



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

第33期(2022年4月期) 決算説明会資料

2022年6月14日

(資産運用会社)
スターツアセットマネジメント株式会社
Starts Asset Management Co., Ltd.

第33期決算概要

第33期 決算ハイライト	3
新型コロナウイルスによる影響	4
第33期 決算実績	6
業績予想	7
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取組み	8
第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移	9
物件入替実績と今後の物件入替方針	10
第33期取得物件(プロシード錦糸町2)	11
物件入替による効果	12
安定的な稼働率の推移と背景	13
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	14
運用資産に関する賃貸条件の状況	15
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第28期末～第33期末の入居実績)	16
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	17
LTVの推移	18
財務の状況	19
有利子負債の状況/リファイナンス後(2022年5月24日)	20
サステナビリティに関する取組み	21
投資主の状況(2022年4月30日現在)	26

今後の運用方針

第33期の主な取組み及び第33期以降の運用方針	28
分配金の推移	29
スタートグループの協力体制	30
ウェアハウジング中の物件	31
第34期パイプライン取得物件	33
運用会社の取組み事例	34
スタートグループの開発プロジェクト	36
スタートグループの開発事例	37

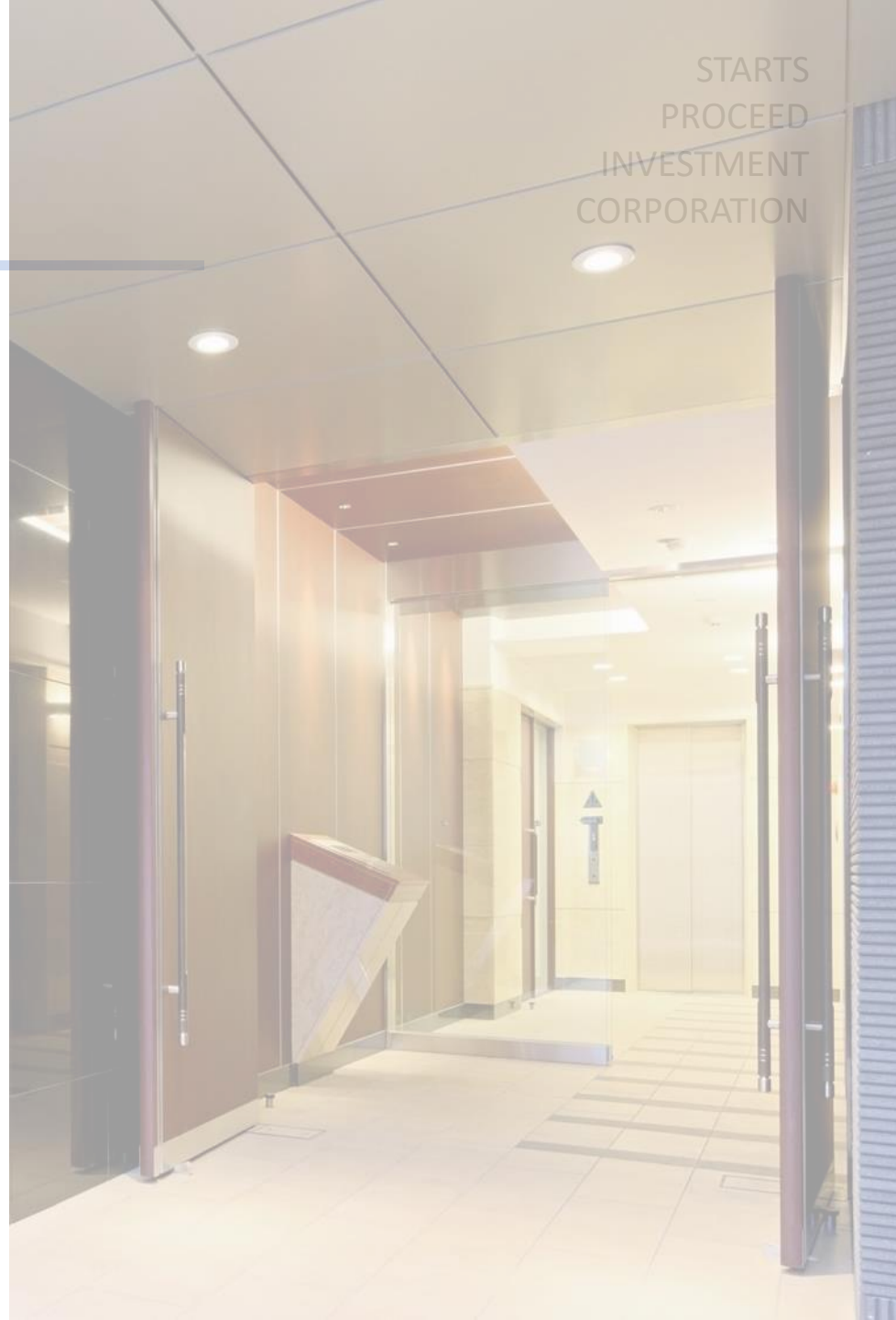
参考資料

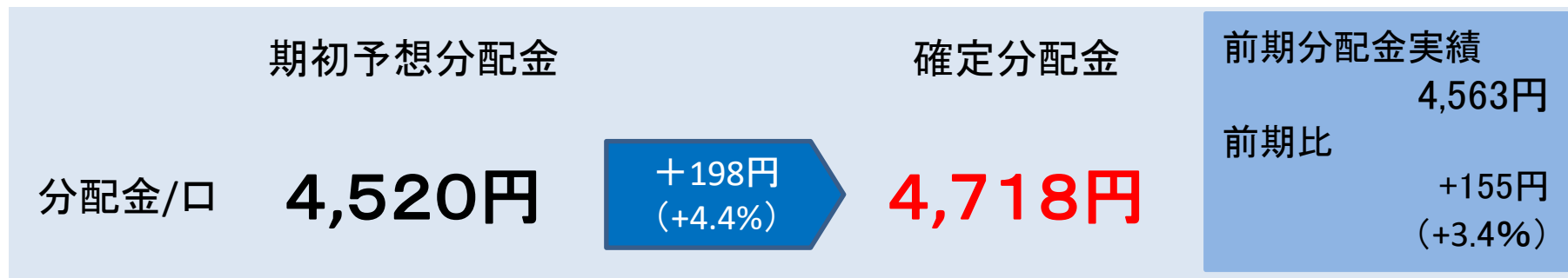
貸借対照表	44
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	45
有利子負債の状況(2022年4月30日現在)	46
ポートフォリオマップ(2022年4月30日現在)	50
ポートフォリオ方針及び期末の状況	51
ポートフォリオ一覧(2022年4月30日現在)	52

運用会社の概要

スタートアセットマネジメント株式会社	56
注意事項	57

第33期 決算概要





■ 運用サマリー

外部成長	<p>物件の入替による含み益の実現</p> <p>ポートフォリオの質的向上を指向</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ (C-30)プロシード中野新橋を譲渡 (東京都中野区、築29.5年、2006年11月取得) 譲渡価格 760百万円 譲渡益 69百万円 ■ (C-87)プロシード錦糸町2 (東京都墨田区、築14.5年)を取得 取得価格 537百万円
内部成長	<p>安定的な資産運用の継続</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期中平均稼働率 96.5% ■ 第3期以降31期連続で稼働率95%以上を維持 ■ 期中平均稼働率は前年同期比+0.7ポイント ■ 新規入替時の賃料変動率は+0.9%と増加 ■ コロナ禍における減免要請等の賃料への影響は限定的でごく軽微
財務状況	<p>財務の健全化維持</p>	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総資産LTV 第33期末50.6%→ 今次リファイナンス後^(注1) 50.6%(±0.0ポイント) ■ 鑑定LTV 第33期末44.6%→ 今次リファイナンス後^(注2) 44.6%(±0.0ポイント) ■ 固定化比率 第33期末47.3%→ 今次リファイナンス後 59.9%(+12.6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(2022年5月24日)の有利子負債の残高÷(第33期末の貸借対照表上の資産合計+第34期に調達した有利子負債の金額-第34期に返済した有利子負債の金額)

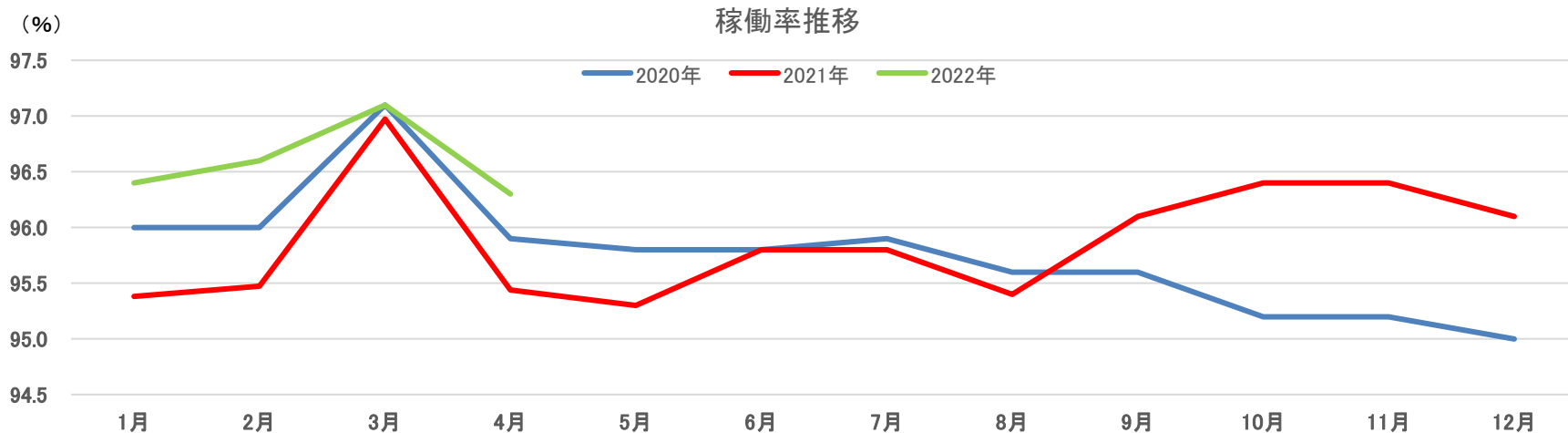
(注2)リファイナンス後 鑑定LTV=リファイナンス実施日(2022年5月24日)の有利子負債の残高÷(第33期末の鑑定評価額合計+第34期に調達した有利子負債の金額-第34期に返済した有利子負債の金額)

(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。

2021年1月～2021年12月の年間平均稼働率は95.9%と、前年同期間比0.1ポイント上昇しました。
2022年9月より96%以上の稼働率が継続しています。

■稼働率

稼働率(%)		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均	対前年比
全物件	2020年	96.0	96.0	97.1	95.9	95.8	95.8	95.9	95.6	95.6	95.2	95.2	95.0	95.8	0.1ポイント
	2021年	95.4	95.5	97.0	95.4	95.3	95.8	95.8	95.4	96.1	96.4	96.4	96.1	95.9	
	2022年	96.4	96.6	97.1	96.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	96.6



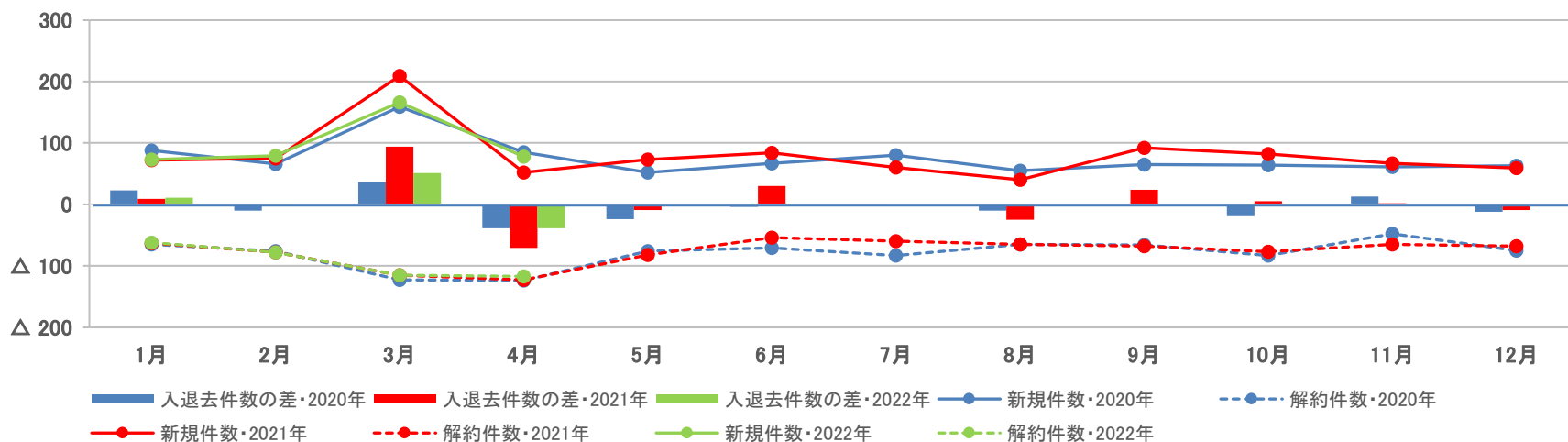
■滞納率

滞納率(%) (注)		1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	平均	対前年比
全物件	2020年	0.59	0.80	0.66	0.70	0.86	0.51	0.67	0.46	0.49	0.52	0.62	0.48	0.61	0
	2021年	0.56	0.62	0.59	0.53	0.72	0.69	0.55	0.59	0.76	0.45	0.72	0.56	0.61	
	2022年	0.62	0.47	0.58	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0.56

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

■ 入退去件数推移

入退去件数(件)	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	合計	対前年比
新規件数・2020年	88	66	159	85	52	67	80	55	65	64	61	63	905	60件
新規件数・2021年	72	75	209	52	73	84	60	40	92	82	67	59	965	
新規件数・2022年	73	79	166	78	-	-	-	-	-	-	-	-	396	
解約件数・2020年	△ 65	△ 76	△ 123	△ 124	△ 76	△ 71	△ 83	△ 65	△ 66	△ 83	△ 48	△ 75	△ 955	37
解約件数・2021年	△ 63	△ 78	△ 115	△ 123	△ 82	△ 54	△ 60	△ 65	△ 68	△ 77	△ 65	△ 68	△ 918	
解約件数・2022年	△ 62	△ 78	△ 115	△ 117	-	-	-	-	-	-	-	-	△ 372	



■ 賃料動向(2020年1月～2022年4月30日)

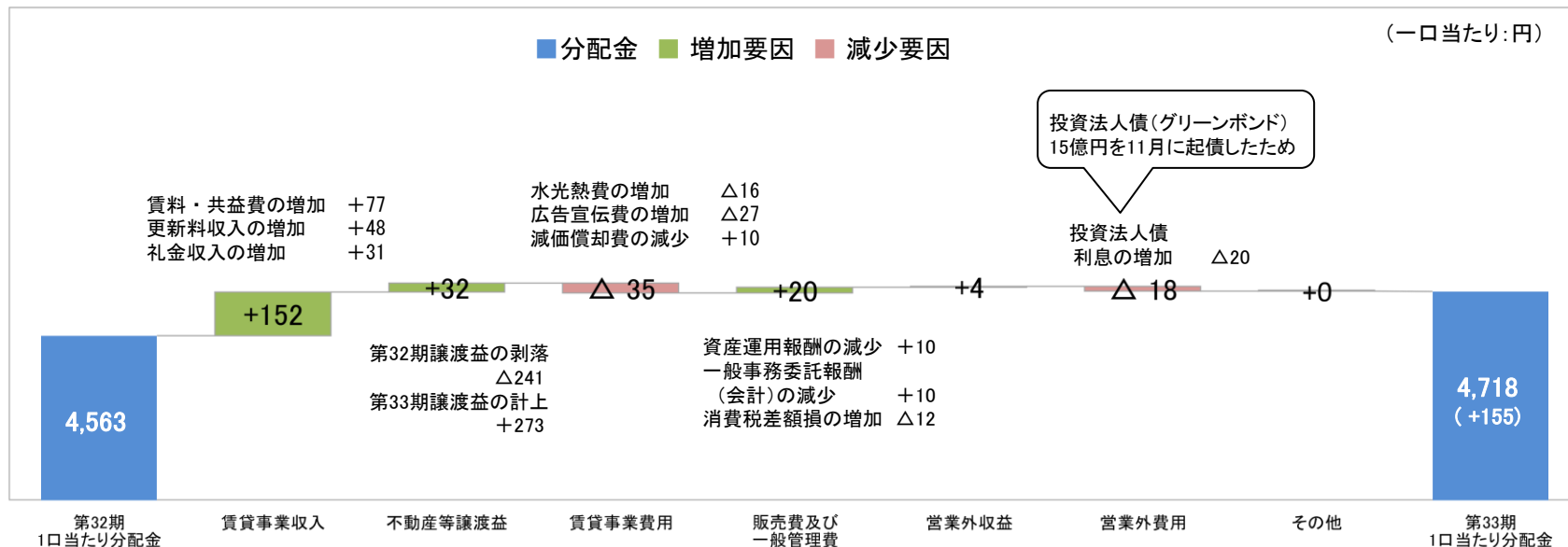
- 住居テナント賃料減額・支払猶予要請 → **4件10戸**(5,163戸中)
 対応結果 → 賃料減額 : 1件7戸(総額 12,000円/月)を18カ月実施。総額216,000円。
 更新料分割支払: 1件1戸(受領済み)
 現状維持 : 2件2戸
- 商業テナント賃料減額・支払猶予要請 → **9件発生**(63店舗中)
 対応結果 → テナントと協議の結果現状維持のままとなる。
- 第33期は、上記以外に新たに発生なし。

影響は限定的でごく軽微

■ 第32期実績及び第33期予想との比較

	第32期実績	第33期実績	対前期比	第33期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,177	3,224	46	3,133	90
営業費用(百万円)	1,806	1,810	3	1,764	46
営業利益(百万円)	1,370	1,413	42	1,369	44
経常利益(百万円)	1,159	1,199	39	1,149	49
当期純利益(百万円)	1,157	1,197	39	1,147	50
1口当たり分配金(円)	4,563	4,718	155	4,520	198
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	95.8	96.5	0.7	96.1	0.4

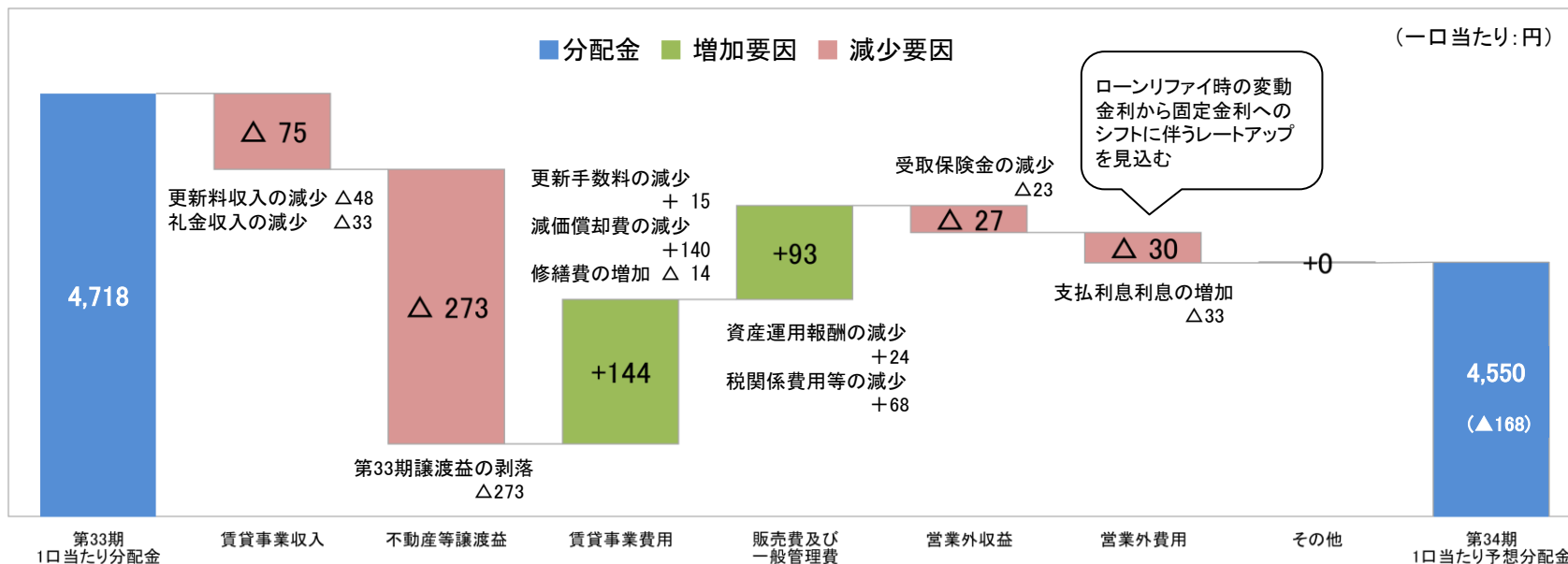
■ 第33期分配金の主な増減要因



■ 第34期・第35期予想

	第33期実績	第34期予想	対前期比	第35期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,224	3,135	△ 88	3,165	30
営業費用(百万円)	1,810	1,749	△ 60	1,772	22
営業利益(百万円)	1,413	1,385	△ 28	1,392	7
経常利益(百万円)	1,199	1,156	△ 42	1,161	5
当期純利益(百万円)	1,197	1,154	△ 42	1,159	5
1口当たり分配金(円)	4,718	4,550	△ 168	4,570	20
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.5	96.2	△ 0.3	96.5	0.3

■ 第34期予想分配金の主な増減要因



■ 本投資法人が認識する課題

- ・継続的に推進してきた様々な施策の効果で、NAV倍率は第31期(2021年4月期)末時点1.03倍、第32期(2021年10月期)末時点1.06倍、第33期(2022年4月期)末時点1.0倍となり、継続して1.0倍を上回る水準にまで向上しているが、引き続き投資口の評価を高める努力が必要と認識
- ・競合REIT対比で、資産規模等ではまだまだ劣位の状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの拡充と構築が必要と認識



■ 本投資法人が今後実施すべき取組み

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

- ・保有資産譲渡に際しては、譲渡益を還元
- ・中長期的にNOIの向上に努めるべく、物件取得による資産規模拡大も考慮し、総合的な成長を目指す。

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、安定的かつ魅力的なポートフォリオを構築する。

③余剰資金の積極的な活用

- ・自己投資口取得等の施策により、投資主への還元強化を目指す。

第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移

2022年4月末日時点でのNAV倍率は1.0倍となりました。



(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33期の物件入替により6,271百万円の資産規模増加及び1,313百万円の譲渡益・交換差益を獲得しました。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29期 (2017年4月期～2020年4月期)	第30期 (2020年10月期)	第31期 (2021年4月期)	第32期 (2021年10月期)	第33期 (2022年4月期)	
取得物件	ライフサポートレジデンス船堀(東京) プロシード錦糸町(東京) プロシードK2(千葉) プロシードK3アネックス(千葉) プロシードK5(千葉) プロシード仙台上杉(宮城) プロシード市川妙典Ⅱ(千葉) プロシード金山3(愛知) ザ・パークハビオ横浜山手(神奈川) 【計9物件】	  千葉 	 千葉 プロシード流山おおたかの森	 東京 プロシード新川	 東京 プロシード錦糸町2	第23期～ 第33期 合計
取得価格	10,419百万円	3,093百万円	1,069百万円	500百万円	537百万円	15,618百万円
鑑定評価額(注1)	10,715百万円	3,359百万円	1,100百万円	522百万円	551百万円	16,247百万円
平均築年数(注2)	9.1年	0.7年	1.2年	11.9年	14.5年	7.2年
						
譲渡価格	5,665百万円	3,350百万円	785百万円	336百万円	760百万円	10,896百万円
鑑定評価額(注1)	5,772百万円	2,974百万円	734百万円	336百万円	700百万円	10,516百万円
平均築年数(注2)	19.8年	12.3年	24.2年	17.4年	29.5年	18.4年
譲渡益/交換差益	890百万円	245百万円	46百万円	61百万円	69百万円	1,313百万円
譲渡物件	北海道 5物件 新潟 1物件 埼玉 2物件 大阪 1物件 愛媛 1物件 福岡 5物件 【計15物件】	 大阪 プロシード西長堀  プロシード京橋	 千葉 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ  プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	 千葉 プロシード本八幡	 東京 プロシード中野新橋	第23期～ 第33期 合計

- 2022年4月1日、(C-87)プロシード錦糸町2を取得しました。
- 取得価格は537百万円、鑑定評価額(2022年1月時点)は551百万円、取得時の築年数は14.6年でした。
- 「錦糸町駅」「住吉駅」から徒歩圏の立地であり、錦糸町エリアは大型商業施設や多くの飲食店が立ち並び、丸の内・大手町・八重洲・日本橋など東京駅周辺のビジネスエリアへのアクセスもよく、生活利便性・交通利便性の高いエリアです。

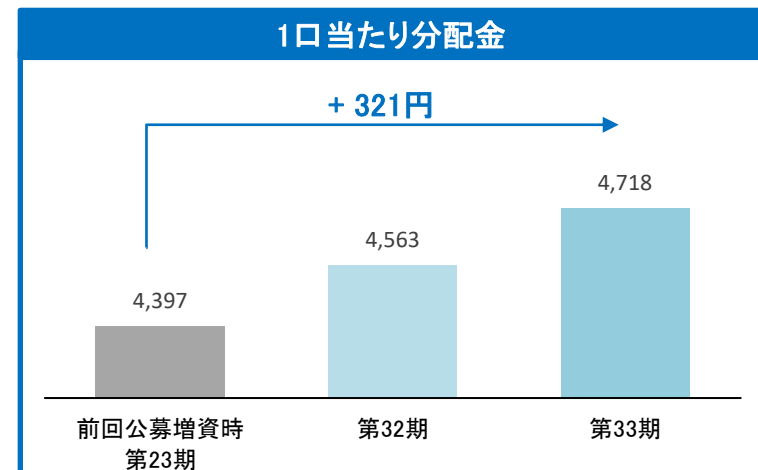
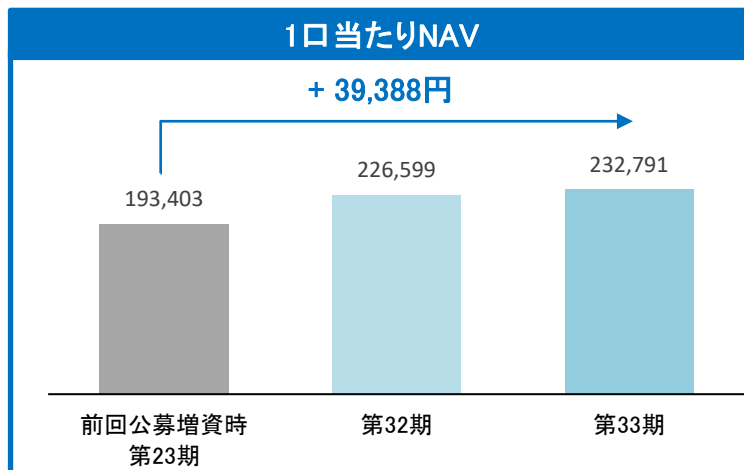
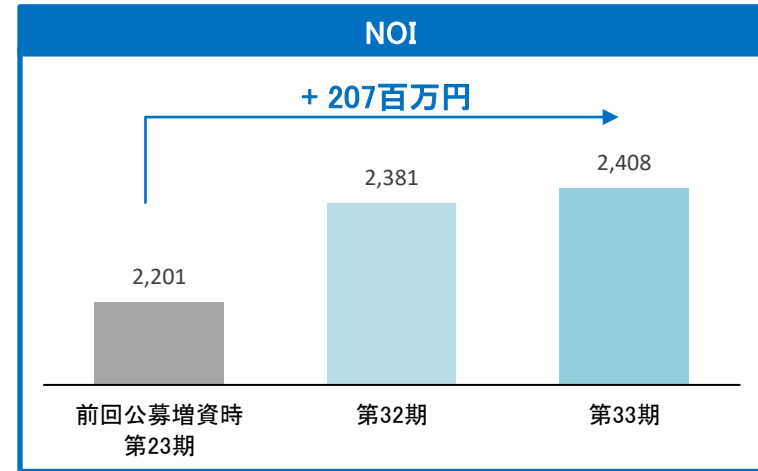
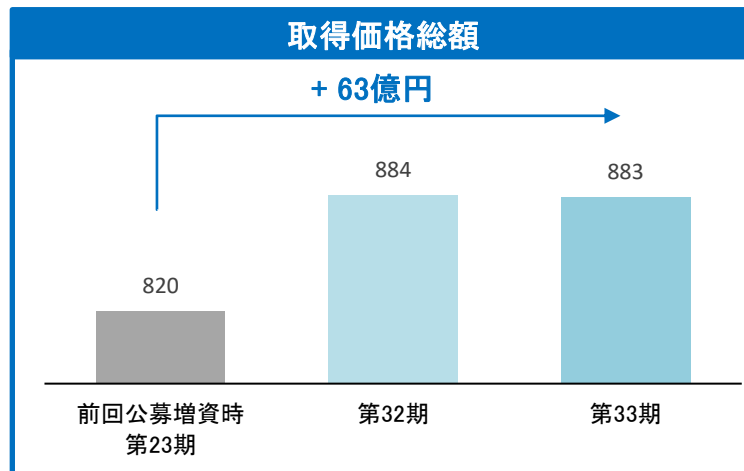


< 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造地上6階建
竣工年月：2007年9月
賃貸戸数(間取り)：1K 18戸 2LDK 1戸 計19戸
所在地：東京都墨田区江東橋五丁目
敷地面積：256.26㎡
延床面積：864.64㎡
建築用途：共同住宅
用途地 域：準工業地域



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。

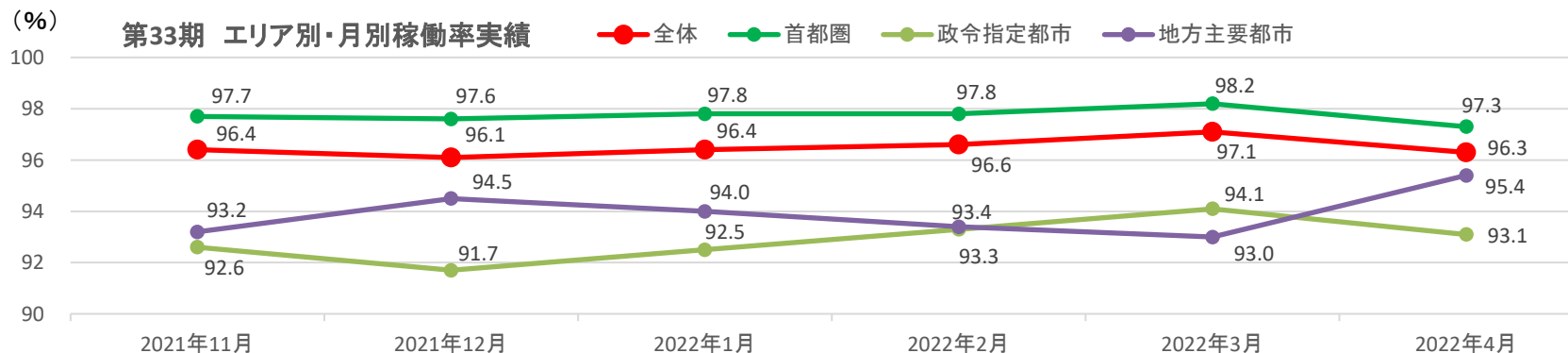
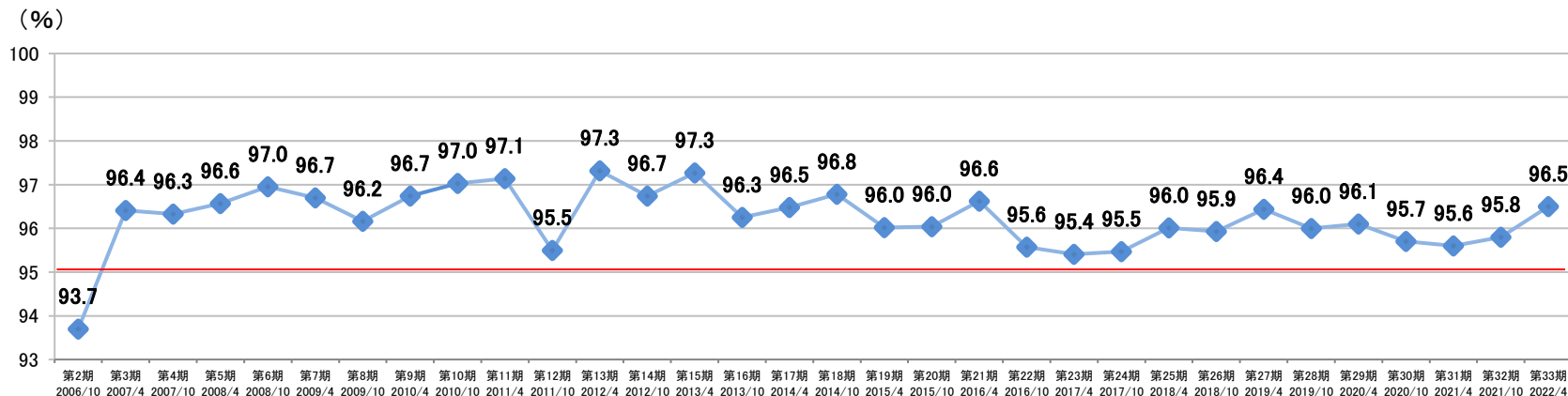


■ 期中平均稼働率の推移 (第2期～第33期)

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

《高稼働率維持のための施策》

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



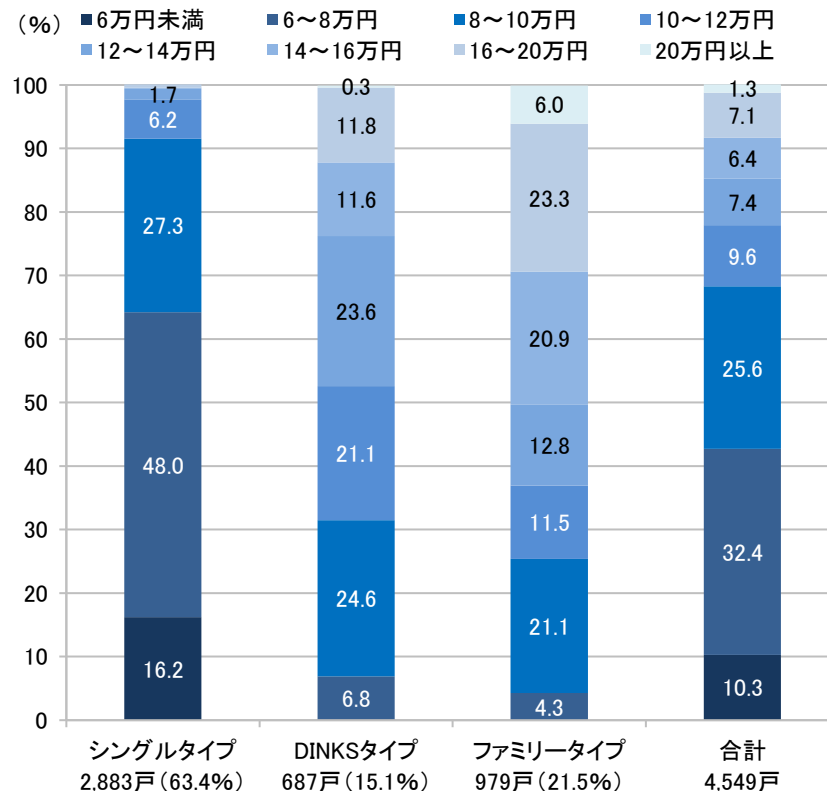
■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

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)

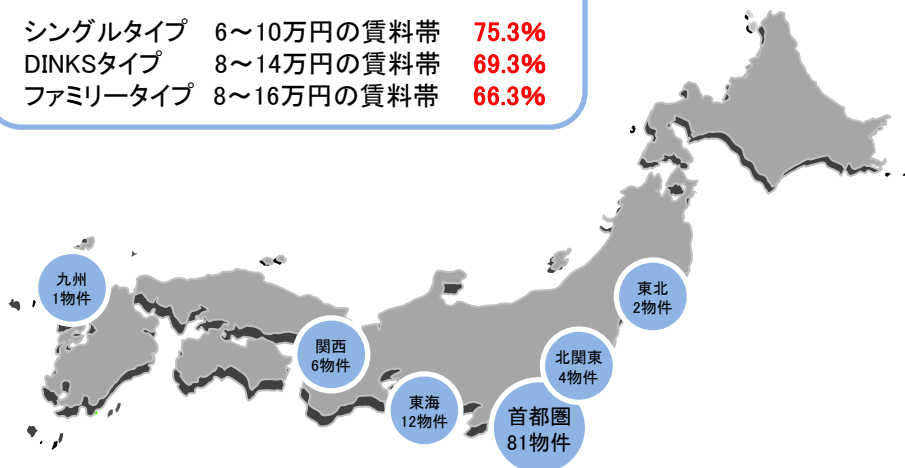
住戸タイプ	平均賃料(円)			坪単価(円)		
	第32期末	第33期末	増減額	第32期末	第33期末	増減額
シングルタイプ	75,751	75,900	149	9,941	10,219	278
DINKSタイプ	118,285	118,973	688	8,614	8,726	112
ファミリータイプ	137,155	137,629	474	6,820	6,844	24
全タイプ平均	95,387	95,690	303	8,491	8,629	138

住戸タイプ別平均賃料 (注)



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 **69.3%**
- ファミリータイプ 8~16万円の賃料帯 **66.3%**



(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第32期末より第33期末まで継続して運用している105物件(4月1日に取得した(C-87)プロシード錦糸町2、また4月28日に譲渡した(C-30)プロシード中野新橋を除いています。)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(4,549戸)を対象としています。

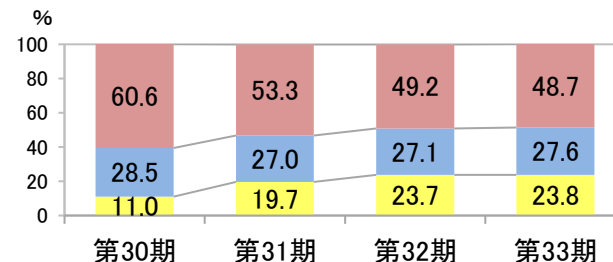
- ・平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。
- ・平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。

■ 契約時の賃料設定 (注1)

新規契約時と従前契約時の賃料差

(千円)

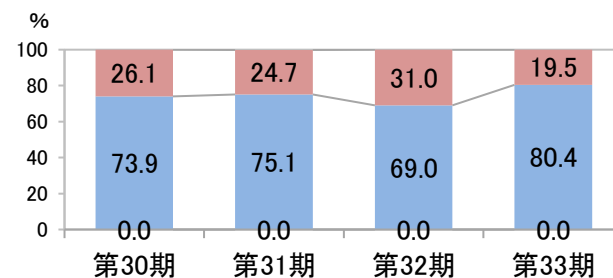
	第30期		第31期		第32期		第33期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	232件	671	284件	930	212件	820	254件	847
現状維持	109件	0	144件	0	117件	0	144件	0
減額	42件	△159	105件	△387	102件	△394	124件	△416
合計	383件	512	533件	542	431件	425	522件	430
変動率(注2)	1.4%		1.1%		1.0%		0.9%	



更新時の賃料改定

(千円)

	第30期		第31期		第32期		第33期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	132件	219	164件	243	155件	238	135件	209
現状維持	373件	0	498件	0	345件	0	558件	0
減額	0件	0	1件	△1	0件	0	1件	△6
合計	505件	219	663件	242	500件	238	694件	203
変動率(注2)	0.5%		0.4%		0.5%		0.3%	
更新率	90.3%		89.2%		90.1%		85.7%	



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

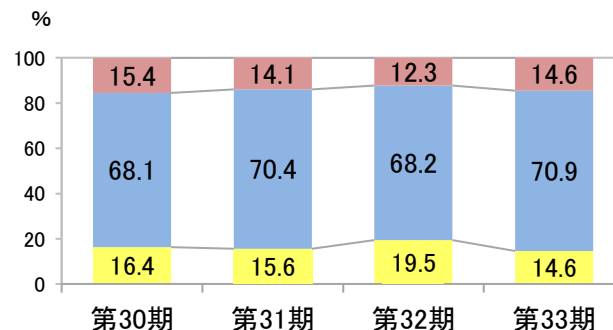
(注2) 入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料と共益費の合計額に対する入替後の月額賃料と共益費の合計額の変動率をいいます。入替後の月額賃料と共益費の合計を入替前の月額賃料と共益費の合計で除して算出します。

■ 契約時の礼金設定及び賃料比 (注3)

新規契約時と従前契約時の礼金差

(千円)

	第30期		第31期		第32期		第33期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	59件	6,205	75件	7,240	53件	5,095	76件	8,212
現状維持	261件	265	375件	318	294件	216	370件	386
減額	63件	△5,830	83件	△7,888	84件	△8,898	76件	△6,674
合計	383件	640	533件	△329	431件	△3,586	522件	1,923



合計額及び賃料比 (期末時点)

(千円)

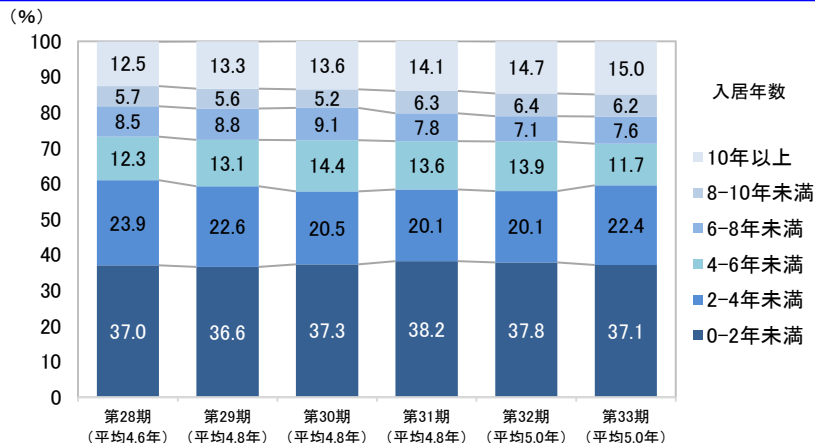
	第30期	第31期	第32期	第33期
礼金合計	257,485	258,807	252,935	291,502
賃料合計	424,618	425,764	426,403	475,469
賃料比	0.61ヶ月分	0.61ヶ月分	0.59ヶ月分	0.61ヶ月分

(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。

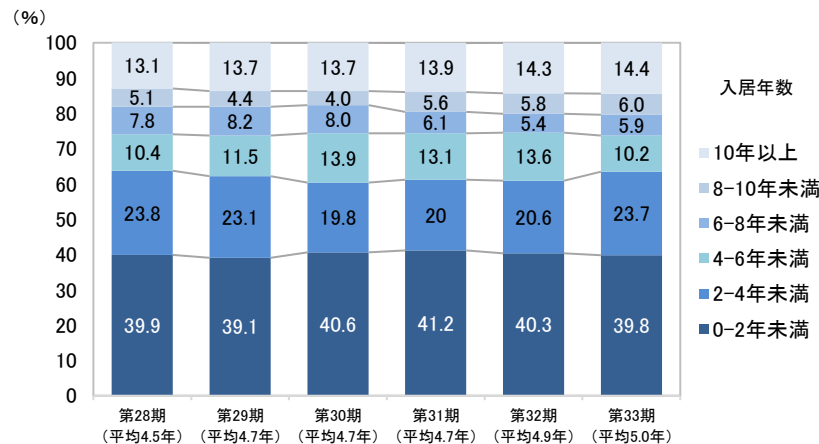
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第28期末～第33期末の入居実績)

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。

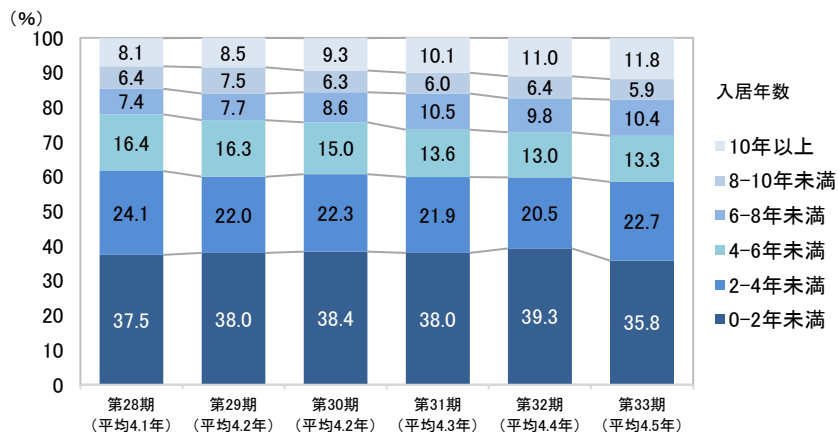
全体 (第28期末:平均4.6年→第33期末:平均5.0年)



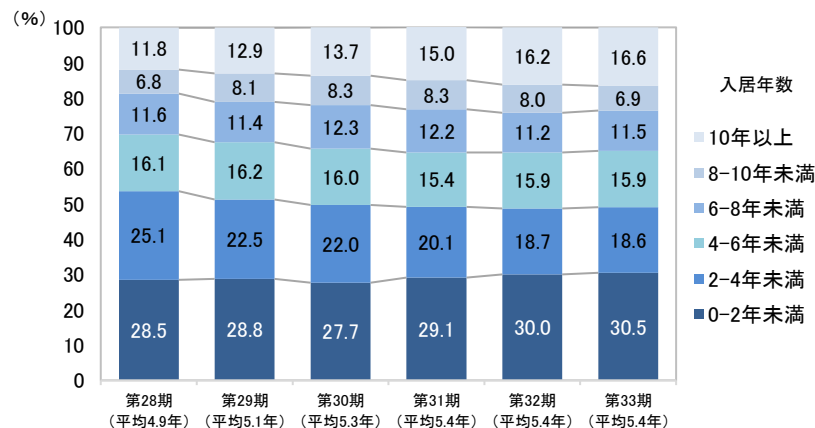
シングル (第28期末:平均4.5年→第33期末:平均5.0年)



DINKS (第28期末:平均4.1年→第33期末:平均4.5年)



ファミリー (第28期末:平均4.9年→第33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・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。

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 (%)	
		取得時	第32期	第33期	増減	第32期	第33期	増減	第32期	第33期	第32期
首都圏主要都市 (81物件)	66,693	64,889	64,543	△ 346	76,425	77,227	802	96.9	97.7	97.5	97.3
政令指定都市 (21物件)	19,265	18,775	18,642	△ 132	22,085	22,315	230	92.6	92.9	93.5	93.1
地方主要都市 (4物件)	2,400	2,249	2,224	△ 25	2,727	2,762	35	94.3	93.9	93.2	95.4
合計 (106物件)	88,359	85,914	85,410	△ 504	101,237	102,304	1,067	95.8	96.5	96.4	96.3

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32期	第33期	増減	第32期	第33期	第32期	第33期	第32期	第33期
首都圏主要都市 (81物件)	1,812	1,841	28	5.4	5.5	4.7	4.8	4.0	4.1
政令指定都市 (21物件)	496	495	0	5.2	5.1	4.5	4.4	3.6	3.6
地方主要都市 (4物件)	71	71	0	6.0	5.9	5.3	5.1	3.6	3.5
合計 (106物件)	2,381	2,408	27	5.4	5.5	4.7	4.7	3.9	4.0

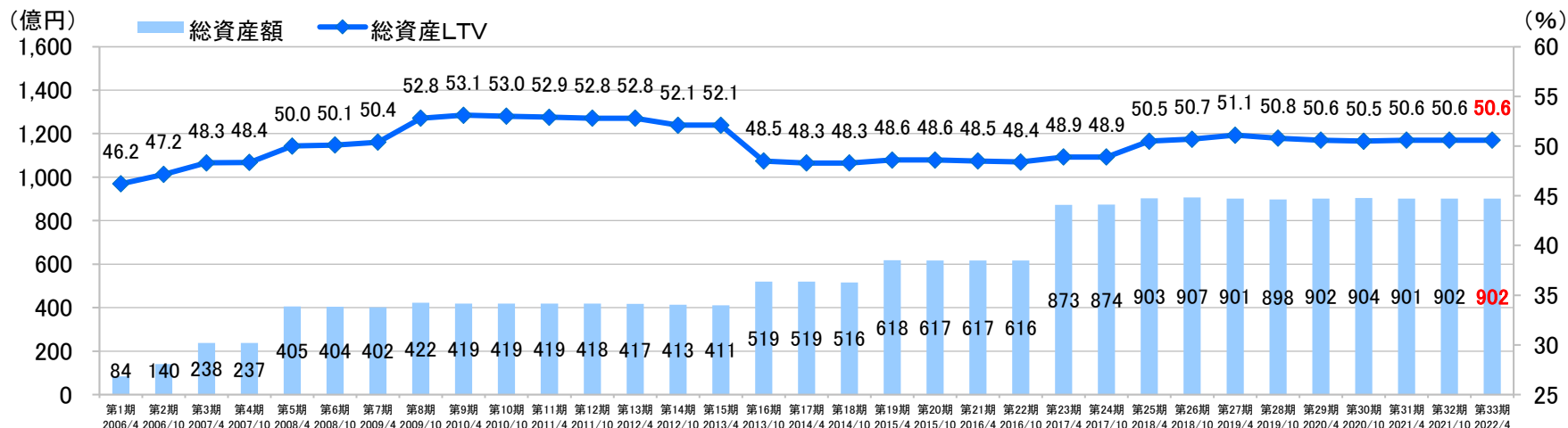
※NOI利回りは、年換算したNOI実績を、取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。

貸借貸借対照表計上額(簿価)の主な増減要因

【減少要因】減価償却 645百万円、(C-30)プロシード中野新橋譲渡(簿価 661百万円)

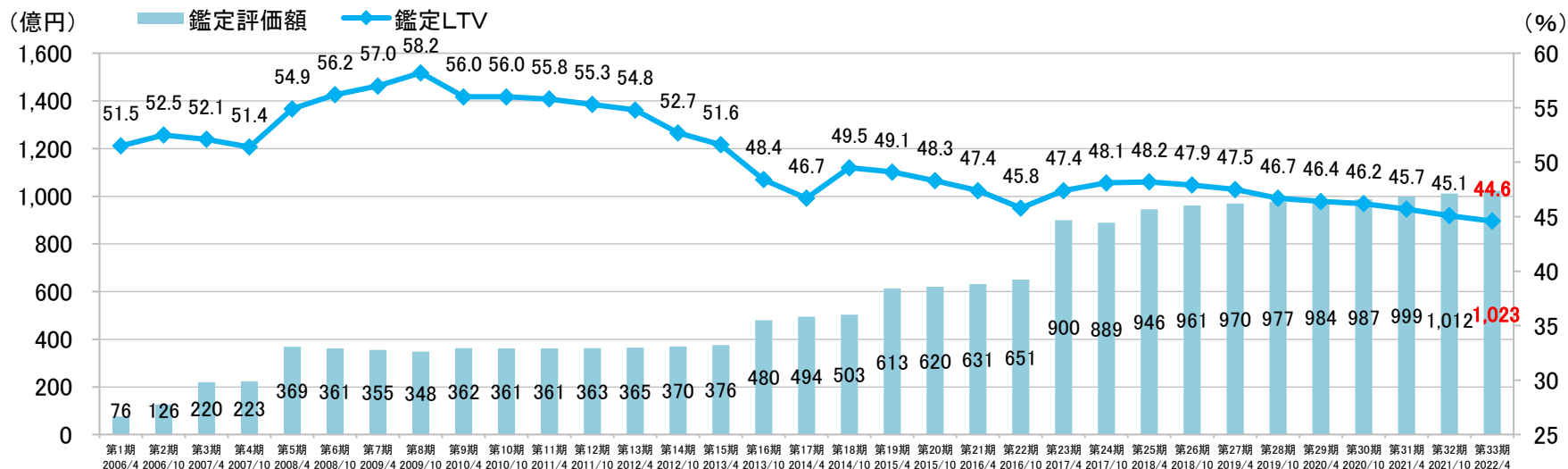
【増加要因】(C-87)プロシード錦糸町2取得(簿価 576百万円)、資本的支出 217百万円

■ 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。

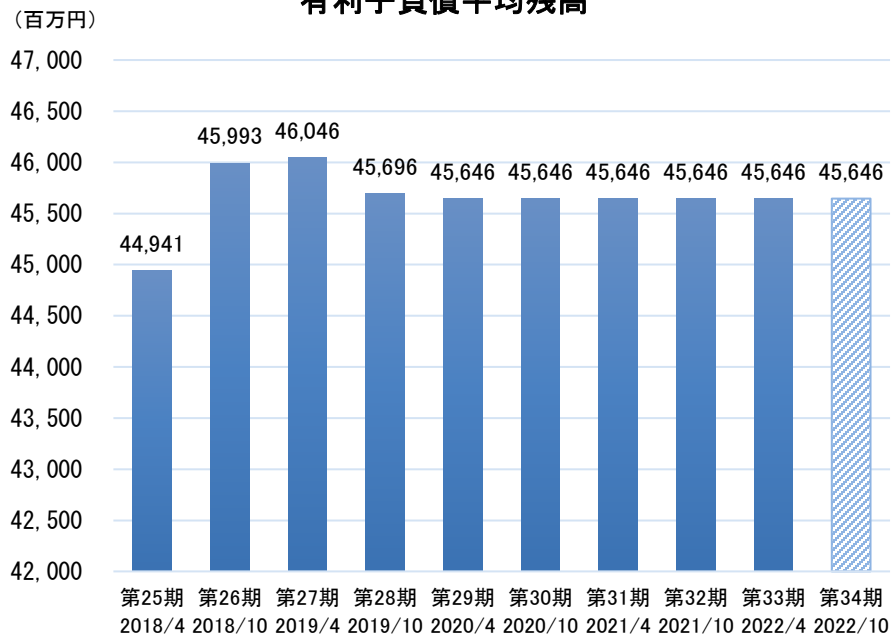
■ 鑑定評価額及びLTV推移(注2)



(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。

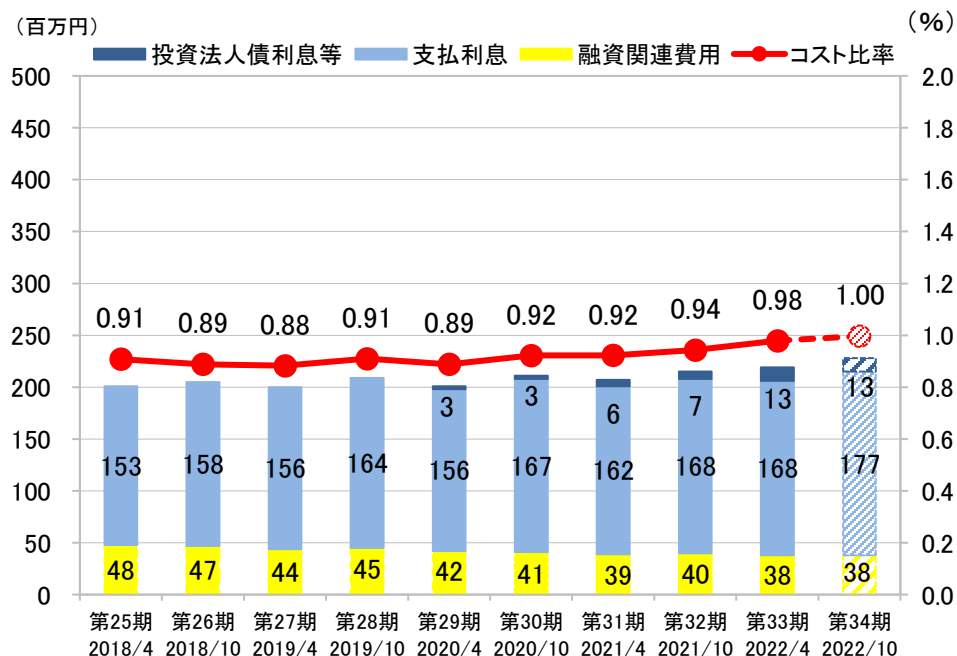
■ 第33期末有利子負債残高の推移

有利子負債平均残高



	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	9,963.5百万円
長期借入金	32,182.5百万円
借入金合計	42,146百万円
投資法人債	3,500百万円
有利子負債合計	45,646百万円
有利子負債比率	50.6%

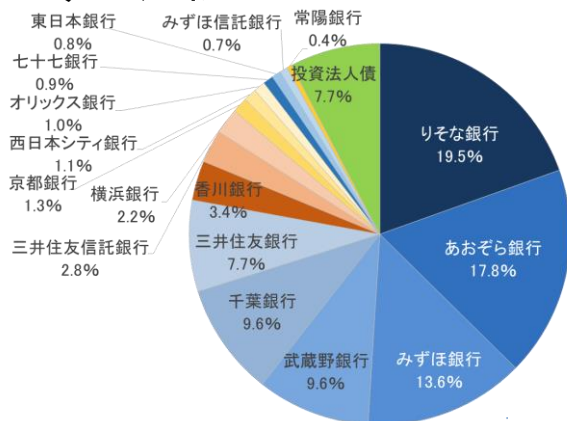
■ 有利子負債コストの推移



■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) : A- (ポジティブ)

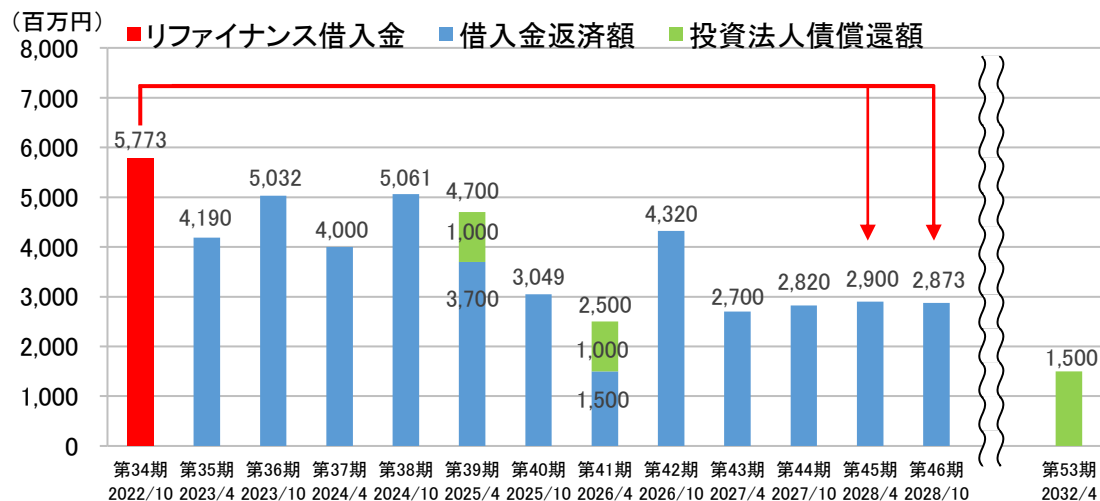
アロケーション



内訳

銀行名	借入残高(百万円)	シェア
りそな銀行	8,922	19.5%
あおぞら銀行	8,139	17.8%
みずほ銀行	6,213	13.6%
武蔵野銀行	4,376	9.6%
千葉銀行	4,366	9.6%
三井住友銀行	3,531	7.7%
香川銀行	1,533	3.4%
三井住友信託銀行	1,268	2.8%
横浜銀行	1,000	2.2%
京都銀行	600	1.3%
西日本シティ銀行	500	1.1%
オリックス銀行	447	1.0%
七十七銀行	400	0.9%
東日本銀行	350	0.8%
みずほ信託銀行	300	0.7%
常陽銀行	200	0.4%
借入金合計	42,146	92.3%
投資法人債	3,500	7.7%
有利子負債合計	45,646	100.0%

返済期の分散状況



2022年5月24日リファイナンスの概要

旧ローン	金額	期間	変動金利(注)	⇒	新ローン	金額	期間	固定金利
2B	2,873.5百万円	6年	基準金利+0.79%	⇒	2U	2,873.5百万円	6年	1.068%
2K	2,900百万円	4.5年	基準金利+0.60%	⇒	2V	2,900百万円	5.5年	1.016%

(注)基準金利は、各利払期日の直前の利払期日の2営業日前における全銀協3ヶ月TIBORです。

平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

有利子負債	第28期末	第29期末	第30期末	第31期末	第32期末	第33期末	2022年5月24日 リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.7	2.6	2.6	2.6	2.3	2.5	3.2
固定化比率(%)	28.4	28.4	37.8	37.8	37.8	47.3	59.9
平均金利(%)	0.72	0.70	0.74	0.74	0.75	0.79	0.83

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。

Environment (環境)

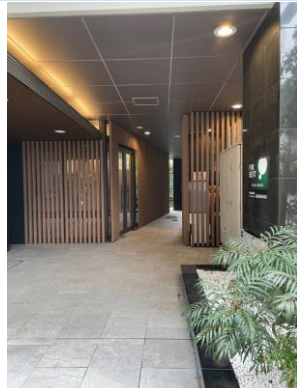


■ プロシード西新宿/大規模修繕工事 (エントランス、エレベーターホールなど)

Before



After



Before



After



■ プロシードK2/リノベーション工事 (屋上集会室の賃貸部屋へのリノベーション工事)

Before



After



屋上貸室付属のルーフバルコニーを新設



賃貸区画を1戸増設

賃貸可能面積 41.65㎡
賃料・共益費 113,000円/月

入居済

■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



プロシード舞浜



プロシード仙台上杉 new



■JCR グリーンファイナンス・フレームワーク評価

Green 1(F)を新規に取得

■GRESBリアルエステイト評価の取得に向けて

2022年度より初参加。10月に結果公表予定

■グリーンボンドの発行

発行額	利率	年限	発行年月日	資金使途
			償還期限	
15億円	0.80%	10年	2021年11月18日	プロシード門前仲町及びプロシード舞浜の取得時に調達した借入金の返済資金に充当
			2031年11月18日	

■屋上ソーラーパネルの設置推進



プロシード石川台

■印刷物等への環境配慮

資産運用報告書や封筒など
FSC認証紙素材を採用しています。



Social(社会)



本資産運用会社はPPP・PFI等の開発への取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・子育て支援施設ほか、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多数行っています。また、安全・安心への取り組みも積極的に行っています。

■ プロシード流山おおたかの森

- ・スタートグループが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
- ・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)



Social (社会)



- 免震構造(2022年5月末時点)
スタートCAM受注数 : 580棟
本投資法人組入物件数: 10棟
- 井戸、かまどベンチ、専有部用防災グッズの設置 → 防災対策
- スターツグループ所有の起震車を利用した防災イベントの実施
- パブリックアートの設置
PPP・PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置、アーティスト育成への貢献
- ヘルスケア/保育施設への投資 → 西新井きらきら保育園など
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇
- 従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨



井戸



かまどベンチ



起震車・防災イベント



専有部用防災グッズ(一部の物件)



西新井きらきら保育園



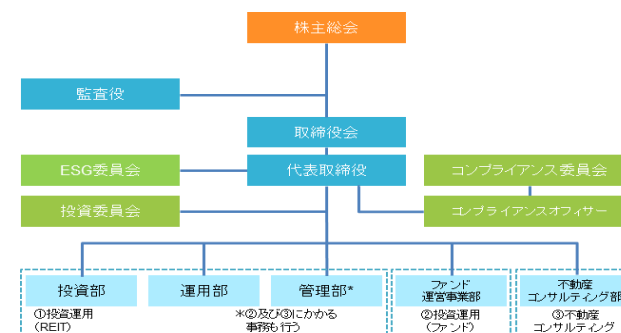
ライフサポート
レジデンス船堀駅前

Governance (ガバナンス)



- 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- 取引にかかる意思決定フローの整備
- コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ESG委員会の設置(最高責任者は運用会社の代表取締役)
- セイムポート出資(スタートコーポレーション株式会社)

【組織図】



■環境パフォーマンス目標

項目	削減目標
エネルギー消費量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
GHG(CO ₂)排出量	2021年度を基準とし、2026年度までに5%のエネルギー消費原単位の削減(年平均1%)
水消費量	2021年度を基準とし、水消費原単位で増加させない

■環境パフォーマンス実績

項目		2021年度
エネルギー消費量	総量(MWh)	2,281
	消費原単位(MWh/m ²)	0.051
GHG(CO ₂)排出量	総量(t-CO ₂)	979
	消費原単位(t-CO ₂ /m ²)	0.022
水消費量	総量(m ³)	1,542
	消費原単位(m ³ /m ²)	0.043

■共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

保有物件のうち71物件(約66%)について共用部の電力契約を2022年4月より順次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ました。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ホームページをご覧ください。

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

- ・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、水消費量については、管理権限を有する通年稼働物件(区分所有物件を除く)の共用部のみ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もとに、本資産運用会社にて計算しています。

■ 第33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
11,383名

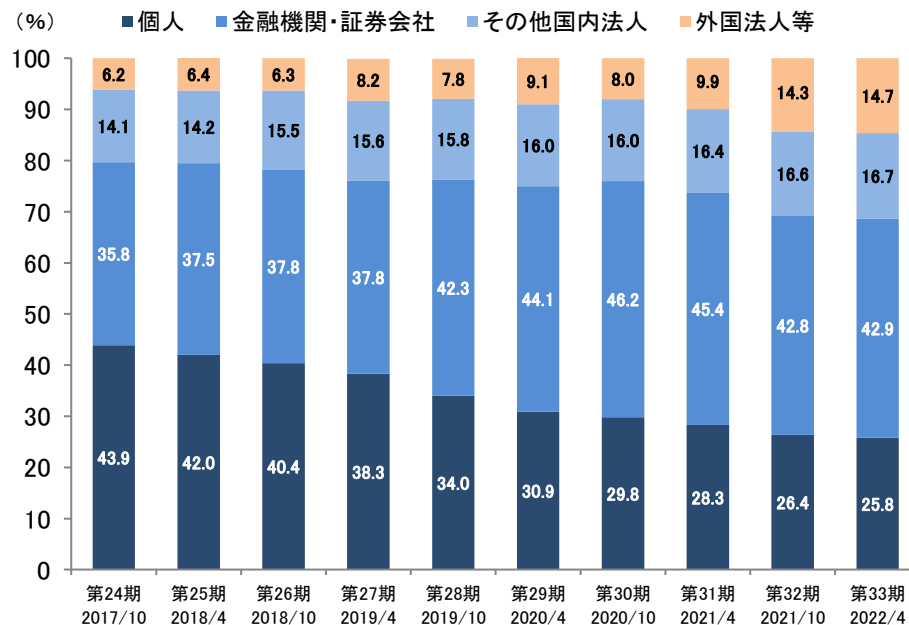
第33期		投資主数 (人)	投資主数の割合 (%)	所有投資口数 (口)	所有投資口数の割合 (%)
投資口 の 状 況	金融機関・証券会社	42	0.4	108,814	42.9
	その他の国内法人	154	1.4	42,372	16.7
	外国法人等	181	1.6	37,176	14.7
	個人その他	11,006	96.7	65,415	25.8
	合計	11,383	100.0	253,777	100.0

■ 第33期末の主要投資主

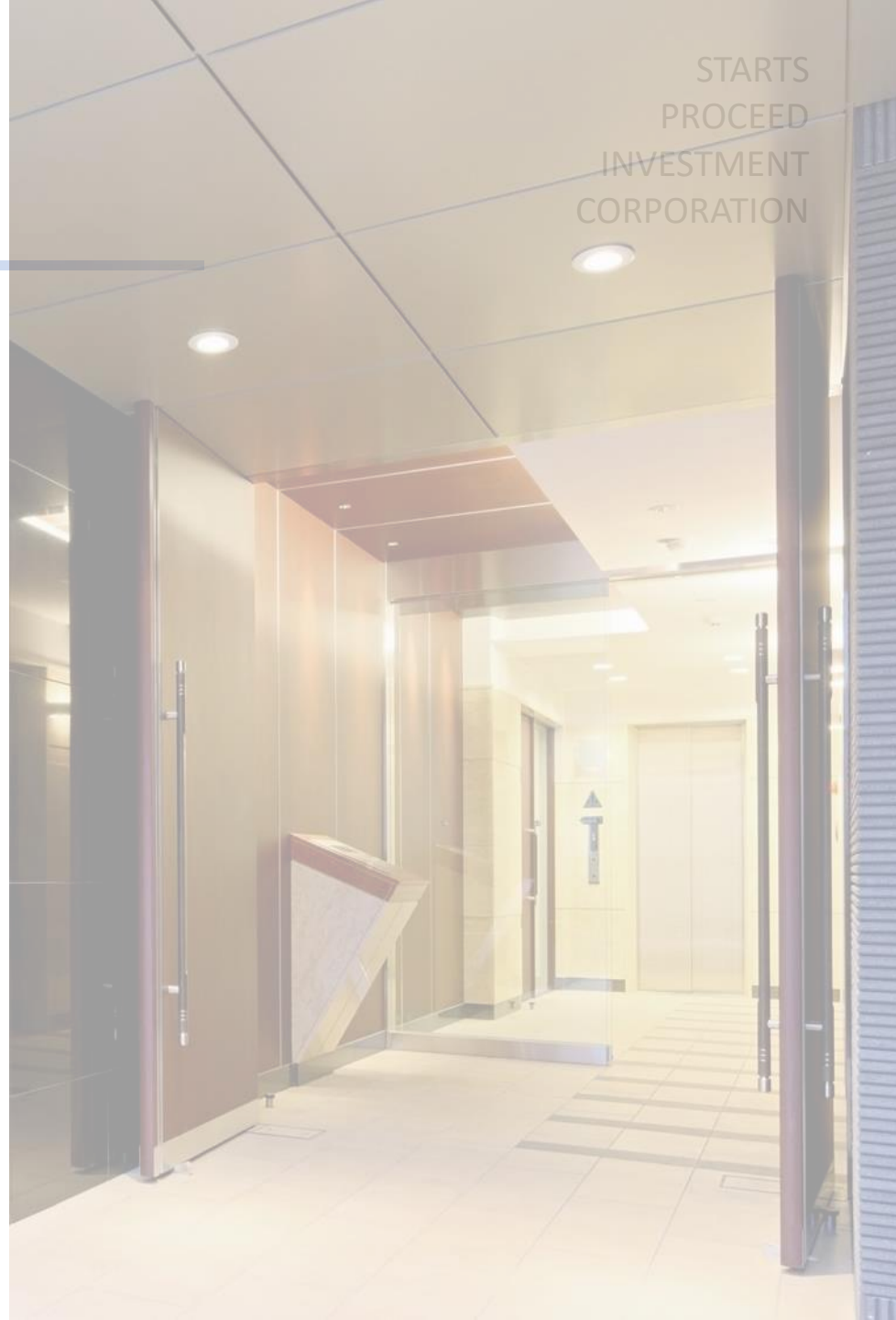
	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	35,967	14.17
2	スタートコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	26,553	10.46
4	株式会社日本カストディ銀行(証券投資信託口)	15,206	5.99
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,965	3.53
6	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,680	1.84
7	近畿産業信用組合	3,313	1.30
8	SMBC日興証券株式会社	3,240	1.27
9	モルガン・スタンレーMUFU 証券株式会社	2,868	1.13
10	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCONT	2,842	1.11
	合計	137,787	54.29

(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24期～第33期)



今後の運用方針



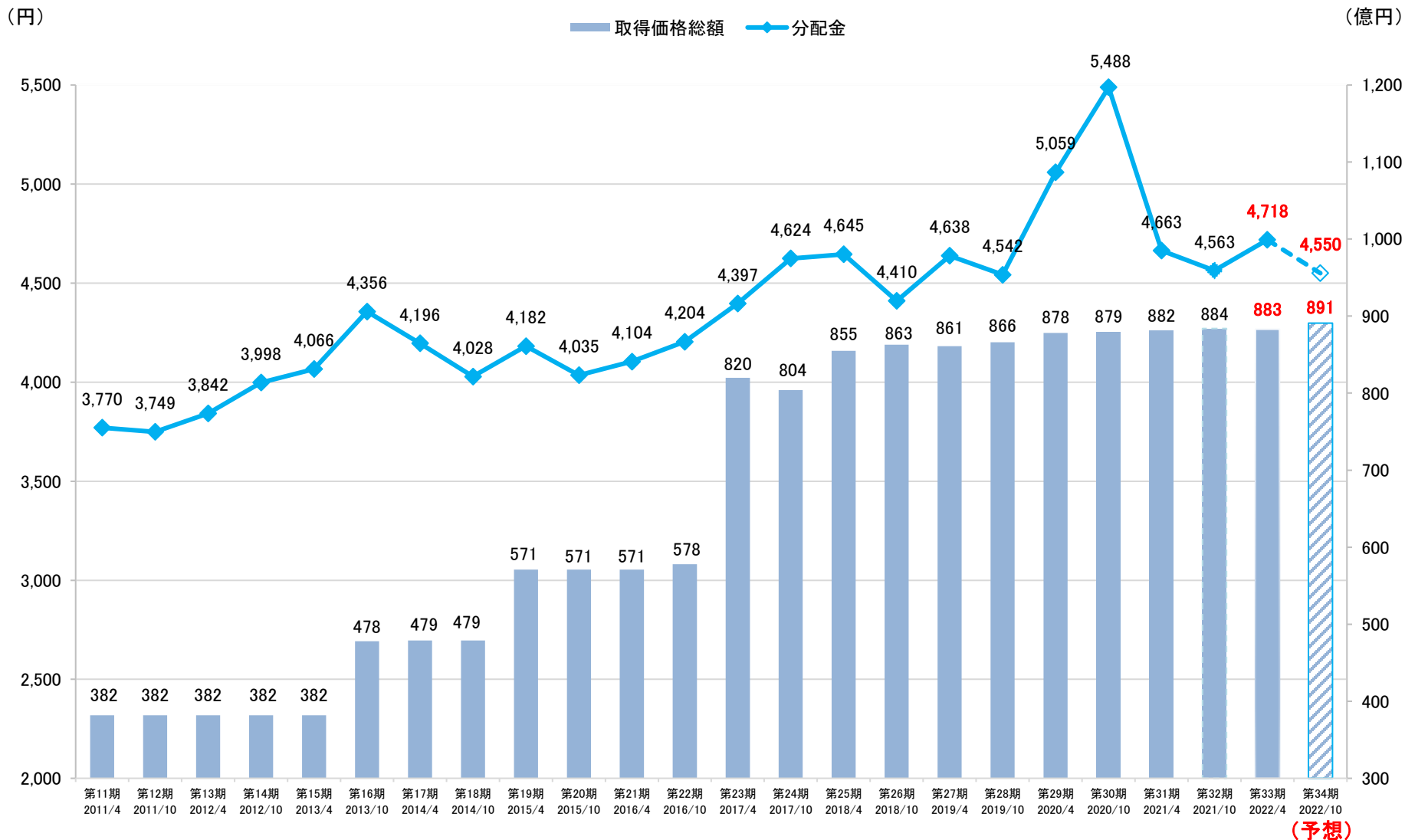
第33期の主な取組み

第34期(2022年10月期)以降の取組み

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●物件譲渡 プロシード中野新橋を譲渡 ●物件取得 プロシード錦糸町2を取得 ●平均築年数の改善 上記物件入替により、ポートフォリオの平均築年数を改善 ●ウェアハウジング物件取得 ウェアハウジング物件として、スタートデベロップメント(株)が新松戸の土地及び大阪市中央区釣鐘の物件を取得 	<ul style="list-style-type: none"> ●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 ●スタートグループ各社との関連性の強化と優良物件の取得 ●スタートデベロップメント(株)よりプロシード石川台を取得(5月) ●開発物件取得の推進 <ul style="list-style-type: none"> ・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 ・ウェアハウジング物件として、スタートデベロップメント(株)が大阪市東成区深江橋の物件を取得(5月)
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●期中平均95.0%超の稼働率を維持 ⇒期末稼働率 96.3% 期中平均稼働率 96.5% ●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 ●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 	<ul style="list-style-type: none"> ●期中平均稼働率95.0%超の維持・向上 <ul style="list-style-type: none"> ・スタート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)
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">財務戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> ●LTVの保守的運用 ●平均借入残存期間の長期化 ●金利固定化の推進 	<ul style="list-style-type: none"> ●安定した財務基盤の構築 <ul style="list-style-type: none"> ・保守的なLTVのコントロールを維持 ・リファイナンス時の返済期間の長期化、金利固定化の推進 ・投資法人債(グリーンボンド)含む資金調達手法の多様化

安定した分配金の確保

分配金は、第11期の3,000円後半から第15期には4,000円まで回復し、現状では巡航ベースで4,500円の水準まで成長しています。

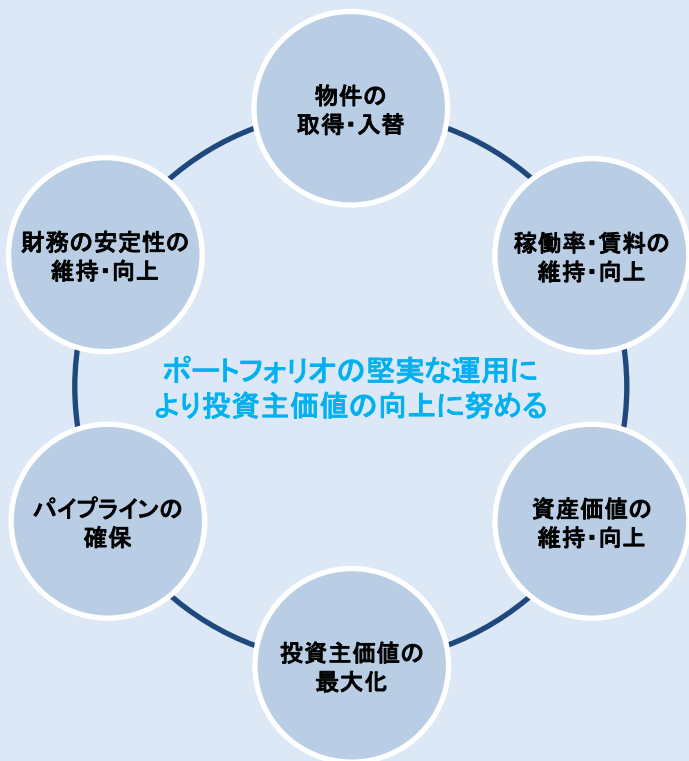


■ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



スタートプロシード投資法人

安定的な資産運用



資金の還流により
不動産ビジネスを
更に加速

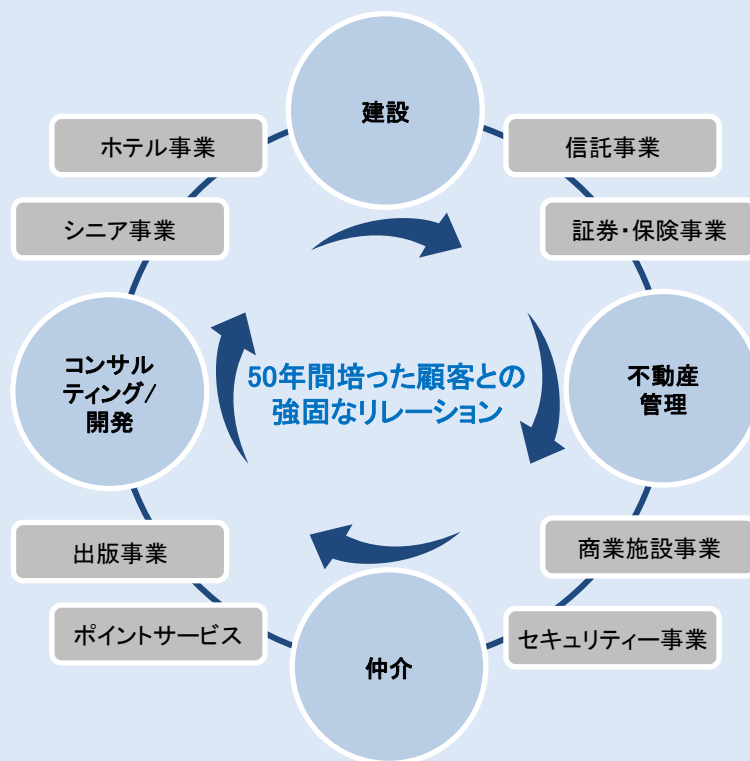


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



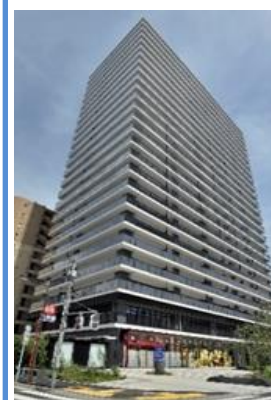
現在、総計13物件/220億円超のパイプラインを保有しています。
主な8物件は以下のとおりです。(他東京都4物件・愛知県1物件)

プロシード山下公園ザ・タワー



構造	鉄筋コンクリート造
規模	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㎡

アルファグランデ千桜タワー



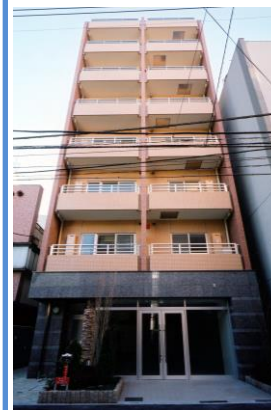
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上25階建のうち賃貸部分
竣工年月	2018年7月
賃貸戸数(間取り)	2LDK:45戸・2SLDK:10戸 3LDK:10戸・店舗:3戸 計68戸
所在地	東京都千代田区神田東松下町
敷地面積	3,428.28㎡
延床面積	26,971.61㎡

プロシード南砂町



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上10階建
竣工年月	2021年10月
賃貸戸数(間取り)	1DK:34戸 計34戸
所在地	東京都江東区南砂
敷地面積	224.07㎡
延床面積	1,163.83㎡

プロシード松戸



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上8階建
竣工年月	2003年2月
賃貸戸数(間取り)	1K:28戸・店舗:1戸 計29戸
所在地	千葉県松戸市本町
敷地面積	237.85㎡
延床面積	983.16㎡

プロシード釣鐘



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上14階建
竣工年月	2015年3月
賃貸戸数(間取り)	1LDK:26戸 計26戸
所在地	大阪府大阪市中央区釣鐘町
敷地面積	197.90㎡
延床面積	1,235.16㎡

プロシード深江橋



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階建
竣工年月	2008年11月
賃貸戸数(間取り)	1K:62戸・店舗:1戸 計63戸
所在地	大阪府大阪市東成区深江北
敷地面積	417.01㎡
延床面積	1,975.49㎡

(仮称)プロシード新松戸



構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階建
竣工年月	2023年9月予定
賃貸戸数(間取り)	1K:52戸 計52戸
所在地	千葉県松戸市新松戸
敷地面積	431.00㎡
延床面積	1,654.90㎡

(仮称)プロシード行徳駅前2



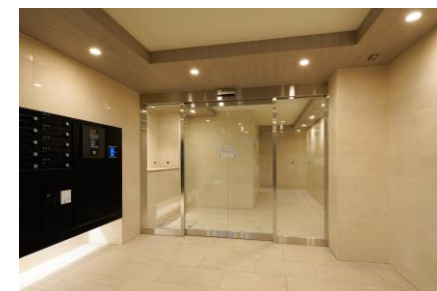
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上4階建
竣工年月	2023年3月予定
賃貸戸数(間取り)	1K:16戸・1LDK:15戸 計31戸
所在地	千葉県市川市行徳駅前
敷地面積	539.29㎡
延床面積	1,396.65㎡

- 2022年5月10日、プロシード石川台を取得しました。
- 本物件はスタートグループが設計施工した、「石川台駅」から徒歩1分の物件です。
- 取得価格は810百万円、鑑定評価額(2022年2月時点)は854百万円、取得時の築年数は0.5年です。
- 鍵の開閉がスマートフォンによって実現するスマートロックをはじめとした本格的なIoT物件であり、共用部電気を太陽光発電システムによって賄うほか、災害時は入居者に対し携帯電話などの充電に用いることも想定されたスマートホームです。



< 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造地下1階地上5階建
竣工年月：2021年11月
賃貸戸数(間取り)：1K 4戸 1LDK 16戸 2LDK・2SLDK 5戸 計 25戸
所在地：東京都大田区東雪谷二丁目
敷地面積：519.50㎡
延床面積：1,333.89㎡
建築用途：共同住宅
用途地域：第1種中高層住居専用地域

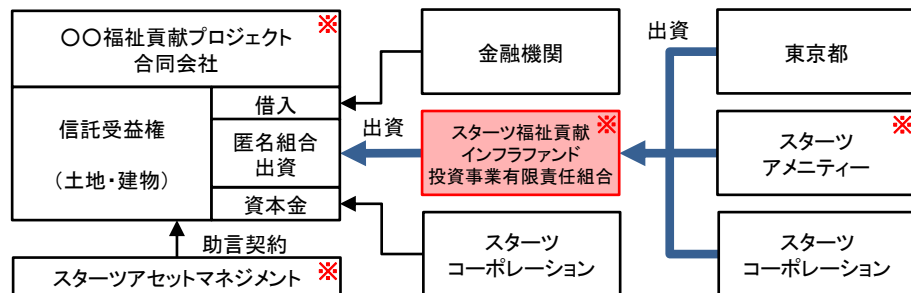


稼働率: 100.0%
(2022年4月30日時点)

■官民連携福祉貢献インフラファンドの取組み

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

【事業ストラクチャー】



■プロシード両国2



免震

<物件概要>

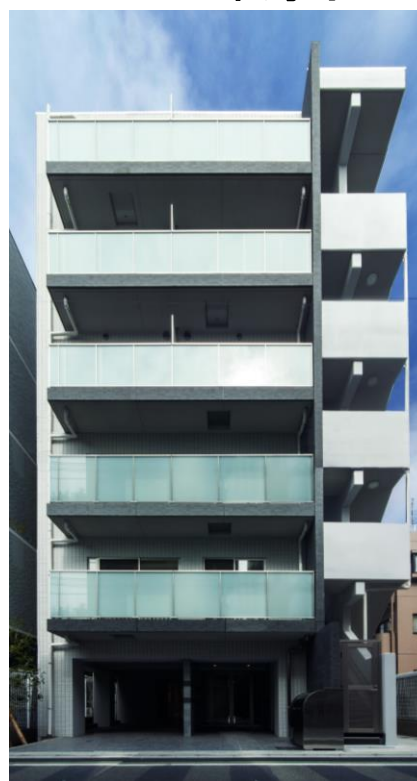
所在地: 東京都墨田区緑一丁目
敷地面積: 444.17㎡
建物規模: 鉄筋コンクリート造(免震)
地上10階建
用途: 認可保育所、共同住宅(24戸)
シェアハウス(8名×2フロア)
竣工: 2019年1月

<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
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>

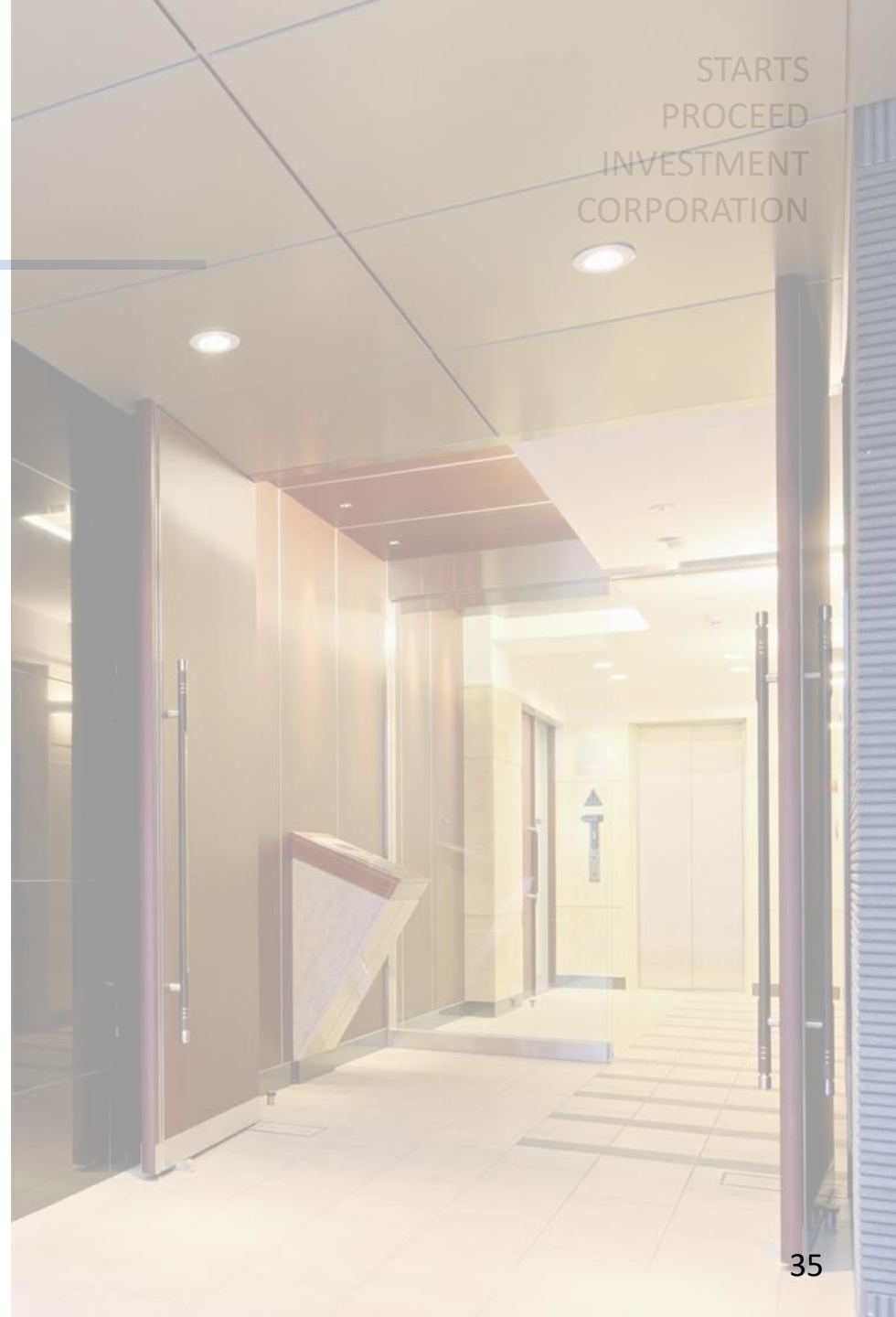
所在地: 東京都大田区千鳥一丁目
敷地面積: 364.82㎡
建物規模: 鉄筋コンクリート造
地上6階建
用途: 認可保育所
共同住宅(11戸)
竣工: 2019年1月

<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



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
2024年1月開業予定

近年の大型プロジェクト

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



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



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



府中グリーンプラザ敷地活用事業
東京都府中市
ホテル・店舗・事務所・コワーキングスペース
2021年7月開業
(ホテル・事務所・コワーキングスペース)
2021年8月開業(店舗)



横浜文化体育館再整備事業
民間収益施設①(ホテル等)
民間収益施設②(病院)
サブアリーナ施設(横浜武道館)
メインアリーナ施設
神奈川県横浜市
ホテル・店舗・駐車場
2024年4月開業予定



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

(注)イメージパースは実際と異なる場合がございます。

■ 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業 <2029年 竣工予定>



国際的な産学連携

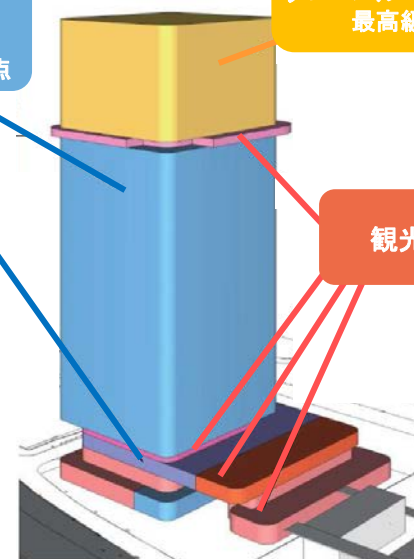
- ・グローバル企業本社
- ・一流企業の研究開発拠点
- ・グローバルシェアキャンパス
- ・関内ベンチャー企業成長支援拠点

居住機能

グローバルニーズ対応の
最高級賃貸

<計画概要>

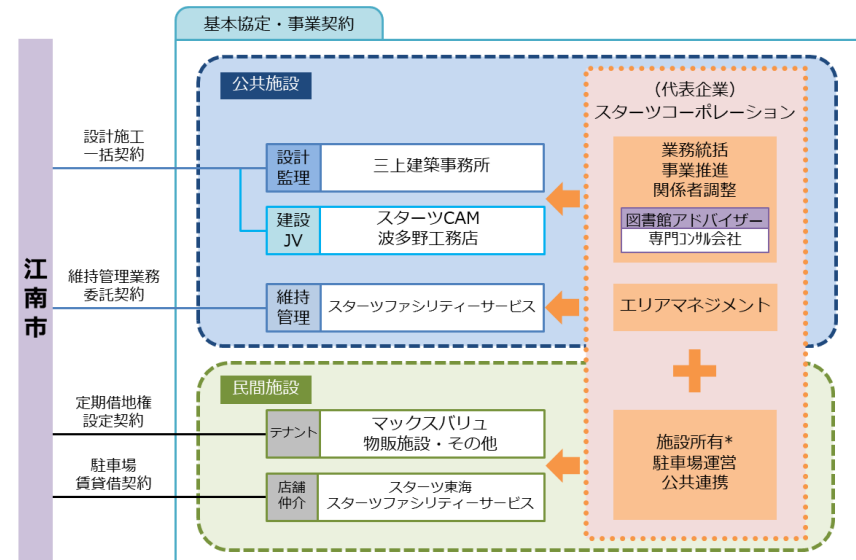
規 模	： 地下1階、地上31階建
敷 地 面 積	： 約7,700㎡
延 床 面 積	： 約88,550㎡
用 途	： 商業施設、事務所、住宅等



■ 布袋駅東複合公共施設等整備事業 <2023年4月 開業予定>



<事業体制>



* 竣工時に不動産投資信託であるスタートプロシード投資法人が取得予定

<計画概要>

規 模	公共施設 / 地上4階	民間施設 / 地上4階
敷 地 面 積	約9,081㎡	
延 床 面 積	公共施設 / 約7,497㎡	民間施設 / 約8,152㎡
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	

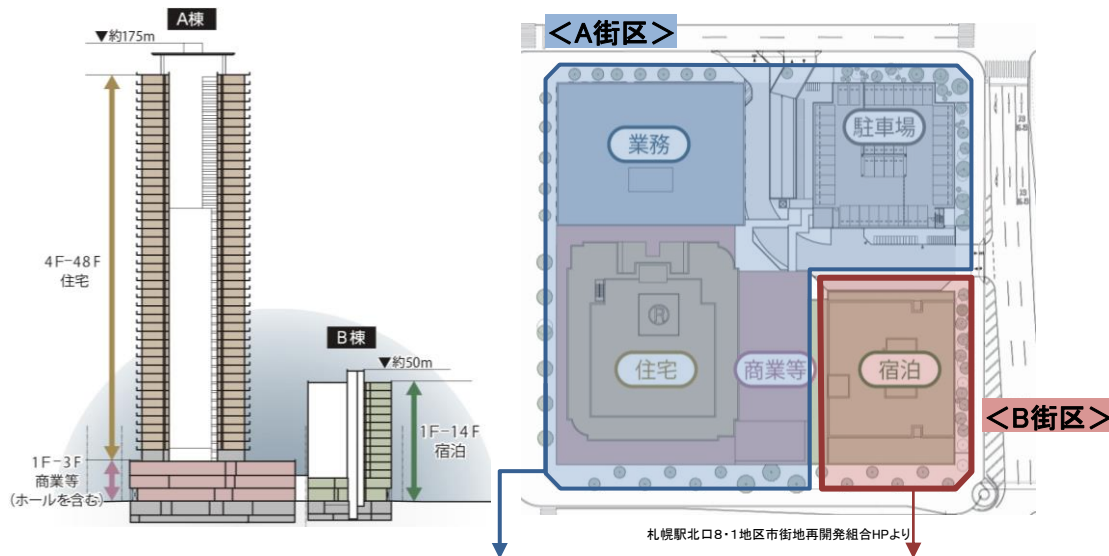
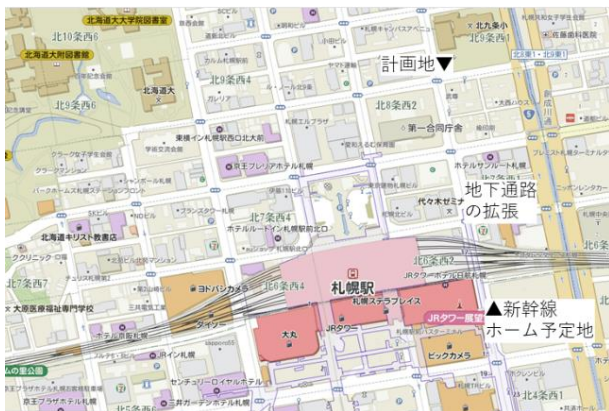


■北8西1地区第一種市街地再開発事業

<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	B街区
用途	住宅・店舗等・事務所駐車場等	ホテル・店舗等
敷地面積	約9,710㎡	約1,970㎡
延床面積	約98,600㎡	約14,430㎡
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) 共同体	
参加組合員	住宅棟：大和ハウス工業(株) 住友不動産(株) 東急不動産(株) NIPPO 共同体 業務棟：東京建物(株)	宿泊棟：スターツコーポレーション(株) 工期：着工2021年5月 (全体着工2020年7月頃) 竣工2023年10月(予定) 開業2024年1月(予定) 運営：エミオンブランド 約300室(予定)

■ 府中グリーンプラザ敷地活用事業



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

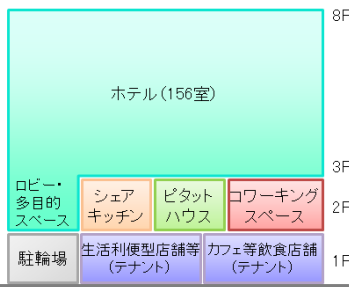


ホテルエミオン京都
公式HP



<計画概要>

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



<計画概要>

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



■ 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>

- ・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

■ 「京成大久保」駅前に立地する 既存公共施設の再生事業



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)
- 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)

<敷地概要>

PFI事業用地: 45,583㎡
民間付帯事業用地: 1,337㎡

■ 流山おおたかの森駅前市有地開発事業



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

■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー



< 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

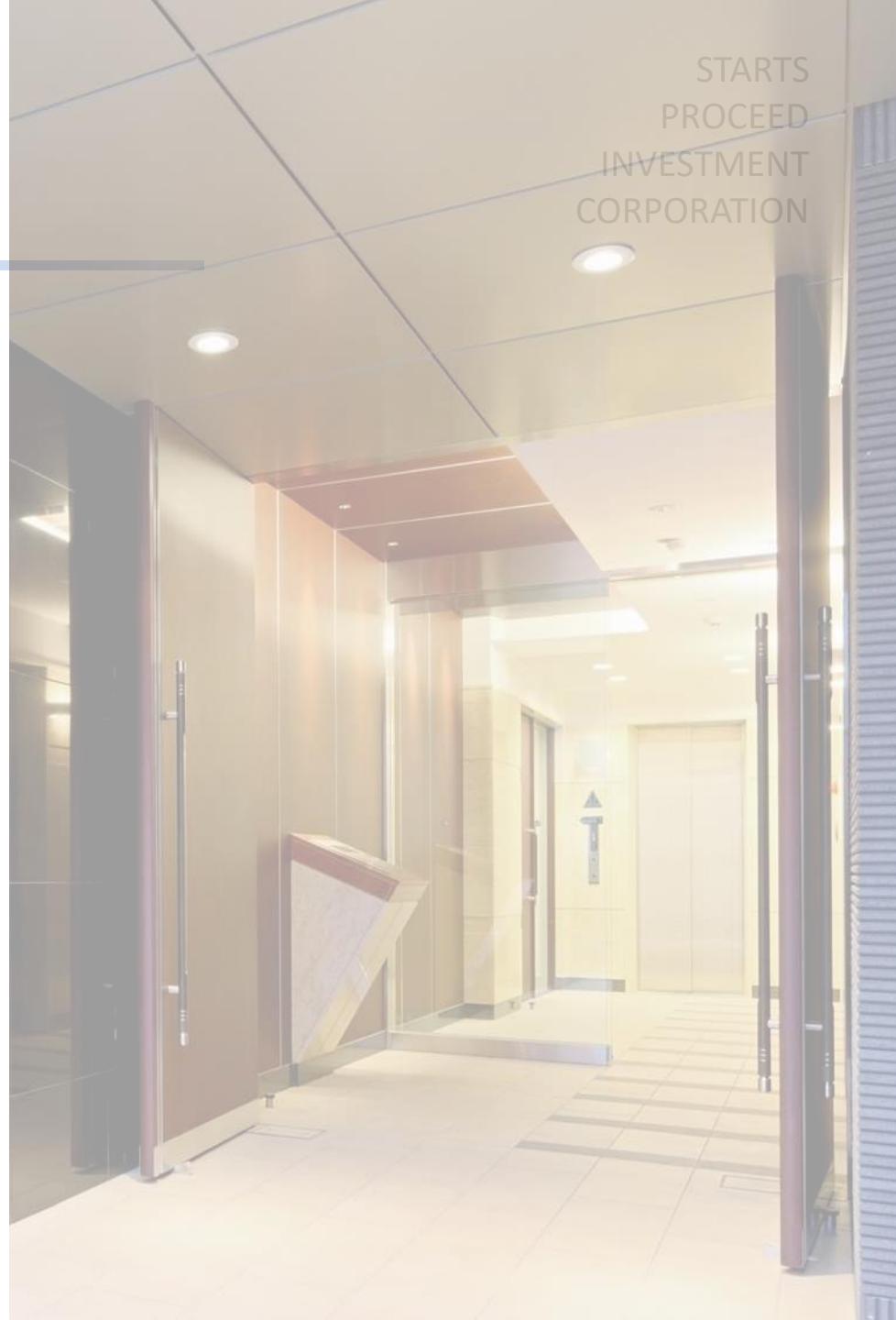
敷地面積: 3,428.28㎡

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

参考資料



(千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,558,790	2,109,924	551,133
信託現金及び信託預金	1,981,070	1,918,318	△ 62,751
営業未収入金	23,835	32,510	8,675
前払費用	76,672	69,981	△ 6,691
未取消費税等	8,072	-	△ 8,072
その他	5,144	9,797	4,652
流動資産合計	3,653,586	4,140,531	486,945
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	46,851,393	46,907,339	55,946
減価償却累計額	△ 10,627,991	△ 11,131,809	△ 503,818
信託建物(純額)	36,223,402	35,775,530	△ 447,871
信託構築物	1,287,397	1,287,299	△ 98
減価償却累計額	△ 822,940	△ 858,191	△ 35,251
信託構築物(純額)	464,457	429,107	△ 35,349
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	547,811	642,370	94,559
減価償却累計額	△ 288,872	△ 316,059	△ 27,187
信託工具、器具及び備品(純額)	258,939	326,310	67,371
信託土地	48,967,674	48,879,302	△ 88,372
有形固定資産合計	85,914,742	85,410,519	△ 504,222
無形固定資産			
ソフトウェア	-	407	407
無形固定資産合計	-	407	407
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	541,719	541,719	-
長期前払費用	105,496	93,421	△ 12,075
繰延税金資産	80	81	0
その他	17,744	19,265	1,521
投資その他の資産合計	675,041	664,487	△ 10,554
固定資産合計	86,589,783	86,075,414	△ 514,369
繰延資産			
投資法人債発行費	15,191	24,961	9,769
繰延資産合計	15,191	24,961	9,769
資産合計	90,258,562	90,240,908	△ 17,653

(千円)

	前期 (2021年10月31日)	当期 (2022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	10,093,500	9,963,500	△ 130,000
営業未払金	234,972	160,868	△ 74,103
未払金	207,842	205,052	△ 2,790
未払費用	7,332	16,557	9,225
未払法人税等	1,956	1,965	8
未払消費税等	7,169	14,056	6,886
前受金	2,210	1,919	△ 291
その他	393	323	△ 69
流動負債合計	10,555,378	10,364,244	△ 191,134
固定負債			
投資法人債	2,000,000	3,500,000	1,500,000
長期借入金	33,552,500	32,182,500	△ 1,370,000
信託預り敷金及び保証金	672,884	675,912	3,027
資産除去債務	136,251	137,375	1,123
固定負債合計	36,361,636	36,495,788	134,151
負債合計	46,917,015	46,860,032	△ 56,982
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	-
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,158,003	1,197,331	39,328
剰余金合計	1,657,003	1,696,331	39,328
投資主資本合計	43,341,547	43,380,875	39,328
純資産合計	43,341,547	43,380,875	39,328
負債純資産合計	90,258,562	90,240,908	△ 17,653

■ 損益計算書

(千円)

	前期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	当期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	3,115,991	3,154,624	38,633
不動産等売却益	61,286	69,375	8,088
営業収益合計	3,177,278	3,224,000	46,721
営業費用			
賃貸事業費用	1,382,510	1,391,429	8,918
資産運用報酬	263,581	260,896	△ 2,685
資産保管手数料	8,480	8,476	△ 3
一般事務委託手数料	25,667	22,654	△ 3,012
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	124,896	125,494	598
営業費用合計	1,806,335	1,810,151	3,816
営業利益	1,370,942	1,413,848	42,905
営業外収益			
受取利息	16	17	0
受取保険金	5,555	5,780	225
未払分配金戻入	1,000	1,157	157
その他	-	530	530
営業外収益合計	6,571	7,486	914
営業外費用			
支払利息	168,949	168,655	△ 293
投資法人債利息	5,147	10,343	5,196
投資法人債発行費償却	2,180	3,508	1,327
融資関連費用	40,743	38,981	△ 1,761
その他	565	565	-
営業外費用合計	217,586	222,055	4,468
経常利益	1,159,927	1,199,280	39,352
税引前当期純利益	1,159,927	1,199,280	39,352
法人税、住民税及び事業税	1,958	1,967	8
法人税等調整額	△ 0	△ 0	0
法人税等合計	1,958	1,966	8
当期純利益	1,157,969	1,197,313	39,343
前期繰越利益	33	18	△ 14
当期末処分利益	1,158,003	1,197,331	39,328

①「賃貸事業収入」

(千円)

	前期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	当期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	増減
賃貸料	2,716,070	2,734,326	18,256
共益費	185,975	187,164	1,189
駐車場収入	84,772	85,246	474
付帯収入	1,643	1,289	△ 354
その他賃貸事業収入	127,529	146,597	19,068
合計	3,115,991	3,154,624	38,633

②「賃貸事業費用」

(千円)

	前期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	当期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	増減
管理業務費	205,024	203,304	△ 1,720
修繕費	107,744	106,340	△ 1,404
公租公課	180,386	182,455	2,069
信託報酬	34,269	34,220	△ 49
水道光熱費	45,822	49,867	4,045
損害保険料	7,605	7,624	19
減価償却費	647,919	645,502	△ 2,417
その他賃貸事業費用	153,737	162,112	8,375
合計	1,382,510	1,391,429	8,919

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (2021年5月1日～ 2021年10月31日)	当期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	1,158,003,138円	1,197,331,817円	39,328,679円
II 分配金の額	1,157,984,451円	1,197,319,886円	39,335,435円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,563円)	(4,718円)	155円
III 次期繰越利益	18,687円	11,931円	△ 6,756円

■ 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	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.86876	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
株式会社あおぞら銀行		520,000						
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						
オリックス銀行株式会社		130,000						
三井住友信託銀行株式会社		56,500						
みずほ信託銀行株式会社		50,000						
株式会社香川銀行		11,500						
小計		2,873,500						
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	1.15011	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
株式会社あおぞら銀行		520,000						
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						
オリックス銀行株式会社		130,000						
三井住友信託銀行株式会社		56,500						
みずほ信託銀行株式会社		50,000						
株式会社香川銀行		11,500						
小計		2,873,500						
株式会社みずほ銀行	2017年5月24日	1,090,000	0.74876	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
株式会社千葉銀行		500,000						
株式会社西日本シティ銀行		500,000						
株式会社三井住友銀行		500,000						
株式会社武蔵野銀行		500,000						
株式会社りそな銀行		385,000						
株式会社東日本銀行		250,000						
株式会社あおぞら銀行		215,000						
オリックス銀行株式会社		150,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
小計		4,190,000						

有利子負債の状況(2022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
株式会社横浜銀行	2017年11月24日	1,000,000	0.77876	2023年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2J
株式会社りそな銀行		519,000						
株式会社みずほ銀行		479,000						
株式会社三井住友銀行		479,000						
株式会社千葉銀行		415,000						
株式会社武蔵野銀行		415,000						
株式会社あおぞら銀行		321,000						
三井住友信託銀行株式会社		171,000						
オリックス銀行株式会社		167,000						
株式会社香川銀行		34,000						
小計		4,000,000						
株式会社りそな銀行	2017年12月15日	650,000	0.67876	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
株式会社あおぞら銀行		600,000						
株式会社みずほ銀行		600,000						
株式会社三井住友銀行		600,000						
三井住友信託銀行株式会社		150,000						
株式会社香川銀行		100,000						
株式会社東日本銀行		100,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
小計		2,900,000						
株式会社りそな銀行	2018年5月25日	727,000	0.77876	2024年5月24日	期限一括	借換資金及び 運用資産の 取得資金の 一部	無担保 無保証	タームローン2L
株式会社あおぞら銀行		450,000						
株式会社京都銀行		400,000						
株式会社みずほ銀行		299,000						
株式会社三井住友銀行		299,000						
株式会社千葉銀行		259,000						
株式会社武蔵野銀行		259,000						
三井住友信託銀行株式会社		107,000						
株式会社香川銀行	100,000							
小計		2,900,000						
株式会社あおぞら銀行	2018年11月22日	1,089,000	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
株式会社りそな銀行		825,000						
株式会社千葉銀行		382,000						
株式会社武蔵野銀行		382,000						
株式会社みずほ銀行		357,000						
株式会社香川銀行		325,000						
株式会社三井住友銀行		241,000						
三井住友信託銀行株式会社	99,000							
小計		3,700,000						

有利子負債の状況(2022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	用途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行	2019年5月24日	831,000	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
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	2019年11月25日	449,000	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
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								
株式会社りそな銀行	2020年5月22日	1,095,000	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
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								
株式会社あおぞら銀行	2020年11月24日	790,000	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
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(2022年4月30日現在)④

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	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2021年5月24日	547,500	0.49876	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2R
株式会社あおぞら銀行		530,000						
株式会社みずほ銀行		458,000						
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		2,159,000						
株式会社りそな銀行	2021年5月24日	548,000	0.55876	2024年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2S
株式会社あおぞら銀行		530,500						
株式会社みずほ銀行		459,000						
株式会社武蔵野銀行		240,000						
株式会社千葉銀行		235,000						
株式会社香川銀行		76,000						
三井住友信託銀行株式会社		72,500						
小計		2,161,000						
株式会社りそな銀行	2021年11月24日	660,000	0.85000 (注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						
株式会社武蔵野銀行		280,000						
株式会社千葉銀行		290,000						
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						
合計		42,146,000						

(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。

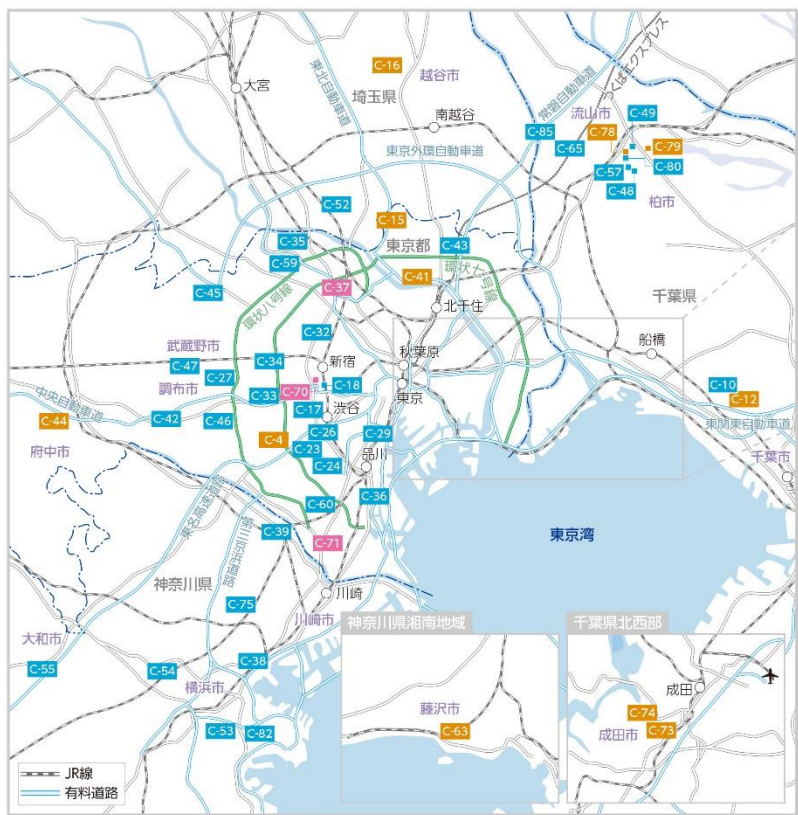
(注2) 金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。

投資法人債	発行日	当期末残高 (千円)	利率(%)	用途	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	2019年11月18日	1,000,000	0.47	借換資金	2024年11月18日	無担保・無保証
第2回無担保投資法人債	2020年11月19日	1,000,000	0.54	借換資金	2025年11月19日	無担保・無保証
第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月18日	1,500,000	0.80	借換資金	2031年11月18日	無担保・無保証
合計		3,500,000				

有利子負債総合計 (借入金+投資法人債)

45,646,000千円

東京周辺都市部



- | | | | |
|------------------|----------------|------------------------|--------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-33 プロシード新高円寺 | C-42 プロシード三鷹 | C-71 プロシード雑司の谷 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エース | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-35 プロシード蓮根 | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-36 プロシード大井町 | C-52 プロシード新横浜 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-37 プロシード十条 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 |
| C-17 プロシード松涛 | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-23 プロシード都立大学 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-42 プロシード調布 | C-59 プロシード東武練馬 | C-85 プロシード流山おおたかの森 |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-44 プロシード中河原 | C-63 プロシード藤沢磯沼 | |
| C-29 プロシード三田 | 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-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳鳥山 | C-70 プロシード西新宿 | |

東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|-----------------------|-----------------|
| C-1 プロシード市川 | C-19 プロシード浦安 | C-61 プロシード市川南 | C-77 プロシード錦糸町 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-20 プロシード新小岩 | C-62 プロシード市川妙典 | C-81 プロシード市川妙典Ⅱ |
| C-3 プロシード葛西 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-83 プロシード門前仲町 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-28 プロシード両国 | C-66 プロシード行徳2 | C-84 プロシード舞浜 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸 | C-67 プロシード西葛西 | C-86 プロシード新川 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-68 プロシード葛西2 | C-87 プロシード錦糸町2 |
| C-9 プロシード行徳 | C-51 プロシード船橋本町 | C-69 プロシード日本橋本町 | |
| C-11 プロシード南行徳 | C-56 プロシード篠崎2 | C-72 プロシード南行徳2 | |
| C-14 プロシード船堀 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|----------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満 | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-34 プロシード仙台上杉 |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | |
| G-26 プロシード弁天町 | R-2 プロシード水戸 |
| G-27 プロシード長崎公園通 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| | R-5 プロシード水戸3 |
| G-15 プロシード福岡高宮 | |
| 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 |

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33期取得資産 NEW ★ シングルタイプ

■ポートフォリオ方針及び期末の状況

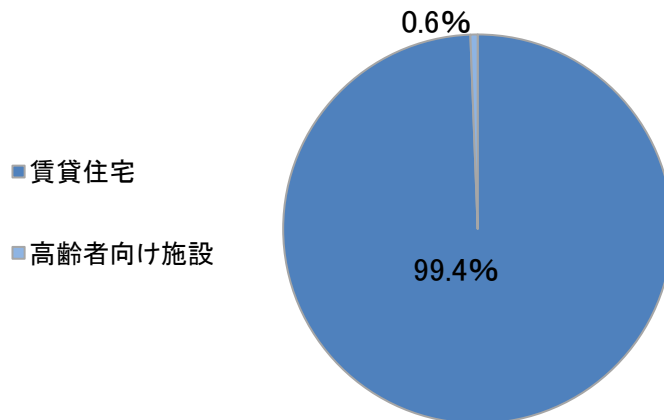
用途別ポートフォリオ方針(注)

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

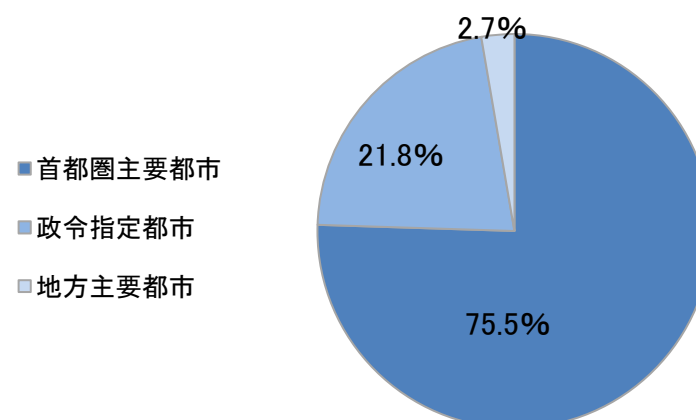
地域別ポートフォリオ方針(注)

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33期末現在:用途別



第33期末現在:地域別



(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(2022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 (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	千葉県市川市	1,076,000	1.2	992,284	1,460,000	3,322.17	3,162.24	50	95.2	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	646,700	0.7	563,723	933,000	1,085.56	1,085.56	45	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	688,700	0.8	588,370	864,000	1,243.80	1,243.80	57	100.0	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	555,900	0.6	612,415	644,000	1,019.27	1,019.27	9	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	602,600	0.7	614,476	799,000	2,076.68	2,002.97	28	96.5	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	419,900	0.5	438,283	601,000	1,685.73	1,639.03	33	97.2	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	303,500	0.3	318,197	319,000	1,045.28	1,045.28	16	100.0	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	315,600	0.4	337,434	351,000	1,218.56	1,157.54	20	95.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市	279,300	0.3	268,359	328,000	963.00	934.50	34	97.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	287,300	0.3	293,015	344,000	838.95	838.95	26	100.0	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市	223,400	0.3	225,280	247,000	1,104.84	1,054.62	22	95.5	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	226,100	0.3	233,131	247,000	479.52	479.52	24	100.0	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	169,400	0.2	168,897	250,000	860.55	860.55	15	100.0	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市	86,700	0.1	89,422	116,000	695.81	695.81	12	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	937,400	1.1	870,976	1,020,000	890.22	869.92	40	97.7	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	497,600	0.6	477,944	519,000	527.88	507.65	26	96.2	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	431,400	0.5	451,035	456,000	1,786.58	1,786.58	21	100.0	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	465,200	0.5	492,176	553,000	1,629.07	1,567.25	27	96.2	7.1	1991年3月15日
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	790,400	0.9	759,020	856,000	808.65	787.37	37	97.4	8.3	2006年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	772,200	0.9	718,597	879,000	831.74	831.74	36	100.0	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	339,800	0.4	287,732	487,000	570.53	570.53	19	100.0	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	466,700	0.5	447,193	478,000	485.15	485.15	24	100.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	454,900	0.5	419,990	495,000	680.50	680.50	29	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	443,900	0.5	418,683	615,000	702.54	702.54	27	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都港区	1,537,200	1.7	1,399,849	1,620,000	1,500.57	1,500.57	72	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	339,000	0.4	366,941	346,000	853.98	853.98	23	100.0	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	223,700	0.3	246,956	284,000	278.36	278.36	17	100.0	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	742,100	0.8	768,780	894,000	1,040.24	1,040.24	57	100.0	10.0	1990年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	277,400	0.3	306,984	251,000	337.05	337.05	20	100.0	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード連根	東京都板橋区	284,000	0.3	307,079	267,000	587.13	587.13	29	100.0	6.8	1991年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	944,000	1.1	964,042	950,000	961.88	961.88	59	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都北区	533,000	0.6	548,077	558,000	1,206.90	1,206.90	30	100.0	7.2	1989年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市	241,000	0.3	254,218	185,000	445.16	445.16	27	100.0	16.4	1991年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市	635,000	0.7	658,189	605,000	759.00	759.00	46	100.0	11.7	1988年9月12日
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	5,172,000	5.9	2,886,009	6,920,000	20,137.85	20,029.09	294	99.5	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	東京都調布市	460,500	0.5	388,417	579,000	764.48	764.48	26	100.0	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	156,800	0.2	174,906	182,000	518.31	518.31	20	100.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	1,141,000	1.3	1,200,590	1,360,000	3,061.94	2,965.57	54	96.9	一番館 10.7 二番館 11.8	1989年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	268,300	0.3	285,652	282,000	483.43	433.42	29	89.7	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	289,600	0.3	324,509	334,000	449.96	433.89	28	96.4	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	477,200	0.5	518,533	581,000	739.48	739.48	47	100.0	9.3	1988年12月16日

ポートフォリオ一覧(2022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)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	732,000	0.8	662,518	736,000	1,279.93	1,279.93	44	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	689,000	0.8	609,676	636,000	1,391.55	1,361.15	47	97.8	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	331,000	0.4	261,785	373,000	659.68	633.31	24	96.0	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	531,700	0.6	485,613	591,000	996.44	971.69	40	97.5	5.7	2006年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	881,000	1.0	939,531	852,000	1,630.24	1,536.24	104	94.2	5.5	1989年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市	552,000	0.6	550,717	578,000	1,246.48	1,168.21	77	93.7	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市	356,000	0.4	357,999	378,000	855.00	837.90	50	98.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	234,000	0.3	225,725	218,000	741.24	722.57	29	97.5	12.9	1991年4月5日
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	913,300	1.0	765,979	1,140,000	2,134.07	2,103.30	35	98.6	4.2	2008年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	537,100	0.6	452,435	688,000	1,149.95	1,121.95	38	97.6	5.4	2009年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	1,564,000	1.8	1,287,348	2,260,000	5,117.49	4,838.45	88	94.5	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	東京都板橋区	422,000	0.5	399,928	585,000	779.84	779.84	35	100.0	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	323,000	0.4	355,494	401,000	600.62	583.51	35	97.2	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	687,000	0.8	697,635	1,000,000	1,635.59	1,582.72	66	96.8	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	498,000	0.6	515,311	656,000	945.00	882.00	45	93.3	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	729,000	0.8	741,324	930,000	2,005.76	2,005.76	25	100.0	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都中央区	1,485,800	1.7	1,503,069	1,850,000	1,904.45	1,812.13	37	95.2	7.5	2006年4月7日
C-65(※)	プロシードTX流山セントラルパーク	千葉県流山市	979,700	1.1	858,558	1,180,000	2,976.85	2,791.19	73	93.8	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	830,000	0.9	815,543	945,000	1,626.54	1,603.31	59	98.6	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	875,600	1.0	951,523	1,070,000	2,993.52	2,993.52	63	100.0	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都江戸川区	750,000	0.8	827,729	981,000	2,140.59	2,140.59	29	100.0	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	2,449,000	2.8	2,598,020	2,680,000	2,553.89	2,511.30	84	98.3	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	2,549,000	2.9	2,703,812	2,810,000	2,461.88	2,218.25	66	90.1	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	917,000	1.0	910,414	1,040,000	1,260.58	1,260.58	29	100.0	13.9	2015年9月5日
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県市川市	1,080,000	1.2	1,058,767	1,200,000	2,832.74	2,756.89	36	97.3	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	1,830,000	2.1	1,907,527	2,090,000	6,873.33	6,509.83	112	94.7	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971,000	1.1	1,032,346	1,130,000	3,716.05	3,687.25	71	99.2	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330,000	4.9	4,375,090	4,560,000	5,457.56	5,224.11	226	95.7	6.9	2007年4月19日
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都江戸川区	380,000	0.4	248,504	427,000	1,408.71	1,408.71	2	100.0	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	2,140,000	2.4	2,227,390	2,250,000	2,302.92	2,160.97	64	93.8	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県柏市	1,170,000	1.3	1,249,556	1,350,000	4,140.69	4,140.69	60	100.0	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県柏市	283,000	0.3	302,499	318,000	1,590.30	1,456.29	24	91.6	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県柏市	269,000	0.3	286,623	277,000	788.95	639.91	17	81.1	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	800,000	0.9	835,081	868,000	1,218.00	1,218.00	58	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市	3,047,000	3.4	3,206,422	3,150,000	2,654.69	2,442.80	76	92.0	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	1,240,000	1.4	1,289,112	1,430,000	1,515.81	1,515.81	48	100.0	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	1,029,000	1.2	1,088,084	1,290,000	1,735.31	1,597.60	66	92.1	7.4	2020年3月10日
C-85(※)	プロシード流山おおたかの森	千葉県流山市	1,069,000	1.2	1,161,016	1,160,000	1,730.96	1,699.37	50	98.2	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川	東京都中央区	500,000	0.6	534,949	539,000	579.96	579.96	18	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2	東京都墨田区	537,100	0.6	576,620	551,000	668.54	571.36	19	85.5	7.4	2007年9月10日
東京都内物件			38,252,600	43.3	35,858,735	45,380,000	76,281.37	74,868.23	1,916	98.1		
東京都を除く首都圏物件			28,441,100	32.2	28,684,900	31,847,000	64,698.63	62,344.10	1,808	96.4		
首都圏主要都市合計			66,693,700	75.5	64,543,674	77,227,000	140,980.00	137,212.33	3,724	97.3		

ポータルフォーリオ一覧(2022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)	期末稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市	403,400	0.5	321,428	498,000	1,101.56	1,052.90	44	95.6	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市	275,000	0.3	218,483	250,000	620.22	620.22	10	100.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市	792,500	0.9	608,014	991,000	1,958.44	1,651.44	77	84.3	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市	309,300	0.4	236,068	390,000	922.40	832.07	30	90.2	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市	453,600	0.5	408,115	516,000	1,312.29	1,231.06	46	93.8	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市	1,022,000	1.2	905,477	1,460,000	2,733.58	2,593.50	94	94.9	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市	499,000	0.6	441,820	654,000	1,204.65	1,151.00	48	95.5	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	219,000	0.2	194,074	318,000	752.04	752.04	27	100.0	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市	880,000	1.0	855,773	1,210,000	1,775.89	1,653.34	56	93.1	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市	780,000	0.9	762,505	1,050,000	1,590.64	1,566.55	61	98.5	8.6	2007年12月21日
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府大阪市	158,000	0.2	151,380	186,000	482.72	482.72	1	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市	2,040,400	2.3	1,972,383	2,370,000	4,218.01	3,880.27	72	92.0	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市	2,129,600	2.4	2,090,036	2,250,000	5,335.93	4,422.26	72	82.9	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	2,170,000	2.5	2,222,486	2,350,000	4,134.70	3,972.69	126	96.1	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	1,070,000	1.2	1,092,481	1,070,000	2,170.80	2,142.97	81	98.7	14.4	2007年3月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	1,670,000	1.9	1,701,298	1,800,000	3,086.99	2,936.51	117	95.1	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市	535,000	0.6	547,563	544,000	1,126.40	1,024.54	40	91.0	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市	831,000	0.9	808,556	927,000	1,851.30	1,739.10	66	93.9	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市	698,000	0.8	754,723	804,000	1,913.28	1,739.00	63	90.9	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市	1,560,000	1.8	1,543,708	1,800,000	3,409.93	3,350.16	108	98.2	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋市	770,000	0.9	806,402	877,000	1,799.52	1,718.49	60	95.5	6.4	2018年8月9日
政令指定都市合計			19,265,800	21.8	18,642,783	22,315,000	43,501.29	40,512.83	1,299	93.1		
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	383,700	0.4	288,711	488,000	1,223.83	1,097.06	36	89.6	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	416,900	0.5	323,410	522,000	1,381.34	1,231.42	36	89.1	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県つくば市	775,600	0.9	739,586	863,000	2,659.71	2,591.09	34	97.4	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸市	824,000	0.9	872,352	889,000	2,258.88	2,258.88	60	100.0	2.5	2018年9月20日
地方主要都市合計			2,400,200	2.7	2,224,060	2,762,000	7,523.76	7,178.45	166	95.4		
総合計			88,359,700	100.0	85,410,519	102,304,000	192,005.05	184,903.61	5,189	96.3		

平均築年数：17.4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済資産の取得価格の割合を指し、小数第2位以下を四捨五入しています。

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

(注4)「期末稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。固定賃料の物件に関しては、100%と記載しています。

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

(注6)(G-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(G-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

(注7)(G-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

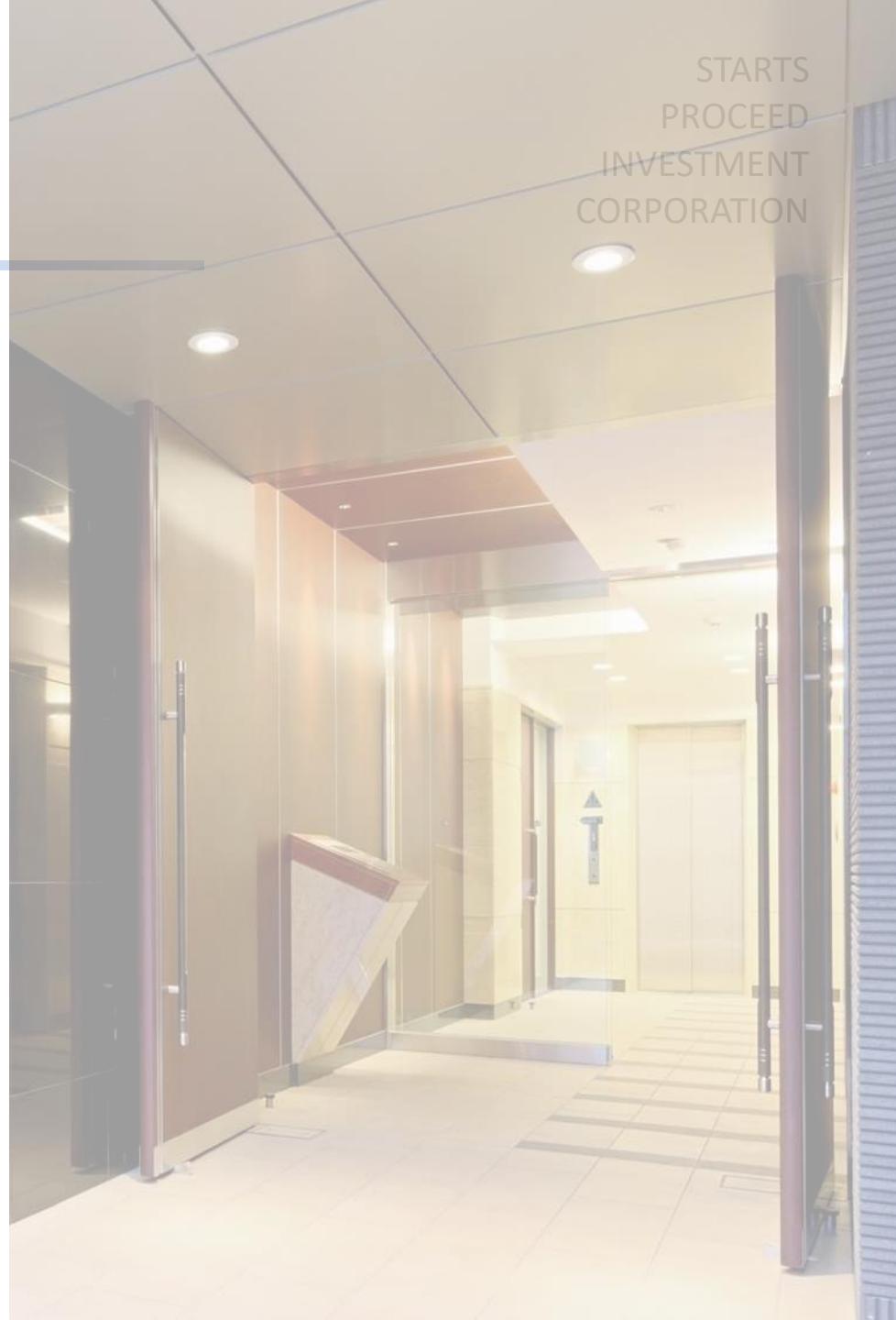
(注8)(G-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(G-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

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

(注10)(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11)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(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

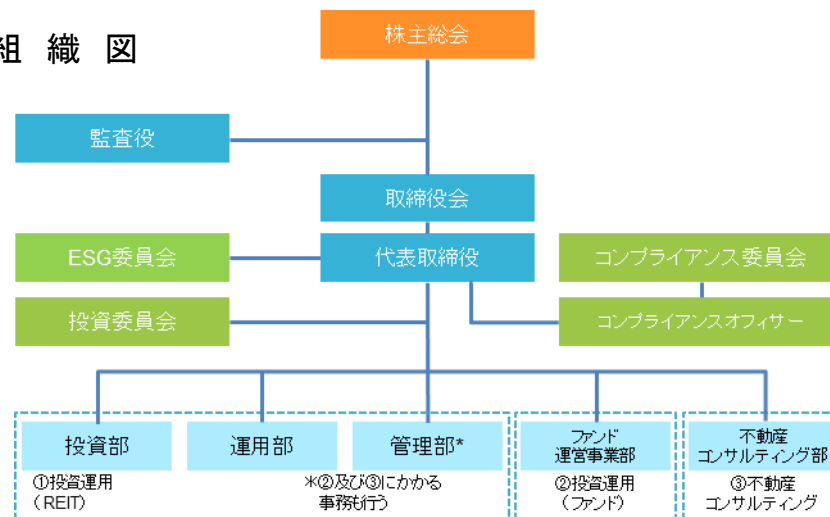
本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

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 スターツコーポレーション株式会社(100%)

■ 組 織 図



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

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

本資料において、特段の記載のないものは2022年4月30日現在の情報です。