

Starts Proceed
Investment Corporation

スタートプロシード投資法人

“Proceed (プロシード)”は、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢と、お住まいになる方々の快適で楽しい生活の継続を象徴しています。

■ ウェブサイトのご案内

本投資法人では、「見やすさ」、「わかりやすさ」の向上を図り、投資主の皆様の目線に立ったウェブサイトを展開しています。是非ご活用ください。

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

スタートプロシード投資法人 検索

スマートフォン版ウェブサイト



ESGへの取組み
本投資法人のESGへの取組みの詳細をご覧ください。

ポートフォリオ情報
各物件の詳細は、こちらからご覧いただけます。

IR情報
これまでの決算情報、投資主様向けの情報などをご覧ください。

最新決算情報
本投資法人の最新決算情報は、こちらからダウンロードいただけます。

決算説明会動画
本投資法人の決算説明会動画は、こちらからご覧いただけます。



スマートフォン版ウェブサイトはこちらから

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



この印刷製品は、環境に配慮した資材と工場で作られています。



環境に配慮した植物性油を一部使用したインキで印刷されています。



有害な廃液が出ない「水なし印刷」で印刷されています。



ミックス紙 | 責任ある森林管理を支えています
FSC® C013080



適切に管理された森林からの用紙を使用しています。

じゅくり揺るがず末長く。

ご挨拶



スターツプロシード投資法人
執行役員
スターツアセットマネジメント
株式会社 代表取締役

平出 和也

投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。
平素は、スターツプロシード投資法人に格別のご高配を賜り、厚く御礼申し上げます。

このたび、本投資法人は、第38期(2024年10月期)の決算を迎えることができました。
これもひとえに投資主の皆様の日頃からのご支援の賜物と心より感謝申し上げます。

さて、ここに当期における運用状況の概況と決算について、ご報告申し上げます。当期はポートフォリオの競争力向上のため、前期取得4物件との入替戦略に基づき、2024年5月14日に(C-77)プロシード錦糸町(譲渡価格2,385百万円)、2024年6月28日に(C-45)プロシード大泉学園(譲渡価格284百万円)を譲渡しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は109物件、取得価格の合計は102,472百万円となりました。また、保有資産については引き続き、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取り組みました。こうした取り組みの結果、営業収益3,768百万円、経常利益1,379百万円、当期純利益1,377百万円を計上し、投資口1口当たりの利益分配金は4,878円となり、公表済の予想分配金を上回ることができました。さらに前期より開始した継続的な利益超過分配(出資の払戻し)に加えて、定期借地権償却等相当額の一時差異等調整引当額の計上による利益超過分配を実施することとし、この2つの利益超過分配金合計の372円を加えた5,250円を1口当たり分配金(利益超過分配金を含む)とさせていただきます。

ESGに関する取り組みとしては、ESG方針に基づき、GRESBリアルエステイト評価に継続して参加するとともに、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、TCFD提言が推奨する4つの項目(ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標)に基づき、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、その取り組みに関する情報開示を継続しています。そのほか保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得を推進し、本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について3物件、CASBEE不動産評価認証について2物件、建築物省エネルギー性能表示制度(BELS)について5物件の認証を取得しています。今後もESGに関する取り組みは重要課題であるとの認識の下、環境や社会への配慮、企業統治の取り組みを進めてまいります。

本投資法人は、スポンサーであるスターツグループのノウハウを最大限に活用し、今後も中長期的な観点から運用資産の着実な成長と安定的な収益の確保を図り、さらなる投資主価値の向上を目指してまいります。

投資主の皆様におかれましては、今後とも変わらぬご支援、ご鞭撻を賜りますようお願い申し上げます。

Contents

決算ハイライト	1	II. 貸借対照表	31
本投資法人の特色	2	III. 損益計算書	33
トピックス	4	IV. 投資主資本等変動計算書	34
外部成長戦略	6	V. 注記表	35
内部成長戦略	8	VI. 金銭の分配に係る計算書	43
財務戦略	9	VII. 監査報告書	44
ESGの取り組み	10	VIII. キャッシュ・フロー計算書(参考情報)	46
ポートフォリオマップ	12	投資口の状況	47
運用資産一覧	14	投資法人/資産運用会社の概要	48
I. 資産運用報告	16	投資主インフォメーション	49

決算ハイライト

第38期(2024年10月期)の1口当たり分配金

1口当たり分配金

5,250円

うち利益超過分配金 372円

決算・分配状況の推移

期	第34期 (2022年10月期)	第35期 (2023年4月期)	第36期 (2023年10月期)	第37期 (2024年4月期)	第38期 (2024年10月期)
営業収益(百万円)	3,349	3,676	3,532	3,756	3,768
経常利益(百万円)	1,303	1,423	1,226	1,417	1,379
当期純利益(百万円)	1,301	1,415	1,218	1,409	1,377
総資産額(百万円)	90,625	103,703	103,441	106,659	103,834
純資産額(百万円)	43,484	49,236	48,854	48,946	48,821
自己資本比率(%)	48.0	47.5	47.2	45.9	47.0
1口当たり純資産額(円)	171,350	174,303	172,949	173,275	172,833
1口当たり分配金(円)	5,971	5,667	4,664	5,321	5,250

今後の1口当たり分配金の予想

第39期(2025年4月期)

4,980円(注) うち利益超過分配金 378円

第40期(2025年10月期)

4,400円(注) うち利益超過分配金 378円

(注)第39期・第40期の分配金の予想数値は、一定の前提条件の下に算出した2024年12月16日時点のものです。また本予想数値は、実際の1口当たり分配金の額を保証するものではなく、今後の不動産等の追加取得又は譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。

本投資法人の特色

スタートグループの総合力を活用した成長戦略

1 「住まい」の基本概念に基づく安定重視のポートフォリオ

多様なライフスタイルに対応した賃貸住宅等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

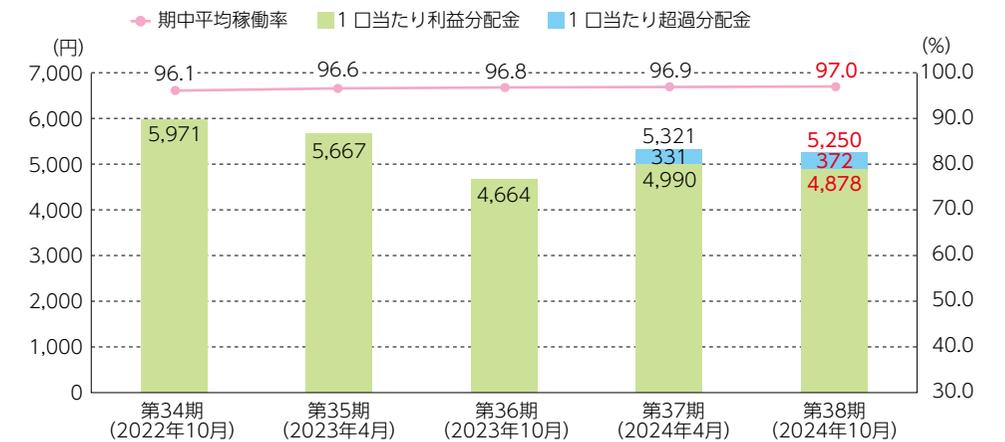
2 スタートグループとの協力関係

外部成長戦略・内部成長戦略でスタートグループとの広範な協力関係を構築しています。



高い稼働率と安定した分配金

直近5期の稼働率・分配金の推移



スタートグループとの協力関係

スタートグループ各社の特徴を活かして、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係を通じた資産規模の着実な成長と、プロパティマネジメント会社への一括委託及びリーシング業務の再委託を通じた運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

外部成長

- ▶ 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

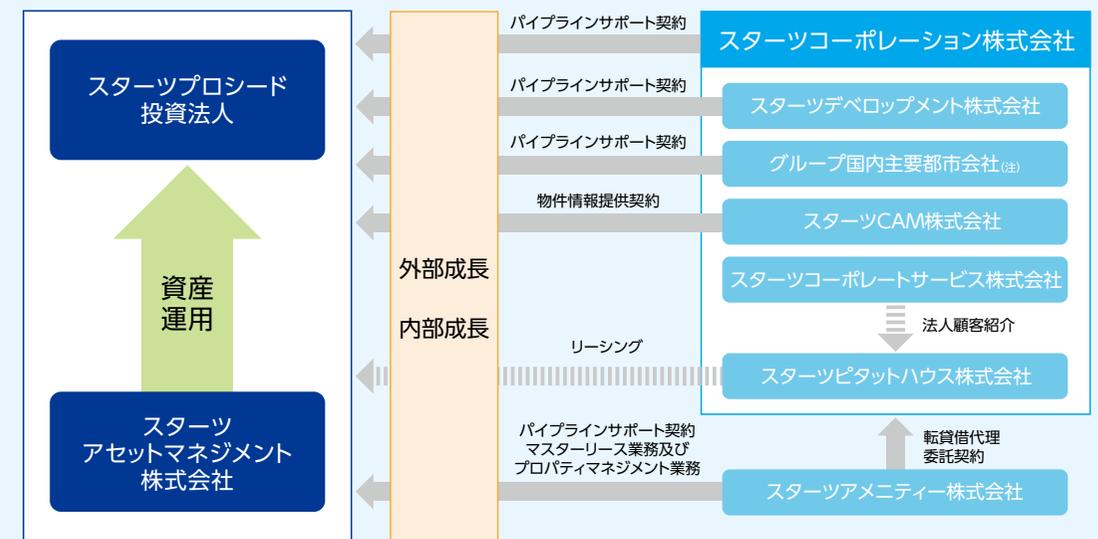
(注) ウェアハウジング機能とは、物件取得の際に、稼働率や収益が安定するまでの一定期間、スポンサー会社が取得・保有する機能

- ▶ 免震構造の物件等スタートグループが有する開発機能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

グループ各社の役割



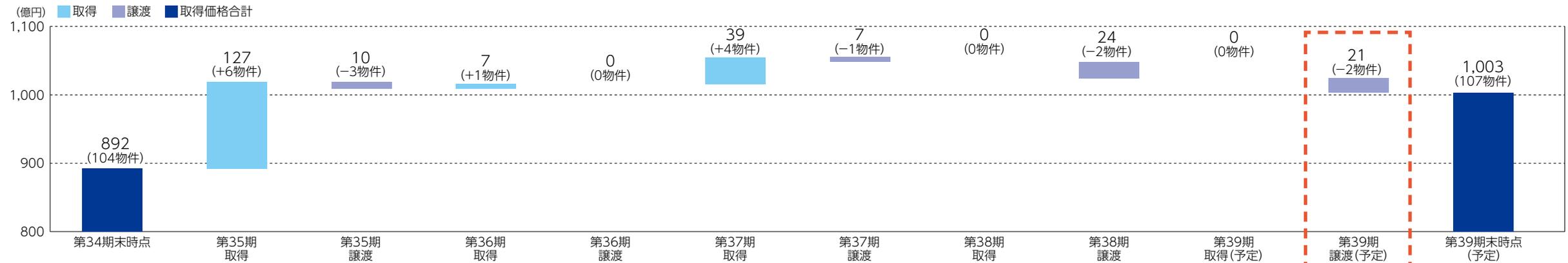
(注) スターツコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスタート北海道株式会社、スタート東北株式会社、スタート東海株式会社、スタート関西株式会社、スタート九州株式会社及びスタート沖縄株式会社を指します。

当期の数値で見る スターツプロシード投資法人	資産規模 (取得価格ベース) 102,472 百万円	取得済物件合計 109 物件 5,387 戸 (総賃貸可能戸数)	稼働率 96.8% (期末) 97.0% (期中平均)	1口当たり分配金 5,250 円 うち利益超過分配金 372円
---------------------------	--------------------------------------	---	---	--

トピックス

第39期の2物件の譲渡を活用した自己投資口取得を実施 次なるステージ資産規模1,500億円を目指し、さらなる投資主還元の実現へ

■ 本取組みを通じたポートフォリオの変遷 (取得価格)



主な取得／譲渡物件

第7回 公募増資 実施

<p>プロシード山下公園ザ・タワー (神奈川県横浜市)</p>	<p>篠崎ツインプレイス (東京都江戸川区)</p>	<p>プロシード南砂町 (東京都江東区)</p>	<p>プロシード松戸 (千葉県松戸市)</p>	<p>プロシード高円寺南 (東京都杉並区)</p>	<p>プロシード白楽 (神奈川県横浜市)</p>	<p>プロシード西大路 (京都府京都市)</p>	<p>プロシード新城 (愛知県安城市)</p>	<p>プロシード日赤通り (福岡県福岡市)</p>	<p>プロシード都立大学 (東京都目黒区)</p>	<p>プロシード錦糸町 (東京都墨田区)</p>
<p>プロシード釣鐘 (大阪府大阪市)</p>	<p>プロシード深江橋 (大阪府大阪市)</p>	<p>プロシード柏トワ (千葉県柏市)</p>	<p>プロシード新小岩 (東京都江戸川区)</p>	<p>プロシード篠崎2 (東京都江戸川区)</p>	<p>プロシード新松戸 (千葉県松戸市)</p>	<p>プロシード大泉学園 (東京都練馬区)</p>				

第39期中に右記2物件の譲渡を決定。これらの譲渡を活用した自己投資口の取得を2024年12月17日より実施。中長期的な投資主価値の向上につながると判断。

2025年1月24日譲渡予定

G-30
プロシード
兵庫駅前通

取得価格 1,670百万円
所在地 兵庫県神戸市
建築時期 2008年2月8日

2025年2月28日譲渡予定

C-20
プロシード
新小岩

取得価格 465百万円
所在地 東京都江戸川区
建築時期 1991年3月15日

2024年12月16日、自己投資口取得を公表

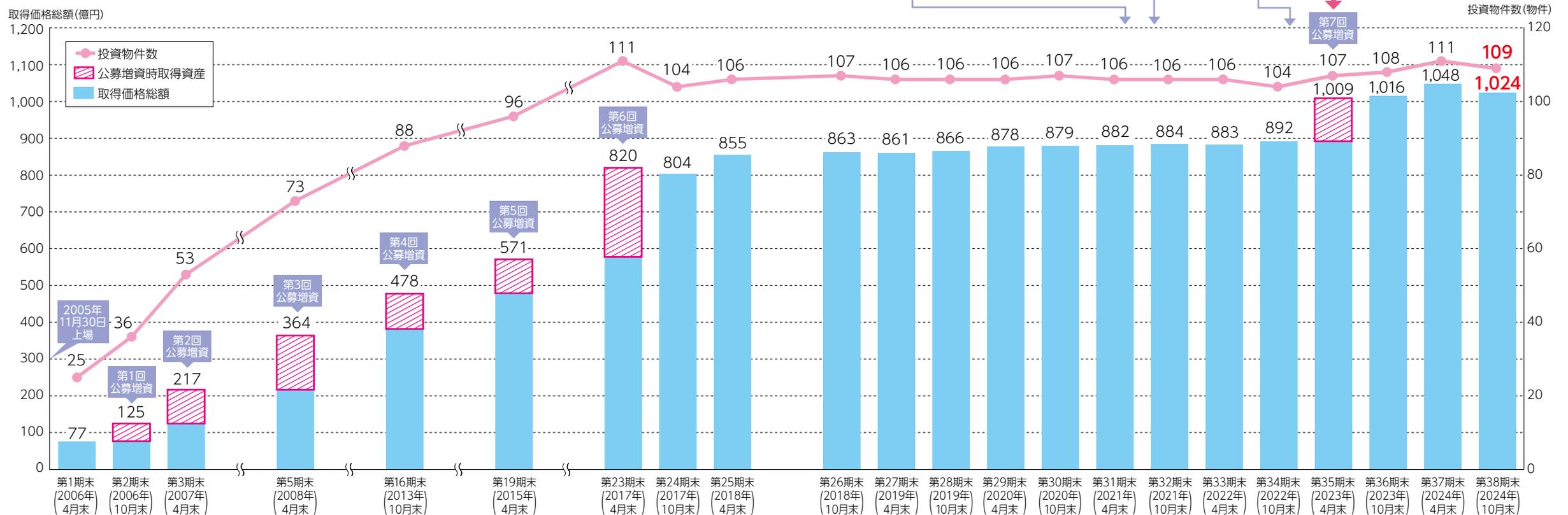
取得投資口(総数)	12,000口(上限)
取得価格(総額)	2,000百万円(上限)
取得期間	2024年12月17日～2025年4月22日
取得方法	証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け

「住まい」の基本概念に基づく 安定重視のポートフォリオ構築をしています。

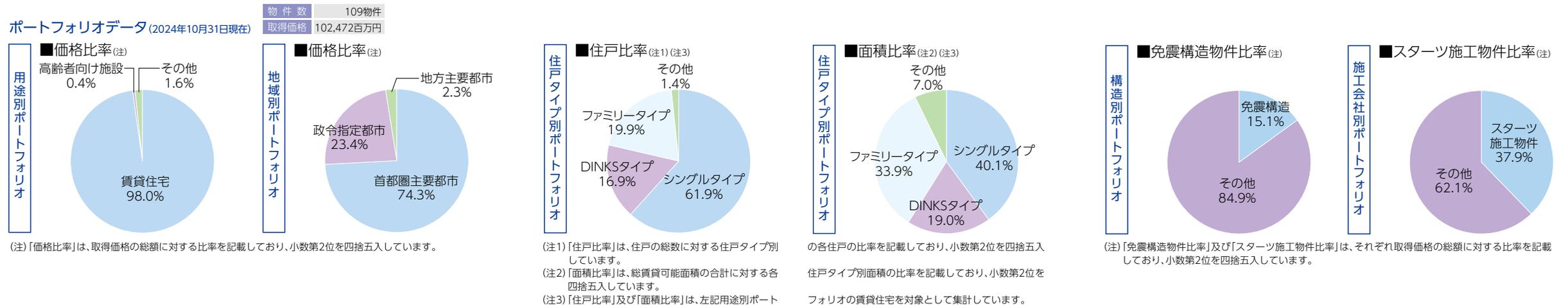
基本方針

金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

資産規模の推移



ポートフォリオ情報



内部成長戦略

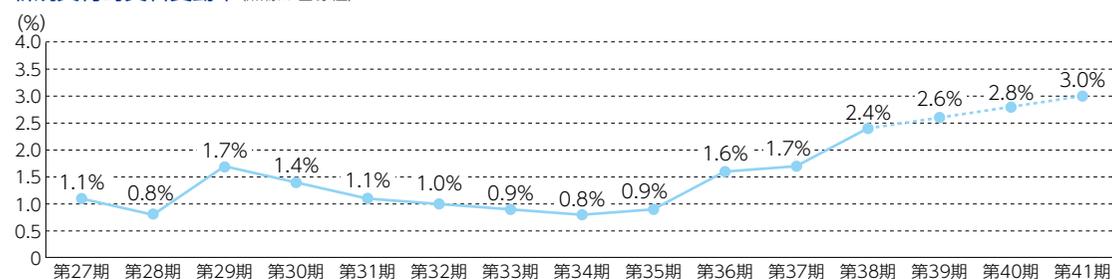
市場ニーズに即応したきめ細かな運用に努め、賃料収入の向上を図ります。

基本方針

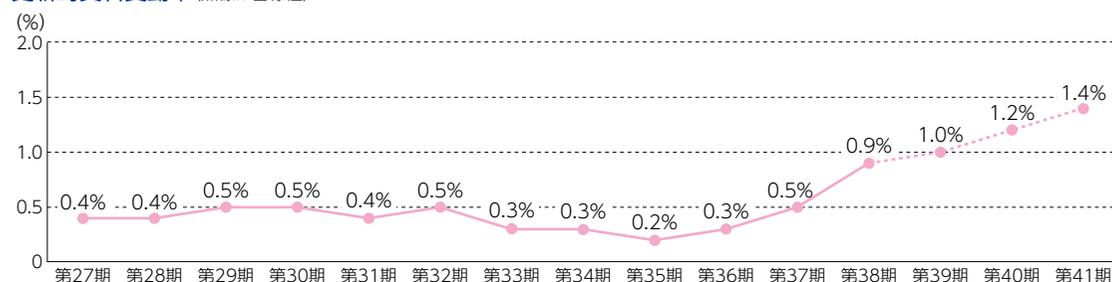
プロパティマネジメント会社との緊密な連携により、運用資産の稼働率や賃料単価の向上、管理運営コストの削減を図り、安定した収益の確保を目指します。

運用資産に関する賃貸条件の状況

新規契約時賃料変動率 (点線は目標値)

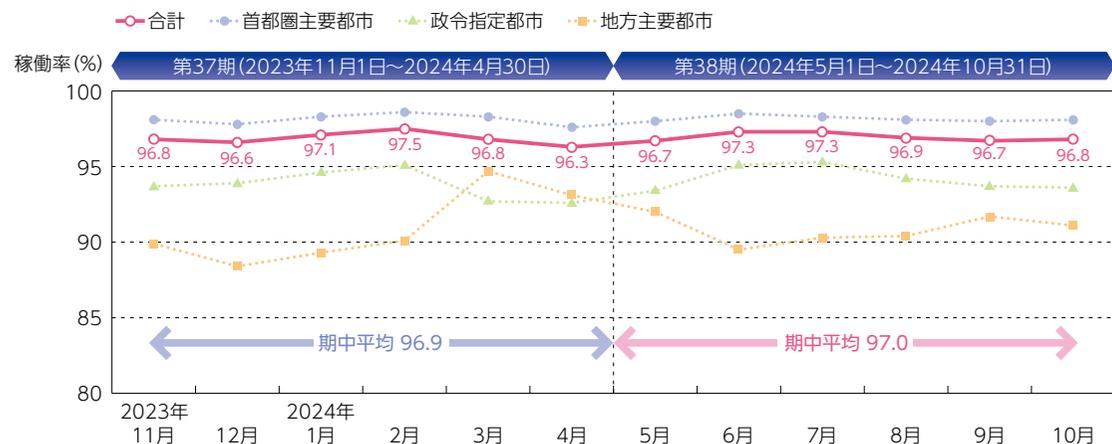


更新時賃料変動率 (点線は目標値)



稼働率の推移

本投資法人の所有する物件は、**継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行ってまいります。



財務戦略

保守的な運営に努め、さらなる財務基盤の強化を図ります。

基本方針

取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、平均金利の低減、返済期限の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

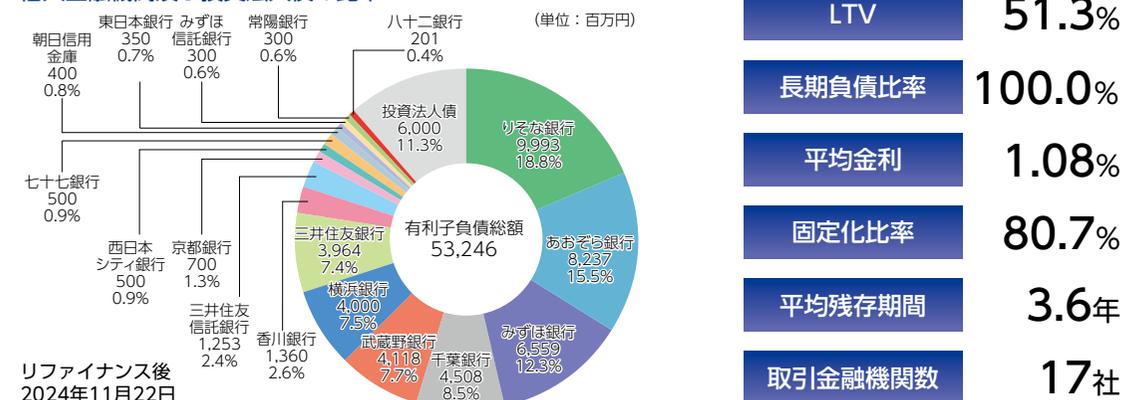
格付 (2024年10月31日現在)

格付の内容	格付機関	対象	格付	見通し
	株式会社日本格付研究所 (JCR)	長期発行体格付	A	安定的

決算後の資金調達

決算後の2024年11月18日に償還期限を迎えた1,000百万円の投資法人債の償還及び借入金の返済に充当するため新たな投資法人債 (発行総額2,000百万円) を発行し、2024年11月22日に返済期限が到来したタムローン2M (借入金残高3,700百万円) 及びタムローン3B (借入金残高415百万円) の返済に充当するため新たなタムローンの借入を行いました。

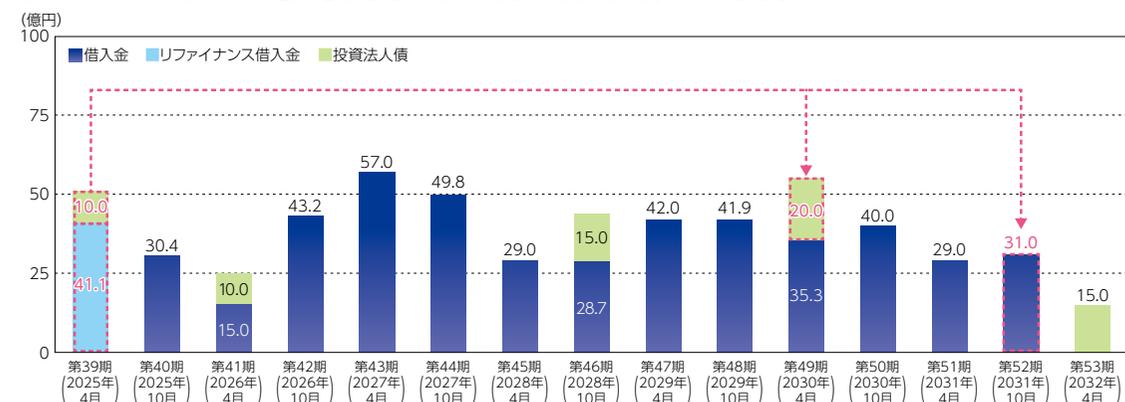
借入金融機関及び投資法人債の比率



LTV	51.3%
長期負債比率	100.0%
平均金利	1.08%
固定化比率	80.7%
平均残存期間	3.6年
取引金融機関数	17社

資金調達後の有利子負債の返済・償還期限の分散状況

リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化に努めています。



ESGの取組み

基本方針

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組んでまいります。



Environment (環境)

●環境認証の新規取得(第38期及び第39期取得済)



環境認証取得累計(2024年11月末時点) CASBEE不動産 2物件、BELS 5物件、 DBJ Green Building 3物件の計10物件	認証取得割合の状況 取得物件数 10物件 延床面積 55,766.45㎡ 取得割合 22.8%	2030年度目標 取得割合 40.0%
--	--	------------------------

●GRESBリアルエステイト評価への参加

2022年度より参加
:今回評価取得
(★)1スター



●TCFD提言に基づく開示への取組み

TCFD(気候関連財務情報開示タスクフォース)のフレームワークに基づき気候関連リスク・機会の財務インパクトを評価し、2050年度ネットゼロ目標を含む指標・目標設定を実施しました。
※ホームページに掲載済

●環境パフォーマンス目標

項目	削減目標
エネルギー消費量	2023年度を基準とし、2030年度まで年平均1%のエネルギー消費原単位の削減
GHG(CO ₂)排出量(Scoop1・2)	2023年度を基準とし、2030年度までに42%削減(総量ベース)、2050年度までにネットゼロ
水消費量	2023年度を基準とし、2030年度までに水消費原単位で増加させない

●環境パフォーマンス実績

項目	2021年度	2022年度	2023年度	増減率(2021年度比)	
エネルギー消費量	総量(MWh)	2,281	2,148	2,631	15.3%
	消費原単位(MWh/㎡)	0.051	0.047	0.048	△5.9%
GHG(CO ₂)排出量	総量(t-CO ₂)	979	222	187	△80.9%
	消費原単位(t-CO ₂ /㎡)	0.022	0.005	0.003	△86.3%
水消費量	総量(㎡)	961	824	881	△8.3%
	消費原単位(㎡/㎡)	0.027	0.022	0.019	△29.6%

●共用部電気のCO₂排出量ゼロ化

全109物件の中の88物件(合計延床面積の83.2%)については、共用部の電力契約をミツウロコグリーンエネルギー株式会社から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。



2024年10月末時点
※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/>

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トアップの総合力を活かしたエリアマネジメントを多数行っています。また、安全・安心への取組みも積極的に行っています。

●アルファグランデ千桜タワー<第34期 取得>

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



●プロシード流山おおたかの森<第31期 取得>

- スタートアップが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<第19期 取得>

- 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<第16期 取得>/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、スタートアップが整備した複合施設
- 区民施設(図書館・生涯学習施設・ギャラリー・カフェ)
- 民間施設(商業施設、住宅)



●プロシード西新井<第5期 取得>

- スタートアッ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
- スタートアップが運営する保育園



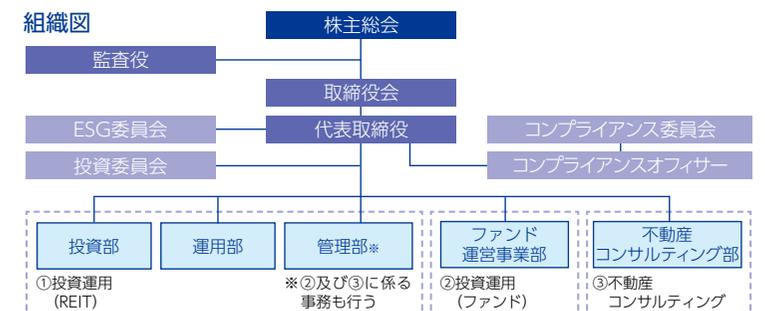
Social (社会)

- 免震構造(2024年10月末時点)スタートアップ受注数: **620**棟
本投資法人組入物件数: **11**棟
- 井戸・かまどベンチ・専有部用防災グッズの設置▶防災対策
- スタートアップ所有の起震車を利用した防災イベントの実施
- 入居者アンケートの実施
実施 **46**棟/**1,760**世帯 回答あり:**379**件(回答率 **21.5%**)
回答結果については、分析を行い改善点への対応を含め今後の運営に活用する。今後も、アンケート対象を拡大し実施率を高めていく方針。



Governance (ガバナンス)

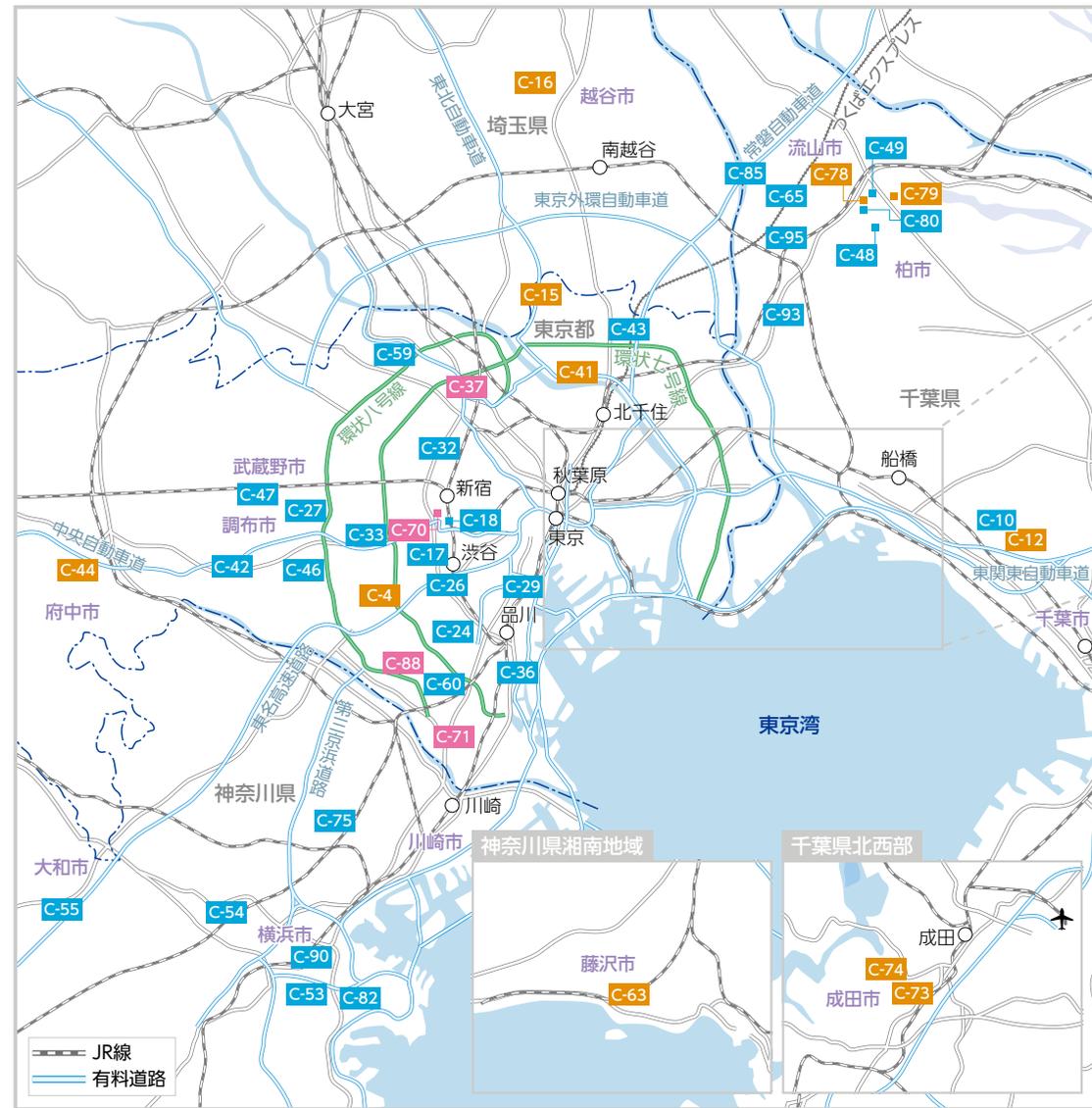
- 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- 取引に係る意思決定フローの整備
- コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ESG委員会の設置(最高責任者は運用会社の代表取締役)
- セイムポート出資(スタートコーポレーション株式会社)



ポートフォリオマップ (2024年10月31日現在)

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

東京周辺都市部



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-83 プロシード門前仲町 |
| 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-84 プロシード舞浜 |
| 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-86 プロシード新川 |
| 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-87 プロシード錦糸町2 |
| 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-89 アルファグランデ千桜タワー |
| 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-91 篠崎ツインプレイス |
| 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-92 プロシード南砂町 |
| C-11 プロシード南行徳 | 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 | C-94 プロシード篠崎2 |
| C-14 プロシード船堀 | C-61 プロシード市川南 | C-81 プロシード市川妙典II | |

政令指定都市・地方主要都市

- | | | |
|-----------------------------|------------------------|-------------------------|
| G-21 プロシード西天満 | G-30 プロシード兵庫駅前通 | 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-36 プロシード釣鐘 | 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-37 プロシード深江橋 | R-2 プロシード水戸 |
| G-26 プロシード弁天町 | G-38 プロシード西大路 | R-3 プロシード水戸2 |
| G-27 プロシード長居公園通 | | 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-24 プロシード金山2 |
| G-40 プロシード日赤通り | G-11 プロシード穂波町 | G-25 プロシード新瑞橋 |
| | G-13 プロシード新栄 | G-31 プロシード瑞穂 |
| | G-14 プロシード千代田 | G-32 プロシード大須 |
| | G-17 プロシード金山 | G-35 プロシード金山3 |
| | G-18 プロシード吹上 | G-39 プロシード新安城 |
| | G-19 プロシード豊田 | |

- | | | | |
|-------------------------|-----------------------|-------------------------------|----------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-36 プロシード大井町 | 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-10 プロシード幕張本郷 | C-37 プロシード十条 | C-60 プロシード雪谷 | C-88 プロシード石川台 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-41 プロシード西新井 | 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 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-42 プロシード調布 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク | C-93 プロシード松戸 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-43 プロシードTX六町 | C-70 プロシード西新宿 | C-95 プロシード新松戸 |
| C-17 プロシード松涛 | C-44 プロシード中河原 | C-71 プロシード鶏の木 | |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-73 プロシードCO-Z東館 | |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-47 プロシード三鷹 | C-74 プロシードCO-Z西館 | |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-48 プロシード柏エスト | C-75 プロシード新横浜 | |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-49 プロシード柏ノール | C-78 プロシードK2 | |
| C-29 プロシード三田 | C-53 プロシード弘明寺 | C-79 プロシードK3アネックス | |
| C-32 プロシード高田馬場 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-80 プロシードK5 | |
| C-33 プロシード新高円寺 | C-55 プロシード相模大塚 | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 | |

運用資産一覧

取得済資産 (第38期末時点)

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(千円)	総賃貸可能戸数(戸)(注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.1	967,922	1,590,000	50	42	97.8	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.6	552,376	1,000,000	45	5	100.0	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.7	573,059	917,000	57	0	96.5	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.5	595,308	688,000	9	7	100.0	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.6	601,255	830,000	28	22	100.0	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.4	428,221	623,000	33	1	100.0	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	309,818	341,000	16	7	100.0	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.3	335,286	367,000	20	7	100.0	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	273,672	347,000	34	3	100.0	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	285,055	363,000	26	6	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	223,400	0.2	219,715	252,000	22	10	100.0	4.8	1989年9月24日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.2	228,613	258,000	24	1	95.8	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	163,935	259,000	15	7	100.0	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	85,034	122,000	12	3	92.1	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	0.9	871,058	1,120,000	40	6	93.2	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.5	477,940	554,000	26	0	100.0	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.4	437,416	477,000	21	8	100.0	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	514,724	570,000	27	9	100.0	7.1	1991年3月15日
C-24	プロシード都立大2	東京都	772,200	0.8	717,304	912,000	36	2	100.0	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.3	284,338	519,000	19	0	94.8	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	443,448	500,000	24	1	96.0	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.4	414,173	514,000	29	1	100.0	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.4	413,404	644,000	27	5	100.0	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.5	1,387,269	1,580,000	72	0	100.0	8.7	2006年2月6日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.3	358,169	358,000	23	0	100.0	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.2	241,378	290,000	17	0	100.0	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.7	752,411	912,000	57	0	100.0	10.0	1990年8月31日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	0.9	954,477	968,000	59	0	100.0	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.5	536,634	568,000	30	0	100.0	7.2	1989年6月15日
C-41	プロシード西新井(注6) <small>免震構造</small>	東京都	5,172,000	5.0	2,630,894	6,920,000	294	146	98.8	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	2007年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.4	378,805	619,000	26	0	100.0	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	171,610	186,000	20	2	100.0	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.1	1,184,788	1,410,000	53	35	97.2	一番館 10.7 二番館 11.8	1989年4月1日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	319,652	337,000	28	0	85.7	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	506,655	594,000	47	0	100.0	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	646,976	0.7	646,976	754,000	44	5	100.0	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.7	595,447	638,000	47	0	100.0	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.3	251,609	388,000	24	3	100.0	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.5	473,582	615,000	40	0	92.5	5.7	2006年7月19日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.5	534,782	572,000	77	0	95.0	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.3	348,892	384,000	50	4	90.0	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.2	218,954	219,000	29	7	90.5	12.9	1991年4月5日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.5	1,166,180	2,270,000	88	30	99.0	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	422,000	0.4	392,369	608,000	35	2	94.7	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.3	346,008	408,000	35	0	94.3	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.7	682,942	1,060,000	66	17	98.5	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.5	507,020	679,000	45	1	97.8	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.7	716,691	932,000	25	20	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	1,485,800	1.4	1,482,822	2,000,000	37	2	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 <small>免震構造</small>	千葉県	979,700	1.0	771,055	1,160,000	73	0	100.0	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.8	799,134	1,010,000	59	20	97.8	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注9)	東京都	875,600	0.9	938,256	1,120,000	63	39	95.3	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日
C-68	プロシード葛西2 <small>免震構造</small>	東京都	750,000	0.7	800,870	1,060,000	29	6	92.3	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.4	2,568,898	2,840,000	84	7	94.1	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.5	2,676,303	2,820,000	66	5	98.2	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード麹の木	東京都	917,000	0.9	881,254	1,130,000	29	4	96.8	13.9	2015年9月5日
C-72	プロシード南行徳2 <small>免震構造</small>	千葉県	1,080,000	1.1	1,010,324	1,290,000	36	18	96.2	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東葛	千葉県	1,830,000	1.8	1,871,824	2,260,000	112	109	98.4	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西葛	千葉県	971,000	0.9	1,008,690	1,180,000	71	87	100.0	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.2	4,289,549	4,870,000	226	68	97.7	6.9	2007年4月19日

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(千円)	総賃貸可能戸数(戸)(注3)	総賃貸可能駐車台数(台)	稼働率(注4)	PML(%)	竣工年月日(注5)
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都	380,000	0.4	235,722	446,000	2	0	100.0	6.6	2013年1月14日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.1	1,291,954	1,400,000	60	20	96.0	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	297,791	326,000	24	25	100.0	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	282,934	283,000	17	0	100.0	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典II	千葉県	800,000	0.8	830,517	871,000	58	1	100.0	6.7	2003年3月15日
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.0	3,131,468	3,230,000	76	23	97.4	15.0	2015年7月2日
C-83	プロシード門前仲町	東京都	1,240,000	1.2	1,252,984	1,490,000	48	3	100.0	9.7	2020年1月18日
C-84	プロシード舞浜	千葉県	1,029,000	1.0	1,042,568	1,360,000	66	9	98.5	7.4	2020年3月10日
C-85	プロシード流山おおたかの森 <small>免震構造</small>	千葉県	1,069,000	1.0	1,109,728	1,220,000	50	0	100.0	0.1	2020年2月4日
C-86	プロシード新川	東京都	500,000	0.5	530,020	563,000	18	1	100.0	8.2	2009年8月5日
C-87	プロシード錦糸町2	東京都	537,100	0.5	571,684	554,000	19	2	100.0	7.4	2007年9月10日
C-88	プロシード石川台	東京都	810,000	0.8	846,565	921,000	25	2	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 <small>免震構造</small>	東京都	2,800,000	2.7	3,016,510	2,980,000	68	0	100.0	2.3	2018年4月16日
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県	7,900,000	7.7	8,133,033	8,060,000	147	103	96.5	6.8	2007年12月20日
C-91	篠崎ツインプレイス(注10)	東京都	1,500,000	1.5	1,654,409	1,790,000	4	1	100.0	3.0 20番街区 2008年3月17日 21番街区 2008年4月20日	20番街区 2008年3月17日 21番街区 2008年4月20日
C-92	プロシード南砂町	東京都	735,000	0.7	797,424	799,000	34	1	97.1	8.0	2021年9月27日
C-93	プロシード松戸	千葉県	498,000	0.5	526,460	515,000	29	0	93.7	5.0	2003年2月11日
C-94	プロシード篠崎2 <small>免震構造</small>	東京都	1,130,000	1.1	1,183,033	1,240,000	35	13	94.5	0.2	2008年9月18日
C-95	プロシード新松戸	千葉県	952,000	0.9	1,045,058	969,000	52	3	100.0	4.1	2023年9月1日
首都圏主要都市合計			76,051,200	74.2	73,375,792	89,793,000	3,688	997	98.1		
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.4	310,142	519,000	44	6	93.5	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	217,432	264,000	10	8	70.0	10.5	2006年3月27日
G-13	プロシード新栄 <small>免震構造</small>	愛知県	792,500	0.8	585,928	927,000	77	11	92.0	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.3	227,157	363,000	30	4	89.9	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.4	390,963	536,000	46	10	98.1	3.2	2007年3月12日
G-17	プロシード金山 <small>免震構造</small>	愛知県	1,022,000	1.0	859,783	1,570,000	94	18	94.7	6.0	2008年2月18日
G-18	プロシード吹上 <small>免震構造</small>	愛知県	499,000	0.5	416,340	662,000	48	15	73.1	6.2	2008年3月13日
G-19	プロシード豊田 <small>免震構造</small>	愛知県	219,000	0.2	182,697	337,000	27	8	100.0	6.7	2008年2月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	0.9	831,886	1,230,000	56	3	100.0	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.8	799,088	1,100,000	61	6	98.4	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	158,000	0.2	148,313	178,000	1	0	100.0	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.0	1,983,083	2,500,000	72	31	86.7	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.1	2,018,014	2,270,000	73	45	88.6	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.1	2,202,648	2,470,000	126	21	99.2	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.0	1,078,917	1,090,000	81	24	91.4	14.4	2007年5月28日
G-30	プロシード兵庫駅前通										

投資口の状況

投資口価格の推移

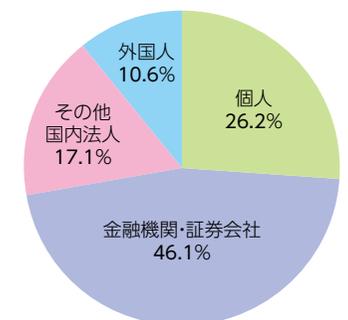
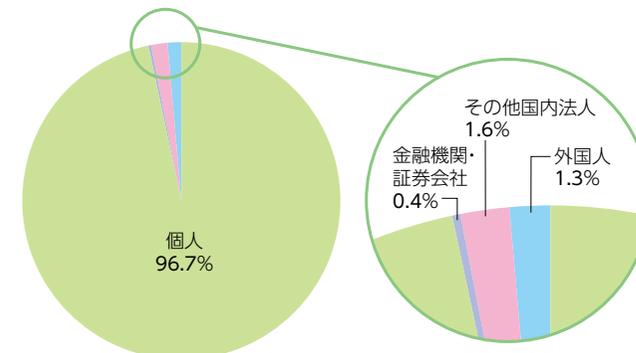


(注)本投資法人の2017年1月4日投資口価格終値152,200円及び同日付東証リート指数1,854.57を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2024年10月31日まで併示しています。

投資主の状況 (2024年10月31日現在)

投資主数
12,340人

投資口数
282,477口

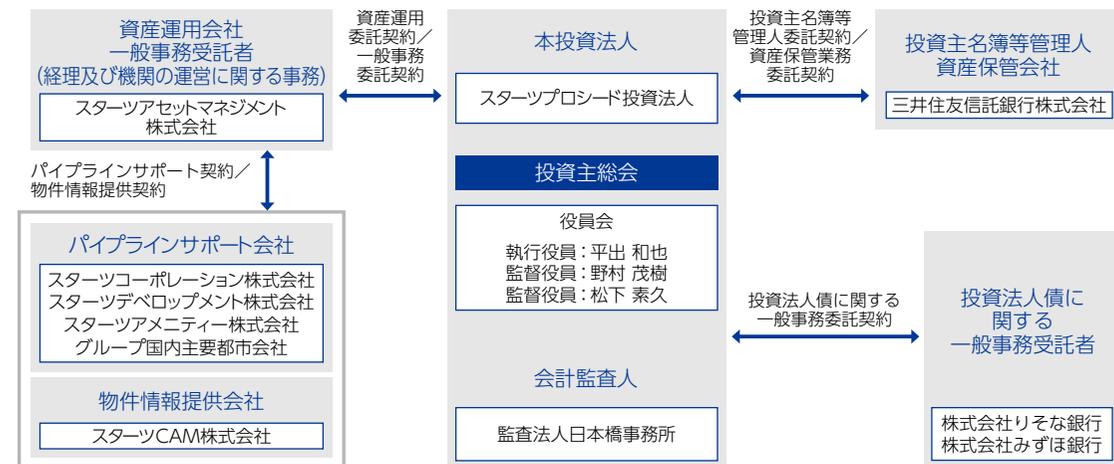


投資法人／資産運用会社の概要

(2024年10月31日現在)

■ 投資法人の概要

仕組図



■ 資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業内容

名称	スターツアセットマネジメント株式会社
資本金の額	150,000,000円
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

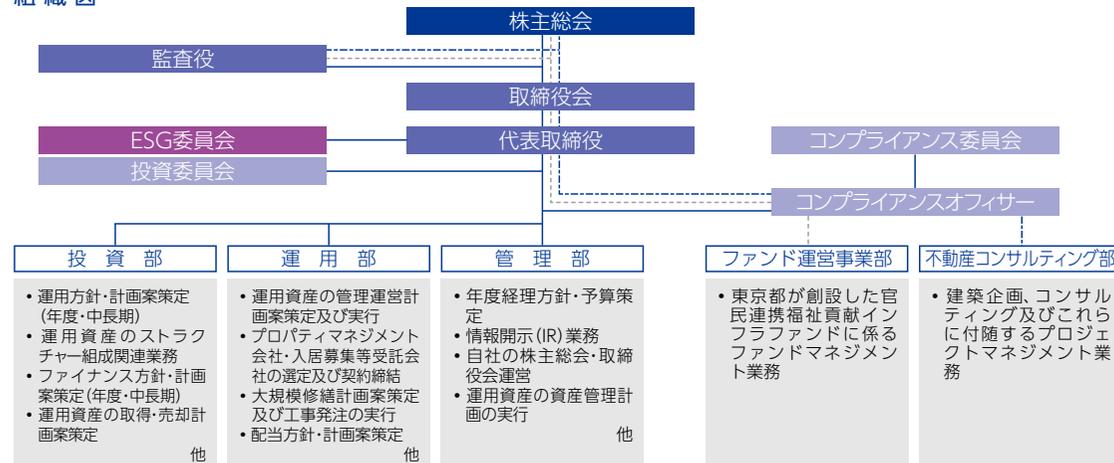
沿革

2001年10月31日	設立
2001年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(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	金融商品取引業(投資運用業)に係るみなし登録(関東財務局長(金商)第343号)
2008年 7月 2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
2010年10月 1日	不動産コンサルティング業務開始 商号をスターツアセットマネジメント投信株式会社より変更
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	種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

株主構成

株主	住所	所有株式数	比率
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000株	100.0%

組織図



投資主インフォメーション

■ 年間スケジュール(予定)



■ 住所等の変更手続きについて

住所、氏名、届出印等の変更につきましては、お取引証券会社にお申し出ください。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部(0120-782-031)へご連絡ください。

■ 分配金について

「分配金」は「分配金領収証」をお近くのゆうちょ銀行本支店又は郵便局にお持ちいただくことでお受取りいただけます。受取期間を過ぎた場合は、「分配金領収証」裏面に受取方法を指定し、三井住友信託銀行株式会社証券代行部へご郵送いただくか、同銀行の本支店窓口にてお受取りください。また、今後の分配金に関して、銀行振込などのご指定等のお手続きをご希望の方は、お取引証券会社にお申し出ください。特別口座に記録された投資口についてのお手続きは、三井住友信託銀行株式会社証券代行部(0120-782-031)へご連絡ください。**なお、分配金は、本投資法人規約の規定により、分配金支払開始の日から満3年を経過しますとお支払いできなくなりますので、お早めにお受取りください。**

■ 「分配金計算書」について

分配金支払の際送付している「分配金計算書」は、租税特別措置法の規定に基づく「支払通知書」を兼ねています。なお、「分配金領収証」にて分配金をお受取りの投資主様につきましても、2010年より分配金支払の都度「分配金計算書」を同封させていただいています。確定申告をされる投資主様は、大切に保管してください。但し、株式数比例配分方式をご指定いただいている投資主様につきましては、お取引の証券会社等へご確認ください。

■ 投資口に関する「マイナンバー制度」のご案内

市区町村から通知されたマイナンバーは、投資口の税務関係のお手続きが必要となります。このため、投資主様から、お取引の証券会社等へマイナンバーをお届出いただく必要がございます。

投資口関係業務におけるマイナンバーの利用

法令に定められたとおり、分配金に関する支払調書には投資主様のマイナンバーを記載し、税務署へ提出いたします。

■ マイナンバーのお届出に関するお問い合わせ先

- 証券口座にて投資口を管理されている投資主様
 - お取引の証券会社までお問い合わせください。
- 証券会社とのお取引がない投資主様
 - 下記フリーダイヤルまでお問い合わせください。
 - 三井住友信託銀行株式会社 証券代行部 0120-782-031(フリーダイヤル)