

# スタートプロシード投資法人

略称(スタートプロ / SPI)

ホームページURL : <https://www.sp-inv.co.jp/>



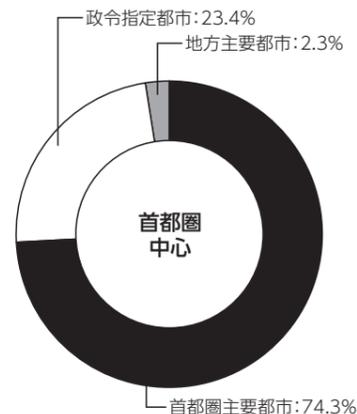
## 才 住 ホ 物 商 へ 他

スタートプロシード投資法人は、スタートコーポレーション株式会社をスポンサーとする賃貸住宅を中心に投資する投資法人です。本投資法人は中でも最も安定した需要が見込まれる中間所得者層向けの物件に投資を行い、開発物件・流通物件の取得からプロパティマネジメント業務、入居者の募集業務に至るまで、スタートグループ各社との広範な協力関係のもと、グループが有する各種ノウハウを活かすことにより、競争力の高い物件への選別投資や運用効率の向上を図りながら、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

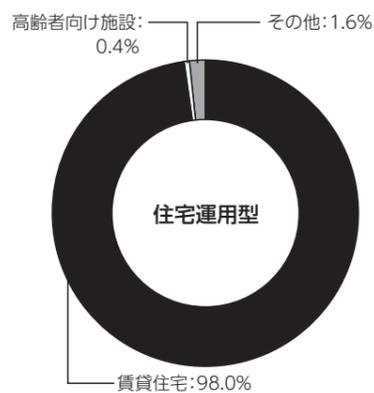


プロシード篠崎タワー

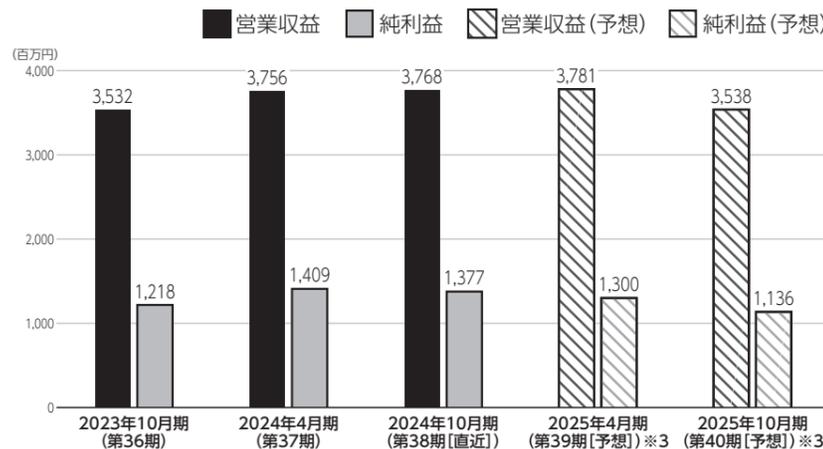
### 運用対象地域



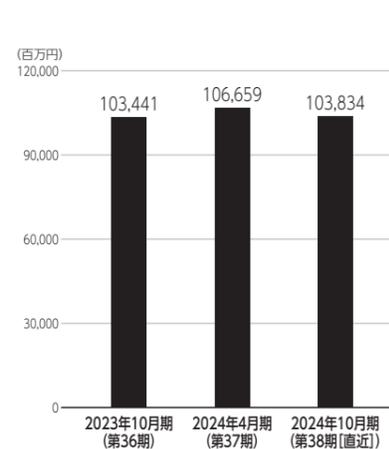
### 運用資産種別



### 営業収益・純利益



### 総資産



### 資産運用会社・その他業務委託先

資産運用会社	名称	スタートアセットマネジメント株式会社	資本金	150百万円
	役員	【代表取締役】平出 和也 【取締役】時武 洋平、二宮 冬彦 (非常勤) 【監査役】加藤 保治、村松 久行 (非常勤)	従業員数	35名
	株主	スタートコーポレーション株式会社		
資産保管会社	三井住友信託銀行株式会社	会計監査人	監査法人日本橋事務所	
会計事務受託者	スタートアセットマネジメント株式会社	投資主名簿等管理人	三井住友信託銀行株式会社	
納税事務受託者	スタートアセットマネジメント株式会社	投資法人債事務受託者	株式会社りそな銀行、株式会社みずほ銀行	

2024年11月29日時点の投資口価格	171,400円/口	2024年10月期 (第38期) 分配金	5,250円/口
決算月	1月、2月、3月、4月、5月、6月、7月、8月、9月、10月、11月、12月		
直近の決算期	第38期 (2024年5月1日~2024年10月31日)		
所在地	〒103-0027	TEL	03-6202-0856
	東京都中央区日本橋三丁目1番8号	URL	<a href="https://www.sp-inv.co.jp/">https://www.sp-inv.co.jp/</a>
役員	【執行役員】平出 和也 【監督役員】野村 茂樹、松下 素久		
設立年月日	2005年5月2日	登録年月日	2005年6月15日
		上場年月日	2005年11月30日
運用資産種別	〔住宅運用型〕賃貸住宅：98.0% 高齢者向け施設：0.4% その他：1.6%		
運用対象地域	〔首都圏中心〕首都圏主要都市：74.3% 政令指定都市：23.4% 地方主要都市：2.3%		
運用方針	<ul style="list-style-type: none"> <li>◆主たる用途が賃貸住宅に共される不動産を対象として投資を行います。</li> <li>◆用途別のポートフォリオ構築方針として賃貸住宅は70%以上、マンスリーマンション・サービスアパートメント・ホテルは25%以内、高齢者向け施設は10%以内、その他は25%以内の価格比率割合とします。</li> <li>◆地域別ポートフォリオ構築方針として首都圏主要都市は70%以上、政令指定都市及び地方主要都市は30%以内の価格比率割合とします。</li> </ul>		
財務方針	◇LTVは原則として60%を上限としますが、保守的な運営を行います。		
上場時発行	21,600口	200,000円/口	主幹事 みずほ証券株式会社
出資総額	47,443百万円		発行済投資口数 282,477口

	2023年10月期 (第36期)	2024年4月期 (第37期)	2024年10月期 (第38期 [直近])	2025年4月期 (第39期 [予想]) ※3	2025年10月期 (第40期 [予想]) ※3
営業収益	3,532百万円	3,756百万円	3,768百万円	3,781百万円	3,538百万円
営業利益	1,500百万円	1,707百万円	1,707百万円	1,648百万円	1,479百万円
経常利益	1,226百万円	1,417百万円	1,379百万円	1,302百万円	1,138百万円
当期純利益	1,218百万円	1,409百万円	1,377百万円	1,300百万円	1,136百万円
短期借入金 ※2	9,061百万円	11,846百万円	7,164百万円		
長期借入金	38,785百万円	39,085百万円	41,097百万円		
投資法人債	5,000百万円	5,000百万円	5,000百万円		
総資産額	103,441百万円	106,659百万円	103,834百万円		
純資産額	48,854百万円	48,946百万円	48,821百万円		
分配金 ※4	4,664円/口	5,321円/口	5,250円/口	4,980円/口	4,400円/口

保有物件数	109	テナント数	2	総賃貸可能面積	212,121.51㎡
主要テナント ※5	スタートアメニティー株式会社				
主要物件投資額上位3物件	物件名称	所在地	取得価格	投資比率	
	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市	7,900百万円	7.7%	
	プロシード西新井	東京都足立区	5,172百万円	5.0%	
	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330百万円	4.2%	
格付	【JCR】長期発行体格付：A (安定的)				

※1 [運用資産種別]、[運用対象地域]、[出資総額]、[発行済投資口数]、[保有物件数]、[テナント数]、[総賃貸可能面積]、[主要テナント]及び [主要物件] は、2024年10月31日時点の保有状況に基づき作成しています。  
 ※2 貸借対照表上定義される「1年内返済予定の長期借入金」は、短期借入金に含めて計算しています。  
 ※3 第39期及び第40期の業績予想は、2024年12月16日公表の決算短信をベースに記載しています。  
 ※4 第37期以降の分配金には、利益超過分配金が含まれています。  
 ※5 主要テナントの欄は、総賃貸面積の10%以上を占めるテナントを記載しています。