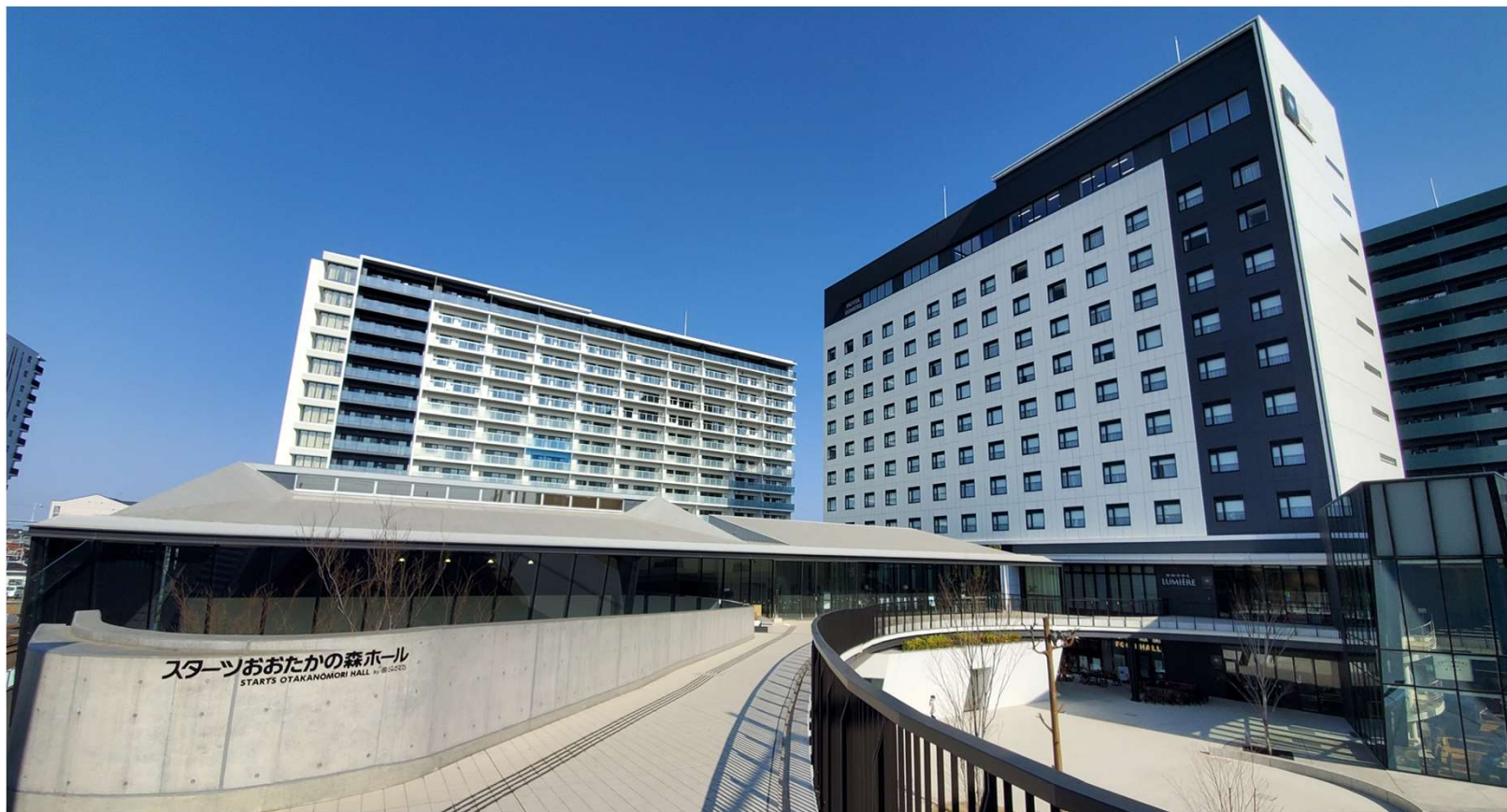




第31期(2021年4月期)決算説明会資料
2021年6月15日



第31期決算概要

第31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31期 決算実績	7
業績予想	8
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取り組み	9
第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移	10
物件入替実績と今後の物件入替方針	11
プロシード流山おおたかの森取得	12
流山おおたかの森駅前市有地開発事業	13
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26期末～第31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(2021年5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(2021年4月30日現在)	27

今後の運用方針

第31期以降の運用方針	29
分配金の推移	30
スターツグループの協力体制	31
ウェアハウジング中の物件	32
スターツグループの開発プロジェクト	34
スターツグループの開発事例	35
スターツ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

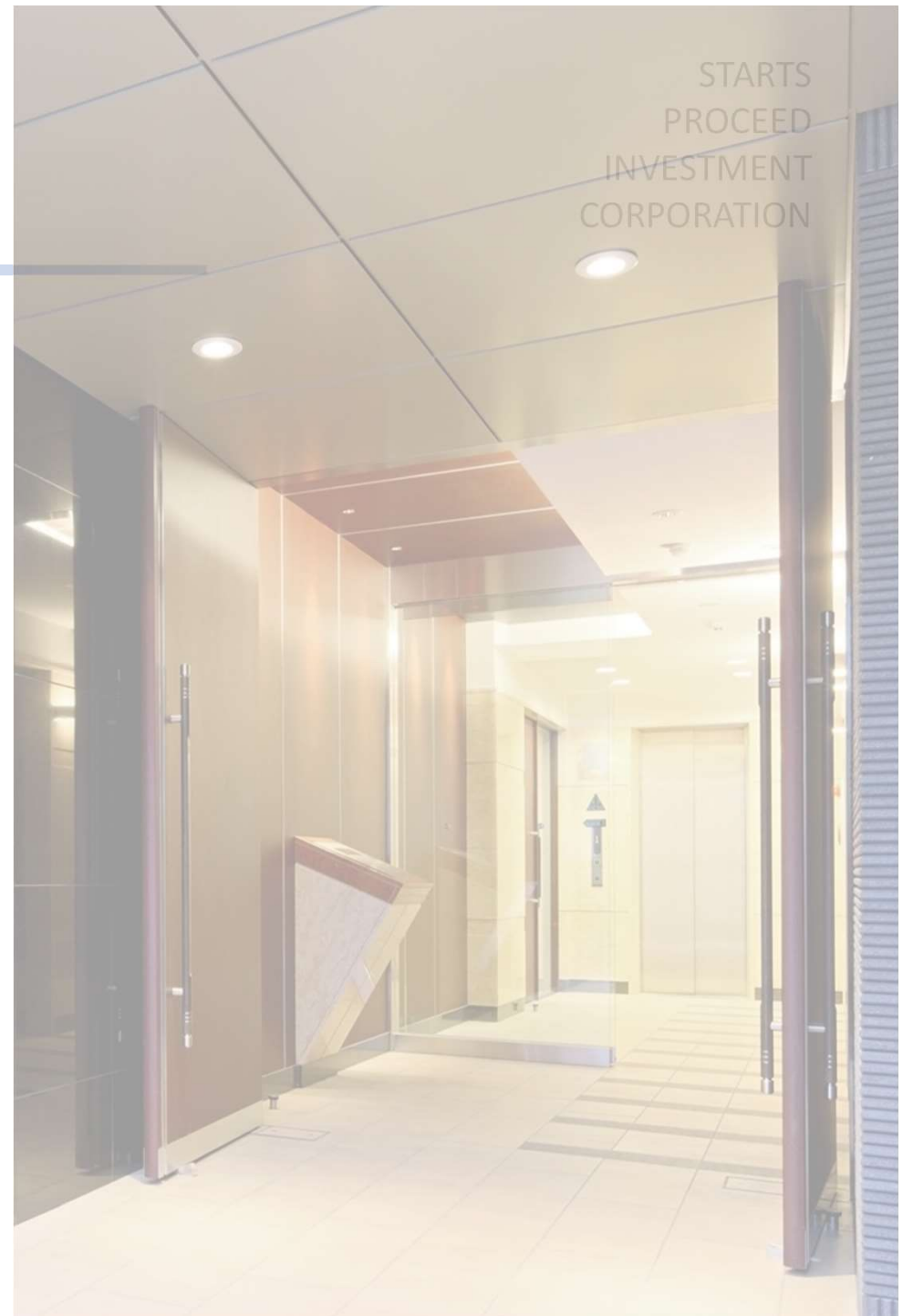
参考資料

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(2021年4月30日現在)	50
ポートフォリオマップ(2021年4月30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(2021年4月30日現在)	55

運用会社の概要

スターツアセットマネジメント株式会社	59
注意事項	61

第31期決算概要



■第31期 1口当たり分配金

期初予想分配金

4,530円

+133円/+2.9%

確定分配金

4,663円

前期比

(第30期実績 5,488円)

△825円/△15.0%

■第31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	■ プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ、プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱを譲渡 譲渡価格 785百万円 譲渡益 46百万円 ■ プロシード流山おおたかの森を取得 取得価格 1,069百万円
内部成長	安定的な資産運用を継続	■ 期中平均稼働率 95.6% ■ 第3期以降29期連続で稼働率95%以上を維持 ■ 新型コロナウイルスによる成田エリアでの影響を受け、期中平均稼働率は前年同期比△0.5ポイント ■ 新規入替時の賃料変動率は+1.1%と微増
財務状況	財務の健全化を維持	■ 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 ■ 総資産LTV 第30期末50.5%→今次リファイナンス後(注1) 50.6%(+0.1ポイント) ■ 鑑定LTV 第30期末46.2%→今次リファイナンス後(注2) 45.7%(△0.5ポイント) ■ 固定化比率 第30期末37.8%→今次リファイナンス後 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(2021年5月24日)の有利子負債の残高÷(第31期末の貸借対照表上の資産合計+第32期に調達した有利子負債の金額-第32期に返済した有利子負債の金額)

(注2)リファイナンス後 鑑定LTV=リファイナンス実施日(2021年5月24日)の有利子負債の残高÷(第31期末の鑑定評価額合計+第32期に調達した有利子負債の金額-第32期に返済した有利子負債の金額)

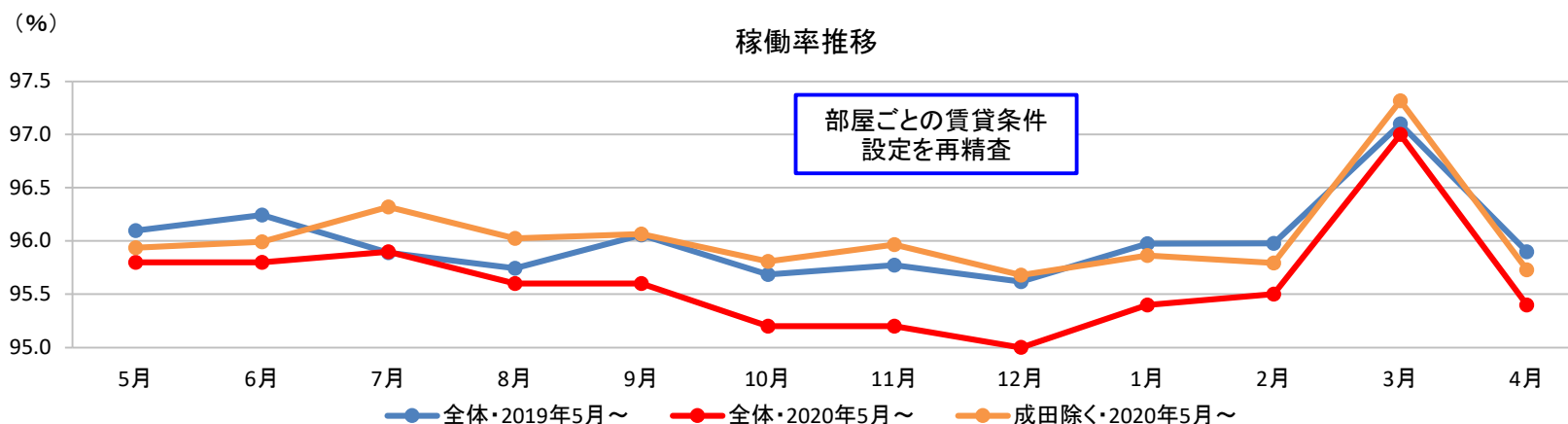
(注3)金額は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

- 第31期期中平均稼働率は95.6%と、前年同期比0.5ポイント低下しました。
- 空港関係者の居住が多い成田エリアの2物件を除く稼働率は96.1%と、前年同期と同等水準で推移しました。
- 入退去件数についても同水準で推移し、入居促進対策を講じ、3月には前年同月を上回りました。

稼働率

稼働率	第30期		11月	12月	1月	2月	3月	4月	合計・平均	対前年比
全物件	95.7%	第29期	95.8	95.6	96.0	96.0	97.1	95.9	96.1	△ 0.5ポイント
		第31期	95.2	95.0	95.4	95.5	97.0	95.4	95.6	
成田2物件除く(注1)	96.0%	第31期	96.0	95.7	95.9	95.8	97.3	95.7	96.1	—

(注1) (C-73)プロシードCO-Z東館及び(C-74)プロシードCO-Z西館の2物件を除いた稼働率です。左記2物件の第31期期中平均稼働率は87.4%でした。

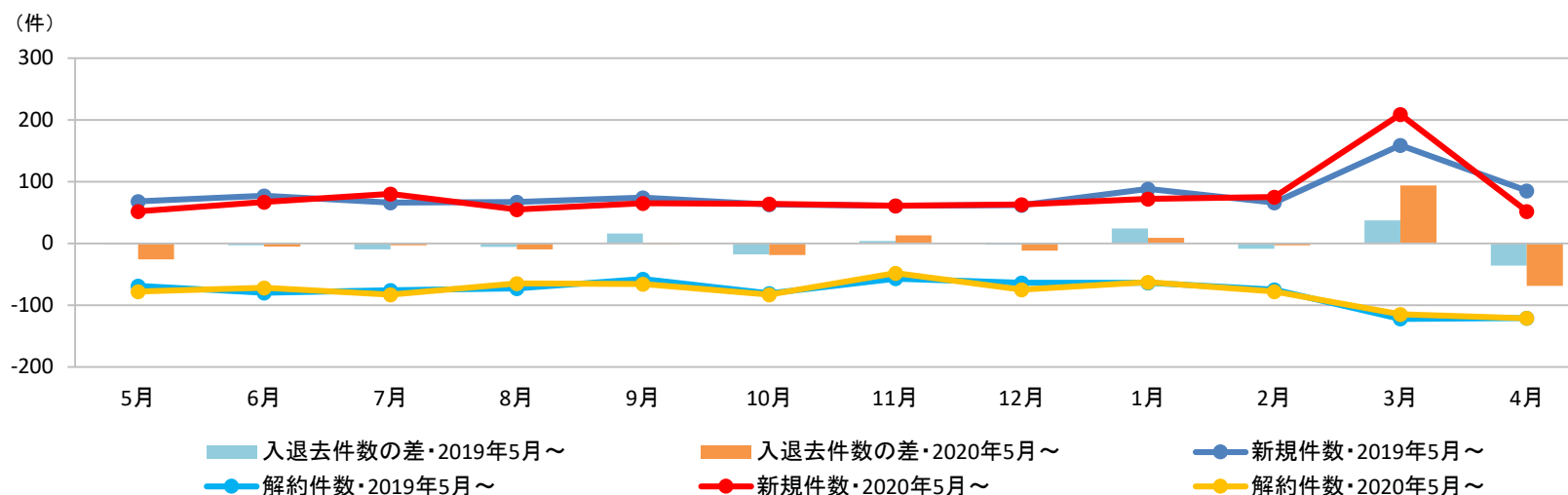


滞納率

	第30期		11月	12月	1月	2月	3月	4月	合計・平均	対前年比
滞納率(%) (注2)	0.59%	第29期	0.84	0.67	0.59	0.80	0.66	0.70	0.71	0.14ポイント改善
		第31期	0.62	0.48	0.56	0.62	0.59	0.53	0.57	

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

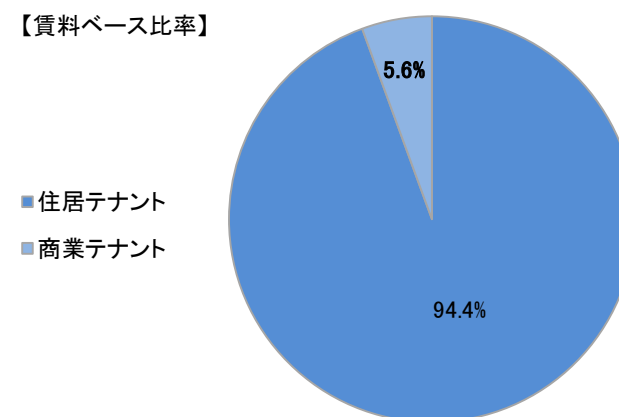
■入退去件数推移



■賃料動向(2020年1月～2021年5月31日)

- 住居テナント賃料減額・支払猶予要請 ➡ 4件10戸(5,163戸中)
 対応結果 ➡ 賃料減額 : 1件7戸(総額 12,000円/月)(6か月)
 更新料分割支払: 1件1戸(受領済み)
 現状維持 : 2件2戸
- 商業テナント賃料減額・支払猶予要請 ➡ 9件(63店舗中)
 対応結果 ➡ テナントと協議の結果現状維持
- 第31期の対応としては、上記記載の住居テナント1件7戸の賃料減額の6か月間の期間延長のみ
- 主なPM会社であるスターツアメニティー株式会社とは賃料保証契約を締結しているため、滞納が発生しても本投資法人の賃料収入への影響は極めて限定的

【賃料ベース比率】



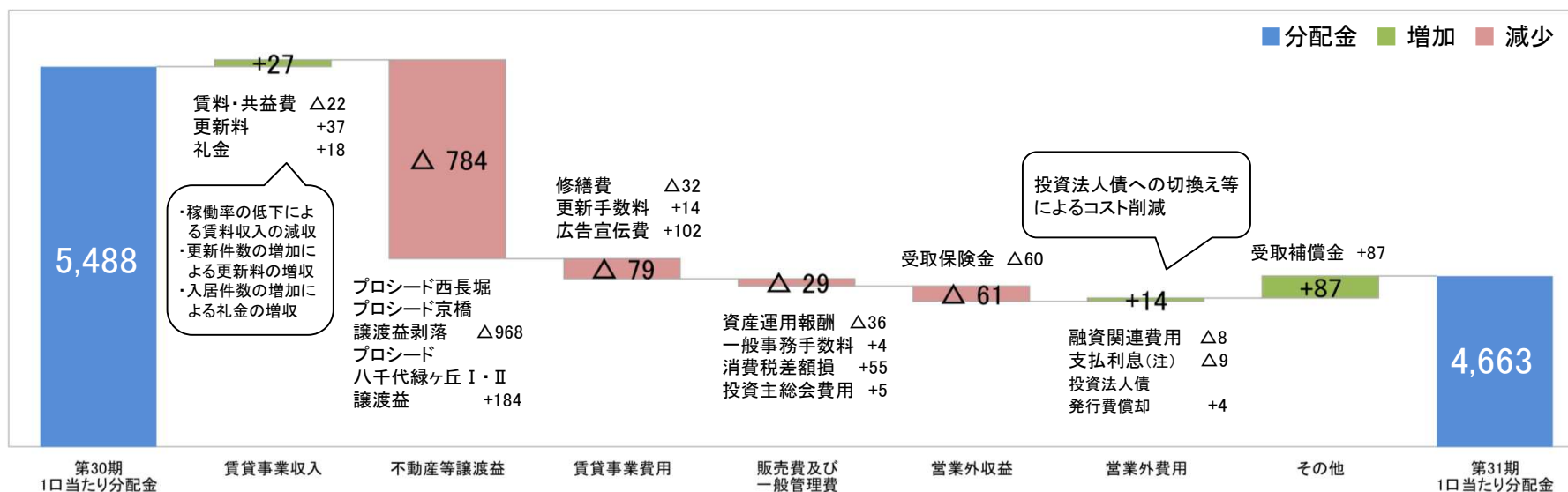
第31期 決算実績

■ 第30期実績及び第31期予想との比較

	第30期実績	第31期実績	対前期比	第31期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,352	3,160	△ 192	3,163	△ 3
営業費用(百万円)	1,769	1,797	27	1,808	△ 11
営業利益(百万円)	1,582	1,362	△ 219	1,355	7
経常利益(百万円)	1,394	1,163	△ 231	1,151	11
当期純利益(百万円)	1,392	1,183	△ 209	1,149	33
1口当たり分配金(円)	5,488	4,663	△ 825	4,530	133
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	—	253,777	—
期中平均稼働率(%)	95.7	95.6	△ 0.1	95.9	△ 0.3

■ 第31期分配金の主な増減要因

(一口当たり円)



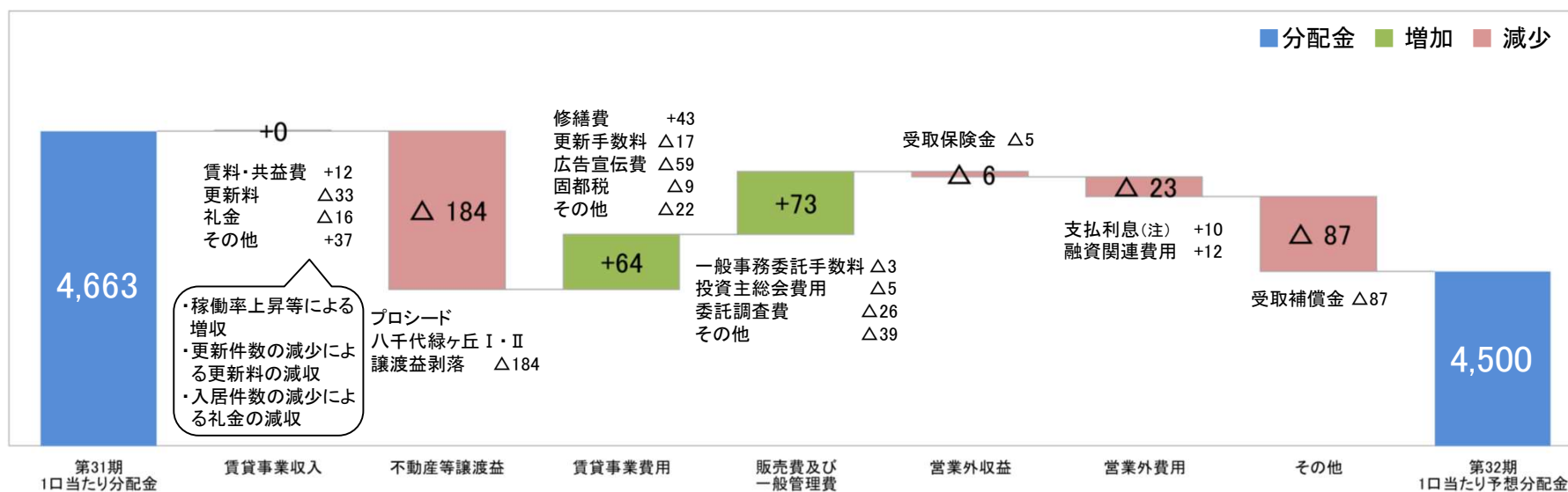
(注)投資法人債利息を含みます。

■ 第32期・第33期予想

	第31期実績	第32期予想	対前期比	第33期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,160	3,113	△ 46	3,136	23
営業費用(百万円)	1,797	1,762	△ 35	1,777	15
営業利益(百万円)	1,362	1,351	△ 11	1,358	7
経常利益(百万円)	1,163	1,144	△ 19	1,149	5
当期純利益(百万円)	1,183	1,142	△ 41	1,147	5
1口当たり分配金(円)	4,663	4,500	△ 163	4,520	20
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	—	253,777	—
期中平均稼働率(%)	95.6	95.8	0.2	96.2	0.4

■ 第32期予想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。

■ 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30期(2020年10月期)末の**0.9倍**程度から2021年4月末日時点では**1.0倍**を超える水準となっているものの、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

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

- ・譲渡物件については、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

- ・市場競争力のあるスポンサー開発物件等を取得し、安定した魅力的なポートフォリオを構築

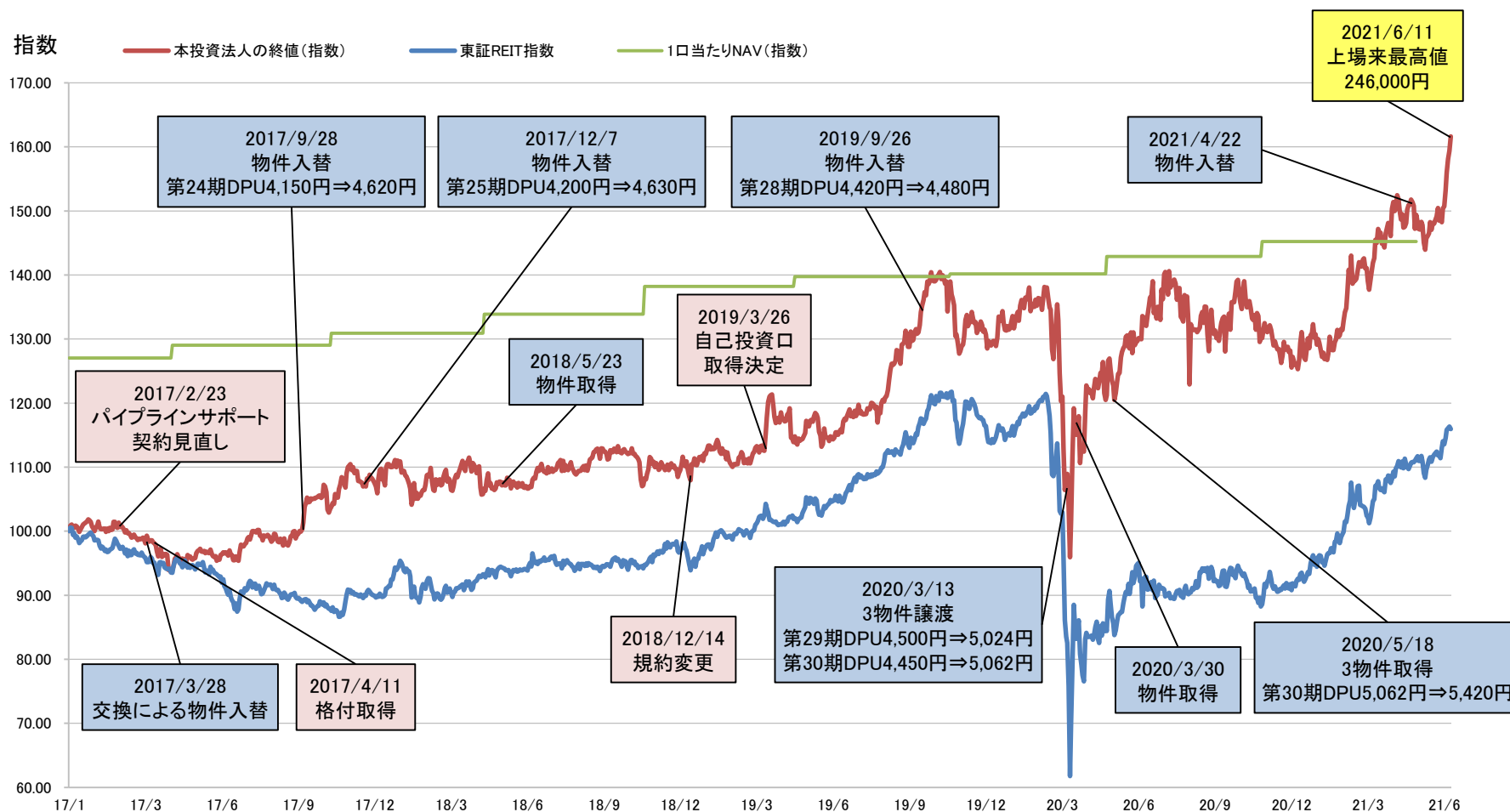
③余剰資金の積極的な活用

- ・自己投資口の取得により、投資主への還元策を強化

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、2021年4月末日時点ではNAV倍率が1.0倍を上回る水準となっています。

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



(注) グラフ内の日付は情報開示日です。

物件入替実績と今後の物件入替方針

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第31期の物件入替により6,180百万円の資産規模増加及び1,183百万円の譲渡益・交換差益を獲得しており、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28期	第29期 (2020年4月期)	第30期 (2020年10月期)	第31期 (2021年4月期)	継続的な取り組みの実施
取得物件			 		第23期 ～ 第31期 合計
取得価格	7,372百万円	3,047百万円	3,093百万円	1,069百万円	14,581百万円
鑑定評価額(注1)	7,555百万円	3,160百万円	3,359百万円	1,100百万円	15,174百万円
平均築年数(注2)	10.9年	4.7年	0.7年	1.2年	6.7年
譲渡物件					第23期 ～ 第31期 合計
譲渡価格	3,214百万円	2,451百万円	3,350百万円	785百万円	9,800百万円
鑑定評価額(注1)	3,192百万円	2,580百万円	2,974百万円	734百万円	9,480百万円
平均築年数(注2)	25.2年	12.3年	12.3年	24.2年	17.6年
譲渡益/交換差益	341百万円	549百万円	245百万円	46百万円	1,183百万円

今後の物件入替方針

- ・地方物件や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
- ・譲渡物件価格以上の取得を行い、ポートフォリオの質的向上に加え、着実な外部成長を志向

**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。

プロシード流山おおたかの森取得

- 2021年4月27日、プロシード流山おおたかの森を取得しました。
- 本物件はスタートグループがPPP事業にて設計施工した物件の一部です。
- 取得価格は1,069百万円、鑑定評価額(2021年3月31日時点)は1,100百万円、取得時の築年数は1.2年でした。
- 本物件が所在する流山おおたかの森は、つくばエクスプレスにより秋葉原駅まで快速利用で約25分でアクセスできます。



稼働率: 98.0%
(2021年4月30日時点)

< 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造地上14階
竣工年月: 2020年2月
賃貸戸数(間取り): 1R 10戸 1K 33戸 1LDK 6戸 保育所1戸
計50戸

所在地: 千葉県流山市おおたかの森北1丁目
(注) 敷地面積: 4,200.00㎡
延床面積: 1,641.62㎡
建築用途: 共同住宅・店舗
用地域: 商業地域



(注) 敷地面積は敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は1,616,791分の173,186

2019年度
(公社)日本不動産学会 業績賞
国土交通大臣賞受賞

STARTS おおたかの森ホール
STARTS OHTAKA NO MORI HALL



つくばエクスプレス

つくば

守谷

船橋

柏

流山おおたかの森

南流山

北千住

浅草

新御徒町

秋葉原

東京

大宮

岩槻

国東鉄道守谷線

存亡部

東京メトロ有楽町線

東京メトロ千代田線

京葉線

京成スカイライナー

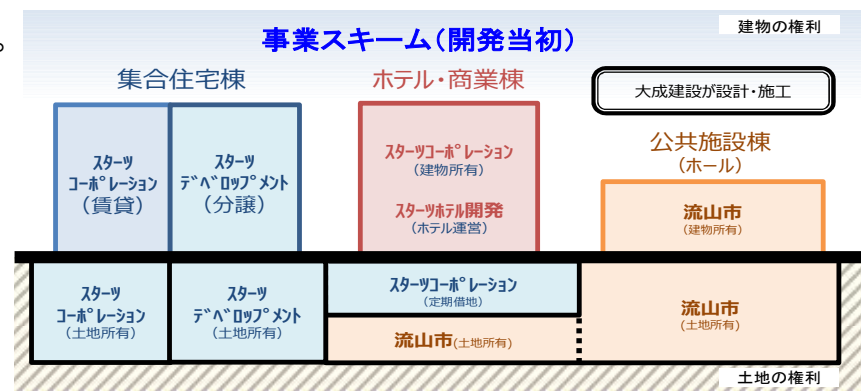
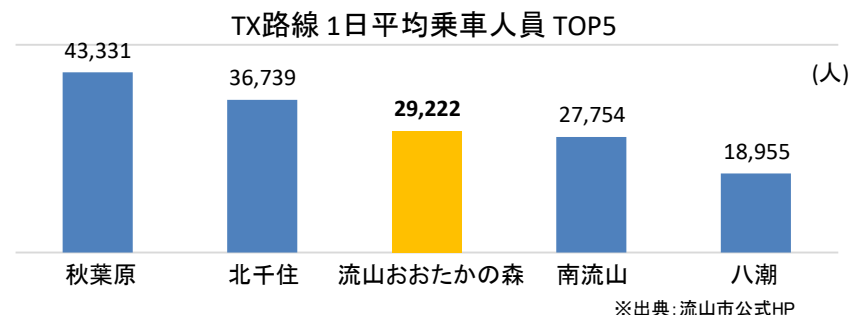
都心へのアクセスも良好
各駅までの目安時間

「北千住」駅・・・約14分
「秋葉原」駅・・・約25分
「東京」駅・・・約34分

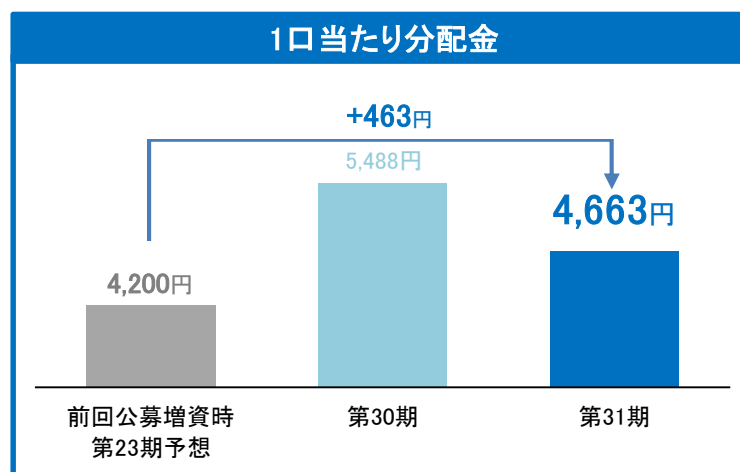
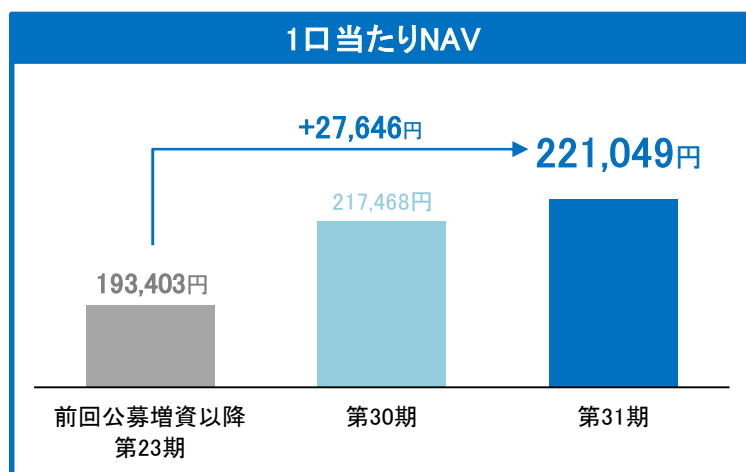
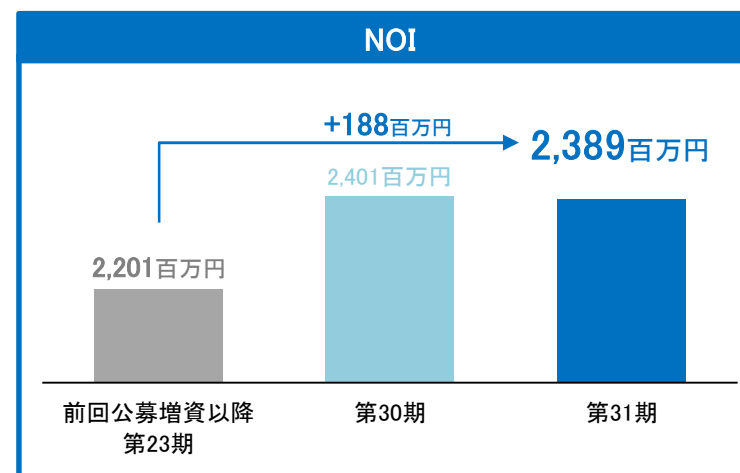
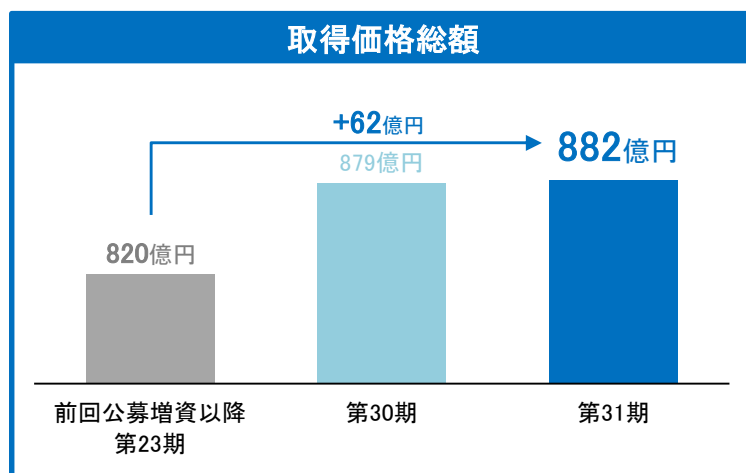
流山市常在人口の推移

Year	Population (人)
2012	166,493
2013	167,699
2014	170,168
2015	173,231
2016	177,208
2017	181,737
2018	186,863
2019	191,403
2020	196,652
2021	200,895

※出典：つくばエクスプレス公式HP

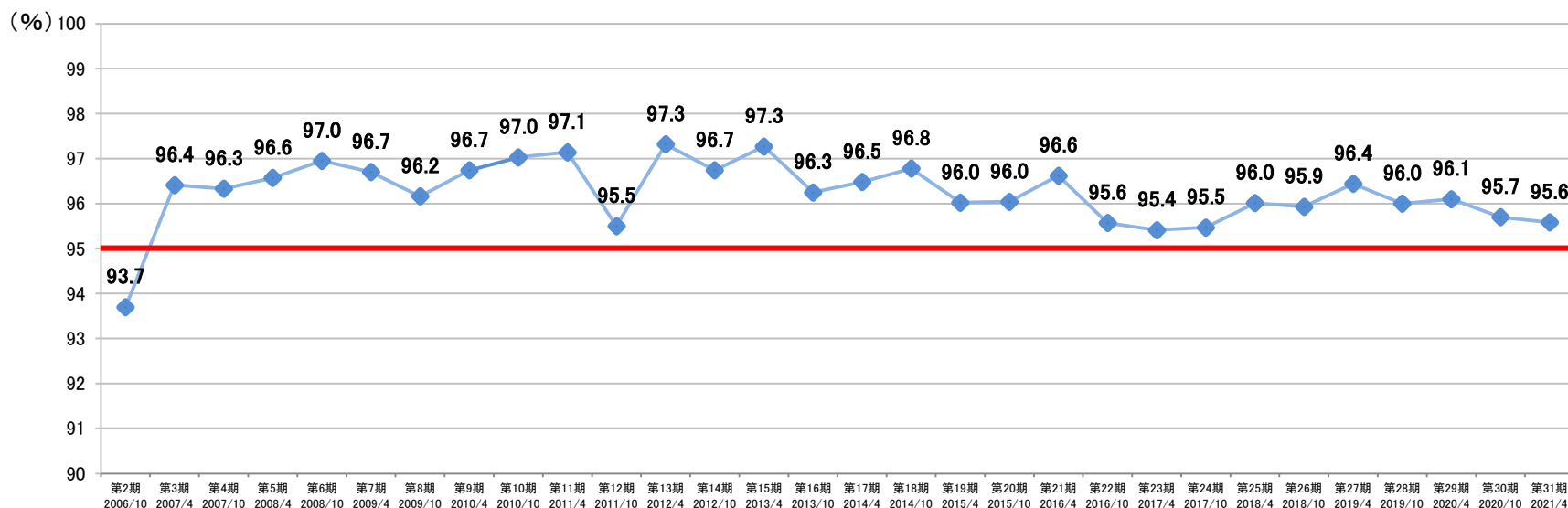


物件入替によって投資主価値を増大させるとともに、資産規模の拡大を達成してきました。今後も継続的な取り組みにより、さらなる成長と投資主価値の向上を目指していきます。



■稼働率の推移(第2期～第31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653店舗(2021年4月30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区と東京近郊を主軸とした物件取得により、安定性と高い収益性を両立したポートフォリオを構築

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

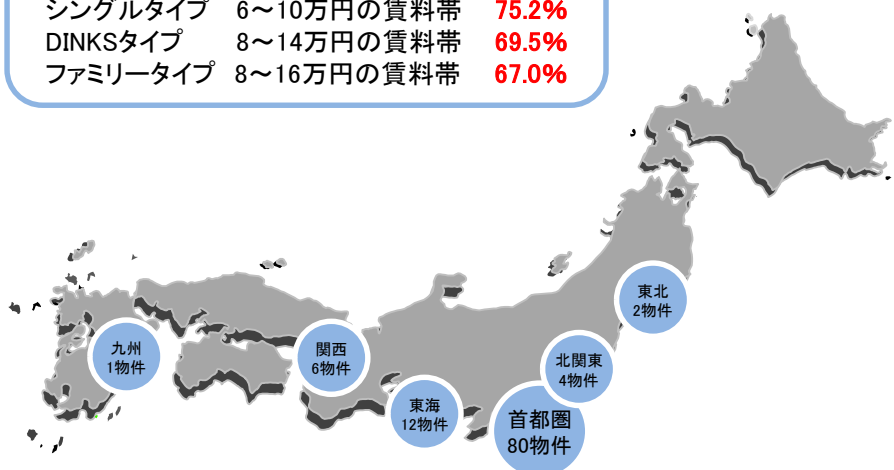
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料 (注)

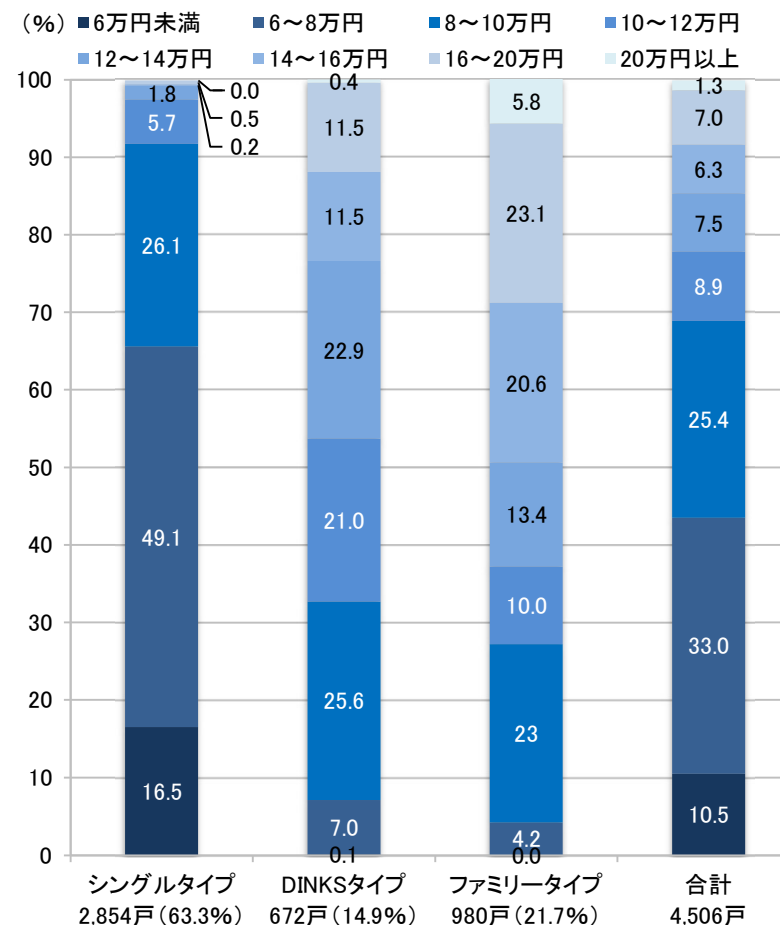
住戸タイプ	平均賃料(円)		坪単価(円)	
	第30期末	第31期末	第30期末	第31期末
シングルタイプ	75,531	75,610	9,935	9,945
DINKSタイプ	117,742	118,320	8,570	8,612
ファミリータイプ	136,605	136,942	6,793	6,809
全タイプ平均	95,109	95,259	8,463	8,476

本投資法人のポートフォリオの特徴 平均的な所得層向け

シングルタイプ 6～10万円の賃料帯 **75.2%**
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 **69.5%**
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 **67.0%**



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30期末より第31期末まで継続して運用している105物件(4月26日に譲渡した(C-21)プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ及び(C-22)プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ、また4月27日に取得した(C-85)プロシード流山おおたかの森を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、パススルー契約の住戸(4,506戸)を対象としています。

・平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。

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

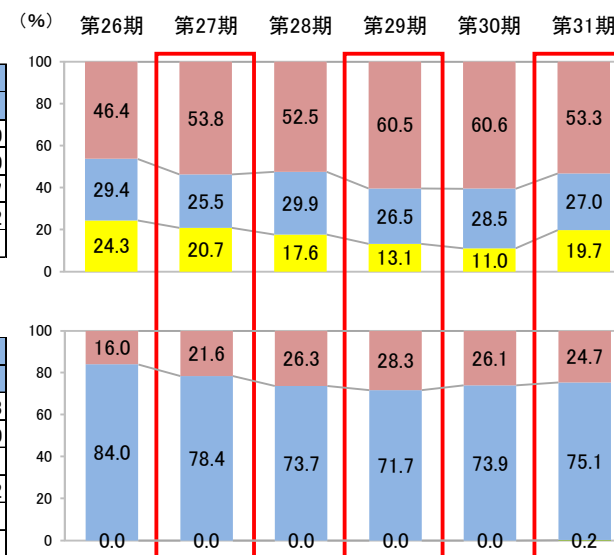
運用資産に関する賃貸借条件の状況

■ 契約時の賃料設定 (注1)

新規契約時と従前契約時の賃料差

	第26期		第27期		第28期		第29期		第30期		第31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	191件	718	278件	841	218件	565	315件	960	232件	671	284件	930
現状維持	121件	0	132件	0	124件	0	138件	0	109件	0	144件	0
減額	100件	△ 440	107件	△ 353	73件	△ 261	68件	△ 173	42件	△ 159	105件	△ 387
合計	412件	278	517件	488	415件	303	521件	786	383件	512	533件	542
変動率(注2)	0.7%		1.1%		0.8%		1.7%		1.4%		1.1%	

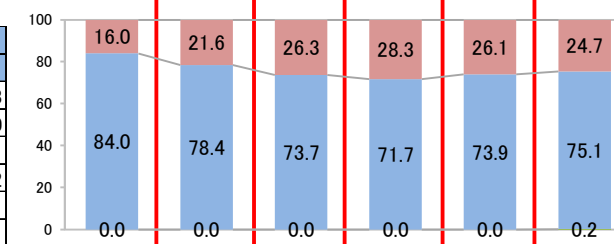
(千円)



更新時の賃料改定

	第26期		第27期		第28期		第29期		第30期		第31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	75件	116	126件	197	120件	183	152件	277	132件	219	164件	243
現状維持	395件	0	456件	0	337件	0	386件	0	373件	0	498件	0
減額	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	1件	△ 1
合計	470件	116	582件	197	457件	183	538件	277	505件	219	663件	242
変動率(注2)	0.3%		0.4%		0.4%		0.5%		0.5%		0.4%	
更新率	94.0%		90.4%		91.0%		92.4%		90.3%		89.2%	

(千円)



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

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

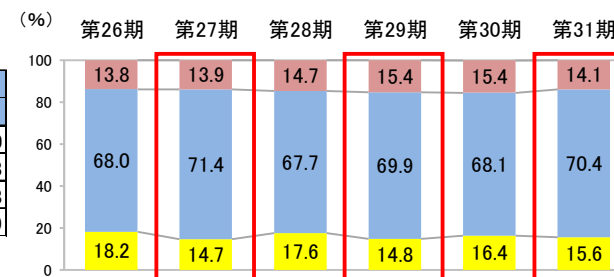
■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

■ 契約時の礼金設定および賃料比 (注3)

新規契約時と従前契約時の礼金差

	第26期		第27期		第28期		第29期		第30期		第31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	57件	6,470	72件	7,762	61件	6,277	80件	7,924	59件	6,205	75件	7,240
現状維持	280件	62	369件	189	281件	103	364件	272	261件	265	375件	318
減額	75件	△ 6,284	76件	△ 6,967	73件	△ 6,092	77件	△ 6,660	63件	△ 5,830	83件	△ 7,888
合計	412件	247	517件	984	415件	287	521件	1,535	383件	640	533件	△ 329

(千円)



合計額及び賃料比 (期末時点)

	第26期	第27期	第28期	第29期	第30期	第31期
礼金合計	235,488	234,787	238,145	237,517	257,485	258,807
賃料合計	420,606	418,680	422,007	421,292	424,618	425,764
賃料比	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	0.61ヶ月分

(千円)

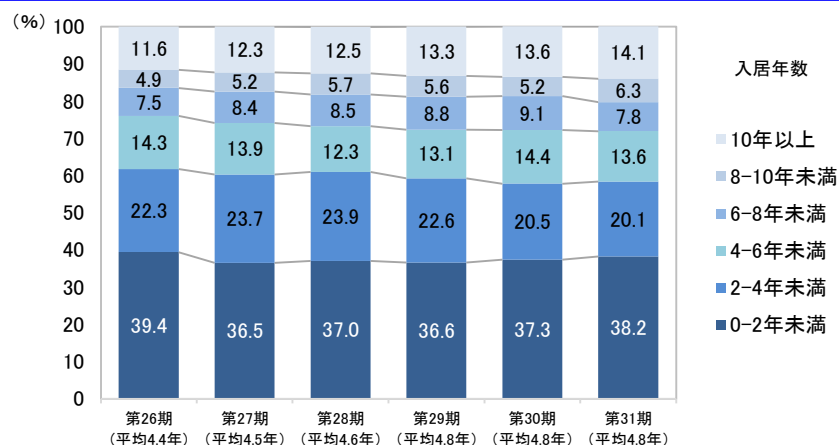
■ 増額 ■ 維持 ■ 減額

(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。

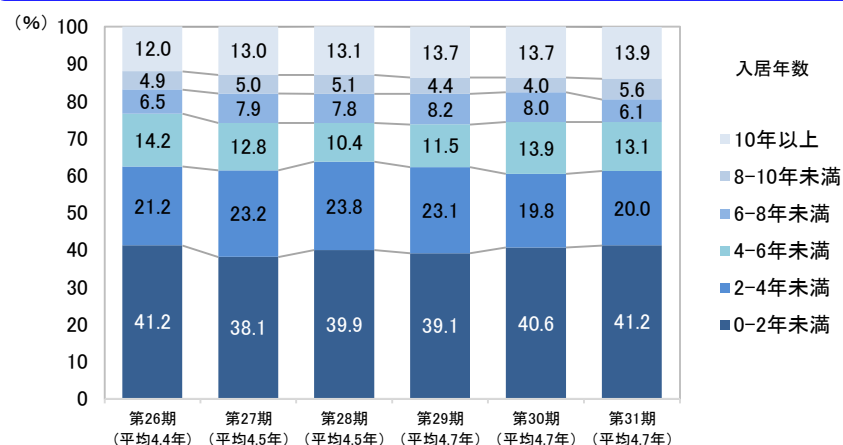
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第26期末～第31期末の入居実績)

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。

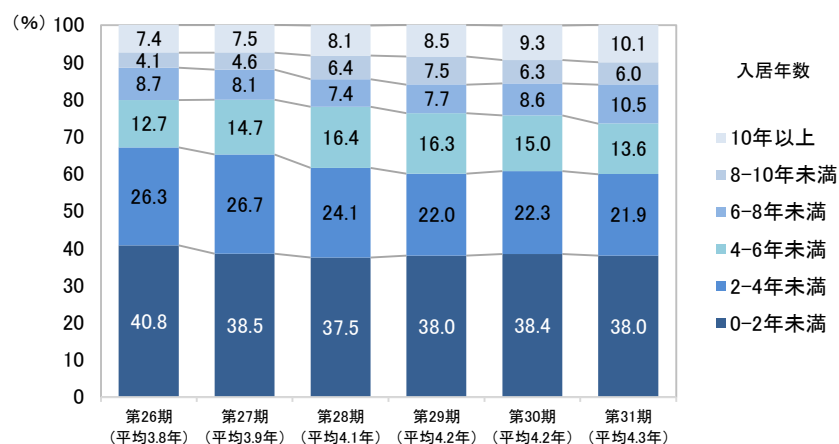
全体 (第26期末:平均4.4年→第31期末:平均4.8年)



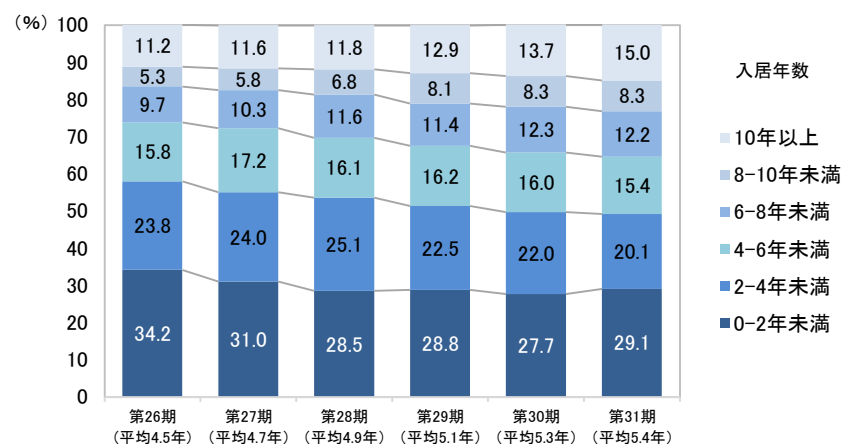
シングル (第26期末:平均4.4年→第31期末:平均4.7年)



DINKS (第26期末:平均3.8年→第31期末:平均4.3年)



ファミリー (第26期末:平均4.5年→第31期末:平均5.4年)



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

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

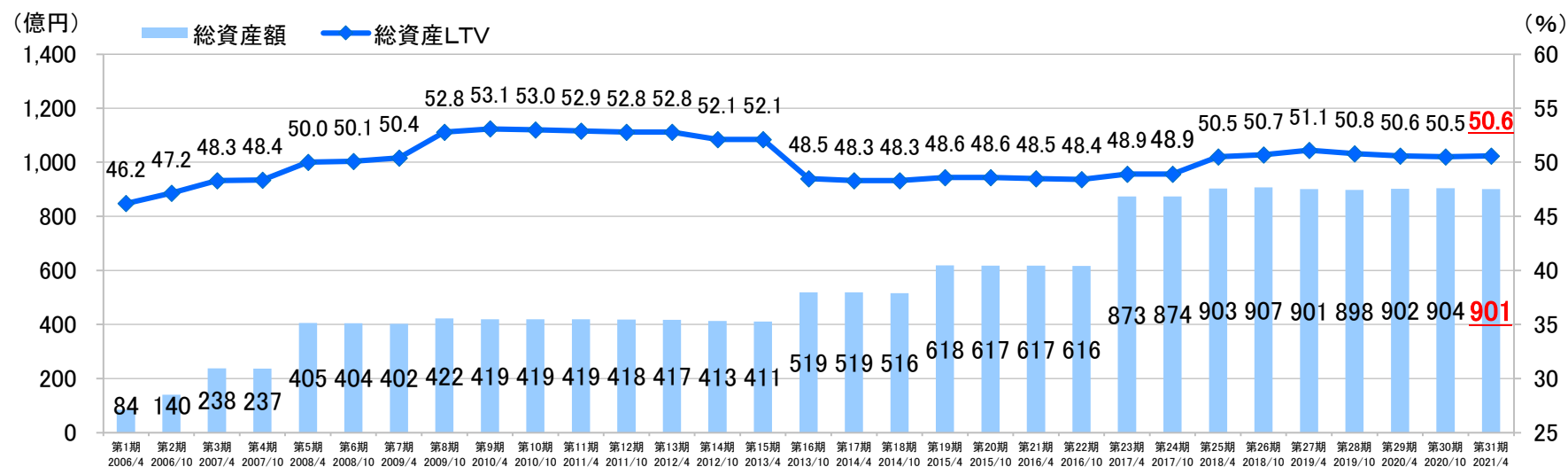
- 第31期の鑑定評価額は999.7億円となり、対前期比で12.1億円増加しています。
- 含み益は139.1億円であり、**帳簿価額対比16.2%**です。
- NOI利回り(取得価格ベース)は、全体で**5.4%**となっています。

	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31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期	第30期	第31期
首都圏主要都市	66,602	64,878	74,431	75,514	96.1	96.4	1,819	1,824	5.5	5.5	4.9	4.8	4.1	4.1
政令指定都市	19,265	18,908	21,632	21,750	92.0	92.2	511	488	5.3	5.1	4.7	4.5	3.7	3.5
地方主要都市	2,400	2,277	2,701	2,715	95.7	95.7	70	75	5.9	6.3	5.2	5.6	3.6	3.3
合計	88,268	86,065	98,764	99,979	95.2	95.4	2,401	2,389	5.5	5.4	4.9	4.8	4.0	3.9

(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。

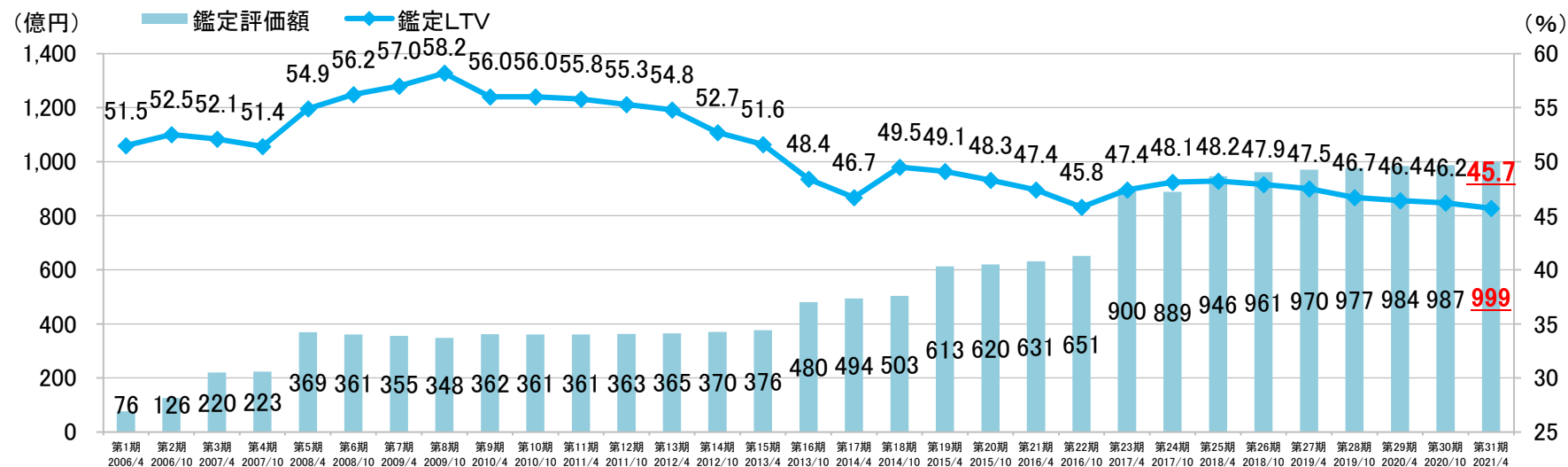
LTVの推移

■ 総資産額及びLTV推移(注1)



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

■ 鑑定評価額及びLTV推移(注2)



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

■ 投資法人債の起債

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

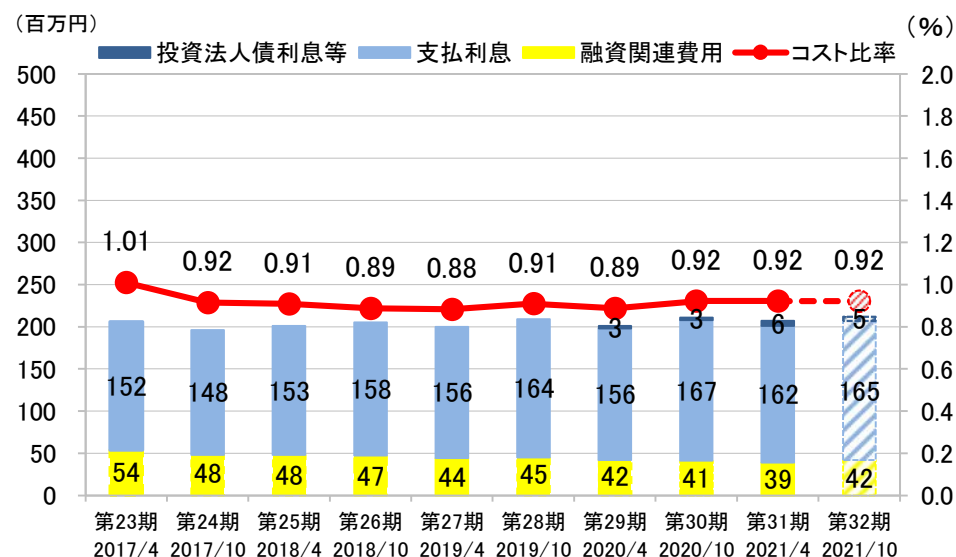
■ 第31期末有利子負債残高(2021年4月30日)

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	8,640百万円
長期借入金	35,006百万円
借入金合計	43,646百万円
投資法人債	2,000百万円
有利子負債比率	50.6%

■ 信用格付の状況

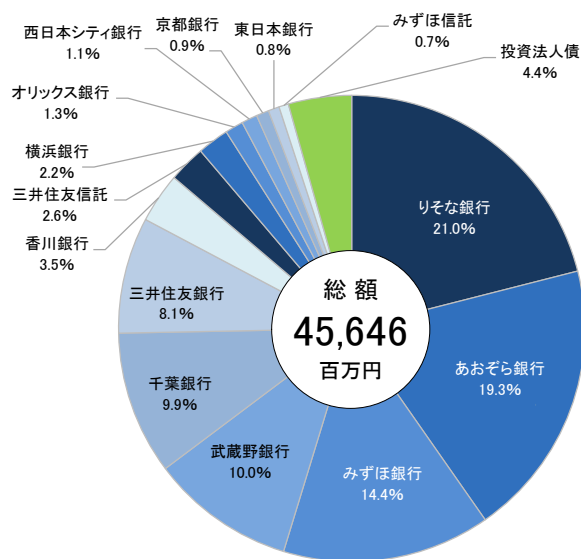
株式会社日本格付研究所(JCR)：A- (安定的)

■ 有利子負債コストの推移



有利子負債の状況/リファイナンス後(2021年5月24日)

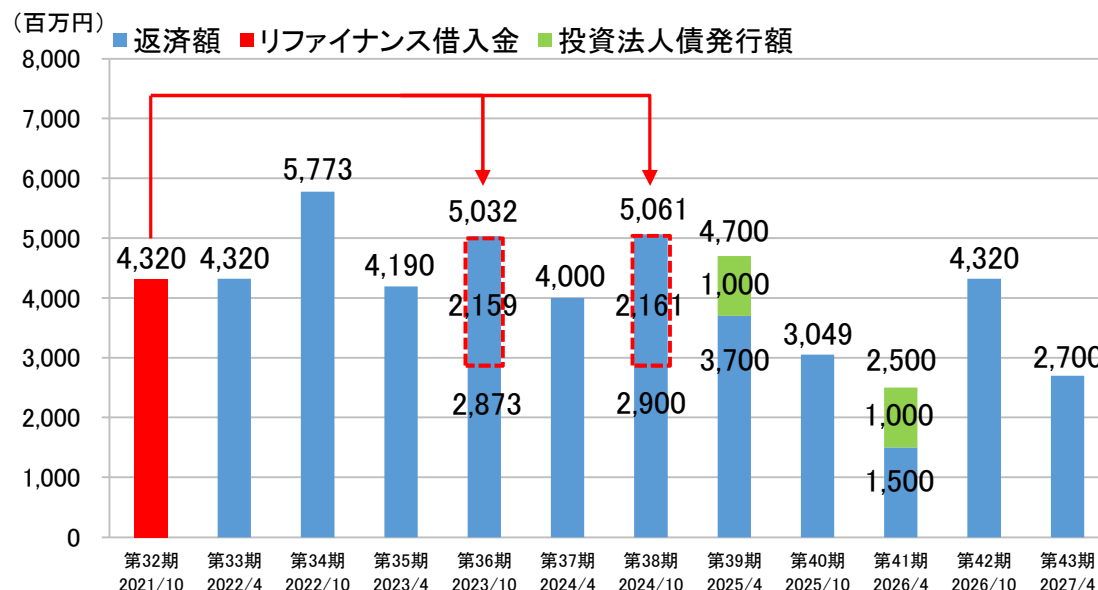
アロケーション



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	3,676
香川銀行	1,585
三井住友信託	1,168
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	300
投資法人債	借入残高(百万円)
投資法人債	2,000
合計	45,646

返済期の分散状況



2021年5月24日タームローン2Rと2Sの概要

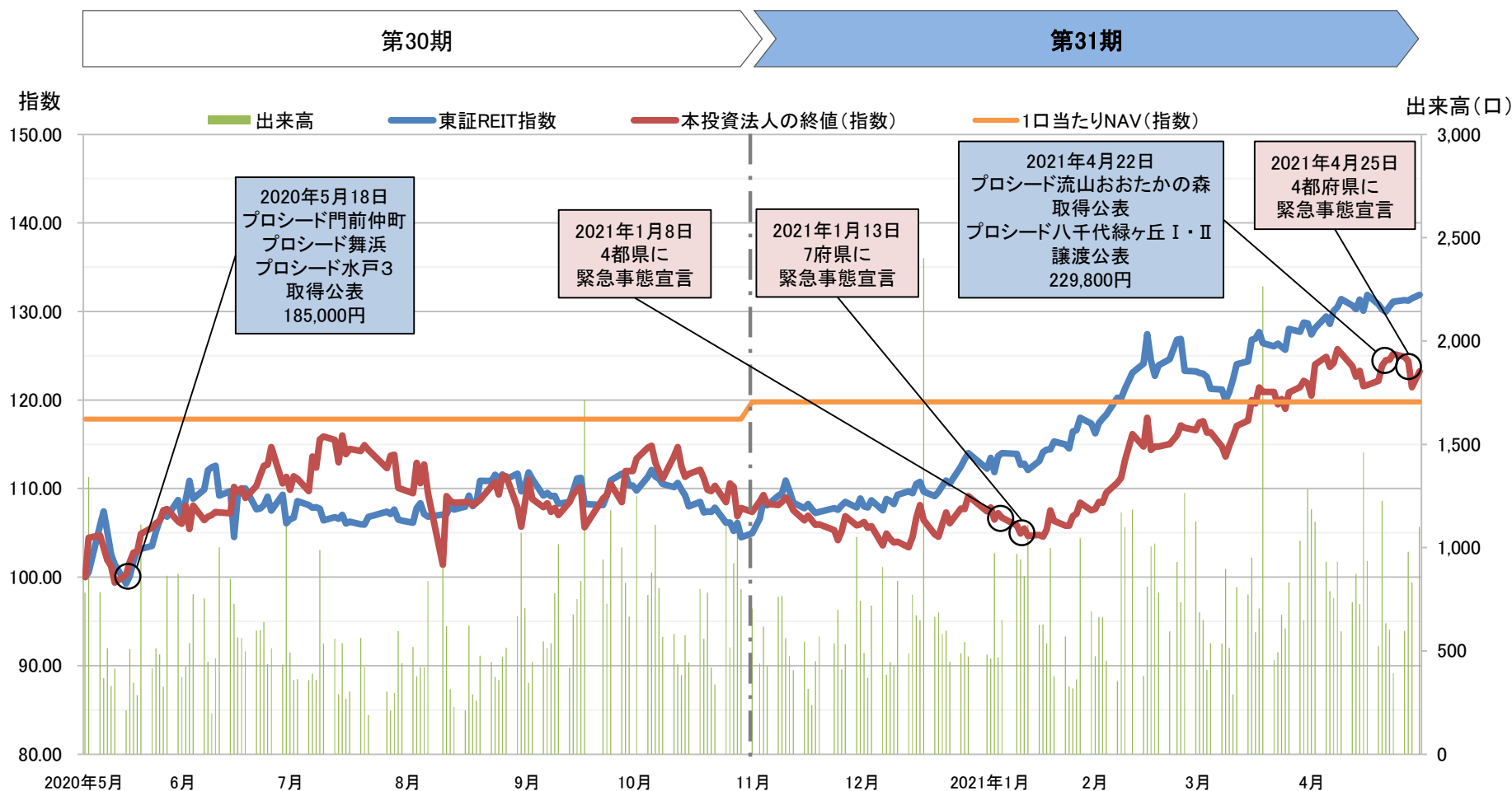
タームローン	金額	期間	変動金利
2R	2,159百万円	2年	基準金利 +0.420% (注)
2S	2,161百万円	3年	基準金利 +0.480% (注)

(注) 基準金利とは、全銀協1ヶ月日本円TIBORを指します。

平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第27期末	第28期末	第29期末	第30期末	第31期末	2021年5月24日 リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.8	2.7	2.6	2.6	2.6	2.8
固定化比率(%)	21.5	28.4	28.4	37.8	37.8	37.8
平均金利(%)	0.69	0.72	0.70	0.74	0.74	0.76

第31期中における投資口価格の終値ベース最高値は**232,000円**(2021年4月8日)、最安値は**190,700円**(2020年12月14日)でした。



(注) 本投資法人第30期期首の投資口価格終値184,500円及び同日付東証リート指数1,564.67を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2021年4月30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いと考えています。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)

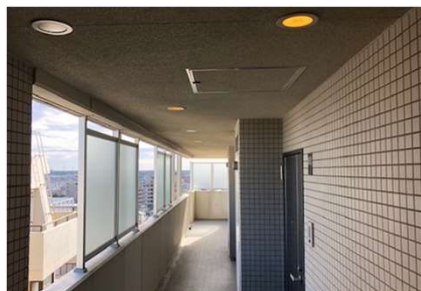


- LED照明の導入(2021年4月末日時点)
導入済 : 25棟(うち当期導入1棟)
来期導入予定: 6棟
- 大規模修繕やバリューアップ工事による耐用年数の長期化

- 空調機の更新(2021年4月末日時点)
当期更新: 117件
- 省エネ・3R啓発ポスター等の掲示

■ プロシード柏エスト/LED照明の導入

Before



After



■ BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)認証取得 プロシード門前仲町



■ プロシード仙台小鶴新田/大規模修繕

Before



After



プロシード舞浜



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ト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

- ・スタート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)
- ・スタートグループが運営する保育園



■ プロシード篠崎タワー

- ・江戸川区が行った開発事業として、スタート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TX流山セントラルパーク

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



■ プロシード両国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



サステナビリティに関する取り組み

Social(社会)



- 免震構造(2021年4月末時点)
スターズCAM受注数 : 513棟
本投資法人組入物件数: 10棟
- 井戸、かまどベンチ、カードキー、オートロック、IoTの導入
- スターズ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
PPP・PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置、アーティスト育成への貢献
- ヘルスケア/保育施設への投資
- ネットインフラ無料(2021年4月末時点)
導入済 : 56棟(うち当期導入4棟)
来期導入予定: 3棟
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- 従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨

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
- セイムポート出資



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

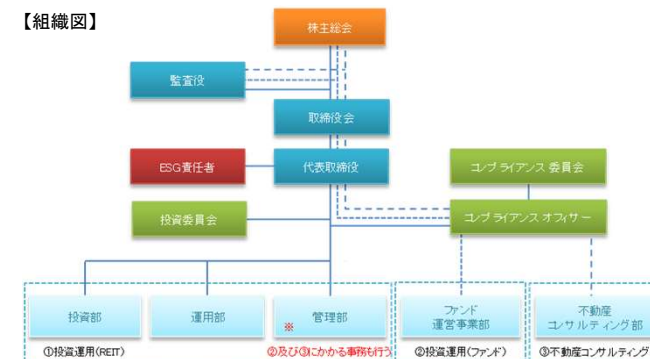


防災イベント



IoTの導入(プロシード舞浜)

【組織図】



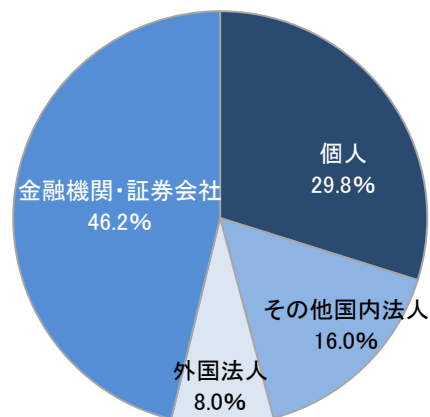
投資主の状況(2021年4月30日現在)

第30・31期末の投資主及び投資口の構成

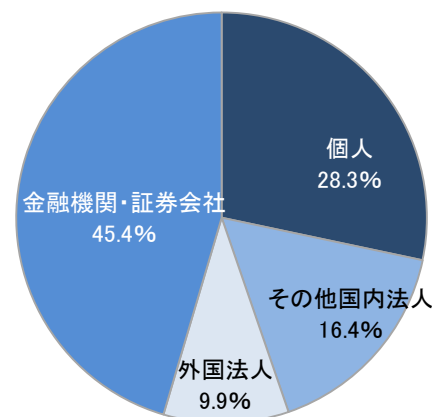
投資口数
253,777口

投資主数
12,373名

第30期末の投資口の構成



第31期末の投資口の構成

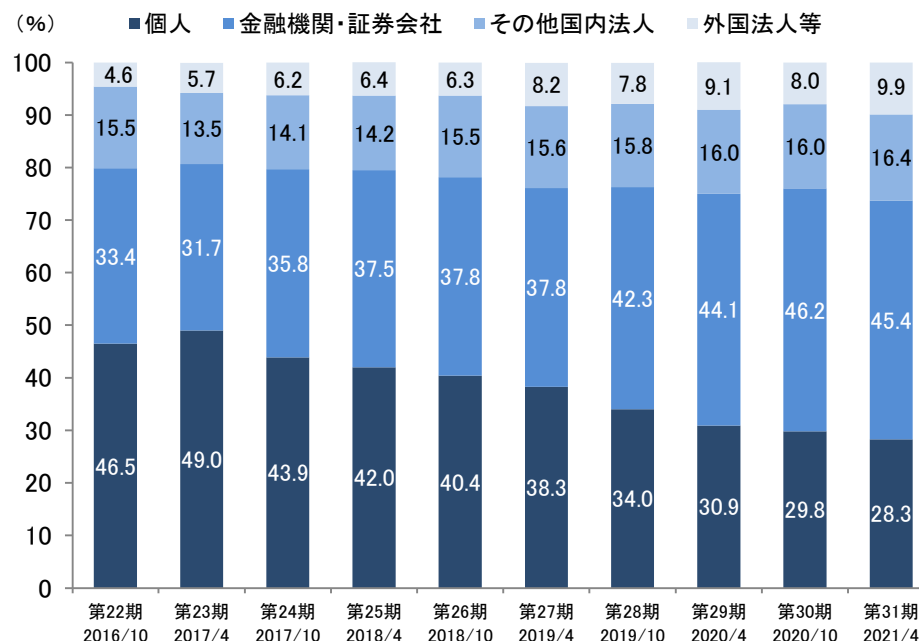


第31期末の主要投資主

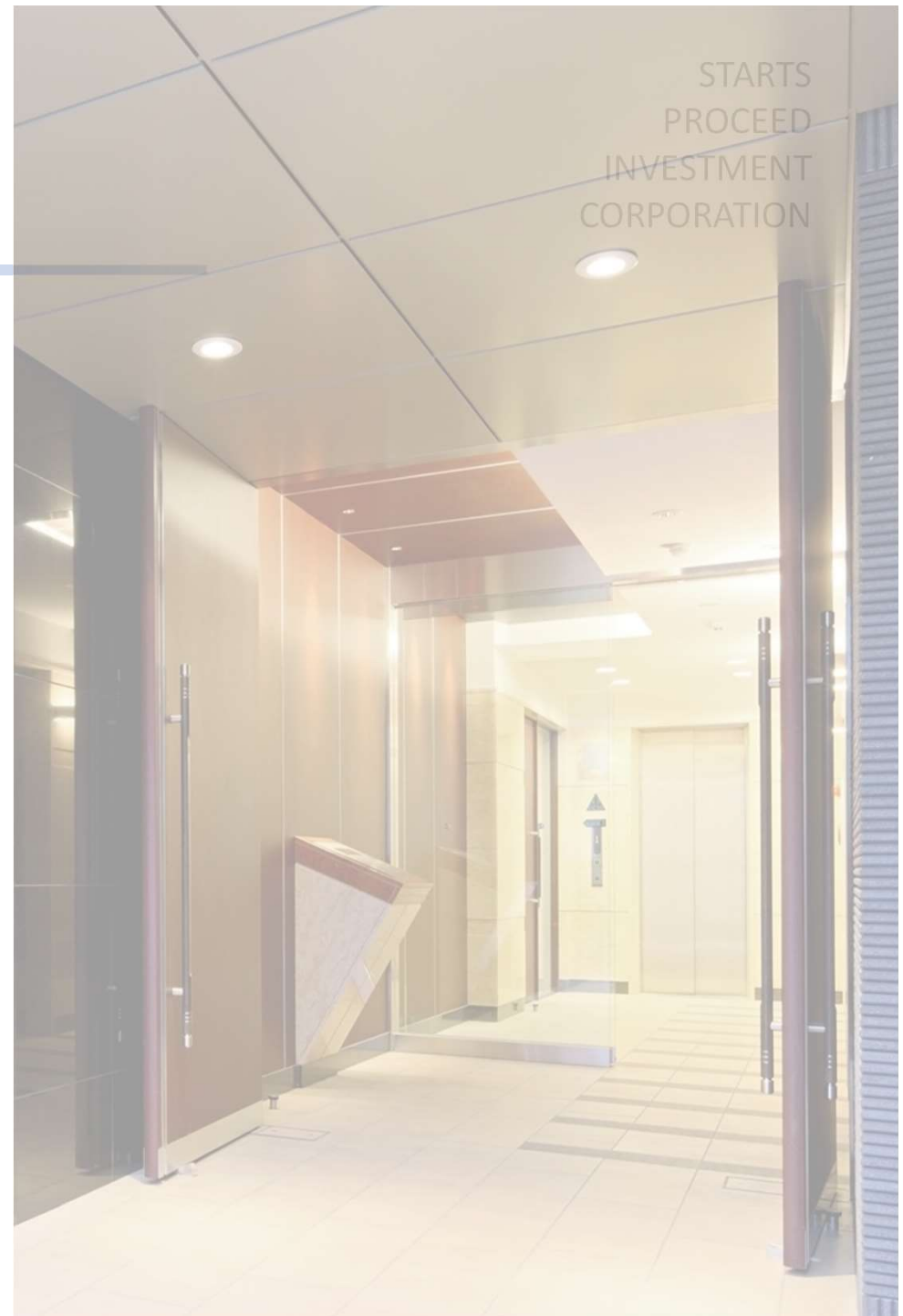
	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	41,491	16.34
2	スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	27,372	10.78
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	14,748	5.81
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,341	3.68
6	近畿産業信用組合	3,313	1.30
7	SMBC日興証券株式会社	2,952	1.16
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,845	1.12
9	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	2,206	0.86
10	野村證券株式会社	2,022	0.79
11	個人投資主	2,000	0.78
12	JP MORGAN CHASE BANK 385771	1,851	0.72
13	株式会社豊州	1,774	0.69
14	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	1,573	0.61
15	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,541	0.60
16	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSOB RD	1,395	0.54
17	株式会社日本カストディ銀行(信託口7)	1,343	0.52
18	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505012	1,139	0.44
19	STATE STREET BANK WEST CLIENT - TREATY 505234	1,106	0.43
20	J. P. MORGAN SECURITIES PLC	1,085	0.42
	合計	155,250	61.17

(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22期～第31期)



今後の運用方針



第31期の主な取り組み

第32期(2021年10月期)以降の取り組み

安定した分配金の確保

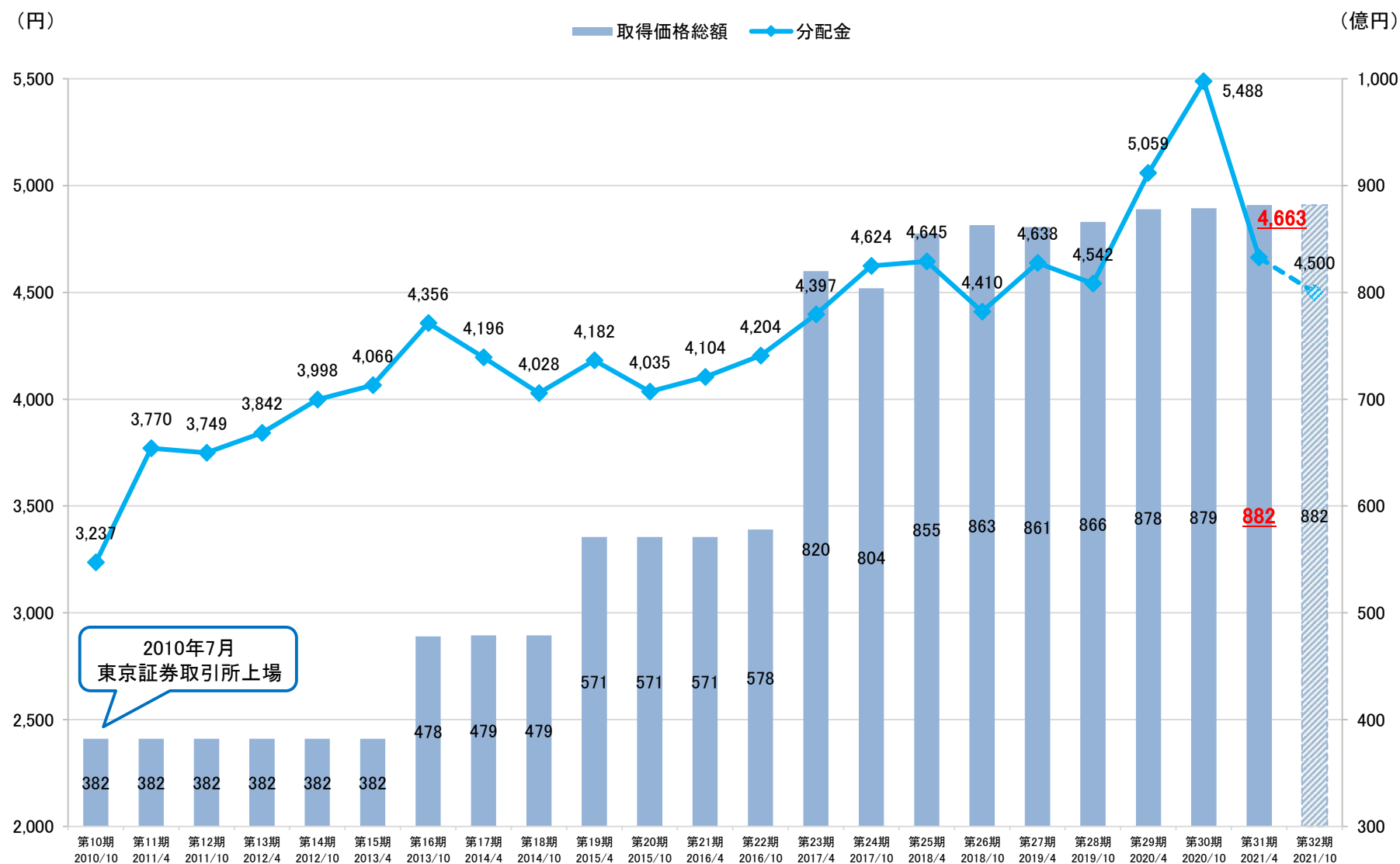
外部成長	●物件譲渡 ・プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ・Ⅱを譲渡 ●物件取得 ・プロシード流山おおたかの森を取得 ●平均築年数の改善 ・2021年4月の物件入替により平均築年数が0.24年改善(注1) (入替前(注2)16.85年→入替後16.61年) ●ウェアハウジング物件取得 ・江東区南砂町にて施工中の賃貸マンション1棟売りをウェアハウジング物件としてスタートズデベロップメント(株)が取得契約締結、2021年11月取得予定	●物件入替推進 ⇒IPO時や初期PO時の小規模物件を中心に首都圏物件との入替を推進 ●資産規模1,000億円台への早期到達 ●スタートズグループ各社との更なる関連性の強化と優良物件の取得 ●開発物件取得の推進 ・特に環境に配慮した物件や、IoT機能を備えた物件の開発・取得に注力 ⇒現在ウェアハウジング物件として開発中のプロシード石川台にて実施予定
内部成長	●期中平均95.0%超の稼働率を維持 ⇒期末稼働率 95.4% - 期中平均稼働率 95.6% ●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 1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 4棟	●期中平均稼働率95.0%超の維持・向上 ・スタートズグループ各社と連携強化による収益性の向上 ・ネット掲載強化、客付業者様への物件認知度の向上 ・モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化 ・原状回復品質の向上、バリューアップ工事推進 ・ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化 ●コスト削減の継続 ・広告宣伝費、修繕費、定期保守費用 ●資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新 ・資産価値向上、賃料収入増加、ESG推進(共用部LED化)
財務戦略	●LTVの保守的運用 ●平均借入残存期間の長期化、平均金利の引き下げ ●金利固定化推進	●安定した財務基盤の構築 ・保守的なLTVのコントロール ・リファイナンス時の返済期間長期化、金利固定化 ・投資法人債を含めた資金調達の多様化推進

(注1) 平均築年数は2021年4月27日時点で算出しています。

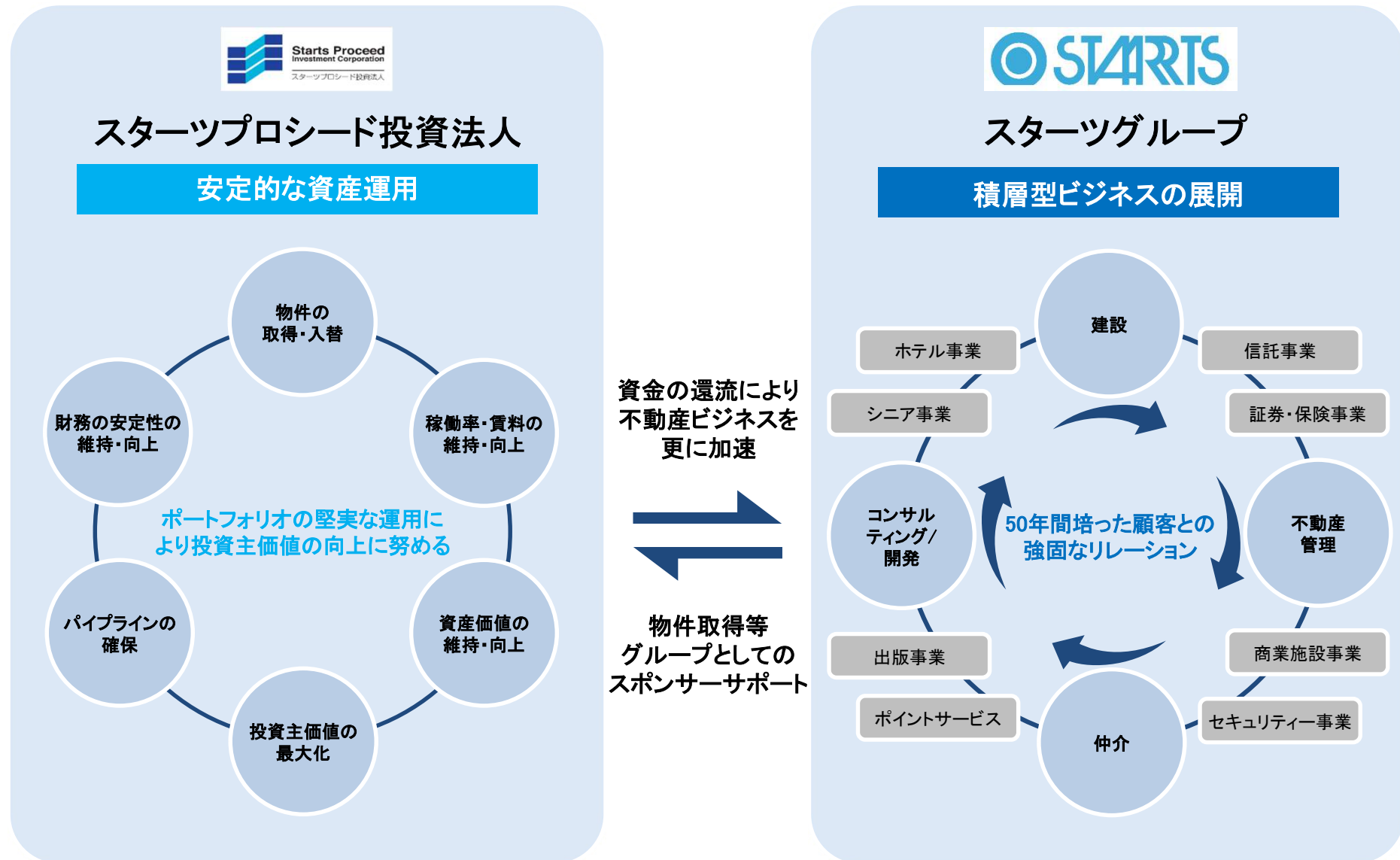
(注2) 入替前平均築年数は、2物件譲渡及び1物件取得を行わなかった場合の築年数です。

分配金の推移

分配金は第11期の3,000台円後半から第15期には4,000円まで回復し、現状では4,500円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



ウェアハウジング中の物件①

■ プロシード山下公園ザ・タワー



稼働率: 92.5%
(2021年4月30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、保育所
駐車場

用 途 地 域: 商業地域



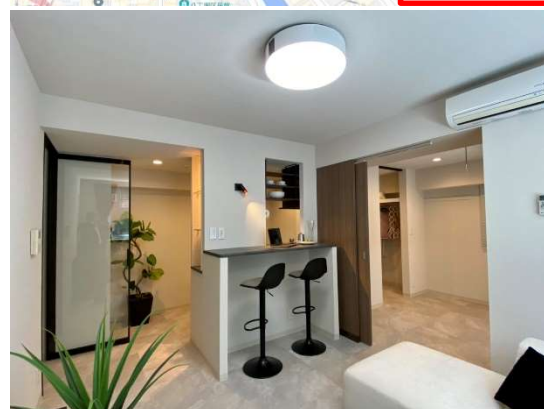
ウェアハウジング中の物件②

■ プロシード新川



< 物件概要 >

構 造 ・ 規 模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造地上10階建
竣 工 年 月 : 2009年8月
賃 貸 戸 数 (間 取 り) : 1K 9戸 1LDK 9戸 計18戸
所 在 地 : 東京都中央区新川一丁目
敷 地 面 積 : 136.18㎡
延 床 面 積 : 818.50㎡
建 築 用 途 : 共同住宅
用 途 地 域 : 商業地域



スターツグループの開発プロジェクト



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



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



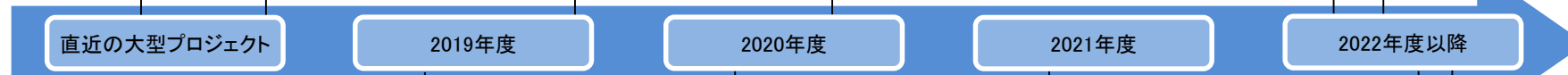
京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業
京都府京都市
ホテル・商業
2020年7月開業



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



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



習志野市 大久保地区公共施設再生事業
千葉県習志野市
公共施設(図書館・市民ホール・公民館)・公園・駐車場・民間付帯施設
2019年11月開業



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



府中グリーンプラザ敷地活用事業
東京都府中市
ホテル・店舗・事務所・コワーキングスペース
2021年7月より順次開業予定



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。

スターツグループの開発事例①【神奈川県横浜市】

■ 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 <2029年 竣工予定>



国際的な産学連携

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

居住機能

グローバルニーズ対応の
最高級賃貸

観光・集客

<計画概要>

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



スターツグループの開発事例②【東京都府中市】

■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年7月27日 ホテル・2階テナント 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)

ホテルケヤキゲート
公式HP



スタートグループの開発事例③【愛知県江南市】

■ 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

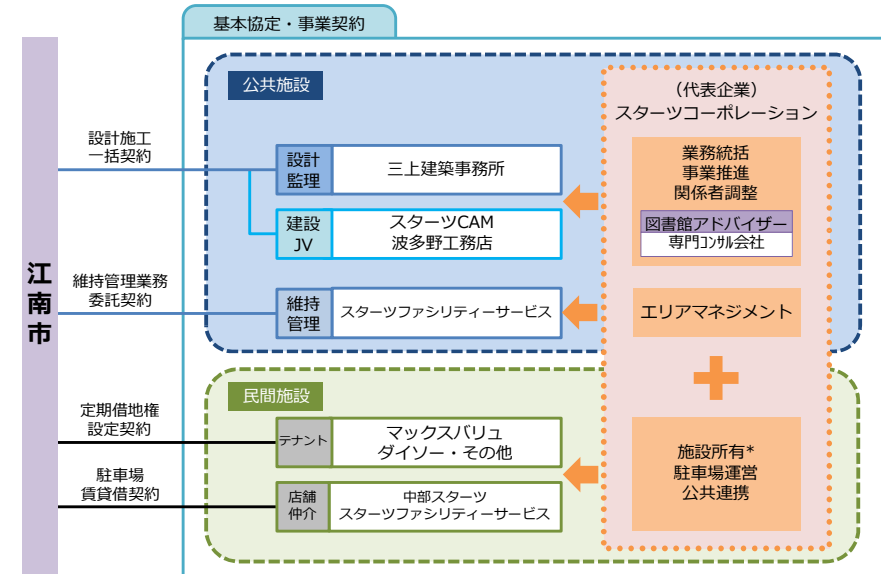


鳥瞰



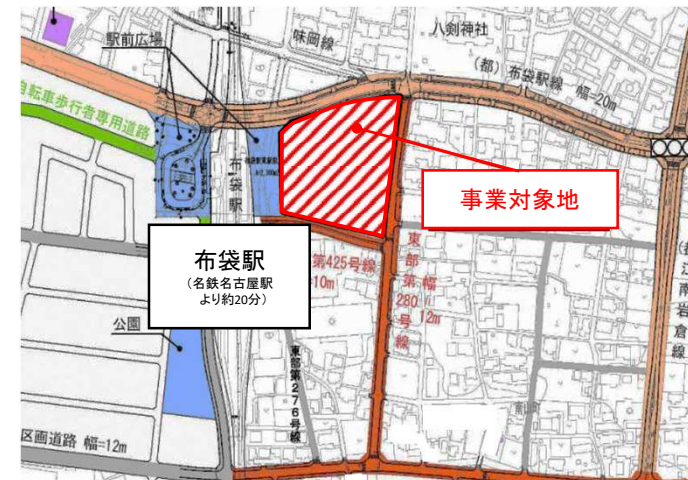
北面都市計画道路より

<事業体制>



<計画概要>

規 模	模	公共施設 / 地上4階	民間施設 / 地上4階
敷 地 面 積		約9,081㎡	
延 床 面 積		公共施設 / 約7,514㎡	民間施設 / 約8,101㎡
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	

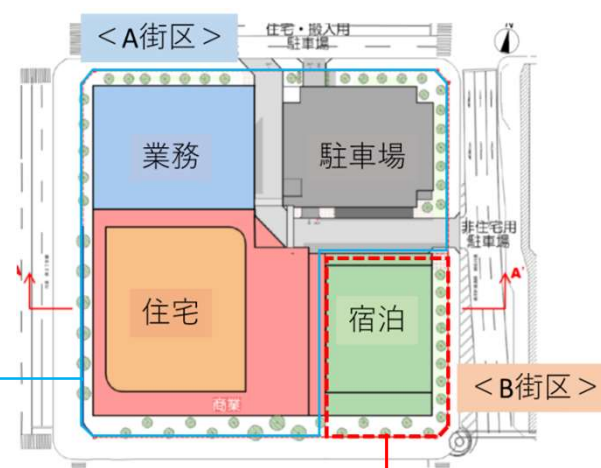
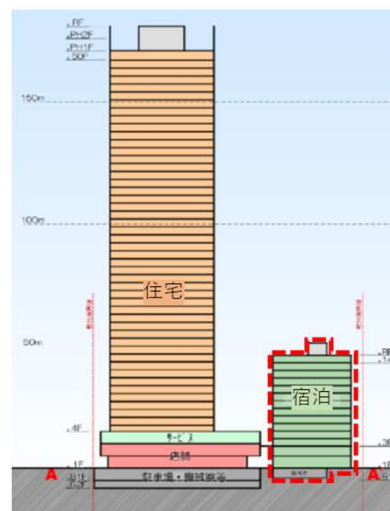
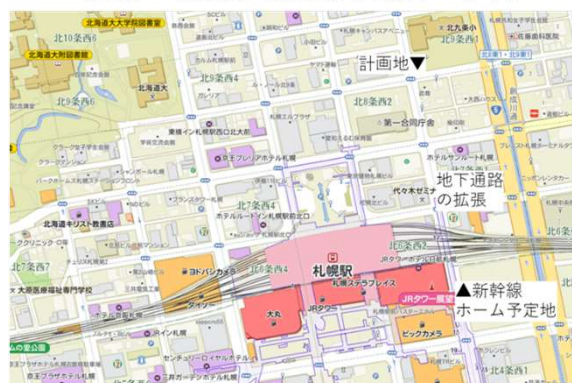


スターツグループの開発事例④【北海道札幌市】

■北8西1地区第一種市街地再開発事業 <2024年1月 開業予定>



所在：札幌市北区北8条西一丁目



<A街区(住宅棟)>

敷地面積：約9,710㎡
延床面積：約98,600㎡
規模：地上48階地下1階
高さ：約180m
用途：分譲住宅・業務

- 参加組員(事業者)
- ・大和ハウス工業(株)
- ・住友不動産(株)
- ・東急不動産(株)
- ・NIPPO共同体
- ・東京建物(株)

<B街区(宿泊棟)>

敷地面積：約1,970㎡
延床面積：約14,430㎡
規模：地上14階地下1階
高さ：約50m
用途：ホテル・店舗

- 参加組員(ホテル所有者)
スターツコーポレーション(株)
- 工期
- ・着工2021年5月
(全体着工2020年7月頃)
- ・引渡2023年10月
- ・開業2024年1月
- ホテル
エミオンブランド 308室(予定)

スターツグループの開発事例⑤【千葉県流山市】

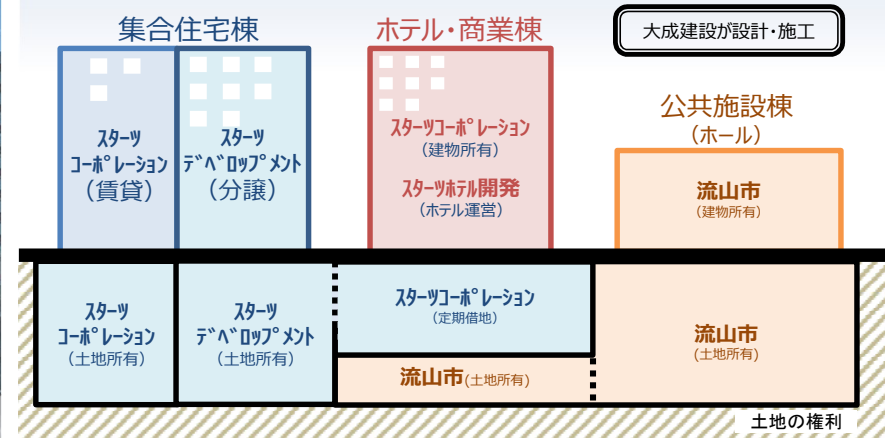
■流山おおたかの森駅前市有地開発事業



スケジュール

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

事業スキーム(開業当初)

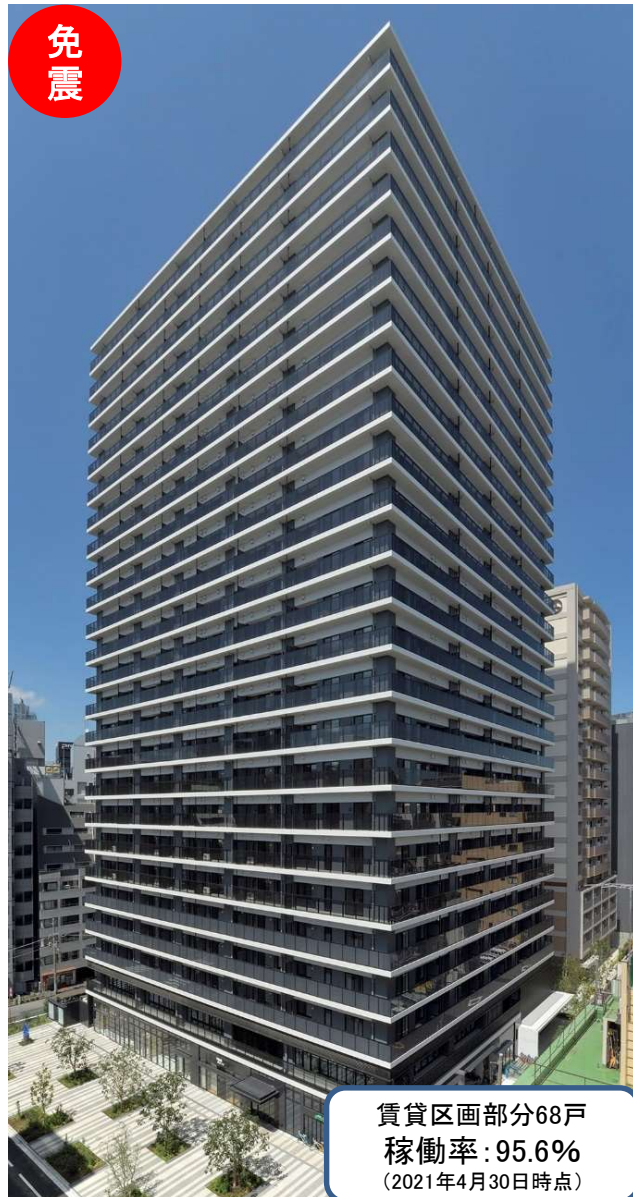


物件概要

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

スターツグループの開発事例⑥【東京都千代田区】

■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー



< 物件概要 >

構造・規模：鉄骨コンクリート造・地上25階建

竣工年月：2018年7月

分譲戸数：185戸

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

敷地面積：3,428.28㎡

延床面積：26,971.61㎡

建築用途：共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

用途地域：商業地域 防火地域



賃貸区画部分68戸
稼働率：95.6%
(2021年4月30日時点)

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

スタートグループの開発事例⑦【京都府京都市】

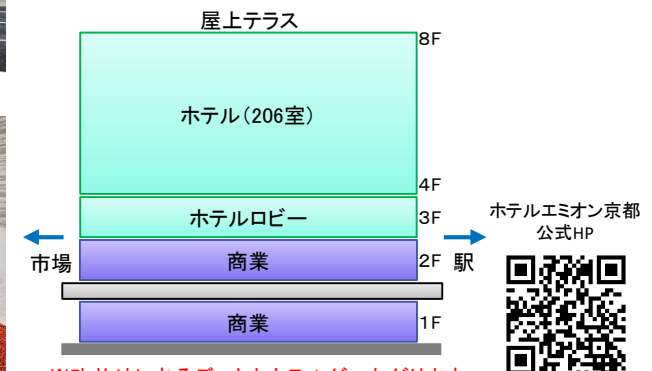
■京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業 <2020年7月23日 開業>



JR梅小路京都西駅とデッキで接続

<計画概要>

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



※改札外にあるデッキとホテルがつながります。



スターツグループの開発事例⑧【千葉県習志野市】

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



<事業概要>



プラッツ習志野
公式HP



<施設概要>

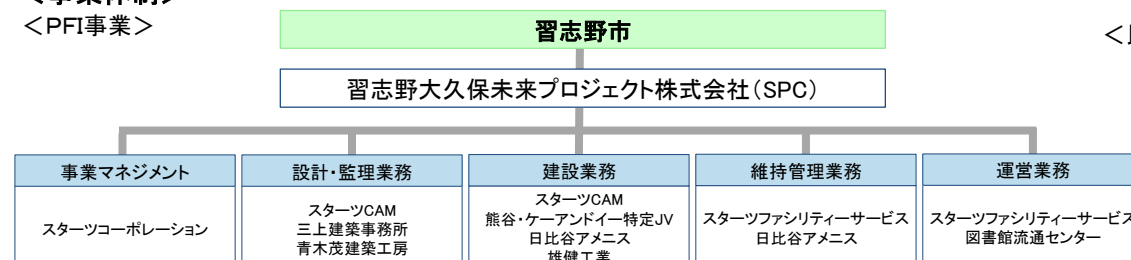
- 北館(公民館、図書館、ホール)
- 南館(アリーナ、こどもスペース他)
- 公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場)
- 民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ、ミニスーパー)
2021年9月竣工予定

<敷地概要>

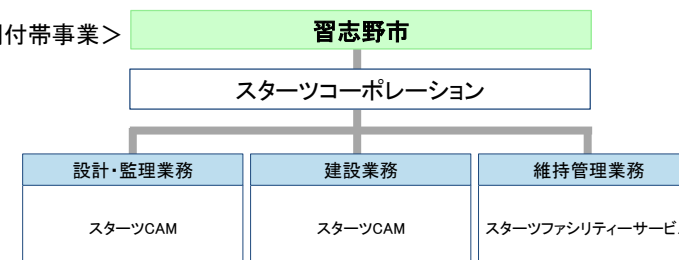
PFI事業用地: 45,583㎡
民間付帯事業用地: 1,337㎡

<事業体制>

<PFI事業>

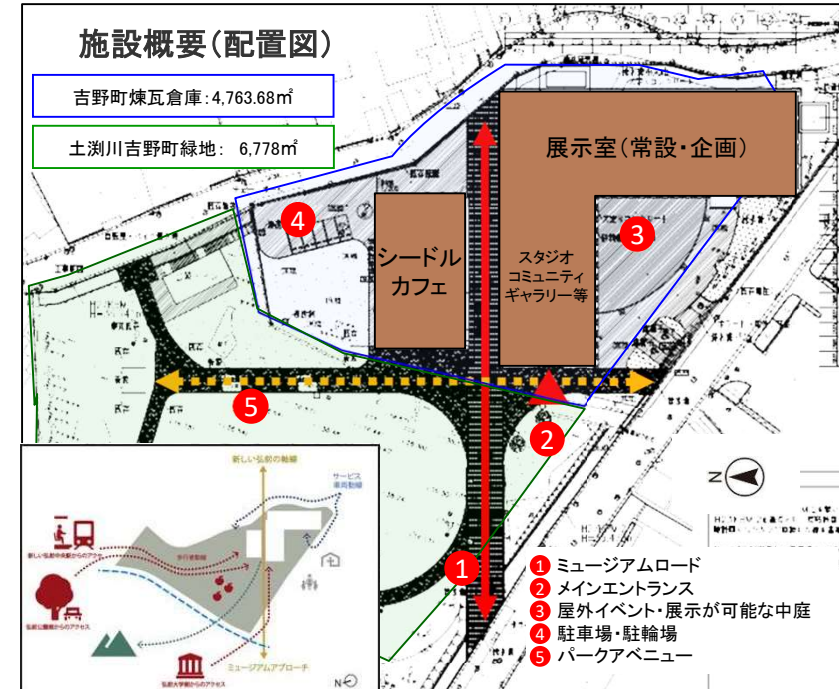


<民間付帯事業>



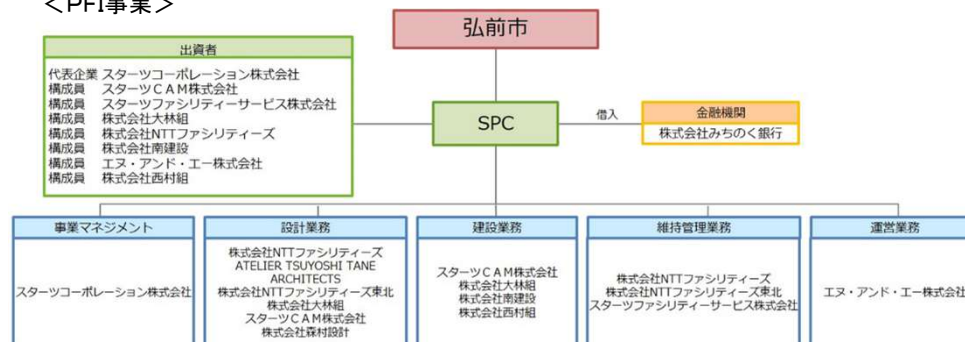
スタートグループの開発事例⑨【青森県弘前市】

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



<事業体制>

<PFI事業>



<付帯事業>

ミュージアムショップ&カフェ、シードル工場

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



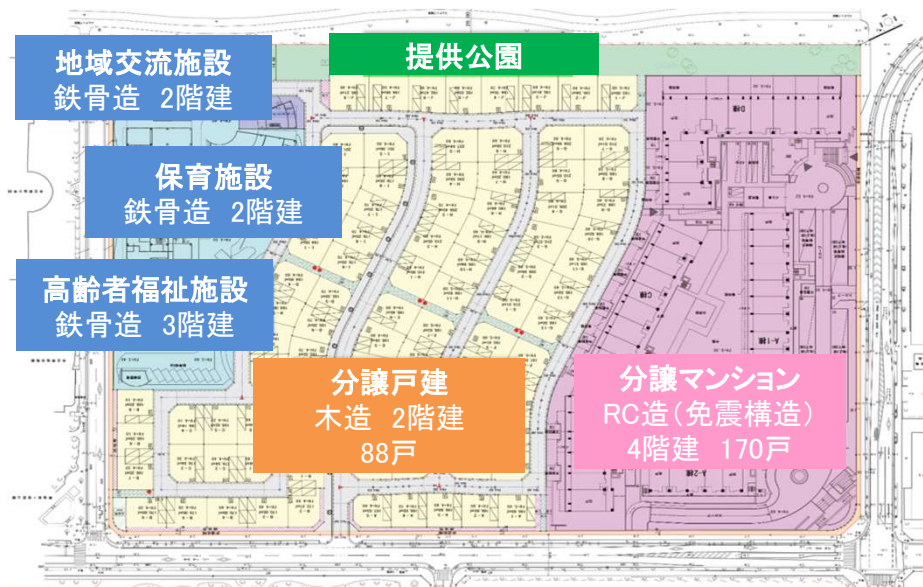
■新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



<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

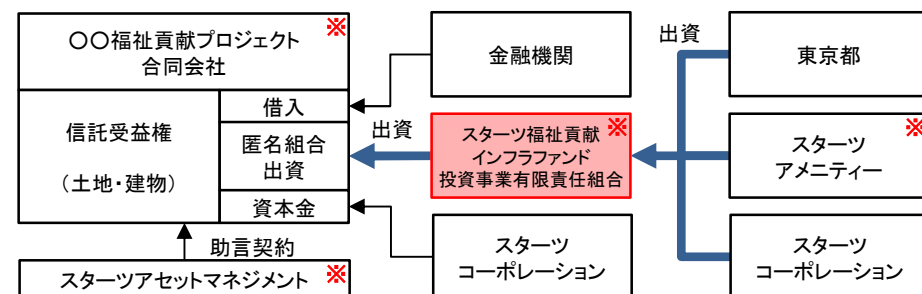
先進の液状化対策工事



■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



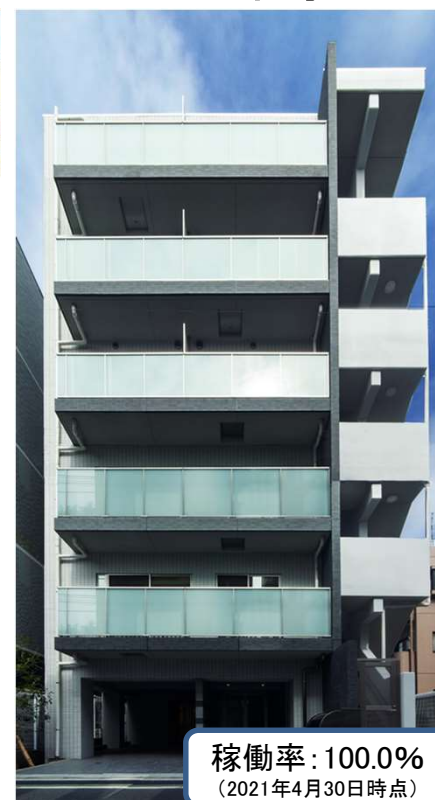
<物件概要>

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>

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

■プロシード千鳥町



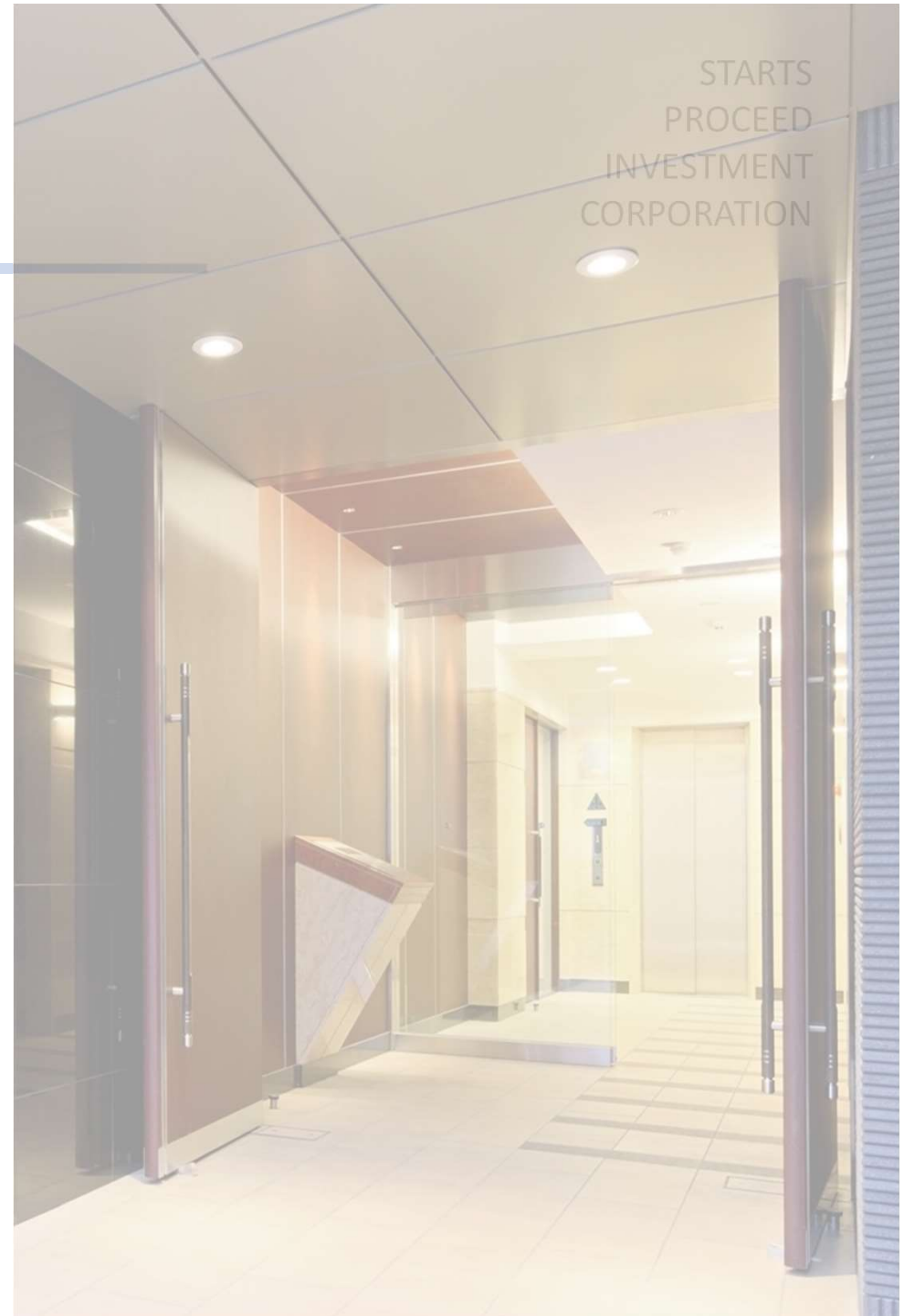
<物件概要>

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

<物件構成>

賃貸住宅
賃貸住宅
賃貸住宅
保育所
保育所
保育所

参考資料



貸借対照表

(千円)

	前 期 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,407,615	1,389,472	△ 18,143
信託現金及び信託預金	2,026,692	1,920,383	△ 106,308
営業未収入金	26,748	31,641	4,892
前払費用	79,446	79,859	412
その他	1,711	994	△ 717
流動資産合計	3,542,214	3,422,350	△ 119,863
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	46,291,826	46,820,953	529,126
減価償却累計額	△ 9,669,274	△ 10,151,186	△ 481,911
信託建物(純額)	36,622,551	36,669,766	47,215
信託構築物	1,270,835	1,286,882	16,046
減価償却累計額	△ 758,837	△ 787,356	△ 28,518
信託構築物(純額)	511,998	499,525	△ 12,472
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 4,674	△ 4,978	△ 304
信託機械及び装置(純額)	702	397	△ 304
信託工具、器具及び備品	453,306	473,714	20,407
減価償却累計額	△ 253,560	△ 266,404	△ 12,843
信託工具、器具及び備品(純額)	199,745	207,310	7,564
信託土地	48,824,300	48,688,187	△ 136,113
有形固定資産合計	86,159,298	86,065,187	△ 94,110
無形固定資産			
ソフトウェア	396	-	△ 396
無形固定資産合計	396	-	△ 396
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	139,258	124,870	△ 14,388
繰延税金資産	80	79	△ 0
その他	15,568	16,223	655
投資その他の資産合計	700,781	687,048	△ 13,733
固定資産合計	86,860,475	86,752,235	△ 108,239
繰延資産			
投資法人債発行費	9,016	17,372	8,356
繰延資産合計	9,016	17,372	8,356
資産合計	90,411,706	90,191,958	△ 219,747

(千円)

	前 期 (2020年10月31日)	当 期 (2021年4月30日)	増 減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	8,020,000	8,640,000	620,000
営業未払金	136,206	128,736	△ 7,470
未払金	213,058	205,759	△ 7,298
未払費用	3,966	5,396	1,429
未払法人税等	1,951	1,944	△ 7
未払消費税等	12,056	15,110	3,054
前受金	2,033	1,515	△ 518
その他	338	265	△ 73
流動負債合計	8,389,612	8,998,727	609,115
固定負債			
投資法人債	1,000,000	2,000,000	1,000,000
長期借入金	36,626,000	35,006,000	△ 1,620,000
信託預り敷金及び保証金	685,727	685,153	△ 573
資産除去債務	134,031	135,137	1,105
固定負債合計	38,445,759	37,826,291	△ 619,468
負債合計	46,835,372	46,825,019	△ 10,353
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
買換特例圧縮積立金	400,000	400,000	-
任意積立金合計	499,000	499,000	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,392,789	1,183,395	△ 209,394
剰余金合計	1,891,789	1,682,395	△ 209,394
投資主資本合計	43,576,333	43,366,939	△ 209,394
純資産合計	43,576,333	43,366,939	△ 209,394
負債純資産合計	90,411,706	90,191,958	△ 219,747

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 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	当 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入	3,106,613	3,113,450	6,837
不動産等売却益	245,591	46,672	△ 198,918
営業収益合計	3,352,205	3,160,123	△ 192,081
営業費用			
賃貸事業費用	1,354,282	1,374,418	20,135
資産運用報酬	270,199	261,041	△ 9,158
資産保管手数料	8,473	8,480	7
一般事務委託手数料	26,112	27,033	921
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	109,230	124,985	15,755
営業費用合計	1,769,498	1,797,159	27,661
営業利益	1,582,707	1,362,963	△ 219,743
営業外収益			
受取利息	15	16	0
受取保険金	23,412	8,300	△ 15,111
未払分配金戻入	1,247	958	△ 289
営業外収益合計	24,675	9,275	△ 15,400
営業外費用			
支払利息	167,004	162,311	△ 4,692
投資法人債利息	2,375	4,708	2,332
投資法人債発行費償却	1,127	2,180	1,053
融資関連費用	41,547	39,404	△ 2,142
その他	649	465	△ 183
営業外費用合計	212,703	209,071	△ 3,632
経常利益	1,394,679	1,163,168	△ 231,510
特別利益			
受取補償金	-	22,113	22,113
特別利益合計	-	22,113	22,113
税引前当期純利益	1,394,679	1,185,281	△ 209,397
法人税、住民税及び事業税	1,954	1,946	△ 7
法人税等調整額	0	0	0
法人税等合計	1,954	1,947	△ 7
当期純利益	1,392,724	1,183,334	△ 209,390
前期繰越利益	65	61	△ 3
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,392,789	1,183,395	△ 209,394

①「賃貸事業収入」

(千円)

	前 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	当 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	増 減
賃貸料	2,704,099	2,699,690	△ 4,409
共益費	185,485	184,202	△ 1,283
駐車場収入	86,160	85,451	△ 709
付帯収入	1,781	1,589	△ 192
その他賃貸事業収入	129,087	142,516	13,429
合計	3,106,613	3,113,450	6,837

②「賃貸事業費用」

(千円)

	前 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	当 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	増 減
管理業務費	201,080	200,876	△ 204
修繕費	95,193	87,057	△ 8,136
公租公課	182,177	182,199	22
信託報酬	34,476	34,871	395
水道光熱費	50,328	49,269	△ 1,059
損害保険料	7,967	7,775	△ 192
減価償却費	649,533	650,181	648
その他賃貸事業費用	133,524	162,185	28,661
合計	1,354,282	1,374,418	20,136

■ 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	当 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)	増 減
I 当期末処分利益	1,392,789,809円	1,183,395,764円	△ 209,394,045円
II 分配金の額	1,392,728,176円	1,183,362,151円	△ 209,366,025円
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,488円)	(4,663円)	(△ 825円)
III 次期繰越利益	61,633円	33,613円	△ 28,020円

キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標

■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前 期 (2020年5月1日～ 2020年10月31日)	当 期 (2020年11月1日～ 2021年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,394,679	1,185,281
減価償却費	650,127	650,577
投資法人債発行費償却	1,127	2,180
受取補償金	-	△ 22,113
受取利息	△ 15	△ 16
支払利息	169,380	167,019
営業未収入金の増減額(△は増加)	5,753	△ 4,892
前払費用の増減額(△は増加)	6,865	△ 412
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 24,999	3,054
営業未払金の増減額(△は減少)	36,998	△ 45,095
未払金の増減額(△は減少)	△ 13,003	△ 8,123
長期前払費用の増減額(△は増加)	6,589	14,388
信託有形固定資産の売却による減少額	3,079,494	736,960
その他	△ 9,235	273
小計	5,303,760	2,679,080
利息の受取額	15	16
利息の支払額	△ 168,387	△ 165,590
補償金の受取額	-	22,113
法人税等の支払額	△ 1,959	△ 1,954
営業活動によるキャッシュ・フロー	5,133,429	2,533,666
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	△ 3,400,936	△ 1,255,405
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	50,800	62,648
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 50,900	△ 63,222
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 655
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 3,401,672	△ 1,256,635
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	4,320,000	2,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,320,000	△ 3,700,000
投資法人債の発行による収入	-	1,000,000
投資法人債発行費による支出	-	△ 10,537
分配金の支払額	△ 1,282,768	△ 1,390,945
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,282,768	△ 1,401,482
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	448,988	△ 124,451
現金及び現金同等物の期首残高	2,985,319	3,434,307
現金及び現金同等物の期末残高	3,434,307	3,309,856

■ 主要な経営指標

	単位	前 期 (2020年 5月 1日～ 2020年 10月31日)	当 期 (2020年 11月 1日～ 2021年 4月30日)
総 資 産 額 (a)	百万円	90,411	90,191
純 資 産 額 (b)	百万円	43,576	43,366
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	171,711	170,886
1口当たり当期純利益 (注2)	円	5,487	4,662
分 配 金 総 額 (d)	百万円	1,392	1,183
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	5,488	4,663
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,488)	(4,663)
(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)	%	1.5(3.1)	1.3(2.6)
自己資本利益率 (注3)	%	3.2(6.3)	2.7(5.5)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	48.2	48.1
配 当 性 向 (注3)	%	100.0	100.0
【その他参考情報】			
投資物件数 (注4)	件	107	106
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	5,227	5,226
総賃貸可能面積	m ²	193,846.29	192,166.37
期末稼働率 (注4)	%	95.2	95.4
減価償却費	百万円	649	650
資本的支出額	百万円	81	114
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	2,401	2,389
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,965	7,051
FFO倍率 (注3)	倍	14.4	16.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	13.1	12.0
金利償却前当期純利益	百万円	2,211	2,000
支払利息	百万円	169	167
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)	%	50.5	50.6
当期運用日数	日	184	181

(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、当期純利益を口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-不動産等売却益+不動産等売却損)÷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(2021年4月30日現在)①

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行 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	0.86319	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	0.92320	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	0.36320	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						
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	0.39320	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						

有利子負債の状況(2021年4月30日現在)②

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社みずほ銀行 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	0.74213	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	0.77196	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	0.67251	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	0.77320	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						
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						

有利子負債の状況(2021年4月30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						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 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	2020年11月24日	790,000 590,000 286,000 286,000 248,000 244,000 181,000 75,000	0.90000 (注2)	2026年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Q
小計		2,700,000						
合計		43,646,000						

有利子負債総合計(注3)

45,646,000千円

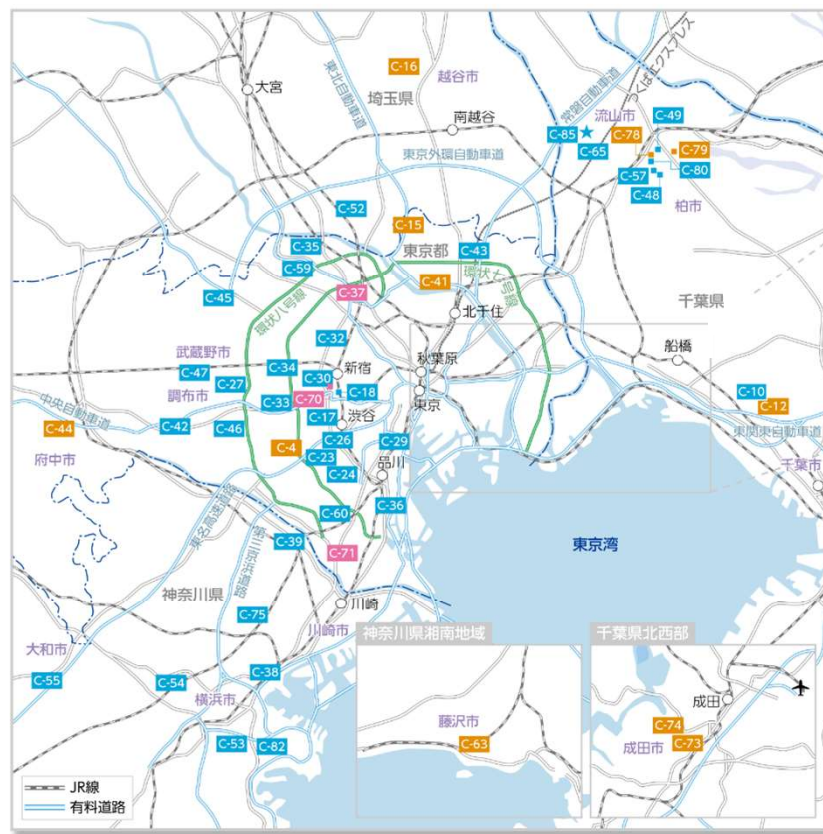
(注1)平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。

(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(2,000,000千円)を含みます。

ポートフォリオマップ(2021年4月30日現在)

東京周辺都市部



C-4 プロシード三軒茶屋	C-32 プロシード高田馬場	C-46 プロシード千歳烏山
C-10 プロシード幕張本郷	C-33 プロシード新高円寺	C-47 プロシード三鷹
C-12 プロシード幕張本郷2	C-34 プロシード高円寺南	C-48 プロシード柏エース
C-15 プロシード竹ノ塚	C-35 プロシード蓮根	C-49 プロシード柏ノール
C-16 プロシードせんげん台2	C-36 プロシード大井町	C-52 プロシード西川口
C-17 プロシード松涛	C-37 プロシード十条	C-53 プロシード弘明寺
C-18 プロシード参宮橋	C-38 プロシード白楽	C-54 プロシード鶴ヶ峰
C-23 プロシード都立大学	C-39 プロシード新丸子	C-55 プロシード相模大塚
C-24 プロシード都立大学2	C-41 プロシード西新井	C-57 プロシード柏トロワ
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
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-30 プロシード中野新橋	C-45 プロシード大泉学園	C-65 プロシードTX流山セントラルパーク

C-70 プロシード西新宿
C-71 プロシード鶴の木
C-73 プロシードCO-Z東館
C-74 プロシードCO-Z西館
C-75 プロシード新横浜
C-78 プロシードK2
C-79 プロシードK3アネックス
C-80 プロシードK5
C-82 ザ・パークハビオ横浜山手
C-85 プロシード流山おおたかの森

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 プロシード篠崎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 プロシード篠崎タワー	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橋駅前
C-6 プロシード船橋宮本	C-28 プロシード国国	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
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

政令指定都市・地方主要都市

G-21 プロシード西天満
G-22 プロシード神戸元町
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
G-27 プロシード長居公園通
G-30 プロシード兵庫駅前通

G-15 プロシード福岡高宮

G-33 プロシード仙台小鶴新田
G-34 プロシード仙台上杉

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-8 プロシード太閤通	G-19 プロシード豊田
G-11 プロシード穂波町	G-24 プロシード金山2
G-13 プロシード新栄	G-25 プロシード新瑞橋
G-14 プロシード千代田	G-31 プロシード瑞穂
G-17 プロシード金山	G-32 プロシード大須
G-18 プロシード吹上	G-35 プロシード金山3

◆首都圏主要都市	81件
◆政令指定都市	21件
◆地方主要都市	4件
合計	106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
第31期取得資産 NEW ★シングルタイプ

ポートフォリオ方針及び現在の状況

■ポートフォリオ方針並びに期末の状況

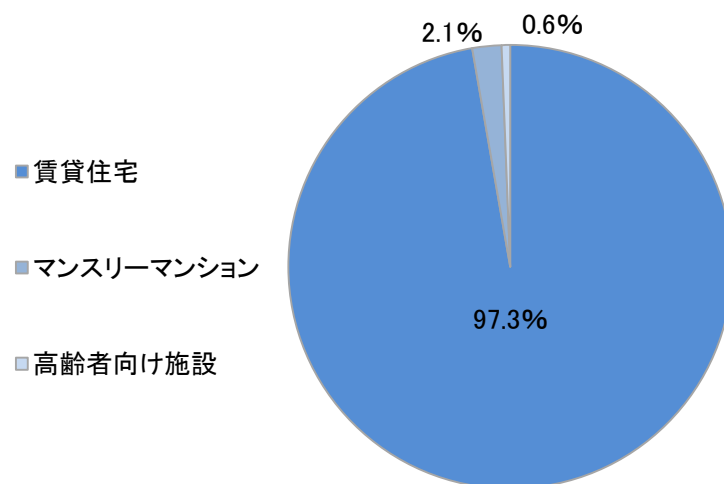
用途別ポートフォリオ方針(注)

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。	10%以内
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等。	
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等。	25%以内

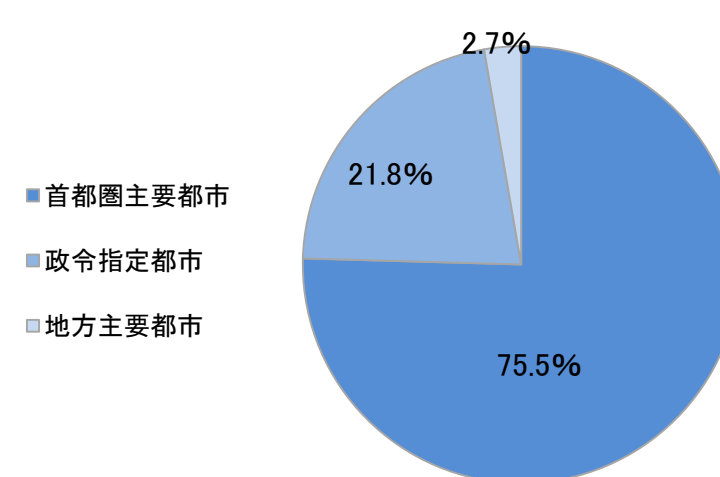
地域別ポートフォリオ方針(注)

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

第31期末現在



第31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(2021年4月30日現在)①

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第31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	1,000,712	1,390,000	3,322.17	3,259.12	50	42	98.1	34,689	5.9	1997年4月1日	24.1年
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	567,738	893,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,469	8.6	2003年1月31日	18.3年
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	592,277	830,000	1,243.80	1,243.80	57	0	100.0	18,925	5.1	2003年3月1日	18.2年
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	619,735	621,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	13,140	9.3	1990年6月29日	30.9年
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	616,019	778,000	2,076.68	2,002.97	28	22	96.5	18,975	7.0	1991年6月20日	29.9年
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	443,978	587,000	1,685.73	1,685.73	33	1	100.0	17,340	4.7	1991年6月24日	29.9年
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	322,833	306,000	1,045.28	1,045.28	16	7	100.0	8,379	10.4	1993年3月12日	28.2年
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	334,853	346,000	1,218.56	1,096.52	20	7	90.0	10,605	6.7	1988年3月15日	33.1年
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	271,402	320,000	963.00	934.50	34	3	97.0	9,433	8.7	1989年2月22日	32.2年
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	294,213	330,000	838.95	786.85	26	6	93.8	8,606	6.8	1990年2月6日	31.2年
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	224,127	247,000	1,104.84	954.18	22	10	86.4	8,124	4.8	1989年9月24日	31.6年
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	234,852	247,000	479.52	479.52	24	1	100.0	6,665	7.3	1991年10月11日	29.6年
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	170,907	249,000	860.55	860.55	15	7	100.0	6,772	3.4	1994年3月10日	27.2年
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	91,177	111,000	695.81	695.81	12	3	100.0	3,778	3.3	1991年4月3日	30.1年
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.1	872,930	982,000	890.22	870.09	40	6	97.7	22,773	5.3	2005年11月18日	15.5年
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	478,787	496,000	527.88	487.88	26	0	92.4	11,751	7.0	2005年7月22日	15.8年
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	457,349	456,000	1,786.58	1,698.28	21	8	95.1	15,354	7.8	1992年6月4日	28.9年
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	496,425	553,000	1,629.07	1,629.07	27	9	100.0	13,300	7.1	1991年3月15日	30.1年
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ(注6)	千葉県										9,491			
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ(注6)	千葉県										6,775			
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	761,325	818,000	808.65	787.37	37	2	97.4	16,491	8.3	2006年3月13日	15.1年
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	704,091	839,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,031	7.8	2006年9月7日	14.7年
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	291,985	466,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,369	6.7	2006年7月7日	14.8年
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	448,444	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,057	11.6	2003年3月27日	18.1年
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	424,352	485,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,704	7.1	2004年1月26日	17.3年
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	423,417	587,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,604	6.9	2003年3月15日	18.1年
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.7	1,405,394	1,700,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,226	8.7	2006年2月6日	15.2年
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.7	667,179	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,513	10.4	1992年9月24日	28.6年
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	341,659	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,864	7.6	1994年3月23日	27.1年
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	249,374	274,000	278.36	278.36	17	0	100.0	6,951	13.8	1991年10月24日	29.5年
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.8	774,867	894,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	22,729	10.0	1990年8月31日	30.7年
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	306,653	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,358	11.7	1989年10月2日	31.6年
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	311,335	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,461	6.8	1991年7月17日	29.8年
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	972,345	950,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,172	13.0	1992年4月13日	29.1年
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	553,114	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	14,801	7.2	1989年6月15日	31.9年
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	256,755	185,000	445.16	445.16	27	0	100.0	7,740	16.4	1991年7月19日	29.8年
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	661,344	605,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,307	11.7	1988年9月12日	32.7年
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.3	264,541	336,000	602.39	602.39	25	1	100.0	8,584	4.4	2004年1月9日	17.3年
C-41(※)	プロシード西新井(注7)	東京都	5,172,000	5.9	3,020,187	6,900,000	20,137.85	19,626.88	294	146	97.5	206,119	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	13.8年
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	395,249	586,000	764.48	764.48	26	0	100.0	14,095	6.4	2007年2月17日	14.2年
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	175,736	178,000	518.31	518.31	20	2	100.0	5,337	6.6	1991年6月21日	29.9年

ポートフォリオ一覧(2021年4月30日現在)②

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	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31期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-44	プロシード中河原(注8)	東京都	1,141,000	1.3	1,210,701	1,340,000	3,061.94	3,009.25	54	35	98.3	33,306	一番館10.7 二番館11.8	1989年4月1日	32.1年
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	287,711	282,000	483.43	466.76	29	0	96.6	7,706	10.6	1991年11月26日	29.4年
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	326,239	334,000	449.96	449.96	28	0	100.0	7,982	11.7	1988年12月8日	32.4年
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	522,100	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	13,980	9.3	1988年12月16日	32.4年
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.8	666,378	720,000	1,279.93	1,224.49	44	5	95.7	17,834	4.5	2007年2月13日	14.2年
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	612,819	623,000	1,391.55	1,362.78	47	0	97.9	16,306	5.7	2007年2月13日	14.2年
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	268,237	372,000	659.68	659.68	24	3	100.0	9,009	5.2	2007年9月4日	13.7年
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	487,713	598,000	996.44	971.69	40	0	97.5	15,729	5.7	2006年7月19日	14.8年
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	948,811	839,000	1,630.24	1,473.56	104	1	90.4	21,641	5.5	1989年2月10日	32.2年
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	558,045	586,000	1,246.48	1,101.74	77	0	88.4	14,804	19.0	1988年5月12日	33.0年
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	361,315	378,000	855.00	820.80	50	4	96.0	8,950	7.2	1991年3月12日	30.2年
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	228,549	217,000	741.24	722.57	29	7	97.5	5,631	12.9	1991年4月5日	30.1年
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.0	782,987	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	100.0	27,890	4.2	2008年9月18日	12.6年
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	463,269	674,000	1,149.95	1,121.95	38	6	97.6	17,090	5.4	2009年5月8日	12.0年
C-58	プロシード篠崎タワー(注9)	東京都	1,564,000	1.8	1,334,369	2,250,000	5,117.49	4,925.00	88	30	96.2	61,959	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日	13.1年
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	403,756	573,000	779.84	719.96	35	2	92.3	14,195	7.7	2007年8月31日	13.7年
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	359,105	393,000	600.62	515.44	35	0	85.8	9,465	14.0	1991年10月7日	29.6年
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	694,899	966,000	1,635.59	1,539.77	66	17	94.1	23,906	2.0	1997年2月10日	24.2年
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	521,496	637,000	945.00	945.00	45	1	100.0	14,985	6.8	2003年3月15日	18.1年
C-63	プロシード藤沢錦沼	神奈川県	729,000	0.8	752,707	900,000	2,005.76	1,883.23	25	20	93.9	25,615	14.7	2001年3月30日	20.1年
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,508,137	1,760,000	1,904.45	1,844.76	37	2	96.9	36,866	7.5	2006年4月7日	15.1年
C-65(※)	プロシードTX流山セントラルパーク(注10)	千葉県	979,700	1.1	893,633	1,170,000	2,976.85	2,882.79	73	0	96.8	33,441	2.9	2014年4月1日	7.1年
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.9	825,835	910,000	1,626.54	1,599.47	59	20	98.3	20,960	6.5	2006年10月7日	14.6年
C-67	プロシード西葛西(注11)	東京都	875,600	1.0	955,983	1,020,000	2,993.52	2,993.52	63	39	100.0	30,673	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)27.6年 (二番館)35.8年
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都	750,000	0.8	837,248	933,000	2,140.59	2,044.46	29	6	95.5	22,993	7.1	2003年9月12日	17.6年
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,590,441	2,600,000	2,553.89	2,284.71	84	7	89.5	48,059	8.3	2003年2月25日	18.2年
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.9	2,635,773	2,680,000	2,461.88	2,247.15	66	5	91.3	47,988	4.5	2003年2月25日	18.2年
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.0	922,497	999,000	1,260.58	1,173.64	29	4	93.1	22,647	13.9	2015年9月5日	5.7年
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.2	1,079,218	1,160,000	2,832.74	2,832.74	36	18	100.0	31,357	6.4	2014年5月15日	7.0年
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,915,924	2,040,000	6,873.33	6,278.55	112	121	91.3	50,935	6.0	1997年3月10日	24.2年
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,033,174	1,080,000	3,716.05	3,301.34	71	87	88.8	26,660	6.0	1998年1月9日	23.3年
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.9	4,413,737	4,450,000	5,457.56	5,159.88	226	68	94.5	86,566	6.9	2007年4月19日	14.0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	253,895	432,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	9,726	6.6	2013年1月14日	8.3年
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.4	2,237,135	2,190,000	2,302.92	2,099.81	64	11	91.2	40,759	6.1	2005年7月1日	15.8年
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.3	1,244,939	1,290,000	4,099.04	3,983.03	59	20	97.2	36,074	3.9	1995年2月10日	26.2年
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	305,423	313,000	1,590.30	1,590.30	24	25	100.0	9,117	5.5	1997年3月2日	24.2年
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	288,258	276,000	788.95	729.08	17	0	92.4	6,347	6.3	1998年2月13日	23.2年
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県	800,000	0.9	837,888	845,000	1,218.00	1,218.00	58	1	100.0	23,668	6.7	2003年3月15日	18.1年
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.5	3,235,338	3,160,000	2,654.69	2,599.52	76	23	97.9	54,722	15.0	2015年7月2日	5.8年
C-83	プロシード門前仲町	東京都	1,240,000	1.4	1,303,563	1,350,000	1,515.81	1,480.38	48	3	97.7	31,516	9.7	2020年1月18日	1.3年
C-84	プロシード舞浜	千葉県	1,029,000	1.2	1,097,073	1,220,000	1,735.31	1,628.96	66	9	93.9	28,382	7.4	2020年3月10日	1.1年
C-85(※)	プロシード流山おおたかの森	千葉県	1,069,000	1.2	1,172,614	1,100,000	1,730.96	1,705.88	50	0	98.6	622	0.1	2020年2月4日	1.2年
東京都内物件			37,854,300	42.8	35,670,849	44,077,000	75,881.95	73,843.74	1,929	381	97.3	1,067,741			18.6年
東京都を除く首都圏物件			28,748,100	32.6	29,207,743	31,437,000	65,259.37	62,254.34	1,832	537	95.4	757,177			17.4年
首都圏主要都市合計			66,602,400	75.5	64,878,633	75,514,000	141,141.32	136,098.08	3,761	918	96.4	1,824,918			18.1年

ポートフォリオ一覧(2021年4月30日現在)③

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 又は調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	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31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	327,384	487,000	1,101.56	982.08	44	6	89.2	13,349	11.3	2006年3月15日	15.1年
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	220,353	243,000	620.22	398.60	10	8	64.3	968	10.5	2006年3月27日	15.1年
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	621,007	979,000	1,958.44	1,833.59	77	11	93.6	24,031	7.1	2007年2月28日	14.2年
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	242,886	386,000	922.40	830.79	30	4	90.1	6,250	7.3	2007年3月20日	14.1年
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	418,507	503,000	1,312.29	1,221.45	46	10	93.1	12,718	3.2	2007年3月12日	14.1年
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.2	924,123	1,400,000	2,733.58	2,578.67	94	18	94.3	33,608	6.0	2008年2月18日	13.2年
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	449,914	652,000	1,204.65	1,132.47	48	15	94.0	15,228	6.2	2008年3月13日	13.1年
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.2	199,282	304,000	752.04	680.43	27	8	90.5	9,912	6.7	2008年2月29日	13.2年
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	861,492	1,180,000	1,775.89	1,749.56	56	3	98.5	26,689	13.9	2007年11月30日	13.4年
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	769,667	1,020,000	1,590.64	1,515.27	61	6	95.3	20,044	8.6	2007年12月21日	13.4年
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	154,629	185,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,155	14.8	2007年2月28日	14.2年
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.3	2,002,865	2,310,000	4,218.01	3,897.88	72	31	92.4	47,091	6.2	2007年8月22日	13.7年
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.4	2,120,014	2,220,000	5,335.93	4,287.31	72	45	80.3	42,933	6.2	2005年8月19日	15.7年
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,232,493	2,310,000	4,134.70	4,109.61	126	21	99.4	55,267	8.1	2008年1月11日	13.3年
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,100,400	1,070,000	2,170.80	2,064.16	81	24	95.1	19,489	14.4	2007年5月28日	13.9年
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,713,271	1,750,000	3,086.99	3,011.75	117	18	97.6	37,978	9.2	2008年2月8日	13.2年
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	554,896	538,000	1,128.40	1,044.70	40	5	92.7	12,118	6.2	2007年2月28日	14.2年
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	0.9	828,105	887,000	1,851.30	1,654.95	66	10	89.4	20,660	7.6	2016年3月7日	5.2年
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.8	764,458	781,000	1,913.28	1,668.56	63	32	87.2	15,868	8.4	2006年3月20日	15.1年
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.8	1,577,362	1,710,000	3,409.93	3,259.95	108	16	95.6	47,175	4.8	2017年2月21日	4.2年
G-35	プロシード金山3	愛知県	770,000	0.9	825,847	835,000	1,799.52	1,703.59	60	15	94.7	21,885	6.4	2018年8月9日	2.7年
政令指定都市合計			19,265,800	21.8	18,908,964	21,750,000	43,501.29	40,108.09	1,299	306	92.2	488,416			12.4年
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	295,820	486,000	1,223.83	1,066.10	36	7	87.1	12,423	4.0	2007年1月7日	14.3年
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	333,419	521,000	1,381.34	1,304.09	36	25	94.4	15,113	3.6	2008年3月11日	13.1年
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.9	754,915	832,000	2,659.71	2,568.35	34	35	96.6	21,484	3.8	2008年3月3日	13.2年
R-5	プロシード水戸3	茨城県	824,000	0.9	893,433	876,000	2,258.88	2,258.88	60	15	100.0	26,809	2.5	2018年9月20日	2.6年
地方主要都市合計			2,400,200	2.7	2,277,588	2,715,000	7,523.76	7,197.42	166	82	95.7	75,829			9.7年
総合計			88,268,400	100.0	86,065,187	99,979,000	192,166.37	183,403.59	5,226	1,306	95.4	2,389,163	3.1		16.6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-21)プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ及び(G-22)プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱは第31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7)(C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

(注8)(C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

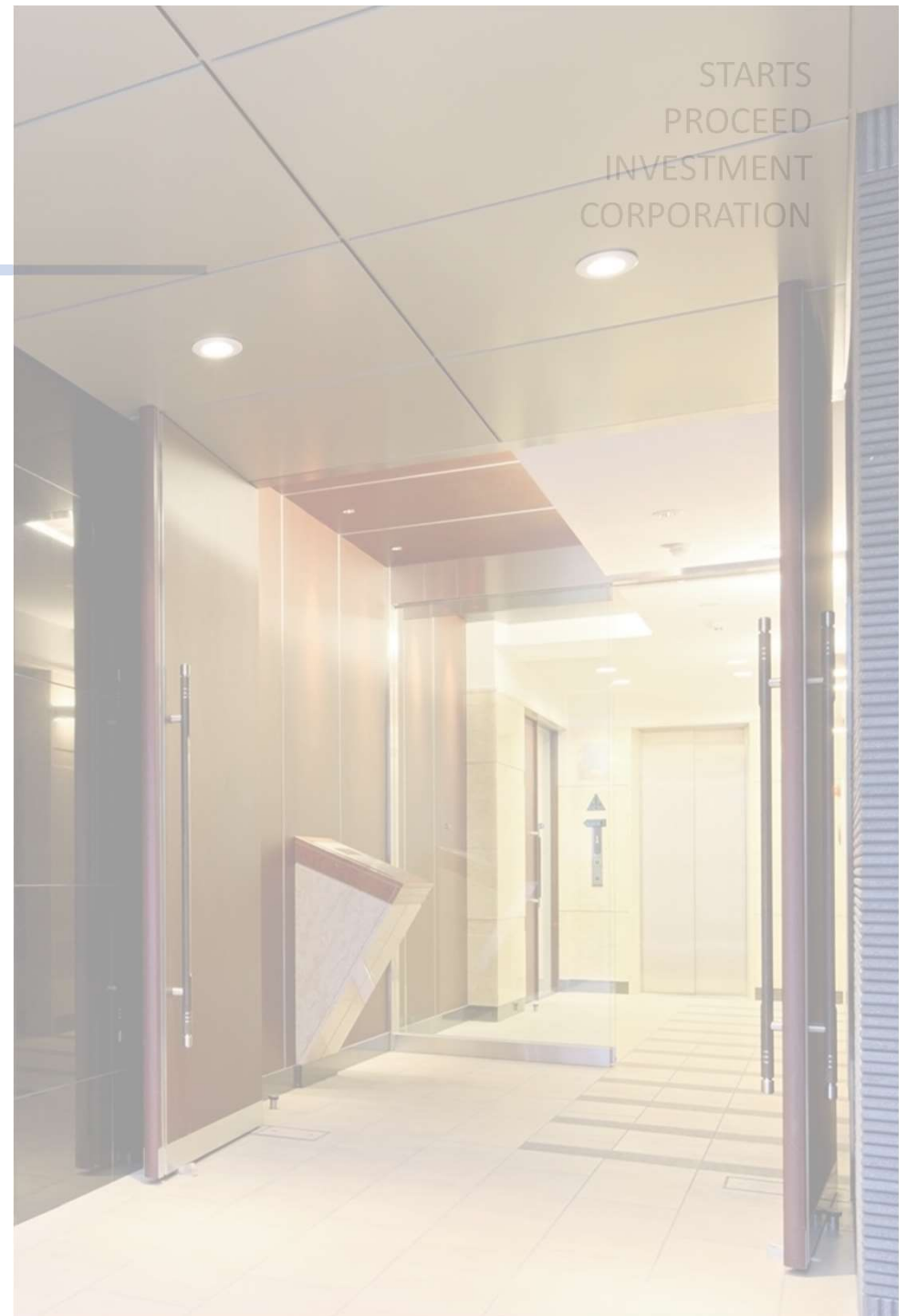
(注9)(C-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

(注10)(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11)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているため、PML及び竣工年月日を各棟毎に記載しています。

(注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
- スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に
商号変更
- 2016年 2月 1日 投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
- 2018年 2月 7日 金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

■ 概 要

代表取締役 平出 和也

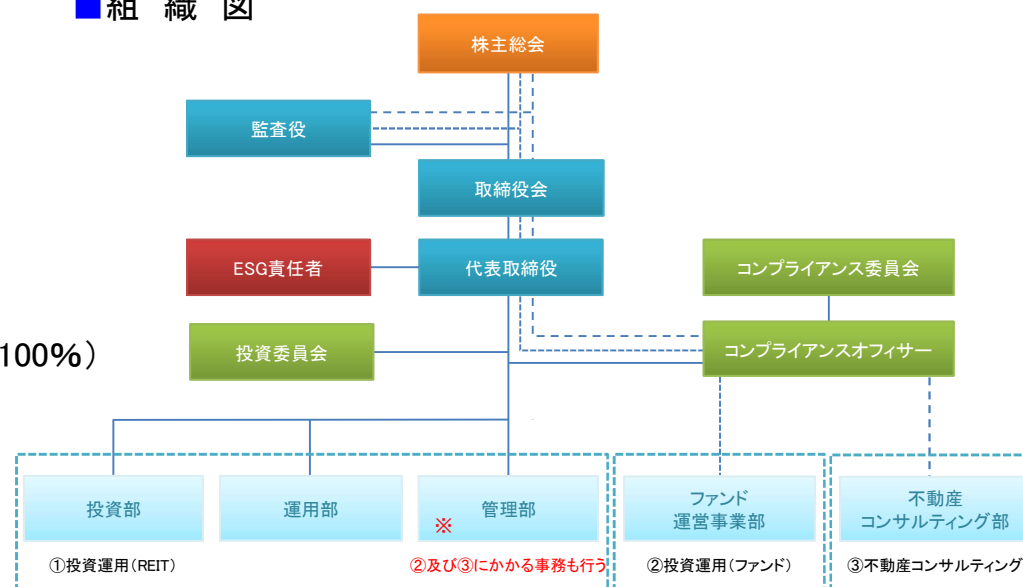
本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

事業内容 投資運用業、投資助言・代理業
不動産コンサルティング業

資本金 1億5,000万円

株 主 スタートゥコーポレーション株式会社(100%)

■ 組 織 図



MEMO



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

本資料には、スターツ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ツアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」と言います。）が作成した図表・データ等が含まれています。また、これらに対する本資産運用会社の現時点での分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

本資料において、特段の記載のないものは2021年4月30日現在の情報です。