



Starts Proceed
Investment Corporation

スタートズプロシード投資法人

2022年10月14日

Steady, Stable and Sustainable Growth

第7回公募増資及び取得予定資産の補足説明資料

証券コード： 8979

本投資法人の理念・特徴

本投資法人の理念

じっくり、揺るがず、末長く

本投資法人の名称の一部である「プロシード(ceed)」は、「前進する」という意味で、本投資法人が、スターツグループの有する賃貸住宅開発・運営におけるノウハウの活用等によって投資を積極的に展開することで、運用資産の着実な成長を目指すという姿勢を表しています

本投資法人の特徴

1. 「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

需要が最も安定していると本投資法人が考えている**平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅に主として投資**することで中長期的に安定した運用を行うことができると本投資法人は考えています。

2. スターツグループとの協力関係(2022年7月末現在)



外部成長

- スターツグループによる物件情報の提供及びウェアハウジング機能を通じた運用資産の取得機会の拡大
- 免震構造の物件等スターツグループが有する開発ノウハウを有効活用した優良物件の取得

内部成長

- 均質かつ適切な運営管理コストでの業務運営
- 入居者に対するきめ細かな対応が可能な業務体制
- 密接な連携による機動的なリーシング活動

オフリングハイライト

1 約6年ぶりの公募増資を通じた、スポンサーパイプラインを活用した外部成長ステージへの回帰

- スポンサーパイプラインにおけるPFI/PPP物件（借地権付建物であり、土地所有権付建物と比較すると資産総額に対する減価償却費率が高い。）の増加に対応した継続的な利益超過分配の実施により、円滑な資産規模成長及び投資主還元強化を企図
- 豊富な住居管理実績から導かれる充実したスポンサーパイプラインからの物件取得

2 コロナ禍においてもディフェンシブ性の高いポートフォリオと着実な内部成長

- 平均的な所得者層をターゲットとした物件への投資による安定需要の獲得とスポンサーグループによるサポート
- 着実かつ安定的な賃料改定実績と高い稼働率の維持

3 投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践

- 継続的な優良物件との入替えや自己投資口取得等による、1口当たりNAV・1口当たり巡航分配金の向上
- ESG委員会の設立等によるサステナビリティに関する取組みを実施

継続的な利益超過分配の実施による投資主還元強化へ

▶▶▶ パイプラインにおける借地権付建物の増加、円滑な資産規模拡大を志向し、継続的な利益超過分配の実施へ(第37期(2024年4月期)以降)

継続的利益超過分配の実施意義

◆ 実施の背景

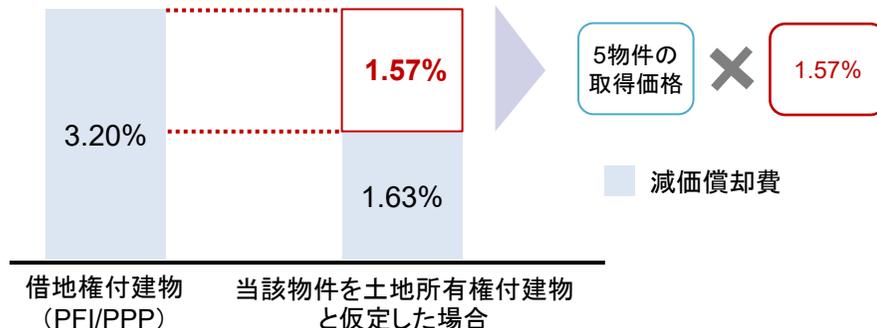
- ▶ スポンサーグループはPFI/PPP物件の開発を積極的に推進しており、本投資法人のパイプライン物件に占めるPFI/PPP物件の割合は上昇する傾向にある。
- ▶ PFI/PPP物件は、借地権付建物であり、資産総額に対する減価償却費の計上割合が高くなる(償却後NOI利回りは相対的に小さくなる)傾向にある。

◆ 対応策

- ▶ 当該物件を土地所有権付建物と仮定した場合と借地権付建物の減価償却費の差分を基準として、資産運用状況に鑑みつつ**毎期継続的な利益超過分配を実施し**、円滑な資産規模拡大を目指す。

◆ 基本的な考え方

本投資法人の借地権付建物の減価償却率 (取得価格ベース)



◆ 借地権付建物5物件(取得価格合計120億円)



継続的利益超過分配の実施に向けた前提条件

- ▶ 投資法人規約を一部変更し、利益超過分配を毎期継続的に実施する旨及びその考え方を記載すること。
- ▶ 圧縮積立金を全額取り崩すこと。

| | | |
|---------------------|-------|-----------------------------------|
| 第34期 (2022年10月期) | | 圧縮積立金対象物件「プロシード篠崎2」及び含み損物件3物件を譲渡 |
| 2023年1月(予定) | | 投資法人規約の変更を投資主総会に付議 |
| 第35期 (2023年4月期) | | 圧縮積立金対象物件「プロシード柏トロワ」及び含み損物件2物件を譲渡 |
| 第36期 (2023年10月期) | | 圧縮積立金の取り崩し |

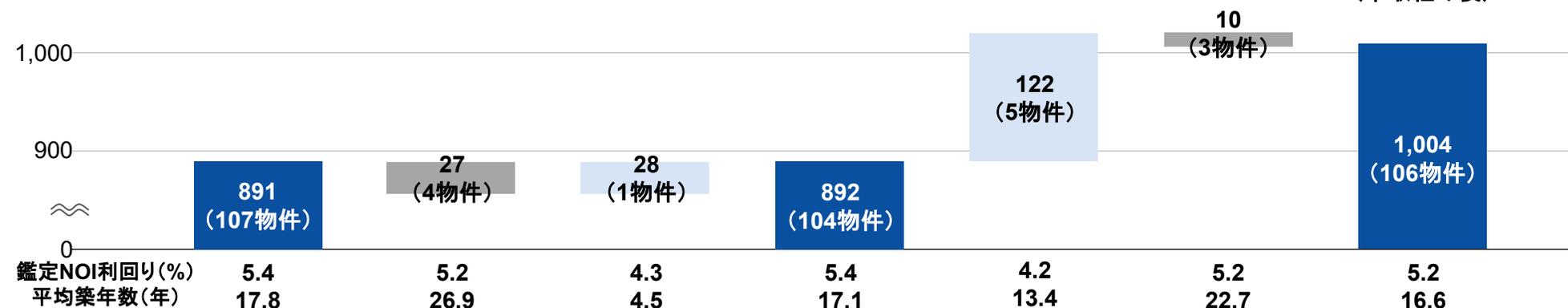
第37期(2024年4月期)以降、継続的利益超過分配の実施へ

本取組みの概要

都心のタワーマンションを含む物件取得により、資産規模が1,000億円に到達予定

本取組みを通じたポートフォリオの変遷

本資料の日付現在 第34期譲渡予定 第34期取得予定 第34期末時点 第35期取得予定 第35期譲渡予定 第35期末時点 (本取組み後)



本取組みに伴う本取得予定資産の一覧

| 取得予定日 | 物件番号 | 物件名 | 取得予定価格 (百万円) | 鑑定評価額 (百万円) | 鑑定NOI利回り(%) | 稼働率(%) (注1) |
|-------------------|------|----------------|--------------|-------------|-------------|-------------|
| 2022/10/31 (第34期) | C-89 | アルファグランデ千桜タワー | 2,800 | 2,880 | 4.3 | 100.0 |
| | C-90 | プロシード山下公園ザ・タワー | 7,900 | 7,900 | 4.0 | 91.0 |
| 2022/11/1 (第35期) | C-91 | 篠崎ツインプレイス | 1,500 | 1,540 | 5.3 | 94.0 |
| | C-92 | プロシード南砂町 | 735 | 744 | 3.9 | 91.2 |
| | G-36 | プロシード釣鐘 | 795 | 818 | 4.0 | 84.6 |
| | G-37 | プロシード深江橋 | 1,305 | 1,340 | 4.1 | 94.0 |

本譲渡予定資産

| | | |
|-----------|----------------|-------|
| 第34期譲渡予定 | 帳簿価格(注2) (百万円) | 2,661 |
| プロシード蓮根 | 譲渡予定価格 (百万円) | 2,864 |
| プロシード新丸子 | 差額 (百万円) | 202 |
| プロシード西川口 | | |
| プロシード篠崎2 | | |
| 第35期譲渡予定 | 帳簿価格(注2) (百万円) | 1,009 |
| プロシード高円寺南 | 譲渡予定価格 (百万円) | 1,124 |
| プロシード白楽 | 差額 (百万円) | 114 |
| プロシード柏トロワ | | |

赤字:圧縮積立金対象物件

(注1)稼働率については、2022年7月末時点の数値を記載しています。
(注2)帳簿価格については、2022年7月末時点の数値を記載しています。

第34期取得予定資産 アルファグランデ千桜タワー

▶▶▶ 「東京」駅まで1.5km圏に位置する、千代田区との一体複合開発による免震タワーマンション



◆ 千代田区有地及び周辺民間地を活用した複合開発案件

▶ 都心の小学校跡地と隣接する民間地に定期借地権を設定し、25階建超高層マンションの一体的な開発を行ったPPP事例

◆ 生活利便施設が揃った環境と、13駅・13路線が利用可能な高い交通利便性

- ▶ 「東京」駅まで1.5km圏でありながら、徒歩で様々な施設・公園にアクセス可能
- ▶ 東京メトロ日比谷線、JR山手線等都心を網羅する13路線の利用駅が徒歩13分圏内にあり、東京の主要駅に乗り換えなしでアクセス可能

◆ 都心にありながら高い開放感を実現した免震構造のタワーマンション

▶ 防災空地を確保して高い開放感を実現し、免震構造により建築された安全性の高い高層マンション

物件概要

| | |
|----------|--|
| 所在地 | 東京都千代田区神田東松下町25番地 |
| 最寄り駅 | 都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩1分 東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩4分 JR京浜東北線・山手線・総武線「秋葉原」駅 徒歩5分 東京メトロ銀座線「神田」駅 徒歩5分 JR京浜東北線・山手線・中央線「神田」駅 徒歩5分 他 |
| 取得予定価格 | 2,800百万円 |
| 鑑定評価額 | 2,880百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.3% |
| 稼働率 | 100.0% (2022年7月末時点) |
| 竣工年月 | 2018年4月 |

第35期取得予定資産① プロシード山下公園ザ・タワー

横浜ベイエリアの上質な暮らしを演出するパークサイドタワーレジデンス



◆ 横浜ベイエリアの駅近高層賃貸マンション

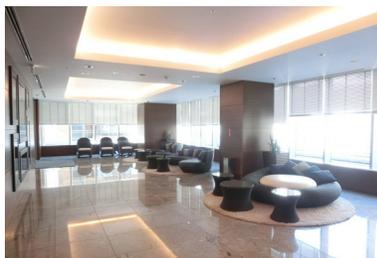
➢ 横浜港、山下公園を臨み、最寄りの横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅までは徒歩2分と交通アクセスにも優れたアーバンプライムロケーションの高層賃貸マンション

◆ 首都圏、横浜ビジネスエリアへのアクセス優位

➢ 最寄駅からは、「横浜」駅まで約7分、「東京」駅までは約33分と交通アクセスにも恵まれ、首都圏主要ビジネスエリアへの通勤者から高い需要のある物件

◆ パークサイドタワーレジデンスとしての高いラグジュアリー性能

➢ 多彩な住環境のプランとゆとりある居住空間により、一層充実した暮らしを演出



物件概要

| | | |
|----------|-----------------------------|--------------|
| 所在地 | 神奈川県横浜市中区山下町27番地 | |
| 最寄り駅 | 横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅 徒歩2分 | |
| 取得予定価格 | 7,900百万円 | |
| 鑑定評価額 | 7,900百万円 | |
| 鑑定NOI利回り | 4.0% | |
| 稼働率 | 91.0% | (2022年7月末時点) |
| 竣工年月 | 2007年12月 | |

第35期取得予定資産① プロシード山下公園ザ・タワー

周辺エリアの特性

- ▶ 外国人居留地が置かれた「山手」と「山下」には、当時を感じられる歴史的な建造物や世界のVIPが利用した老舗ホテル、多様な飲食店などが点在しており、今も世界中より数多くの観光客を集客
- ▶ 2004年の横浜高速鉄道みなとみらい線の開通と同時に「元町・中華街」駅が開業し、渋谷など都心部へ直通で結ばれたことで利便性は大きく向上
- ▶ 「横浜みなとみらい21」エリアと隣接しており、また、都心部へのアクセスが良好であることからタワーマンションを中心とする大型の分譲・賃貸マンションが数多く建設される等、住宅地としての顔を持つ街へと変貌

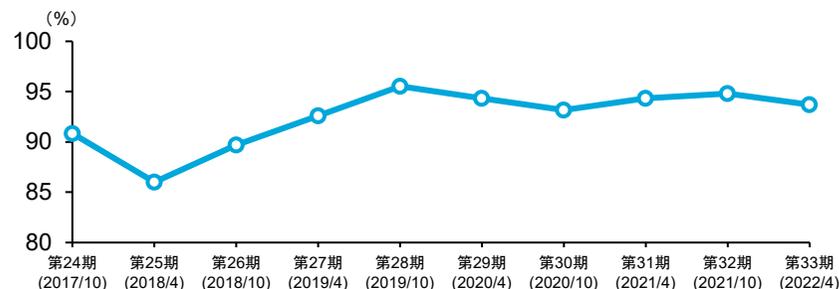


◆ 横浜市の人口・世帯数の推移



出所：総務省自治行政局「住民基本台帳」に基づき資産運用会社にて作成

◆ 本物件の稼働率の推移



◆ 開発が進む横浜ベイエリア

- ▶ 2020年の横浜市新市庁舎移転やJR横浜駅タワーの開業など、ベイエリアの再開発が急速に進展
- ▶ 今後、みなとみらいを中心に複数の大型複合ビル建築、大学新キャンパス開設が予定され、更なる居住ニーズを創出



第35期取得予定資産② 篠崎ツインプレイス

▶▶▶ スターツグループの総合力を活かした都市開発事業のランドマーク複合施設



物件概要

| | |
|----------|---|
| 所在地 | (20番街区)東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号 (21番街区)東京都江戸川区篠崎町七丁目21番5号 |
| 最寄り駅 | 都営地下鉄新宿線「篠崎」駅 徒歩1分 |
| 取得予定価格 | 1,500百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,540百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 5.3% |
| 稼働率 | 94.0% (2022年7月末時点) |
| 竣工年月 | (20番街区)2008年3月 (21番街区)2008年4月 |



◆ スターツグループと江戸川区の共同開発・運営施設「篠崎ツインプレイス」

- ▶ スターツグループが江戸川区と共に都市開発事業として開発・運営する図書館・生涯学習施設等の公益施設と住宅や商業施設等の民間施設を備えた駅直結の複合施設



◆ 取得済資産との一体的な運営による効率化

- ▶ 取得済資産の「プロシード篠崎タワー」を含む本複合施設において、未取得部分の一部を追加取得することで、より一体的な運営を企図

第35期取得予定資産② 篠崎ツインプレイス

周辺エリアの特性

- 都内でありながら都立篠崎公園や江戸川緑地を始めとした緑が多い住環境に優れたエリア
- 「篠崎ツインプレイス」は、篠崎駅前再開発事業により整備され、上層階に賃貸・分譲住宅を、低層階には図書館等の区民施設、スーパーマーケットやコンビニエンスストア等を併設し、篠崎駅にも地下通路により繋がる、利便性の高い施設
- 近年の区画整理の施行によって更なる発展が期待できるエリア

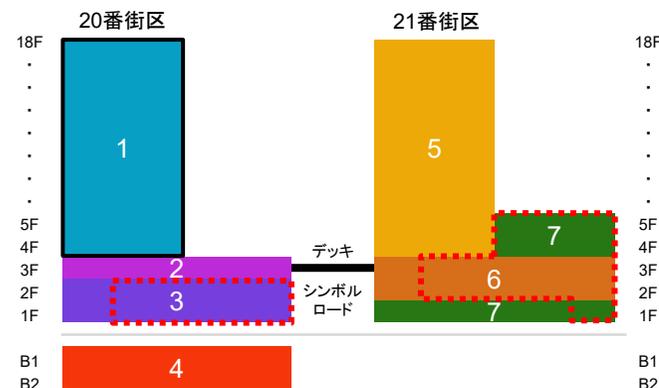


◆ スターツグループの総合力を活かした都市開発プロジェクト

- 江戸川区が進める篠崎駅西部地区画整理事業においてスタートグループが提案した官民連携による合理的な事業手法が採用され、複合施設「篠崎ツインプレイス」が竣工
- スターツグループの不動産事業のノウハウを結集し、設計・施工から管理・事業運営まで、高い総合力を活かした事業開発により、当該エリアの更なる発展を推進

◆ 本物件の取得範囲

| 取得済資産 | 今回取得予定資産 |
|----------------------------|----------------------------|
| 1 プロシード篠崎タワー (賃貸住宅:88戸) | 5 アルファグランデ篠崎 (分譲住宅:54戸) |
| 2 篠崎文化プラザ | 6 駐車場(一部) |
| 3 店舗(一部) | 7 店舗・事務所等(一部) |
| 4 篠崎駅西口駐輪場・ 都営地下鉄新宿線篠崎駅 | |



第35期取得予定資産③ プロシード釣鐘／プロシード南砂町／プロシード深江橋

大阪都心部の駅近高層マンションと東京都心部へのアクセス抜群な築浅マンション

プロシード釣鐘



◆ 大阪市の駅近高層賃貸マンション

- 全室角部屋、南向きの部屋で日当たり・通風良好
- 在宅勤務等により需要の高まっている1LDK

| 物件概要 | |
|----------|---|
| 所在地 | 大阪府大阪市中央区釣鐘町二丁目1番5号 |
| 最寄り駅 | 大阪メトロ谷町線「天満橋」駅 徒歩5分 大阪メトロ中央線「谷町四丁目」駅 徒歩9分 京阪電鉄本線「北浜」駅 徒歩10分 |
| 取得予定価格 | 795百万円 |
| 鑑定評価額 | 818百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.0% |
| 稼働率 | 84.6% (2022年7月末時点) |
| 竣工年月 | 2015年3月 |

プロシード南砂町



| 物件概要 | |
|----------|----------------------|
| 所在地 | 東京都江東区南砂五丁目12番5号 |
| 最寄り駅 | 東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩14分 |
| 取得予定価格 | 735百万円 |
| 鑑定評価額 | 744百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 3.9% |
| 稼働率 | 91.2% (2022年7月末時点) |
| 竣工年月 | 2021年9月 |

プロシード深江橋



| 物件概要 | |
|----------|---------------------|
| 所在地 | 大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号 |
| 最寄り駅 | 大阪メトロ中央線「深江橋」駅 徒歩1分 |
| 取得予定価格 | 1,305百万円 |
| 鑑定評価額 | 1,340百万円 |
| 鑑定NOI利回り | 4.1% |
| 稼働率 | 94.0% (2022年7月末時点) |
| 竣工年月 | 2008年11月 |

スタートズグループの手掛ける大型開発プロジェクト①

大久保地区公共施設再生事業 『プラッツ習志野』



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・体育館)
民間付帯施設

2019年11月開業

- 千葉県習志野市の老朽化した大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館、中央公園を一体的に再生するPFI事業で、生涯学習複合施設を「プラッツ習志野」としてオープン
- 様々な事業で培った施設の維持管理ノウハウを有するスタートズファシリティーサービス株式会社が維持管理・運営を統括し、公共施設運営を通じて、地域活性化に寄与

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』



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

- 日本初の煉瓦倉庫コンバージョン型PFI事業により、現存する煉瓦倉庫を美術館を中核とした文化交流施設に改修し、運営維持管理業務を行う事業
- PFI・PPP事業実績の豊富なスタートズグループによるガバナンスや、整備や運営に至る一連の取組みに関する一貫性と実効性が高評価

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』



京都府京都市

ホテル・商業

2020年7月開業

- 京都市中央卸売市場第一市場の施設整備に伴い七条通りに面した土地に、京都市西部エリアの活性化に貢献するホテル・商業施設を組み合わせた複合施設を開発
- スタートズアセットマネジメント株式会社が商業施設の不動産コンサルティング業務を、スタートズホテル開発株式会社がホテル運営をそれぞれ受託

府中グリーンプラザ敷地活用事業 『ホテル ケヤキゲート 東京府中』



東京都府中市

ホテル・店舗・事務所・
コワーキングスペース・駐輪場

2021年7月開業

- 京王線「府中」駅から直通的「府中スカイナード(ペDESTリアンデッキ)」でつながる公有地を利活用した、地域との連携や街の賑わいの創出をコンセプトとするホテル・商業施設の複合施設開発事業
- ホテルの他に、地域イベントを行うことが可能な広場や、起業・創業を目指す方を応援するシェアキッチンやコワーキングスペースの導入等により、スタートズの総合力による地域に根差したサービスを提供

スタートズグループの手掛ける大型開発プロジェクト②

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

- 愛知県江南市「布袋」駅における図書館等の公共施設と食品スーパー等の民間施設から成る複合施設の整備・維持管理事業
- スタートズグループの「総合生活文化企業」の強みを活かした、地域交流施設の設置や駅周辺の一体感を演出する全体設計、市民と連携し将来の地域価値向上を図る取組み姿勢等が高評価

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・駐車場

2024年1月開業予定

- 近年発展の著しい「札幌」駅北口エリアに残る低未利用地において、商業・居住・宿泊機能等の複合的な土地利用で都市機能を更新する開発事業
- スタートズグループが宿泊棟・駐車場の所有・運営を担う組合員として参画し、札幌の玄関口に相応しい都市機能の集積と魅力ある都市空間を形成

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

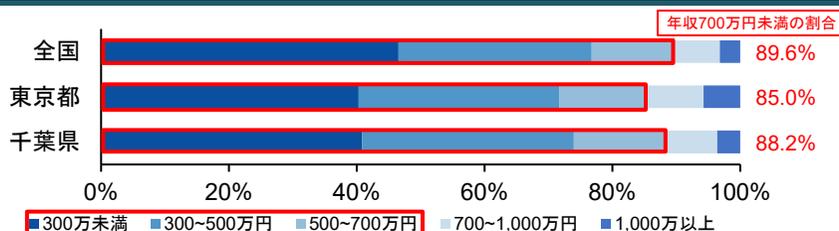
- 「国際的な産学連携」、「観光・集客」及び「都心居住」機能の導入を図り、世界中から多様な人材が集い、賑わいを生み出し続けるまちづくりを実施
- 旧横浜市役所隣接地の住宅・オフィス・商業施設で構成する地上31階、地下1階、高さ約150m、延べ面積約88,500㎡の超高層ビル開発計画にスタートズグループが事業協力者として参画

コロナ禍においてもディフェンシブ性の高いポートフォリオ

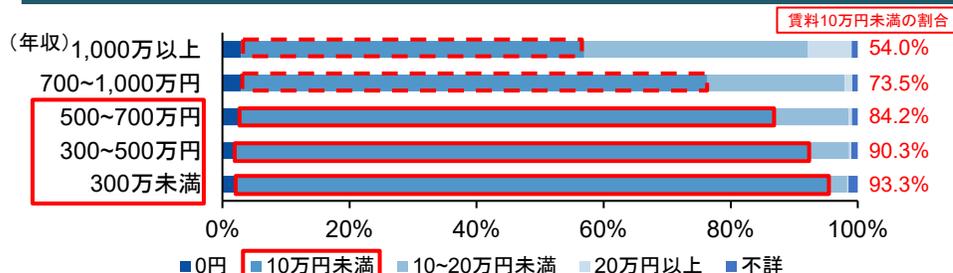
▶▶▶ コロナショック時でも投資口価格は相対的に安定的に推移
本投資法人は、世帯数が多く安定需要が見込めると本投資法人が考えている平均的な所得者層を対象とした物件を中心に投資

本投資法人が対象とするテナント層の安定性

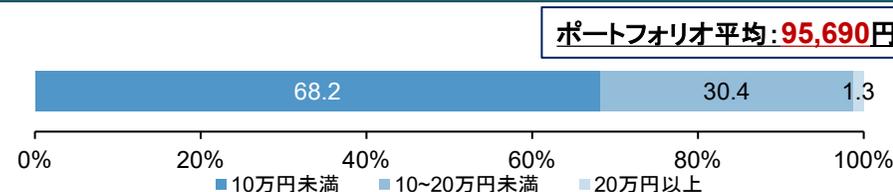
◆ (ご参考) 民営借家居住世帯の年収割合



◆ (ご参考) 民営借家居住世帯における年収と賃料の関係



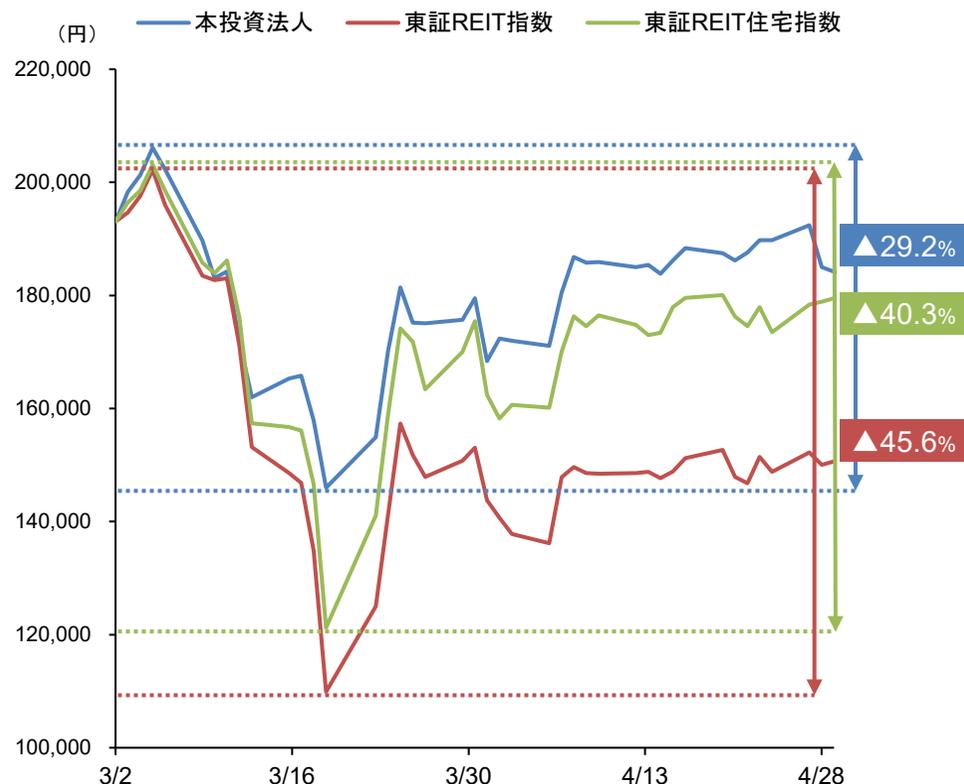
◆ 本投資法人のポートフォリオ物件の賃料水準



- ▶ 年収が高くなるほど賃料が高い層が増える傾向にあるものの、**賃料が10万円以下がボリューム層**であり、年収700万円以下となると80%超
- ▶ 本投資法人のポートフォリオ平均賃料は95,690円であり、**最も需要の見込める賃料水準**であるため、安定的な運用が可能

コロナショック時の投資口価格パフォーマンス

(2020年3月-2020年4月)



- ▶ コロナショック時に業界全体として投資口価格が大幅に下落したなか、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数及び東証住宅REIT指数と比べて**下落率が低く、安定的に推移**

(注) 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の数値については、2020年3月2日時点における東証REIT指数及び東証住宅REIT指数の数値を本投資法人の同日時点の投資口価格の終値(193,100円)を基に指数化しています。

スタートズグループのサポート体制

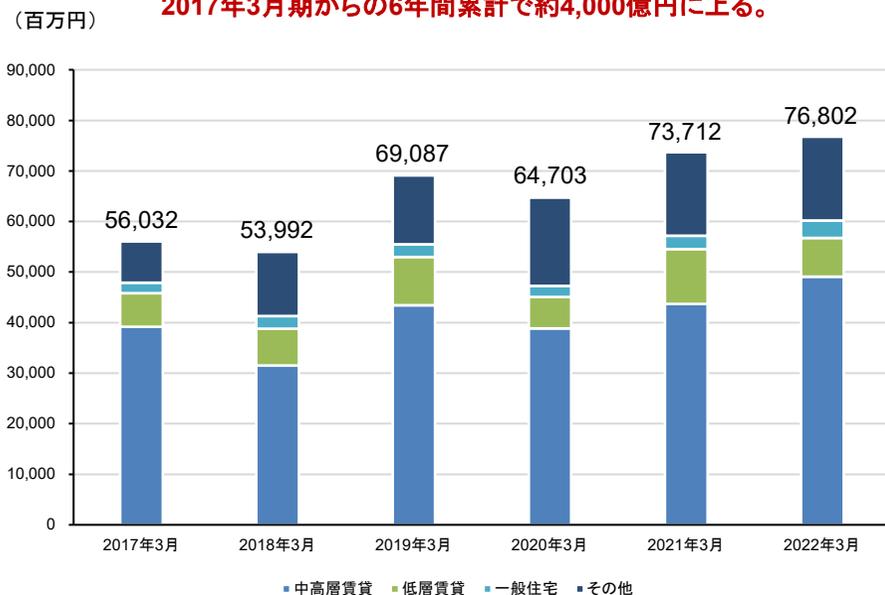
スタートズCAM株式会社

◆ 免震物件普及による社会貢献

- グループの設計・施工を担う企業
- 免震物件施工585棟(2022年7月末現在)
- 免震対応の物件は本投資法人のポートフォリオにも順次組み入れられており災害時の物件自体のダメージを軽減するとともに、継続的な賃料収入の維持・確保にも貢献

◆ スタートズグループの案件受注高

スタートズグループの案件受注高は
2017年3月期からの6年間累計で約4,000億円に上る。



スタートズピタットハウス株式会社

◆ リーシング能力の活用

- グループの賃貸・売買の仲介業務を担う企業
- 全国658店舗を展開(2022年7月末現在)
- 全国に張り巡らされた店舗網で地域ごとの入居者ニーズを汲み取り、それに合った商品・サービスを提供する事でグループのリーシング活動に貢献

スタートズアメニティー株式会社

◆ 賃貸住宅管理の安定経営への貢献

- グループのPM・BMを担う企業
- 管理戸数は約79万戸(2022年7月末現在)
- 24時間対応のコールセンター・入居者専用WEBサイト等による入居者満足度向上、地域密着による市場分析力や提携企業からの借上社宅オーダーによる入居率向上、サブリース活用等により安定経営サポート

スタートズ出版株式会社

◆ エリアの活性化に貢献

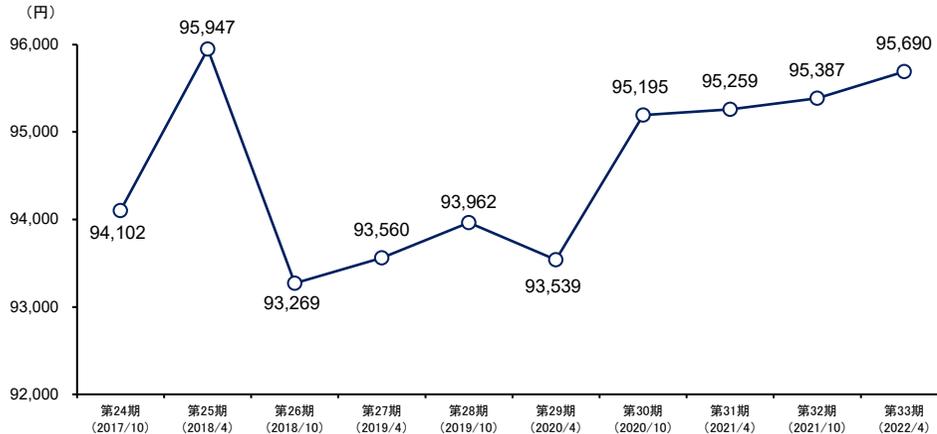
- グループのメディア機能を担う企業
- 旗艦雑誌の「OZマガジン」は若い女性をメインに大きな支持を得ており、新たなトレンドを創出
- 若い女性を中心に支持を得ている媒体を通じて、エリアの活性化に貢献



着実かつ安定的な内部成長実績

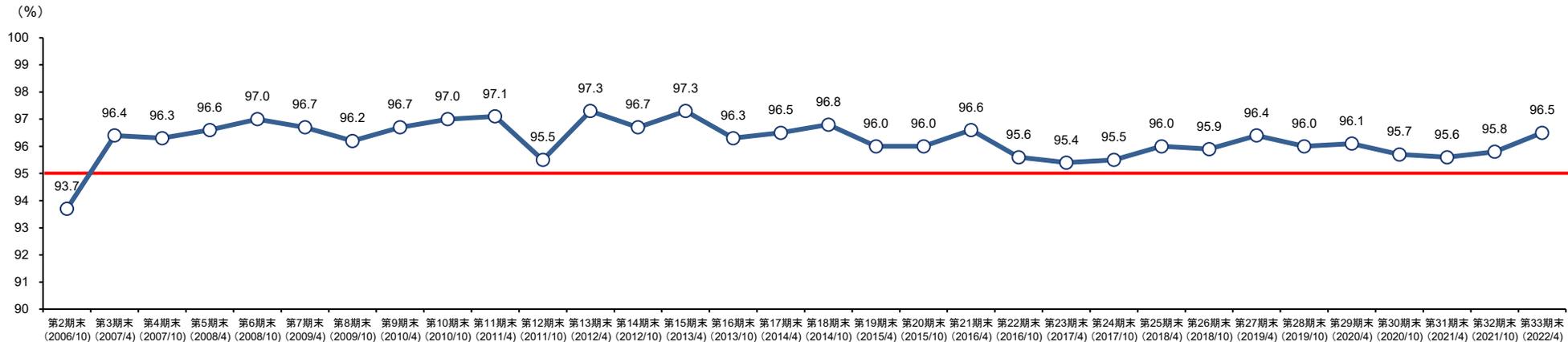
第24期(2017年10月期)以降の平均賃料の推移

- 第24期(2017年10月期)以降、内部成長を通じてポートフォリオの賃料を着実に増加させ、平均賃料も堅調に推移



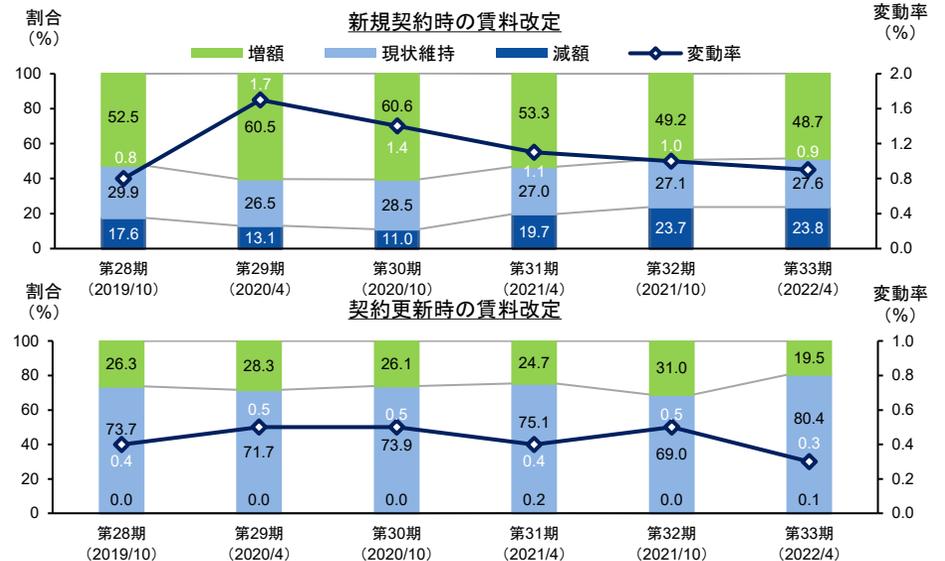
稼働率の推移

- ピタットハウスによるリーシング活動や東西線沿線を中心としたドミナントエリアの優位性を活かし、第3期以降継続して95%以上の高い稼働率で推移



第28期(2019年10月期)以降の賃料改定の状況

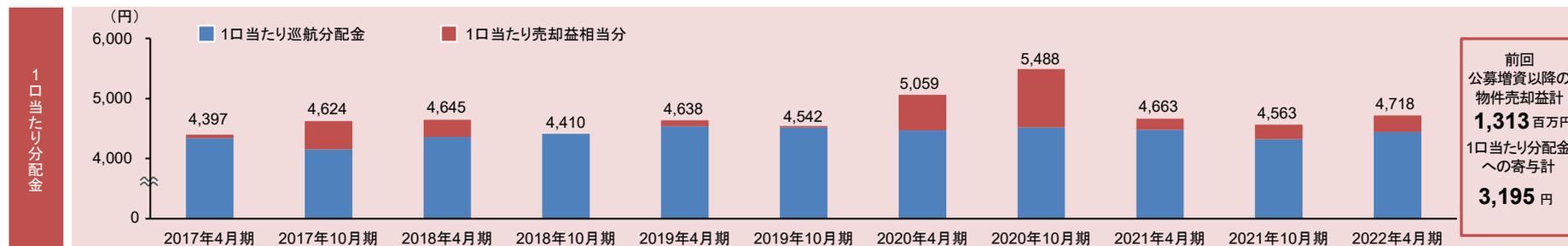
- コロナ禍においても継続して内部成長を実現



投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践①

▶▶▶ 前回公募増資以降、継続的に資産入替を実施し、含み益を顕在化、投資主還元を行うと同時に1口当たりNAVの向上、ポートフォリオの質の向上も実現

| | 第23期 2017年4月期 | 第24期 2017年10月期 | 第25期 2018年4月期 | 第26期 2018年10月期 | 第27期 2019年4月期 | 第28期 2019年10月期 | 第29期 2020年4月期 | 第30期 2020年10月期 | 第31期 2021年4月期 | 第32期 2021年10月期 | 第33期 2022年4月期 | 第34期 2022年10月期 | |
|-----|--|--|--|--|---|--|---|---|--|---|---|---|---------------------------|
| 物件 | 取得 2017/3/28公表  ライフサポートレジデンス 船堀駅前 | 2017/9/28公表  プロシード錦糸町 | 2017/12/7公表  プロシードK2 他3物件 | 2018/5/23公表  プロシード市川妙典Ⅱ | | 2019/9/26公表  プロシード金山3 | 2020/3/30公表  ザ・パークハビオ 横浜山手 | 2020/5/18公表  プロシード 門前仲町 他2物件 | 2021/4/22公表  プロシード流山 おおたかの森 | 2021/6/25公表  プロシード新川 | 2022/2/24公表  プロシード 錦糸町2 | 2022/4/26公表 プロシード 石川台 | 2022/4/26公表 プロシード 石川台 |
| | 売却  プロシード元町 プロシード元町2 |  プロシード本通 他6物件 |  プロシード箱崎宮Ⅰ 他2物件 | | 2019/3/26公表 プロシード せんげん台 |  プロシード東川口 | 2020/3/13公表 プロシード北堀江 他2物件 | |  プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ 他1物件 |  プロシード本八幡 |  2022/3/29公表 プロシード 中野新橋 |  プロシード 篠崎2 他3物件 | 今回公表 アルファグランデ 千桜タワー |
| その他 | 2017/2/23公表 パイプラインサポート 契約見直し (譲渡に係る優先検討権を サポート会社に付与) | 2017/4/11公表 JCRより 格付「A-(安定的) (長期発行体格付)」を取得 | 2018/12/14公表 規約変更 (取得対象範囲の拡大) | 2019/3/26公表 自己投資口取得により (2019年4月期の分配金は 4,400円(期初予想)から 4,638円(実績)に上昇) | 2021/7/26公表 JCRより 格付「A-(ポジティブ) (長期発行体格付)」を取得 | 2021/9/2公表 FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Seriesへの組入れ | 2022/8/30公表 JCRより 格付「A-(安定的) (長期発行体格付)」を取得 | | | | | | |

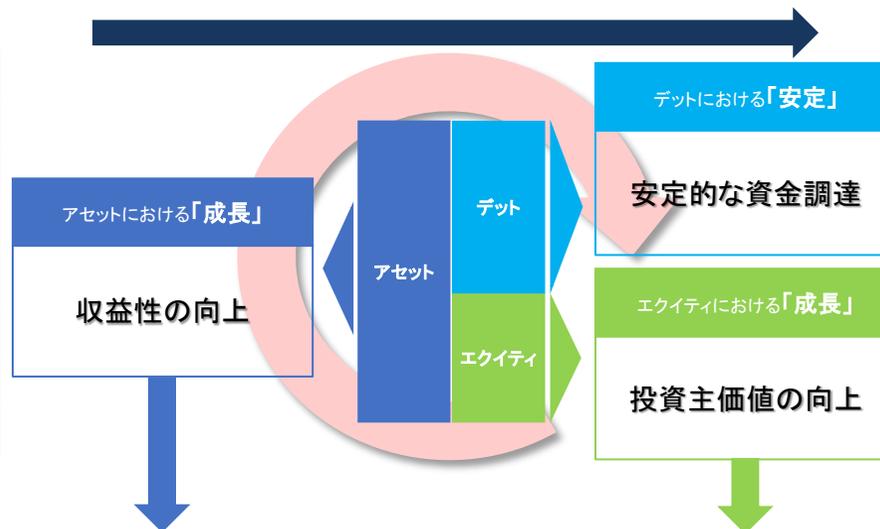


投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践②

▶▶▶ 資産入替や自己投資口取得などアクティブ・マネジメントを受け、投資法人としての主要指標は着実に改善

＜アクティブ・マネジメントへの取組み前＞

| 第23期(2017年4月期)時点 | |
|------------------|-----------|
| 取得価格合計 | 82,088百万円 |
| 賃貸NOI | 2,201百万円 |
| NOI利回り(取得価格ベース) | 5.4% |
| 平均入居期間 | 3.9年 |
| 発行済投資口数 | 256,777口 |
| 1口当たりNAV | 193,403円 |
| 1口当たり分配金 | 4,397円 |



＜アクティブ・マネジメントへの取組み後＞

| 第33期(2022年4月期)時点 | |
|------------------|-----------|
| 取得価格合計 | 88,359百万円 |
| 賃貸NOI | 2,408百万円 |
| NOI利回り(取得価格ベース) | 5.5% |
| 平均入居期間 | 5.0年 |
| 発行済投資口数 | 253,777口 |
| 1口当たりNAV | 232,791円 |
| 1口当たり分配金 | 4,718円 |

＜第23期以降の資産入替の取組み事例＞

| | 第23期～第30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) | 合計 |
|----------|-----------|--------------------|---------------------|--------------------|-----------|
| 取得価格 | 13,512百万円 | 1,069百万円 | 500百万円 | 537百万円 | 15,618百万円 |
| 鑑定評価額 | 14,074百万円 | 1,100百万円 | 522百万円 | 551百万円 | 16,247百万円 |
| 平均築年数 | 7.2年 | 1.2年 | 11.9年 | 14.5年 | 7.2年 |
| 譲渡価格 | 9,015百万円 | 785百万円 | 336百万円 | 760百万円 | 10,896百万円 |
| 鑑定評価額 | 8,746百万円 | 734百万円 | 336百万円 | 700百万円 | 10,516百万円 |
| 平均築年数 | 17.0年 | 24.2年 | 17.4年 | 29.5年 | 18.4年 |
| 譲渡益/交換差益 | 1,136百万円 | 46百万円 | 61百万円 | 69百万円 | 1,313百万円 |

今後の資産入替方針

1. 東京外周部の築古物件に関して譲渡を行う。
2. 譲渡益/交換差益は分配金に上乗せし投資主に還元するほか、取得資金として活用する。
3. 譲渡対象の資産より優良な資産の取得を行い、ポートフォリオの質的向上及び外部成長を図る。

＜これまで実施した主要な資本戦略＞

スポンサーサポート姿勢の明確化

2009年スターツコーポレーション株式会社が本投資法人の投資口を取得

資金調達手段の多様化

2019年に本投資法人初の一般募集による投資法人債を発行

時流を見極めた投資主還元策

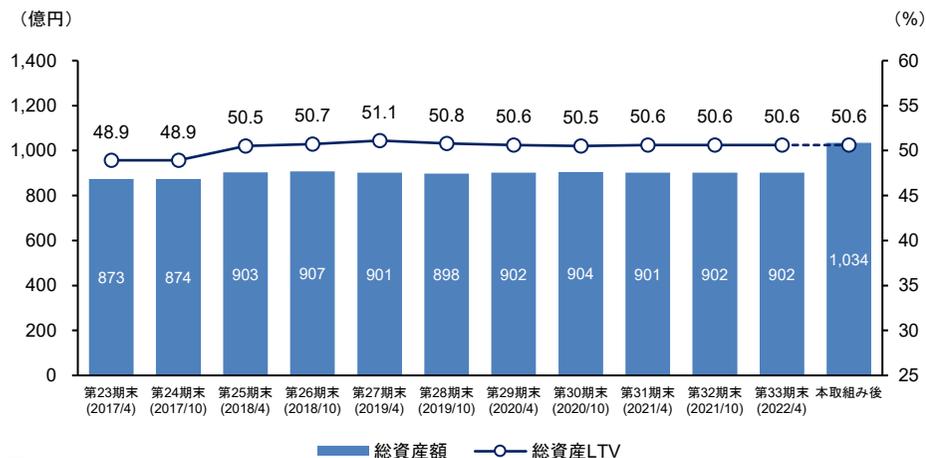
2019年に自己投資口の取得を実施することで、1口当たり分配金・1口当たりNAVの成長を実現

＜2019年に実施した自己投資口取得の概要＞

| | |
|-------------|---|
| 取得した投資口の総数 | 3,000口(発行済投資口総数(自己投資口を除きます。))に対する割合:1.17% |
| 投資口の取得価額の総額 | 545,913千円 |
| 取得期間 | 2019年3月27日～2019年4月4日(約定ベース) |
| 消却日 | 2019年4月26日(消却後の発行済投資口総数:253,777口) |
| 1口当たり分配金 | 第27期期初予想分配金4,400円⇒第27期確定分配金4,638円 |
| 1口当たりNAV | 第26期末203,743円⇒第27期末210,360円 |

財務戦略

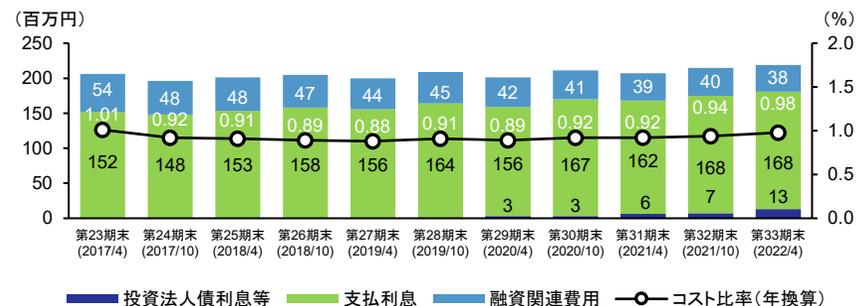
総資産額及び総資産LTVの推移



鑑定評価額及び鑑定LTVの推移



有利子負債コストの推移



本取組み後の有利子負債

| | 借入残高 |
|---------------|-----------|
| 1年内返済予定の長期借入金 | 9,032百万円 |
| 長期借入金 | 39,813百万円 |
| 借入金合計 | 48,846百万円 |
| 投資法人債 | 3,500百万円 |
| 総資産LTV | 50.6% |

信用格付の状況

➤ 格付の向上により資金調達コストの低減を志向

2021/7/26公表 株式会社日本格付研究所(JCR): A-(ポジティブ)



2022/8/30公表 株式会社日本格付研究所(JCR): A(安定的)

サステナビリティに関する取り組み①

ESG方針とマテリアリティ

▶ 本投資法人及び資産運用会社は、スポンサーであるスタートグループの「人が、心が、すべて。」という企業理念のもと、ESG方針を制定し、マテリアリティ(重要課題)を特定しました。

～ESG方針～

1. 環境への配慮

エネルギー消費、CO2排出、水消費、廃棄物排出などの削減へ取り組みを行い、環境負荷の低減を目指します。

2. ESG情報の開示と環境認証の取得

ESGに関する取り組み状況の積極的な情報開示に努めます。また、環境認証・評価の継続的取得に努めます。

3. ステークホルダーとの協働

様々なステークホルダーとの協働体制を構築し、地域社会の持続的な発展への貢献を目指します。

4. 働きやすい職場環境の整備

従業員のワークライフバランスに考慮し、魅力ある働きやすい職場環境づくりを目指します。また、教育・啓蒙活動を充実させ、能力向上に努めます。

5. ガバナンス

関係法令及び社会倫理の遵守、コンプライアンスの徹底を図り、透明性の高い合理的な意思決定を行ってまいります。

Environment(環境)



- ▶ LED照明の導入(2022年4月末現在)
導入済: 30棟/106棟中
- ▶ 大規模修繕やバリューアップ工事による耐用年数長期化
- ▶ 空調機の更新
- ▶ 節水型トイレへの更新
- ▶ カードキーの導入
- ▶ 再生可能エネルギー・グリーンリース等の活用の検討
- ▶ 省エネ・3R啓発ポスター等の掲示
- ▶ 外部認証の取得
- ▶ 共用部電気の再生可能エネルギー電力の導入(2022年4月末時点)
導入済: 71棟/106棟中

BELS(建築物省エネルギー性能表示制度)認証を取得

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 ★★★★★



| マテリアリティ | | 関連SDGs |
|---------|--|---------------------|
| E | 温室効果ガス排出・エネルギー消費量の削減 | 7, 13 |
| | 水使用量の削減 | 6 |
| | 廃棄物削減 | 12 |
| | 各種環境認証の取得推進 | 11, 13 |
| S | 運用不動産のテナントや自社従業員に対して、健康・安全・快適性の推進 | 3, 8 |
| | ヘルスケアや保育施設、PFI・PPP等のエリア開発物件への投資による地域貢献 | 3, 5, 8, 11, 12, 13 |
| | 従業員の資格取得の支援や研修の実施 | 4, 8 |
| | 様々なステークホルダーとの協働 | 3, 9, 10, 13, 17 |
| G | コンプライアンス・リスク管理・情報開示の徹底 | 10 |
| | 利益相反の防止 | 10 |

サステナビリティに関する取り組み②

Social (社会)



- 免震構造物件(2022年4月末時点)
本投資法人組入れ物件数: 10棟/106棟中
- 井戸、かまどベンチ、マンホールトイレ、オートロック、IoTの導入
- スターツグループが所有している起震車を使った防災イベントの実施
- パブリックアートの設置
PFI・PPP案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置、アーティスト育成への貢献
- ヘルスケア/保育施設への投資
- ネットインフラ無料(2022年4月末時点)
導入済: 58棟/106棟中
- 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

◆ 地域社会との共生

- **プロシード西新井**
 - ・オール電化
 - ・災害対策型マンション(井戸・かまどベンチ等設置)
 - ・スタートズグループ運営保育園の併設
- **プロシード篠崎タワー**
 - ・区民施設(図書館・生涯学習施設・ギャラリー・カフェ)
 - ・民間施設(商業施設、住宅)
- **プロシードTX流山セントラルパーク**
 - ・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
- **プロシード流山おおたかの森**
 - ・災害対策型マンション(井戸・かまどベンチ・マンホールトイレ等設置)
 - ・保育所の併設
 - ・公共施設(ホール) ※スタートズグループがネーミングライツを取得



西新井きらきら保育園

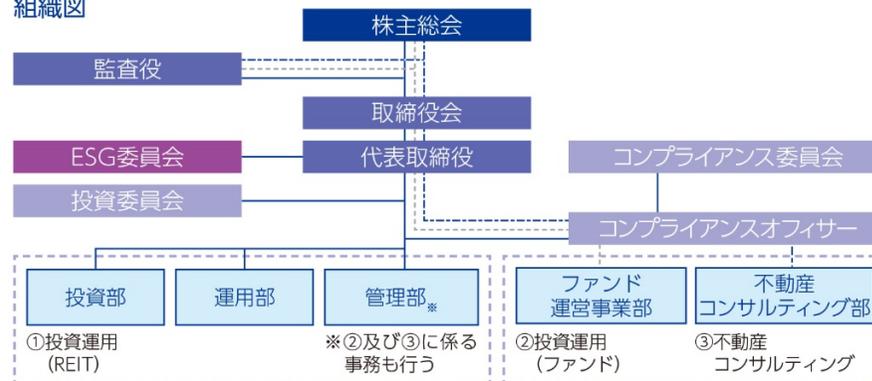
Governance (ガバナンス)



◆ 資産運用会社の運用体制

- 本投資法人及び本資産運用会社では、ESG方針に定めるガバナンスの重要性を認識し、ガバナンスについて以下のように定めています。

組織図



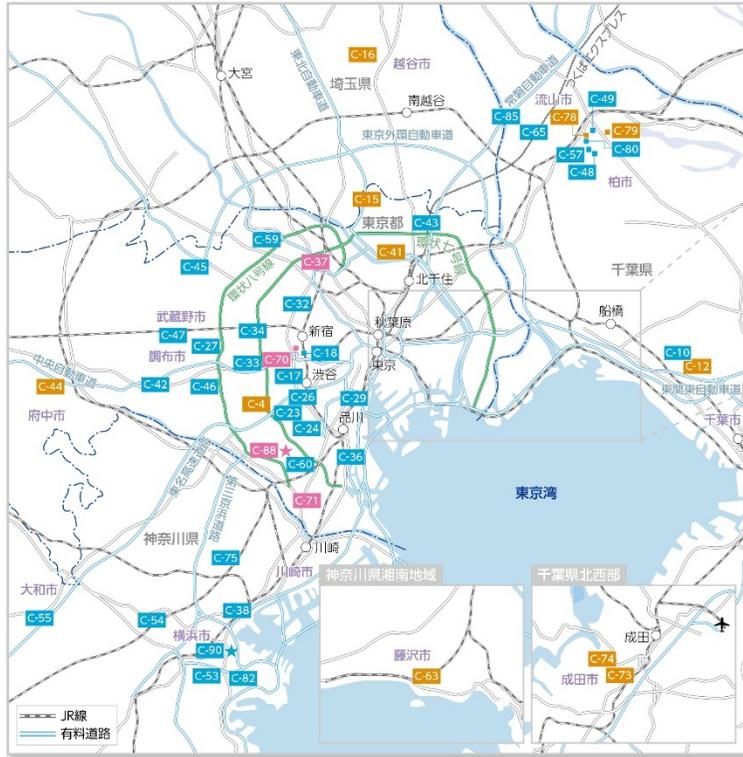
◆ セイムポート出資の受け入れ

- 本投資法人は、投資主とスポンサーであるスタートコーポレーション株式会社の利益を合致させるため、スポンサーからのセイムポート出資を受け入れています。



ポートフォリオマップ(本取組み後)

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-49 プロシード柏ノール | C-75 プロシード新橋浜 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-34 プロシード高円寺南 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-35 プロシード大井町 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-37 プロシード十条 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-38 プロシード白楽 | C-57 プロシード柏トロッ | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 |
| C-17 プロシード松涛 | C-41 プロシード西新井 | C-58 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-18 プロシード参宮橋 | C-42 プロシード調布 | C-60 プロシード雪谷 | C-88 プロシード石川台 NEW |
| C-23 プロシード都立大学 | C-43 プロシードTX六町 | C-63 プロシード藤沢輔沼 | C-90 プロシード山下公園ザ・タワー NEW |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-44 プロシード中河原 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク | |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-45 プロシード大泉学園 | C-70 プロシード西新宿 | |
| C-27 プロシード杉並駅前 | C-46 プロシード千歳鳥山 | C-71 プロシード鶴の木 | |
| C-29 プロシード三田 | C-47 プロシード三鷹 | C-73 プロシードCO-Z東館 | |
| C-32 プロシード高田馬場 | C-48 プロシード柏エースト | C-74 プロシードCO-Z西館 | |

東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|----------------------|------------------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-19 プロシード浦安 | C-62 プロシード市川妙典 | C-81 プロシード市川妙典II |
| C-2 プロシード東陽町 | C-20 プロシード新小岩 | C-64 プロシード日本橋蛸留町 | C-83 プロシード門前仲町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-66 プロシード行徳2 | C-84 プロシード舞浜 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-28 プロシード兩國 | C-67 プロシード西葛西 | C-86 プロシード新川 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-31 プロシード亀戸 | C-68 プロシード葛西2 | C-87 プロシード雑司町2 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-69 プロシード日本橋本町 | C-89 アルファグランデ千代タワ NEW |
| C-9 プロシード行徳 | C-51 プロシード船橋本町 | C-72 プロシード南行徳2 | C-91 篠崎ツインプレイス NEW |
| C-11 プロシード南行徳 | C-58 プロシード環状タワー | C-76 ライフサポートレジナス船橋駅前 | C-92 プロシード南砂町 NEW |
| C-14 プロシード船堀 | C-61 プロシード市川南 | C-77 プロシード跡糸町 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|--------------------------|-----------------|
| G-21 プロシード西天海 | G-33 プロシード山小崎新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-34 プロシード山台杉 |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | |
| G-25 プロシード弁天町 | |
| G-27 プロシード長居公園通 | |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | |
| C-36 プロシード釣鐘 NEW | |
| G-37 プロシード深江橋 NEW | |
| G-15 プロシード福岡高宮 | |
| R-2 プロシード水戸 | |
| R-3 プロシード水戸2 | |
| R-4 プロシード筑波学園都市 | |
| R-5 プロシード水戸3 | |
| G-8 プロシード太閤通 | G-19 プロシード豊田 |
| G-11 プロシード津波町 | 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 |

- | | | | | |
|--------|-----------|------------|------------|-----------|
| 取得資産 | ■ シングルトイプ | ■ DINKSタイプ | ■ ファミリータイプ | ■ 高齢者向け施設 |
| 新規取得資産 | ★ シングルトイプ | ★ DINKSタイプ | ★ ファミリータイプ | ★ その他 |

注記(1/3)

P1

- (注1) 「スタートグループ」とは、スタートコーポレーション株式会社とその子会社等83社(2022年7月31日現在)で構成される企業集団をいいます。以下同じです。
- (注2) 「ウェアハウジング機能」とは、スタートグループの開発物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、稼働率が一定の基準に達するまでサポート会社又はサポート会社が設立した特別目的会社が物件を取得して保有し、開発物件以外の物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、サポート会社又はサポート会社が設立した特別目的会社が物件を取得したうえで、本投資法人が取得するまでの間、当該物件を保有する機能をいいます。以下同じです。
- なお、「サポート会社」は、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートアメンティエ株式会社及びスタートCAM株式会社を指します。

P2

- (注1) 「PFI」とは、Private Finance Initiativeの略称をいい、庁舎や公営住宅、学校、上下水道等の整備等にあたり、公共団体が設計・建設・運営等の方法を決め、各々に発注するのではなく、最も効率的な設計・建設・運営について民間事業者が提案競争を行い、選定された最も優れた民間事業者が、設計から運営までを行い、資金調達も自ら行う制度をいいます。「PPP」とは、Public Private Partnershipの略称を言い、官民連携事業の総称であり、PFI以外にも、指定管理者等の制度の導入、包括的民間委託、民間事業者への公有地の貸し出し等の手段等が代表例として挙げられます。
- (注2) 「1口当たりNAV」は、以下の算式にて算定し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- $$1口当たりNAV = \frac{\text{各期末時点の純資産額の合計} - \text{各期末時点での分配金総額} + \text{各期末時点の投資対象不動産の鑑定評価額の合計} - \text{各期末時点の投資対象不動産の帳簿価額の合計}}{\text{各期末時点の発行済投資口の総口数}}$$
- 「投資対象不動産」とは、投資対象たる不動産及び投資対象たる不動産信託受益権の信託財産たる不動産をいいます。
- 「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、原則としてDCF法による収益価格及び直接還元法(若しくは有期還元法)による収益価格等による検証を行い決定された不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査評価額です。
- (注3) 「1口当たり巡航分配金」は、以下の算式にて算出しています。以下同じです。
- $$1口当たり巡航分配金 = 1口当たり実績分配金 - 1口当たり売却益相当分$$
- なお、「1口当たり売却益相当分」は、各期における不動産等売却益相当分を各期末時点の発行済投資口の総口数で除算した数値をいいます。

P3

- (注1) 「PFI/PPP物件」とは、PFI・PPP事業による開発物件をいいます。
- (注2) 「パイプライン物件」とは、ウェアハウジング機能によりサポート会社又はサポート会社が設立した特別目的会社が保有する物件をいいます。以下同じです。
- (注3) 「償却後NOI利回り」は、以下の算式にて算定し、小数第3位を四捨五入して記載しています。
- $$\text{償却後NOI利回り} = \frac{\text{各期末時点の実績償却後NOI(年換算)} \div \text{各期末時点の取得済資産の取得価格} \times 100}{\text{償却後NOI} = \text{不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用)}$$
- (注4) 本投資法人規約の一部変更には投資主総会の特別決議が必要となりますが、当該規約の一部変更が承認可決される保証はありません。

P4

- (注1) 「資産規模」とは、投資法人が保有する信託受益権又はその信託財産である不動産の取得価格又は取得予定価格の総額をいいます。以下同じです。
- (注2) 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- $$\text{平均鑑定NOI利回り} = \frac{\text{鑑定NOIの合計} \div \text{取得(予定)価格の合計} \times 100}{\text{取得済資産の「鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、2022年4月30日を価格時点とし、第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産(以下、本取得予定資産といいます。)}の「鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、2022年8月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。}$$
- (注3) 「本譲渡予定資産」とは、第34期譲渡予定資産及び第35期譲渡予定資産の総称です。
- (注4) 「本取組み」とは、一般募集、本取得予定資産の取得及び本譲渡予定資産の譲渡の総称です。
- (注5) 「平均築年数」は、取得済資産、本取得予定資産又は本取組み後のポートフォリオについて、本書の日付現在を基準日とした築年数を取得価格の合計額又は取得予定価格の合計額に基づいて加重平均して算出し、少数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「取得予定価格」は、本取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された売買金額(資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料を除きます。)を記載しています。以下同じです。
- (注7) 「鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- $$\text{本取得予定資産の「鑑定NOI利回り」} = \frac{\text{本取得予定資産の鑑定NOI} \div \text{本取得予定資産の取得予定価格} \times 100}{\text{本取得予定資産の「鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、2022年8月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。}$$
- (注8) 本取得予定資産の「稼働率」は、2022年7月31日現在の本取得予定資産の総賃貸可能面積に占める本取得予定資産の賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。以下同じです。

注記(2/3)

P5

(注) 「アルファグランデ千桜タワー」の1階から7階の一部の区分所有権(敷地の定期借地権及び定期転借地権の準共有持分1,918,531分の463,859)を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産です。

P8

(注) 「篠崎ツインプレイス」の一部の区分所有権(20番街区のうち1階及び2階の一部の区分所有権(敷地の定期借地権及び定期転借地権の準共有持分400,000分の130,208)並びに21番街区のうち1階、4階及び5階の一部の区分所有権(敷地の所有権の共有持分割合531,525分の53,875))を信託財産とする信託受益権に係る信託不動産です。

P13

(注1) 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。また、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。

(注2) 「本投資法人のポートフォリオ物件の賃料水準」は、各価格帯別の構成比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しており、各価格帯別の数値合計が100%にならない場合があります。

P14

(注) グループ会社のスターツコーポレートサービス株式会社、エスティーメンテナンス株式会社、スターツ北海道株式会社、スターツ東北株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ関西株式会社及びスターツ九州株式会社の管理戸数を含みます。

P15

(注1) 「稼働率」は、該当する期中における各月末時点の取得済資産の総賃貸可能面積の合計に占める、当該取得済資産の賃貸面積の合計の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 「変動率」は、入居者の入替が生じた住居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。

P17

(注1) 「賃貸NOI」は、以下の算式にて算定し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

賃貸NOI=不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収益-不動産賃貸事業費用)+減価償却費

(注2) 「NOI利回り(取得価格ベース)」は、以下の算式にて算定し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

NOI利回り(取得価格ベース)=各期末時点の実績賃貸NOI(年換算)÷各期末時点の取得済資産の取得価格×100

(注3) 「平均入居期間」は、各期末時点での入居世帯の入居年数毎に集計しており、小数第2位下を四捨五入しています。なお、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(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前集計から除外する一方、空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。

(注4) 「平均築年数」は、取得済資産のポートフォリオについて、取得・譲渡時点を基準日とした築年数を取得価格の合計額又は取得予定価格の合計額に基づいて加重平均して算出し、少数第2位を四捨五入して記載しています。

注記(3/3)

P18

- (注1) 「総資産LTV」とは、本投資法人の有利子負債残高を総資産額で除して算出した比率を、小数第2位を四捨五入して算出した数値をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。以下同じです。
- ・第23期末から第33期末
総資産LTV＝各期末時点の有利子負債残高÷各期末時点の貸借対照表上の資産合計
 - ・本取組み後
総資産LTV＝本取組み実行後の有利子負債残高見込額÷本取組み実行後の総資産見込額
- (注2) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の有利子負債残高を鑑定評価額で除して算出した比率を、小数第2位を四捨五入して算出した数値をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。
- ・第23期末から第33期末
鑑定LTV＝各期末時点の有利子負債残高÷各期末時点を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づいた鑑定評価額の合計額
 - ・本取組み後
鑑定LTV＝本取組み後の有利子負債残高見込額÷(第33期(2022年4月期)末時点の取得済資産(※1)の鑑定評価額の合計額(※2)＋第34期(2022年10月期)に取得したプロシード石川台の鑑定評価額(※3)＋本取得予定資産の鑑定評価額の合計額(※4))
- ※1 第34期・第35期に譲渡予定の(C-35)プロシード蓮根、(C-39)プロシード新丸子、(C-52)プロシード西川口、(C-56)プロシード篠崎2、(C-34)プロシード高円寺南、(C-38)プロシード白染及び(C-57)プロシード柏トロワを除きます。
- ※2 2022年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士の鑑定評価書に基づきます。
- ※3 2022年2月28日を価格時点とする不動産鑑定士の鑑定評価書に基づきます。
- ※4 2022年8月31日を価格時点とする不動産鑑定士の鑑定評価書に基づきます。
- (注3) 「投資法人債利息等」とは、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却の合計額をいいます。
- (注4) 「融資関連費用」とは、アレンジャーフィー、アップフロントフィー、エージェンツフィー等の借入に係る諸費用の合計額をいいます。
- (注5) 「コスト比率(年換算)」とは、本投資法人の各決算期の有利子負債コスト(支払利息、投資法人債利息等及び融資関連費用の総額)を各決算期の有利子負債の期中平均残高で除して算出した比率を、小数第3位を四捨五入して年換算して算出した数値をいいます。

P20

- (注) 資産運用会社は、本投資法人のほか、東京都の創設にかかる官民連携福祉貢献インフラファンド及びその投資先である投資ビークルから、資産運用業務又は投資助言業務を受託しています。これらの業務については、ファンド運営事業部及び管理部の分掌によって実施されており、コンプライアンスオフィサーがコンプライアンスを担当しています。当該ファンドは、東京都内において子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・促進を図る事業を投資対象とするものであるため、投資対象の地域及び用途に鑑みると、本投資法人との間で利益相反が生じる場合は限定的と考えていますが、本投資法人と当該ファンド間における利益相反を防止するために、本投資法人の運用を行う投資部及び運用部と当該ファンドの運用を行うファンド運営事業部とを分け、投資部長とファンド運営事業部長の兼任を禁止する体制を執っています。また社内規程において、資産運用会社が入手した物件情報については、原則として本投資法人に優先検討権がある旨を定めており、当該規程に基づき物件情報の適切な取扱いを確保しています。

ディスクレームー

本資料は、2022年10月14日付にて公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にて公表した内容並びにそれらに付随する情報を追加し整理したものです。第7回公募増資の詳細については、2022年10月14日付「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。

本資料は、金融商品取引法、投資信託及び投資法人に関する法律、これに付随する政令、内閣府令及び規則並びに東京証券取引所規則に基づく開示書類や資産運用報告書ではありません。また、本資料は、情報提供を目的としたものであり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ずスタートアップ投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分をご覧頂いた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なされるようお願いいたします。また、本資料を掲載している本投資法人のホームページ(以下「本ホームページ」といいます。)上のいかなる情報及び本ホームページ又はその掲載資料のリンク先に掲載されているいかなる情報についても、本投資法人による特定の商品の募集、勧誘、売買の推奨等を目的とするものではありません。

本資料は、米国における証券の売付けの勧誘又は買付けの申込みの勧誘を構成するものではありません。本投資口は1933年米国証券法に基づき登録がなされたものでも、また今後登録がなされるものでもなく、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか、又は登録の免除を受ける場合を除き、米国における証券の勧誘又は売付けを行うことはできません。米国における証券の公募が行われる場合には、1933年米国証券法に基づいて作成される英文目論見書が用いられます。その場合には英文目論見書は、発行法人から入手することができますが、これには発行法人及びその経営陣に関する詳細な情報並びにその財務諸表が記載されます。なお、本件においては米国における証券の公募は行われません。

本資料の内容には、本投資法人の戦略、目標、将来予想に関する記述が含まれています。このような将来に関する記述は、本投資法人及び資産運用会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社(以下「資産運用会社」といいます。)において本資料作成日時点において入手可能な情報に基づきなされた一定の仮定、前提及び判断によるものであり、かかる記述にはリスク及び不確実性が内在しており、かかるリスク、不確実性、仮定及びその他の要因による影響を受けます。したがって、かかる戦略、目標、将来予想は将来における本投資法人の業績、経営成績、財務内容等を保証するものでなく、実際の結果は、かかる将来予想に関する記述の存在により明示的又は黙示的に示される将来における業績、経営成績、財務内容等と大きく異なるおそれがあります。また、本投資法人は、これらの将来に関する記述が達成されることを保証又は約束するものではありません。なお、かかる将来に関する記述に関する仮定及び前提については、前記「注記」の内容をご参照ください。

本資料には、本投資法人及び資産運用会社が第三者から提供された情報又は第三者が公表する情報等を基に資産運用会社が作成した図表・データ等が含まれており、また、本投資法人及び資産運用会社の現時点での分析、判断、その他の見解が含まれています。これらについて異なった見解が存在し、又は本投資法人及び資産運用会社が将来その見解を変更する可能性があります。

本資料の内容に関しては、万全を期していますが、本投資法人はその内容の正確性、確実性、妥当性及び公正性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。

本投資法人の事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。

本資料は日本の居住者が利用するために作成されたもので、その他の国の居住者を対象とするものではありません。

不動産投資信託証券発行者 スタートアップ投資法人(証券コード:8979)

資産運用会社 スタートアップアセットマネジメント株式会社(金融商品取引業者関東財務局長(金商)第343号、一般社団法人投資信託協会会員)