



Starts Proceed
Investment Corporation



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

第34期 (2022年10月期) 決算説明会資料

2022年12月16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34期決算概要

第34期 決算ハイライト	3
第34期 決算実績	4
今期の業績予想	5
分配金の推移	6
LTV(総資産/鑑定)の推移	7
運用資産に関する賃貸条件の状況	8
運用資産の住居タイプ別平均入居期間 (第29期～第34期の入居実績)	9
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	10
安定的な稼働率の推移と背景	11
物件入替実績と今後の物件入替方針	12
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	13
財務の状況	14
有利子負債の状況/リファイナンス後(2022年11月24日)	15
前回公募増資(2016年11月実施)以降の 投資口価格の指数の推移	16
投資主の状況(2022年10月31日現在)	17

第7回 公募増資の概要

第7回公募増資(2022年11月実施)	19
---------------------	----

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	26
-----------------	----

今後の運用方針

スタートアップグループの協力体制	32
取組み事例①～②	33
ウェアハウジング物件	35
運用会社の取組み事例	36

スタートアップの開発プロジェクト

スタートアップの開発プロジェクト	38
スタートアップグループの開発事例①～⑦	39

参考資料

貸借対照表	47
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	48
有利子負債の状況①～④(2022年10月31日現在)	49
ポートフォリオマップ	53
ポートフォリオ方針及び期末の状況	54
ポートフォリオ一覧①～③(2022年10月31日現在)	55

運用会社の概要

スタートアップアセットマネジメント株式会社	59
注意事項	60

第34期 決算概要



分配金

- 1口当たり分配金
予想 **5,950円** ▶ 実績 **5,971円 (+21円)**
- 1口当たりNAV
234,348円 (期末時点のNAV倍率 **1.01倍**)

外部成長

■ 継続的な資産入替を実施

< 取得物件 > (百万円)

物件番号	物件名	取得価格
C-88	プロシード石川台	810
C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800
合計		3,610

< 譲渡物件 > (百万円)

物件番号	物件名	譲渡価格
C-35	プロシード蓮根	267
C-39	プロシード新丸子	605
C-52	プロシード西川口	852
C-56	プロシード篠崎2	1,140
合計		2,864

譲渡益 **195百万円**

内部成長

- 期中平均稼働率
96.1% ※32期連続で95%以上を維持
- 期末時点(2022年10月)稼働率
96.1%
- 入替時賃料変動率
新規入替時 **+0.8%**
更新時 **+0.3%** (更新率**92.0%**)

財務運営

- リファイナンス (2022年5月24日)
期日到来のタームローン2B、2K 借入額**5,773.5**百万円を
全額タームローン2U、2Vでリファイナンス実施
(変動金利から固定金利へ切替)
- 固定化比率 期末**59.7%** (前期末比 **+12.4P**)
- 総資産LTV 期末**50.4%** (前期末比 **▲0.2P**)
- 鑑定LTV 期末**44.0%** (前期末比 **▲0.6P**)
- 信用格付 **A(安定的)** (前期比 **A-**(ポジティブ)より**1ノッチ**向上)

【決算後】

- 6年ぶりの公募増資の実施
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回帰
取得価格総額 **1,000億円超過**

< 投資口 >

発行投資口数	28,700口
増資後投資口数	282,477口
発行価格(1口当たり)	210,941円
発行価額(1口当たり)	203,909円
発行価額総額	5,852百万円
払込日	2022年11月1日

< 取得物件 >

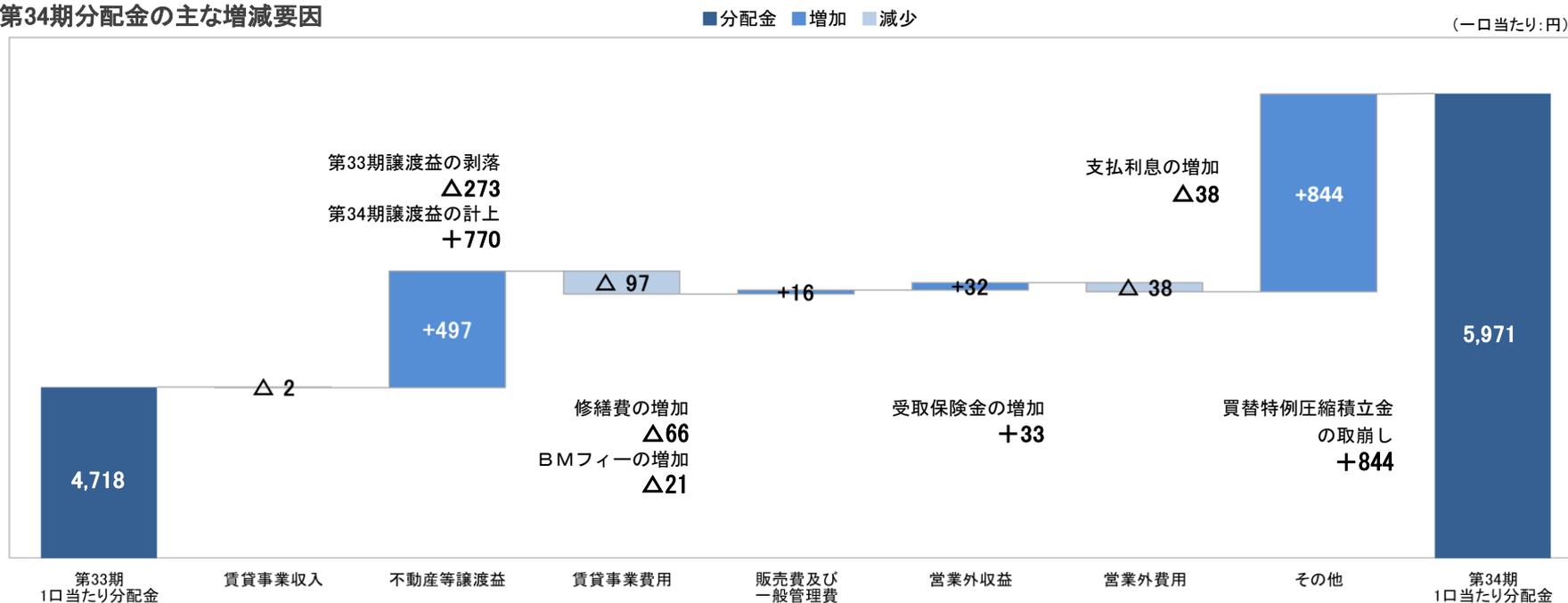
物件番号	物件名	取得価格
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900
C-91	篠崎ツインプレイス	1,500
C-92	プロシード南砂町	735
G-36	プロシード釣鐘	795
G-37	プロシード深江橋	1,305
合計		12,235

公募増資

■第33期(2022年4月期)実績及び第34期(2022年10月期)予想との比較

	第33期実績	第34期実績	対前期比	第34期予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,224	3,349	125	3,359	△ 9
営業費用(百万円)	1,810	1,830	20	1,832	△2
営業利益(百万円)	1,413	1,519	105	1,527	△ 8
経常利益(百万円)	1,199	1,303	103	1,299	3
当期純利益(百万円)	1,197	1,301	103	1,297	3
1口当たり分配金(円)	4,718	5,971	1,253	5,950	21
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.5	96.1	△ 0.4	96.2	△ 0.1

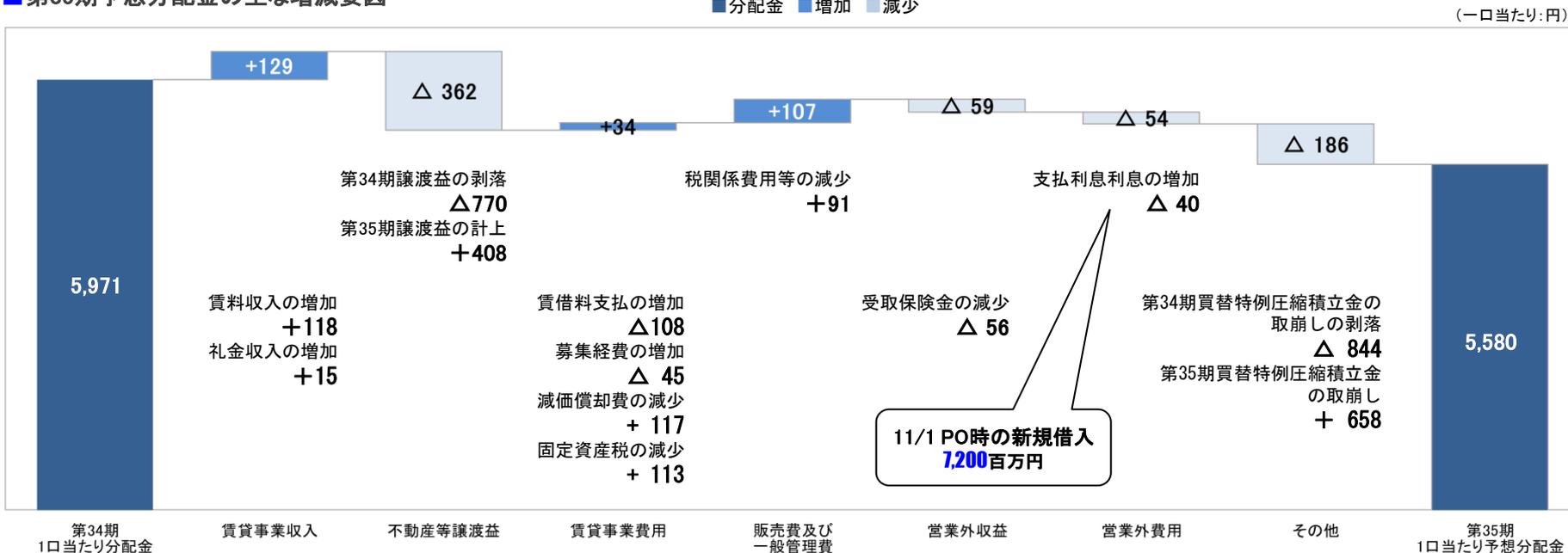
■第34期分配金の主な増減要因



■ 第35期(2023年4月期)及び第36期(2023年10月期)予想

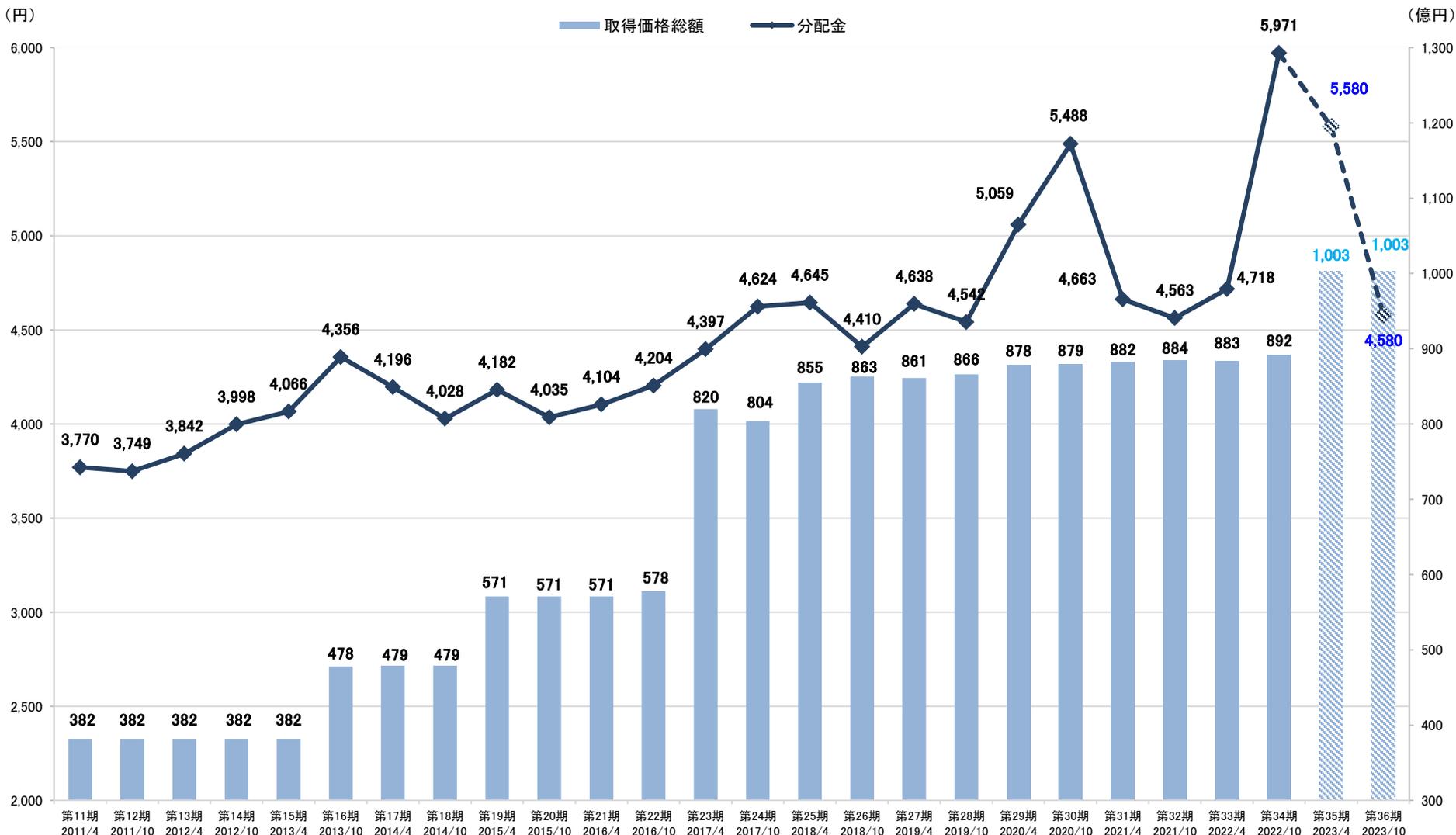
	第34期実績	第35期予想	対前期比	第36期予想	対前期比
営業収益 (百万円)	3,349	3,662	313	3,465	△ 197
営業費用 (百万円)	1,830	1,997	167	1,991	6
営業利益 (百万円)	1,519	1,665	145	1,473	△ 191
経常利益 (百万円)	1,303	1,392	89	1,197	△ 195
当期純利益 (百万円)	1,301	1,390	89	1,195	△ 195
1口当たり分配金 (円)	5,971	5,580	△ 391	4,580	△ 1,000
発行済投資口数 (口)	253,777	282,477	28,700	282,477	-
期中平均稼働率 (%)	96.1	96.5	0.4	96.2	△ 0.3

■ 第35期予想分配金の主な増減要因



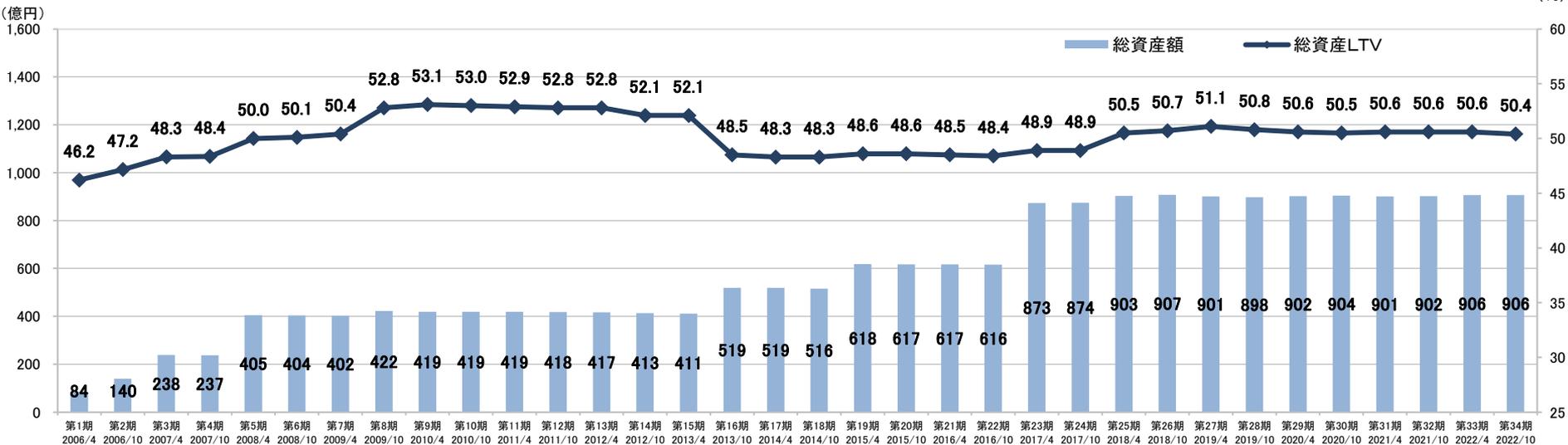
分配金の推移

第34期～第36期は、3期に亘って圧縮積立金の取り崩しを予定しており、その後第37期からは利益超過分配の継続的な実施により、毎期安定的な分配金の実施を目指します。

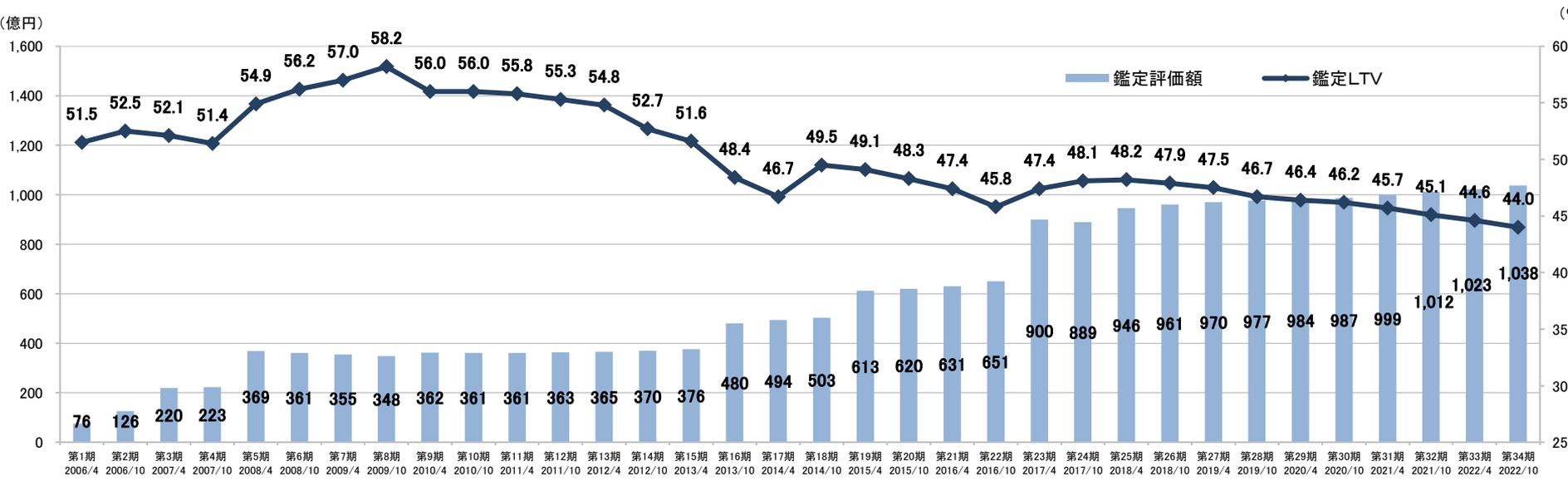


LTV(総資産/鑑定)の推移

■ 総資産額及び総資産LTV



■ 鑑定評価額及び鑑定LTV



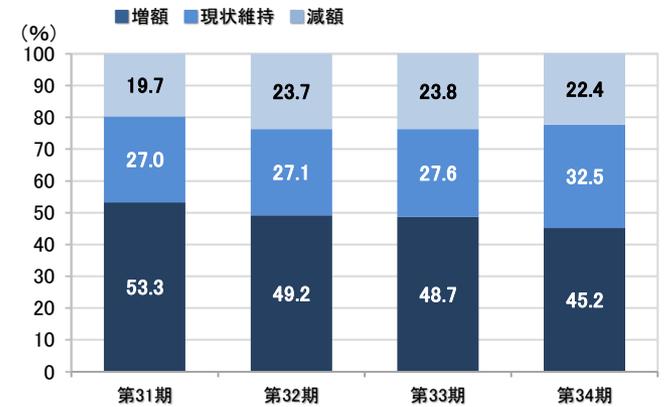
運用資産に関する賃貸条件の状況

契約時の賃料設定※

■新規契約時と従前契約時の賃料差

(千円)

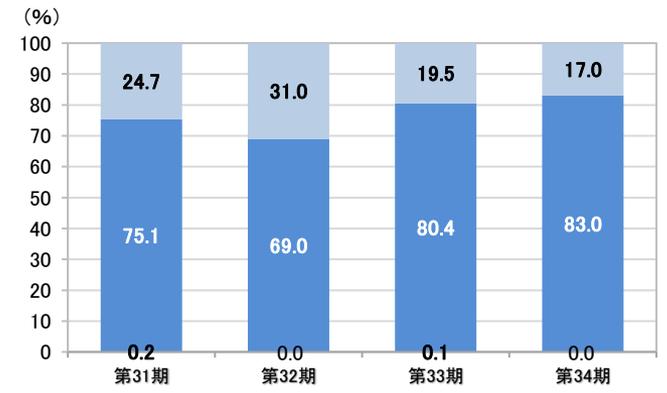
	第31期		第32期		第33期		第34期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	284件	930	212件	820	254件	847	188件	696
現状維持	144件	0	117件	0	144件	0	135件	0
減額	105件	△ 387	102件	△ 394	124件	△ 416	93件	△ 375
合計	533件	542	431件	425	522件	430	416件	320
変動率※	1.1%		1.0%		0.9%		0.8%	



■更新時の賃料改定

(千円)

	第31期		第32期		第33期		第34期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	164件	243	155件	238	135件	209	79件	146
現状維持	498件	0	345件	0	558件	0	385件	0
減額	1件	△ 1	0件	0	1件	△ 6	0件	0
合計	663件	242	500件	238	694件	203	464件	146
変動率※	0.4%		0.5%		0.3%		0.3%	
更新率	89.2%		90.1%		85.7%		92.0%	

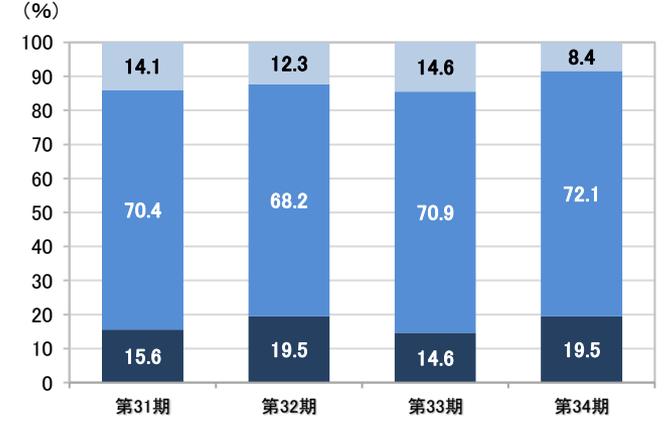


契約時の礼金設定及び賃料比※

■新規契約時と従前契約時の礼金差

(千円)

	第31期		第32期		第33期		第34期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	75件	7,240	53件	5,095	53件	5,095	35件	3,802
現状維持	375件	318	294件	216	294件	216	300件	283
減額	83件	△ 7,888	84件	△ 8,898	84件	△ 8,898	81件	△ 6,887
合計	533件	△ 329	431件	△ 3,586	431件	△ 3,586	416件	△ 2,801



■合計額及び賃料比 (期末時点)

(千円)

	第31期	第32期	第33期	第34期
礼金合計	258,807	252,935	252,935	252,914
賃料合計	425,764	426,403	426,403	435,791
賃料比	0.61ヶ月分	0.59ヶ月分	0.59ヶ月分	0.58ヶ月分

※対象物件はパスルー物件のみとし、固定賃料型物件は除外しています。

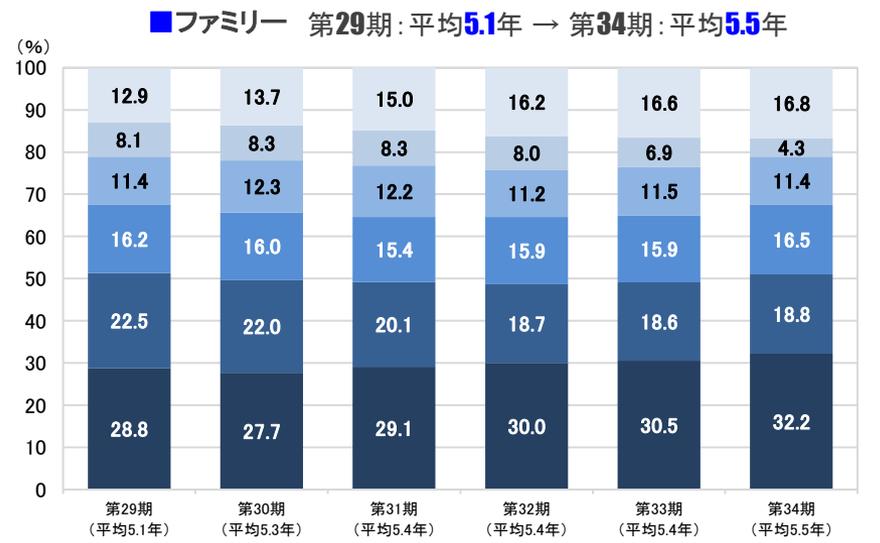
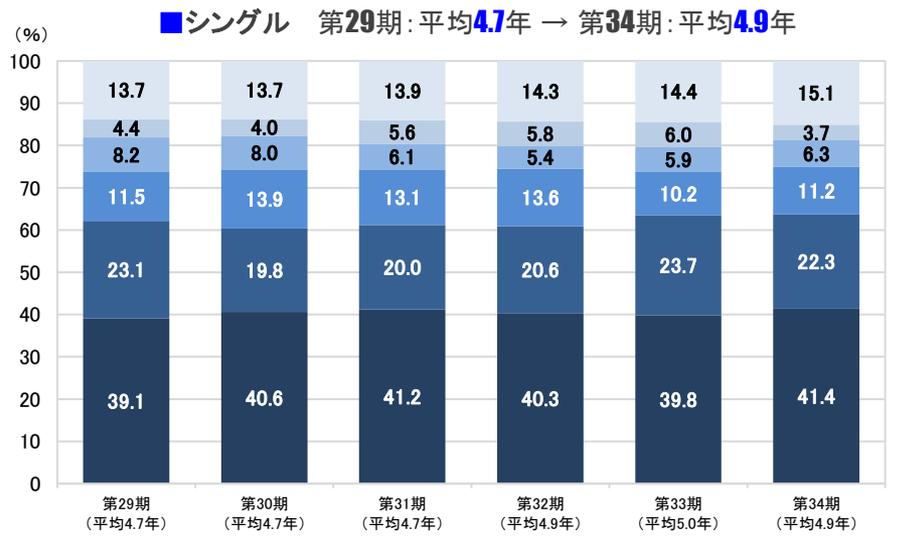
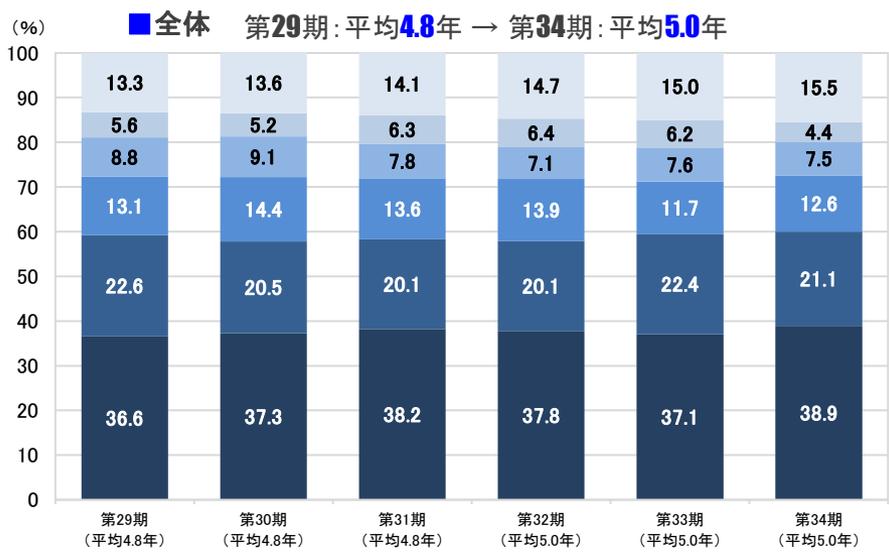
※賃料比は共益費を除き、賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額から算出しています。

※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。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第29期末～第34期末の入居実績)

特にシングルタイプでの平均入居期間が短縮されている傾向にあります。

入居年数 ■0-2年未満 ■2-4年未満 ■4-6年未 ■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。
※対象物件からは、ケア物件である「グループホームたのしい家 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。

※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。
※「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

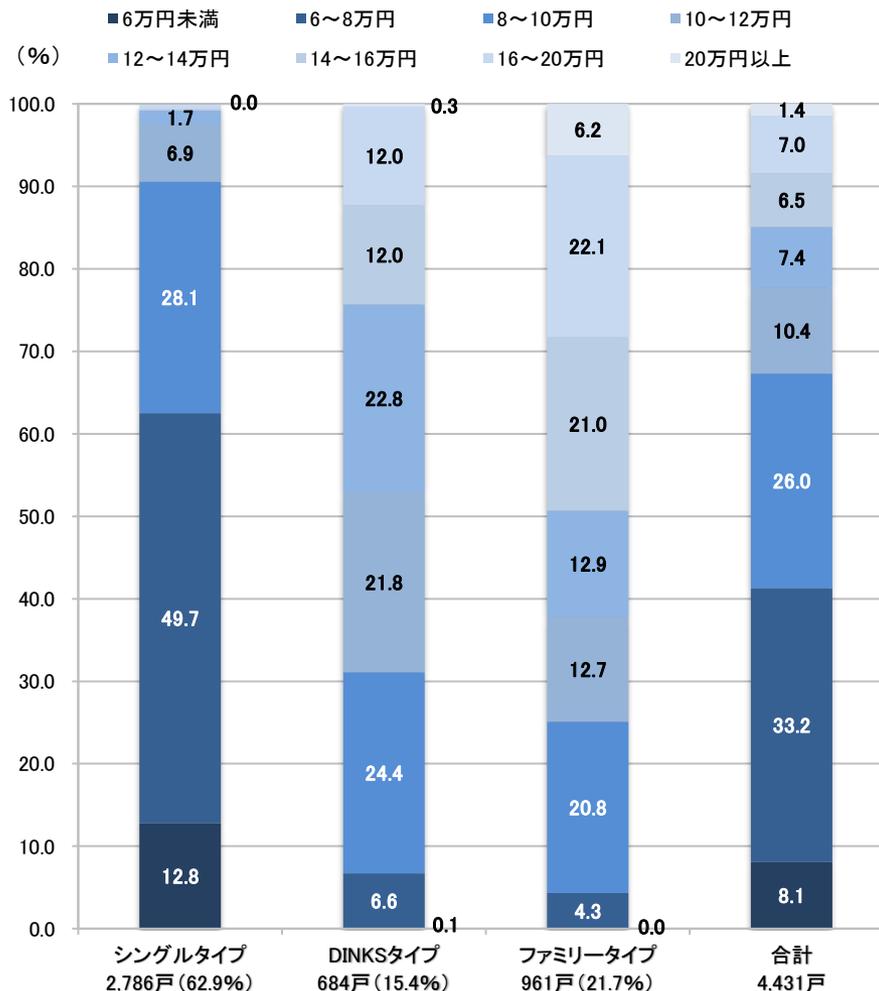
本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

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33期末	第34期末	増減額	第33期末	第34期末	増減額
シングルタイプ	77,046	77,026	△20	9,958	9,955	△3
DINKSタイプ	118,967	119,287	320	8,679	8,700	21
ファミリータイプ	137,143	137,430	287	6,827	6,841	14
全体平均	96,556	96,650	94	8,516	8,524	8

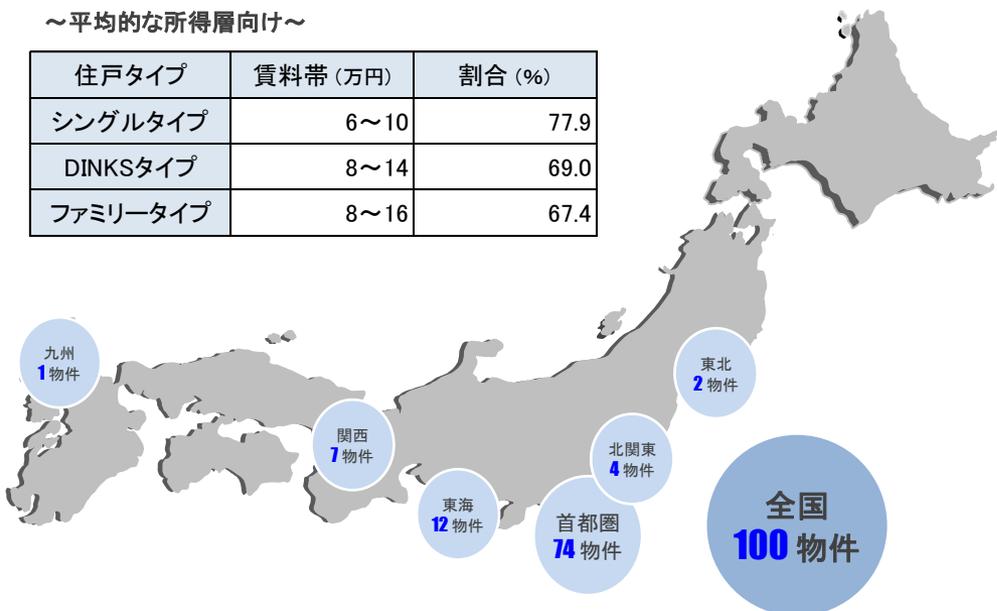
住戸タイプ別平均賃料※



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～

住戸タイプ	賃料帯 (万円)	割合 (%)
シングルタイプ	6~10	77.9
DINKSタイプ	8~14	69.0
ファミリータイプ	8~16	67.4



※住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第33期末から第34期末まで継続して運用しているバスルー契約の100物件を対象としています。また、前期と同条件で比較するため、2022/5/10に取得した「プロシード石川台」及び2022/10/31に取得した「アルファグランデ千桜タワー」、2022/10/31に譲渡した「プロシード蓮根」「プロシード新丸子」「プロシード西川口」「プロシード篠崎2」は対象外としています。

※平均賃料・賃料帯は、入居中の場合は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室の場合は募集賃料・共益費の合計額を総戸数で割り、小数第1位以下を切捨てし算出しています。
※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算出しています。

安定的な稼働率の推移と背景

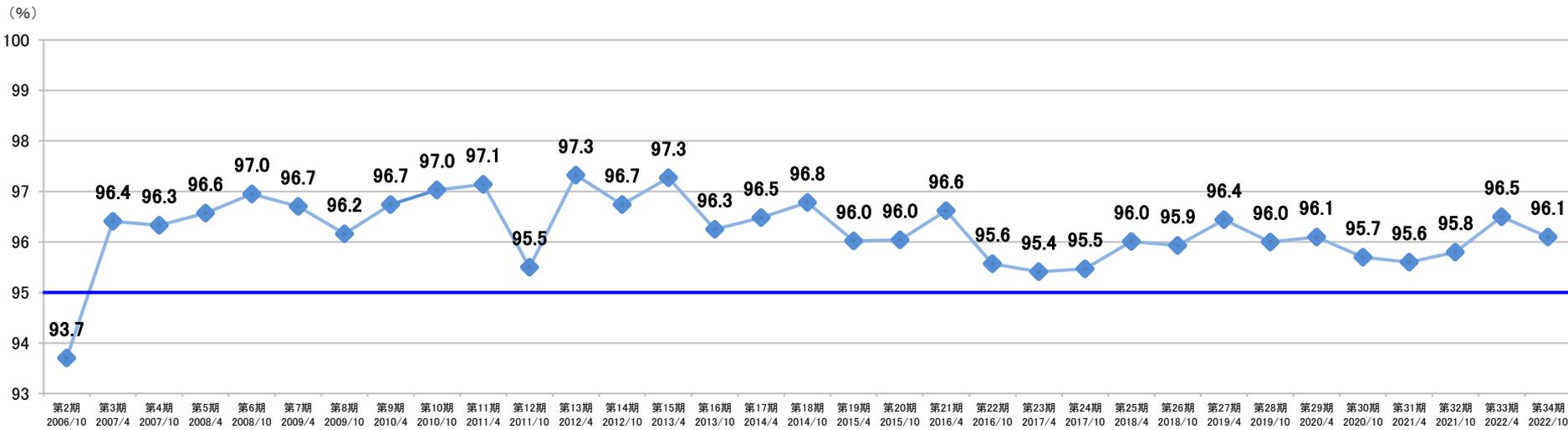
■期中平均稼働率の推移(第2期～第34期)

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。

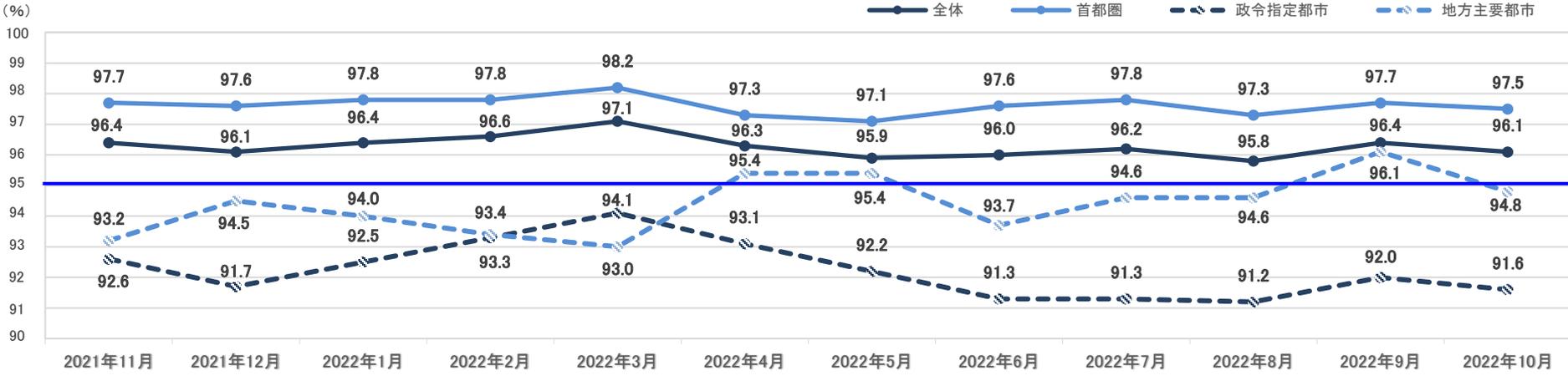
【高稼働率維持のための施策】

- 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

■期別 稼働率実績



■エリア別/月別 稼働率実績



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34期の物件入替により**7,168百万円**の資産規模増加及び**1,509百万円**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30期 (2017年4月期～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)		
取得物件	東京 3 物件 千葉 5 物件 神奈川 1 物件 茨城 1 物件 宮城 1 物件 愛知 1 物件 【計 12 物件】	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	東京  プロシード石川台  アルファグランデ千桜タワー	第23期～第34期 合計	
	取得価格 (百万円)	13,512	1,069	500	537	3,610	19,228
	鑑定評価額 (百万円)	14,074	1,100	522	551	3,734	19,881
	平均築年数 (年)	7.2	1.2	11.9	14.5	4.2	6.6
	↻	↻	↻	↻	↻	↻	
譲渡物件	北海道 5 物件 新潟 1 物件 埼玉 2 物件 大阪 3 物件 愛媛 1 物件 福岡 5 物件 【計 17 物件】	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	東京  プロシード蓮根  プロシード篠崎2 埼玉  プロシード西川口 神奈川  プロシード新丸子	第23期～第34期 合計	
譲渡価格 (百万円)	9,015	785	336	760	2,864	13,760	
鑑定評価額 (百万円)	8,746	734	336	700	2,864	133,80	
平均築年数 (年)	17	24.2	17.4	29.5	22.4	19.3	
譲渡益/交換差益 (百万円)	1,136	46	61	69	195	1,509	

※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。

■主な増減要因

減少要因・・・「プロシード蓮根」(取得価格 **284**百万円)、「プロシード新丸子」(取得価格 **635**百万円)、
「プロシード西川口」(取得価格 **881**百万円)及び「プロシード篠崎2」(取得価格 **913**百万円)の譲渡
増加要因・・・「プロシード石川台」(取得価格 **810**百万円)及び「アルファグランデ千桜タワー」(取得価格 **2,800**百万円)の取得

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33期	第34期	増減	第33期	第34期	増減	第33期	第34期	第33期	第34期
首都圏主要都市 (79 物件)	67,590	64,543	65,553	1,009	77,227	78,661	1,434	97.7	97.5	97.3	97.5
政令指定都市 (21 物件)	19,265	18,642	18,582	△ 60	22,315	22,383	68	92.9	91.6	93.1	91.6
地方主要都市 (4 物件)	2,400	2,224	2,195	△ 28	2,762	2,790	28	93.9	94.9	95.4	94.8
合計 (104 物件)	89,256	85,410	86,331	920	102,304	103,834	1,530	96.5	96.1	96.3	96.1

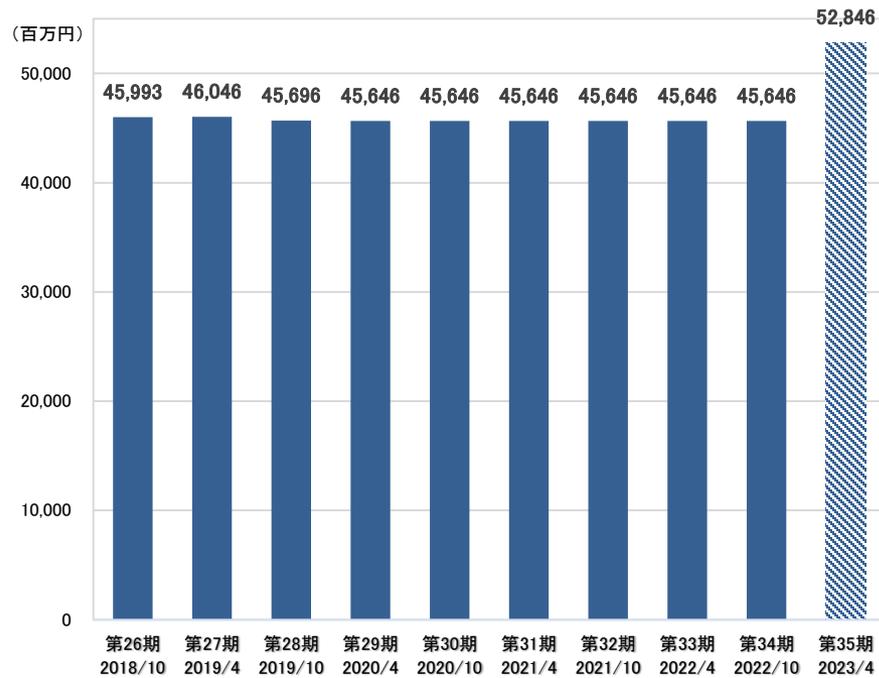
エリア	NOI実績 (百万円)			NOI利回り 取得価格ベース (%)		NOI利回り 鑑定評価額ベース (%)		償却後利回り 取得価格ベース (%)	
	第33期	第34期	増減	第33期	第34期	第33期	第34期	第33期	第34期
首都圏主要都市 (79 物件)	1,841	1,842	1	5.5	5.5	4.8	4.7	4.1	4.1
政令指定都市 (21 物件)	495	476	△ 19	5.1	4.9	4.4	4.3	3.6	3.4
地方主要都市 (4 物件)	71	70	0	5.9	5.9	5.1	5.1	3.5	3.4
合計 (104 物件)	2,408	2,389	△ 18	5.5	5.4	4.7	4.6	4.0	3.9

第34期末(2022年10月31日)時点
含み益 **17,503**百万円

= 鑑定評価額 - 貸借対照表計上額

財務の状況

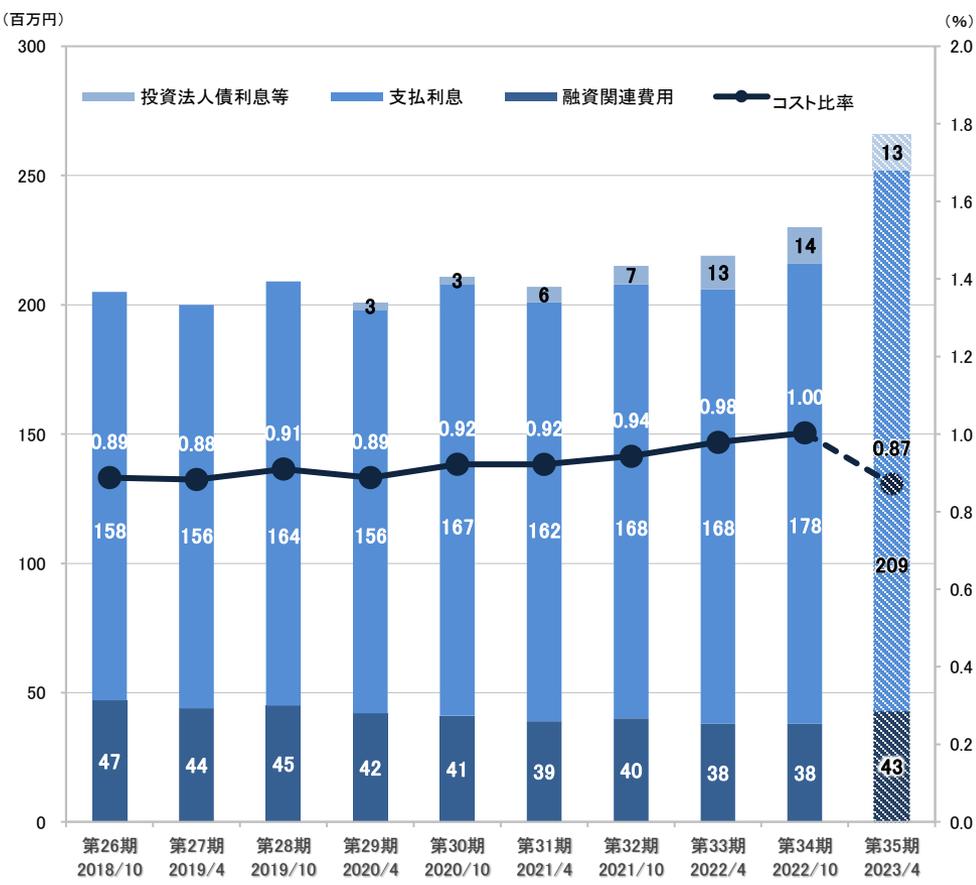
■ 第34期末 有利子負債残高の推移



■ 信用格付の状況

	2021年7月26日	2022年8月30日
格付	A-	A
見通し	ポジティブ	安定的

■ 有利子負債コストの推移



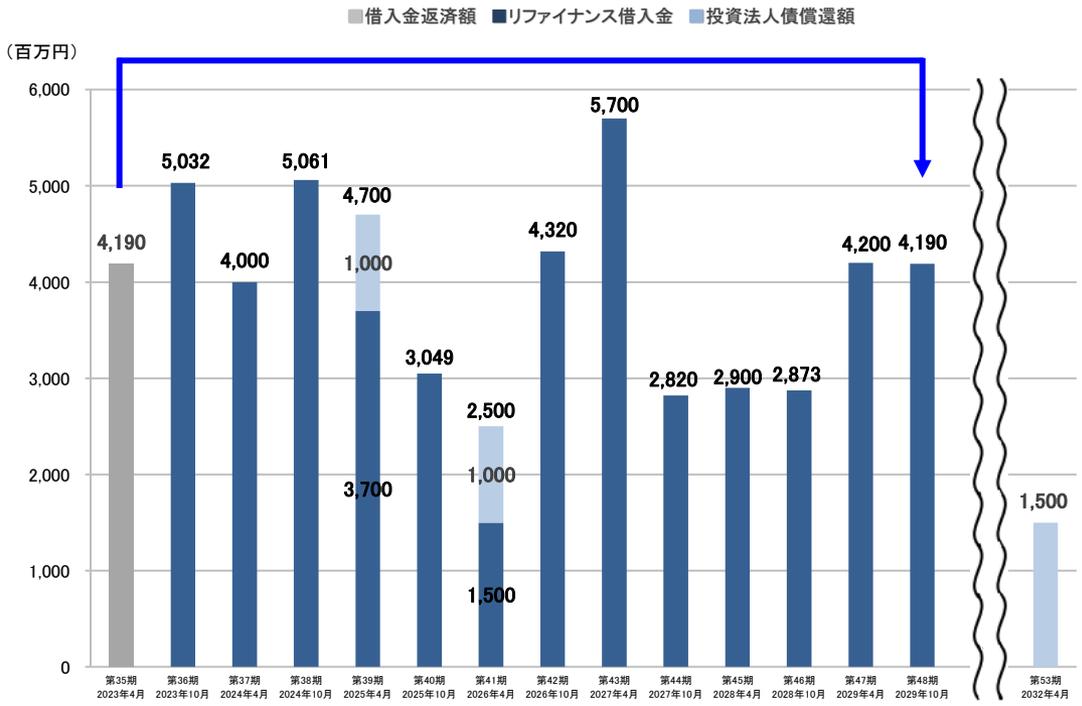
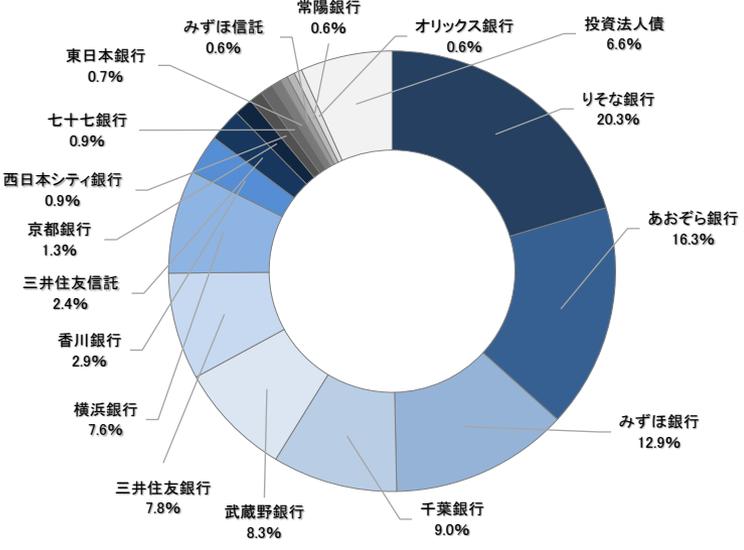
■ 借入金残高

項目	金額 (百万円)
1年内返済予定の長期借入金	9,222.5
長期借入金	32,923.5
借入金合計	42,146
投資法人債	3,500
有利子負債合計	45,646
有利子負債比率	50.4%

※信用格付は、株式会社日本格付研究所(JCR)の「長期発行体格付」を基に記載しています。

有利子負債の状況/リファイナンス後(2022年11月24日)

アロケーション



内訳

(百万円)

銀行名	借入残高	シェア
りそな銀行	10,723	20.3%
あおぞら銀行	8,640	16.3%
みずほ銀行	6,813	12.9%
千葉銀行	4,766	9.0%
武蔵野銀行	4,376	8.3%
三井住友銀行	4,131	7.8%
横濱銀行	4,000	7.6%
香川銀行	1,533	2.9%
三井住友信託	1,268	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%
東日本銀行	350	0.7%
みずほ信託	300	0.6%
常陽銀行	300	0.6%
オリックス銀行	297	0.6%
朝日信用金庫	150	0.3%
借入金合計	49,346	93.4%
投資法人債	3,500	6.6%
有利子負債合計	52,846	100.0%

2022年11月24日リファイナンスの概要

旧ローン	金額(百万円)	期間(年)	変動金利※
2I	4,190	5.5	基準金利+0.67%

新ローン	金額(百万円)	期間(年)	変動金利※
2Y	4,190	6.5	基準金利+0.68%

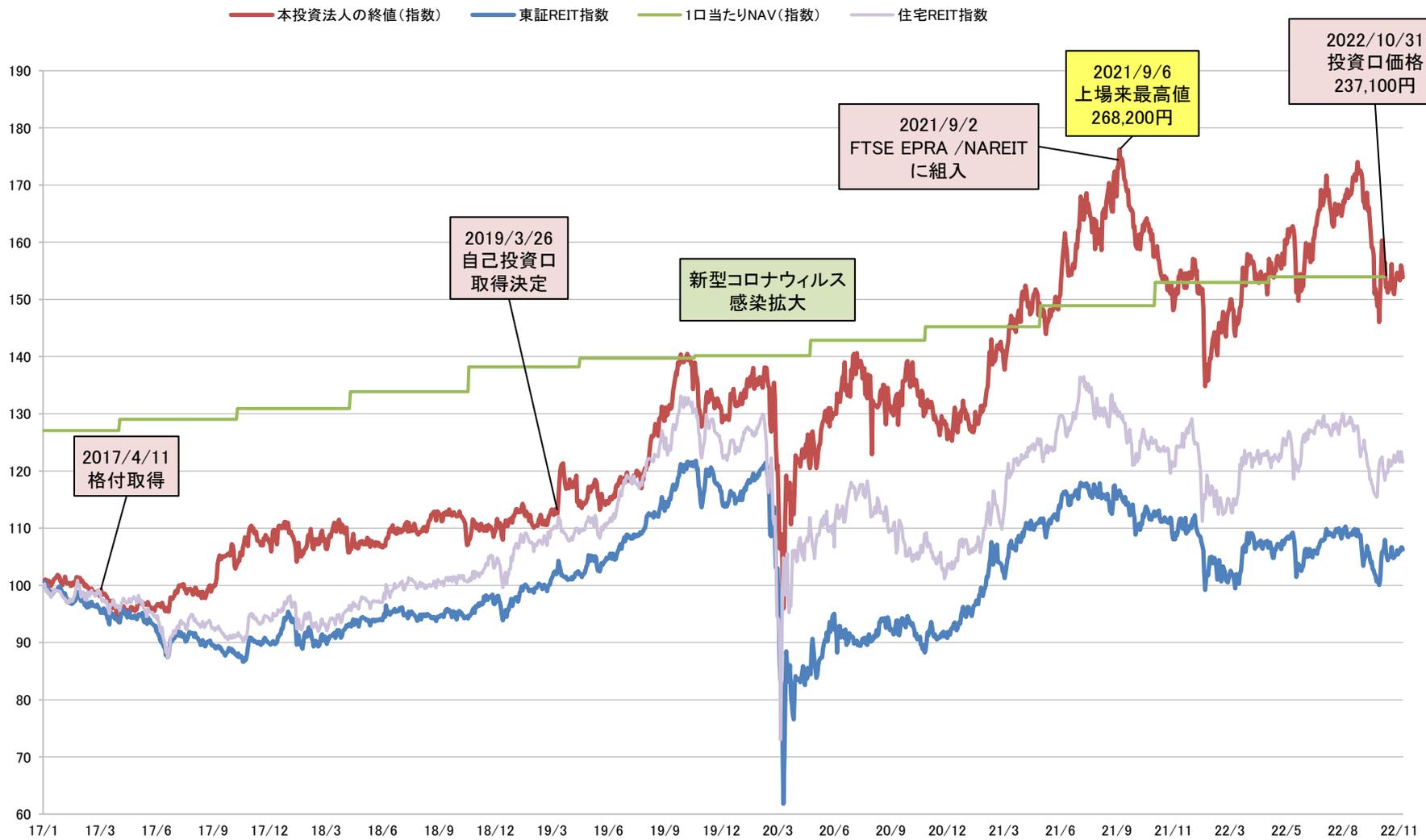
平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第29期末	第30期末	第31期末	第32期末	第33期末	第34期末	リファイナンス後
平均残存期間(年)	2.6	2.6	2.6	2.3	2.5	3.1	3.5
固定化比率(%)	28.4	37.8	37.8	37.8	47.3	59.7	59.7
平均金利(%)	0.70	0.74	0.74	0.75	0.79	0.83	0.83

※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「3か月TIBOR」を基に算出しています。

前回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の指数の推移

2022年10月末時点での1口当たりNAVは**234,348円**、NAV倍率は**1.01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。

■ 投資主及び投資口の構成

投資口数
253,777口

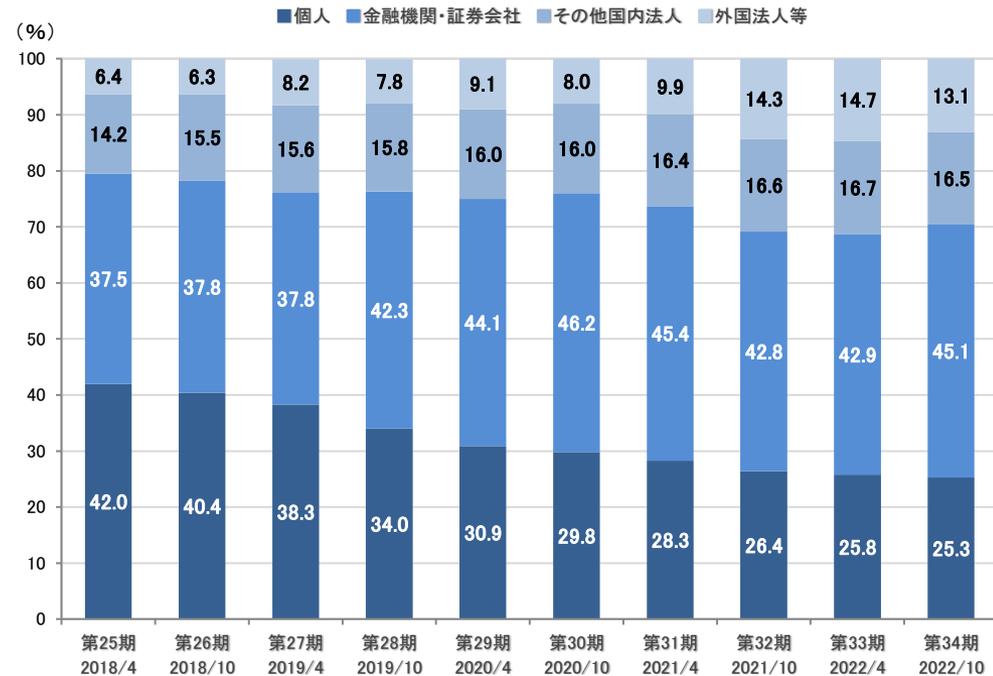
投資主数
11,189名

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	43	0.4	114,529	45.1
その他の国内法人	153	1.4	41,756	16.5
外国法人等	183	1.6	33,297	13.1
個人その他	10,810	96.6	64,195	25.3
合計	11,189	100.0	253,777	100.0

■ 主要投資主

No.	氏名または名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%)※
1	株式会社日本カストディ銀行(信託口)	51,510	20.29
2	スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,672	11.69
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,441	3.72
5	JP MORGAN CHASE BANK 385771	4,194	1.65
6	近畿産業信用組合	3,313	1.30
7	SMBC日興証券株式会社	2,899	1.14
8	株式会社豊州	2,476	0.97
9	モルガン・スタンレーMUFU 証券株式会社	2,398	0.94
10	蔭山 恭一	2,000	0.78
合計		142,056	55.97

■ 投資主構成の推移 (第25期～第34期)



※投資主比率は、小数第3位以下を切捨てし算出しています。

第7回 公募増資の概要



第7回公募増資(2022年11月実施)

◇ 今次公募増資を含む一連の取り組みの概要

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(取得価格)は**1,000億円**台に到達

◇ 本募集におけるポートフォリオの変遷

収益性と質を兼ね備えた優良物件の取得及び築古物件等譲渡によりポートフォリオの資産規模の拡大と安定性の更なる向上を実現

■ 取得資産の一覧

取得期	物件番号	物件名	取得価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	稼働率 11月末(%)
第34期	C-88	プロシード石川台	810	854	4.9	100.0
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800	2,880	4.3	98.4
第35期	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900	7,900	4.0	98.2
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500	1,540	5.3	88.0
	C-92	プロシード南砂町	735	744	3.9	100.0
	G-36	プロシード釣鐘	795	818	4.0	100.0
	G-37	プロシード深江橋	1,305	1,340	4.1	89.5



第34期	帳簿価格 (百万円)	譲渡価格 (百万円)	差額 (百万円)
プロシード蓮根	2,654	2,864	210
プロシード新丸子			
プロシード西川口			
プロシード篠崎2			

第36期	※帳簿価格 (百万円)	譲渡予定価格 (百万円)	差額 (百万円)
プロシード高円寺南	997	1,124	126
プロシード白楽			
プロシード柏トロワ			

※譲渡予定日(2023年4月)の想定帳簿価格です。

取得済資産
2022/4末

取得価格合計	88,359百万円
物件数	106件
平均鑑定NOI利回り	4.7%
平均築年数	17.5年



取得資産
(第34期・第35期)

取得価格合計	15,845百万円
物件数	7件
平均鑑定NOI利回り	4.1%
平均築年数	11.2年



譲渡(予定)資産
(第34期・第35期)

取得価格合計	3,768百万円
物件数	7件
平均鑑定NOI利回り	5.3%
平均築年数	25.9年



取得(予定)資産計
2023/4末

取得価格合計	100,435百万円
物件数	106件
平均鑑定NOI利回り	4.6%
平均築年数	17.1年

※取得物件の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは取得時点の鑑定評価額、譲渡物件の鑑定評価額及び鑑定NOI利回りは譲渡の前期末時点の鑑定評価額を基に記載しています。
※築年数は取得・譲渡時点の築年数です。

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物件増加、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

■ 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PPP・PFI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に占めるPPP・PFI関連物件は増加する傾向
- ▶ PPP・PFI関連物件の略全てが、底地を国もしくは地方公共団体が所有しており、その借地権上に建物が付帯している特徴があるため、通常の所有権物件対比で減価償却費が大きくなる(償却後NOIが小さくなる)傾向に

<対応策>

- ▶ 所有権物件とPPP・PFI関連物件(借地権付物件)の減価償却費の差分を基準として継続的利益超過配当を実施し、円滑な資産規模拡大を目指す

▶ 借地権付建物5物件(取得価格合計約120億円)



プロシード西新井



篠崎ツインプレイス



プロシード篠崎タワー



プロシードTX流山
セントラルパーク

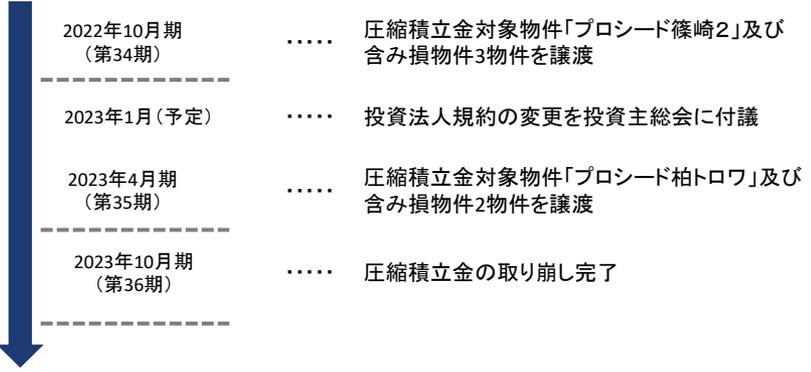


アルファグランデ
千枝タワー

■ 継続的利益超過分配の実施に向けた前提条件

<利益超過配当の前提条件>

- ▶ 利益超過配当を継続的に実施する旨を「投資法人規約」に織り込む事
- ▶ 圧縮積立金を全額取り崩すこと



第37期以降、継続的利益超過配当の実施へ



政府目標もありスポンサーにおけるPPP・PFIの受託金額は増加傾向

スポンサーの資産循環による開発資金の確保は喫緊の課題

REITとして積極的にPPP・PFI物件の取得を進めるためにも本件対応を実施することで、より円滑な運営が可能に

継続的な外部成長の実現を目指す

資産入替 取得資産 アルファグランデ千桜タワー

》》 「東京」駅まで1.5km圏の立地、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



■スタートグループが千代田区と一体となった複合開発物件

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・公園に到達可能
東京メトロ日比谷線、JR山手線等都心を網羅する13路線の利用駅を、徒歩13分圏内に捉えており、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
取得価格	2,800百万円
鑑定評価額	2,880百万円 (2022年8月末時点)
鑑定NOI利回り	4.3%
稼働率	98.4% (2022年11月末時点)
竣工年月	2018年4月

POによる取得資産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
取得価格	7,900百万円
鑑定評価額	7,900百万円 (2022年8月末時点)
鑑定NOI利回り	4.0%
稼働率	98.2% (2022年11月末時点)
竣工年月	2007年12月

POによる取得資産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



建物内の図書館と大型スーパー

■ スターツグループ×江戸川区の共同開発・運営施設「篠崎ツインプレイス」

スポンサー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

■ 2023年2月末時点で稼働率100%へ

組入れ後のリーシング強化により、月額賃料1,080,000円にて新規賃貸借契約締結済み

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
取得価格	1,500百万円
鑑定評価額	1,540百万円 (2022年8月末時点)
鑑定NOI利回り	5.3%
稼働率	88.0% (2022年11月末時点)
竣工年月	(20番街区)2008年3月 (21番街区)2008年4月

POによる取得資産③ プロシード南砂町/プロシード釣鐘/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

プロシード南砂町



物件概要	
所在地	東京都江東区南砂五丁目1番2号
最寄り駅	東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩14分
取得価格	735百万円
鑑定評価額	744百万円 (2022年8月末時点)
鑑定NOI利回り	3.9%
稼働率	100.0% (2022年11月末時点)
竣工年月	2021年9月

プロシード釣鐘



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
取得価格	795百万円
鑑定評価額	818百万円 (2022年8月末時点)
鑑定NOI利回り	4.0%
稼働率	100.0% (2022年11月末時点)
竣工年月	2015年3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
取得価格	1,305百万円
鑑定評価額	1,340百万円 (2022年8月末時点)
鑑定NOI利回り	4.1%
稼働率	89.5% (2022年11月末時点)
竣工年月	2008年11月

サステナビリティに関する取組み



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。

■プロシード兵庫駅前通 <大規模修繕工事>

Before

After



外壁改修



Before

After



LED照明器具に
交換



■プロシード船橋宮本 <リノベーション工事>

Before

After



2DKから1LDKに変更
(和室・DK→LDK)



Before

After



押入から
ウォークインクローゼットに変更



室内設備

【交換】

- ・システムキッチン
- ・ユニットバス(浴室乾燥機付)
- ・給湯器(追焚機能付)
- ・トイレユニット(温水洗浄便座付)
- ・独立洗面化粧台
- ・建具全体

【新設】

- ・エアコン 2台

賃貸可能面積 46.70㎡

賃料・共益費 113,000円/月

入居中

月額賃料27,000円アップで成約

環境認証の取得 (CASBEE不動産評価認証・BELS認証)

- プロシード西新井 アルティア棟 new
CASBEE不動産評価認証 最上位評価ランクS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



GRESBリアルエステイト評価への参加

<2022年度より初参加>



GRESB
REAL ESTATE

屋上ソーラーパネルの設置推進

- プロシード石川台
ソーラーパネルによる発電量 5,456.2kWh
(2022年5月10日～2022年10月31日)



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

- ・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
- ・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

- ・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 (2022年11月末時点)
 スターツCAM受注数 : **607**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

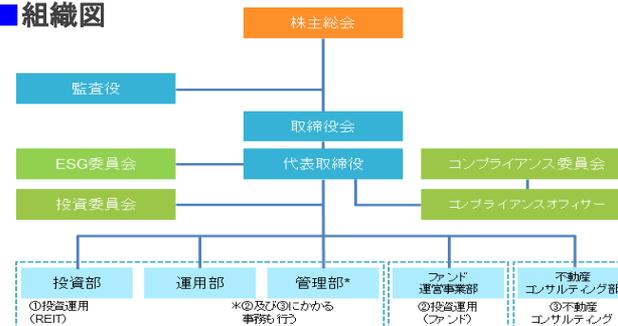
■ 取引にかかる意思決定フローの整備

■ 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

※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。

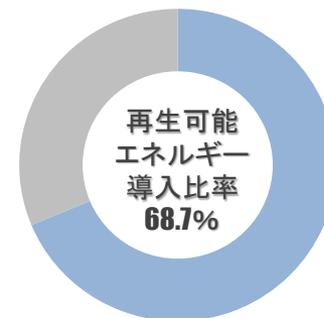
※GHG(CO₂)排出量は、環境省から公表される電気事業者別の調整後排出係数等を基に、本資産運用会社にて算出しています。

■共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

全**104**物件の中の**72**物件(合計延床面積の**68.7%**)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/>



今後の運用方針

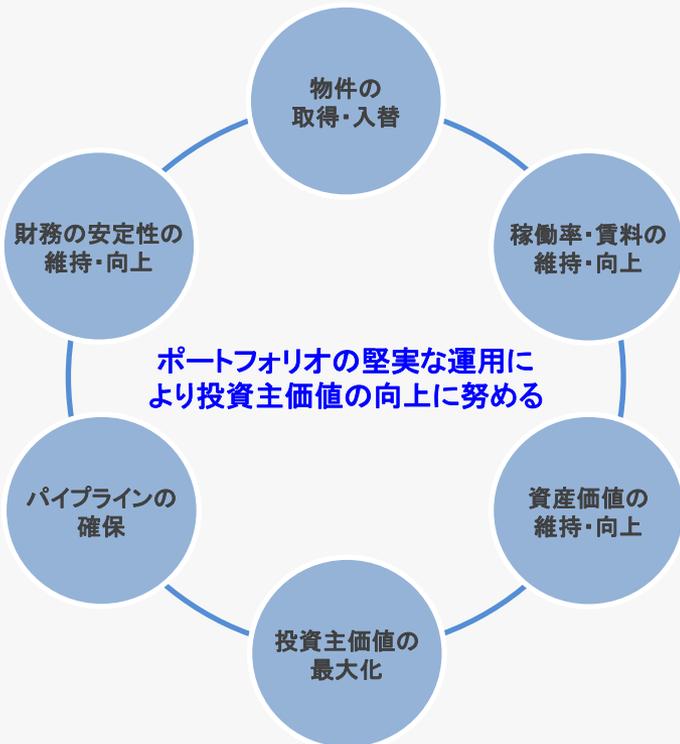


◇ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



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

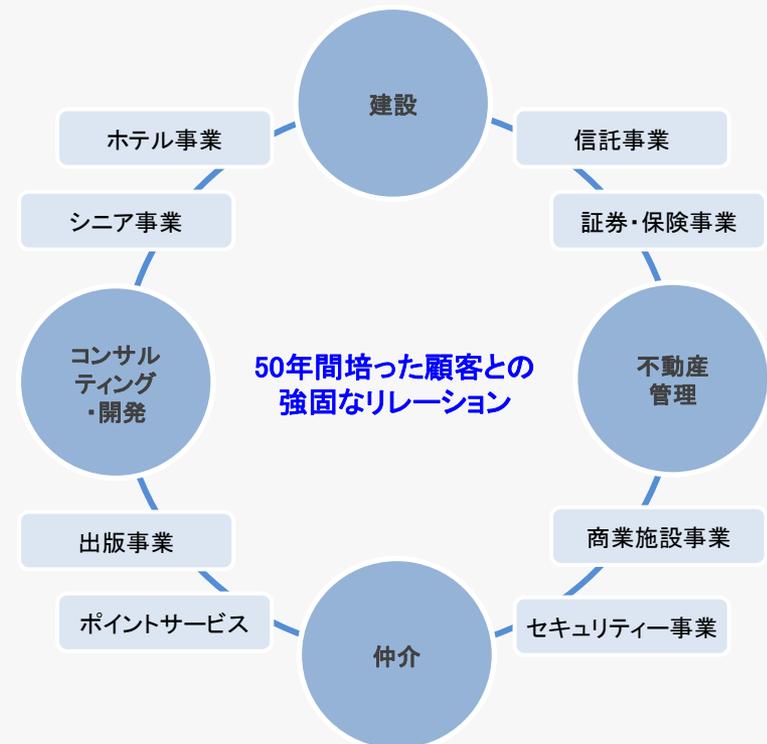


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



■ 物件所在地



■ 賃貸住宅における取組み

分譲住宅と異なり事業費等の制約が大きく、また入居者様との関係で事後的な環境改修余地も限られる賃貸住宅では、望ましい省エネ性能の確保が困難なケースも多く見られます。

本件ではスタートとRe-Seed機構が初期段階から建物の省エネ仕様についての調整を図ることにより、「建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の星表示3つ以上 (建築物省エネ法の基準から10%以上の削減)」の省エネ性能確保が可能となり、初の賃貸住宅への出資決定となりました。

■ 計画概要

規模 : 地上10階
敷地面積 : 926.23㎡
延床面積 : 3,380.08㎡
構造 : 鉄筋コンクリート造
事業期間 : 定期借家60年
建築用途 : 共同住宅、店舗、駐車場



■ Re-seed機構 プレスリリース内容※



2022年11月2日

Re-Seed 機構、スタートの省エネ対応賃貸住宅開発事業に出資 (Re-Seed 機構初の賃貸レジ出資案件)

国土交通省・環境省の ESG 基金をもとに投資を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構(以下、Re-Seed 機構)は、東京都江戸川区内にスタートグループが開発する省エネ対応賃貸住宅を取得運営する SPC (SPC 運営はスタートアセットマネジメント㈱) に対する約 5 億円の出資を決定し、スタートグループは当資金を活用した事業を開始しましたのでお知らせいたします。

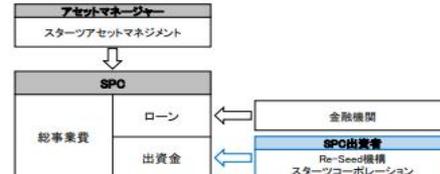
Re-Seed 機構は、国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進しています。分譲住宅と異なり事業費等の制約が大きく、また入居者様との関係で事後的な環境改修余地も限られる賃貸住宅では、望ましい省エネ性能の確保が困難なケースも多く見られますが、本件では機構資金の活用を念頭に、事業者様と Re-Seed 機構が開発の初期段階から建物の省エネ仕様についての調整を図らせて頂くことで、「建築物省エネルギー性能表示制度 (BELS) の星表示 3 つ以上 (建築物省エネ法の基準から 10% 以上の削減)」の省エネ性能確保が可能となり、機構としても初の賃貸住宅への出資決定となりました。

スタートグループは、創業 50 年を超え、建設、不動産、管理事業を主軸に、金融、出版、ホテル、高齢者支援・保育事業、世界 24 カ国(地域含む)34 都市に広がるネットワーク等、“総合生活文化企業”として地域に根差した事業拡充を行ってきました。現在、連結売上高 1,965 億円、従業員数約 9,000 人、83 社の企業グループです。今回、スタートグループは、創業の地である江戸川区という重要なエリアにおいて、設計・建築・管理・テナントリーシング及び事業マネジメントをワンストップかつ高いレベルで行うことが可能なグループの総合力をいかすとともに、Re-Seed 機構の資金も活用し、下記の省エネ対応型賃貸住宅の開発・運営事業を行うこととなりました。スタートグループは、地域と共に持続する企業を目指し、各事業分野の特性を活かした環境・社会への取り組みを引き続き実施していきます。

【物件概要】

所在	東京都江戸川区南小岩 7 丁目 18-9
交通	JR 総武本線「小岩」駅徒歩 3 分
敷地	926.23 ㎡
開発物件/用途(予定)	鉄筋コンクリート造地上 10 階 / 共同住宅、店舗、駐車場

【スキーム】



Re-Seed機構とは

Re-Seed機構とは、国土交通省・環境省のESG基金をもとに投資を行う一般社団法人 環境不動産普及促進機構をいいます。

国が民間投資の呼び水となるリスクマネーを供給することにより

耐震・環境性能を有する良質な不動産の形成(改修・建替え・開発事業)を促進し、地域の再生・活性化に資するまちづくり及び地球温暖化対策を推進しています。

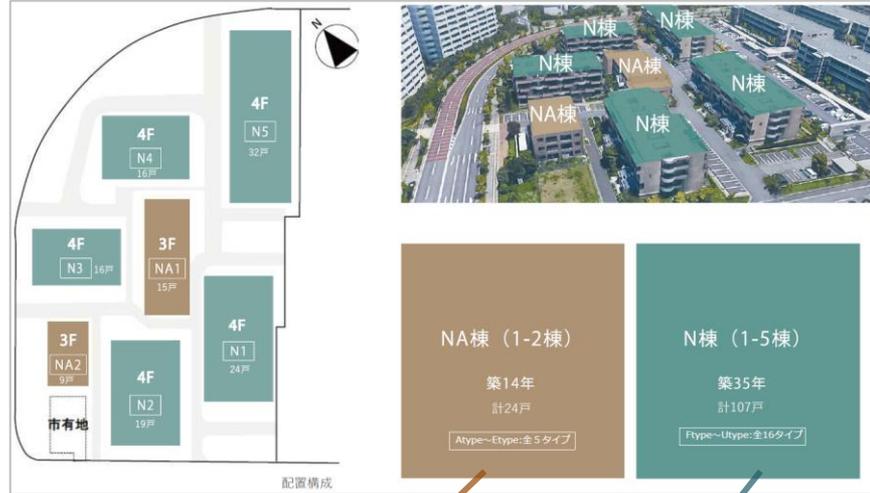
取組み事例② 【千葉県浦安市】

物件名「Patique 新浦安」 < リノベーション工事中 >



企業社宅として使用されていた住宅7棟を取得し、大規模なリノベーション工事（間取りの変更・エレベーターの増設等）後、賃貸住宅として運営予定

■配置図



NA1(W2号棟)3階建/15戸/2008年8月築
NA2(W1号棟)3階建/19戸/2008年8月築

N1(12号棟)4階建/24戸/1988年3月築
N2(1号棟)4階建/19戸/1988年3月築
N3(2号棟)4階建/16戸/1988年3月築
N4(3号棟)4階建/16戸/1988年3月築
N5(4号棟)4階建/32戸/1988年3月築

■計画概要

- 規模 : 地上3階 または 地上4階
- 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 7棟 計131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 スターツアメニティー(株)
リーシング スターツピタットハウス(株)

■物件所在地



※添付しているイメージパースは、実物と異なる場合がございます。

現在、総計 **7物件** / **70億円超** のパイプライン案件を保有しています。

(仮称)プロシード府中



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)	1DK:36戸 計 36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㎡

(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㎡

(仮称)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8月予定
賃貸戸数 (間取り)	1LDK:22戸 2LDK:22戸 3LDK:2戸 計 46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㎡

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㎡

その他

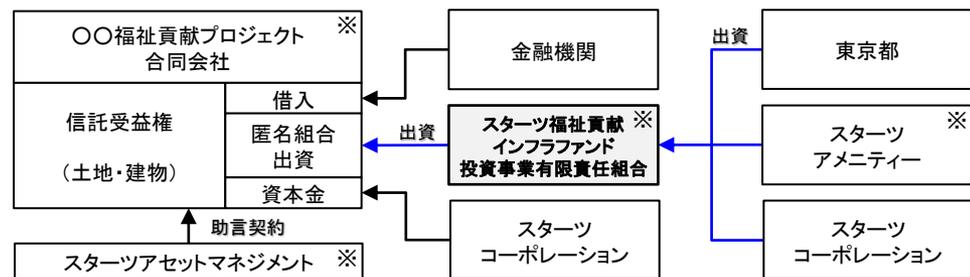
物件名	(仮称)プロシード小岩
構造	鉄筋コンクリート造(免震)
規模	地上10階建
竣工年月	2025年3月予定
賃貸戸数 (間取り)	1K:30戸・2LDK:6戸 店舗等:3戸 計 39戸
所在地	東京都江戸川区南小岩
敷地面積	924.84㎡
延床面積	3,487.09㎡

物件名	(仮称)プロシード新安城
構造	鉄筋コンクリート造
規模	地上9階建
竣工年月	2024年7月予定
賃貸戸数 (間取り)	1K:14戸・1LDK:27戸 2LDK:6戸 計 47戸
所在地	愛知県安城市今池
敷地面積	515.75㎡
延床面積	2,070.89㎡

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組んでいます。

■ 事業ストラクチャー



※スターツコーポレーション連結対象会社

プロシード両国2



免震

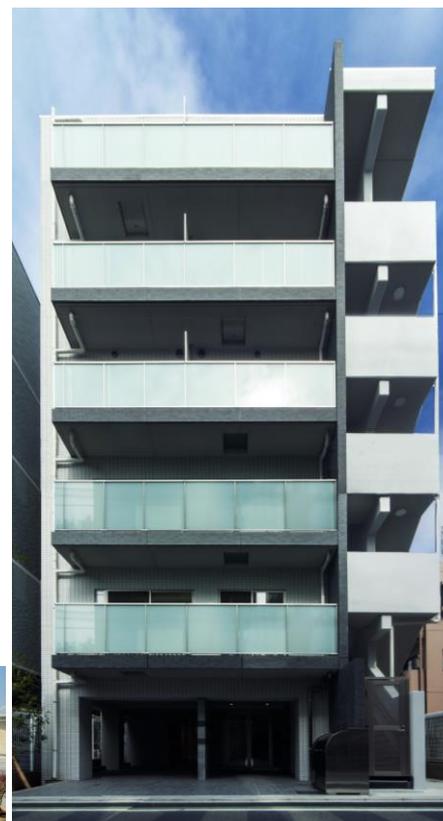
■ 物件概要

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



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



スターツグループの開発プロジェクト





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)



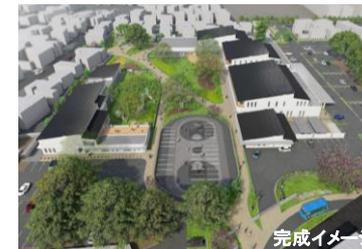
京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業
京都府京都市
ホテル・商業
2020年7月開業



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、物販店舗等)
2023年4月開業予定



札幌北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
2023年12月開業予定



熊谷市子育て支援・保険拠点施設整備事業
埼玉県熊谷市
(仮称)こどもセンターほか
2026年4月開業予定



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



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



府中グリーンプラザ敷地活用事業
東京都府中市
ホテル・店舗・事務所・コワーキングスペース
2021年7月開業
(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(ホテル等)
神奈川県横浜市
ホテル・店舗・駐車場
2024年4月開業予定



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

熊谷市子育て支援・保険拠点施設整備事業 < 2026年4月 開業予定 >



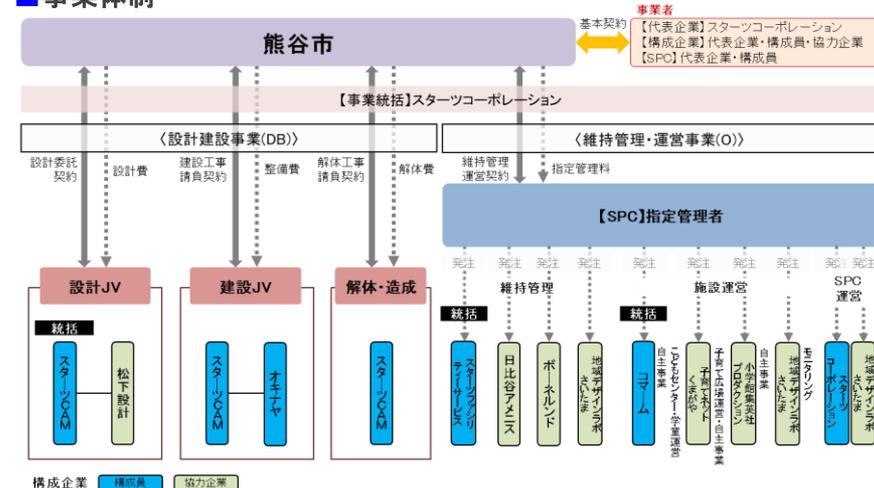
■計画概要

所在地：埼玉県熊谷市石原三丁目27番地
敷地面積：約27,000㎡
整備施設：(仮称)こどもセンター / (仮称)新石原児童クラブ
(仮称)中央保育所 / (仮称)保険センター
休日・夜間急患診療所

■事業スケジュール

2022年10月 優先交渉権獲得
2022年12月下旬 基本契約締結(予定)
2024年3月 工事着工(予定)
2026年4月 開業(予定)

■事業体制



■事業計画地



※添付しているイメージパースは、実物と異なる場合がございます。

布袋駅東複合公共施設等整備事業 < 2023年4月 開業予定 >



CGパース提供: 三上建築事務所
鉄道高架下より

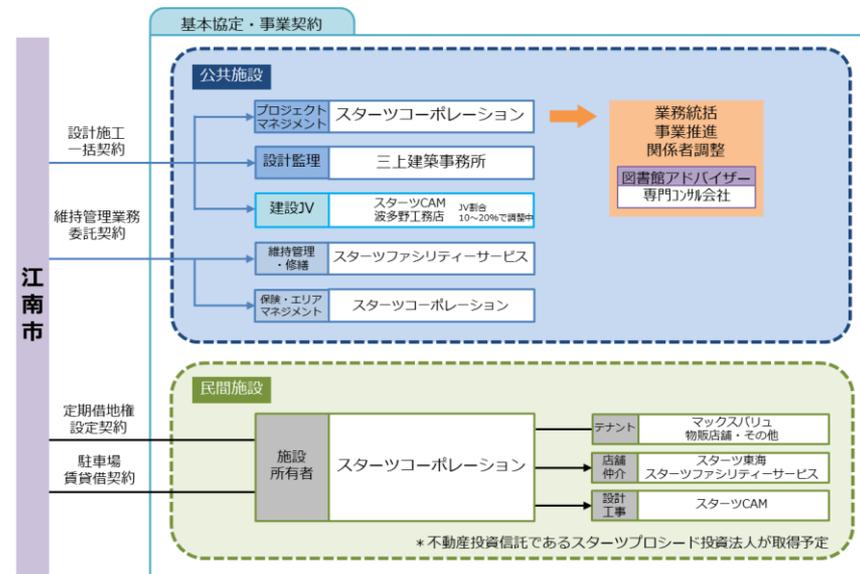


鳥瞰



完成イメージ
北面都市計画道路より

■事業体制



■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、物販店舗、保育所、地域交流施設(フューチャーセンター)など	



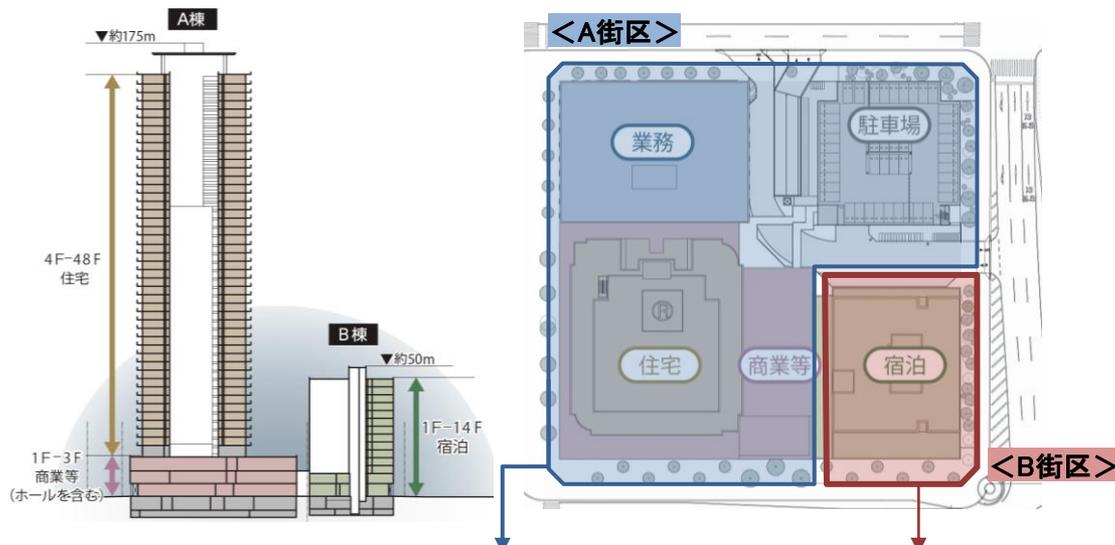
スタートグループの開発事例③ 【北海道札幌市】

北8西1地区第一種市街地再開発事業

< 2023年12月 開業予定 >

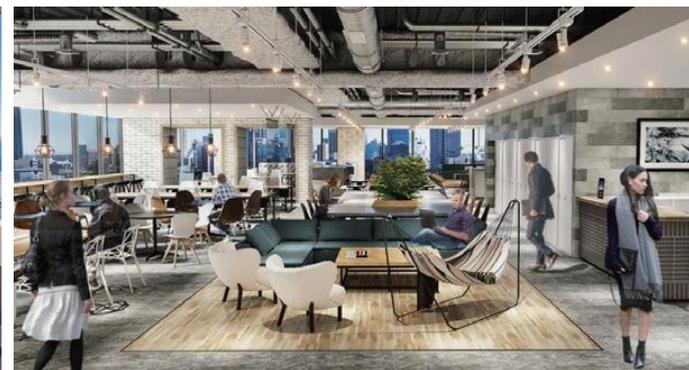


所在：札幌市北区北8条西一丁目



	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)・スタート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：スタートコーポレーション(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2023年12月(予定) 運営：エミオンブランド 約300室(予定)

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 >



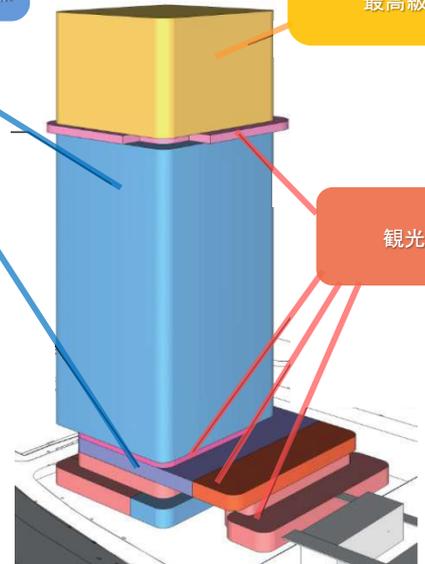
■ 計画概要

規 模	： 地下1階、地上31階建
敷 地 面 積	： 約7,700㎡
延 床 面 積	： 約97,200㎡
用 途	： 商業施設、事務所、住宅等

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

居住機能
 グローバルニーズ対応の
 最高級賃貸

観光・集客



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、地下1階、PH1階建
敷地面積 : 4,000.00㎡
延床面積 : 17,673.71㎡
用途 : ホテル、商業施設
事業期間 : 60年(定期借地)

スタートグループの開発事例⑥【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

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

◇ 習志野市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・事務所等) : 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、広場)

■ 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	分譲: 192戸 賃貸: 49戸 保育所設置	客室: 167室 バンケット、大浴場、 フィットネススタジオ カフェ、レストラン	観覧席: 506席 前後移動可能な観覧席 ホワイエと一体的に利用可 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4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



■ 貸借対照表

(千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,109,924	1,434,739	△ 675,184
信託現金及び信託預金	1,918,318	1,980,700	62,382
営業未収入金	32,510	26,459	△ 6,051
前払費用	69,981	82,873	12,891
未収消費税等	-	-	-
その他	9,797	7,274	△ 2,522
流動資産合計	4,140,531	3,532,046	△ 608,484
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	46,907,339	48,355,761	1,448,422
減価償却累計額	△ 11,131,809	△ 11,258,805	△ 126,996
信託建物(純額)	35,775,530	37,096,956	1,321,425
信託構築物	1,287,299	1,263,759	△ 23,539
減価償却累計額	△ 858,191	△ 870,052	△ 11,861
信託構築物(純額)	429,107	393,707	△ 35,400
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	642,370	697,073	54,703
減価償却累計額	△ 316,059	△ 338,894	△ 22,834
信託工具、器具及び備品(純額)	326,310	358,179	31,868
信託土地	48,879,302	47,610,451	△ 1,268,850
信託土地	48,879,302	47,610,451	△ 1,268,850
有形固定資産合計	85,410,519	85,459,562	49,043
無形固定資産			
信託借地権	-	871,571	871,571
ソフトウェア	407	364	△ 42
無形固定資産合計	407	871,936	871,528
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	608,281	66,562
長期前払費用	93,421	100,392	6,971
繰延税金資産	81	81	0
その他	19,265	20,745	1,479
投資その他の資産合計	664,487	739,501	75,013
固定資産合計	86,075,414	87,071,000	995,585
繰延資産			
投資法人債発行費	24,961	22,151	△ 2,809
繰延資産合計	24,961	22,151	△ 2,809
資産合計	90,240,908	90,625,199	384,291

(千円)

	前期 (2022年4月30日)	当期 (2022年10月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	9,963,500	9,222,500	△ 741,000
営業未払金	160,868	202,506	41,637
未払金	205,052	246,638	41,585
未払費用	16,557	25,060	8,502
未払法人税等	1,965	1,976	11
未払消費税等	14,056	82,270	68,213
前受金	1,919	1,794	△ 125
その他	323	4,681	4,357
流動負債合計	10,364,244	9,787,427	△ 576,816
固定負債			
投資法人債	3,500,000	3,500,000	-
長期借入金	32,182,500	32,923,500	741,000
信託預り敷金及び保証金	675,912	678,572	2,660
資産除去債務	137,375	250,985	113,609
固定負債合計	36,495,788	37,353,058	857,270
負債合計	46,860,032	47,140,485	280,453
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
買換特例圧縮積立金	400,000	400,000	-
任意積立金合計	499,000	499,000	-
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,197,331	1,301,169	103,837
剰余金合計	1,696,331	1,800,169	103,837
投資主資本合計	43,380,875	43,484,713	103,837
純資産合計	43,380,875	43,484,713	103,837
負債純資産合計	90,240,908	90,625,199	384,291

■ 損益計算書

	(千円)		
	前期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	当期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	3,154,624	3,154,026	△ 598
不動産等売却益	69,375	195,510	126,134
営業収益合計	3,224,000	3,349,536	125,536
営業費用			
賃貸事業費用	1,391,429	1,416,086	24,656
資産運用報酬	260,896	269,873	8,977
資産保管手数料	8,476	8,480	4
一般事務委託手数料	22,654	22,450	△ 204
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	125,494	112,376	△ 13,118
営業費用合計	1,810,151	1,830,467	20,316
営業利益	1,413,848	1,519,069	105,220
営業外収益			
受取利息	17	16	△ 0
受取保険金	5,780	14,144	8,363
未払分配金戻入	1,157	1,224	66
その他	530	143	△ 386
営業外収益合計	7,486	15,529	8,042
営業外費用			
支払利息	168,655	178,364	9,708
投資法人債利息	10,343	11,198	854
投資法人債発行費償却	3,508	2,809	△ 698
融資関連費用	38,981	38,513	△ 468
その他	565	576	11
営業外費用合計	222,055	231,463	9,407
経常利益	1,199,280	1,303,135	103,855
税引前当期純利益	1,199,280	1,303,135	103,855
法人税、住民税及び事業税	1,967	1,978	11
法人税等調整額	△ 0	△ 0	0
法人税等合計	1,966	1,978	11
当期純利益	1,197,313	1,301,157	103,844
前期繰越利益	18	11	△ 6
当期末処分利益	1,197,331	1,301,169	103,837

①「賃貸事業収入」

	(千円)		
	前期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	当期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	増減
賃貸料	2,734,326	2,746,573	12,247
共益費	187,164	190,769	3,605
駐車場収入	85,246	85,950	704
付帯収入	1,289	1,456	167
その他賃貸事業収入	146,597	129,275	△ 17,322
合計	3,154,624	3,154,026	△ 598

②「賃貸事業費用」

	(千円)		
	前期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	当期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	増減
管理業務費	203,304	210,266	6,962
修繕費	106,340	123,141	16,801
公租公課	182,455	186,721	4,266
信託報酬	34,220	35,036	816
水道光熱費	49,867	48,790	△ 1,077
損害保険料	7,624	7,807	183
減価償却費	645,502	651,932	6,430
その他賃貸事業費用	162,112	152,390	△ 9,722
合計	1,391,429	1,416,086	24,657

■ 金銭の分配に係る計算書

	(千円)		
	前期 (2021年11月1日～ 2022年4月30日)	当期 (2022年5月1日～ 2022年10月31日)	増減
I 当期末処分利益	1,197,331,817	1,301,169,665	103,837,848
II 任意積立金取崩額			
圧縮積立金取崩額	-	313,151,007	△ 313,151,007
III 分配金の額	1,197,319,886	1,515,302,467	317,982,581
(投資口1口当たり分配金の額)	4,718	5,971	1,253
IV 任意積立金			
圧縮積立金繰入額	-	99,000,000	99,000,000
III 次期繰越利益	11,931	18,205	6,274

有利子負債の状況①(2022年10月31日現在)

■長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率(%) ※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	0.92491	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	0.74491	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						
株式会社横浜銀行	2017年11月24日	1,000,000	0.77491	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	2018年5月25日	727,000	0.77491	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								

※1)平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入し算出しています。

※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。

有利子負債の状況②(2022年10月31日現在)

■長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	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	2018年11月22日	1,089,000	0.93000 ※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						
株式会社あおぞら銀行	2019年5月24日	831,000	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	2019年11月25日	449,000	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								
株式会社りそな銀行	2020年5月22日	1,095,000	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								

※1)平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入し算出しています。

※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。

有利子負債の状況③(2022年10月31日現在)

■長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率(%) ※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	2020年11月24日	790,000	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						
株式会社りそな銀行	2021年5月24日	547,500	0.49491	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	0.55491	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 ※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						

※1)平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入し算出しています。

※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。

有利子負債の状況④(2022年10月31日現在)

■長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率(%) ※1	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2022年5月24日	828,500	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						
株式会社香川銀行		11,500						
小計		2,873,500						
株式会社みずほ銀行	2022年5月24日	600,000	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						
合計		42,146,000						

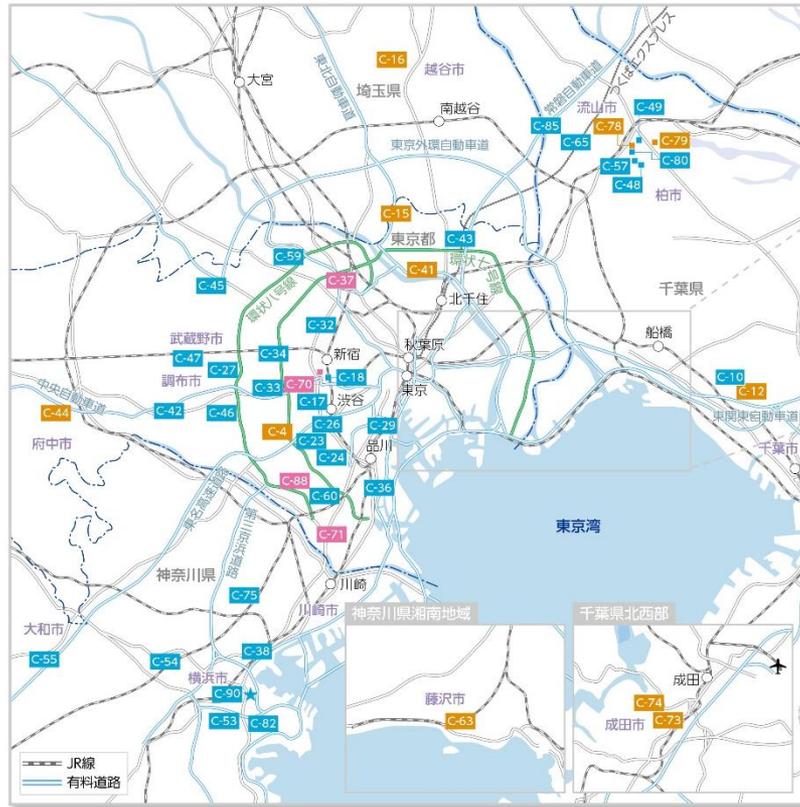
投資法人債	発行日	当期末残高 (千円)	利率(%)	用途	償還期限	摘要
第1回無担保投資法人債	2019年11月18日	1,000,000	0.47	借換資金	2024年11月18日	無担保・無保証
第2回無担保投資法人債	2020年11月19日	1,000,000	0.54	借換資金	2025年11月19日	無担保・無保証
第3回無担保投資法人債 (グリーンボンド)	2021年11月18日	1,500,000	0.80	借換資金	2031年11月18日	無担保・無保証
合計		3,500,000				

有利子負債総合計 (借入金+投資法人債) **45,646,000千円**

※1)平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入し算出しています。

※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。

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 プロシード新横浜 |
| 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-36 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 プロシード柏トロワ | 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-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-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 |
| C-23 プロシード都立大学 | C-43 プロシードTX六町 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 | 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 プロシード新宿西 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-71 プロシード鶯の木 | |
| 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 プロシード柏エスト | C-74 プロシードCO-Z西館 | |

- | | | | | |
|---------|-----------|------------|------------|-----------|
| 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 |
| 決算後取得資産 | ★ シングルタイプ | ★ DINKSタイプ | ★ ファミリータイプ | ★ その他 |

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 プロシード日本橋堀留町 | 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 プロシード両国 | C-67 プロシード西葛西 | C-86 プロシード新川 |
| C-6 プロシード船橋吾本 | C-31 プロシード亀戸 | C-68 プロシード西葛西2 | C-87 プロシード錦糸町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桜タワー |
| 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 プロシード篠崎タワー | C-78 ライフサポートレジデンス船橋駅前 | 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 プロシード錦糸町 | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | |
|--------------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満 | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町 | G-34 プロシード仙台上杉 |
| G-23 グループホームたのしい家 大正 | |
| G-26 プロシード弁天町 | R-2 プロシード水戸 |
| G-27 プロシード長居公園通 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | R-4 プロシード筑波学園都市 |
| C-36 プロシード釣鐘 NEW | R-5 プロシード水戸3 |
| G-37 プロシード深江橋 NEW | |
| G-15 プロシード福岡高宮 | G-8 プロシード太閤通 |
| | G-11 プロシード穂波町 |
| | G-13 プロシード新栄 |
| | G-14 プロシード千代田 |
| | G-17 プロシード金山 |
| | G-18 プロシード吹上 |
| | G-19 プロシード豊田 |
| | G-24 プロシード金山2 |
| | G-25 プロシード新瑞橋 |
| | G-31 プロシード瑞穂 |
| | G-32 プロシード大須 |
| | G-35 プロシード金山3 |

■ポートフォリオ方針及び期末の状況

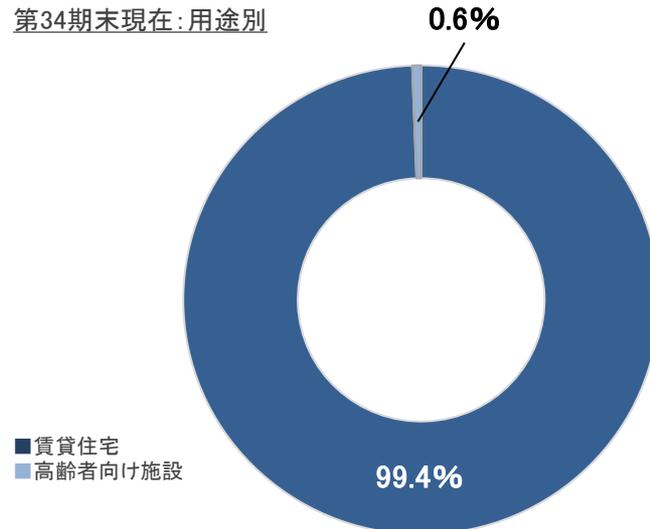
用途別ポートフォリオ方針※

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	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

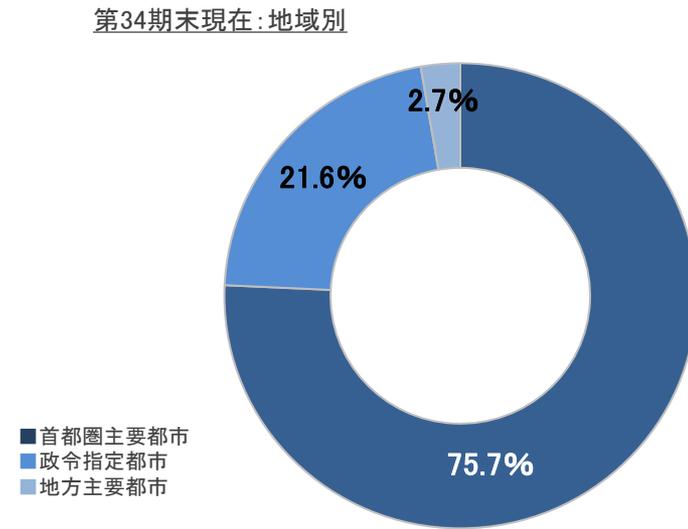
地域別ポートフォリオ方針※

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34期末現在：用途別



第34期末現在：地域別



※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ございます。

ポートフォリオ一覧①(2022年10月31日現在)

物件番号 ※1	物件名	所在地	取得価格	投資割合 (%)※2	貸借対照表 計上額	不動産 鑑定評価額 又は調査価額	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸)※3	期末稼働率 (%)※4	PML (%)	竣工年月日 ※5
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	1,076,000	1.2	987,130	1,490,000	3,322.17	3,165.30	50	95.3	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	561,399	954,000	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	585,171	874,000	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	608,966	659,000	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	612,437	805,000	2,076.68	2,076.68	28	100.0	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	419,900	0.5	438,432	606,000	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	315,830	325,000	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	335,485	356,000	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	267,069	333,000	963.00	905.70	34	94.0	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	291,133	349,000	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	225,278	247,000	1,104.84	954.18	22	86.4	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	232,285	247,000	479.52	459.54	24	95.8	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	167,733	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	88,538	117,000	695.81	695.81	12	100.0	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都渋谷区	937,400	1.1	870,195	1,040,000	890.22	870.09	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	477,408	527,000	527.88	469.69	26	89.0	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	447,916	456,000	1,786.58	1,698.28	21	95.1	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	492,364	553,000	1,629.07	1,629.07	27	100.0	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	757,930	876,000	808.65	766.09	37	94.7	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	717,176	899,000	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	286,453	491,000	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	446,300	478,000	485.15	422.49	24	87.1	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	418,817	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	417,350	629,000	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	1,397,490	1,570,000	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	365,959	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	245,760	290,000	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	765,326	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	306,018	251,000	337.05	337.05	20	100.0	11.7	1989年10月2日
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	944,000	1.1	964,358	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	545,515	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	252,961	185,000	445.16	445.16	27	100.0	16.4	1991年7月19日
C-41(★)	プロシード西新井(※6)	東京都足立区	5,172,000	5.8	2,813,063	6,900,000	20,137.85	19,810.54	294	98.4	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	385,083	591,000	764.48	738.15	26	96.6	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	174,205	182,000	518.31	494.20	20	95.3	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(※7)	東京都府中市	1,141,000	1.3	1,196,179	1,360,000	3,061.94	2,962.56	54	96.8	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	284,793	282,000	483.43	450.09	29	93.1	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	323,528	334,000	449.96	401.75	28	89.3	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	515,991	581,000	739.48	739.48	47	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	732,000	0.8	657,500	723,000	1,279.93	1,252.21	44	97.8	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	604,904	619,000	1,391.55	1,332.78	47	95.8	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	258,526	373,000	659.68	603.06	24	91.4	5.2	2007年9月4日

ポートフォリオ一覧②(2022年10月31日現在)

物件番号 ※1	物件名	所在地	取得価格	投資割合 (%)※2	貸借対照表 計上額	不動産 鑑定評価額 又は調査価額	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸)※3	期末稼働率 (%)※4	PML (%)	竣工年月日 ※5
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	531,700	0.6	481,581	591,000	996.44	971.46	40	97.5	5.7	2006年7月19日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市	552,000	0.6	547,668	572,000	1,246.48	1,199.45	77	96.2	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	356,057	378,000	855.00	855.00	50	100.0	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	224,210	218,000	741.24	741.24	29	100.0	12.9	1991年4月5日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	537,100	0.6	466,844	688,000	1,149.95	1,149.95	38	100.0	5.4	2009年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(※8)	東京都江戸川区	1,564,000	1.8	1,263,812	2,260,000	5,117.49	5,117.49	88	100.0	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	397,156	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	353,588	401,000	600.62	583.45	35	97.1	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	694,379	1,030,000	1,635.59	1,579.43	66	96.6	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	512,332	660,000	945.00	945.00	45	100.0	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	734,840	924,000	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	1,498,388	1,900,000	1,904.45	1,815.35	37	95.3	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	841,020	1,180,000	2,976.85	2,930.99	73	98.5	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	810,529	971,000	1,626.54	1,570.65	59	96.6	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都江戸川区	875,600	1.0	948,143	1,080,000	2,993.52	2,844.17	63	95.0	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	822,308	1,000,000	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	2.7	2,590,821	2,700,000	2,553.89	2,399.73	84	94.0	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	2,696,635	2,820,000	2,461.88	2,437.45	66	99.0	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶯の木	東京都大田区	917,000	1.0	904,372	1,070,000	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	1,048,988	1,230,000	2,832.74	2,728.00	36	96.3	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	1,908,530	2,130,000	6,873.33	6,698.76	112	97.5	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971,000	1.1	1,024,760	1,140,000	3,716.05	3,549.77	71	95.5	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	4,356,563	4,640,000	5,457.56	5,094.10	226	93.3	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	245,473	437,000	1,408.71	1,408.71	2	100.0	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦系町	東京都墨田区	2,140,000	2.4	2,224,415	2,220,000	2,302.92	2,221.93	64	96.5	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	1,244,239	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	303,828	318,000	1,590.30	1,590.30	24	100.0	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	286,070	277,000	788.95	729.08	17	92.4	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	833,085	858,000	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	3,191,411	3,150,000	2,654.69	2,554.32	76	96.2	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	1,281,886	1,460,000	1,515.81	1,394.47	48	92.0	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	1,078,939	1,320,000	1,735.31	1,735.31	66	100.0	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	1,150,758	1,180,000	1,730.96	1,730.96	50	100.0	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	533,311	550,000	579.96	500.88	18	86.4	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦系町2	東京都墨田区	537,100	0.6	575,215	551,000	668.54	668.54	19	100.0	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台	東京都大田区	810,000	0.9	868,229	897,000	1,105.45	1,105.45	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	東京都千代田区	2,800,000	3.1	3,166,768	2,880,000	4,437.47	4,309.09	68	97.1	2.3	2018年4月16日
東京都内物件			40,665,300	45.6	38,621,626	48,002,000	79,103.09	77,496.89	1,945	98.0		
東京都を除く首都圏物件			26,925,100	30.2	26,931,518	30,659,000	62,309.39	60,406.22	1,658	98.9		
首都圏主要都市合計			67,590,400	75.7	65,553,144	78,661,000	141,412.48	137,903.11	3,603	97.5		

物件番号 ※1	物件名	所在地	取得価格	投資割合 (%)※2	貸借対照表 計上額	不動産 鑑定評価額 又は調査価額	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸)※3	期末稼働率 (%)※4	PML (%)	竣工年月日 ※5
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋	403,400	0.5	319,154	510,000	1,101.56	1,053.41	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	275,000	0.3	217,830	252,000	620.22	467.79	10	75.4	10.5	2006年3月27日
G-13(★)	プロシード新栄	愛知県名古屋	792,500	0.9	599,916	929,000	1,958.44	1,728.60	77	88.3	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋	309,300	0.3	232,804	363,000	922.40	892.71	30	96.8	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡	453,600	0.5	403,389	516,000	1,312.29	1,253.61	46	95.5	3.2	2007年3月12日
G-17(★)	プロシード金山	愛知県名古屋	1,022,000	1.1	895,845	1,500,000	2,733.58	2,542.03	94	93.0	6.0	2008年2月18日
G-18(★)	プロシード吹上	愛知県名古屋	499,000	0.6	436,110	656,000	1,204.65	1,049.48	48	87.1	6.2	2008年3月13日
G-19(★)	プロシード豊田	愛知県豊田	219,000	0.2	191,560	324,000	752.00	702.94	27	93.5	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪	880,000	1.0	850,241	1,210,000	1,775.89	1,622.44	56	91.4	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸	780,000	0.9	757,679	1,050,000	1,590.64	1,490.46	61	93.7	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	158,000	0.2	155,082	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	2,040,400	2.3	1,956,079	2,390,000	4,218.01	3,991.98	72	94.6	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋	2,129,600	2.4	2,077,926	2,260,000	5,335.93	4,296.81	73	80.5	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪	2,170,000	2.4	2,221,907	2,360,000	4,134.70	3,973.21	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	1,070,000	1.2	1,088,984	1,070,000	2,170.80	2,037.80	81	93.9	14.4	2007年5月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸	1,670,000	1.9	1,762,245	1,800,000	3,086.99	2,660.63	117	86.2	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋	535,000	0.6	543,659	544,000	1,126.40	1,070.92	40	95.1	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋	831,000	0.9	798,948	941,000	1,851.30	1,711.05	66	92.4	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	698,000	0.8	749,309	805,000	1,913.28	1,764.96	63	92.2	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台	1,560,000	1.7	1,526,880	1,820,000	3,409.93	3,322.70	108	97.4	4.8	2017年2月21日
G-35	プロシード金山3	愛知県名古屋	770,000	0.9	796,679	897,000	1,799.52	1,745.46	60	97.0	6.4	2018年8月9日
政令指定都市合計			19,285,800	21.6	18,582,239	22,383,000	43,501.29	39,861.71	1,300	91.8		
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸	383,700	0.4	284,069	488,000	1,223.83	1,128.02	36	92.2	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸	416,900	0.5	318,136	522,000	1,381.34	1,259.09	36	91.1	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	775,600	0.9	731,733	891,000	2,659.71	2,487.74	34	93.5	3.8	2008年3月3日
R-5	プロシード水戸3	茨城県水戸	824,000	0.9	861,811	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	2,195,750	2,790,000	7,523.76	7,133.73	166	94.8		
総合計			89,256,400	100.0	86,331,134	103,834,000	192,437.53	184,898.55	5,069	96.1		

平均築年数：17.1年

※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ています。

※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算出しています。

※3)『総賃貸可能戸数』は、住宅・事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

※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算出しております。尚、固定賃料の物件は100%と記載しています。

※5)『竣工年月日』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。

※6)「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おり、各棟毎にPMLを記載しています。

※7)「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おり、各棟毎にPMLを記載しています。

※8)「プロシード篠崎タワー」は独立した2棟の建物から成り立っており、各棟毎にPMLを記載しています。

※9)「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おり、各棟毎にPMLおよび竣工年月日を記載しています。

※10) 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



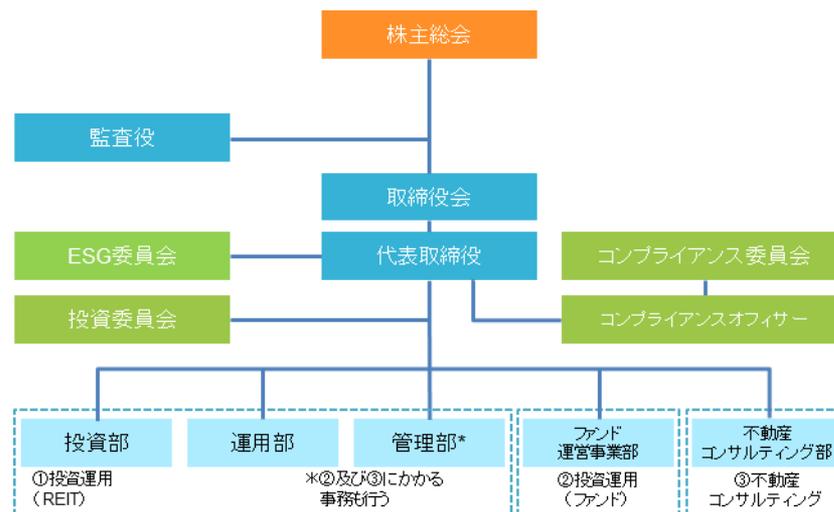
■設立 2001年10月31日

- 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、2022年10月31日現在の情報を記載しています。