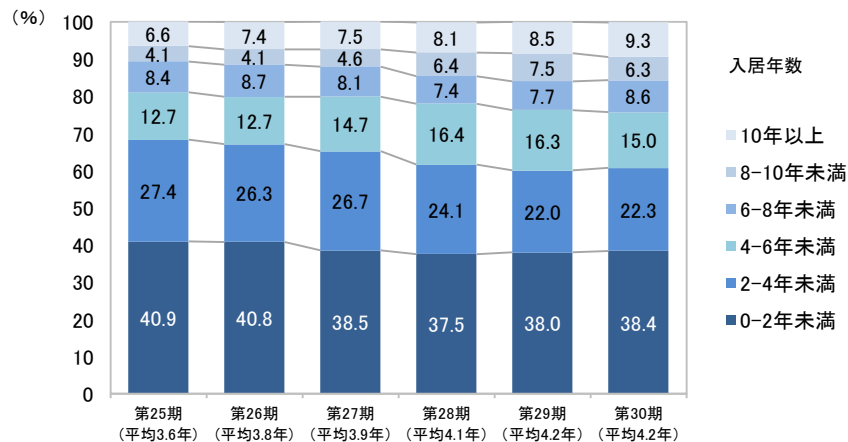
全体 (第25期末: 平均4.0年→第30期末: 平均4.8年)



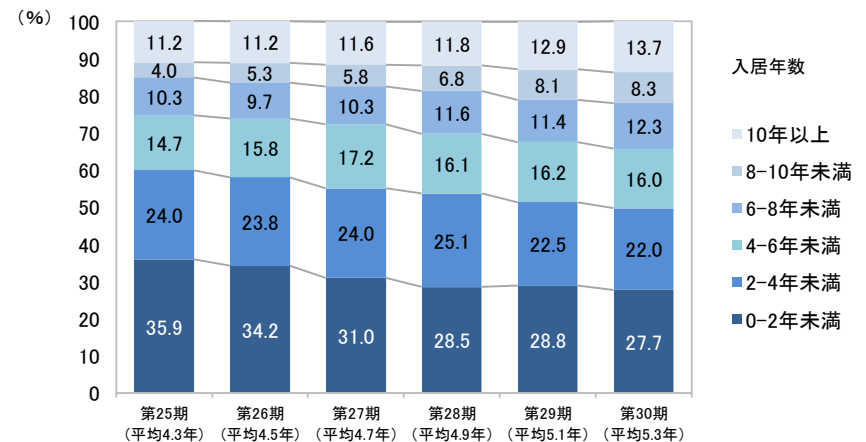
シングル (第25期末: 平均4.0年→第30期末: 平均4.7年)



DINKS (第25期末: 平均3.6年→第30期末: 平均4.2年)



ファミリー (第25期末: 平均4.3年→第30期末: 平均5.3年)



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

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

・全体には空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。

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

- 第30期の鑑定評価額は987.6億円となり、対前期比で3.4億円増加しています。
- 含み益は126.0億円であり、**帳簿価額対比14.2%**です。
- NOI利回り(取得価格ベース)は、全体で**5.5%**となっています。

	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)		期末稼働率 (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
	取得時	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期	第29期	第30期
首都圏主要都市	66,256	64,838	71,968	74,431	96.9	96.1	1,751	1,819	5.5	5.5	4.9	4.9	4.1	4.1
政令指定都市	19,265	19,016	24,614	21,632	93.9	92.0	585	511	5.3	5.3	4.8	4.7	3.7	3.7
地方主要都市	2,400	2,304	1,841	2,701	90.5	95.7	45	70	5.8	5.9	5.0	5.2	3.5	3.6
合計	87,922	86,159	98,423	98,764	95.9	95.2	2,382	2,401	5.4	5.5	4.8	4.9	4.0	4.0

(注)「NOI利回り」は、年換算したNOI実績を取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値です。

期	総資産額 (億円)	総資産LTV (%)
第1期	84	46.2
第2期	140	47.2
第3期	238	48.3
第4期	237	48.4
第5期	405	50.0
第6期	404	50.1
第7期	402	50.4
第8期	422	52.8
第9期	419	53.1
第10期	419	53.0
第11期	419	52.9
第12期	418	52.8
第13期	417	52.8
第14期	413	52.1
第15期	411	52.1
第16期	519	48.5
第17期	519	48.3
第18期	516	48.3
第22期	616	48.4
第23期	873	48.9
第24期	874	48.9
第25期	903	50.5
第26期	907	50.7
第27期	901	51.1
第28期	898	50.8
第29期	902	50.6
第30期	904	50.5

期	鑑定評価額 (億円)	鑑定LTV (%)
第1期	76	51.5
第2期	126	52.5
第3期	220	52.1
第4期	223	51.4
第5期	369	54.9
第6期	361	56.2
第7期	355	57.0
第8期	348	58.2
第9期	362	56.0
第10期	361	56.0
第11期	361	55.8
第12期	363	55.3
第13期	365	54.8
第14期	370	52.7
第15期	376	51.6
第16期	480	48.4
第17期	494	46.7
第18期	503	49.5
第22期	651	45.8
第23期	900	47.4
第24期	889	48.1
第25期	946	48.2
第26期	961	47.9
第27期	970	47.5
第28期	977	46.7
第29期	984	46.4
第30期	987	46.2

20

■ 投資法人債の起債

発行条件

年限	5年
発行額	10億円
クーポン	0.54%
条件決定日	2020年11月13日
払込日	2020年11月19日
償還日	2025年11月19日
主幹事	みずほ証券/SMBC日興証券/大和証券

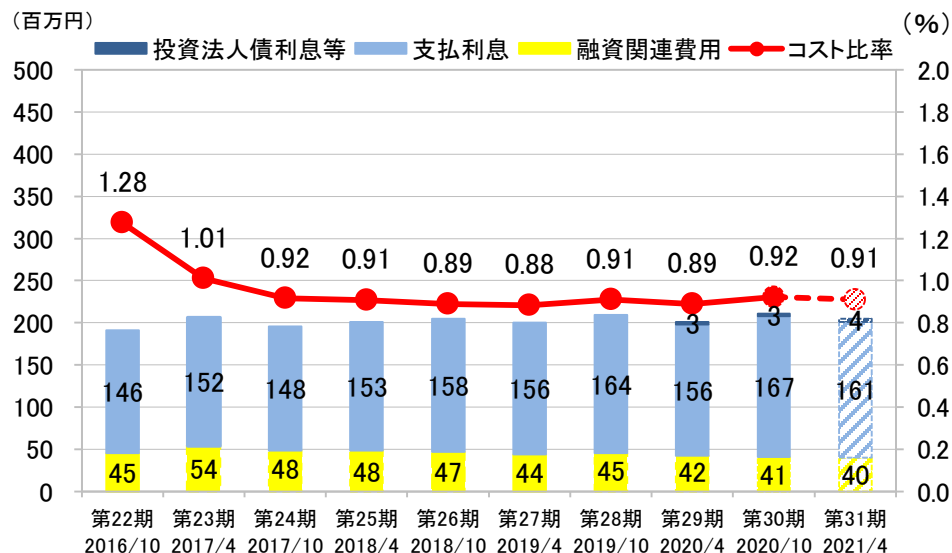
- 2回目の一般募集による投資法人債の成功により、投資口及びローンでの資金調達に加わる新たな調達手段を獲得
- 低金利による調達に成功

■ 第30期末有利子負債残高(2020年10月31日) ■ 有利子負債コストの推移

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	8,020百万円
長期借入金	36,626百万円
借入金合計	44,646百万円
投資法人債	1,000百万円
有利子負債比率	50.5%

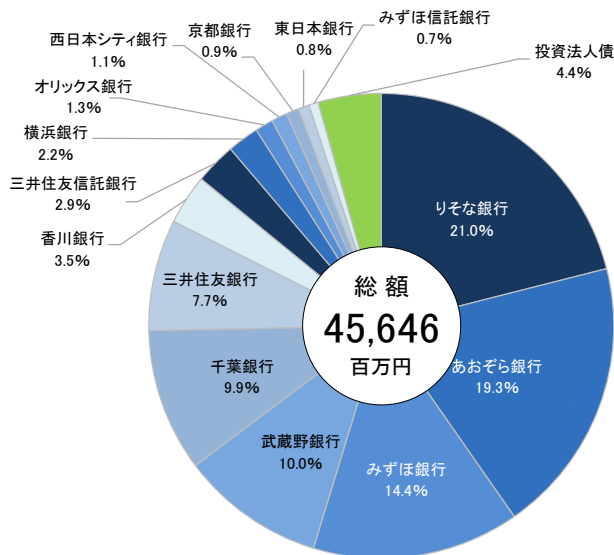
■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)：A- (安定的)



有利子負債の状況/リファイナンス後(2020年11月24日)

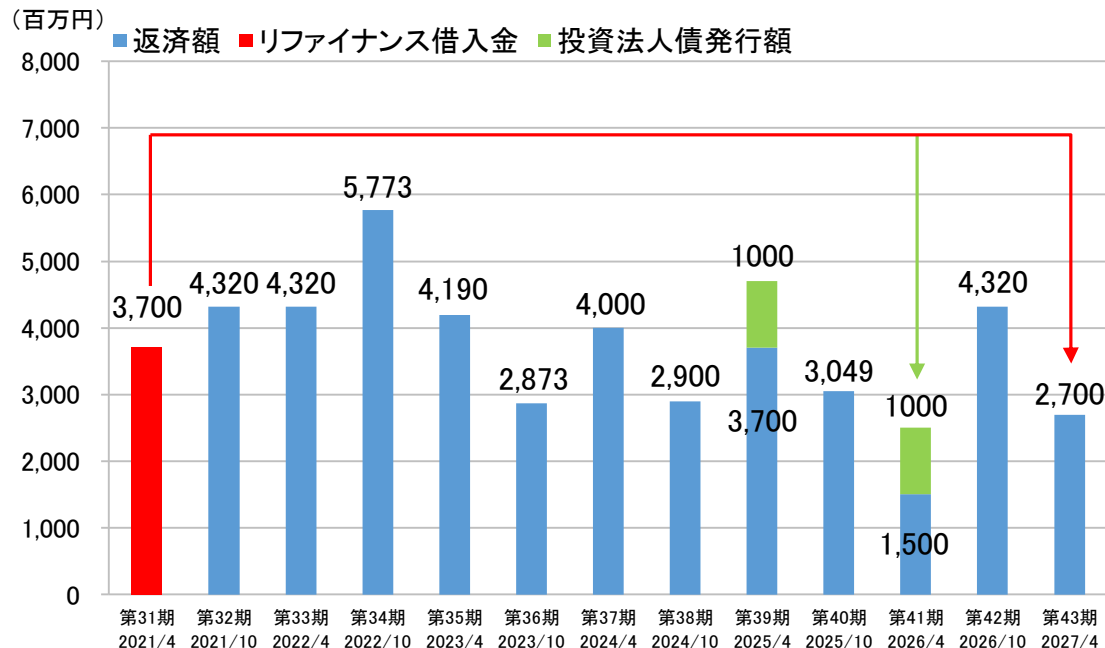
アロケーション



内訳

借入先	借入残高(百万円)
りそな銀行	9,602
あおぞら銀行	8,795
みずほ銀行	6,580
武蔵野銀行	4,576
千葉銀行	4,536
三井住友銀行	3,531
香川銀行	1,585
三井住友信託銀行	1,313
横浜銀行	1,000
オリックス銀行	577
西日本シティ銀行	500
京都銀行	400
東日本銀行	350
みずほ信託銀行	300
投資法人債	2,000
投資法人債	2,000
合計	45,646

返済期の分散状況



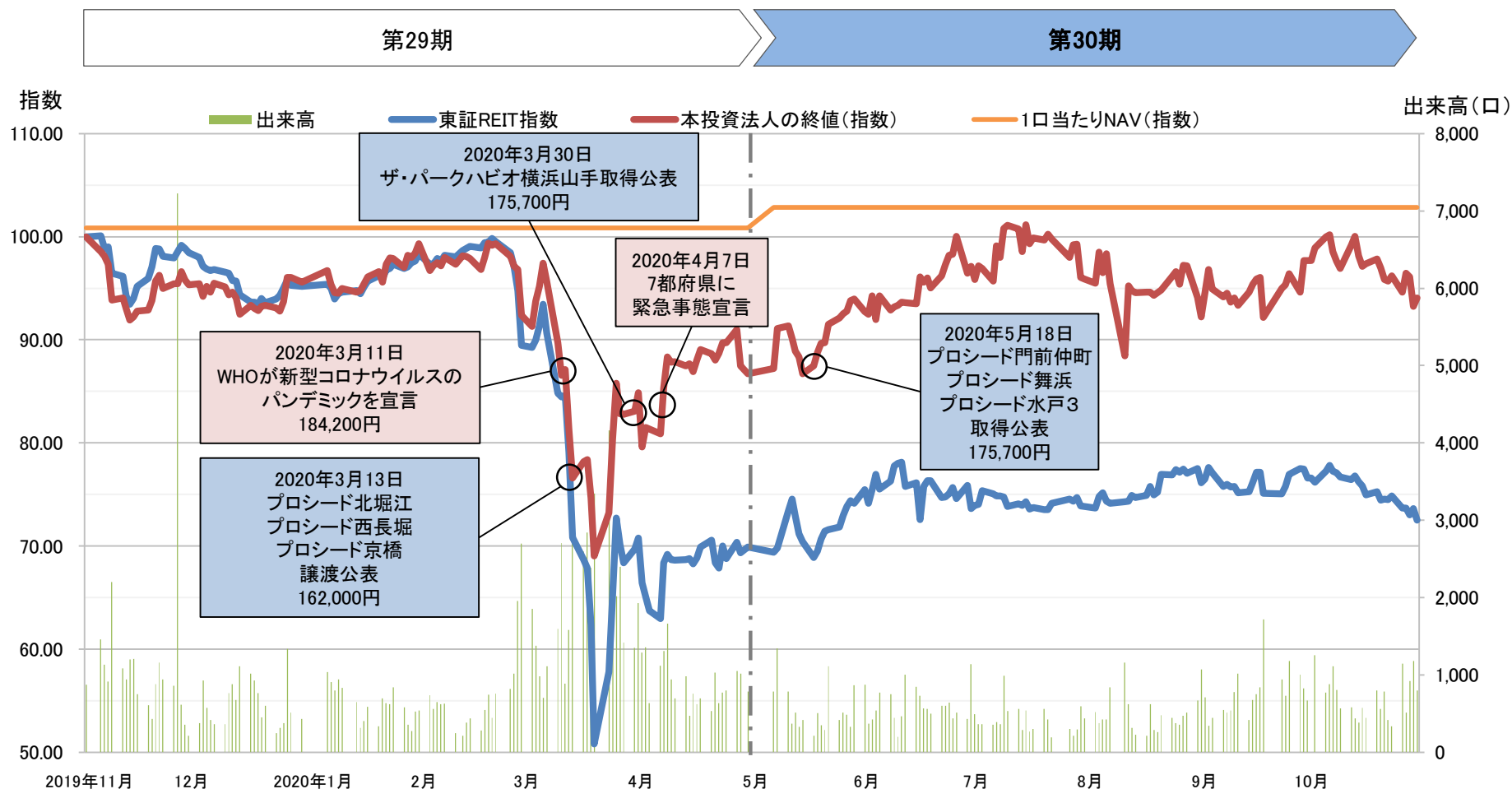
2020年11月24日タームローン2Q概要

金額	期間	固定金利
2,700百万円	6年	0.90%

平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第26期末	第27期末	第28期末	第29期末	第30期末	2020年11月24日 リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.8	2.8	2.7	2.6	2.6	3.0
固定化比率(%)	21.5	21.5	28.4	28.4	37.8	37.8
平均金利(%)	0.69	0.69	0.72	0.70	0.74	0.73

第30期中における投資口価格の終値ベース最高値は**214,000円**(2020年7月15日)、最安値は**183,400円**(2020年5月15日)でした。



(注) 本投資法人第29期期首の投資口価格終値211,500円及び同日付東証リート指数2,254.64を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2020年10月31日まで併示しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取り組みが重要であると考え、環境・社会への配慮や企業統治の推進を図っていきたくと考えています。また、今後は外部認証の獲得にも積極的に取り組みます。

■ Environment (環境)



- LED照明の導入(2020年10月末日時点)
導入済 : 24棟(うち当期導入2棟)
来期導入予定: 4棟

- 大規模修繕やバリューアップ工事による耐用年数の長期化

■ プロシードK2/廊下長尺シート新設及びLED照明の導入

Before



After



■ LED照明の導入



■ 省エネ・3R啓発ポスター等の掲示



Social(社会)



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

【プロシード西新井】

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



取得済

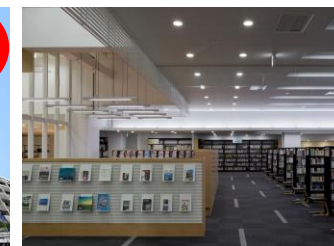


【プロシード篠崎タワー】

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



取得済



【プロシードTX流山セントラルパーク】

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



取得済

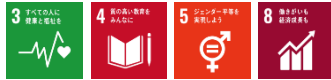


【プロシード両国2、プロシード千鳥町】

- ・東京都と共同ファンドを設立
- ・子育て支援施設の整備促進への取り組み
- ・認可保育所、シェアハウス



Social(社会)



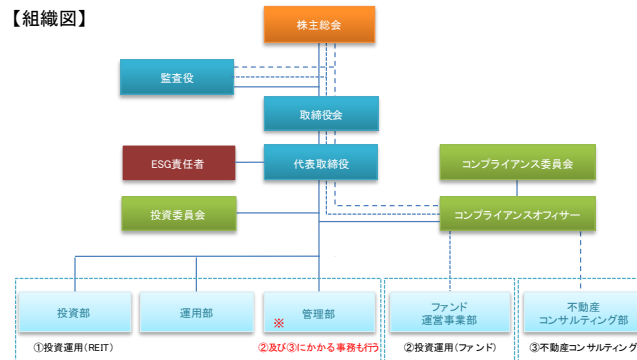
- 免震構造(2020年10月末時点)
スタートCAM受注数 : 513棟
本投資法人組入物件数: 9棟
- 井戸、かまどベンチ、カードキー、オートロック、IoTの導入
- スターツグループが所有している起震車を使った防災イベントの実施
- パブリックアートの設置
スタートグループは、PPP・PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置しており、アーティストの育成に貢献しています。
- ヘルスケア/保育施設への投資
- ネットインフラ無料(2020年10月末時点)
導入済 : 52棟(うち当期導入7棟)
来期導入予定: 6棟
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- 従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨

Governance(ガバナンス)

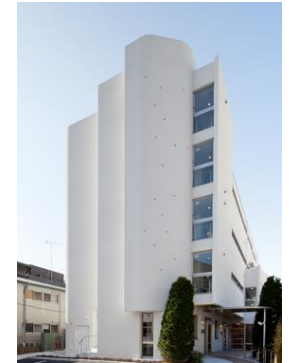


- 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- 取引にかかる意思決定フロー
- コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ESG責任者の設置

【組織図】



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



井戸



かまどベンチ



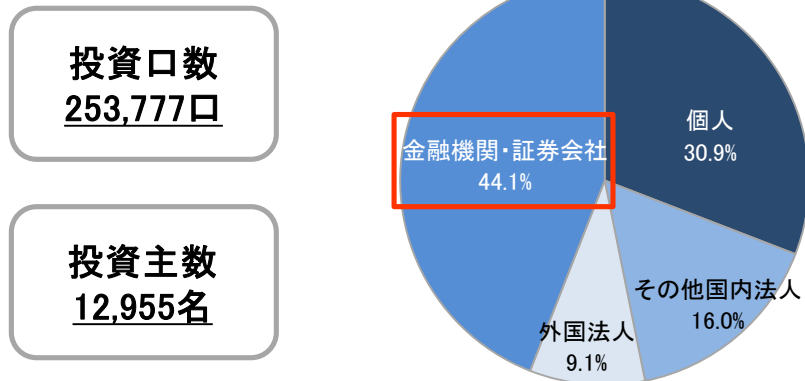
パブリックアート



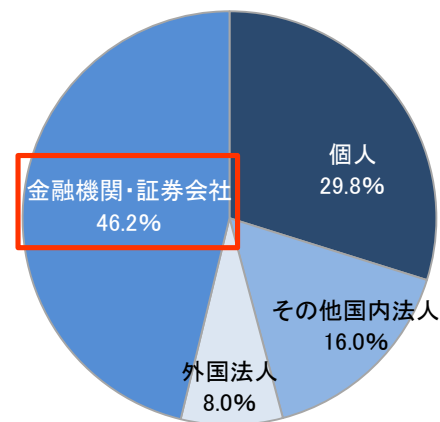
防災イベント

第29・30期末の投資主及び投資口の構成

第29期末の投資口の構成



第30期末の投資口の構成

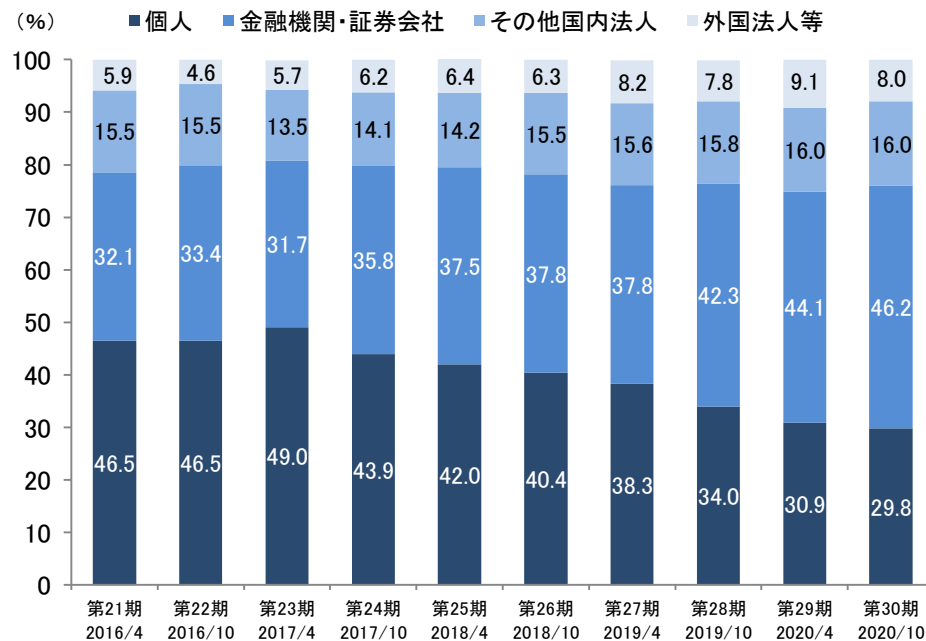


第30期末の主要投資主

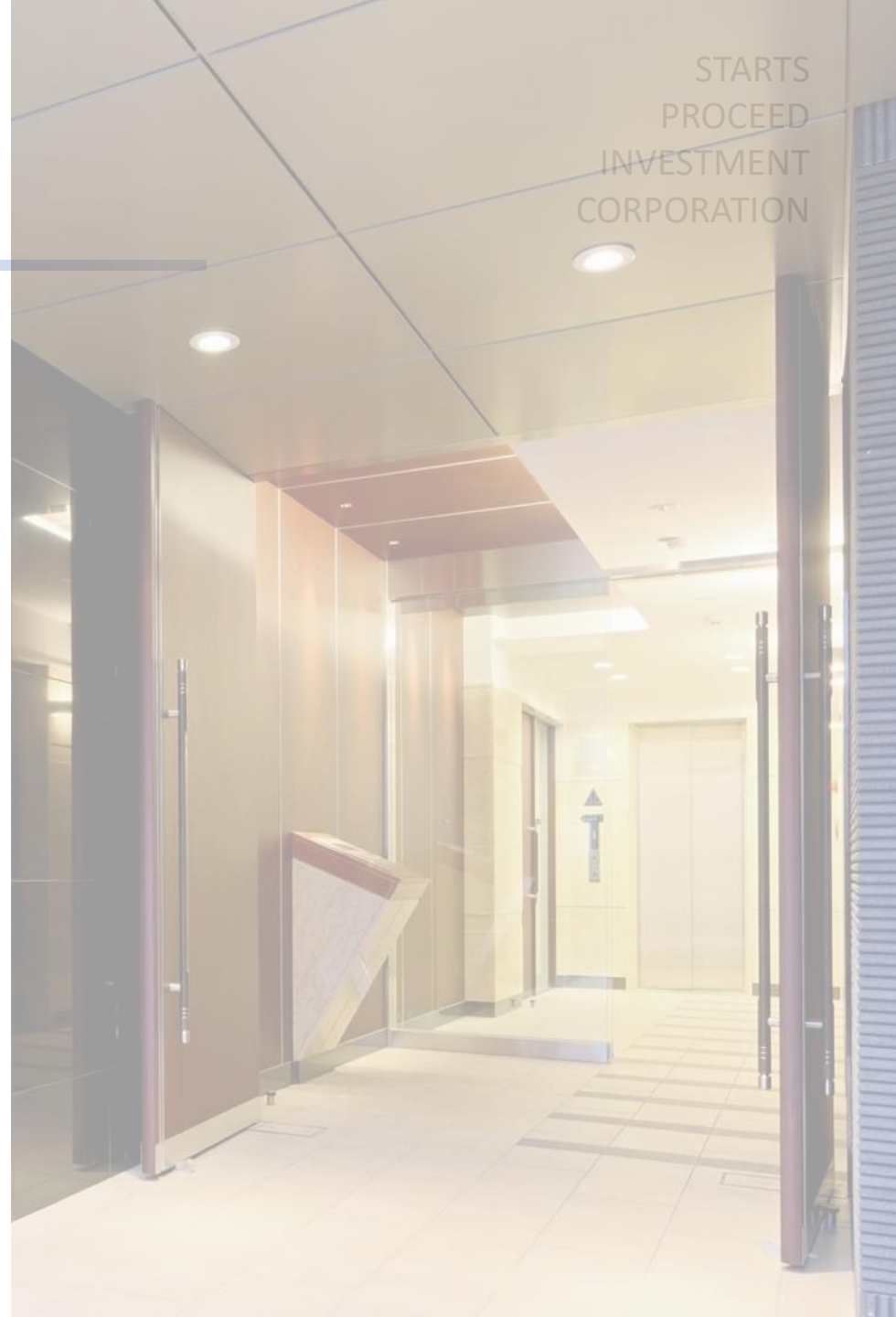
	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	44,641	17.59
2	スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,358	10.78
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	12,633	4.97
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,194	4.01
6	野村證券株式会社	3,495	1.37
7	近畿産業信用組合	3,313	1.30
8	JP MORGAN CHASE BANK 385771	2,079	0.81
9	蔭山 恭一	2,000	0.78
10	モルガン・スタンレー・MUFG証券株式会社	1,898	0.74
11	SMBG日興証券株式会社	1,807	0.71
12	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,660	0.65
13	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	1,582	0.62
14	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,304	0.51
15	JPモルガン証券株式会社	1,298	0.51
16	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,255	0.49
17	株式会社日本カストディ銀行(信託口9)	1,245	0.49
18	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	1,231	0.48
19	株式会社豊州	1,142	0.45
20	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	1,074	0.42
	合計	155,362	61.21

(注) 投資主比率は、小数第3位以下を切捨てにしています。

投資主構成の推移(第21期～第30期)



今後の運用方針



第30期の主な取り組み

第31期(2021年4月期)以降の取り組み

外部成長

- 物件譲渡
 - ・プロシード西長堀、プロシード京橋を譲渡
- 物件取得
 - ・プロシード門前仲町、プロシード舞浜、プロシード水戸3を取得
- 平均築年数の改善
 - ・2020年3月～5月の物件入替により平均築年数が0.8年改善(注1)
(入替前(注2)16.7年→入替後15.9年)
- ウエアハウジング物件取得
 - ・大田区東雪谷にてウエアハウジング予定物件が着工
 - ・プロシード新川(東京都中央区)をウエアハウジング物件として
スタートデベロップメント(株)が取得

内部成長

- 期中平均95.0%超の稼働率を維持
 - ⇒期末稼働率 95.2%
 - 期中平均稼働率 95.7%
- コスト削減
 - ・定期保守費用の改定
- 原状回復時の再商品化
 - ・室内設備の刷新による意匠性、利便性向上、競争力強化
- ESG推進 共用部LED照明導入
 - ・導入実績 2棟
- ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化
 - ・導入実績 7棟

財務戦略

- LTVの保守的運用
- 平均借入残存期間の長期化、平均金利の引き下げ
- 金利固定化推進

- 物件入替推進
 - ⇒IPO時や初期PO時の小規模物件を中心に首都圏物件との入替を推進
- 資産規模1,000億円台への早期到達
- スターツグループ各社との更なる関連性の強化と優良物件の取得
- 開発物件取得の推進
 - ・とくに環境に配慮した物件や、IoT機能などを備えた物件の開発・取得に注力
 - ⇒東雪谷開発物件にて実施予定

- 期中平均稼働率95.0%超の維持・向上
 - ・スターツグループ各社と連携強化による収益性の向上
 - ・ネット掲載強化、客付業者様への物件認知度の向上
 - ・モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化
 - ・原状回復品質の向上、バリューアップ工事推進
 - ・ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化
- コスト削減の継続
 - ・広告宣伝費、修繕費、定期保守費用
- 資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新
 - ・資産価値向上、賃料収入増加、ESG推進(共用部LED化)

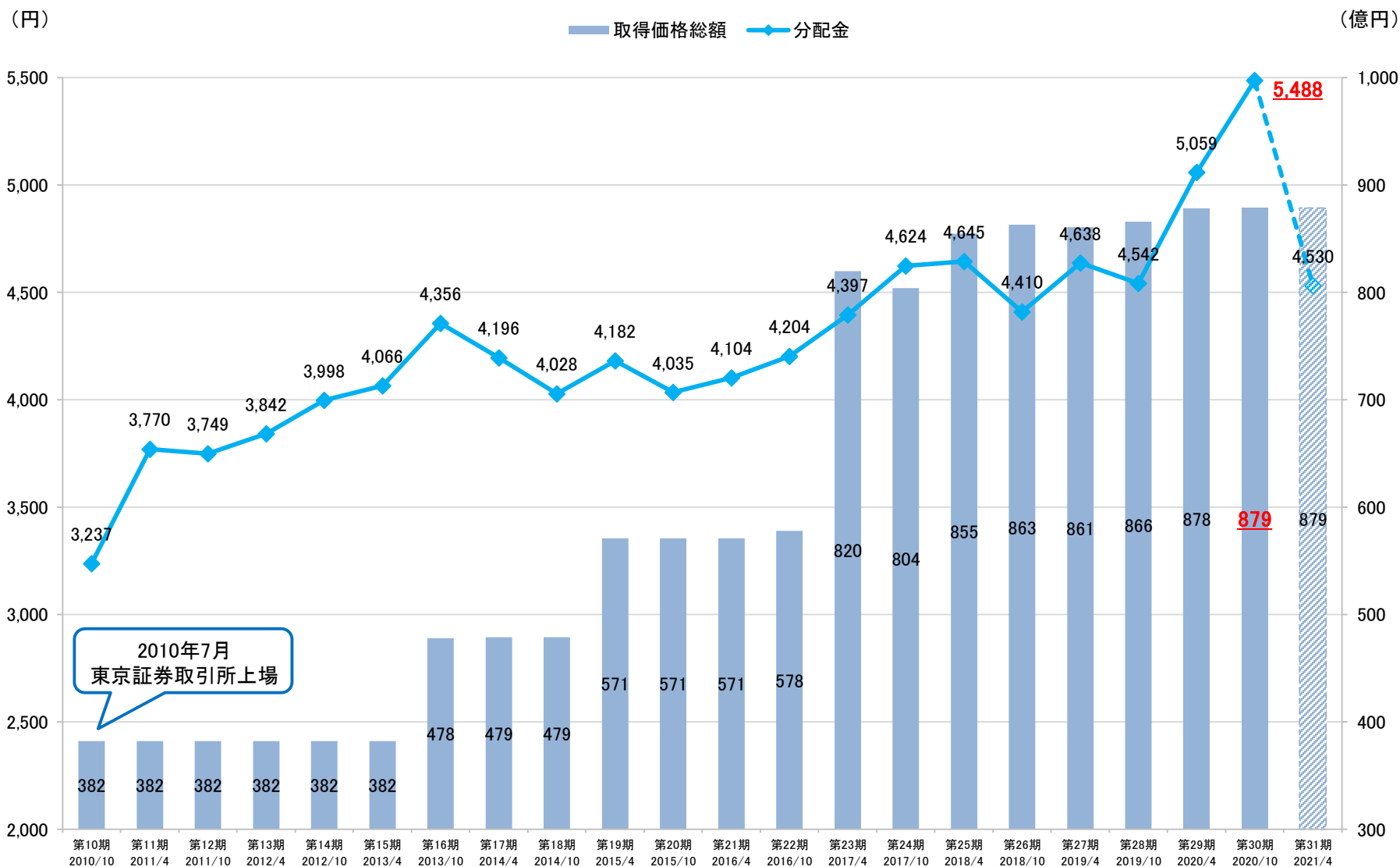
- 安定した財務基盤の構築
 - ・保守的なLTVのコントロール
 - ・リファイナンス時の返済期間長期化、金利固定化
 - ・投資法人債を含めた資金調達が多様化推進

安定した分配金の確保

(注1) 平均築年数は2020年5月29日時点で算出しています。

(注2) 入替前平均築年数は、3物件譲渡及び4物件取得を行わなかった場合の築年数です。

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

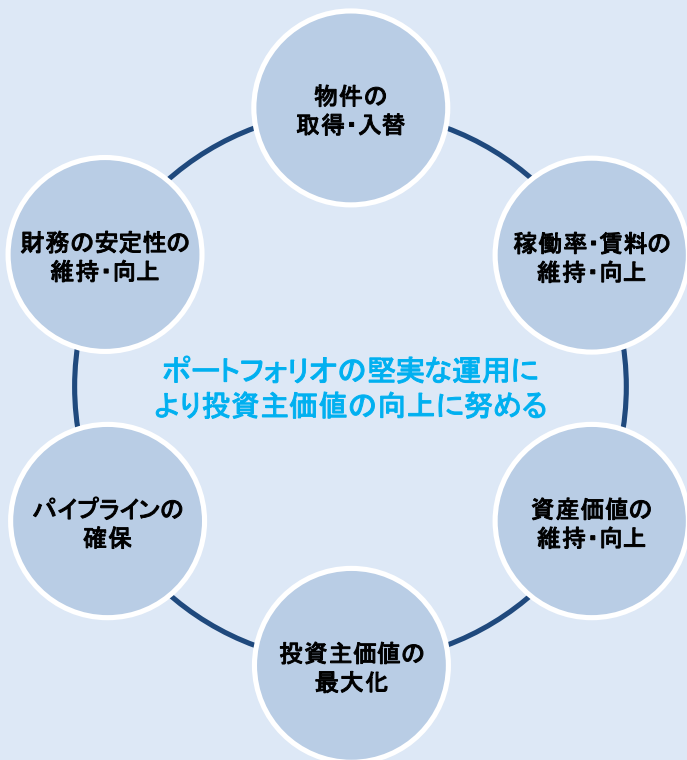


■ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



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
更に加速

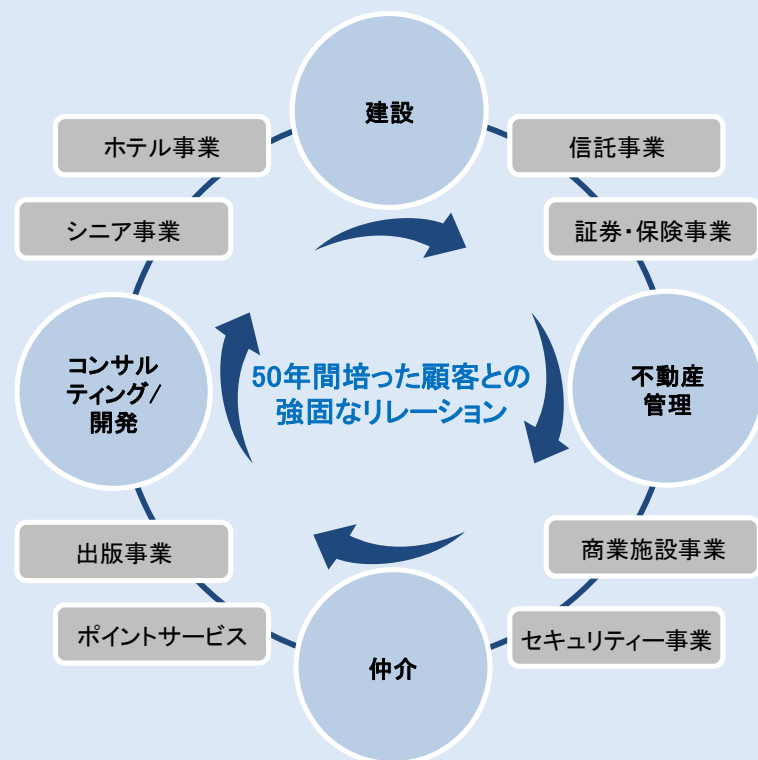


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



■プロシード山下公園ザ・タワー



稼働率: 93.2%
(2020年10月31日時点)

< 物件概要 >

構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造
地上18階、地下2階建

竣 工 年 月 : 2008年1月

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

所 在 地 : 神奈川県横浜市中区山下町

敷 地 面 積 : 1,676.56㎡

延 床 面 積 : 12,208.74㎡

建 築 用 途 : 共同住宅、店舗、
駐車場、保育所

用 途 地 域 : 商業地域



■ プロシード新川



稼働率: 93.2%
(2020年10月31日時点)

< 物件概要 >

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



■ プロシード流山おおたかの森

免震



稼働率: 100.0%
(2020年10月31日時点)

＜ 物 件 概 要 ＞ (「クオン流山おおたかの森」を含む)
 構 造 ・ 規 模: 鉄筋コンクリート造地上14階、地下1階建
 竣 工 年 月: 2020年3月
 分 譲 戸 数: 192戸
 賃 貸 戸 数 (間 取 り): 1R 10戸 1K 33戸 1LDK 6戸 計49戸
 所 在 地: 千葉県流山市おおたかの森北1丁目
 敷 地 面 積: 4,200.00㎡
 延 床 面 積: 19,393.57㎡
 建 築 用 途: 共同住宅
 用 途 地 域: 準工業地域





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



流山おおたかの森駅前市有地開発事業
千葉県流山市
公共施設・ホテル・集合住宅
2019年1月開業(ホテル棟)
2019年4月開業(公共施設棟)
2020年3月竣工引渡(集合住宅棟)



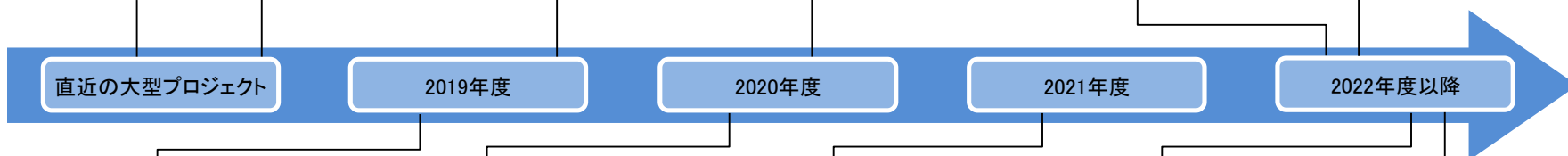
**京都市中央卸売市場第一市場
「賑わいゾーン」活用事業**
京都府京都市
ホテル・商業
2020年7月開業予定



**布袋駅東複合公共施設等
整備事業**
愛知県江南市
公共施設(図書館、保健センター等)
民間施設(食品スーパー、物販施設等)
2023年4月開業予定



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



**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年夏ごろ開業予定



**横浜文化体育館再整備事業
民間収益施設①(ホテル等)**
神奈川県横浜市
ホテル・店舗・駐車場
2024年4月開業予定



**関内駅前港町地区
第一種市街地再開発事業**
神奈川県横浜市
商業施設、事務所、住宅等
2029年竣工予定

(注) イメージパースは実際と異なる場合がございます。

■ 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 <2029年 竣工予定>



国際的な産学連携

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

居住機能

グローバルニーズ対応の
最高級賃貸

観光・集客

<計画概要>

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



■ 布袋駅東複合公共施設等整備事業 <2023年4月 開業予定>



鉄道高架下より

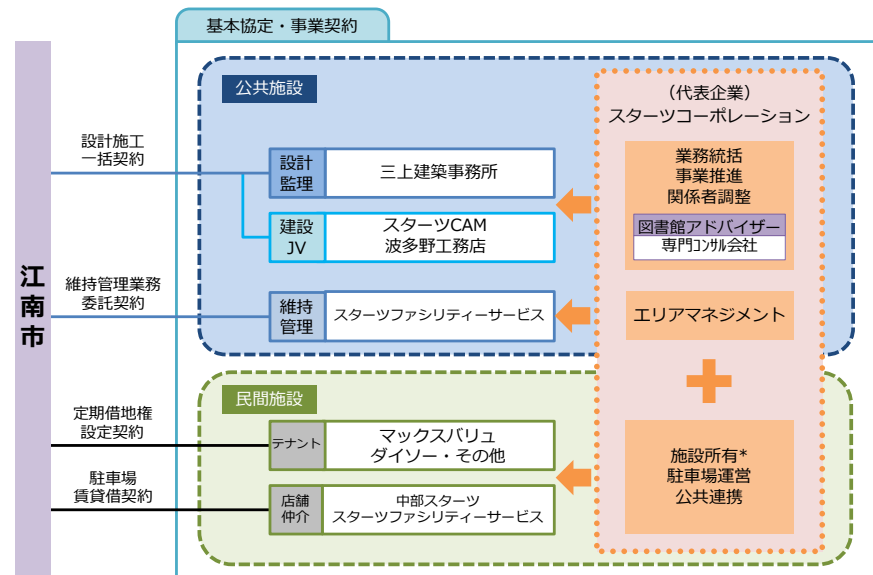


鳥瞰



北面都市計画道路より

<事業体制>



* 竣工時に不動産投資信託であるスタートプロシード投資法人が取得予定

<計画概要>

規模 : 公共施設 / 地上4階 民間施設 / 地上3階

敷地面積 : 8,661㎡

延床面積 : 公共施設 / 7,049㎡ 民間施設 / 7,597㎡

構造 : 鉄骨造

事業期間 : 30年(定期借地)

建築用途 : 公共施設 / 図書館、保健センター、子育て支援センター、交流スペースなど

民間施設 / 食品スーパー、物販施設、保育所、地域交流施設(フューチャーセンター)など



スタートグループの開発事例③【千葉県流山市】

■ 流山おおたかの森駅前市有地開発事業



3つの施設を駅直結のデッキで接続

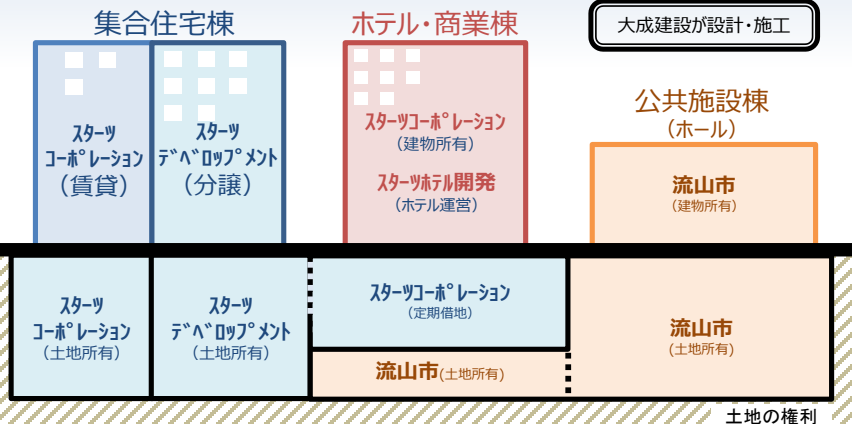


集合住宅棟の賃貸区画はリートに組入予定

スケジュール

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

事業スキーム



物件概要

	集合住宅棟	ホテル・商業棟	ホール・市民窓口
敷地面積	4,200㎡	2,000㎡	3,945㎡
建築面積	1,927㎡	1,047㎡	2,586㎡
建ぺい率	45.90%	52.36%	65.56%
延床面積	19,393㎡	8,161㎡	3,493㎡
容積率	399.97%	392.22%	87.34%
構造	鉄筋コンクリート造 基礎免震	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
階数	地上14階、地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲: 192戸 賃貸: 49戸 保育所設置 	<ul style="list-style-type: none"> 客室: 167室 パンケット、大浴場、フィットネススタジオを設置 カフェ、レストランを誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧席: 506席 前後移動可能な観覧席 ホワイエと一体化して利用可能 利用者にとって便利な市民窓口、観光案内所を設置

■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー



賃貸区画部分68戸
稼働率：98.7%
(2020年10月31日時点)

< 物件概要 >

構造・規模：鉄骨コンクリート造・地上25階建

竣工年月：2018年7月

分譲戸数：185戸

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

敷地面積：3,428.28㎡

延床面積：26,971.61㎡

建築用途：共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

用途地域：商業地域 防火地域



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

スタートグループの開発事例⑤【東京都府中市】

■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年夏頃 開業予定>



駅直結のデッキで接続



<計画概要>

規	模	: 地上8階建
敷	地	面 積 : 1,092.27㎡
延	床	面 積 : 5,824.01㎡
構	造	: 鉄骨造
事	業	期 間 : 50年(定期借地)



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



JR梅小路京都西駅とデッキで接続



※改札外にあるデッキとホテルがつながります。

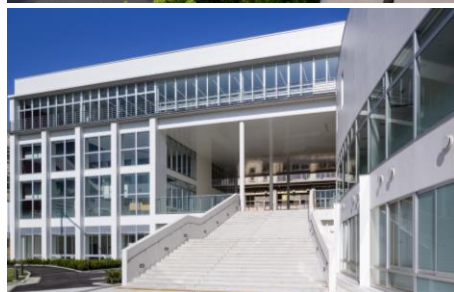


<計画概要>

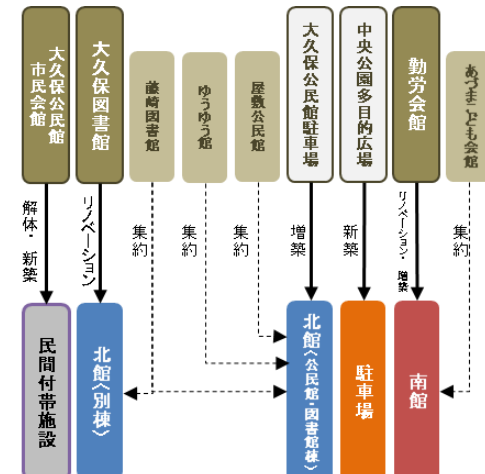
規 模	地上8階、地下1階、PH1階建
敷 地 面 積	4,000.00㎡
延 床 面 積	17,673.71㎡
用 途	ホテル、商業施設
事 業 期 間	60年(定期借地)

スターツグループの開発事例⑦【千葉県習志野市】

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



<事業概要>



<敷地概要>

P F I 事業用地： 45,583㎡
民間付帯事業用地： 1,337㎡
都市公園： 公示面積45,460㎡

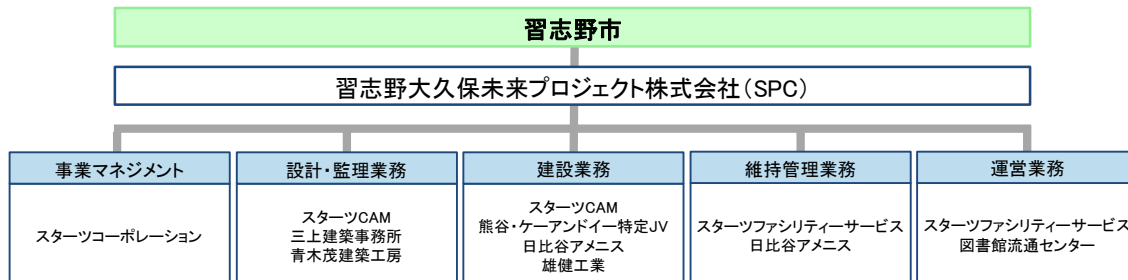
<施設概要>

- 北館（公民館、図書館、ホール）/2019年11月開業
- 北館＜別棟＞（図書館）/2020年7月開業
- 南館（アリーナ、こどもスペース他）/2019年11月開業
- 公園（パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場）
- 民間付帯施設（賃貸住宅、カフェ、ミニスーパー）
2021年9月竣工予定

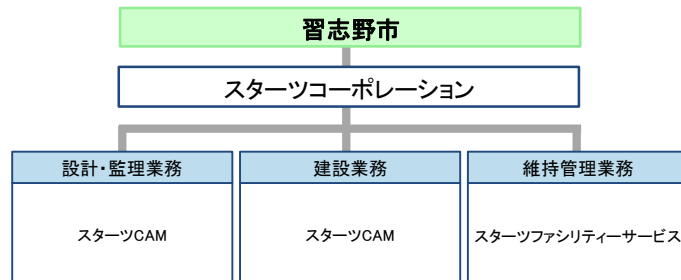


<事業体制>

<PFI事業>

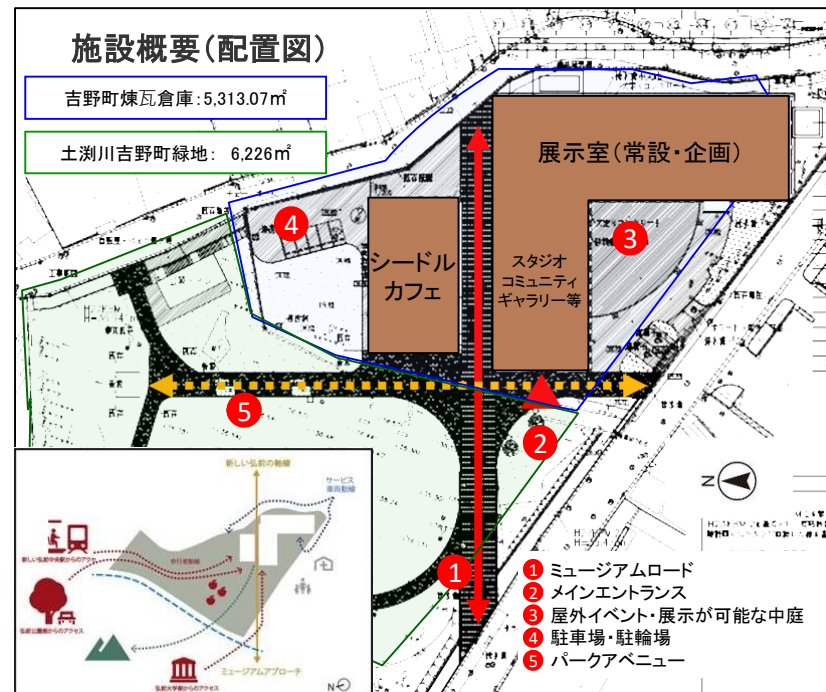


<民間付帯事業>



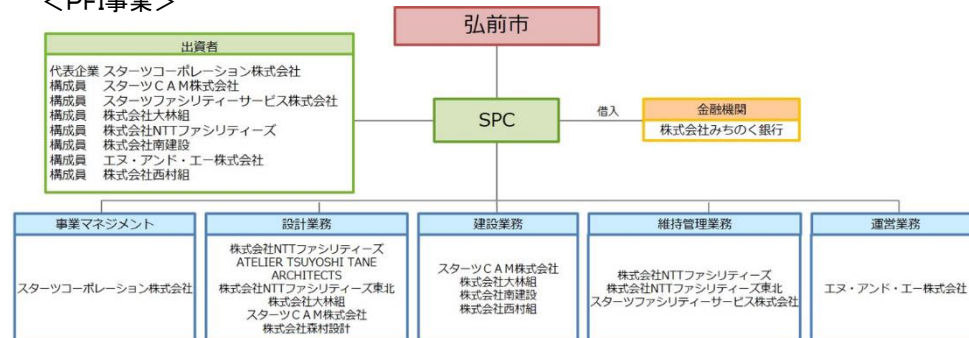
スタートグループの開発事例⑧【青森県弘前市】

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



<事業体制>

<PFI事業>



<付帯事業>

ミュージアムショップ & カフェ、シードル工場



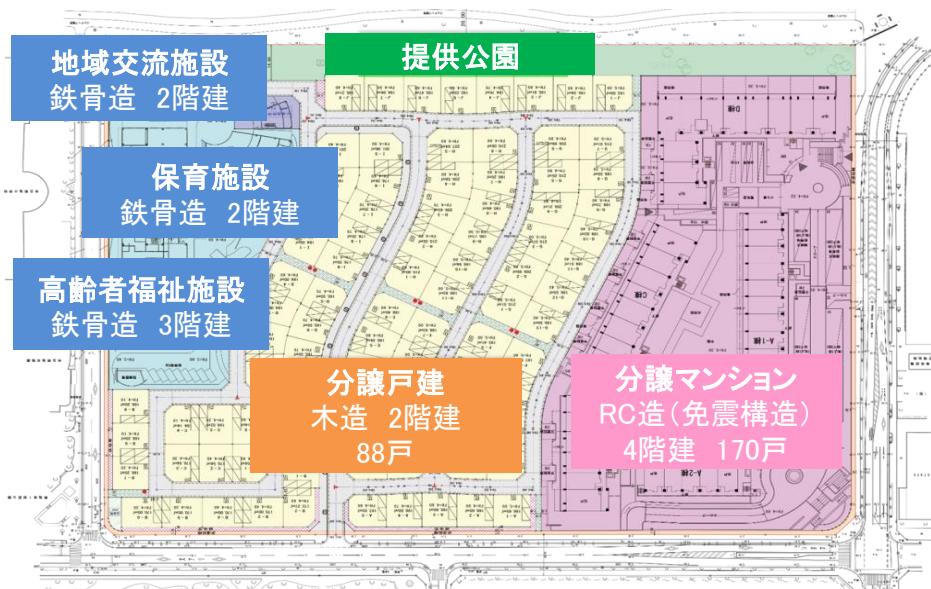
■新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



<計画概要>

敷地面積: 約51,900㎡

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



液状化対策1
静的締固め砂杭工法 約18,000本

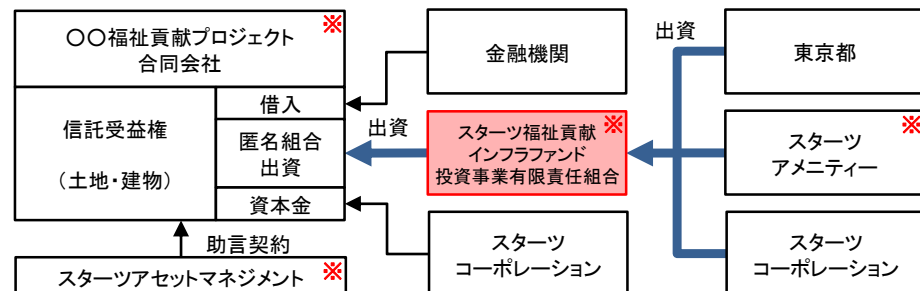
先進の液状化対策工事



■官民連携福祉貢献インフラファンドの取り組み

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

【事業ストラクチャー】



■プロシード両国2

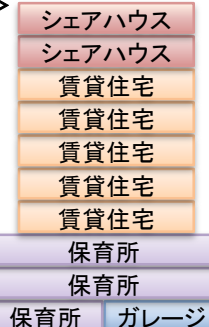
免震



<物件概要>

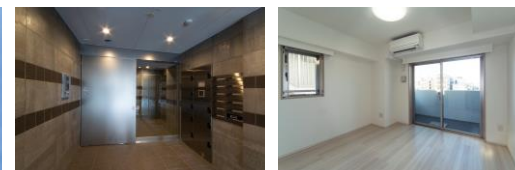
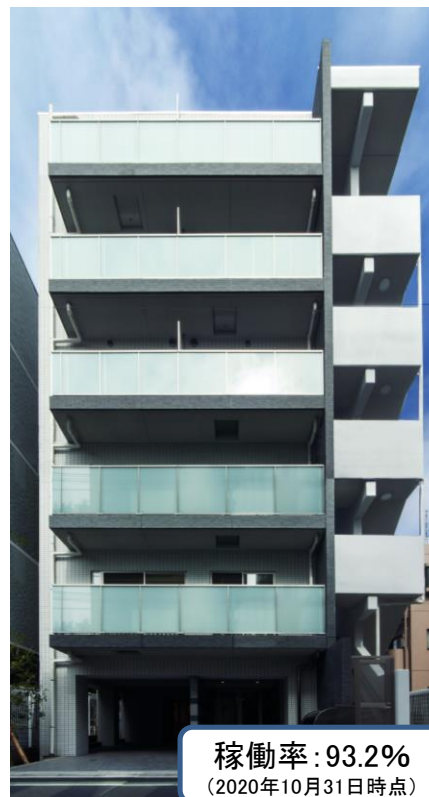
所在地：東京都墨田区緑一丁目
敷地面積：444.17㎡
建物規模：鉄筋コンクリート造（免震）
地上10階建
用途：認可保育所、共同住宅（24戸）
シェアハウス（8名×2フロアー）
竣工：2019年1月

<物件構成>



稼働率：97.5%
（2020年10月31日時点）

■プロシード千鳥町



<物件概要>

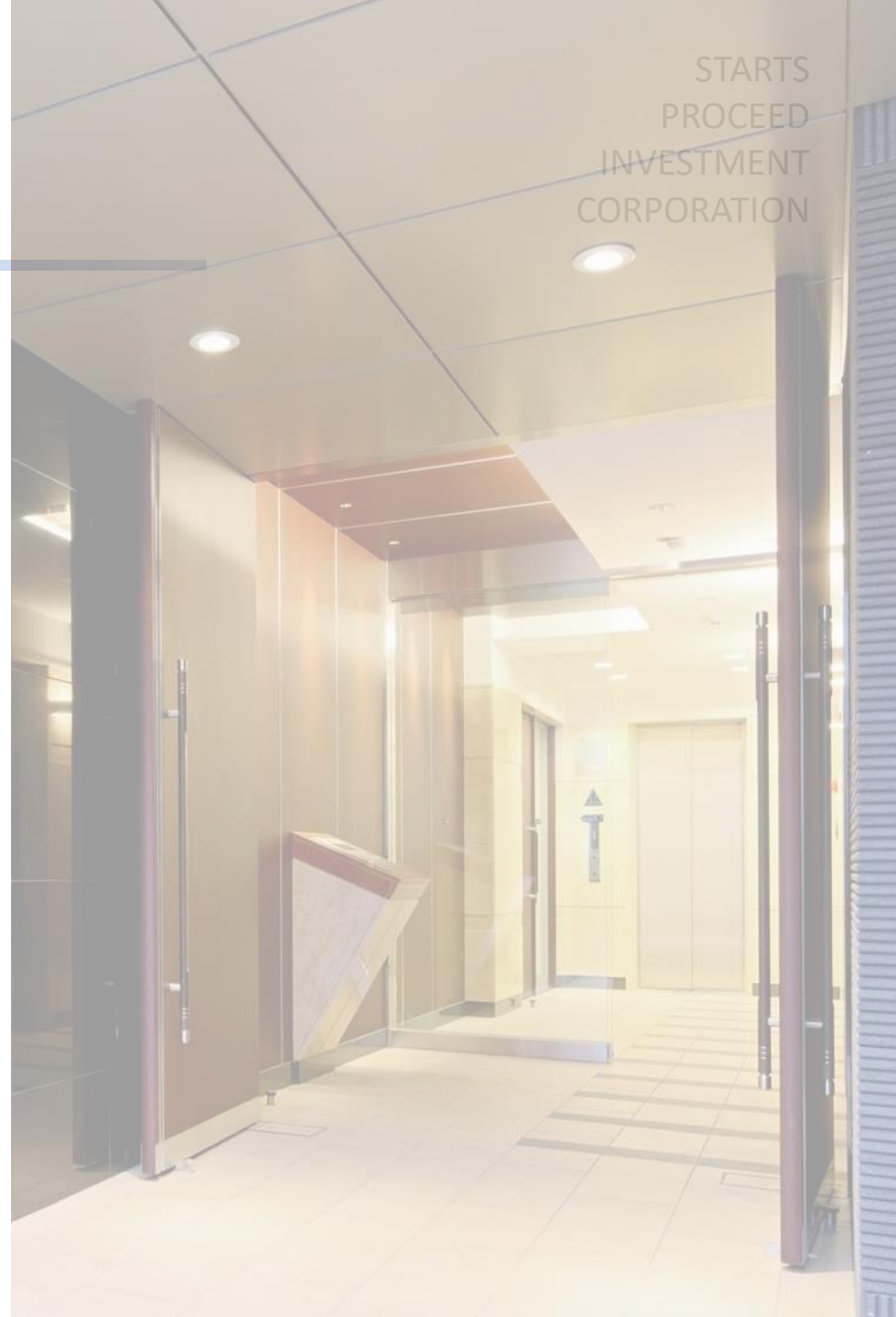
所在地：東京都大田区千鳥一丁目
敷地面積：364.82㎡
建物規模：鉄筋コンクリート造
地上6階建
用途：認可保育所
共同住宅（11戸）
竣工：2019年1月

<物件構成>



稼働率：93.2%
（2020年10月31日時点）

参考資料



貸借対照表

(千円)

	前 期 (2020年4月30日)	当 期 (2020年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,079,720	1,407,615	327,895
信託現金及び信託預金	1,905,599	2,026,692	121,092
営業未収入金	32,501	26,748	△ 5,753
前払費用	86,311	79,446	△ 6,865
その他	2,295	1,711	△ 583
流動資産合計	3,106,428	3,542,214	435,785
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	44,899,168	46,291,826	1,392,658
減価償却累計額	△ 9,128,351	△ 9,669,274	△ 540,923
信託建物(純額)	35,770,816	36,622,551	851,735
信託構築物	1,250,939	1,270,835	19,896
減価償却累計額	△ 722,413	△ 758,837	△ 36,424
信託構築物(純額)	528,525	511,998	△ 16,527
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 4,369	△ 4,674	△ 304
信託機械及び装置(純額)	1,007	702	△ 304
信託工具、器具及び備品	401,987	453,306	51,319
減価償却累計額	△ 232,407	△ 253,560	△ 21,152
信託工具、器具及び備品(純額)	169,579	199,745	30,166
信託土地	49,999,491	48,824,300	△ 1,175,191
信託建設仮勘定	1,903	-	△ 1,903
有形固定資産合計	86,471,323	86,159,298	△ 312,025
無形固定資産			
ソフトウェア	990	396	△ 594
無形固定資産合計	990	396	△ 594
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	535,874	535,874	-
長期前払費用	145,848	139,258	△ 6,589
繰延税金資産	80	80	0
その他	14,932	15,568	636
投資その他の資産合計	706,735	700,781	△ 5,953
固定資産合計	87,179,049	86,860,475	△ 318,573
繰延資産			
投資法人債発行費	10,143	9,016	△ 1,127
繰延資産合計	10,143	9,016	△ 1,127
資産合計	90,295,621	90,411,706	116,085

(千円)

	前 期 (2020年4月30日)	当 期 (2020年10月31日)	増 減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	8,020,000	8,020,000	-
営業未払金	83,142	136,206	53,063
未払金	226,220	213,058	△ 13,162
未払費用	2,974	3,966	991
未払法人税等	1,956	1,951	△ 4
未払消費税等	37,056	12,056	△ 24,999
前受金	2,484	2,033	△ 450
その他	9,555	338	△ 9,217
流動負債合計	8,383,390	8,389,612	6,221
固定負債			
投資法人債	1,000,000	1,000,000	-
長期借入金	36,626,000	36,626,000	-
信託預り敷金及び保証金	685,827	685,727	△ 99
資産除去債務	132,935	134,031	1,096
固定負債合計	38,444,763	38,445,759	996
負債合計	46,828,153	46,835,372	7,218
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
買換特例圧縮積立金	0	400,000	400,000
任意積立金合計	99,000	499,000	400,000
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,683,923	1,392,789	△ 291,133
剰余金合計	1,782,923	1,891,789	108,866
投資主資本合計	43,467,467	43,576,333	108,866
純資産合計	43,467,467	43,576,333	108,866
負債純資産合計	90,295,621	90,411,706	116,085

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

(千円)

	前 期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	当 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入	3,116,596	3,106,613	△ 9,982
不動産等売却益	549,257	245,591	△ 303,665
営業収益合計	3,665,853	3,352,205	△ 313,648
営業費用			
賃貸事業費用	1,362,896	1,354,282	△ 8,613
資産運用報酬	276,731	270,199	△ 6,531
資産保管手数料	8,455	8,473	18
一般事務委託手数料	26,605	26,112	△ 493
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	115,108	109,230	△ 5,878
営業費用合計	1,790,997	1,769,498	△ 21,499
営業利益	1,874,856	1,582,707	△ 292,149
営業外収益			
受取利息	17	15	△ 1
受取保険金	12,815	23,412	10,596
未払分配金戻入	806	1,247	441
営業外収益合計	13,639	24,675	11,036
営業外費用			
支払利息	156,820	167,004	10,183
投資法人債利息	2,111	2,375	263
投資法人債発行費償却	1,127	1,127	-
融資関連費用	42,156	41,547	△ 609
その他	450	649	199
営業外費用合計	202,666	212,703	10,037
経常利益	1,685,829	1,394,679	△ 291,150
税引前当期純利益	1,685,829	1,394,679	△ 291,150
法人税、住民税及び事業税	1,959	1,954	△ 5
法人税等調整額	△ 1	0	1
法人税等合計	1,958	1,954	△ 3
当期純利益	1,683,871	1,392,724	△ 291,146
前期繰越利益	52	65	13
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,683,923	1,392,789	△ 291,133

①「賃貸事業収入」

(千円)

	前 期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	当 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	増 減
賃貸料	2,702,981	2,704,099	1,118
共益費	184,708	185,485	777
駐車場収入	86,881	86,160	△ 721
付帯収入	1,757	1,781	24
その他賃貸事業収入	140,266	129,087	△ 11,179
合計	3,116,596	3,106,613	△ 9,983

②「賃貸事業費用」

(千円)

	前 期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	当 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	増 減
管理業務費	197,926	201,080	3,154
修繕費	100,990	95,193	△ 5,797
公租公課	187,937	182,177	△ 5,760
信託報酬	34,210	34,476	266
水道光熱費	54,704	50,328	△ 4,376
損害保険料	8,004	7,967	△ 37
減価償却費	629,095	649,533	20,438
その他賃貸事業費用	150,026	133,524	△ 16,502
合計	1,362,896	1,354,282	△ 8,614

■ 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	当 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	増 減
I 当期末処分利益	1,683,923,202円	1,392,789,809円	△ 291,133,393円
II 分配金の額	1,283,857,843円	1,392,728,176円	108,870,333円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,059円)	(5,488円)	(429円)
III 任意積立金			
置換特例圧縮積立金繰入額	400,000,000円	-	△ 400,000,000円
IV 次期繰越利益	65,359円	61,633円	△ 3,726円

■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前 期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	当 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,685,829	1,394,679
減価償却費	629,689	650,127
投資法人債発行費償却	1,127	1,127
受取利息	△ 17	△ 15
支払利息	158,932	169,380
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 6,136	5,753
前払費用の増減額(△は増加)	5,971	6,865
未払消費税等の増減額(△は減少)	32,390	△ 24,999
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 40,902	36,998
未払金の増減額(△は減少)	22,698	△ 13,003
長期前払費用の増減額(△は増加)	24,478	6,589
信託有形固定資産の売却による減少額	1,893,390	3,079,494
その他	9,604	△ 9,235
小計	4,417,055	5,303,760
利息の受取額	17	15
利息の支払額	△ 156,864	△ 168,387
法人税等の支払額	△ 1,934	△ 1,959
営業活動によるキャッシュ・フロー	4,258,273	5,133,429
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 3,465,999	△ 3,400,936
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,063	50,800
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 61,341	△ 50,900
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,473,913	△ 3,401,672
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	1,500,000	4,320,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,500,000	△ 4,320,000
投資法人債の発行による収入	1,000,000	—
投資法人債発行費の支出	△ 11,270	—
分配金の支払額	△ 1,151,306	△ 1,282,768
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,162,576	△ 1,282,768
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 378,215	448,988
現金及び現金同等物の期首残高	3,363,535	2,985,319
現金及び現金同等物の期末残高	2,985,319	3,434,307

■ 主要な経営指標

	単位	前 期 (2019年 11月 1日～ 2020年 4月30日)	当 期 (2020年 5月 1日～ 2020年 10月31日)
総資産額 (a)	百万円	90,295	90,411
純資産額 (b)	百万円	43,467	43,576
出資総額(純額) (注1)	百万円	41,684	41,684
発行済投資口の総口数 (c)	口	253,777	253,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	171,282	171,711
1口当たり当期純利益 (注2)	円	6,635	5,487
分配金総額 (d)	百万円	1,283	1,392
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	5,059	5,488
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,059)	(5,488)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.9(3.8)	1.5(3.1)
自己資本利益率 (注3)	%	3.9(7.8)	3.2(6.3)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	48.1	48.2
配当性向 (注3)	%	76.2	100.0
【その他参考情報】			
投資物件数 (注4)	件	106	107
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	5,225	5,227
総賃貸可能面積	m ²	193,117.03	193,846.29
期末稼働率 (注4)	%	95.9	95.2
減価償却費	百万円	629	649
資本的支出額	百万円	137	81
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	2,382	2,401
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,898	6,965
FFO倍率 (注3)	倍	15.2	14.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	15.6	13.1
金利償却前当期純利益	百万円	2,471	2,211
支払利息	百万円	158	169
有利子負債総額	百万円	45,646	45,646
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	50.6	50.5
当期運用日数	日	182	184

(注1) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

また、総資産経常利益率と自己資本利益率については運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+その他の償却費-不動産売却益-不動産売却損)÷発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額÷総資産額

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、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おり、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

有利子負債の状況(2020年10月31日現在)①

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	2015年11月24日	1,054,000 787,000 382,000 382,000 331,000 325,000 241,000 99,000 99,000	0.99000 (注2)	2020年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2A
小計		3,700,000						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年5月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.84893	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2B
小計		2,873,500						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年5月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.90893	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2C
小計		2,873,500						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,095,500 1,060,500 917,000 480,000 470,000 152,000 145,000	0.34893	2021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2G
小計		4,320,000						

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,105,000 1,061,000 917,000 480,000 460,000 152,000 145,000	0.37893	2021年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2H
小計		4,320,000						
株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行 株式会社あおぞら銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社	2017年5月24日	1,090,000 500,000 500,000 500,000 500,000 385,000 250,000 215,000 150,000 100,000	0.72893	2022年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2I
小計		4,190,000						
株式会社横浜銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	2017年11月24日	1,000,000 519,000 479,000 479,000 415,000 415,000 321,000 171,000 167,000 34,000	0.75893	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
小計		4,000,000						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行 株式会社東日本銀行 みずほ信託銀行株式会社	2017年12月15日	650,000 600,000 600,000 600,000 150,000 100,000 100,000 100,000	0.65893	2022年5月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2K
小計		2,900,000						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2018年5月25日	727,000 450,000 400,000 299,000 299,000 259,000 259,000 107,000 100,000	0.75893	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
小計		2,900,000						

有利子負債の状況(2020年10月31日現在)③

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2018年11月22日	1,089,000 825,000 382,000 382,000 357,000 325,000 241,000 99,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2M
小計		3,700,000						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年5月24日	831,000 635,000 356,000 356,000 303,000 250,000 225,000 93,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2N
小計		3,049,000						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年11月25日	449,000 278,000 189,000 189,000 163,000 163,000 69,000	0.87000 (注2)	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2O
小計		1,500,000						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2020年5月22日	1,095,000 1,060,000 917,000 480,000 470,000 152,000 146,000	0.92000 (注2)	2026年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2P
小計		4,320,000						
合計		44,646,000						

有利子負債総合計(注3)

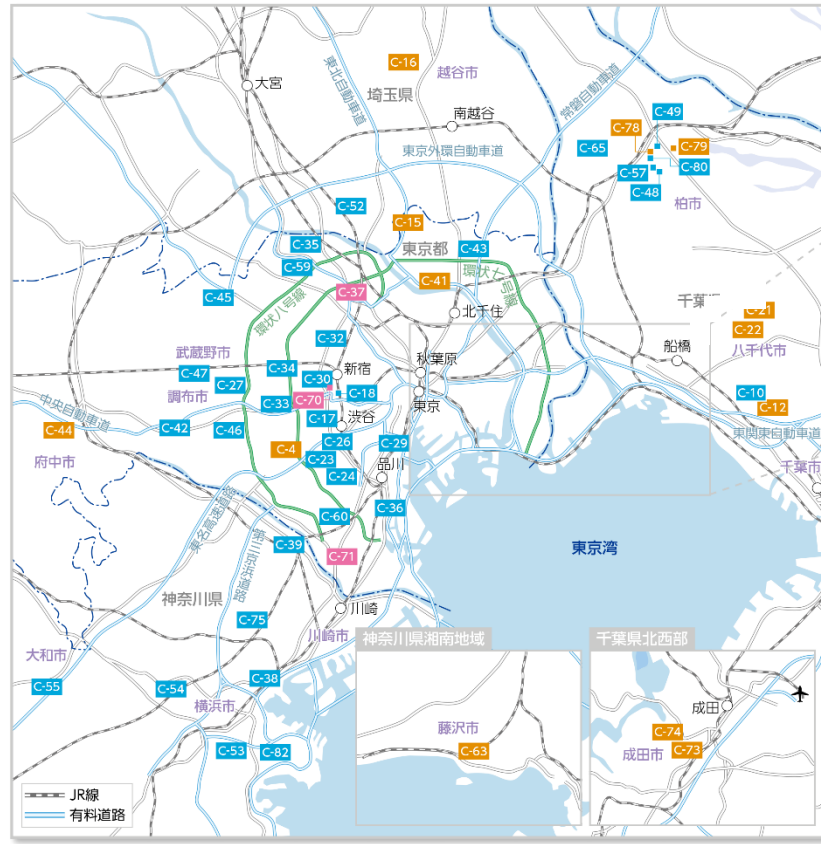
45,646,000千円

(注1)平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。

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

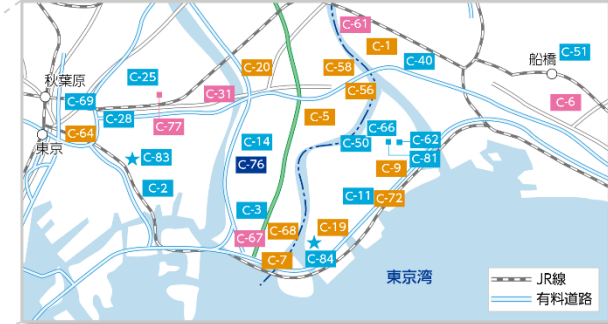
(注3)有利子負債総合計には投資法人債(1,000,000千円)を含みます。

東京周辺都市部



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

東京周辺拡大図



C-1 プロシード市川	C-14 プロシード船堀	C-51 プロシード船橋本町	C-68 プロシード葛西2
C-2 プロシード東陽町	C-19 プロシード浦安	C-56 プロシード磯崎2	C-69 プロシード日本橋本町
C-3 プロシード葛西	C-20 プロシード新小岩	C-58 プロシード磯崎タワー	C-72 プロシード南行徳2
C-5 プロシード瑞江	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-61 プロシード市川南	C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前
C-6 プロシード船橋宮本	C-28 プロシード両国	C-62 プロシード市川妙典	C-77 プロシード錦糸町
C-7 プロシード南葛西	C-31 プロシード亀戸	C-64 プロシード日本橋堀留町	C-81 プロシード市川妙典II
C-9 プロシード行徳	C-40 プロシード本八幡	C-66 プロシード行徳2	C-83 プロシード門前仲町 NEW
C-11 プロシード南行徳	C-50 プロシード行徳駅前	C-67 プロシード西葛西	C-84 プロシード舞浜 NEW

政令指定都市・地方主要都市

G-21 プロシード西天満	G-33 プロシード仙台小鶴新田
G-22 プロシード神戸元町	G-34 プロシード仙台上杉
G-23 グループホームたのしい家 大正	
G-26 プロシード弁天町	R-2 プロシード水戸
G-27 プロシード長居公園通	R-3 プロシード水戸2
G-30 プロシード兵庫駅前通	R-4 プロシード筑波学園都市
	R-5 プロシード水戸3 NEW

G-15 プロシード福岡高宮

◆首都圏主要都市 82件
◆政令指定都市 21件
◆地方主要都市 4件
合計 107件

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並びに期末の状況

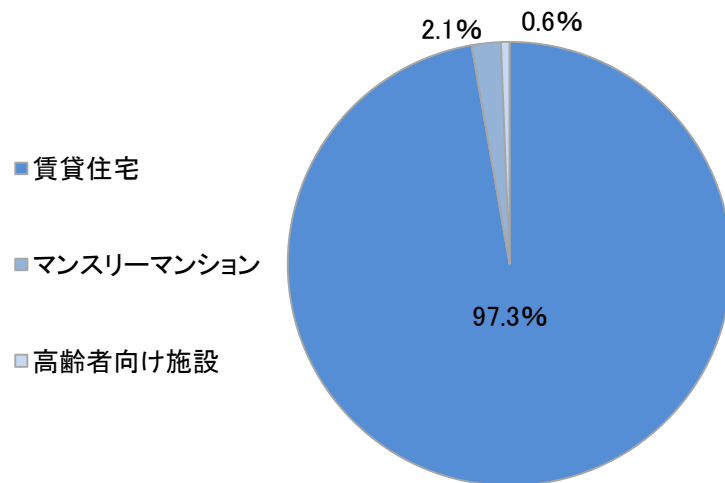
用途別ポートフォリオ方針(注)

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

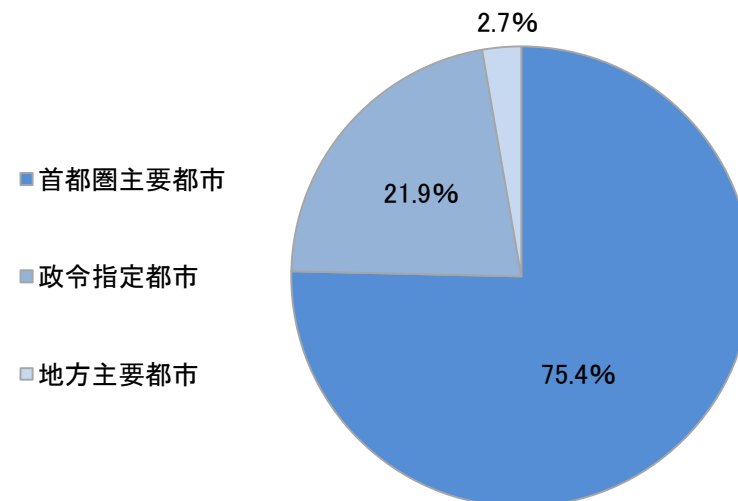
地域別ポートフォリオ方針(注)

地域区分	価格比率
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市 (上記に含まれる都市を除きます。)	20%以内
地方主要都市(県庁所在地等) (上記に含まれる都市を除きます。)	10%以内

第30期末現在



第30期末現在



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

ポートフォリオ一覧(2020年10月31日現在)①

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第30期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.2	1,001,262	1,370,000	3,322.17	3,259.12	50	42	98.1	32,801	5.9	1997年4月1日	23.6年
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	571,323	875,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,095	8.6	2003年1月31日	17.8年
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	595,102	811,000	1,243.80	1,178.76	57	0	94.8	19,570	5.1	2003年3月1日	17.7年
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	616,119	601,000	1,019.27	916.44	9	8	89.9	14,802	9.3	1990年6月29日	30.4年
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	618,875	761,000	2,076.68	2,002.97	28	22	96.5	20,320	7.0	1991年6月20日	29.4年
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	445,632	573,000	1,685.73	1,597.23	33	1	94.8	17,051	4.7	1991年6月24日	29.4年
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	324,452	306,000	1,045.28	985.52	16	7	94.3	8,078	10.4	1993年3月12日	27.7年
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	337,027	341,000	1,218.56	1,218.56	20	7	100.0	10,962	6.7	1988年3月15日	32.7年
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	272,762	320,000	963.00	963.00	34	3	100.0	9,341	8.7	1989年2月22日	31.7年
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	294,144	330,000	838.95	786.85	26	6	93.8	8,530	6.8	1990年2月6日	30.8年
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	226,011	247,000	1,104.84	1,104.84	22	10	100.0	7,396	4.8	1989年9月24日	31.1年
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	235,942	247,000	479.52	459.54	24	1	95.8	7,035	7.3	1991年10月11日	29.1年
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	172,203	249,000	860.55	860.55	15	7	100.0	6,738	3.4	1994年3月10日	26.7年
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	92,220	109,000	695.81	641.02	12	3	92.1	3,798	3.3	1991年4月3日	29.6年
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	1.1	876,190	967,000	890.22	890.22	40	6	100.0	23,298	5.3	2005年11月18日	15.0年
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	480,007	486,000	527.88	527.88	26	0	100.0	11,346	7.0	2005年7月22日	15.3年
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	460,710	456,000	1,786.58	1,786.58	21	8	100.0	14,937	7.8	1992年4月6日	28.4年
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	496,241	553,000	1,629.07	1,557.68	27	9	95.6	15,166	7.1	1991年3月15日	29.7年
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	0.4	392,619	386,000	1,805.76	1,805.76	27	32	100.0	11,603	6.9	1997年2月12日	23.7年
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.4	349,503	348,000	1,605.12	1,605.12	24	31	100.0	10,569	6.9	1997年2月12日	23.7年
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	763,532	798,000	808.65	744.81	37	2	92.1	18,289	8.3	2006年3月13日	14.6年
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	707,245	821,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,032	7.8	2006年9月7日	14.2年
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	294,341	455,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,367	6.7	2006年7月7日	14.3年
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	449,047	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,191	11.6	2003年3月27日	17.6年
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	427,043	484,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,684	7.1	2004年1月26日	16.8年
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	426,340	574,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,605	6.9	2003年3月15日	17.6年
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.7	1,411,241	1,660,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,208	8.7	2006年2月6日	14.7年
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.7	670,280	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,575	10.4	1992年9月24日	28.1年
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	343,366	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,742	7.6	1994年3月23日	26.6年
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	250,603	271,000	278.36	278.36	17	0	100.0	7,017	13.8	1991年10月24日	29.0年
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.8	778,289	894,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	22,813	10.0	1990年8月31日	30.2年
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	307,550	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,643	11.7	1989年10月2日	31.1年
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	313,198	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,455	6.8	1991年7月17日	29.3年
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	977,566	950,000	961.88	961.88	59	0	100.0	22,670	13.0	1992年4月13日	28.6年
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	555,779	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	15,028	7.2	1989年6月15日	31.4年
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	258,096	185,000	445.16	445.16	27	0	100.0	7,879	16.4	1991年7月19日	29.3年
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	663,454	605,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,285	11.7	1988年9月12日	32.2年
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.3	266,231	336,000	602.39	602.39	25	1	100.0	8,556	4.4	2004年1月9日	16.8年
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	5.9	3,110,369	6,860,000	20,137.85	20,011.05	294	146	99.4	203,911	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	13.3年

ポートフォリオ一覧(2020年10月31日現在)②

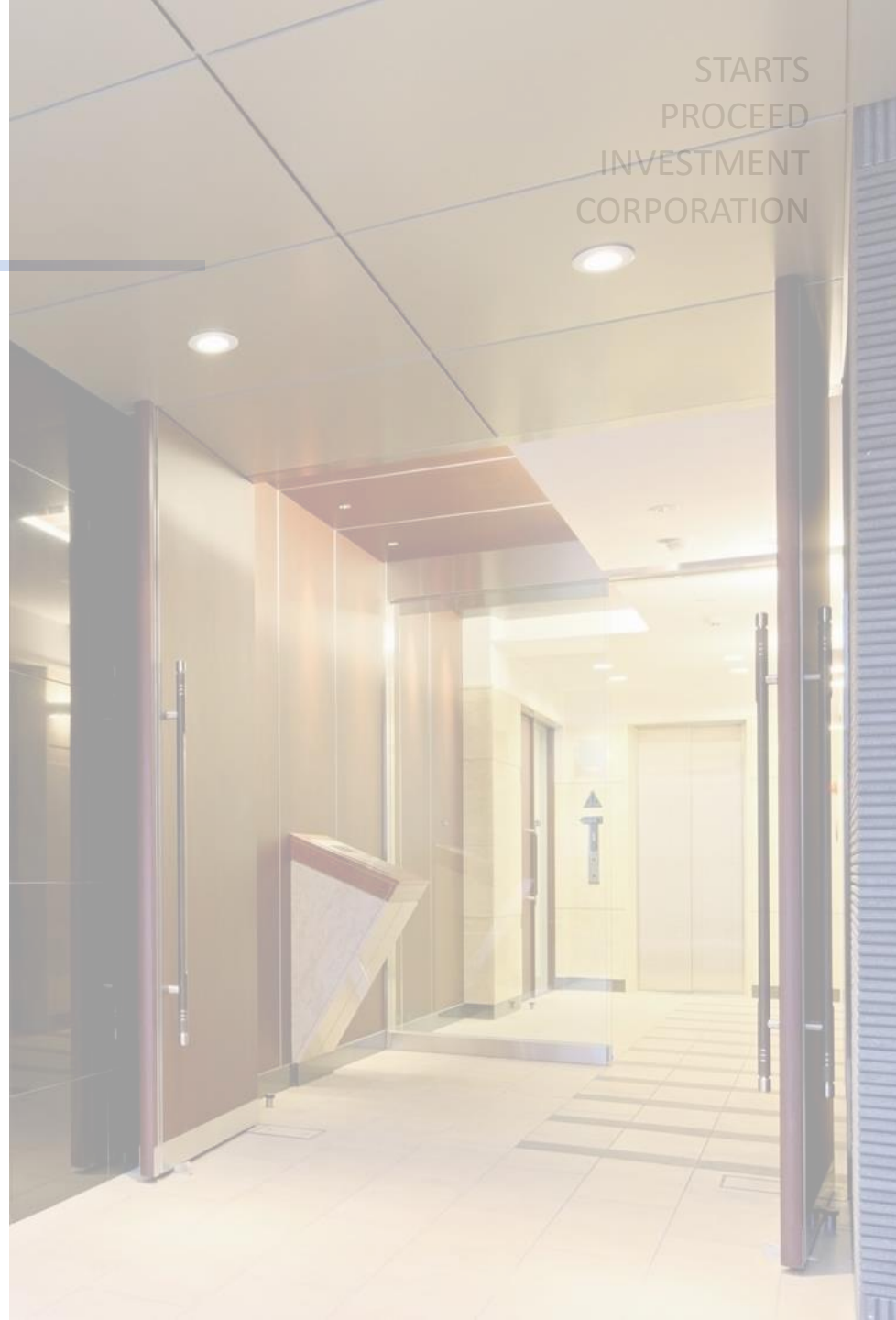
物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第30期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	398,898	573,000	764.48	764.48	26	0	100.0	13,164	6.4	2007年2月17日	13.7年
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	176,589	178,000	518.31	518.31	20	2	100.0	4,856	6.6	1991年6月21日	29.4年
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	1.3	1,214,905	1,340,000	3,061.94	2,919.78	54	35	95.4	33,588	11.8 一番館 10.7 二番館 11.8	1989年4月1日	31.6年
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	288,785	282,000	483.43	483.43	29	0	100.0	7,492	10.6	1991年11月26日	29.0年
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	327,317	334,000	449.96	417.82	28	0	92.9	7,419	11.7	1988年12月8日	31.9年
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	524,667	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	13,738	9.3	1988年12月16日	31.9年
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	0.8	668,965	720,000	1,279.93	1,251.25	44	5	97.8	18,307	4.5	2007年2月13日	13.7年
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	617,794	623,000	1,391.55	1,331.17	47	0	95.7	15,105	5.7	2007年2月13日	13.7年
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	271,669	372,000	659.68	575.28	24	3	87.2	9,332	5.2	2007年9月4日	13.2年
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	491,233	598,000	996.44	971.46	40	0	97.5	14,862	5.7	2006年7月19日	14.3年
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	953,827	839,000	1,630.24	1,504.76	104	1	92.3	22,241	5.5	1989年2月10日	31.7年
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	562,034	589,000	1,246.48	1,104.87	77	0	88.6	11,348	19.0	1988年5月12日	32.5年
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	362,290	378,000	855.00	752.40	50	4	88.0	8,997	7.2	1991年3月12日	29.7年
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	230,096	217,000	741.24	685.23	29	7	92.4	4,401	12.9	1991年4月5日	29.6年
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.0	791,668	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	100.0	26,434	4.2	2008年9月18日	12.1年
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	468,922	669,000	1,149.95	1,065.95	38	6	92.7	15,705	5.4	2009年5月8日	11.5年
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.8	1,358,774	2,250,000	5,117.49	5,057.08	88	30	98.8	60,323	2.6 高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日	12.6年
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	406,576	573,000	779.84	759.12	35	2	97.3	14,346	7.7	2007年8月31日	13.2年
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	360,495	393,000	600.62	566.34	35	0	94.3	10,529	14.0	1991年10月7日	29.1年
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	698,051	947,000	1,635.59	1,635.59	66	17	100.0	25,891	2.0	1997年2月10日	23.7年
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	524,409	626,000	945.00	882.00	45	1	93.3	15,987	6.8	2003年3月15日	17.6年
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	759,304	900,000	2,005.76	2,005.76	25	20	100.0	22,320	14.7	2001年3月30日	19.6年
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,512,024	1,730,000	1,904.45	1,874.75	37	2	98.4	36,765	7.5	2006年4月7日	14.6年
C-65(※)	プロシードTX流山セントラルパーク(注9)	千葉県	979,700	1.1	911,171	1,170,000	2,976.85	2,976.85	73	0	100.0	33,600	2.9	2014年4月11日	6.6年
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.9	830,510	903,000	1,626.54	1,569.04	59	20	96.5	20,294	6.5	2006年10月7日	14.1年
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.0	956,890	1,000,000	2,993.52	2,942.08	63	39	98.3	27,666	11.0 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	(一番館)26.6年 (二番館)34.8年
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都	750,000	0.9	840,082	917,000	2,140.59	1,968.89	29	6	92.0	21,540	7.1	2003年9月12日	17.1年
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,595,063	2,550,000	2,553.89	2,361.81	84	7	92.5	49,535	8.3	2003年2月25日	17.7年
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.9	2,640,649	2,670,000	2,461.88	2,240.78	66	5	91.0	49,010	4.5	2003年2月25日	17.7年
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.0	928,539	974,000	1,260.58	1,213.97	29	4	96.3	21,590	13.9	2015年9月5日	5.2年
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.2	1,089,443	1,140,000	2,832.74	2,756.89	36	18	97.3	28,284	6.4	2014年5月15日	6.5年
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,927,492	2,000,000	6,873.33	5,940.78	112	121	86.4	54,581	6.0	1997年3月10日	23.7年
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,039,297	1,050,000	3,716.05	2,994.91	71	87	80.6	30,522	6.0	1998年1月9日	22.8年
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.9	4,433,096	4,430,000	5,457.56	4,953.72	226	68	90.8	92,694	6.9	2007年4月19日	13.5年
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	256,903	421,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	9,752	6.6	2013年1月14日	7.8年
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.4	2,242,554	2,170,000	2,302.92	2,099.95	64	11	91.2	40,091	6.1	2005年7月1日	15.3年
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.3	1,248,693	1,290,000	4,099.04	4,099.04	59	20	100.0	35,412	3.9	1995年2月10日	25.7年
C-79	プロシードK3Aネクス	千葉県	283,000	0.3	306,885	313,000	1,590.30	1,390.77	24	25	87.5	8,291	5.5	1997年3月2日	23.7年
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	289,124	276,000	788.95	729.08	17	0	92.4	5,816	6.3	1998年2月13日	22.7年
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県	800,000	0.9	839,796	828,000	1,218.00	1,218.00	58	1	100.0	23,490	6.7	2003年3月15日	17.6年
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.5	3,250,307	3,160,000	2,654.69	2,535.82	76	23	95.5	56,690	15.0	2015年7月2日	5.3年
C-83	プロシード門前仲町	東京都	1,240,000	1.4	1,304,583	1,310,000	1,515.81	1,515.81	48	3	100.0	26,920	9.7	2020年1月18日	0.8年
C-84	プロシード舞浜	千葉県	1,029,000	1.2	1,106,152	1,190,000	1,735.31	1,709.75	66	9	98.5	25,602	7.4	2020年3月10日	0.6年
東京都内物件			37,854,300	43.1	35,898,204	43,597,000	75,881.95	74,093.29	1,929	381	97.6	1,060,436			18.1年
東京都を除く首都圏物件			28,401,700	32.3	28,940,231	30,834,000	66,939.29	63,215.00	1,833	600	94.4	759,480			17.6年
首都圏主要都市合計			66,256,000	75.4	64,838,476	74,431,000	142,821.24	137,308.29	3,762	981	96.1	1,819,916			17.9年

ポートフォリオ一覧(2020年10月31日現在)③

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第30期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	332,715	480,000	1,101.56	1,101.56	44	6	100.0	12,855	11.3	2006年3月15日	14.6年
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	222,927	243,000	620.22	394.31	10	8	63.6	5,734	10.5	2006年3月27日	14.6年
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	629,855	961,000	1,958.44	1,738.30	77	11	88.8	23,542	7.1	2007年2月28日	13.7年
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	246,459	384,000	922.40	708.88	30	4	76.9	7,883	7.3	2007年3月20日	13.6年
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	423,466	502,000	1,312.29	1,262.71	46	10	96.2	12,512	3.2	2007年3月12日	13.6年
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.2	934,382	1,370,000	2,733.58	2,614.40	94	18	95.6	31,461	6.0	2008年2月18日	12.7年
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	455,704	650,000	1,204.65	1,126.69	48	15	93.5	14,321	6.2	2008年3月13日	12.6年
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.2	201,828	299,000	752.04	752.04	27	8	100.0	9,277	6.7	2008年2月29日	12.7年
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	866,367	1,180,000	1,775.89	1,716.83	56	3	96.7	27,957	13.9	2007年11月30日	12.9年
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	774,464	1,020,000	1,590.64	1,391.00	61	6	87.4	22,240	8.6	2007年12月21日	12.9年
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	156,253	185,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,156	14.8	2007年2月28日	13.7年
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.3	2,019,911	2,290,000	4,218.01	3,793.12	72	31	89.9	49,133	6.2	2007年8月22日	13.2年
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.4	2,133,873	2,220,000	5,335.93	4,813.42	72	45	90.2	49,513	6.2	2005年8月19日	15.2年
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,238,646	2,300,000	4,134.70	3,974.89	126	21	96.1	55,072	8.1	2008年1月11日	12.8年
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,103,381	1,070,000	2,170.80	1,876.97	81	24	86.5	20,440	14.4	2007年5月28日	13.4年
G-28	プロシード西長堀(注11)	大阪府										315			
G-29	プロシード京橋(注11)	大阪府										△ 247			
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,719,456	1,750,000	3,086.99	2,811.11	117	18	91.1	39,496	9.2	2008年2月8日	12.7年
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	558,474	550,000	1,126.40	1,051.38	40	5	93.3	13,778	6.2	2007年2月28日	13.7年
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	0.9	837,879	886,000	1,851.30	1,683.00	66	10	90.9	23,566	7.6	2016年3月7日	4.7年
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.8	730,860	776,000	1,913.28	1,757.52	63	32	91.9	18,887	8.4	2006年3月20日	14.6年
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.8	1,594,190	1,690,000	3,409.93	3,234.36	108	16	94.9	47,091	4.8	2017年2月21日	3.7年
G-35	プロシード金山3	愛知県	770,000	0.9	835,570	826,000	1,799.52	1,718.46	60	15	95.5	21,631	6.4	2018年8月9日	2.2年
政令指定都市合計			19,265,800	21.9	19,016,670	21,632,000	43,501.29	40,003.67	1,299	306	92.0	511,613			11.9年
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	299,432	486,000	1,223.83	1,101.28	36	7	90.0	13,358	4.0	2007年1月7日	13.8年
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	338,762	521,000	1,381.34	1,304.09	36	25	94.4	14,765	3.6	2008年3月11日	12.6年
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.9	761,981	825,000	2,659.71	2,579.10	34	35	97.0	18,173	3.8	2008年3月3日	12.7年
R-5	プロシード水戸3	茨城県	824,000	0.9	903,974	869,000	2,258.88	2,216.09	60	15	98.1	23,942	2.5	2018年9月20日	2.1年
地方主要都市合計			2,400,200	2.7	2,304,151	2,701,000	7,523.76	7,200.56	166	82	95.7	70,238			9.2年
総合計			87,922,000	100.0	86,159,298	98,764,000	193,846.29	184,512.52	5,227	1,369	95.2	2,401,767	3.1		16.2年

- (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指し、小数第2位以下を四捨五入しています。
- (注3)「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4)「期末稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。固定賃料の物件に関しては、100%と記載しています。
- (注5)「竣工年月日」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。
- (注6)(G-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(G-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。
- (注7)(G-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。
- (注8)(G-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(G-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。
- (注9)(G-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)(G-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているため、PML及び竣工年月日を各棟毎に記載しています。
- (注11)(G-28)プロシード西長堀及び(G-29)プロシード京橋は第30期中に譲渡しているため、賃貸事業収支のみ記載しています。
- (注12)免震構造物件は、物件番号に(※)を記載しています。

運用会社の概要



■ 設 立 2001年10月31日

■ 沿 革

- 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
- 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
- 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
- 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
- 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
- スタートアップアセットマネジメント投信株式会社からスタートアップ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

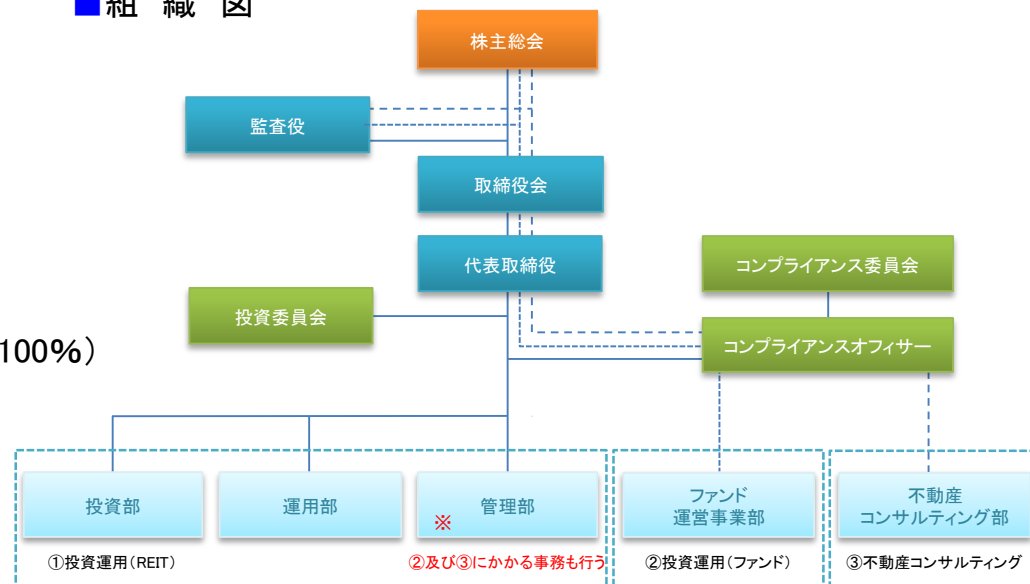
本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

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・指標等をもと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・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

本資料の掲載に当たっては注意を払っていますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する可能性があります。

本資料において、特段の記載のないものは2020年10月31日現在の情報です。