



Starts Proceed
Investment Corporation

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

第39期(2025年4月期) 決算説明会資料



資産運用会社

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

第39期 決算概要

第39期(2025年4月期) 決算ハイライト	3
自己投資口取得	4
第39期 決算実績	5
今後の業績予想	6
分配金の推移	7
LTV(総資産/鑑定)の推移	8
第40期 取得物件(プロシード桜坂)	9
物件入替実績と今後の物件入替方針	10
運用資産に関する賃貸条件の状況	11
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	13
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	14
安定的な稼働率の推移と背景	15
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	16
財務の状況	17
有利子負債の状況/リファイナンス後(2025年5月23日時点)	18
投資口価格の指数の推移	19
投資主の状況(2025年4月30日現在)	20

サステナビリティに関する取組み

サステナビリティに関する取組み	22
-----------------	----

今後の運用方針

第40期以降の運用方針	27
スターツグループの協力体制	28
資産運用会社の取組み事例	29
ウェアハウジング物件	31

スターツグループの開発プロジェクト

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

参考資料

貸借対照表	48
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	49
有利子負債の状況(2025年4月30日現在)	50
ポートフォリオマップ(2025年4月30日現在)	55
ポートフォリオ方針及び期末の状況	56
ポートフォリオ一覧(2025年4月30日現在)	57

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	61
留意事項	62



プロシード南砂町



第39期 決算概要

分配金

■ 1口当たり分配金

期初予想 4,980円

期中修正 5,164円



実績 **5,470円(+306円)**

※利益超過分配金392円を含む
[その他利益超過分配 343円、
一時差異等調整引当額49円]

■ 1口当たりNAV

【当期】 **248,780 円** (期末時点のP/NAV 0.68倍)

【前期】 **244,539 円** (期末時点のP/NAV 0.71倍)

内部成長

■ 期中平均稼働率

97.3 % ※ 第3期より、連続で95%以上を維持
うち、首都圏 98.3%、政令指定都市94.6%

■ 期末時点(2025年4月末)稼働率

96.9 % うち、首都圏 97.7%、政令指定都市94.9%

■ 入替時賃料変動率

新規入替時 **+ 4.2 %** (前期比 + 1.8ポイント)
増額成約率 81.8%

更 新 時 **+ 1.5 %** (前期比 + 0.6ポイント)
増額応諾率 59.3%

外部成長

■ 資産の譲渡

< 期中譲渡物件 >

物件番号	物件名	譲渡価格	譲渡日
C-20	プロシード新小岩	618百万円	2025年2月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,900百万円	2025年3月21日

(譲渡益: 205百万円)

■ 資産の取得

< 期中開示済・第40期取得物件 >

物件番号	物件名	取得価格	取得日
C-96	プロシード桜坂	850百万円	2025年5月13日

(詳細は9ページをご参照下さい)

【当期末資産規模】 107物件

取得価格総額 **1,003億円(前期末比 ▲ 10億円、2物件減)**

期末鑑定価格 **1,186億円(前期末比 ▲ 21億円、2物件減)**

財務運営

■ 自己投資口取得

取得口数 10,062口、取得価額総額 1,737百万円
(詳細は4ページをご参照下さい)

■ リファイナンス (2024年11月)

< 返済 >

Tローン2M 借入額 3,700百万円、期間6年、固定金利
Tローン3B 借入額 415百万円、期間約8ヵ月、変動金利

< 調達 >

Tローン3E 借入額 3,100百万円、期間6.5年、変動金利

■ 投資法人債償還 (2024年11月)

< 償還 >

第1回債 発行額 1,000百万円、期間5年、利率 0.47%

< 発行 >

第5回債 発行額 2,000百万円、期間5年、利率 1.227%
(グリーン債券)

■ 金利固定化比率 期末 **80.7 %** (前期末比 ▲5.0ポイント)

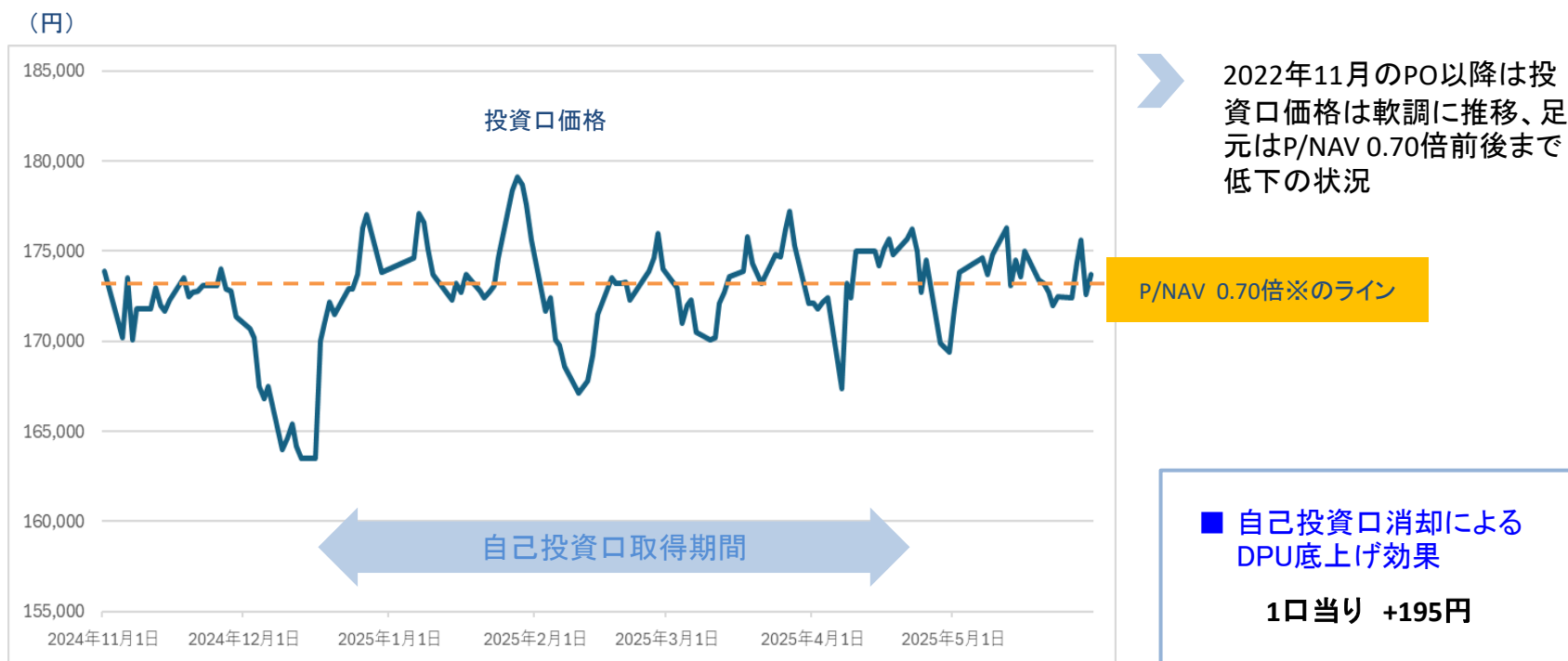
■ 総資産LTV 期末 **52.2 %** (前期末比 +0.9ポイント)

■ 鑑定LTV 期末 **44.9 %** (前期末比 ▲0.8ポイント)

■投資主利益の最大化の観点から、物件売却資金の活用による自己投資口取得・消却を実施

投資口の取得総数	投資口の取得価額の総額	取得期間	消却
10,062口 (発行済総口数の3.5%)	1,737百万円	2024年12月17日～ 2025年4月22日	2025年4月30日 10,062口

■ 投資口価格の推移



※P/NAVは第39期末の1口当りNAVから算出しています。

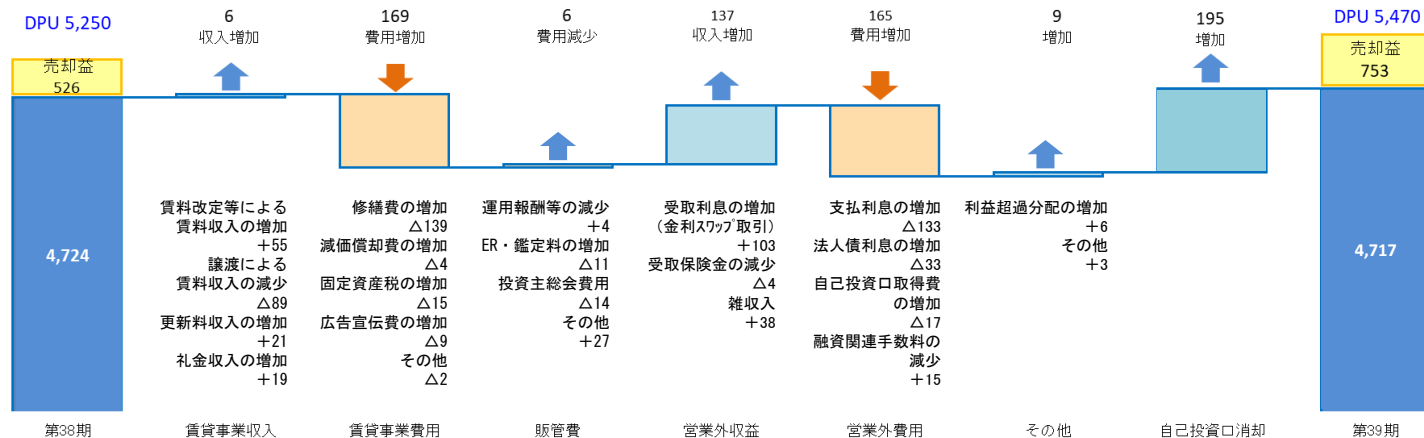
■ 第39期(2025年4月期)実績及び予想との比較

	第38期実績	第39期実績	対前期比	第39期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,768	3,827	58	3,781	45
営業費用(百万円)	2,061	2,107	46	2,132	△ 24
営業利益(百万円)	1,707	1,719	12	1,648	70
経常利益(百万円)	1,379	1,384	4	1,302	82
当期純利益(百万円)	1,377	1,383	5	1,300	83
1口当たり利益分配金(円)	4,878	5,078	200	4,602	476
1口当たり利益超過分配金(円)	372	392	20	378	14
1口当たり分配金(円)	5,250	5,470	220	4,980	490
発行済投資口数(口)	282,477	272,415	△ 10,062	282,477	△ 10,062
期中平均稼働率(%)	97.0	97.3	0.3	96.8	0.5

■ 第39期分配金の主な増減要因

■ 1口当り分配金 ■ 分配金増加要因 ■ 分配金減少要因

(一口当たり:円)



※分配金の主な増減要因は、自己投資口消却前の総投資口数282,477口で算出しています。

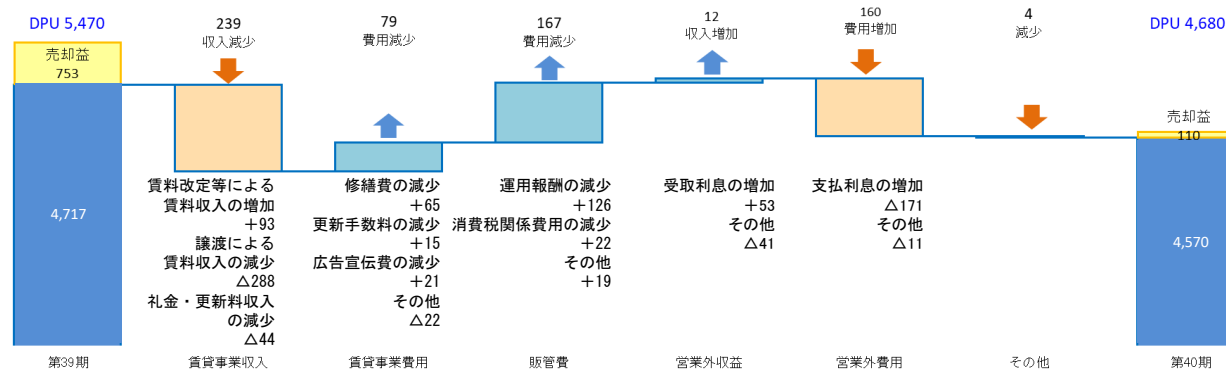
■第40期(2025年10月期)及び第41期(2026年4月期)の予想

	第39期実績	第40期予想	対前期比	第41期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,827	3,586	△ 240	3,588	1
営業費用(百万円)	2,107	1,586	△ 521	1,601	15
営業利益(百万円)	1,719	1,545	△ 173	1,533	△ 12
経常利益(百万円)	1,384	1,170	△ 214	1,143	△ 27
当期純利益(百万円)	1,383	1,168	△ 215	1,141	△ 27
1口当たり利益分配金(円)	5,078	4,288	△ 790	4,188	100
1口当たり利益超過分配金(円)	392	392	-	392	-
1口当たり分配金(円)	5,470	4,680	△ 790	4,580	△ 100
発行済投資口数(口)	272,415	272,415	-	272,415	-
期中平均稼働率(%)	97.3	96.9	△ 0.4	96.9	-

■第40期予想分配金の主な増減要因

■ 1口当たり分配金 ■ 分配金増加要因 ■ 分配金減少要因

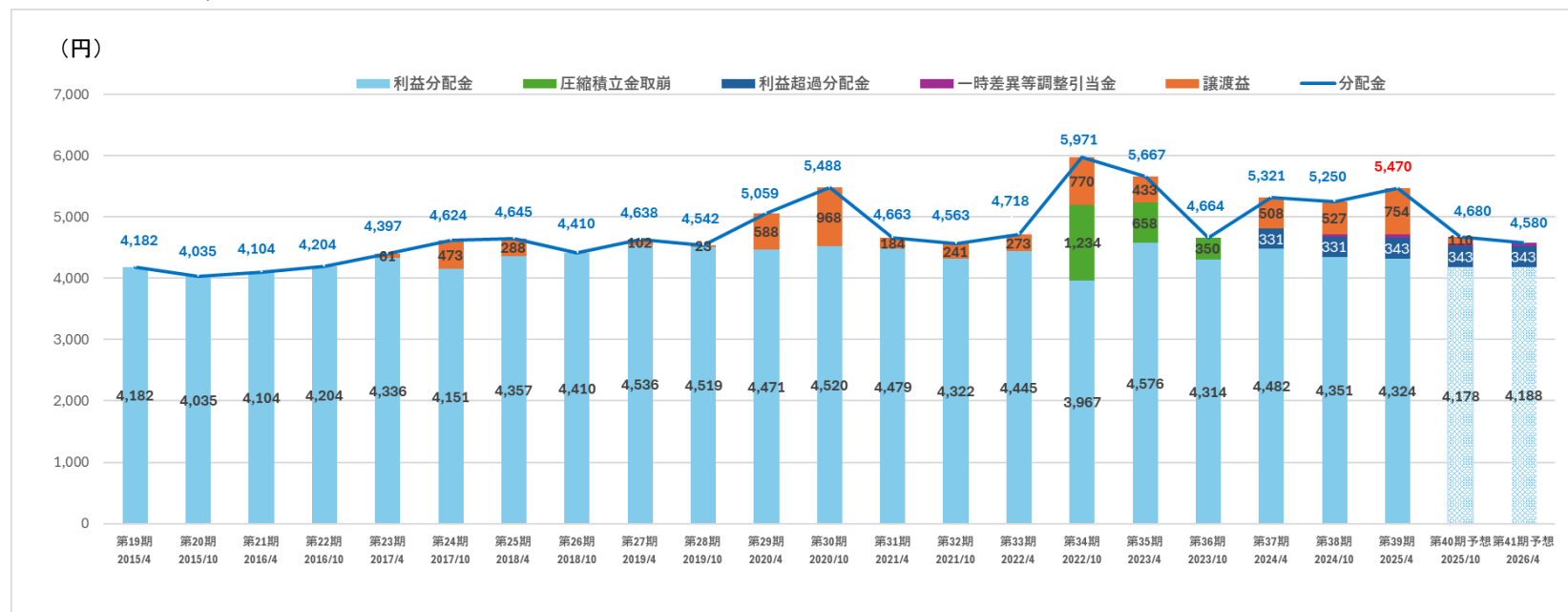
(一口当たり:円)



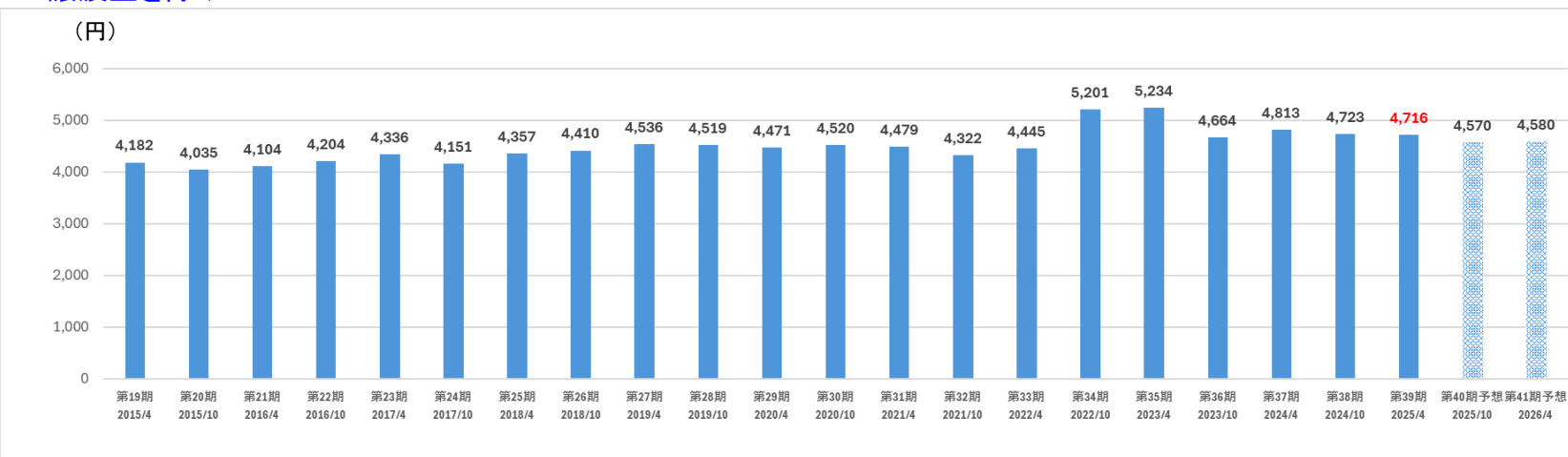
分配金の推移

■ 分配金の推移(内訳)

第39期実績 5,470円 (前期比+220円)

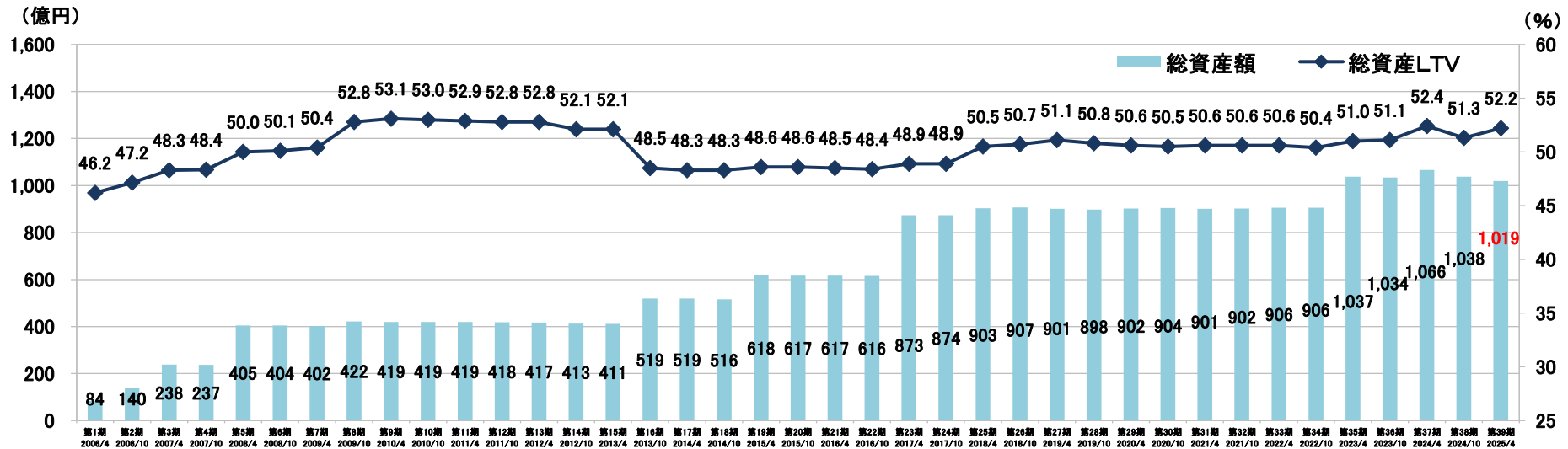


■ 譲渡益を除く

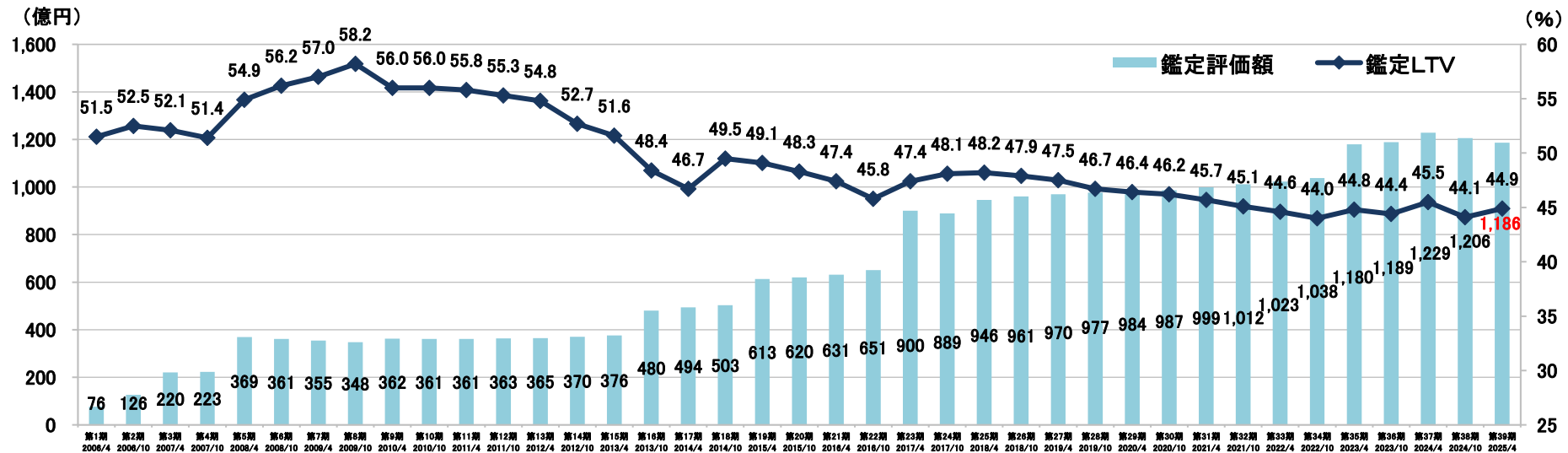


LTV(総資産/鑑定)の推移

■ 総資産額及び総資産LTV

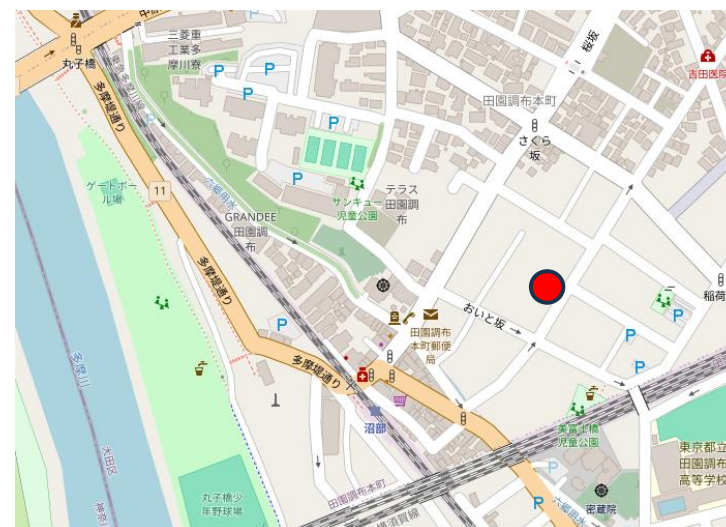


■ 鑑定評価額及び鑑定LTV





所在地	東京都大田区田園調布本町
取得日	2025年5月13日
取得価格	850百万円
鑑定価格	887百万円 (2025年3月31日現在)
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
竣工年月	2024年3月
賃貸戸数 (間取り)	1K・1LDK:26戸
稼働率	100% (2025年4月30日現在)
取得先	スターズデベロップメント(株)



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。

第6回公募増資実施の第23期から第34期までの物件入替及び第35期の第7回公募増資による取得・物件入替及び第39期までの入替によって、資産規模(取得価格ベース)は**18,249百万円**増加し**100,337百万円**となりました。譲渡益(交換を含む)はこの期間累計で**2,129百万円**を実現しました。今後も継続的に物件入替を通してポートフォリオの質の向上と投資主への還元に取り組んでいきます。

第23期～第35期 (2017年4月期～2023年4月期)		第36期 (2023年10月期)	第37期 (2024年4月期)	第38期 (2024年10月期)	第39期 (2025年4月期)	第23期～第39期 合計
取得物件	東京 9物件 千葉 7物件 神奈川 2物件 茨城 1物件 宮城 1物件 愛知 1物件 大阪 2物件 【計 23 物件】	京都  プロシード西大路	東京  プロシード西町2 千葉  プロシード新松戸 愛知  プロシード新安城 福岡  プロシード白糸通り	取得なし	取得なし	
	取得価格(百万円)	31,961	745	3,992	—	36,698
	鑑定評価額(百万円)	32,837	817	4,159	—	37,813
	平均築年数(年)	10.1	10.5	4.8	—	9.5
		↻	↻	↻	↻	↻
譲渡価格(百万円)	14,884	—	915	2,669	2,518	20,987
鑑定評価額(百万円)	14,504	—	905	2,512	2,420	20,341
平均築年数(年)	19.4	—	18.1	20.3	23.8	20.0
譲渡益/交換差益(百万円)	1,631	—	143	148	205	2,129
譲渡物件	北海道 5物件 新潟 1物件 千葉 4物件 埼玉 3物件 東京 4物件 神奈川 2物件 大阪 3物件 愛媛 1物件 福岡 5物件 【計 28 物件】	譲渡なし	東京  プロシード都立大学	東京  プロシード錦糸町  プロシード大泉学園	東京  プロシード新小岩 兵庫  プロシード兵庫駅前通	第23期～第39期 合計

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

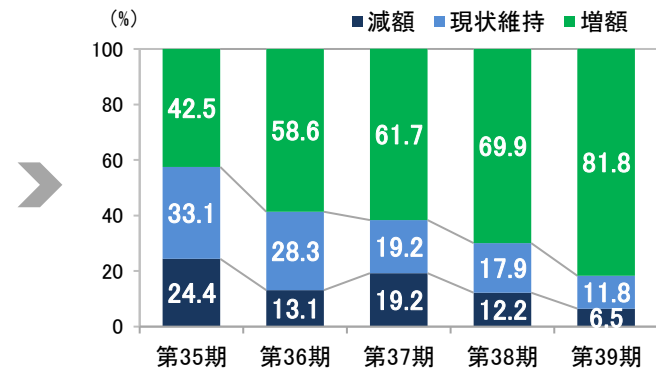
※築年数は取得・譲渡時点の築年数です。

運用資産に関する賃貸条件の状況①

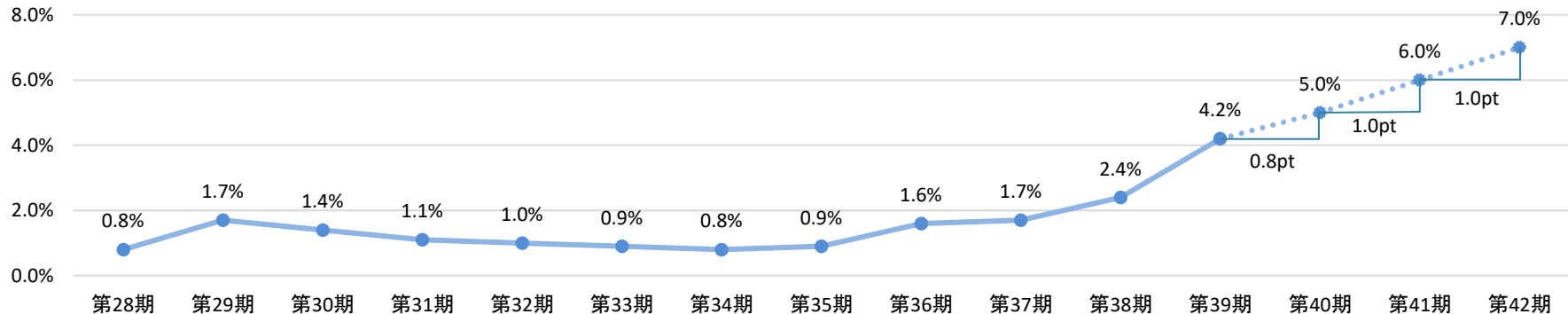
契約時の賃料設定※

■新規契約時と従前契約時の賃料差

	第35期		第36期		第37期		第38期		第39期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増 額	221件	913	259件	948	306件	1,090	297件	1,271	417件	2,153
現状維持	172件	0	125件	0	95件	0	76件	0	60件	0
減 額	127件	△ 444	58件	△ 203	95件	△ 307	52件	△ 219	33件	△ 122
合 計	520件	468	442件	745	496件	782	425件	1,052	510件	2,031
変動率※	0.9%		1.6%		1.7%		2.4%		4.2%	



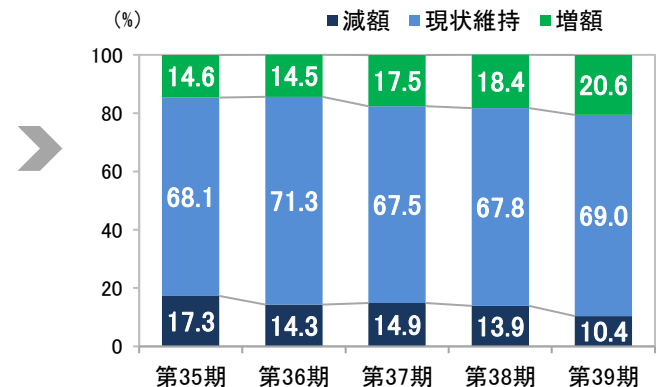
新規契約時賃料変動率(点線は目標値)



契約時の礼金設定

■新規契約時と従前契約時の礼金差

	第35期		第36期		第37期		第38期		第39期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増 額	76件	9,417	64件	7,684	87件	8,676	78件	9,455	105件	10,142
現状維持	354件	309	315件	417	335件	334	288件	500	352件	935
減 額	90件	△ 7,595	63件	△ 5,215	74件	△ 6,741	59件	5,345	53件	△ 4,939
合 計	520件	2,131	442件	2,885	496件	2,269	425件	4,610	510件	6,138



■合計額及び賃料比(期末時点)

	第35期		第36期		第37期		第38期		第39期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
礼金合計	292,808		271,146		285,489		280,868		281,518	
賃料合計	494,823		456,405		470,419		462,567		454,694	
賃料比	0.59ヶ月分		0.59ヶ月分		0.59ヶ月分		0.59ヶ月分		0.60ヶ月分	

※対象物件はバススルー物件のみとし、固定賃料型物件は除外しています。

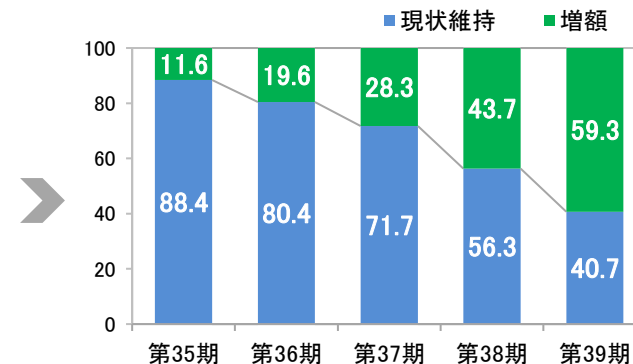
※変動率とは、入居者入替が生じた住戸における入替前後の月額賃料と共益費の合計額の変動率を示します。入替後の合計額を入替前の合計額で除して算出しています。

運用資産に関する賃貸条件の状況②

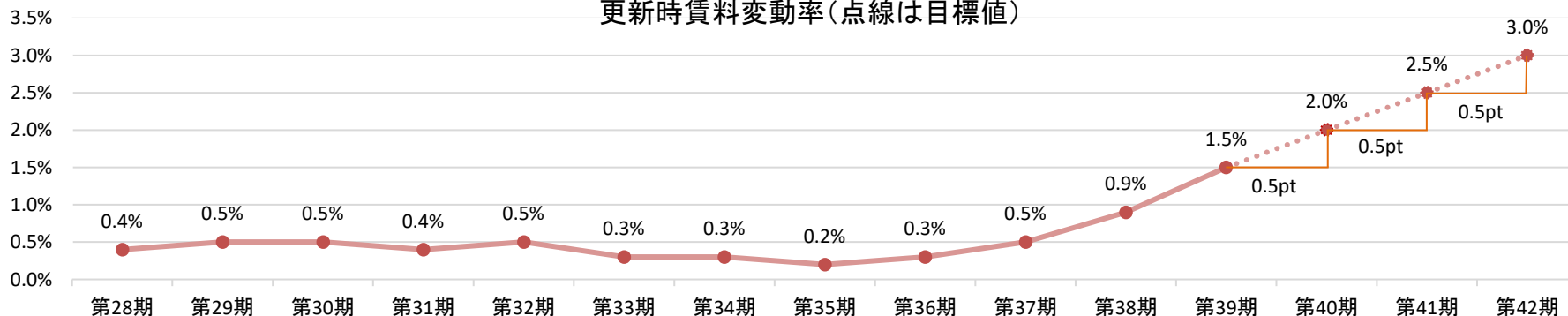
契約時の賃料設定※

■更新時の賃料改定

	第35期		第36期		第37期		第38期		第39期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増 額	78件	126	105件	177	217件	404	251件	557	404件	1,085
現状維持	593件	0	432件	0	551件	0	323件	0	277件	0
減 額	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0
合 計	671件	126	537件	177	768件	404	574件	557	681件	1,085
変動率※	0.2%		0.2%		0.5%		0.9%		1.5%	
更新率	93.9%		89.6%		88.3%		88.4%		89.0%	

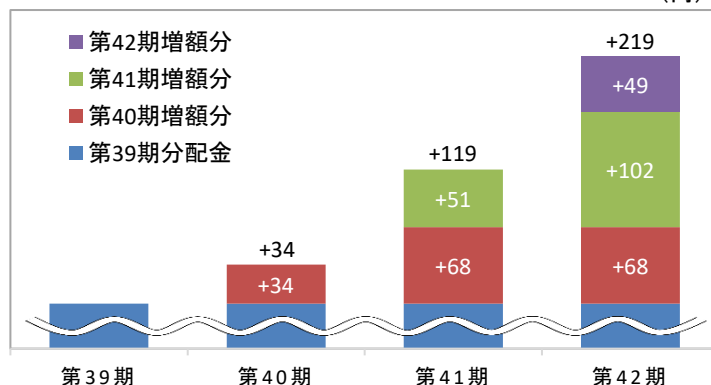


更新時賃料変動率(点線は目標値)



賃料増額による一口当たり分配金への寄与(見込み)※

(円)



第40期から第42期において前掲した変動率の目標値を達成した場合、1口当たり分配金には左図の通り寄与するものと想定しています。

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

※対象物件はバスルー物件のみとし、固定賃料型物件は除外しています。

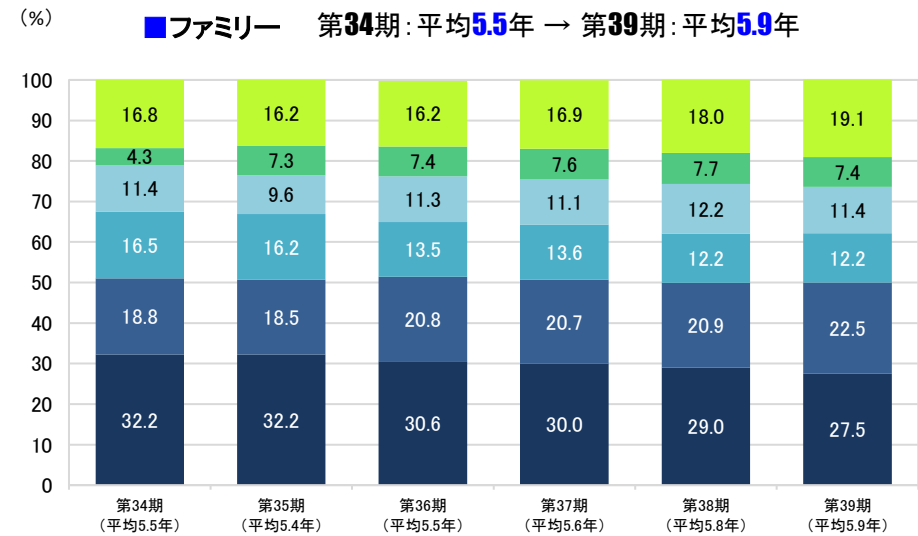
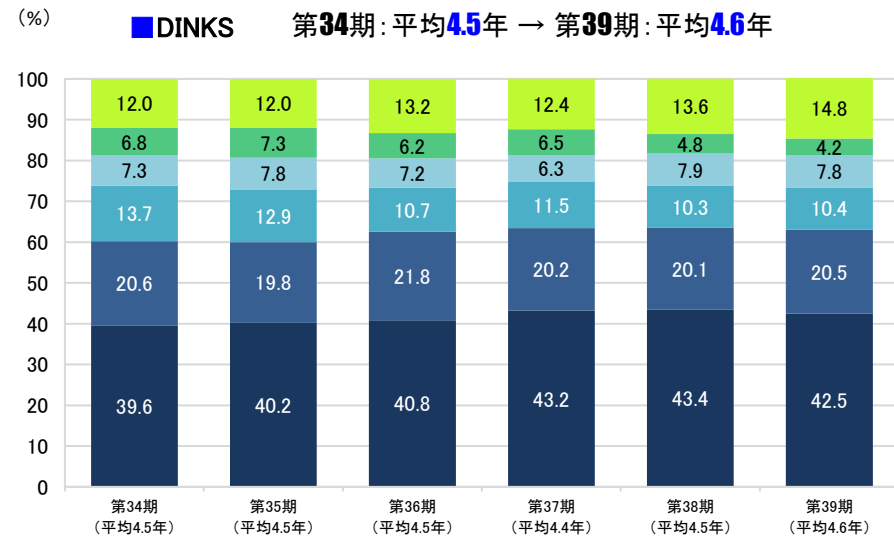
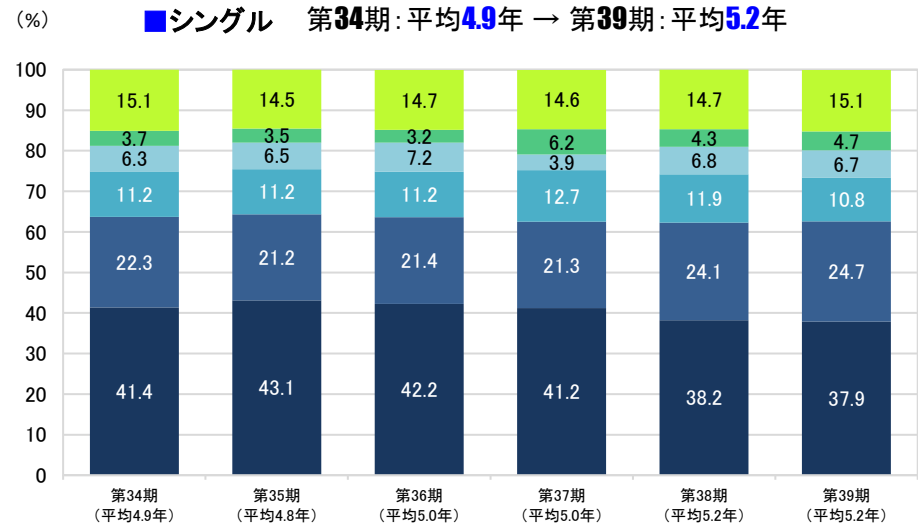
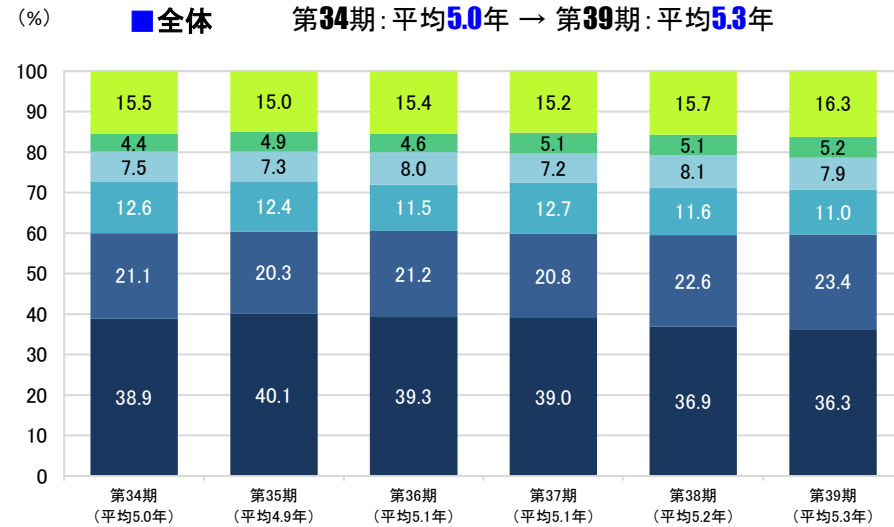
※変動率とは、更新が生じた住戸における更新前後の月額賃料と共益費の合計額の変動率を示します。更新後の合計額を更新前の合計額で除して算出しています。

※第39期以降における数値は、第39期末時点で保有している物件および第40期に取得済のプロシード桜坂の賃貸条件等を前提として入替・更新件数を想定して算出しており、物件入替・稼働率の変動・その他要因は加味していません。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第34期末～第39期末の入居実績)

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

入居年数 ■0-2年未満 ■2-4年未満 ■4-6年未満 ■6-8年未満 ■8-10年未満 ■10年以上



※入居年数は、期末時点での入居世帯を入居年数毎に集計しています。
※平均入居期間は、小数第2位以下を四捨五入し算出しています。

※対象物件からは、「プロシード大正」及び「ライフサポートレジデンス船堀駅前」を除外しています。
※「全体」は、空室を除外した店舗事務所を含め算出しています

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

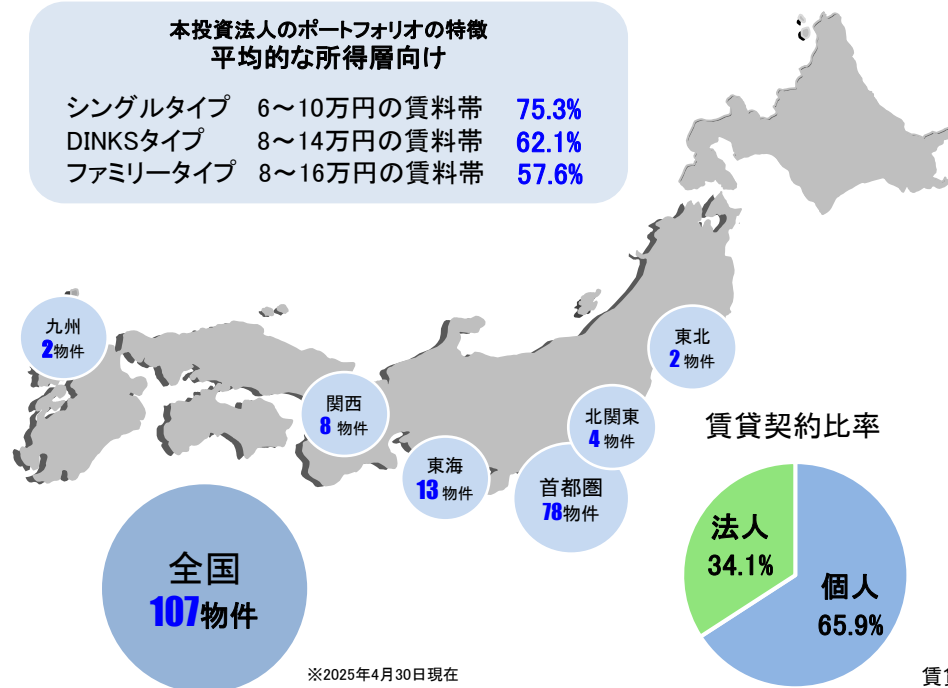
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。
賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

■住戸タイプ別平均賃料

住戸タイプ	平均賃料 (円)			坪単価 (円)		
	第38期末	第39期末	増減額	第38期末	第39期末	増減額
シングルタイプ	78,597	79,511	914	10,060	10,166	106
DINKSタイプ	119,474	120,346	872	8,983	9,049	66
ファミリータイプ	148,869	150,029	1,160	7,412	7,468	56
全体平均	101,214	102,505	1,291	8,825	8,894	69

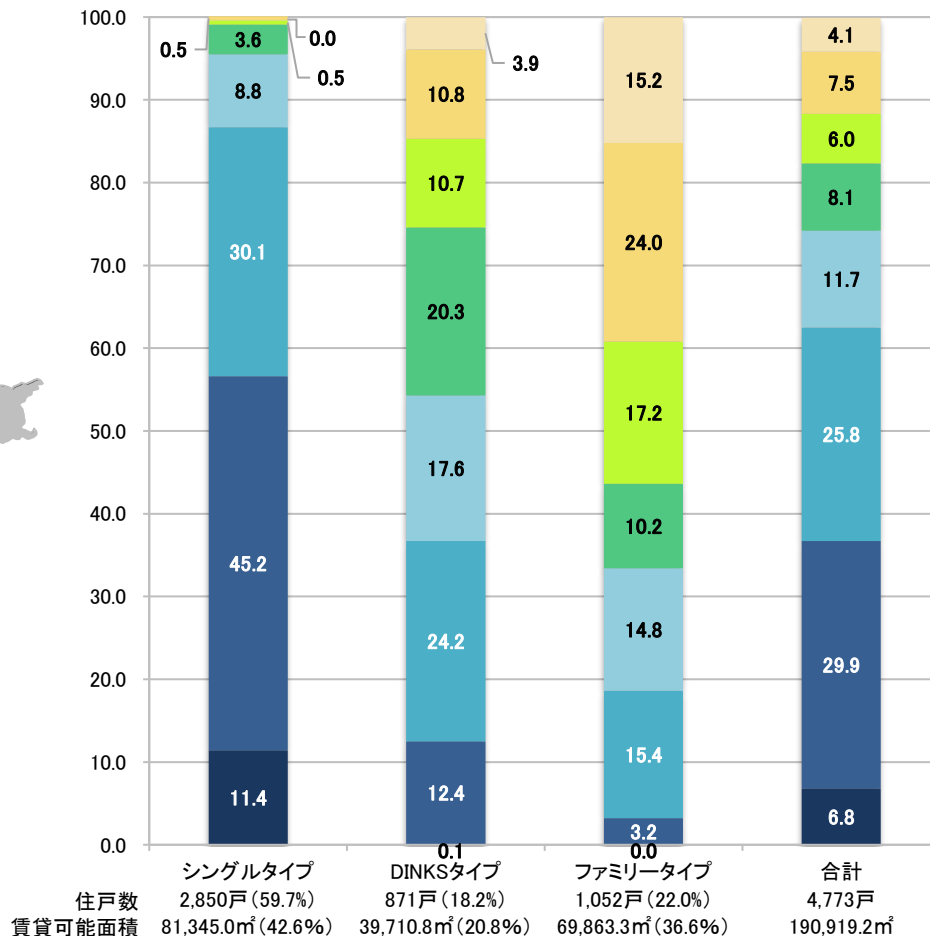
本投資法人のポートフォリオの特徴 平均的な所得層向け

シングルタイプ 6～10万円の賃料帯 **75.3%**
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 **62.1%**
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 **57.6%**



■住戸タイプ別平均賃料

(%) ■ 6万円未満 ■ 6～8万円 ■ 8～10万円 ■ 10～12万円
■ 12～14万円 ■ 14～16万円 ■ 16～20万円 ■ 20万円以上



安定的な稼働率の推移と背景

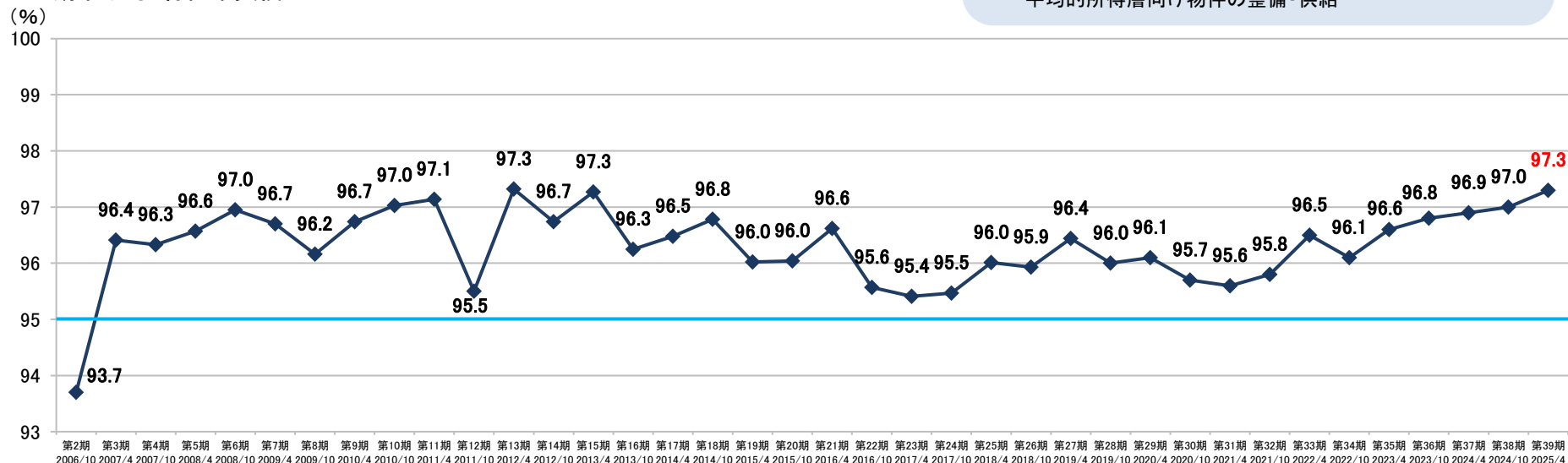
■期中平均稼働率の推移（第2期～第39期）

本投資法人の所有する物件は第3期以降、**継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。
今後もこの水準維持を指標として安定的な資産運用を行っていきます。

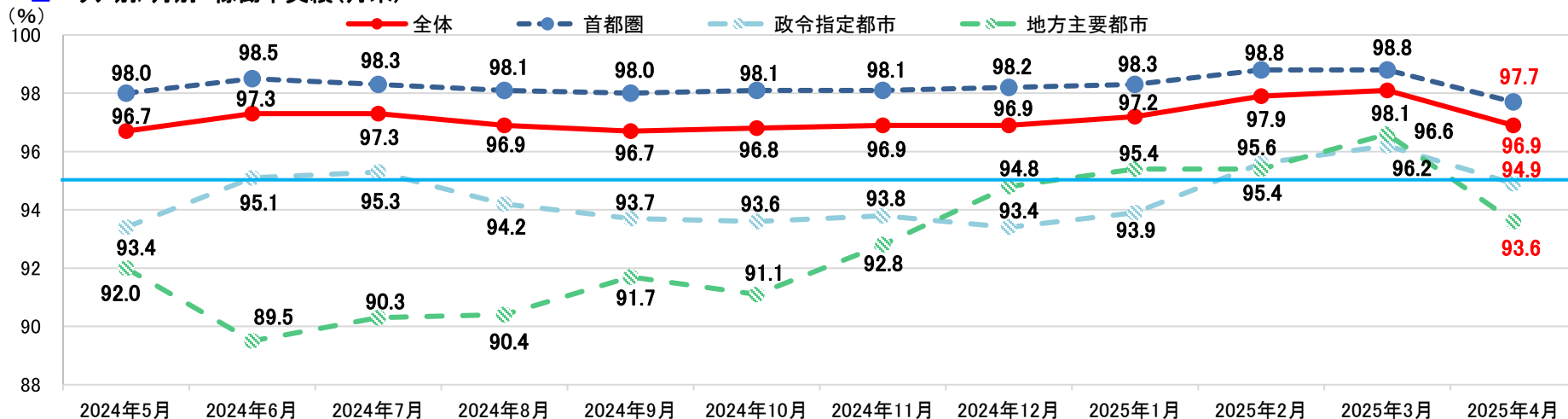
【高稼働率維持のための施策】

- ① スターツグループ全体での協力体制
リーシング活動、東西線沿線等のドミナントエリアでの活動
- ② 市場ニーズを捉えたポートフォリオ構築
平均的所得層向け物件の整備・供給

■期中平均 稼働率実績



■エリア別/月別 稼働率実績（月末）



■主な増減要因(取得価格合計)

減少要因・・・譲渡物件2件(取得価格2,135百万円、貸借対照表計上額2,256百万円、鑑定評価額2,420百万円)

エリア	取得価格 (百万円)	貸借対照表計上額 (百万円)			鑑定評価額 (百万円)			期中平均稼働率 (%)		期末稼働率 (%)	
		第38期	第39期	増 減	第38期	第39期	増 減	第38期	第39期	第38期	第39期
首都圏主要都市 (78物件)	76,051	73,375	72,617	△ 758	89,793	89,549	△ 244	98.2	98.3	98.1	97.7
政令指定都市 (25物件)	24,021	23,394	21,557	△ 1,836	28,044	26,209	△ 1,835	94.2	94.6	93.6	94.9
地方主要都市 (4物件)	2,400	2,181	2,160	△ 20	2,853	2,855	2	90.8	94.8	91.1	93.6
合 計 (107物件)	102,472	98,951	96,335	△ 2,615	120,690	118,613	△ 2,077	97.0	97.3	96.8	96.9

エリア	NOI実績 (百万円)			NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
	第38期	第39期	増 減	第38期	第39期	第38期	第39期	第38期	第39期
首都圏主要都市 (78物件)	2,096	2,074	△ 21	5.5	5.5	4.7	4.6	4.2	4.1
政令指定都市 (25物件)	599	573	△ 26	5.0	4.8	4.3	4.4	3.5	3.3
地方主要都市 (4物件)	67	70	2	5.6	5.9	4.7	4.9	3.6	3.8
合 計 (107物件)	2,763	2,718	△ 44	5.4	5.3	4.6	4.6	4.0	3.9

■第39期末時点

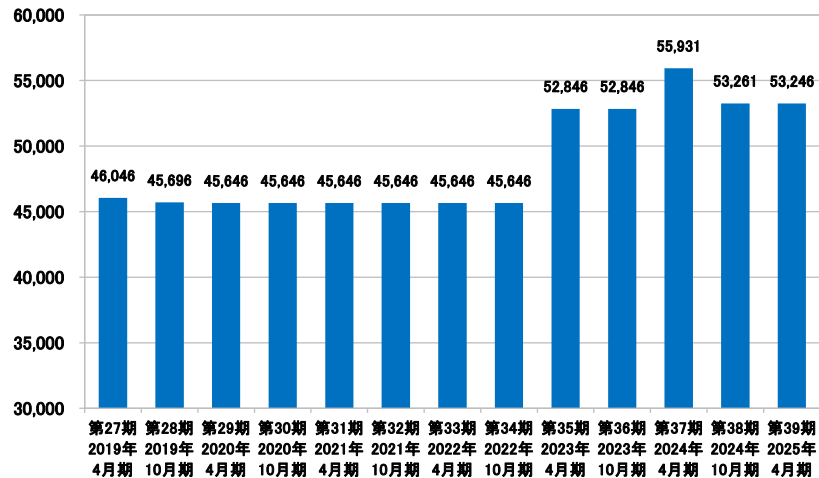
含み益(鑑定評価額－貸借対照表計上額)

22,277百万円(前期比+538百万円)

財務の状況

■有利子負債残高の推移

(百万円)



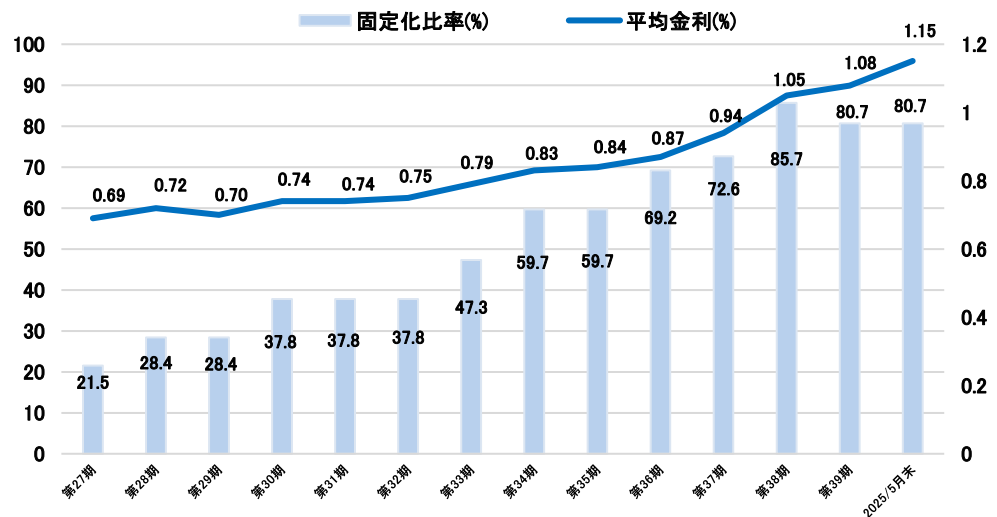
■借入金残高

項目	残高 (百万円)
1年内返済予定の長期借入金	4,549
長期借入金	42,697
借入金合計	47,246
1年以内償還の投資法人債	1,000
投資法人債	5,000
投資法人債合計	6,000
有利子負債合計	53,246

■信用格付の状況

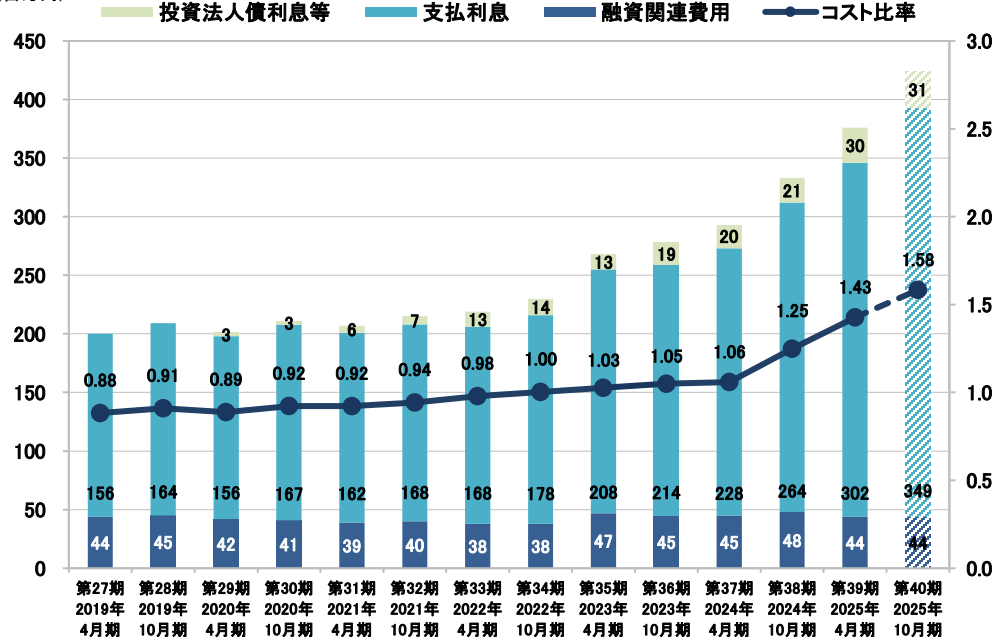
2025年4月30日時点			
格付	(JCR)A	見通し	安定的

■金利固定化比率・平均金利の推移



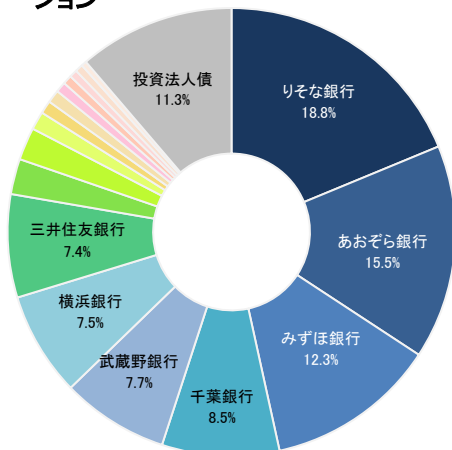
■有利子負債コストの推移

(百万円)



有利子負債の状況/リファイナンス後(2025年5月23日時点)

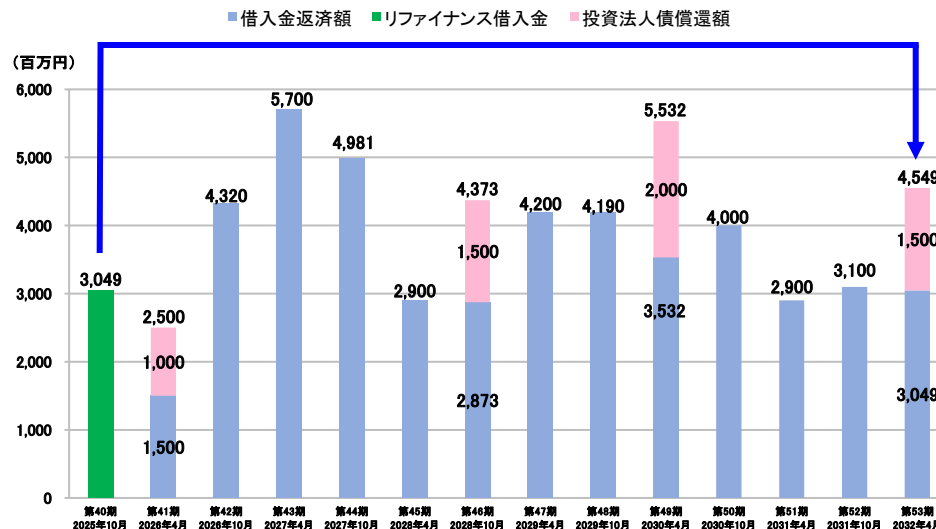
■アロケーション



■内訳

(百万円)

銀行名	有利子負債残高	シェア
利そな銀行	9,993	18.8%
あおぞら銀行	8,237	15.5%
みずほ銀行	6,559	12.3%
千葉銀行	4,508	8.5%
武蔵野銀行	4,118	7.7%
横浜銀行	4,000	7.5%
三井住友銀行	3,964	7.4%
香川銀行	1,360	2.6%
三井住友信託銀行	1,253	2.4%
京都銀行	700	1.3%
西日本シティ銀行	500	0.9%
七十七銀行	500	0.9%
朝日信用金庫	400	0.8%
東日本銀行	350	0.7%
みずほ信託銀行	300	0.6%
常陽銀行	300	0.6%
八十二銀行	201	0.4%
借入金合計	47,243	88.7%
投資法人債	6,000	11.3%
有利子負債合計	53,246	100.0%



■2025年5月23日リファイナンスの概要

旧ローン	金額(百万円)	期間	金利	新ローン	金額(百万円)	期間	金利
2N	3,049	6年	固定 0.86%	3F	3,049	6.5年	固定 2.124%

■平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

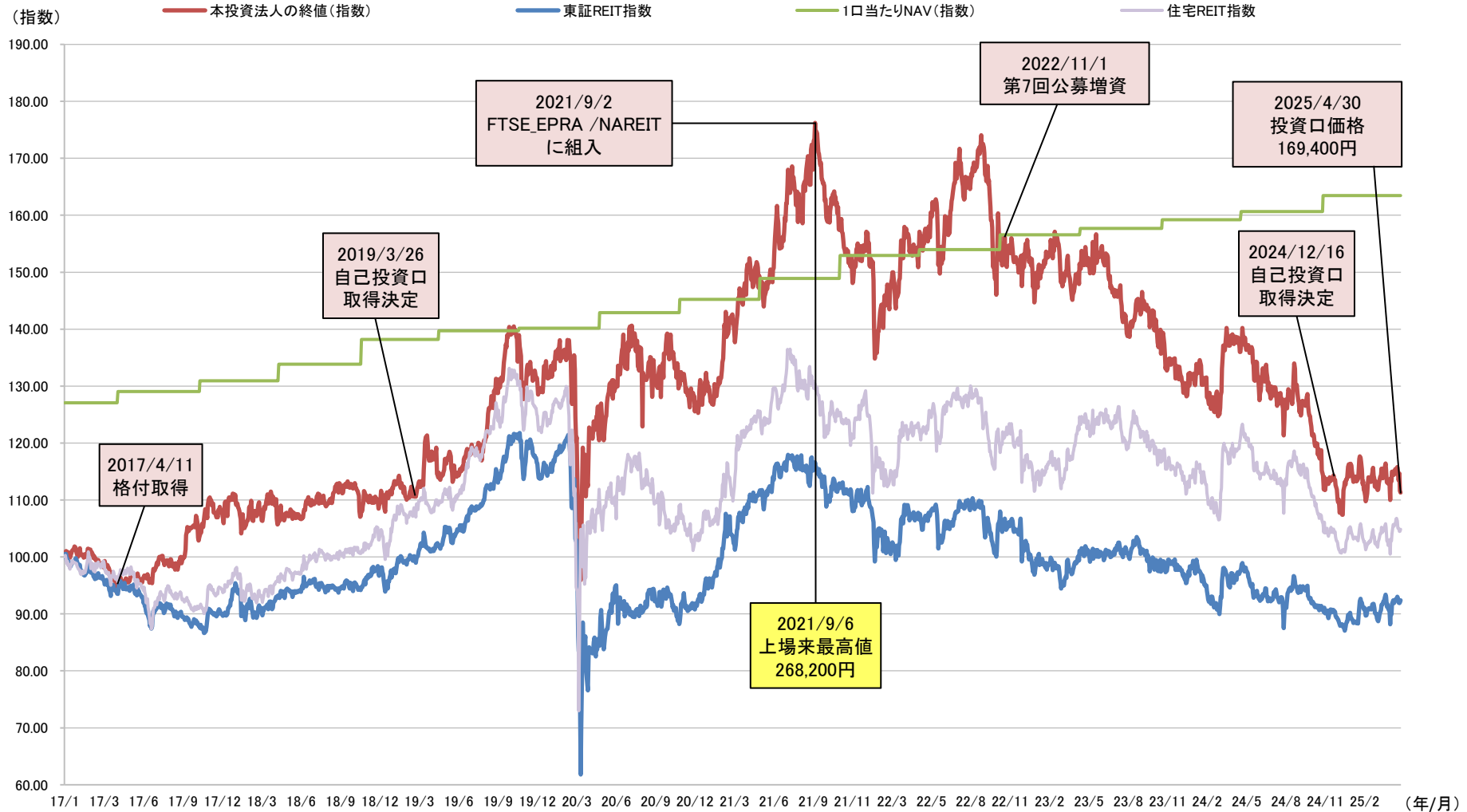
	第34期末	第35期末	第36期末	第37期末	第38期末	第39期末	5/23 (リファイナンス後)
平均残存期間(年)	3.1	3.1	3.2	3.0	3.1	3.6	3.5
固定化比率(%)	59.7	59.7	69.2	72.6	85.7	80.7	80.7
平均金利(%)	0.83	0.84	0.87	0.94	1.045	1.079	1.151

※アロケーション並びに内訳の銀行名は、一部名称を省略し記載しています。

※基準金利は、各利払期日の直前の利払い日の2営業日前、一般社団法人全国銀行協会にて発表している「1ヶ月TIBOR」もしくは「3ヶ月TIBOR」を基に算出しています。

投資口価格の指数の推移

2025年4月30日現在での1口当たりNAVは**248,780円**、P/NAVは**0.68倍**となりました。



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

投資主の状況(2025年4月30日現在)

■投資主及び投資口の構成

投資口数
272,415口

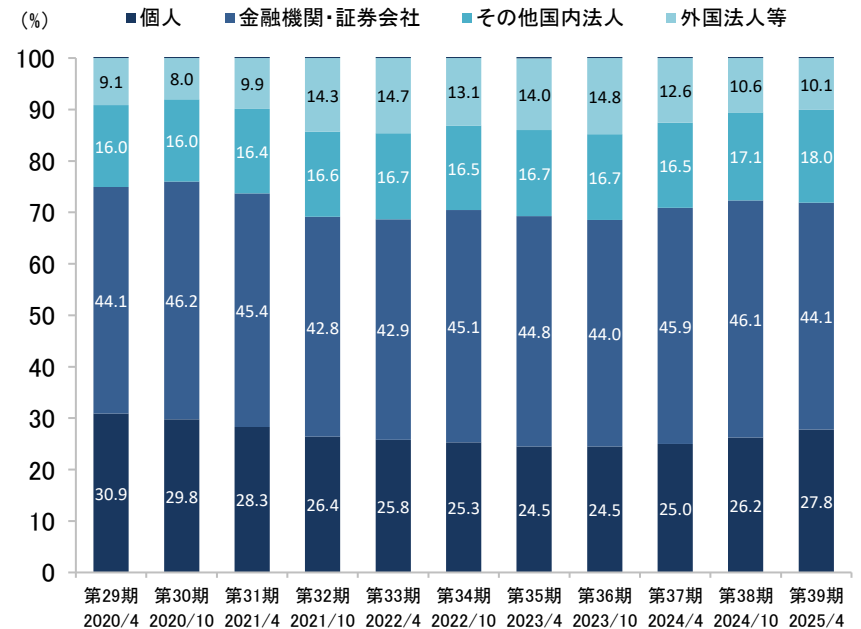
投資主数
12,330名

区分	投資主数(人)	投資主数の割合(%)	所有投資口数(口)	所有投資口数の割合(%)
金融機関・証券会社	45	0.4	120,246	44.1
その他の国内法人	207	1.7	49,144	18.0
外国法人等	164	1.3	27,396	10.1
個人その他	11,914	96.6	75,629	27.8
合計	12,330	100.0	272,415	100.0

■主要投資主

No.	氏名または名称	所有投資口数(口)	所有投資口比率(%)※
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	52,752	19.36
2	スタートコーポレーション株式会社	38,017	13.95
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	33,106	12.15
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	10,477	3.84
5	近畿産業信用組合	4,604	1.69
6	THE NOMURA TRUST AND BANKING CO., LTD. AS THE TRUSTEE OF REPURCHASE AGREEMENT MOTHER FUND	3,800	1.39
7	日本証券金融株式会社	2,922	1.07
8	モルガン・スタンレーMUFG証券株式会社	2,875	1.05
9	株式会社豊州	2,826	1.03
10	株式会社日本カストディ銀行(信託口4)	2,055	0.75
合 計		153,434	56.32

■投資主構成の推移(第29期～第39期:口数割合)





サステナビリティに 関する取組み

井戸・かまどベンチ/免震装置



Environment (環境)



本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取組みが重要課題であるとの認識のもと、環境や社会への配慮・企業統治の取組みを中長期的に推進してまいります。
また、保有資産の外部認証の取得にも積極的に取り組んでまいります。



環境認証の新規取得(第37期～第39期取得済)

プロシード山下公園
ザ・タワー



プロシード新松戸



プロシード新安城



プロシード新横浜



アルファグランデ千桜タワー



ザ・パークハビオ横浜山手



Aランク ★★★★★



★★★★★



★★★★★



★★★



★★★★★



★★★

■ 環境認証取得累計(2025年4月末時点)

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

認証取得割合の状況

取得物件数	10物件
延床面積	55,766.45㎡
取得割合	23.3%
(前期比)	+3.7ポイント
2030年度目標	
取得割合	40.0%

Social(社会)



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

■アルファグランデ千桜タワー < 第34期 取得 >

- ・千代田区有地及び周辺民間地を活用した複合開発
- ・免震構造
- ・災害対策型賃貸マンション(井戸・かまどベンチ・マンホールトイレ等の設置)



■プロシード流山おおたかの森 < 第31期 取得 >

- ・スターツグループがPPP事業にて設計施工した複合施設
- ・ペDESTリアンデッキで駅に直結
- ・流山市の公共ホール、市役所窓口
- ・賃貸棟(免震構造)の1階には民間の認可保育園が入居



■プロシードTX流山セントラルパーク

- ・流山市の市有地有効活用事業 < 第19期 取得 >
- ・学校法人暁星国際学園との協働の下で
幼稚園、小学校及び賃貸住宅を整備



■プロシード篠崎タワー/篠崎ツインプレイス

< 第16期 取得 > < 第35期 取得 >

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

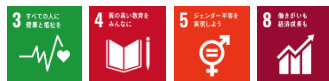


■プロシード西新井 < 第5期 取得 >

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



Social (社会)



■ 免震構造 (2025年4月30日現在)

スターツCAM受注数 : 639棟
本投資法人組入物件数: 11棟

■ 井戸・かまどベンチ・専有部用防災グッズの設置 ➡ 防災対策

■ スターツグループ所有の起震車を利用した防災イベントの実施



井戸



かまどベンチ



起震車・防災イベント



専有部用防災グッズ(一部の物件)

Governance (ガバナンス)



■ 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守

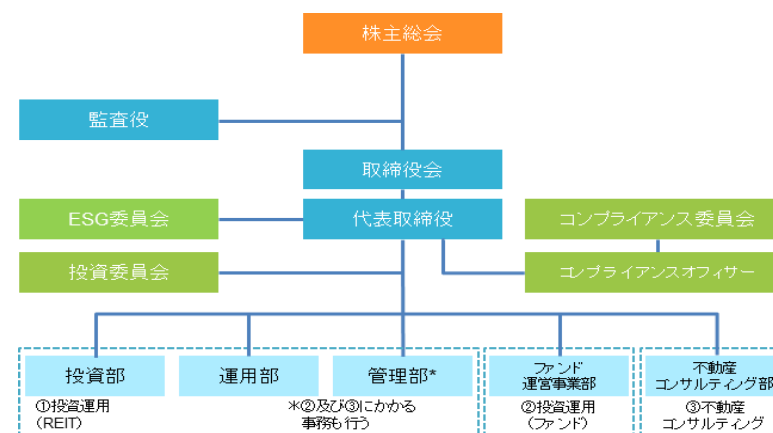
■ 取引にかかる意思決定フローの整備

■ コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施

■ ESG委員会の設置 (最高責任者は運用会社の代表取締役)

■ セイムポート出資 (スターツコーポレーション株式会社)

■ 組織図



■環境パフォーマンス目標

項目	削減目標
エネルギー消費量	2023年度を基準とし、2030年度まで年平均1%のエネルギー消費原単位の削減
GHG(CO ₂)排出量 (Scoop 1・2)	2023年度を基準とし、2030年度までに42%削減(総量ベース)、2050年度までにネットゼロ
水消費量	2023年度を基準とし、2030年度までに水消費原単位で増加させない

■環境パフォーマンス実績

項目		2022年度	2023年度	2024年度	増減率 (2023年度比)
エネルギー消費量	総量 (MWh)	2,148	2,631	2,537	△3.6%
	消費原単位 (MWh/㎡)	0.047	0.048	0.047	△2.1%
GHG(CO ₂)排出量	総量 (t-CO ₂)	222	187	29	△ 84.5%
	消費原単位 (t-CO ₂ /㎡)	0.005	0.003	0.001	△66.7%
水消費量	総量 (㎡)	824	881	1,159	31.6%
	消費原単位 (㎡/㎡)	0.022	0.019	0.025	31.6%

※集計期間は、各年5月～4月としています。

※エネルギー消費量・GHG(CO₂)排出量・水消費量は、管理権限を有する通年稼働物件(区分所有物件を除く)の共用部の実績値を集計しています。

※GHG(CO₂)排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等を基に、本資産運用会社にて算出しています。

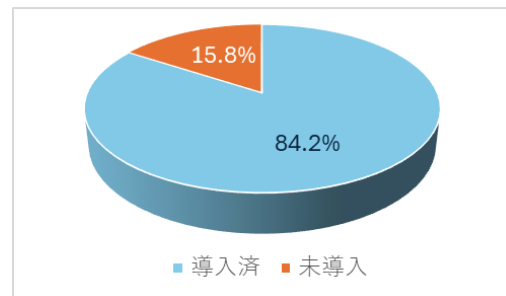
■共用部電気のコ₂排出量ゼロ化

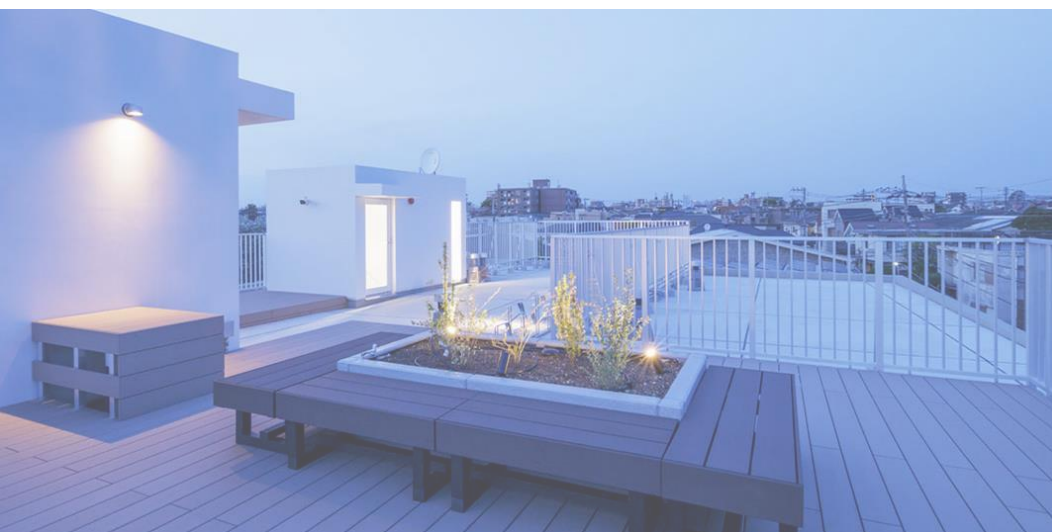
全107物件の中の87物件(合計延床面積の84.2%)については、共用部の電力契約をミツウロコグリーンエネルギー株式会社が提供する再生可能エネルギー100%の電力プランに変更しています。

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

※投資法人のESG方針・マテリアリティについては下記ホームページをご参照ください。

<https://www.sp-inv.co.jp/>





プロシード桜坂

今後の運用方針

第40期（2025年10月期）以降の取組み

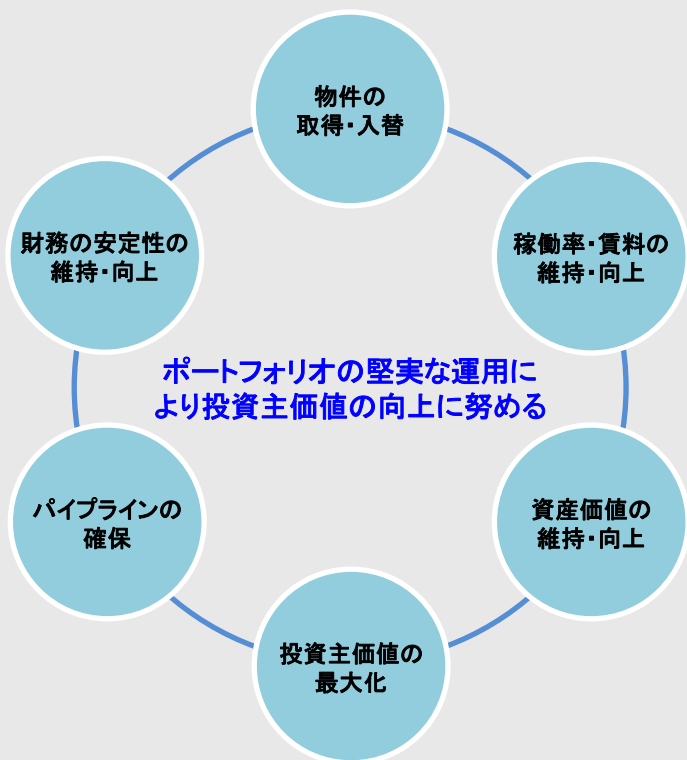


◇ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



スタートプロシード投資法人

安定的な資産運用



資金の還流により
不動産ビジネスを
さらに加速

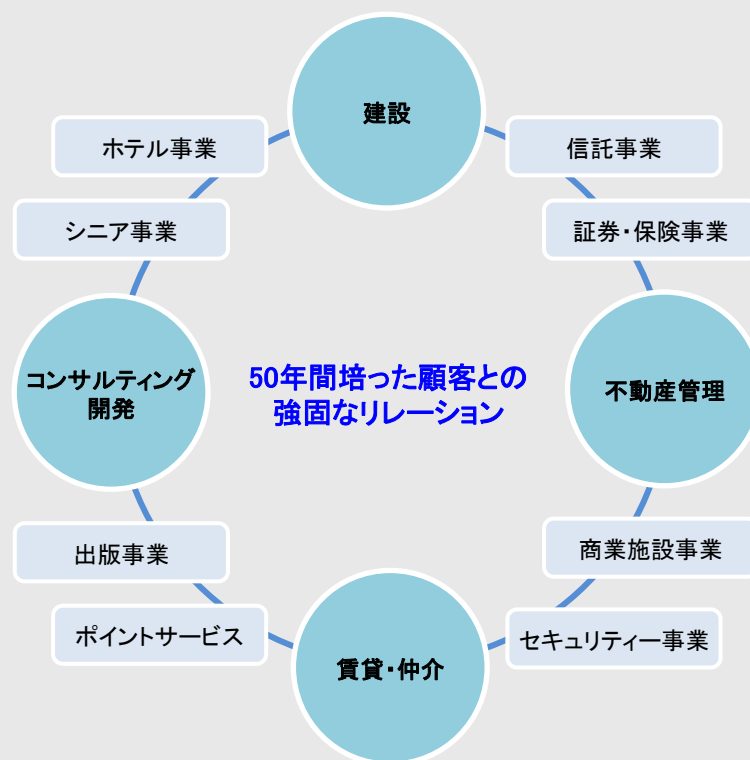


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



資産運用会社の取組み事例①【千葉県浦安市】

物件名「パティーク新浦安」



稼働率: 93.9%
(2025年4月30日時点)

企業社宅として使用されていた住宅 7 棟を取得し、間取りの変更、エレベーターやオートロックの新設等、**大規模なリノベーション工事を実施し**、賃貸住宅として運営

■計画概要

規 模	①W1,W2号棟(2棟) 3階建 ②1~4,12号棟(5棟) 4階建
敷 地 面 積	13,675.84㎡ (2筆合計)
延 床 面 積	11,686.62㎡ (7棟合計)
構 造	鉄筋コンクリート造
建 築 用 途	共同住宅
竣 工 年 月	①2008年8月(リノベーション工事着工時 築14年) ②1988年3月(リノベーション工事着工時 築34年)
賃 貸 戸 数	131戸(①合計24戸、②合計107戸) (2LDK/40戸 2SLDK/22戸 3LDK/68戸 3SLDK/1戸)
事 業 体 制	事業者 スターツコーポレーション(株) 事業統括 スターツアセットマネジメント(株) 設計・施工 スターツCAM(株) 維持管理 スターツアメンティ(株) リーシング スターツピタットハウス(株)



Before

After



■物件所在地



■配置図

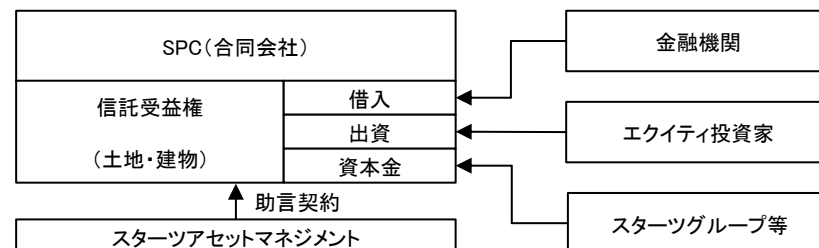


環境配慮型不動産への取組み

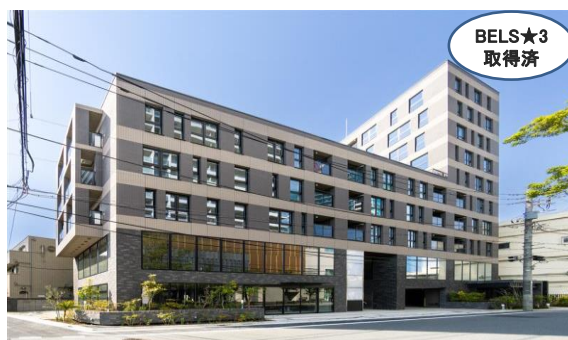
取組概要

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

事業ストラクチャー



南小岩環境不動産プロジェクト



所在地：東京都江戸川区
南小岩七丁目

敷地面積：926.23㎡

建物規模：鉄筋コンクリート造(基礎免震)
地上10階建

用途：共同住宅、店舗

賃貸戸数：40戸

竣工：2025年3月

東神奈川環境不動産プロジェクト



所在地：神奈川県横浜市
神奈川区神奈川一丁目

敷地面積：4,126.00㎡

建物規模：鉄筋コンクリート造(耐震)
地上7階建

用途：共同住宅

賃貸戸数：121戸

竣工：2026年2月予定

仙台駅東口環境不動産プロジェクト



所在地：宮城県仙台市
若林区新寺一丁目

敷地面積：1,491.25㎡

建物規模：鉄筋コンクリート造(基礎免震)
地上14階建

用途：共同住宅

賃貸戸数：168戸

竣工：2026年2月予定

総計 7 件/67億円超のパイプライン案件を保有

■ スポンサー開発 6件/57億円

■ 外部からの取得 1件/10億円



スポンサー
開発

竣工済

プロシード行徳駅前2

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上4階建
竣工年月	2023年3月
賃貸戸数(間取り)	1K:16戸・1LDK:15戸 計31戸
所在地	千葉県市川市行徳駅前
敷地面積	539.29㎡
延床面積	1,184.85㎡
想定NOI利回り	4.3%



スポンサー
開発

竣工済

定期借地権

プロシード池下

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上13階建
竣工年月	2024年10月
賃貸戸数(間取り)	1LDK:22戸・2LDK:22戸 3LDK:2戸・テナント:1戸 計47戸
所在地	愛知県名古屋市中千種区池下
敷地面積	494.55㎡
延床面積	2,968.49㎡
想定NOI利回り	5.8%



竣工済

プロシード葛西3

構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上5階建
竣工年月	2025年1月
賃貸戸数(間取り)	1DK:16戸・1LDK:13戸 計29戸
所在地	東京都江戸川区中葛西
敷地面積	450.88㎡
延床面積	1,118.47㎡
想定NOI利回り	3.6%



スポンサー
開発

竣工済

	プロシード白壁
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上11階建
竣工年月	2025年5月
賃貸戸数(間取り)	2LDK:20戸
所在地	愛知県名古屋市東区白壁
敷地面積	287.14㎡
延床面積	1,353.62㎡
想定NOI利回り	4.2%



スポンサー
開発

定期借地権

2026年竣工
予定

	(仮称) プロシード亀戸 2
構造	鉄筋コンクリート造【免震】
規模	地上10階
竣工年月	2026年7月予定
賃貸戸数(間取り)	2LDK:27戸・3LDK:12戸 テナント:1戸 計40戸
所在地	東京都江東区亀戸
敷地面積	430.87㎡
延床面積	3,063.87㎡
想定NOI利回り	4.9%



スポンサー
開発

等価交換

2025年竣工
予定

	プロシード両国 3
構造	鉄筋コンクリート造【免震】
規模	地上12階建
竣工年月	2025年7月予定
賃貸戸数(間取り)	2LDK:14戸
所在地	東京都墨田区緑
敷地面積	231.24㎡
延床面積	1,701.39㎡
想定NOI利回り	4.2%



スポンサー
開発

2025年竣工
予定

	プロシード府中宮西
構造	鉄筋コンクリート造【免震】
規模	地上13階建
竣工年月	2025年8月予定
賃貸戸数(間取り)	1LDK:12戸・2LDK:12戸 計24戸
所在地	東京都府中市宮西町
敷地面積	243.79㎡
延床面積	1,446.57㎡
想定NOI利回り	4.3%



流山おおたかの森駅周辺開発地域

スターツグループの 開発プロジェクト

2019年以降

2025年以降

■ 開業済



流山おおたかの森駅前市有地活用事業

千葉県流山市

公共施設・ホテル・集合住宅

2019年1月開業(ホテル棟)

2019年4月開業(公共施設棟)

2020年3月竣工引渡(集合住宅棟)



布袋駅東複合公共施設等整備事業

愛知県江南市

公共施設(図書館、保健センター等)・民間施設(食品スーパー、物販店舗等)

2023年4月開業

■ 開業・竣工予定



東京科学大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業

東京都大田区

共同住宅(職員宿舎・一般賃貸)

2025年8月竣工予定



三浦市市民交流拠点整備事業

神奈川県三浦市

三浦市市民庁舎、庁舎付棟、
神奈川県保健センター 等

2026年11月竣工予定



多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業

愛知県豊橋市

アリーナ、武道場、弓道場、多目的広場 等



弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

青森県弘前市

公共施設(美術館)

民間付帯施設

(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)

2020年7月開業



北8西1地区第一種市街地再開発事業

北海道札幌市

ホテル・店舗・大浴場

2023年12月開業



横浜文化体育館再整備事業 民間収益施設(ホテル等)

神奈川県横浜市

ホテル・レストラン・大浴場

2024年4月開業



熊谷市子育て支援・保健拠点施設整備事業

埼玉県熊谷市

児童福祉施設・保育所・診療所・広場 等

2026年4月開業予定



福岡高等技術専門校跡地有効活用事業

福岡県福岡市

賃貸住宅・福岡農林事務所

2027年2月竣工予定



関内駅前地区(港町地区・北口地区)第一種市街地再開発事業

神奈川県横浜市

事務所・住宅・店舗 等

2029年度竣工予定



知立西新地区第一種市街地再開発事業

愛知県知立市

共同住宅・公益施設・商業施設 等

2029年度竣工予定

スターツグループの開発事例① 【東京都大田区】

東京科学大学(西蒲田)職員宿舎整備運営事業 < 2025年8月 竣工予定 >

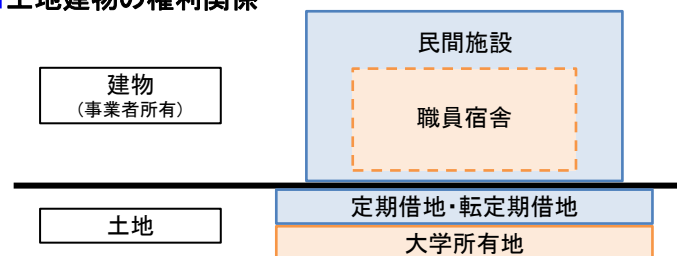


中庭

エントランス



■土地建物の権利関係



■計画概要

所在地：大田区西蒲田2-5-3
(東急池上線 池上駅:徒歩5分)

敷地面積：3,754.74㎡(実測面積)

延床面積：約8,580㎡

構造・規模：高床免震RC造 地上8階建

用途：共同住宅125戸
(職員宿舎:74戸 一般賃貸:51戸)

事業期間：50年(定期借地)

■コンソーシアム体制

代表企業：スターツコーポレーション(株)

設計監理：(有)高階澄人建築事務所

建設企業：スターツCAM(株)

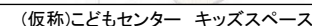
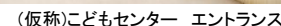
維持管理運営：スターツアメンティ(株)

■事業スケジュール

2023年12月4日：定期借地契約開始、着工

2025年8月8日：竣工(予定)

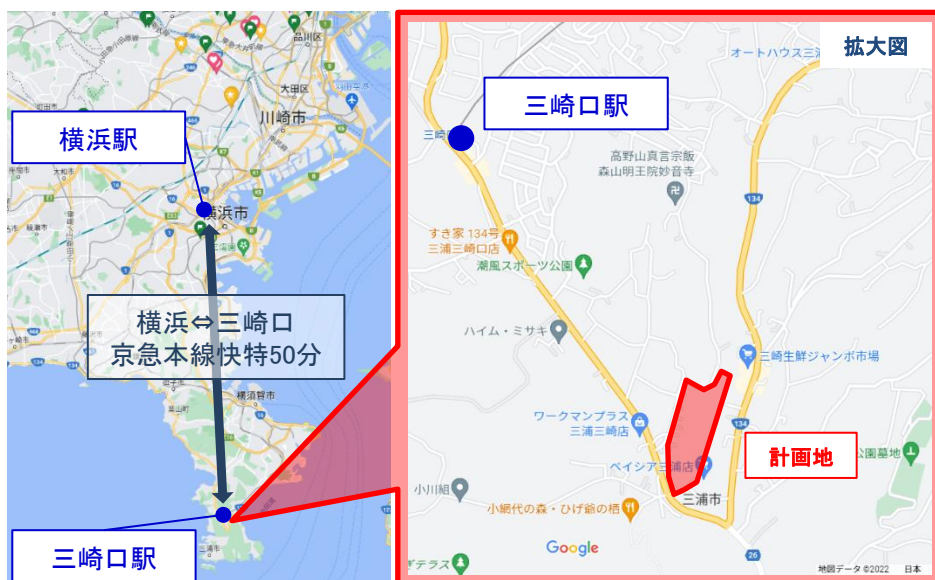
2073年12月3日：定期借地期間満了(予定)



自主事業協力：(株)小学館集英社プロダクション

スターツグループの開発事例③ 【神奈川県三浦市】

三浦市市民交流拠点整備事業 < 2026年11月 竣工予定 >



■計画概要

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

敷地面積：約27,500㎡

延床面積：約7,380㎡

構造：鉄骨造

規模：地上4階建

事業期間：約20年間(民間施設 定期借地期間)

用途：三浦市市庁舎、庁舎附属棟、神奈川県保健センター 等

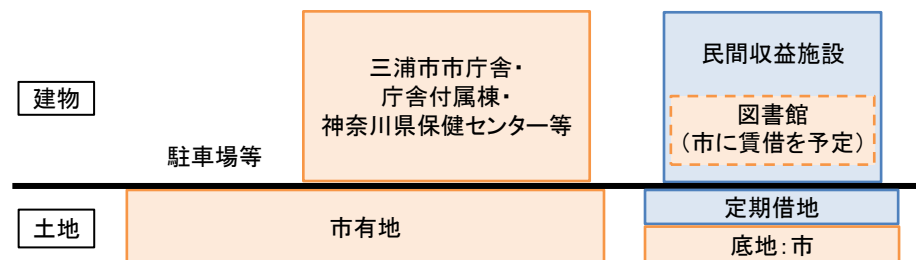
■事業体制

代表企業：スターツCAM(株)(建設)

構成企業：(株)アール・アイ・エー(設計・監理)

(株)スターツ総合研究所(プロジェクトマネジメント)

■土地建物の権利関係



スターツグループの開発事例④ 【福岡県福岡市】

福岡高等技術専門校跡地有効活用事業

< 2027年2月 竣工予定 >



提供: スターツCAM・青木茂建築工房 設計業務共同企業体

施設外観イメージ

事業計画地



計画概要

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

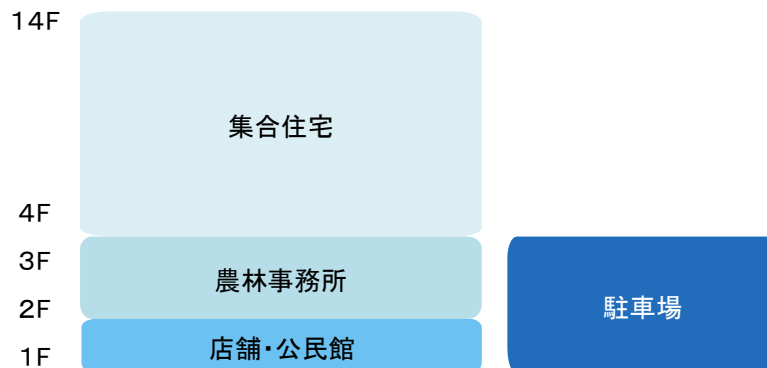
事業スケジュール

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

事業体制

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

施設計画

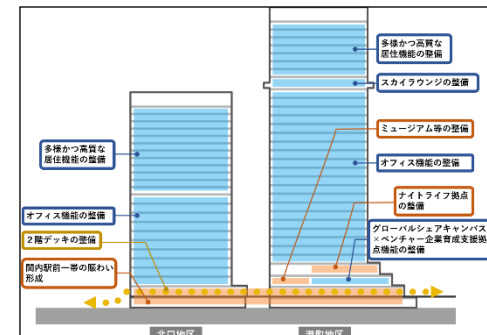


スターツグループの開発事例⑤ 【神奈川県横浜市】

関内駅前地区第一種市街地再開発事業等 < 2029年度 竣工予定 > ※ 2024年5月24日 都市計画決定 2025年4月25日 再開発組合設立(港町地区)



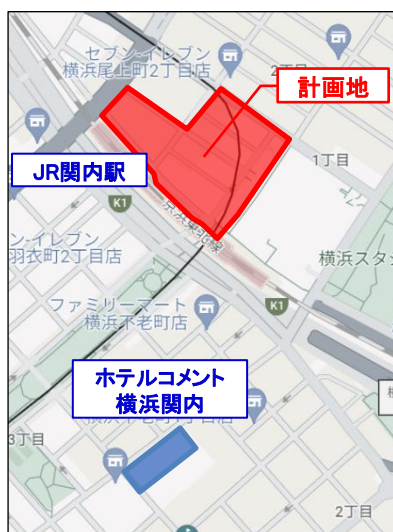
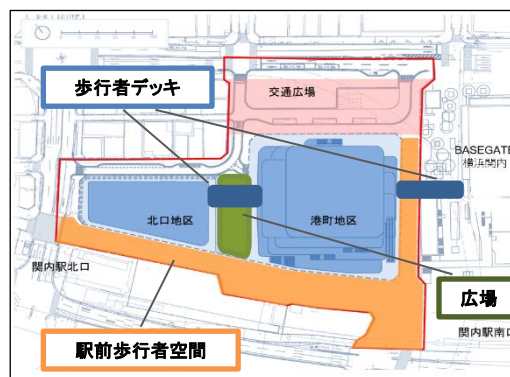
■施設イメージ



■計画概要

	北口地区	港町地区
建築面積	約2,700㎡	約7,700㎡
延床面積	約33,810㎡	約99,290㎡
規模	地上21階、地下1階	地上32階、地下2階
最大高さ	106m	170m
主要用途	事務所、住宅、店舗、駐車場等	事務所、住宅、店舗、エンターテインメント施設、ビジネス支援施設、駐車場 等
住戸数(賃貸住宅)	約150戸	約90戸
事業協力者	三菱地所(株) スターツコーポレーション(株) 鹿島建設(株) (株)フジタ 三菱地所レジデンス(株)	三菱地所(株) スターツコーポレーション(株) (株)フジタ (株)ケン・コーポレーション 東急不動産(株) 三菱地所レジデンス(株)

■計画平面図



■今後の事業スケジュール

2025年度 : 市街地再開発組合設立(北口地区)
: 権利変換計画認可、解体工事着工(予定)
2026年度 : 新築工事着工(予定)
2029年度 : 竣工(予定)

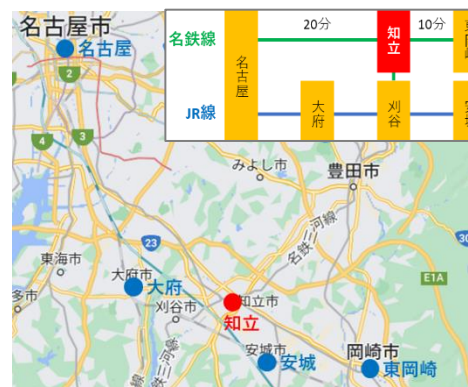
スターツグループの開発事例⑥ 【愛知県知立市】

知立西新地地区第一種市街地再開発事業 < 2029年度 竣工予定 >



イメージ

■事業計画地



■事業概要

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

■関連企業

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

■事業スケジュール

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

スターツグループの開発事例⑦ 【愛知県豊橋市】

多目的屋内施設及び豊橋公園東側エリア整備・運営事業



イメージ

事業計画地



事業概要

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

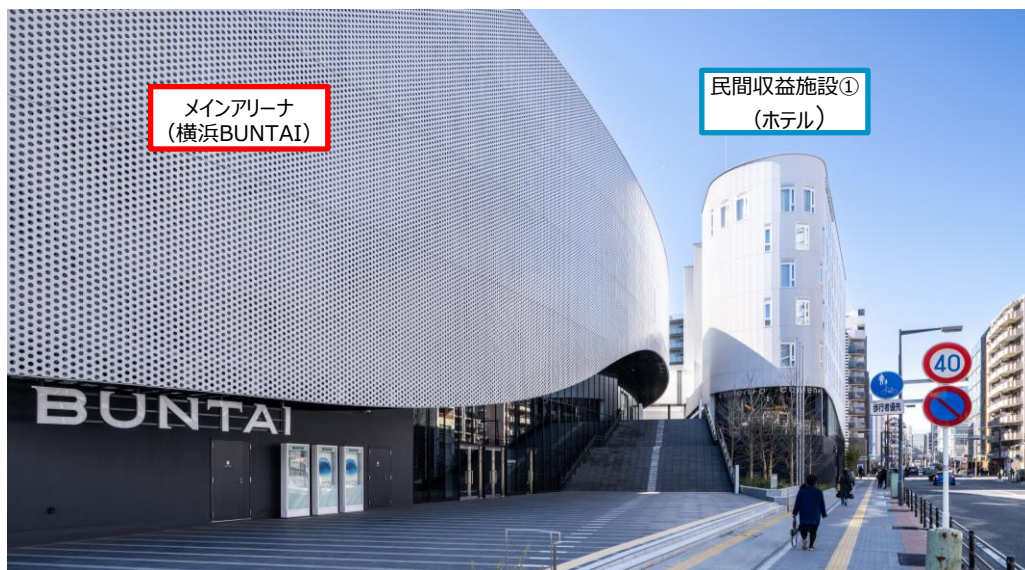
関連企業

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

スターツグループの開発事例⑧ 【事業開始済】

横浜文化体育館再整備事業・民間収益事業

< 2024年4月 開業 >



< 関内駅側外観 >



ロビー



アリーナルーム



レストラン

< メインアリーナ >

【施設概要】

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

【実施体制】

事業者 : (株)電通
設計 : 梓設計・アーキボックス・大成
建設設計共同企業体
施工 : 大成建設・渡辺組建設共同企業体
運営 : (株)電通ライブ
維持管理: 日本管財(株)、(株)ハリマビシステム

< 民間収益施設① >

【施設概要】

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

【実施体制】

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

ホテルコメント横浜関内
公式HP



ホテル客室(116室)

レストラン

ホテルロビー・大浴場

7F

3F

2F

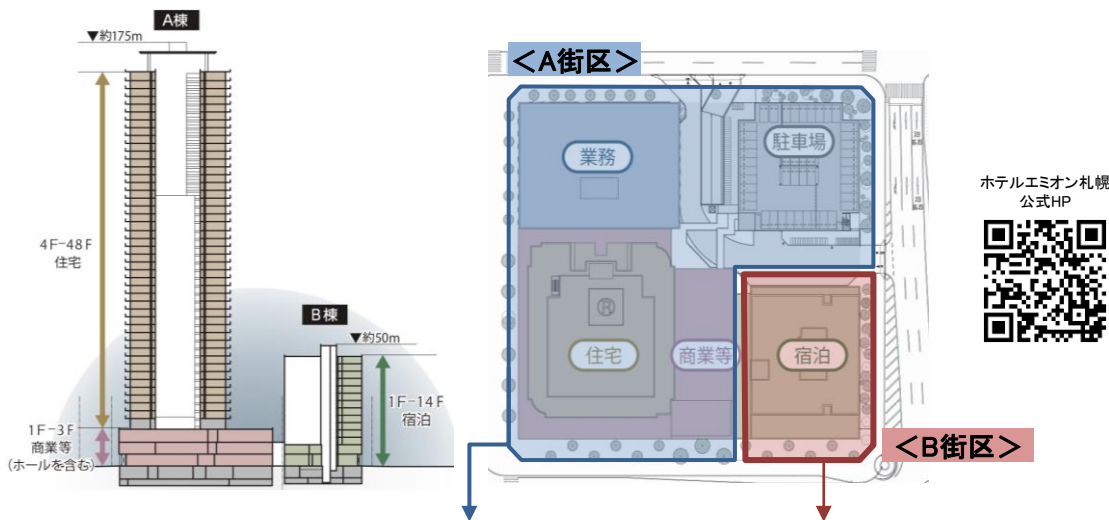
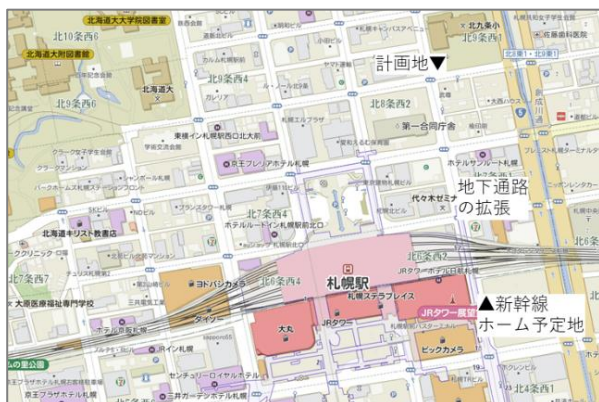
1F

スターツグループの開発事例⑨【事業開始済】

北8西1地区第一種市街地再開発事業



所在: 札幌市北区北8条西一丁目



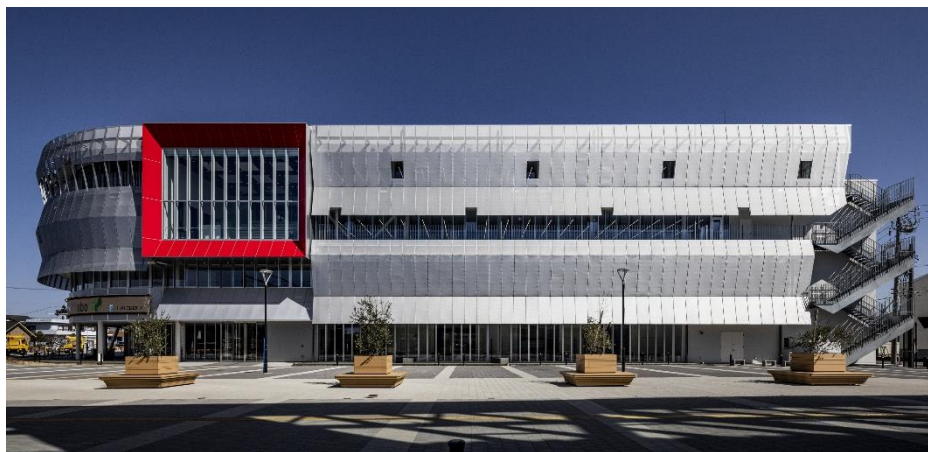
ホテルエミオン札幌
公式HP



	A街区	B街区
用 途	住宅・店舗等・事務所駐車場等	ホテル・店舗等
敷 地 面 積	約9,710m ²	約1,970m ²
延 床 面 積	約98,380m ²	約14,470m ²
規 模	地上48階地下2階	地上14階地下1階
高 さ	約175m	約50m
施 工 者	大成建設(株)・伊藤組土建(株)・スターツCAM(株) 共同企業体	
参加組員	住宅棟: 大和ハウス工業(株) 住友不動産(株) 東急不動産(株) NIPPO 共同体 業務棟: 東京建物(株)	宿泊棟: スターツコーポレーション(株) 工 期: 着工2021年5月 (全体着工2020年7月) 竣工2023年10月31日 開業2023年12月20日 概 要: ホテルエミオン札幌(295室)

スターツグループの開発事例⑩【事業開始済】

布袋駅東複合公共施設等整備事業



鉄道高架下より



鳥瞰



北面都市計画道路より

■計画概要

規 模	公共施設 / 地上4階	民間施設 / 地上4階
敷 地 面 積	9,080.49㎡	
延 床 面 積	公共施設 6,947.59㎡	民間施設 7,897.48㎡
構 造	鉄骨造	
事 業 期 間	30年(定期借地)	
建 築 用 途	公共施設 / 図書館、保健センター、子育て支援センター、地域交流センターなど	

民間施設 / 食品スーパー、物販店舗、保育所、フィットネスジム、地域交流施設、駐車場など

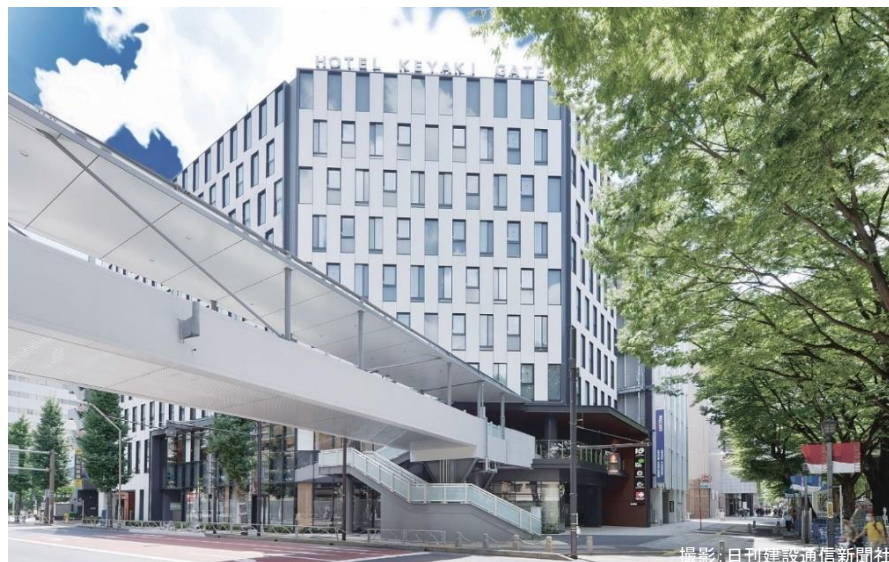
■施設構成イメージ

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



スターツグループの開発事例⑪【事業開始済】

府中グリーンプラザ敷地活用事業



撮影：日刊建設通信新聞社



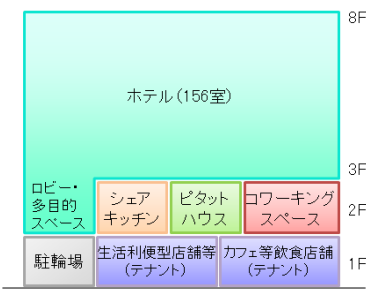
ホテルケヤキゲート
公式HP



京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業



ホテルエミオン京都
公式HP



■計画概要

規 模	: 地上8階建
敷 地 面 積	: 1,092.27㎡
延 床 面 積	: 5,817.26㎡
構 造	: 鉄骨造
事 業 期 間	: 50年(定期借地)



■計画概要

規 模	: 地上8階建
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⑫【事業開始済】

◇ 弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業



弘前れんが倉庫美術館
公式HP



■施設概要

ミュージアム棟(2階建) : 延床面積3,089.59㎡
カフェ・ショップ棟(1階建) : 延床面積 497.69㎡

■受賞履歴

第32回BELCA賞 ベストリフォーム部門受賞
2021年度フランス国外建築賞 (AFEX Grand Prix 2021) グランプリ受賞
2020年度耐震改修優秀建築・貢献者表彰「耐震改修優秀建築賞」受賞
2020年度 グッドデザイン賞受賞
2020年照明普及賞 東北支部表彰「照明優秀技術賞」受賞

◇ 大久保地区公共施設再生事業



北館・民間付帯施設



北館



南館

プラッツ習志野
公式HP



■施設概要

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

■敷地概要

PFI事業用地 : 45,583㎡
民間付帯事業用地 : 1,337㎡



プロシードTX流山セントラルパーク

参考資料

貸借対照表

■ 貸借対照表

(千円)

	前 期 (2024年10月31日)	当 期 (2025年4月30日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,264,128	2,167,715	903,587
信託現金及び信託預金	2,407,345	2,261,257	△ 146,088
営業未収入金	30,594	39,234	8,639
前払費用	109,908	109,954	46
その他	8,607	21,300	12,693
流動資産合計	3,820,584	4,599,462	778,878
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	55,433,846	54,861,795	△ 572,051
減価償却累計額	△ 13,280,856	△ 13,720,793	△ 439,937
信託建物(純額)	42,152,990	41,141,001	△ 1,011,988
信託構築物	1,307,095	1,339,800	32,704
減価償却累計額	△ 945,847	△ 961,313	△ 15,465
信託構築物(純額)	361,248	378,486	17,238
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 5,107	△ 5,107	-
信託機械及び装置(純額)	268	268	-
信託工具、器具及び備品	969,859	998,105	28,246
減価償却累計額	△ 510,717	△ 548,070	△ 37,352
信託工具、器具及び備品(純額)	459,142	450,035	△ 9,106
信託土地	54,960,795	450,035	△ 9,106
有形固定資産合計	97,934,445	95,327,000	△ 2,607,444
無形固定資産			
信託借地権	1,017,085	1,008,691	△ 8,393
ソフトウェア	479	406	△ 72
無形固定資産合計	1,017,564	1,009,098	△ 8,466
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	734,611	734,611	-
長期前払費用	236,225	210,334	△ 25,891
繰延税金資産	29	14	△ 15
その他	57,503	66,190	8,687
投資その他の資産合計	1,038,370	1,021,151	△ 17,219
固定資産合計	99,990,380	97,357,250	△ 2,633,130
繰延資産			
投資法人債発行費	19,672	29,307	9,635
投資口交付費	4,143	2,071	△ 2,071
繰延資産合計	23,815	31,379	7,563
資産合計	103,834,781	101,988,093	△ 1,846,688

(千円)

	前 期 (2024年10月31日)	当 期 (2025年4月30日)	増 減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	415,500	-	△ 415,500
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	1,000,000	-
1年内返済予定の長期借入金	6,749,000	4,549,000	△ 2,200,000
営業未払金	186,765	172,193	△ 14,571
未払金	259,008	259,554	545
未払費用	72,158	100,388	28,229
未払法人税等	1,185	695	△ 490
未払消費税等	49,769	46,140	△ 3,629
前受金	1,648	2,130	482
その他	253	99	△ 154
流動負債合計	8,735,289	6,130,201	△ 2,605,088
固定負債			
投資法人債	4,000,000	5,000,000	1,000,000
長期借入金	41,097,000	42,697,000	1,600,000
信託預り敷金及び保証金	873,477	866,489	△ 6,987
資産除去債務	307,663	310,120	2,456
固定負債合計	46,278,141	48,873,609	2,595,468
負債合計	55,013,431	55,003,811	△ 9,619
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	48,082,645	48,082,645	-
一時差異等調整引当金	-	△ 11,581	△ 11,581
その他の出資総額控除額	△ 639,413	△ 2,470,257	△ 1,830,843
出資総額控除額	△ 639,413	△ 2,481,838	△ 1,842,425
出資総額(純額)	47,443,232	45,600,807	△ 1,842,425
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,378,117	1,383,474	5,356
剰余金合計	1,378,117	1,383,474	5,356
投資主資本合計	48,821,350	46,984,281	△ 1,837,068
純資産合計	48,821,350	46,984,281	△ 1,837,068
負債純資産合計	103,834,781	101,988,093	△ 1,846,688

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■損益計算書

	前 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	当 期 (2024年11月1日～ 2025年4月30日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入	3,620,089	3,621,840	1,751
不動産等売却益	148,859	205,458	56,599
営業収益合計	3,768,949	3,827,299	58,350
営業費用			
賃貸事業費用	1,559,676	1,607,483	47,807
資産運用報酬	335,858	333,015	△ 2,843
資産保管手数料	8,811	8,784	△ 27
一般事務委託手数料	20,204	21,709	1,505
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	136,042	135,624	△ 417
営業費用合計	2,061,793	2,107,818	46,025
営業利益	1,707,156	1,719,480	12,324
営業外収益			
受取利息	7,492	36,691	29,199
受取保険金	1,389	107	△ 1,282
未払分配金戻入	1,041	789	△ 251
その他	346	11,312	10,966
営業外収益合計	10,269	48,901	38,632
営業外費用			
支払利息	264,825	302,531	37,706
投資法人債利息	17,297	25,684	8,386
投資法人債発行費償却	4,061	4,330	269
投資口交付費償却	2,071	2,071	-
融資関連費用	48,842	44,255	△ 4,587
その他	557	5,312	4,754
営業外費用合計	337,656	384,185	46,529
経常利益	1,379,769	1,384,196	4,427
税引前当期純利益	1,379,769	1,384,196	4,427
法人税、住民税及び事業税	1,228	901	△ 326
法人税等調整額	593	15	△ 577
法人税等合計	1,821	917	△ 904
当期純利益	1,377,947	1,383,279	5,332
前期繰越利益	170	194	24
当期未処分利益	1,378,117	1,383,474	5,356

①「賃貸事業収入」

	前 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	当 期 (2024年11月1日～ 2025年4月30日)	増 減
賃貸料	3,135,621	3,133,475	△ 2,146
共益費	220,382	220,446	64
駐車場収入	108,095	105,786	△ 2,309
付帯収入	1,375	1,046	△ 329
その他賃貸事業収入	154,614	161,086	6,472
合 計	3,620,089	3,621,840	1,751

②「賃貸事業費用」

	前 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	当 期 (2024年11月1日～ 2025年4月30日)	増 減
管理業務費	243,031	242,927	△ 104
修繕費	98,276	137,724	39,448
公租公課	210,786	215,115	4,329
信託報酬	35,204	35,157	△ 47
水道光熱費	57,361	54,772	△ 2,589
損害保険料	14,486	14,399	△ 87
減価償却費	703,340	704,462	1,122
その他賃貸事業費用	197,187	202,922	5,735
合 計	1,559,676	1,607,483	47,807

■金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2024年5月1日～ 2024年10月31日)	当 期 (2024年11月1日～ 2025年4月30日)	増 減
I 当期未処分利益	1,378,117,785円	1,383,474,609円	5,356,824
II 利益超過分配金加算額	105,081,444円	106,786,680円	1,705,236
うち一時差異等調整引当額	11,581,557円	13,348,335円	11,581,557
うちその他の出資総額控除額	93,499,887円	93,438,345円	△ 61,542
III 分配金の額	1,483,004,250円	1,490,110,050円	7,105,800
(投資口1口当たり分配金の額)	(5,250円)	(5,470円)	220
うち利益分配金	1,377,922,806円	1,383,323,370円	5,400,564
(うち1口当たり利益分配金)	(4,878円)	(5,078円)	200
うち一時差異等調整引当額	11,581,557円	13,348,335円	11,581,557
(うち1口当たり利益超過分配金(一時差異等調整引当額に係るもの))	(41円)	(49円)	41
うちその他の利益超過分配金	93,499,887円	93,438,345円	△ 61,542
(うち1口当たり利益超過分配金(その他の利益超過分配金に係るもの))	(331円)	(343円)	12
IV 次期繰越利益	194,979円	151,239円	△ 43,740

有利子負債の状況①(2025年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行	831,000	2019年5月24日	0.86000 ※2	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2N
株式会社りそな銀行	635,000							
株式会社千葉銀行	356,000							
株式会社武蔵野銀行	356,000							
株式会社香川銀行	303,000							
株式会社みずほ銀行	250,000							
株式会社三井住友銀行	225,000							
三井住友信託銀行株式会社	93,000							
小 計	3,049,000							
株式会社りそな銀行	449,000	2019年11月25日	0.87000 ※2	2025年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2O
株式会社あおぞら銀行	278,000							
株式会社みずほ銀行	189,000							
株式会社三井住友銀行	189,000							
株式会社千葉銀行	163,000							
株式会社武蔵野銀行	163,000							
三井住友信託銀行株式会社	69,000							
小 計	1,500,000							
株式会社りそな銀行	1,095,000	2020年5月22日	0.92000 ※2	2026年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2P
株式会社あおぞら銀行	1,060,000							
株式会社みずほ銀行	917,000							
株式会社武蔵野銀行	480,000							
株式会社千葉銀行	470,000							
株式会社香川銀行	152,000							
三井住友信託銀行株式会社	146,000							
小 計	4,320,000							
株式会社あおぞら銀行	790,000	2020年11月24日	0.90000 ※2	2026年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Q
株式会社りそな銀行	590,000							
株式会社千葉銀行	286,000							
株式会社武蔵野銀行	286,000							
株式会社みずほ銀行	248,000							
株式会社香川銀行	244,000							
株式会社三井住友銀行	181,000							
三井住友信託銀行株式会社	75,000							
小 計	2,700,000							

有利子負債の状況②(2025年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	660,000	2021年11月24日	0.85000 ※2	2027年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2T
株式会社あおぞら銀行	640,000							
株式会社みずほ銀行	550,000							
株式会社千葉銀行	290,000							
株式会社武蔵野銀行	280,000							
株式会社七十七銀行	200,000							
株式会社香川銀行	100,000							
三井住友信託銀行株式会社	100,000							
小 計	2,820,000							
株式会社りそな銀行	828,500	2022年5月24日	1.06800 ※2	2028年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2U
株式会社あおぞら銀行	585,000							
株式会社三井住友銀行	408,500							
株式会社千葉銀行	387,500							
株式会社武蔵野銀行	387,500							
株式会社みずほ銀行	158,500							
三井住友信託銀行株式会社	56,500							
みずほ信託銀行株式会社	50,000							
小 計	2,873,500							
株式会社みずほ銀行	600,000	2022年5月24日	1.01600 ※2	2027年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2V
株式会社三井住友銀行	600,000							
株式会社りそな銀行	350,000							
株式会社あおぞら銀行	300,000							
株式会社京都銀行	200,000							
株式会社七十七銀行	200,000							
株式会社常陽銀行	200,000							
三井住友信託銀行株式会社	150,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000							
株式会社香川銀行	100,000							
株式会社東日本銀行	100,000							
小 計	2,900,000							

有利子負債の状況③(2025年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社横浜銀行	3,000,000	2022年11月1日	1.16000 ※2	2028年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2W
株式会社りそな銀行	1,200,000							
小 計	4,200,000							
株式会社りそな銀行	700,000	2022年11月1日	1.15197	2026年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2X
株式会社みずほ銀行	600,000							
株式会社三井住友銀行	600,000							
株式会社あおぞら銀行	500,000							
株式会社千葉銀行	400,000							
株式会社七十七銀行	100,000							
株式会社常陽銀行	100,000							
小 計	3,000,000							
株式会社みずほ銀行	1,090,000	2022年11月24日	1.30197	2029年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Y
株式会社千葉銀行	500,000							
株式会社武蔵野銀行	500,000							
株式会社三井住友銀行	500,000							
株式会社西日本シティ銀行	500,000							
株式会社りそな銀行	285,000							
株式会社東日本銀行	250,000							
株式会社あおぞら銀行	215,000							
朝日信用金庫	150,000							
株式会社京都銀行	100,000							
みずほ信託銀行株式会社	100,000							
小 計	4,190,000							
株式会社りそな銀行	978,500	2023年5月24日	1.22000 ※2	2029年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2Z
株式会社あおぞら銀行	820,000							
株式会社武蔵野銀行	430,000							
株式会社千葉銀行	425,000							
株式会社みずほ銀行	420,000							
株式会社三井住友銀行	280,000							
三井住友信託銀行株式会社	129,000							
みずほ信託銀行株式会社	50,000							
小 計	3,532,500							

有利子負債の状況④(2025年4月30日現在)

長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社横浜銀行	1,000,000	2023年11月24日	1.49000 ※2	2030年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン3A
株式会社りそな銀行	519,000							
株式会社みずほ銀行	479,000							
株式会社三井住友銀行	479,000							
株式会社千葉銀行	415,000							
株式会社武蔵野銀行	415,000							
株式会社あおぞら銀行	321,000							
株式会社八十二銀行	201,000							
三井住友信託銀行株式会社	171,000							
小 計	4,000,000							
株式会社りそな銀行	477,000	2024年5月24日	1.57700 ※2	2030年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン3C
株式会社あおぞら銀行	450,000							
株式会社京都銀行	400,000							
株式会社みずほ銀行	299,000							
株式会社三井住友銀行	299,000							
株式会社千葉銀行	259,000							
株式会社武蔵野銀行	259,000							
朝日信用金庫	250,000							
三井住友信託銀行株式会社	107,000							
株式会社香川銀行	100,000							
小 計	2,900,000							
株式会社りそな銀行	548,000	2024年5月24日	1.12900 ※2	2027年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン3D
株式会社あおぞら銀行	530,500							
株式会社みずほ銀行	459,000							
株式会社武蔵野銀行	240,000							
株式会社千葉銀行	235,000							
株式会社香川銀行	76,000							
三井住友信託銀行株式会社	72,500							
小 計	2,161,000							

有利子負債の状況⑤(2025年4月30日現在)

■長期借入金

借入先	当期末残高 (千円)	借入日	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行	917,000	2024年11月22日	1.32808	2031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3E
株式会社りそな銀行	678,000							
株式会社千葉銀行	322,000							
株式会社武蔵野銀行	322,000							
株式会社みずほ銀行	300,000							
株式会社香川銀行	274,000							
株式会社三井住友銀行	203,000							
三井住友信託銀行株式会社	84,000							
小 計	3,100,000							

(※1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。
 (※2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。

■投資法人債

投資法人債	当期末残高 (千円)	発行日	利率(%)	使途	償還期限	摘要
第2回無担保投資法人債	1,000,000	2020年11月19日	0.540	借換資金	2025年11月19日	無担保・無保証
第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	1,500,000	2021年11月18日	0.800	借換資金	2031年11月18日	無担保・無保証
第4回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	1,500,000	2023年5月22日	0.800	借換資金	2028年5月22日	無担保・無保証
第5回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2,000,000	2024年11月18日	1.227	借換資金	2029年11月16日	無担保・無保証
合 計	6,000,000					

The map displays the Tokyo metropolitan area, including the 23 wards of Tokyo and surrounding regions. Key features include:

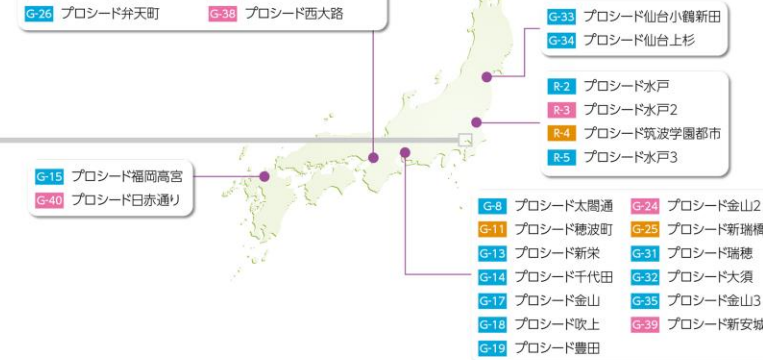
- Airports:** Narita International Airport (C-16), Haneda International Airport (C-15), and Tokyo International Airport (C-14).
- Expressways:** Shuto Expressway (C-1), Keiyo Expressway (C-2), and other major roads.
- JR Lines:** Shinkansen and other JR lines are shown in black.
- Geographical Features:** Tokyo Bay (東京湾) and surrounding water bodies.
- Administrative Divisions:** Labels for Tokyo, Chiba, Saitama, and other prefectures.
- Legend:** JR線 (JR Line) and 有料道路 (Paid Road).

- 東京周辺拡大図



- | | | | | | | | |
|------|-----------|------|-------------|------|-----------------|------|---------------|
| C-1 | プロシード市川 | C-19 | プロシード清安 | C-64 | プロシード日本橋留町 | C-84 | プロシード舞浜 |
| C-2 | プロシード東陽町 | C-25 | プロシード赤羽吾妻橋 | C-66 | プロシード行徳2 | C-86 | プロシード新川 |
| C-3 | プロシード葛西 | C-28 | プロシード两国 | C-67 | プロシード西葛西 | C-87 | プロシード錦糸町2 |
| C-5 | プロシード瑞江 | C-31 | プロシード亀戸 | C-68 | プロシード葛西2 | C-89 | アリアフグランデ千桜タワー |
| C-6 | プロシード船橋宮本 | C-50 | プロシード行徳駅前 | C-69 | プロシード日本橋本町 | C-91 | 篠崎ツインプレイス |
| C-7 | プロシード南葛西 | C-51 | プロシード船橋本町 | C-72 | プロシード南行徳2 | C-92 | プロシード南砂町 |
| C-9 | プロシード行徳 | C-58 | プロシード篠崎タワー | C-76 | ライオパワードビジネス船橋駅前 | C-94 | プロシード篠崎2 |
| C-11 | プロシード南行徳 | C-61 | プロシード市川南 | C-81 | プロシード市川II妙典Ⅱ | | |
| C-14 | プロシード船堀 | C-62 | プロシード市川II妙典 | C-83 | プロシード門前仲町 | | |

G-21 プロシード西天満	G-27 プロシード長居公園通
G-22 プロシード神戸元町	G-36 プロシード釣鐘
G-23 プロシード大正	G-37 プロシード深江橋
G-26 プロシード弁天町	G-38 プロシード西大路



■ 高齢者向け施設

ポートフォリオ方針及び期末の状況

用途別ポートフォリオ方針

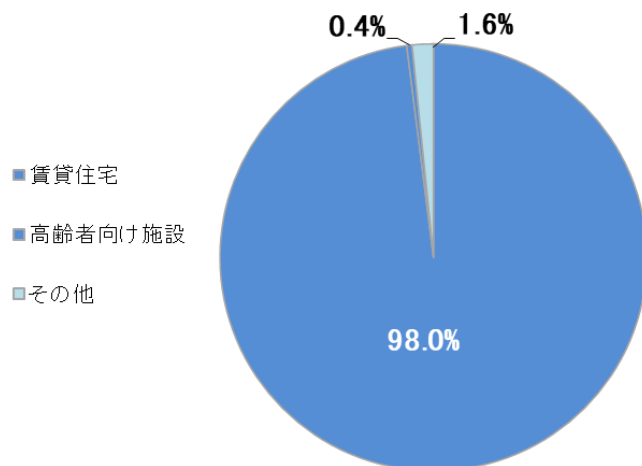
投資対象	特徴	価格比率(※)
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等通常の賃貸住宅。	70%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅。	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住宅。	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等。	
高齢者向け住宅施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等。	10%以内
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等。	25%以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

※価格比率は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

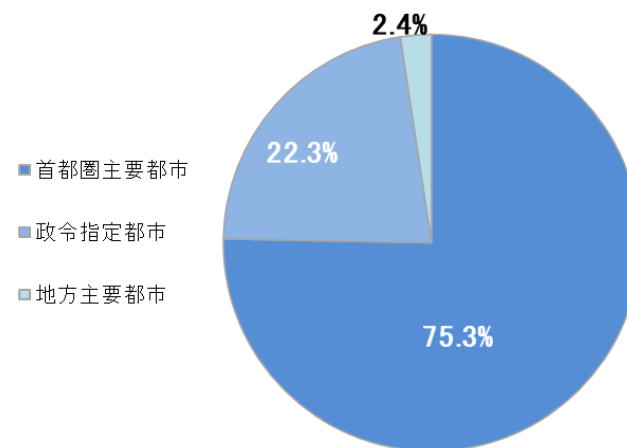
地域別ポートフォリオ方針

地域区分	価格比率(※)
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市 (上記に含まれる都市を除きます。)	30%以内
地方主要都市(県庁所在地等) (上記に含まれる都市を除きます。)	

<用途別ポートフォリオ>



<地域別ポートフォリオ>



ポートフォリオ一覧①(2025年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	備考	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産鑑定 評価額又は 調査価額 (千円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川		千葉県	1,076,000	1.1	962,079	1,590,000	3,322	3,261	50	98.2	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町		東京都	646,700	0.6	552,725	1,000,000	1,086	1,086	45	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西		東京都	688,700	0.7	570,202	918,000	1,244	1,244	57	100.0	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋		東京都	555,900	0.6	595,975	689,000	1,019	1,019	9	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江		東京都	602,600	0.6	597,765	834,000	2,077	2,077	28	100.0	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本		千葉県	419,900	0.4	424,042	624,000	1,686	1,627	33	96.5	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西		東京都	303,500	0.3	339,296	342,000	1,045	1,045	16	100.0	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳		千葉県	315,600	0.3	332,956	367,000	1,219	1,219	20	100.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷		千葉県	279,300	0.3	271,761	349,000	963	934	34	97.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳		千葉県	287,300	0.3	283,189	363,000	839	806	26	96.1	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2		千葉県	223,400	0.2	217,652	252,000	1,105	1,055	22	95.5	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀		東京都	226,100	0.2	227,671	258,000	480	480	24	100.0	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚		東京都	169,400	0.2	162,771	259,000	861	861	15	100.0	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2		埼玉県	86,700	0.1	84,745	122,000	696	696	12	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松溝		東京都	937,400	0.9	869,106	1,120,000	890	890	40	100.0	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋		東京都	497,600	0.5	477,062	558,000	528	528	26	100.0	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安		千葉県	431,400	0.4	437,194	470,000	1,787	1,787	21	100.0	7.8	1992年6月4日
C-24	プロシード都立大学2		東京都	772,200	0.8	715,166	900,000	832	832	36	100.0	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋		東京都	339,800	0.3	286,245	524,000	571	571	19	100.0	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台		東京都	466,700	0.5	442,411	500,000	485	485	24	100.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前		東京都	454,900	0.5	412,954	514,000	681	681	29	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国		東京都	443,900	0.4	411,865	643,000	703	703	27	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田		東京都	1,537,200	1.5	1,384,423	1,590,000	1,501	1,501	72	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸		東京都	339,000	0.3	356,223	358,000	854	854	23	100.0	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場		東京都	223,700	0.2	241,551	290,000	278	278	17	100.0	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺		東京都	742,100	0.7	748,967	912,000	1,040	1,040	57	100.0	10.0	1990年8月31日
C-36	プロシード大井町		東京都	944,000	0.9	950,225	968,000	962	962	59	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条		東京都	533,000	0.5	534,325	568,000	1,207	1,207	30	100.0	7.2	1989年6月15日
C-41	プロシード西新井	★(注6)	東京都	5,172,000	5.2	2,584,795	6,870,000	20,138	19,883	294	98.7	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	2007年7月20日
C-42	プロシード調布		東京都	460,500	0.5	377,317	619,000	764	630	26	82.4	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町		東京都	156,800	0.2	171,004	186,000	518	518	20	100.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原	(注7)	東京都	1,141,000	1.1	1,179,478	1,440,000	3,062	3,062	53	100.0	一番館10.7 二番館11.8	1989年4月1日
C-46	プロシード千歳烏山		東京都	289,600	0.3	319,331	342,000	450	418	28	92.9	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹		東京都	477,200	0.5	514,717	594,000	739	739	47	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エスト		千葉県	732,000	0.7	647,864	761,000	1,280	1,192	44	93.1	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール		千葉県	689,000	0.7	593,394	645,000	1,392	1,392	47	100.0	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前		千葉県	331,000	0.3	251,502	388,000	660	660	24	100.0	5.2	2007年9月4日

ポートフォリオ一覧②(2025年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	備考	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産鑑定 評価額又は 調査価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-51	プロシード船橋本町		千葉県	531,700	0.5	472,645	622,000	996	996	40	100.0	5.7	2006年7月19日
C-53	プロシード弘明寺		神奈川県	552,000	0.6	533,910	575,000	1,246	1,184	77	95.0	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰		神奈川県	356,000	0.4	350,201	387,000	855	821	50	96.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚		神奈川県	234,000	0.2	217,793	222,000	741	694	29	93.6	12.9	1991年4月5日
C-58	プロシード篠崎タワー	(注8)	東京都	1,564,000	1.6	1,172,072	2,320,000	5,117	5,046	88	98.6	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日
C-59	プロシード東武練馬		東京都	422,000	0.4	392,066	613,000	780	738	35	94.7	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷		東京都	323,000	0.3	344,207	408,000	601	584	35	97.2	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南		千葉県	687,000	0.7	679,804	1,060,000	1,636	1,636	66	100.0	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典		千葉県	498,000	0.5	503,345	679,000	945	903	45	95.6	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼		神奈川県	729,000	0.7	723,192	932,000	2,006	1,943	25	96.9	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町		東京都	1,485,800	1.5	1,478,722	2,000,000	1,904	1,904	37	100.0	7.5	2006年4月7日
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	★(注9)	千葉県	979,700	1.0	753,708	1,160,000	2,977	2,950	73	99.1	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2		千葉県	830,000	0.8	793,964	1,010,000	1,627	1,575	59	96.9	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西	(注10)	東京都	875,600	0.9	933,721	1,130,000	2,994	2,942	63	98.3	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日
C-68	プロシード葛西2	★	東京都	750,000	0.7	795,716	1,080,000	2,141	1,782	29	83.2	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町		東京都	2,449,000	2.4	2,561,184	2,850,000	2,554	2,345	84	91.8	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿		東京都	2,549,000	2.5	2,669,303	2,830,000	2,462	2,462	66	100.0	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鵜の木		東京都	917,000	0.9	875,452	1,140,000	1,261	1,215	29	96.4	13.9	2015年9月5日
C-72	プロシード南行徳2	★	千葉県	1,080,000	1.1	1,000,784	1,310,000	2,833	2,755	36	97.3	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館		千葉県	1,830,000	1.8	1,857,058	2,270,000	6,873	6,699	112	97.5	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館		千葉県	971,000	1.0	1,003,751	1,180,000	3,716	3,411	71	91.8	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜		神奈川県	4,330,000	4.3	4,308,214	4,880,000	5,458	5,355	226	98.1	6.9	2007年4月19日
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前		東京都	380,000	0.4	234,962	446,000	1,409	1,409	2	100.0	6.6	2013年1月14日
C-78	プロシードK2		千葉県	1,170,000	1.2	1,285,842	1,400,000	4,141	4,141	60	100.0	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス		千葉県	283,000	0.3	298,205	327,000	1,590	1,590	24	100.0	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5		千葉県	269,000	0.3	282,250	283,000	789	789	17	100.0	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ		千葉県	800,000	0.8	829,085	871,000	1,218	1,218	58	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手		神奈川県	3,047,000	3.0	3,116,760	3,230,000	2,655	2,600	76	98.0	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町		東京都	1,240,000	1.2	1,245,759	1,490,000	1,516	1,485	48	98.0	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜		千葉県	1,029,000	1.0	1,033,417	1,390,000	1,735	1,709	66	98.5	7.4	2020年3月10日
C-85	プロシード流山おおたかの森	★	千葉県	1,069,000	1.1	1,099,470	1,230,000	1,731	1,703	50	98.4	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川		東京都	500,000	0.5	528,987	570,000	580	580	18	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2		東京都	537,100	0.5	570,254	554,000	669	602	19	90.1	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台		東京都	810,000	0.8	841,091	924,000	1,105	1,105	25	100.0	13.4	2021年11月24日
C-89	アルファグランデ千桜タワー	★(注11)	東京都	2,800,000	2.8	2,978,901	3,030,000	4,437	4,261	68	96.0	2.3	2018年4月16日
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー		東京都	7,900,000	7.9	8,117,302	8,090,000	8,155	7,673	147	94.1	6.8	2007年12月20日
C-91	篠崎ツインプレイス	(注12)	東京都	1,500,000	1.5	1,669,165	1,790,000	3,998	3,998	4	100.0	20番街区 3.0 21番街区 3.0	2008年3月17日
C-92	プロシード南砂町		東京都	735,000	0.7	792,386	799,000	873	873	34	100.0	8.0	2021年9月27日
C-93	プロシード松戸		東京都	498,000	0.5	528,166	516,000	828	828	29	100.0	5.0	2003年2月11日
C-94	プロシード篠崎2	★	東京都	1,130,000	1.1	1,179,374	1,250,000	2,134	2,064	35	96.7	0.2	2008年9月18日
C-95	プロシード新松戸		千葉県	952,000	0.9	1,035,404	974,000	1,515	1,482	52	97.8	4.1	2023年9月1日
首都圏主要都市合計				75,586,000	75.3	72,617,578	89,549,000	151,758	148,268	3,661	97.7		

ポートフォリオ一覧③(2025年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	備考	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産鑑定 評価額又は 調査価額 (千円) (注3)	賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-8	プロシード太閤通		愛知県	403,400	0.4	311,781	520,000	1,102	1,029	44	93.4	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町		愛知県	275,000	0.3	216,275	263,000	620	547	10	88.2	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄	★	愛知県	792,500	0.8	582,241	927,000	1,958	1,958	77	100.0	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田		愛知県	309,300	0.3	226,044	363,000	922	800	30	86.8	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮		福岡県	453,600	0.5	390,749	538,000	1,312	1,312	46	100.0	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山	★	愛知県	1,022,000	1.0	850,142	1,570,000	2,734	2,593	94	94.9	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上	★	愛知県	499,000	0.5	411,705	662,000	1,205	1,074	48	89.1	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田	★	愛知県	219,000	0.2	182,623	337,000	752	752	27	100.0	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満		大阪府	880,000	0.9	826,899	1,230,000	1,776	1,750	56	98.5	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町		兵庫県	780,000	0.8	808,959	1,100,000	1,591	1,541	61	96.9	8.6	2007年12月21日
G-23	プロシード大正		大阪府	158,000	0.2	146,621	178,000	483	483	1	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2		愛知県	2,040,400	2.0	1,971,872	2,510,000	4,218	3,978	72	94.3	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋		愛知県	2,129,600	2.1	2,003,300	2,250,000	5,336	4,841	74	90.7	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町		大阪府	2,170,000	2.2	2,225,556	2,470,000	4,135	4,100	126	99.2	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通		大阪府	1,070,000	1.1	1,074,834	1,090,000	2,171	2,118	81	97.6	14.4	2007年5月28日
G-31	プロシード瑞穂		愛知県	535,000	0.5	526,190	541,000	1,126	1,099	40	97.5	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須		愛知県	831,000	0.8	753,865	955,000	1,851	1,683	66	90.9	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田		宮城県	698,000	0.7	722,832	810,000	1,913	1,746	63	91.3	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉		宮城県	1,560,000	1.6	1,444,953	1,880,000	3,410	2,942	108	86.3	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3		愛知県	770,000	0.8	748,271	952,000	1,800	1,773	60	98.5	6.4	2018年8月9日
G-36	プロシード釣鐘		大阪府	795,000	0.8	856,146	867,000	1,072	990	26	92.3	10.4	2015年3月13日
G-37	プロシード深江橋		大阪府	1,305,000	1.3	1,384,430	1,360,000	1,609	1,585	63	98.5	11.6	2008年11月21日
G-38	プロシード西大路		京都府	745,454	0.7	807,149	844,000	1,461	1,461	36	100.0	8.8	2013年3月7日
G-39	プロシード新栄		愛知県	780,000	0.8	851,174	782,000	1,825	1,764	47	96.7	6.3	2024年3月6日
G-40	プロシード日赤通り		福岡県	1,130,000	1.1	1,232,756	1,210,000	1,742	1,742	61	100.0	6.0	2023年3月27日
政令指定都市合計				22,351,254	22.3	21,557,376	26,209,000	48,124	45,660	1,417	94.9		
R-2	プロシード水戸		茨城県	383,700	0.4	272,977	496,000	1,224	1,101	36	90.0	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2		茨城県	416,900	0.4	308,429	525,000	1,381	1,272	36	92.1	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市		茨城県	775,600	0.8	770,021	923,000	2,660	2,408	34	90.6	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3		茨城県	824,000	0.8	809,308	911,000	2,259	2,259	60	100.0	2.5	2018年9月20日
地方主要都市合計				2,400,200	2.4	2,160,736	2,855,000	7,524	7,040	166	93.6		
総合計				100,337,454	100.0	96,335,692	118,613,000	207,405	200,969	5,244	96.9	2.9	

【備考】

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

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

(注3)「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しています。

(注4)「稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注5)「竣工年月日」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。

(注6)(C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。

(注7)(C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

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

(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(注10)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているためPML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。

(注11)(C-89)アルファグランド千桜タワーの土地に対する権利は定期借地権及び転定期借地権です。

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

(注13)免震構造物件は備考に★を記載しています。

平均築年数: 18.5年



プロシード南行徳2

運用会社の概要

■設 立 2001年10月31日

■沿 革

- 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(5)第80325号)
- 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
- 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
- 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
- 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に商号変更
- 2016年 2月 1日 投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
- 2018年 2月 7日 金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

■概 要

代 表 取 締 役 平出 和也

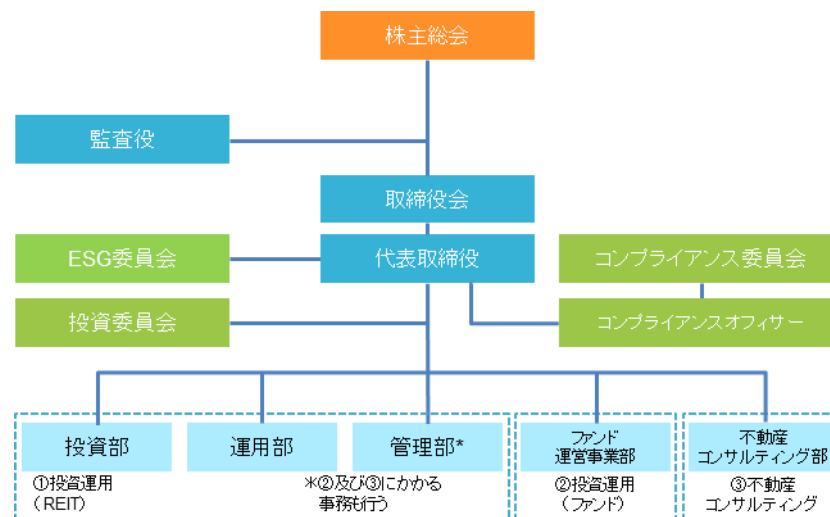
本 店 所 在 地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

事 業 内 容 投資運用業、投資助言・代理業
不動産コンサルティング業

資 本 金 1億5,000万円

株 主 スタートゥコーポレーション株式会社(100%)

■組 織 図



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

本資料には、スタートプロシード投資法人（以下、「本投資法人」と言います。）に関する記載の他、第三者が公表するデータ・指標等を基にスタートアセットマネジメント株式会社（以下、「本資産運用会社」と言います。）が作成した図表及びデータ等が含まれています。また、これらに対する現時点での本資産運用会社による分析・判断・その他見解に関する記載が含まれています。

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

本資料の掲載にあたっては細心の注意を払っておりますが、誤謬等が生じている可能性があり、予告なく訂正または修正する場合がございます。

本資料において、特段の記載のないものについては、2025年4月30日現在の情報を記載しています。