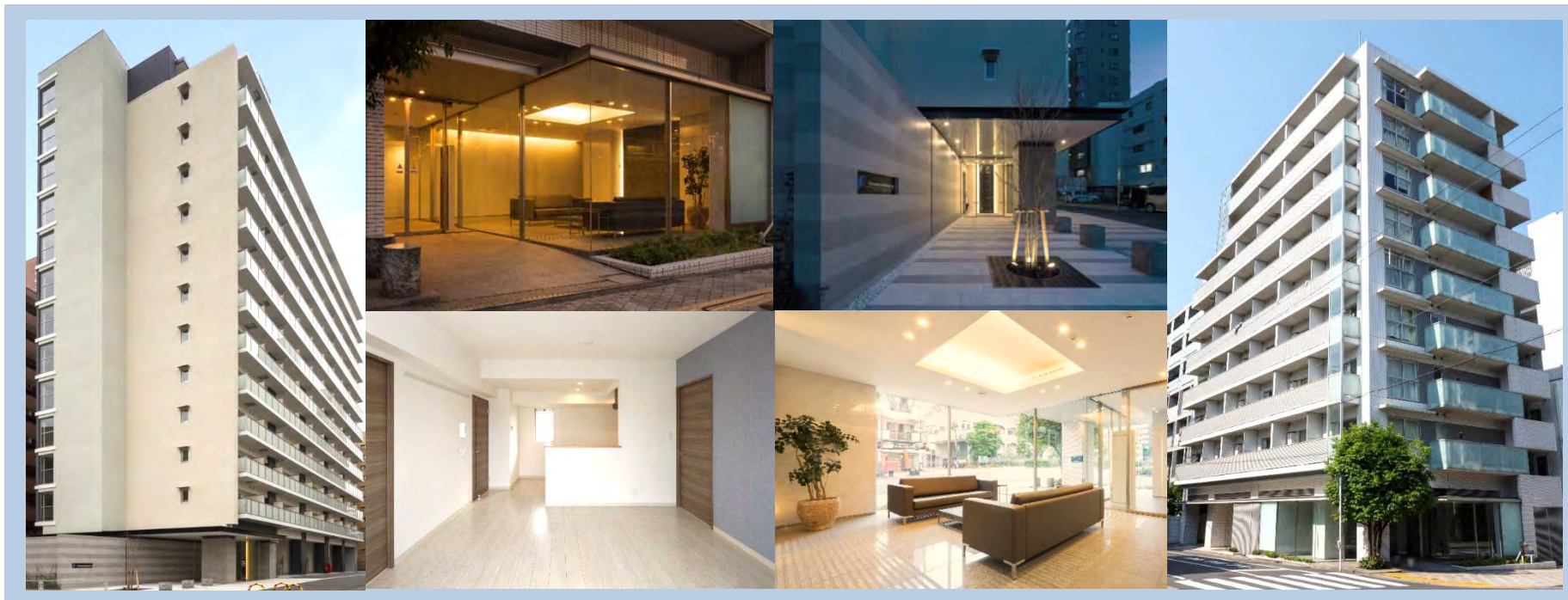




スタートプロシード投資法人
Starts Proceed Investment Corporation



第24期(2017年10月期)決算説明会資料
2017年12月18日



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

第24期決算概要

第24期決算ハイライト	3
外部成長:トピックス	4
第24期 期初予想及び前期実績との比較並びに第25期・第26期予想	7
スターツグループの協力体制	8
ポートフォリオについて	9
運用資産の稼働状況	10
運用資産に関する賃貸借条件の状況	11
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第21期～第24期末の入居実績)	12
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	13
運用資産の各指標の推移	14
財務状況	15
投資口価格の推移	16
投資主の状況(2017年10月31日現在)	17

今後の運用方針

第24期以降の運用方針	19
イメージ・資産価値向上のための取り組み	20
第25期の取得資産	21
スターツグループの高齢者向け住宅施設/進行中の事業例	24
スポンサーによる開発物件	25
スポンサーの取得物件	28
運用会社のコンサルティング事例	29
2017年11月24日借換及び2017年12月15日新規借入の概要	32
新規借入後(2017年12月15日)の概要	33

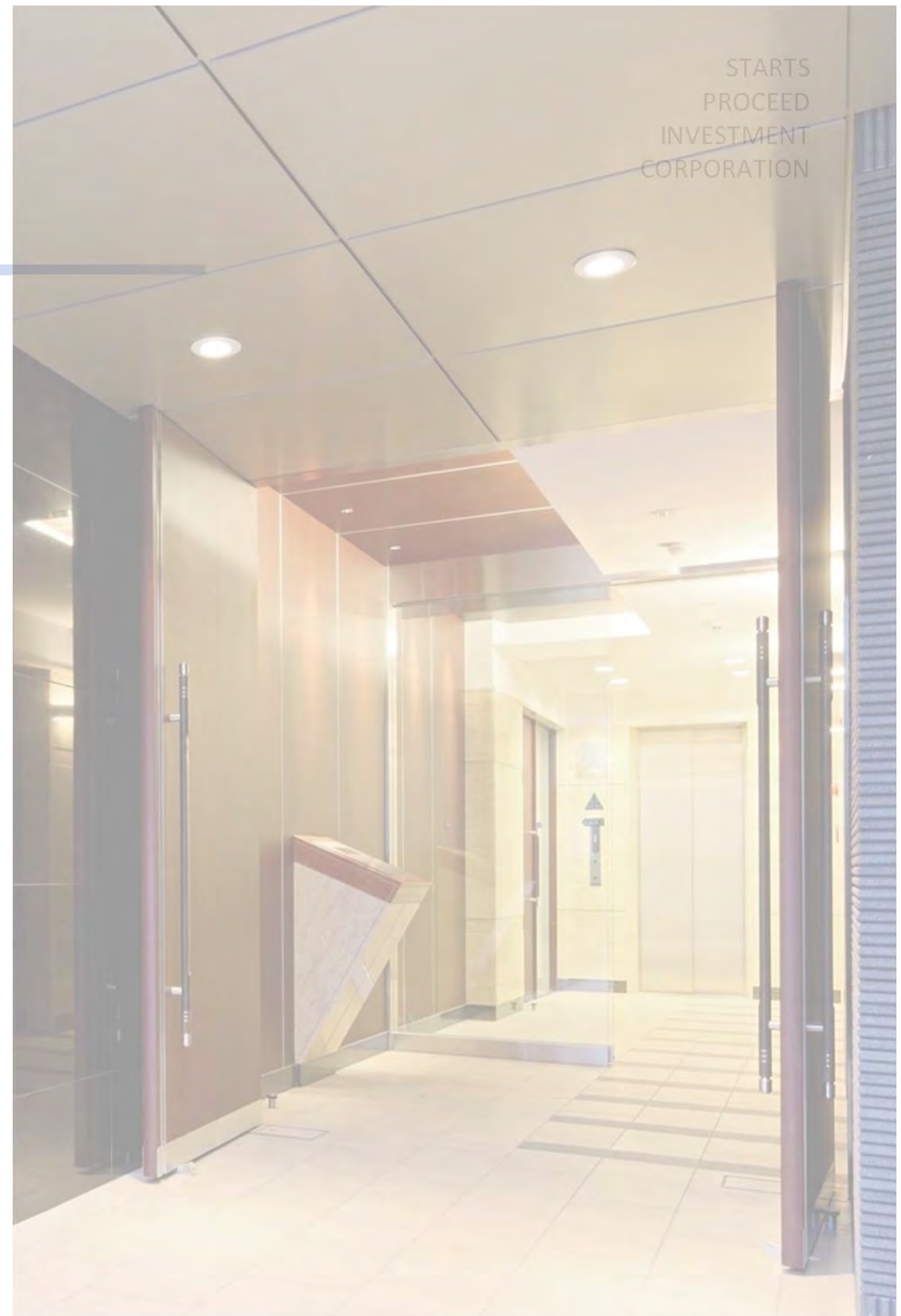
参考資料

貸借対照表	35
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	36
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	37
有利子負債の状況(2017年10月31日現在)	38
ポートフォリオマップ	41
主要物件の収益状況(第24期実績)	42
ポートフォリオ一覧(2017年10月31日現在)	43

運用会社の概要

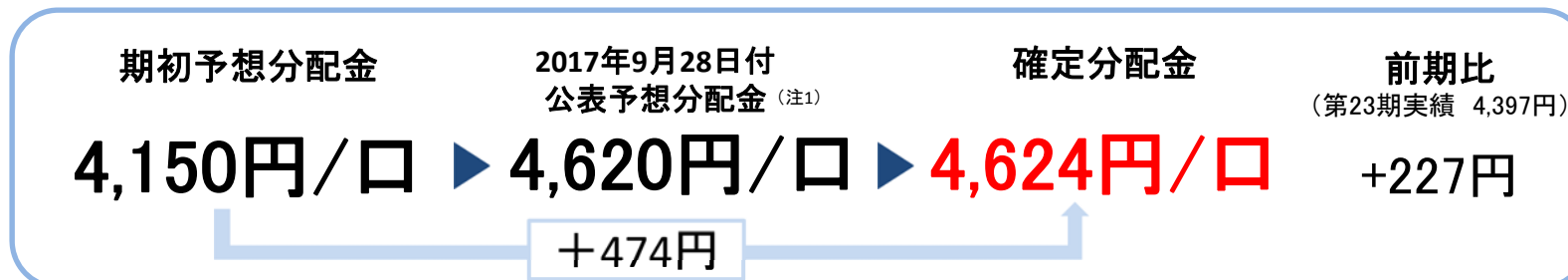
スターツアセットマネジメント株式会社	47
--------------------	----

第24期決算概要



第24期決算ハイライト

■ 第24期 1口当たり分配金



(注1) 特定資産の譲渡による譲渡益の発生に伴い、一口当たり分配金の予想の修正を行いました。

■ 第24期 運用サマリー

取得価格合計	80,471百万円	外部成長	第25期に取得する物件との入替えを見越して第24期は7物件を譲渡
物件数	104物件	内部成長	期中平均稼働率 95.5% (前期 95.4%)
総賃貸可能戸数	5,013戸		NOI利回り(取得価格ベース) (注2) 5.5% (前期 5.4%)
		財務戦略	期末総資産LTV 48.9% (前期 48.9%)

(注2) NOI利回りにつきましては、期中の譲渡物件のNOIは含みません。

■ 第24期 決算・分配状況の推移

項目	単位	第20期 (2015年10月期)	第21期 (2016年4月期)	第22期 (2016年10月期)	第23期 (2017年4月期)	第24期 (2017年10月期)
営業収益	百万円	2,220	2,239	2,245	2,980	3,173
営業利益	百万円	914	918	918	1,292	1,488
経常利益	百万円	703	715	732	1,130	1,288
当期純利益	百万円	701	713	730	1,129	1,286
総資産額	百万円	61,754	61,704	61,667	87,373	87,480
純資産額	百万円	30,797	30,809	30,826	43,359	43,516
自己資本比率(%)	%	49.9	49.9	50.0	49.6	49.7
発行済投資口の総口数	口	173,777	173,777	173,777	256,777	256,777
1口当たり純資産額	円	177,223	177,292	177,391	168,860	169,473
1口当たり分配金	円	4,035	4,104	4,204	4,397	4,624
1口当たりNAV	円	198,537	206,377	215,524	193,403	196,387
圧縮積立金繰入額 (注3)	百万円	-	-	-	-	99

(注3)「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し圧縮記帳により積立金として内部留保しました。

※今後の記載で断りがない限り、金額は切捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は、四捨五入にて記載しています。以下同様です。

■ 運用資産の入替について

ポートフォリオの競争力向上のために、築年数が古い資産や規模が小さく費用負担(修繕費用等)が相対的に高い資産については譲渡し、より築年数が浅く安定的な運用が見込まれる資産をスタートズデベロップメント株式会社から取得しました。譲渡・取得の物件は以下のとおりです。

	第24期初 (17/5/1)	第24期末 譲渡資産	第24期末	第25期 譲渡資産 (予定)	第25期 取得資産 (予定)	第25期末 見込(予定)
資産規模の拡大 (物件数)	111物件	△7物件	104物件	△3物件	5物件	<u>106</u> 物件
総賃貸可能戸数 の増加	5,234戸	△221戸	5,013戸	△76戸	271戸	<u>5,208</u> 戸
平均築年数の低減	14.2年	24.4年	14.5年	26.8年	12.1年	<u>14.8</u> 年
1物件当たりの 平均取得価格の増加	739百万円	△230百万円	773百万円	△105百万円	1,082百万円	<u>807</u> 百万円
1物件当たりの 平均不動産鑑定評価額の 増加	815百万円	△270百万円	855百万円	△143百万円	1,104百万円	<u>887</u> 百万円

※譲渡資産の詳細はP5、取得資産の詳細はP21～23を参照ください。

■ 運用資産の入替について

● 第24期 譲渡物件

物件名	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似	プロシード大橋	プロシード東大畑	プロシード松山	プロシード大濠公園
物件写真							
所在地	北海道札幌市白石区	北海道札幌市東区	北海道札幌市西区	福岡県福岡市南区	新潟県新潟市中央区	愛媛県松山市	福岡県福岡市中央区
建築年月日	1989年3月	1990年10月	1991年10月	1998年2月	1991年11月	1991年8月	1997年3月
築年数	28年	26年	25年	19年	25年	26年	20年
総賃貸可能戸数	67戸	34戸	28戸	16戸	9戸	17戸	50戸
譲渡価格	533百万円	303百万円	275百万円	256百万円	53百万円	106百万円	420百万円
鑑定評価額	533百万円	303百万円	275百万円	256百万円	42百万円	99百万円	381百万円

● 第25期 譲渡物件

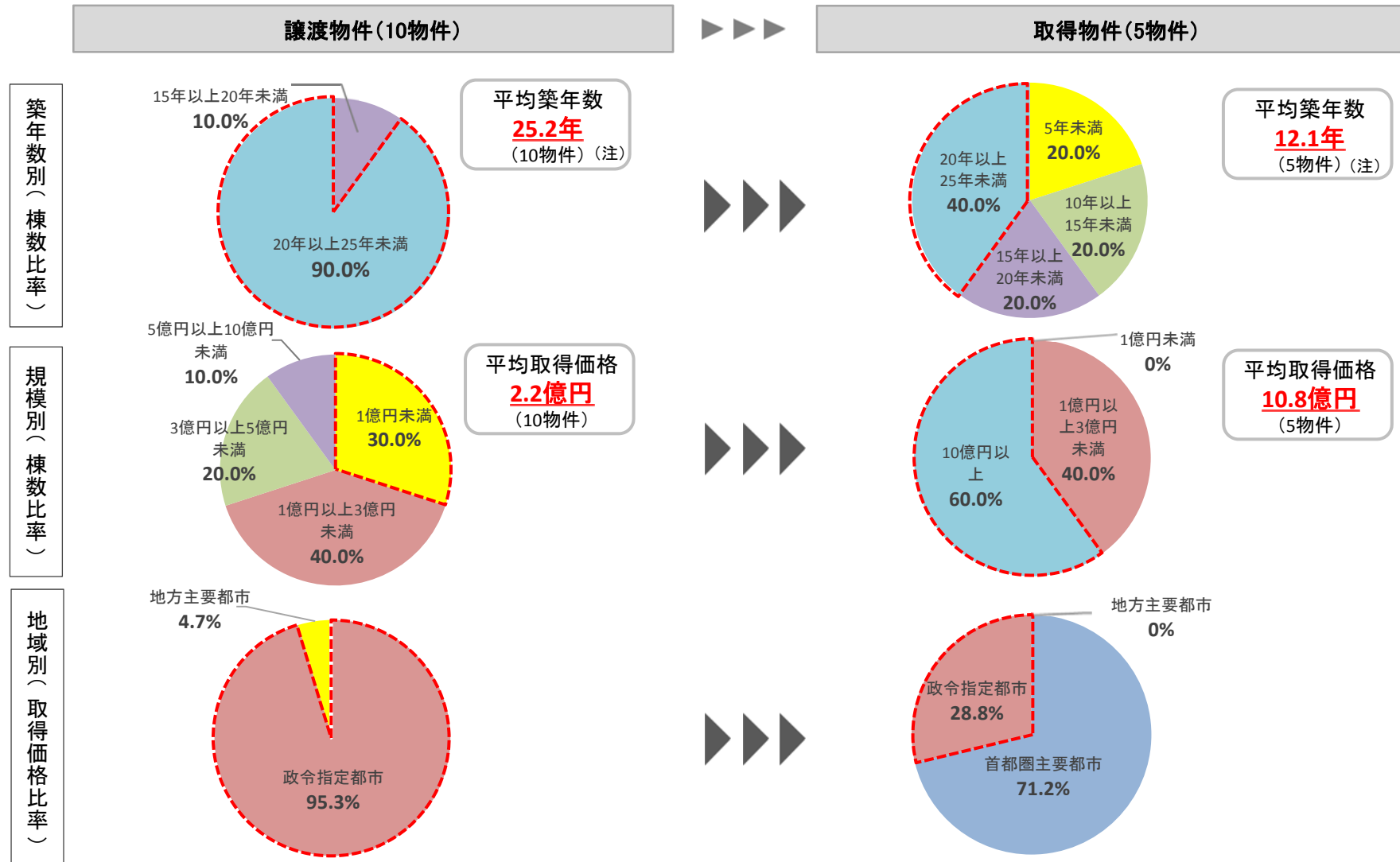
物件名	プロシード箱崎宮Ⅱ	プロシード箱崎宮Ⅰ	プロシード那珂川
物件写真			
所在地	福岡県福岡市東区	福岡県福岡市東区	福岡県筑紫郡那珂川町
建築年月日	1991年7月	1991年5月	1990年7月
築年数	26年	26年	27年
総賃貸可能戸数	19戸	19戸	38戸
譲渡価格	91百万円	83百万円	221百万円
鑑定評価額	91百万円	83百万円	255百万円

● 第25期 取得物件

物件	所在地	建築年月日	築年数	総賃貸可能戸数	取得価格	鑑定評価額
プロシード錦糸町	東京都墨田区	2005年7月	12年	64戸	2,140百万円	2,150百万円
プロシードK2	千葉県柏市	1995年2月	22年	59戸	1,170百万円	1,200百万円
プロシードK3アクセス	千葉県柏市	1997年3月	20年	24戸	283百万円	300百万円
プロシードK5	千葉県柏市	1998年2月	19年	16戸	269百万円	270百万円
プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	2017年2月	新築	108戸	1,560百万円	1,600百万円

※詳細についてはP21～23を参照ください。

■ 第24期及び第25期の譲渡物件と取得物件の比較



将来を見据え築年数が経過した小規模な物件を売却し、新規取得による物件入替えにより、築浅物件への改善、首都圏を中心とした規模の大きい物件へのポートフォリオの質的向上を図りました。

(注) 築年別の平均年数は取得価格に基づいて加重平均して算出しています。

第24期 期初予想及び前期実績との比較並びに第25期・第26期予想

■ 期初予想との比較

(百万円)

	第24期予想	第24期実績	予想比差異
営業収益	2,965	3,173	208
うち賃貸事業収入	2,965	2,953	△ 12
うち不動産等売却益	-	220	220
営業費用	1,692	1,685	△ 7
うち賃貸事業費用	1,280	1,275	△ 5
うちその他費用	412	409	△ 3
営業利益	1,272	1,488	216
経常利益	1,067	1,288	221
当期純利益	1,065	1,286	221
1口当たり分配金	4,150 円	4,624 円	474円

第24期 期初予想比差異について

【営業収益】

保有7物件の譲渡により、譲渡益220百万円が発生した為、予想比プラスとなりました。譲渡物件の期中事業収入は11百万円減少しました。

【営業利益・経常利益】

以上の要因により、営業利益は216百万円のプラス、経常利益は221百万円のプラスとなりました。

■ 前期(第23期)実績との比較

(百万円)

	第23期実績	第24期実績	前期比増減
営業収益	2,980	3,173	193
うち賃貸事業収入	2,964	2,953	△ 11
うち不動産等交換差益	15	-	△ 15
うち不動産等売却益	-	220	220
営業費用	1,687	1,685	△ 1
うち賃貸事業費用	1,339	1,275	△ 64
うちその他費用	347	409	62
営業利益	1,292	1,488	195
経常利益	1,130	1,288	157
当期純利益	1,129	1,286	157
1口当たり分配金	4,397 円	4,624 円	227円

第24期 前期比増減について

【営業収益】

主として不動産譲渡益の要因により、前期比193百万円の増加となりました。譲渡物件の期中事業収入は11百万円減少しました。

【営業利益・経常利益】

営業利益は前期比195百万円の増加となりましたが、経常利益では157百万円の増加となっています。これは第23期に物件交換によって消費税差額50百万円(営業外収益)が発生した特殊要因があったためです。

■ 第25期・第26期予想

(百万円)

	第25期予想	第26期予想	増減
営業収益	3,136	3,046	△ 89
うち賃貸事業収入	3,062	3,046	△ 15
うち不動産等売却益	73	-	△ 73
営業費用	1,738	1,731	△ 7
うち賃貸事業費用	1,342	1,315	△ 26
うちその他費用	396	415	18
営業利益	1,397	1,315	△ 81
経常利益	1,190	1,111	△ 79
当期純利益	1,188	1,109	△ 79
1口当たり分配金	4,630 円	4,320 円	△ 310円

第25期、第26期予想について

【第25期】

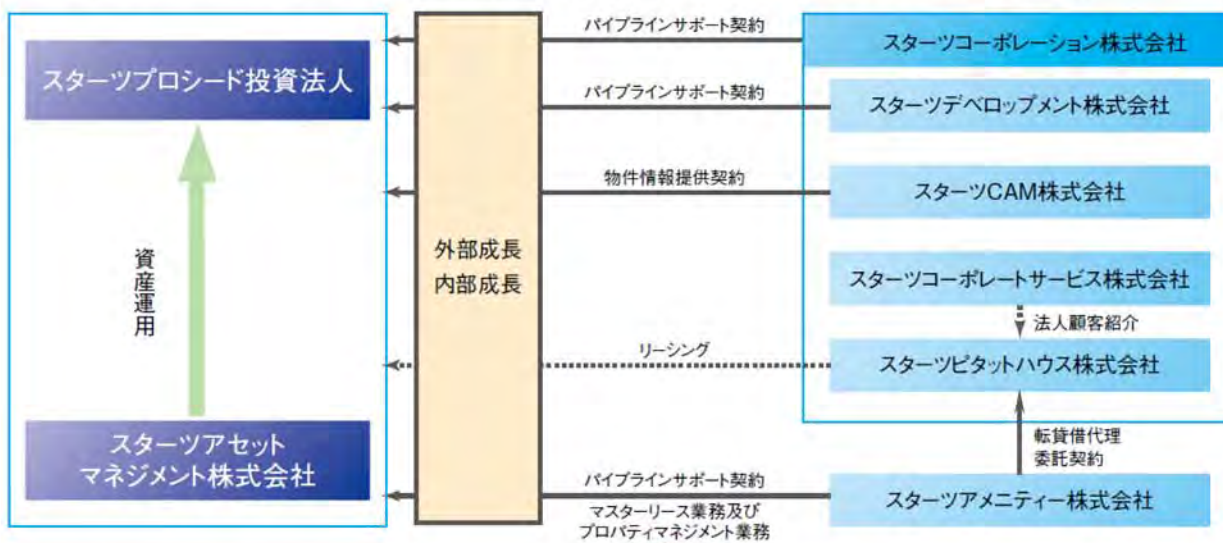
保有3物件の譲渡、5物件の取得により、物件の譲渡による賃料収入減をカバーしますが、事業収入は37百万円の減少を見込みます。譲渡益は73百万円を見込み、4,630円の分配金を予想します。

【第26期】

資産の売買等特殊要因は現在予定がなく、閑散期となる為、巡航ベースでコスト全般の低減を図り、4,320円の分配を予想します。

(注)上記の第25期・第26期の予想数値は、2017年12月15日時点において、一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業費用、そのうち賃貸事業費用、営業利益、営業外収益、営業外費用、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金等は、今後の不動産等の追加取得または譲渡、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。

■ 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



情報交換、商品開発協力



建設・設計



入居者募集



不動産管理

■ポートフォリオ方針及び期末の状況

用途別ポートフォリオ方針 (注1~2)

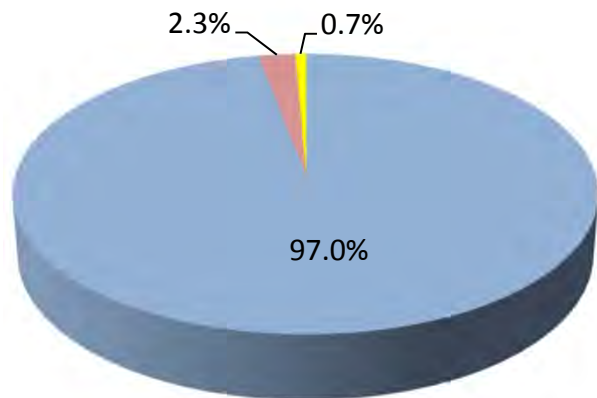
投資対象	特徴	価格比率
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。	80%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。	15%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。	
ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。	
高齢者向け住宅施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。	10%以内

地域別ポートフォリオ方針 (注1~2)

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

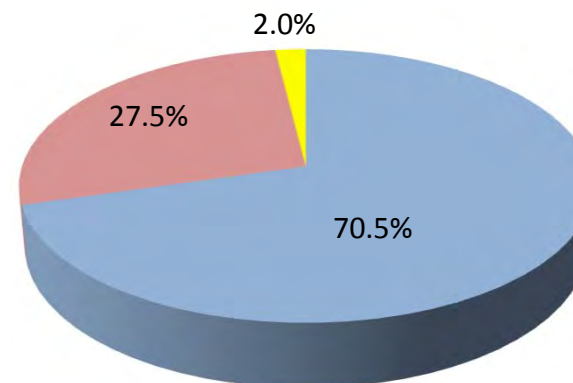
2017年10月末現在

■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション ■ 高齢者向け住宅施設



2017年10月末現在

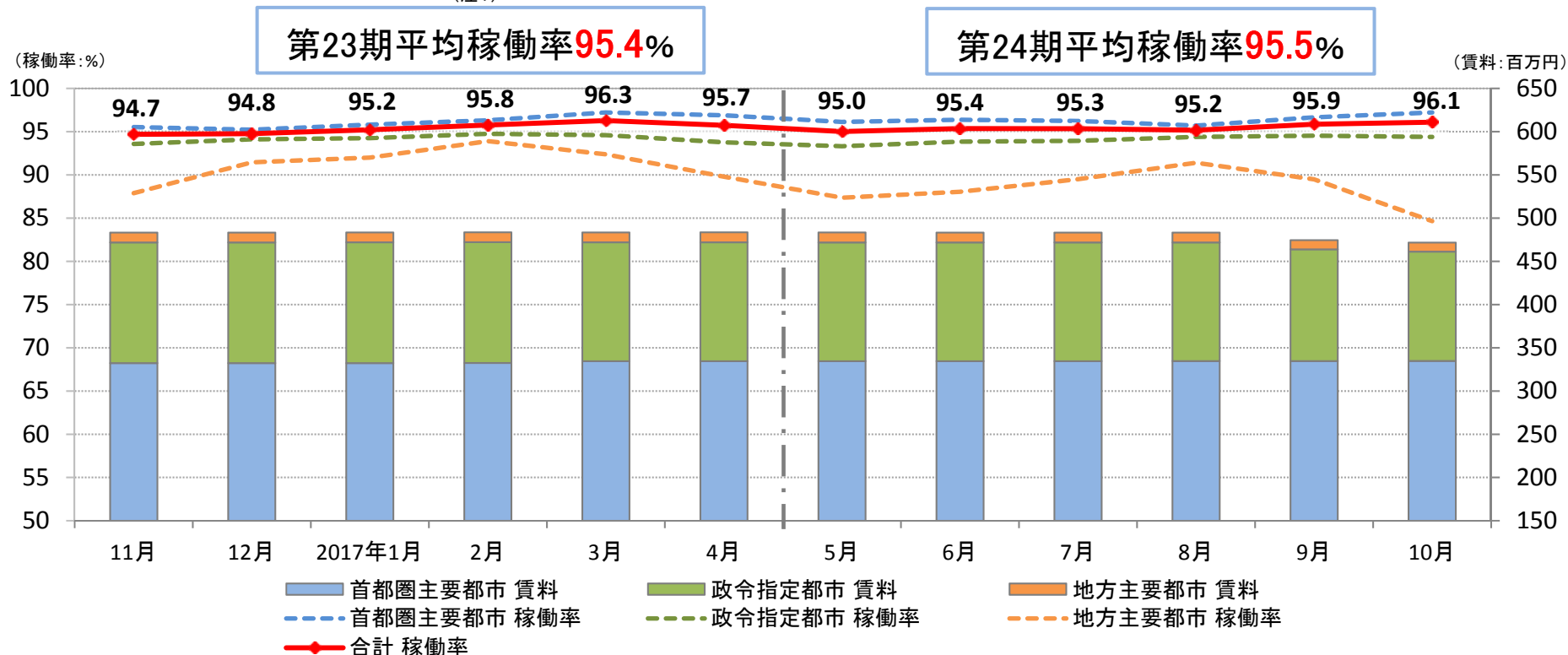
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 ■ 地方主要都市



(注1) 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」により算出します。

(注2) 外部成長の過程においては、経済情勢及び不動産市場等により、価格比率が目標値と合致しない場合があります。

■ 期中稼働率・賃料の推移 (注1)



(注1) 賃料とは、募集中もしくは契約中の賃料と共益費の合計です。

■ 礼金の合計額と賃料比 (注2)

(期末時点)

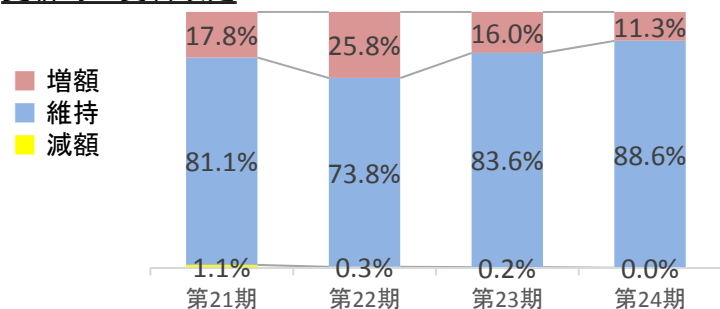
	第21期	第22期	第23期	第24期
物件数	96物件	97物件	111物件	104物件
礼金合計(千円)	191,543	194,553	216,374	216,931
賃料合計(千円)	280,037	284,574	392,475	390,305
設定賃料(月)	0.68	0.68	0.55	0.56

第24期の稼働率は平均**95%**以上の安定的な水準での推移となりました。

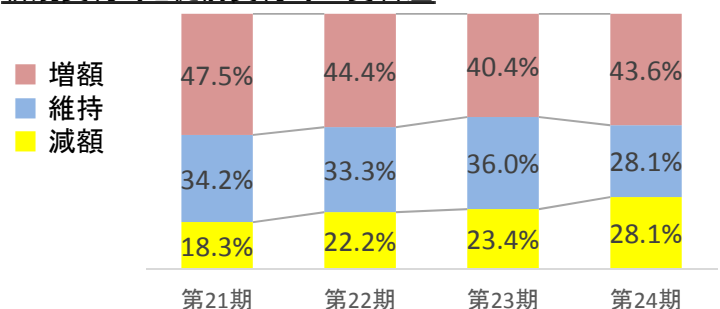
(注2) 賃料比の算出では、共益費を含めない賃料で算出しています。パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件は含まれていません。

■更新・新規契約時の条件設定

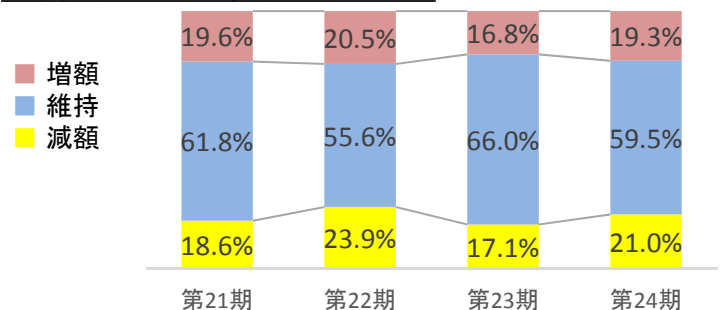
更新時の賃料改定



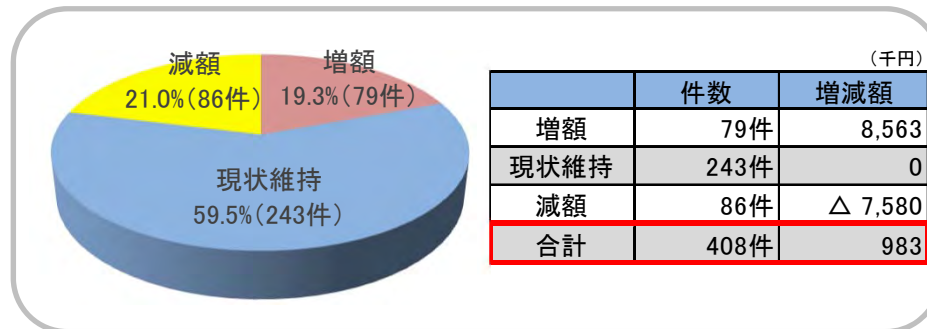
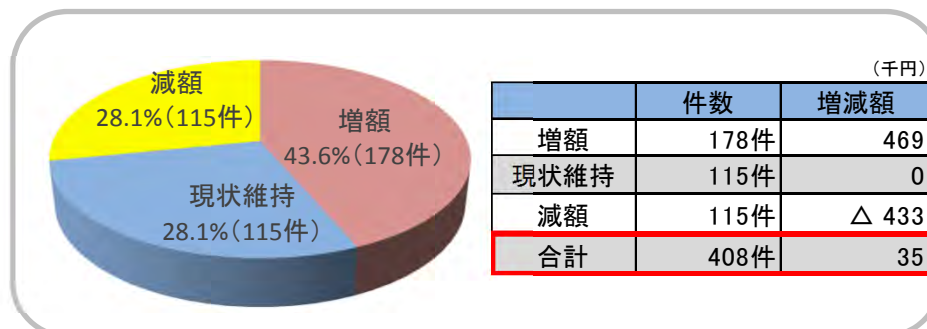
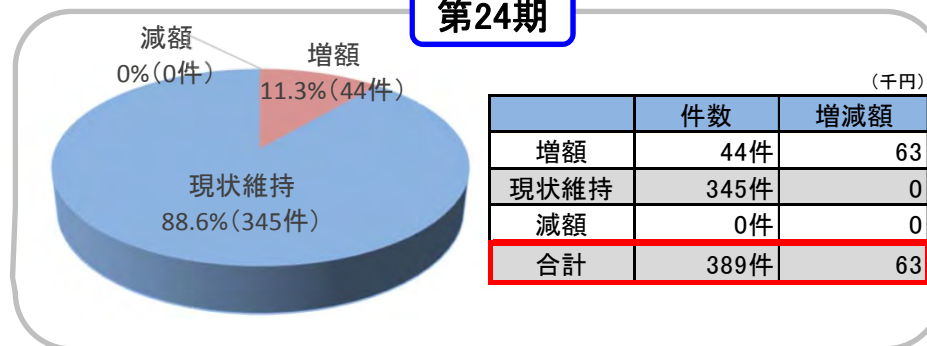
新規契約時と従前契約時の賃料差



新規契約時と従前契約時の礼金差



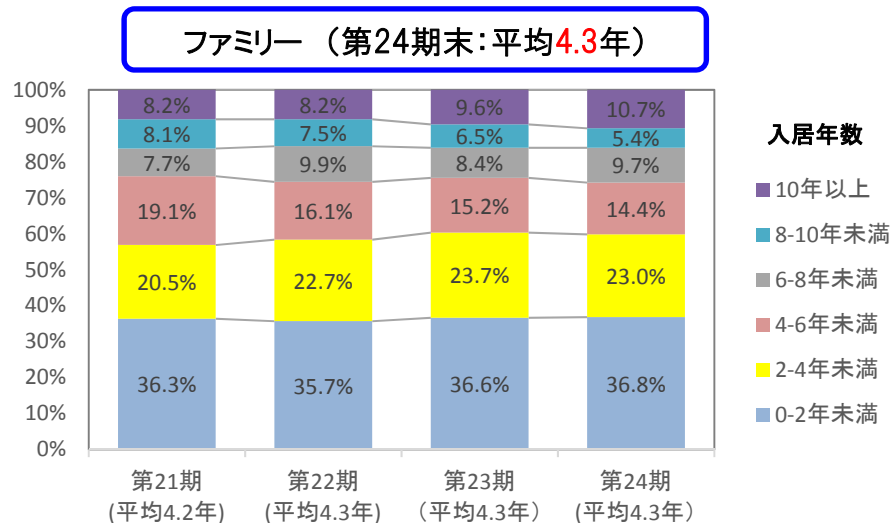
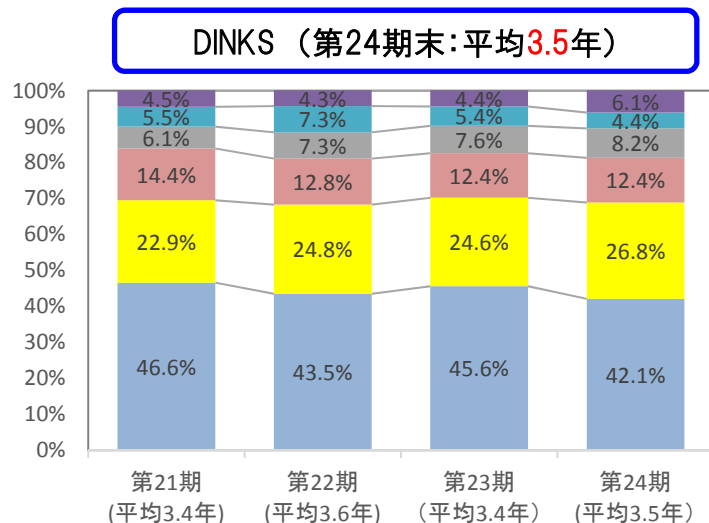
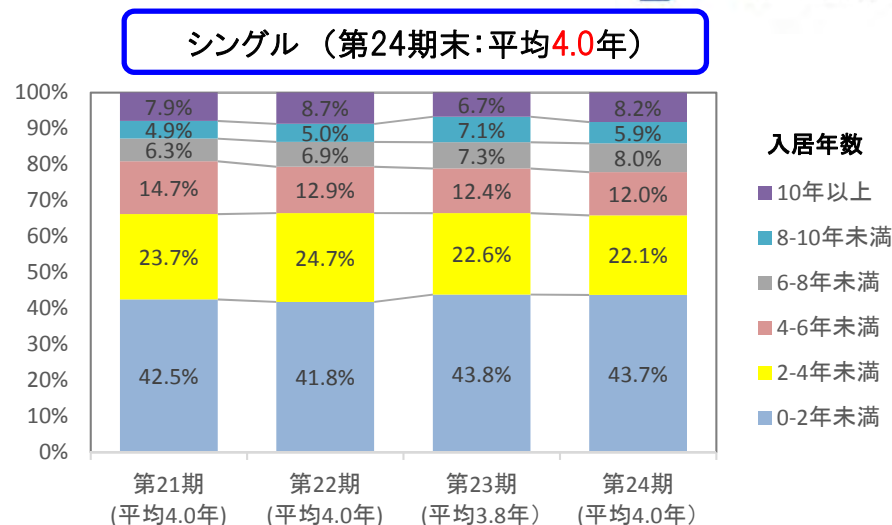
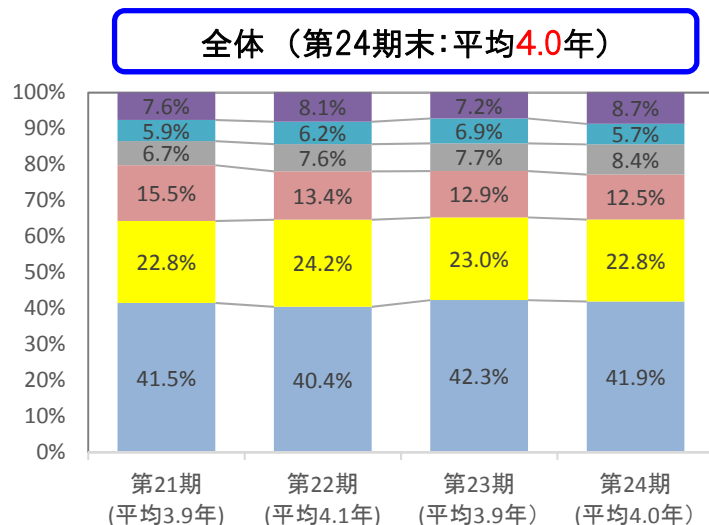
第24期



- ・更新時の賃料改定は、389件中44件(11.3%)について、合計63千円の増額となりました。
- ・新規契約時の賃料は、従前契約と比較し、増額分が減額分を件数、金額ともに上回りました。礼金についても、件数は減額分が増額分を上回りましたが、金額では増額分が減額分を上回りました。

(注) 条件設定における数値は、パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件のものは含まれていません。また、小数第2位以下を切捨てにしています。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第21期～第24期末の入居実績)



シングル、ファミリーで入居年数6年以上の割合が増加し、長期的に入居していただけていることがうかがえます。DINKSでも入居年数が伸びたことなどから、全体でも平均4.0年と、前期を上回りました。

(注1)「入居年数」は、各期末時点での入居世帯に関する入居年数毎に集計しています。

(注2) 賃貸住宅を対象として作成しているため、(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は集計から除外しています。

(注3) 全体には店舗事務所(52区画)を含め算出し、空室は除外しています。

(注4) 全体・シングル・DINKS・ファミリーの各平均入居期間は、小数第2位以下を切捨てにしています。

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

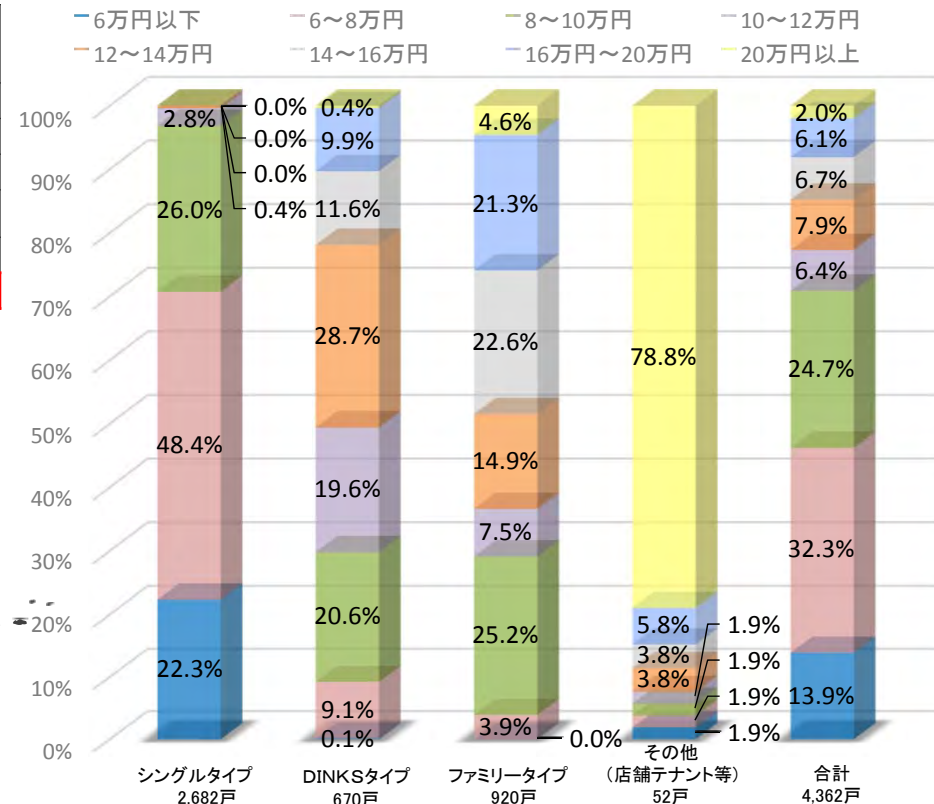
■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

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、賃料相場、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帯

マスターリース種別	住戸タイプ	平均賃料		増減額(円)	増減(%)
		前期	当期		
パススルー	シングルタイプ	71,559	72,071	512	0.7
	DINKSタイプ	116,211	118,406	2,195	1.9
	ファミリータイプ	135,048	134,986	△ 61	△ 0.0
	その他(店舗テナント等)	456,394	457,245	852	0.2
固定賃料	全タイプ	69,869	72,821	2,953	4.2
全体	全タイプ平均	91,862	94,102	2,240	2.4

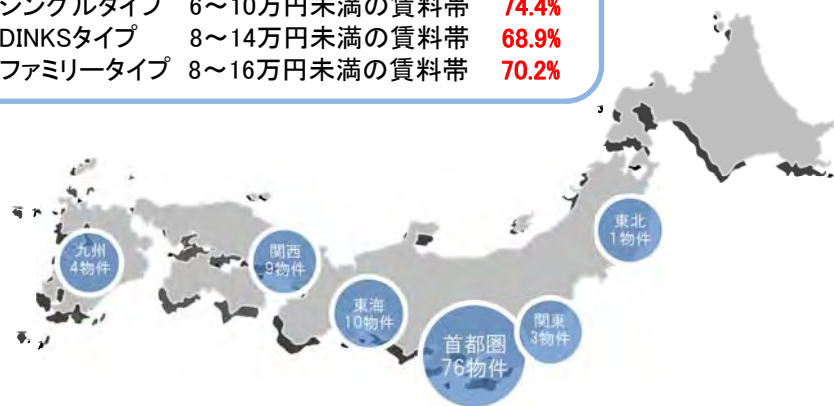
本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯



※パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件及び(G-23)グループホームたのしい家大正、(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前には含まれていません。

本投資法人のポートフォリオの特徴 中間所得者層向け

- シングルタイプ 6~10万円未満の賃料帯 **74.4%**
- DINKSタイプ 8~14万円未満の賃料帯 **68.9%**
- ファミリータイプ 8~16万円未満の賃料帯 **70.2%**



- (注)・住戸タイプ別賃料帯については、賃貸住宅を対象として作成しているため、(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は集計から除外しています。
- ・平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、パススルー物件(4,362戸)についてはレントロールに記載されている賃料を、固定賃料型物件(686戸)についてはスタートズプロシード投資法人・スタートズアメニティー株式会社の間で締結したマスターリース契約において定めた、月額マスターリース賃料の総額を戸数で割り、各々小数第1位以下を切捨てた数値を採用しています。
 - ・平均賃料の増減の割合は、小数第2位を四捨五入して表示しています。
 - ・パススルー物件における「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第24期末である2017年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。
 - ・「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。

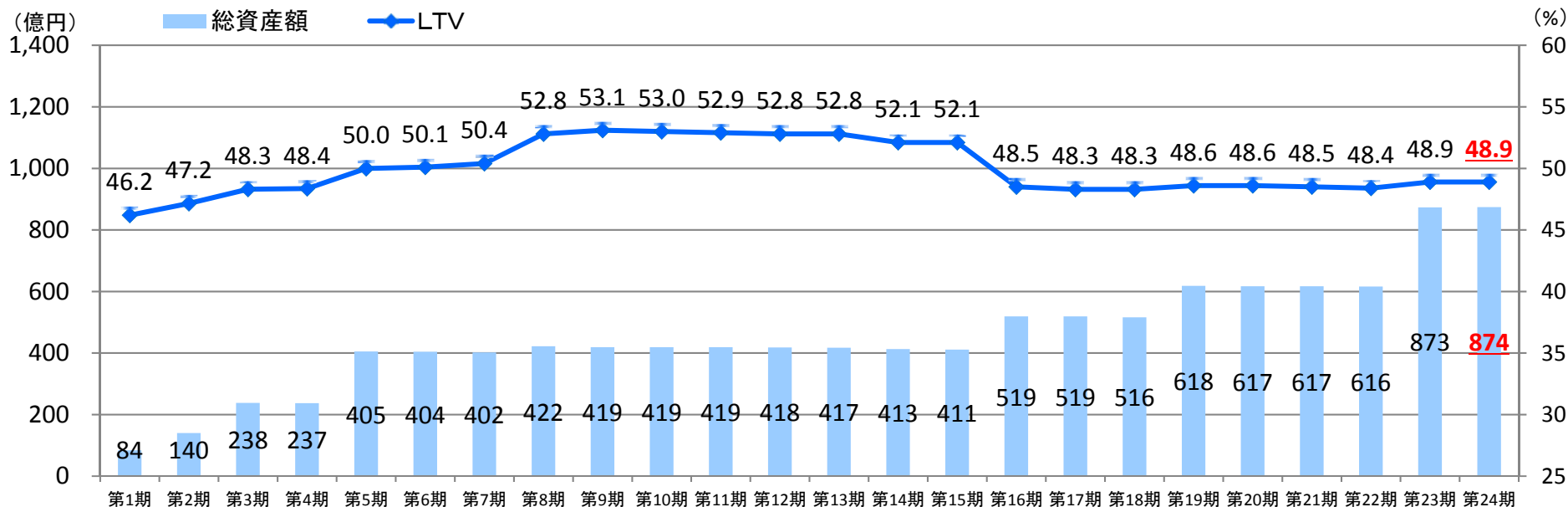
運用資産の各指標の推移

	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)		期末稼働率 (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (年換算取得価格 ベース) (%)		NOI利回り (年換算鑑定評価額 ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
			取得時	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期	第23期	第24期
首都圏主要都市	56,743	56,725	62,648	62,885	96.9	97.2	1,520	1,612	5.4	5.7	4.9	5.1	4.0	4.2
政令指定都市	22,151	22,613	25,938	24,248	93.8	94.4	625	569	5.3	5.1	4.8	4.7	4.0	3.7
地方主要都市	1,576	1,507	1,905	1,811	89.8	84.7	47	45	5.8	5.7	5.0	4.7	3.5	3.3
合計	80,471	80,846	90,091	88,944	95.7	96.1	2,193	2,182	5.4	5.5	4.9	4.9	4.0	4.0

(注)NOI利回りは、年換算したNOI実績を、取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。なお、期中の譲渡物件は含んでいません。

- 第24期の鑑定評価額は、7物件の売却により対前期比で11.4億円減少しましたが、含み益は80.9億円となり、対前期比6.6億円増加しています。
- NOI利回り(年換算取得価格ベース)は、全体で5.5%となっています。

■ 総資産額及びLTV推移

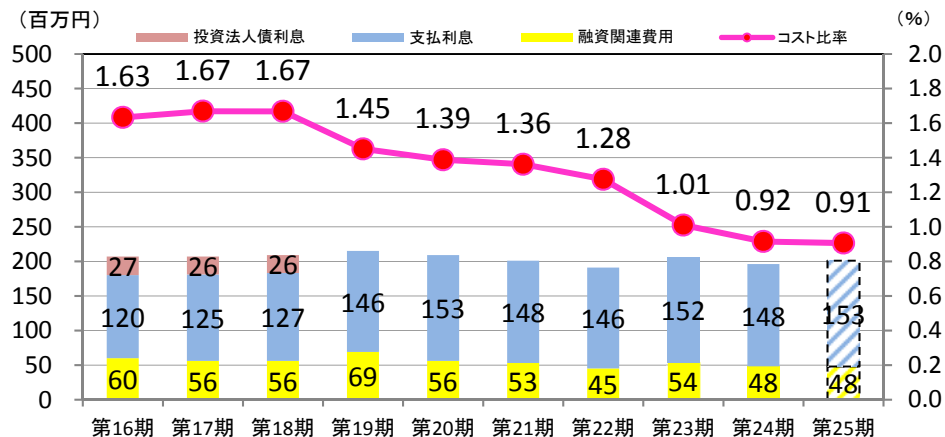


(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みます。)を期末総資産額で除することにより算出しています。

■ 第24期末有利子負債残高(2017年10月31日)

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	6,500
長期借入金	36,246
借入金合計	42,746
有利子負債比率(%)	48.9

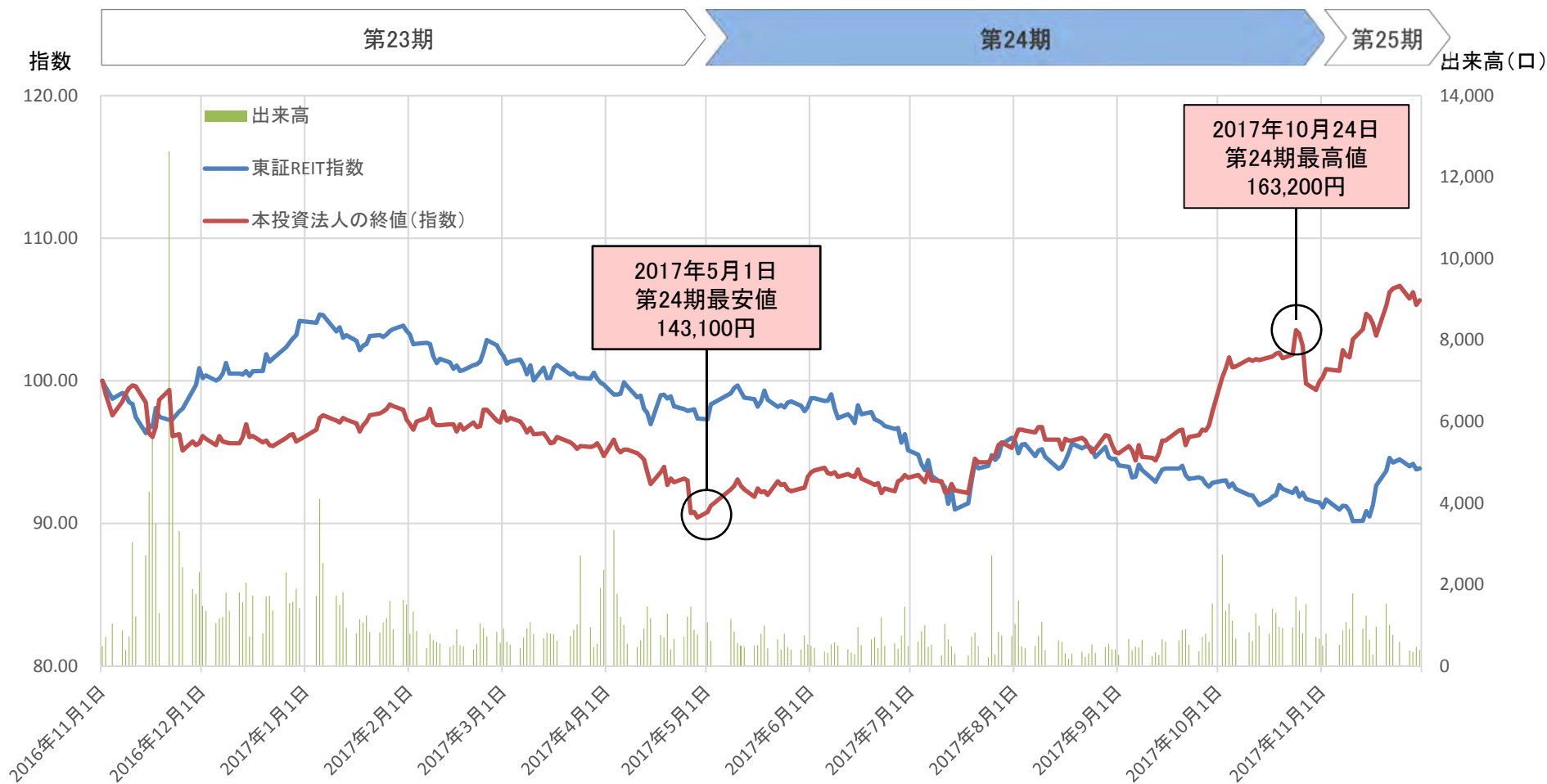
■ 有利子負債コストの推移



■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) : **A-**(安定的)

投資口価格の推移



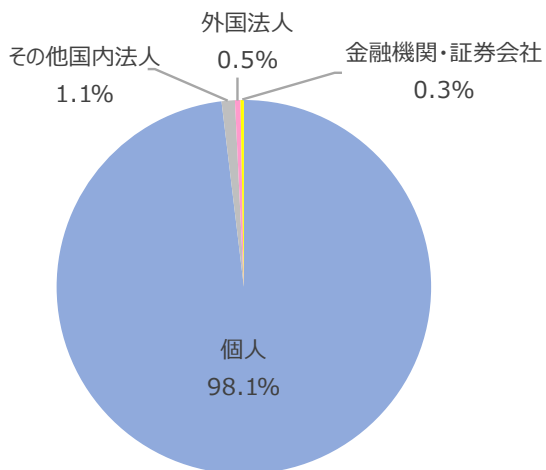
(注)本投資法人第23期期首の投資口価格終値157,600円及び同日付東証リート指数1,781を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2017年11月30日まで併示しています。

第24期中における投資口価格の終値ベース最高値は**163,200円**(2017年10月24日)、最安値は**143,100円**(2017年5月1日)でした。

投資主の状況(2017年10月31日現在)

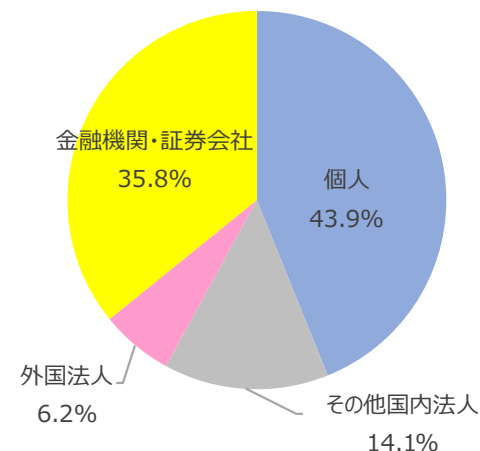
■ 第24期末の投資主及び投資口の構成

投資主数
17,440名



個人
98.1%

投資口数
256,777口



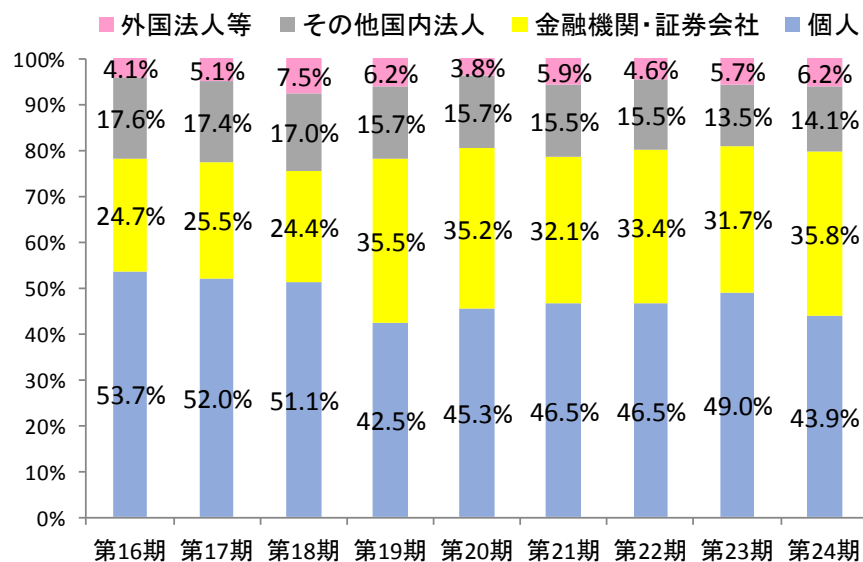
個人
43.9%

■ 第24期末の主要投資主

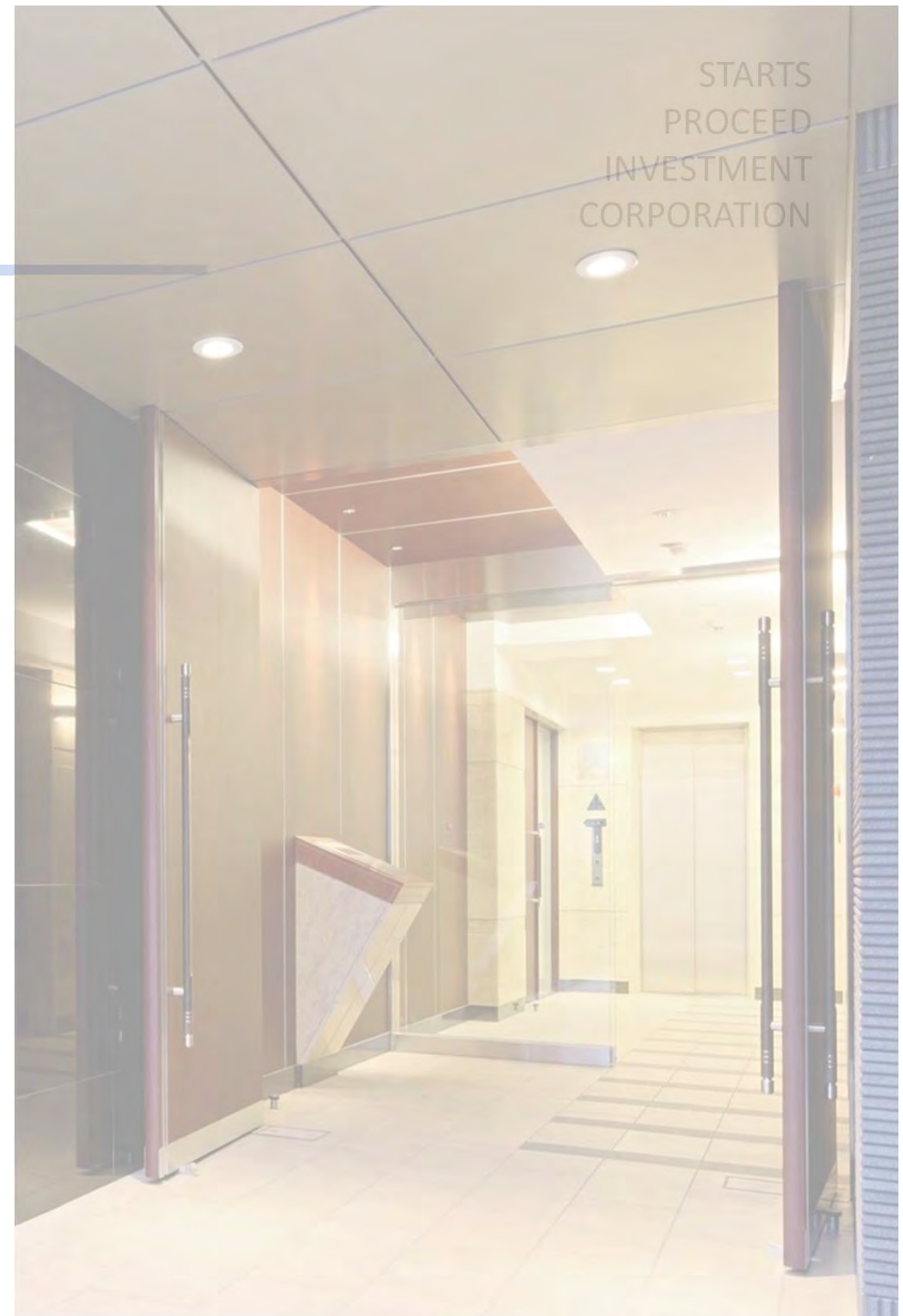
順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	日本スタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	29,781	11.59
2	スタートコーポレーション株式会社	28,245	10.99
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	25,159	9.79
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,416	3.66
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	8,441	3.28
6	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E) ISG	4,363	1.69
7	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,029	1.56
8	近畿産業信用組合	3,313	1.29
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,223	0.86
10	松井証券株式会社	2,201	0.85
11	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,095	0.81
12	世界心道教管理部門	1,324	0.51
13	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1,076	0.41
14	吉田商事株式会社	1,000	0.38
15	播州信用金庫	1,000	0.38
16	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	943	0.36
17	MSCO CUSTOMER SECURITIES	880	0.34
18	村石 久二	800	0.31
19	米沢信用金庫	780	0.30
20	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	718	0.27
	合計	127,787	49.76

(注)投資主比率については、小数第2位未満を切捨てています。

■ 投資主構成の推移(第16期～第24期)



今後の運用方針



第24期の主な取り組み

第25期(2018年4月期)以降の新たな取り組み

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 地方エリア物件を中心に7物件(1,946,900千円)の売却を実施 <table border="1"> <tr> <td>売却</td> <td>プロシード本通、プロシード環状通東、プロシード琴似、プロシード大橋、プロシード松山、プロシード東大畑、プロシード大濠公園</td> </tr> </table>	売却	プロシード本通、プロシード環状通東、プロシード琴似、プロシード大橋、プロシード松山、プロシード東大畑、プロシード大濠公園	<ul style="list-style-type: none"> ● 地方エリア物件の売却等によるポートフォリオの入れ替え実施 <table border="1"> <tr> <td>売却</td> <td>プロシード箱崎宮Ⅰ、プロシード箱崎宮Ⅱ、プロシード那珂川</td> </tr> <tr> <td>取得</td> <td>プロシード錦糸町、プロシードK2、プロシードK3アネックス、プロシードK5、プロシード仙台上杉</td> </tr> </table> <ul style="list-style-type: none"> ● 1,000億円ポートフォリオの早期達成 ● スターツグループとの仕入における連携強化 ● グループと連携したホテルやサービスアパートメント、高齢者施設などへの取り組み 	売却	プロシード箱崎宮Ⅰ、プロシード箱崎宮Ⅱ、プロシード那珂川	取得	プロシード錦糸町、プロシードK2、プロシードK3アネックス、プロシードK5、プロシード仙台上杉						
	売却	プロシード本通、プロシード環状通東、プロシード琴似、プロシード大橋、プロシード松山、プロシード東大畑、プロシード大濠公園												
売却	プロシード箱崎宮Ⅰ、プロシード箱崎宮Ⅱ、プロシード那珂川													
取得	プロシード錦糸町、プロシードK2、プロシードK3アネックス、プロシードK5、プロシード仙台上杉													
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ● 期中平均95%超の稼働率を維持 <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 期末稼働率 96.1%(前期95.7%) 期中平均稼働率 95.5%(前期95.4%) ● コスト削減(修繕費・建物維持管理費用) <ul style="list-style-type: none"> ⇒ 修繕費 予算費 8,004千円削減 建物維持管理費 年間 1,950千円削減 ● 原状回復時の商品化 <ul style="list-style-type: none"> ・室内設備(キッチン・ユニットバス等)の一新、建具等室内意匠の改善 	<ul style="list-style-type: none"> ● 平均稼働率95%超を維持 <ul style="list-style-type: none"> ・スターツグループ各社と連携強化による収益性の向上 ・募集住戸のネット掲載強化。モデルルーム化による訴求力の向上 ・ユーザーニーズに応える原状回復工事やプラスワン ・工事による室内利便性、意匠性の向上 ● コスト削減の継続(広告宣伝費、修繕費、建物維持管理費) ● 資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新による資産価値の向上 												
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ● LTVの保守的な運用 ● 平均借入残存期間の長期化、平均金利の引下げ <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>22期末</th> <th>23期末</th> <th>24期末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>平均残存期間</td> <td>2.55年</td> <td>2.81年</td> <td>2.85年</td> </tr> <tr> <td>平均金利</td> <td>0.973%</td> <td>0.724%</td> <td>0.690%</td> </tr> </tbody> </table>		22期末	23期末	24期末	平均残存期間	2.55年	2.81年	2.85年	平均金利	0.973%	0.724%	0.690%	<ul style="list-style-type: none"> ● 安定した財務基盤の構築 <ul style="list-style-type: none"> ・保守的なLTVのコントロール ・長期化、固定化の推進 ・返済期限の分散化及び借入コストの一層の低減 ・バンクフォーメーションの更なる充実、調達手段の多様化
	22期末	23期末	24期末											
平均残存期間	2.55年	2.81年	2.85年											
平均金利	0.973%	0.724%	0.690%											

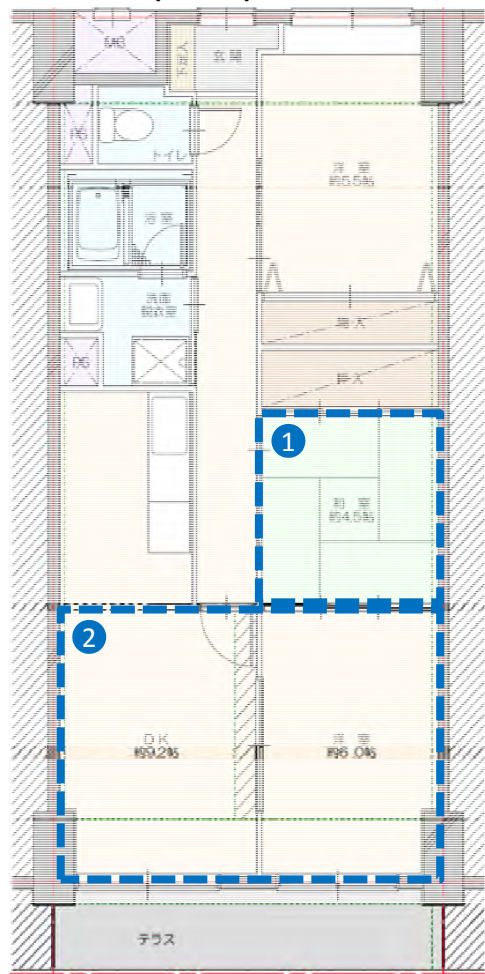
安定した分配金の確保

イメージ・資産価値向上のための取り組み

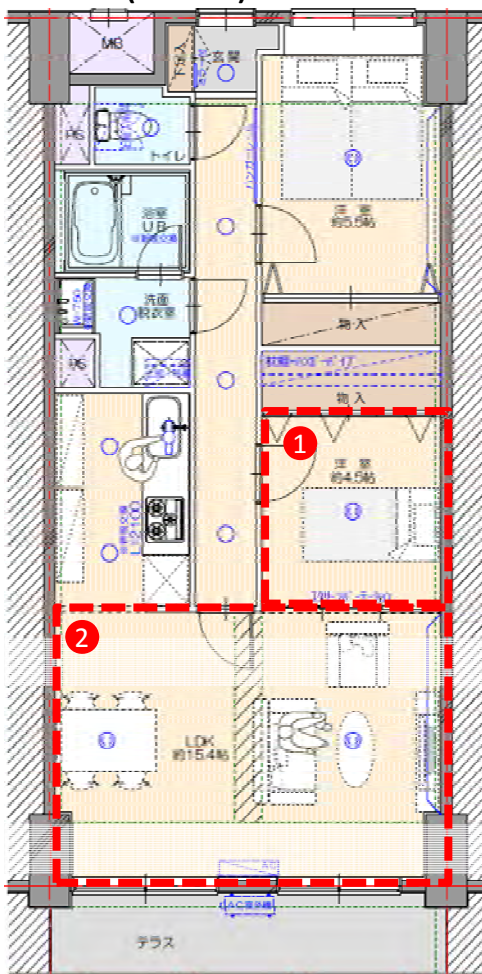
<退去修繕工事に伴い実施したりニューアル工事の事例>

■プロシード市川/505号室(工期:2017年8月~9月)

Before (3DK)



After (2LDK)



① 和室から洋室へ変更

Before

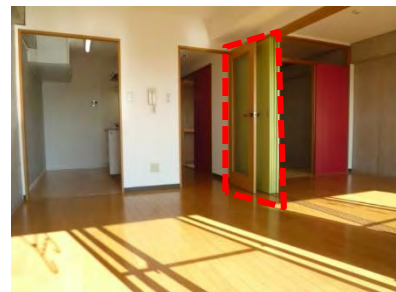


After



② ダイニングキッチン・洋室の間の仕切りをなくし、約15.4帖のリビングダイニングキッチンへ変更

Before



After



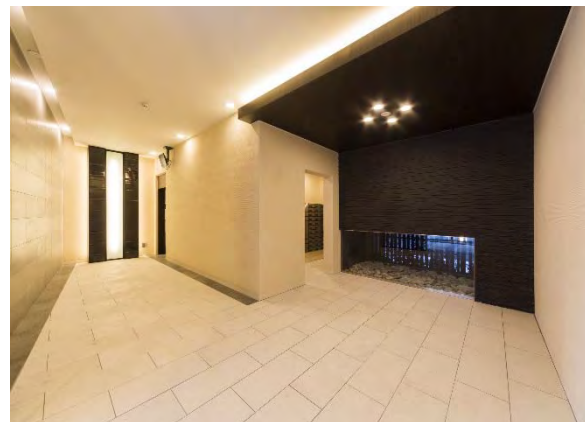
■プロシード錦糸町



構造・規模：SRC造、9階建
竣工年月：2005年7月
賃貸戸数(間取り)：1R 16戸、1K 20戸、1DK 12戸
1LDK 6戸、2LDK 10戸 計64戸
所在地：東京都墨田区亀沢四丁目
敷地面積：544.16㎡
延床面積：2,770.59㎡
建築用途：共同住宅
用途地域：近隣商業地域、準工業地域

本物件の位置する錦糸町エリアは、周辺のエリアの中では中心的な街で、駅前には丸井、アルカキットなどの商業施設が充実しています。家族連れも多く、ゆっくりと楽しむことができる錦糸公園では、毎年お花見のシーズンには大勢の人で賑わいを見せています。商業エリアの割には、住環境が整った立地であります。

■プロシード仙台上杉



構造・規模：RC造、13階建
竣工年月：2017年2月
賃貸戸数(間取り)：1K 100戸、2LDK8戸 計108戸
所在地：宮城県仙台市青葉区上杉二丁目
敷地面積：702.04㎡
延床面積：3,750.27㎡
建築用途：共同住宅
用途地域：商業地域

本物件の位置する仙台エリアはビジネス街、繁華街として栄え、仙台駅を基点とし多くの大手企業の東北地方におけるビジネス拠点となっています。立地としては仙台市中心部への利便性が高く、周辺には病院・スーパーマーケット・コンビニエンスストアなど生活利便施設が充実しており、かつ宮城県庁、仙台市役所、青葉区役所等行政機関が集中している地域です。また、近隣には東北大学があり、文教地区としての一面も強く、学生、企業の单身者向けワンルームマンションのニーズがあります。

仙台駅周辺にはパルコ・三越などのショッピング施設や有名デパートが outlet し、映画館もあるなど商業施設が充実しており、賑わいをみせています。また、本物件の北東側、東北大学雨宮キャンパス跡地では、イオンモールによる大型商業施設の開発が計画されており、2019年に開業する予定です。将来的に生活利便性の更なる向上等が期待されるエリアです。

■ プロシードK2



構造・規模: SRC造・地下1階地上10建
 竣工年月: 1995年2月
 賃貸戸数(間取り): 2LDK 49戸、3LDK 7戸、
 テナント 3戸 計59戸
 所在地: 千葉県柏市柏六丁目
 敷地面積: 2,280.03㎡
 延床面積: 5,062.63㎡
 建築用途: 共同住宅・店舗・車庫
 用途地域: 第1種住居地域、近隣商業地域

■ プロシードK3アネックス



構造・規模: RC造・3階建
 竣工年月: 1997年3月
 賃貸戸数(間取り): 1SLDK 3戸、2LDK 3戸、
 2SLDK 3戸、3LDK 15戸
 計24戸
 所在地: 千葉県柏市柏1023
 敷地面積: 1,854.34㎡
 延床面積: 1,656.53㎡
 建築用途: 共同住宅
 用途地域: 第1種低層住居専用地域

■ プロシードK5



構造・規模: RC造・6階建
 竣工年月: 1998年2月
 賃貸戸数(間取り): 1R 15戸、テナント 1戸、
 計16戸
 所在地: 千葉県柏市柏六丁目
 敷地面積: 360.89㎡
 延床面積: 884.88㎡
 建築用途: 共同住宅・店舗・物置
 用途地域: 第1種住居地域、近隣商業地域

本物件がある柏エリアは県内でもビジネス街、繁華街として栄える街であり、千葉県北西部の東葛地域に位置し、中核市、業務核都市に指定されています。東京都区部への通勤率は4割を超え、東京のベッドタウンの要素が高いエリアといえます。プロシードK3アネックスは柏駅より徒歩20分と距離はありますが、小学校などにも近い閑静な住宅地域で、良好な住環境が整っています。プロシードK2、プロシードK5は柏駅より徒歩圏であり、近隣には店舗や公共機関なども多く点在します。

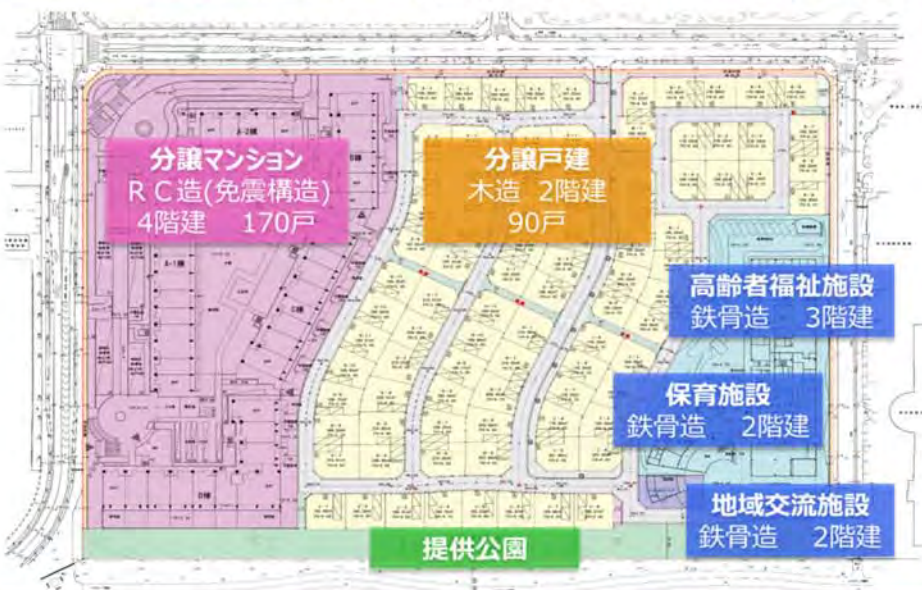
■新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



計画概要

敷地面積: 約51,900㎡

- ・分譲マンション: RC免震構造4階建て 170戸
- ・分譲戸建: 木造2階建て 90戸
- ・施設: 高齢者福祉施設、保育施設、地域交流施設



液状化対策1
静的締固め砂杭工法 18,000本

先進の液状化対策工事



■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業

免震



アルファグランデ千桜タワー

所在地 千代田区神田東松下町22番地ほか
敷地面積 3,428.28㎡
地域地区 商業地域 防火地域
構造規模 25階建鉄骨コンクリート造(基礎免震)
延べ面積 26,971.61㎡
高さ 最高88.12m
建物用途 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設



2018年7月竣工予定
住宅総戸数 : 276戸
分譲戸数 : 全185戸(申込・契約済)
賃貸戸数 : 65戸

- 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)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 2010年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートコーポレーション株式会社が事業者として選定され、本書の日付現在、2018年7月の竣工に向けて建築中です。

スポンサーによる開発物件②

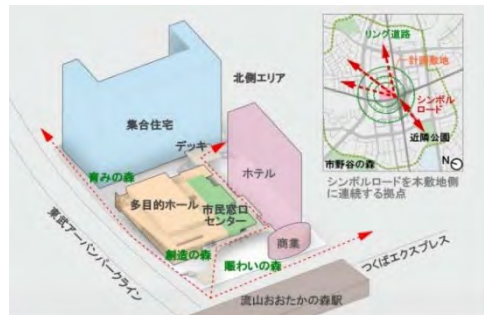
■ 流山おおたかの森 市有地開発事業



格調高い本格コンサートホール



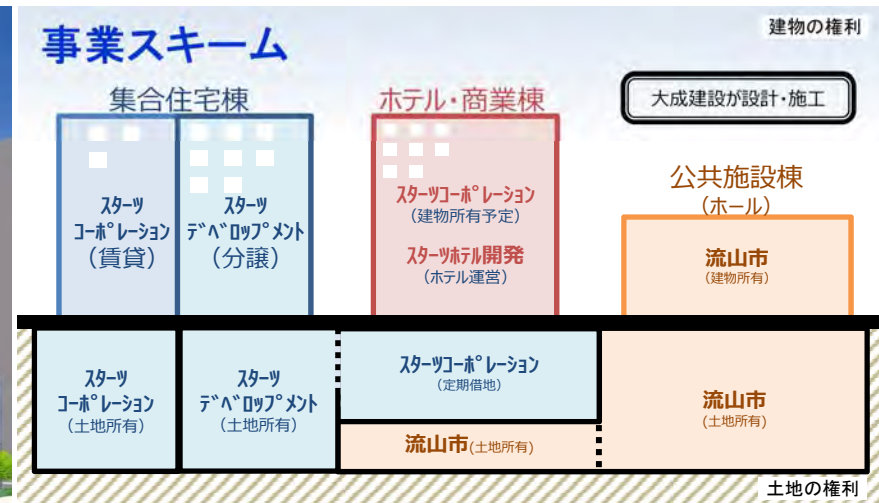
3つの施設を駅直結のデッキで接続



スケジュール

2015年	7月	募集要項の開示
2015年	10月	提案書提出
2015年	11月	優先交渉権者の決定
2016年	3月	事業契約書締結
2017年	1月	工事着工
2018年	12月	ホール棟・ホテル棟 竣工引渡 予定
2020年	3月	集合住宅棟 竣工引渡 予定

事業スキーム



物件概要(2017年10月付)

	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㎡	1,032㎡	2,586㎡
建ぺい率(%)	45.90%	51.60%	65.56%
延床面積(㎡)	19,393㎡	8,151㎡	3,493㎡
容積率(%)	400.0%	393.0%	87.34%
構造	RC造 基礎免震	鉄骨造	RC造+鉄骨造
階数(階)	地上14階地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ(m)	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲 192戸 賃貸 49戸 保育所設置 	<ul style="list-style-type: none"> 客室167室 バンケット、大浴場、フィットネススタジオ設置 カフェ等を誘致予定 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧席506席 前後移動可能な観覧席 ホワイエと一体化して利用可能 利用者に優しい市民窓口

スポンサーによる開発物件③

■名古屋正木プロジェクト



構造・規模：RC造・地上13階建
竣工年月：2018年8月(予定)
賃貸戸数(間取り)：1K 48戸 1LDK 12戸 計60戸
所在地：愛知県名古屋市中区正木二丁目
敷地面積：465.99㎡
延床面積：2,331.86㎡
建築用途：共同住宅
用途地域：近隣商業地域



全景



3階躯体工事



計画地

■ プロシード市川妙典Ⅱ



構造・規模：RC造・地上5階建
 竣工年月：2003年3月
 賃貸戸数(間取り)：1K 58戸
 所在地：千葉県市川市塩焼二丁目
 敷地面積：635.21㎡
 延床面積：1,399.10㎡
 建築用途：共同住宅
 用途地域：第1種住居地域

■ プロシード山下公園ザ・タワー



構造・規模：RC造・地下2階、地上18階建
 竣工年月：2008年1月
 賃貸戸数(間取り)：1R 84戸 1LDK 31戸
 2LDK 24戸 3LDK 3戸 店舗 6戸
 計148戸
 所在地：神奈川県横浜市中区山下町27
 敷地面積：1,676.02㎡
 延床面積：14,619.19㎡
 建築用途：共同住宅、店舗、駐車場、保育所
 用途地域：商業地域

■ ザ・パークハビオ横浜山手



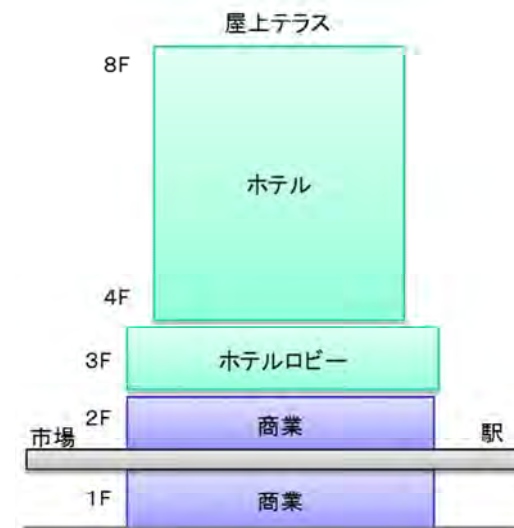
構造・規模：RC造、地下1階 地上6階建
 竣工年月：2015年7月
 賃貸戸数(間取り)：1R 2戸、1K 48戸、1DK 13戸
 1LDK+S 13戸 計76戸
 所在地：神奈川県横浜市中区石川町二丁目
 敷地面積：944.24㎡
 延床面積：3,606.42㎡
 建築用途：共同住宅
 用途地域：近隣商業地域

■ プロシード水戸3(取得予定物件/2018年10月竣工予定)

構造・規模：RC造・地上12階建	敷地面積：745.48㎡
竣工年月：2018年10月(予定)	延床面積：2,427.46㎡
賃貸戸数(間取り)：1K 36戸、1LDK 24戸 計60戸	建築用途：共同住宅
所在地：茨城県水戸市南町三丁目	用途地域：商業地域

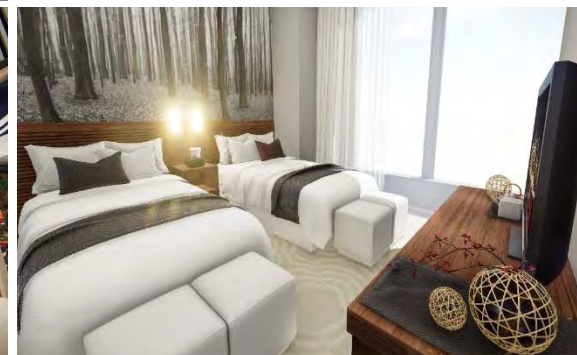
運用会社のコンサルティング事例①

■京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業



<計画概要>

規模 : 地上8階建て
敷地面積 : 約4,000㎡
延床面積 : 約18,000㎡
用途 : ホテル、商業施設
事業期間 : 60年(定期借地)



運用会社のコンサルティング事例②【千葉県習志野市】

■「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業 <2018年4月着工予定>



北館

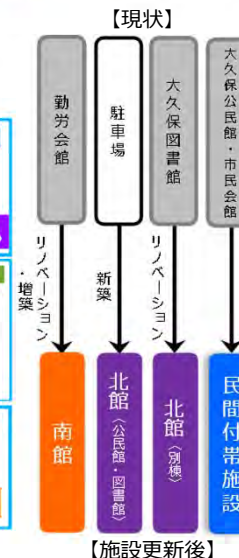


南館

事業概要



【解体後一部新築（民間部分は定期借地）】



敷地概要

- PFI事業用地： 45,583㎡
- 民間付帯事業用地： 1,337㎡
- 都市公園： 公示面積45,460㎡

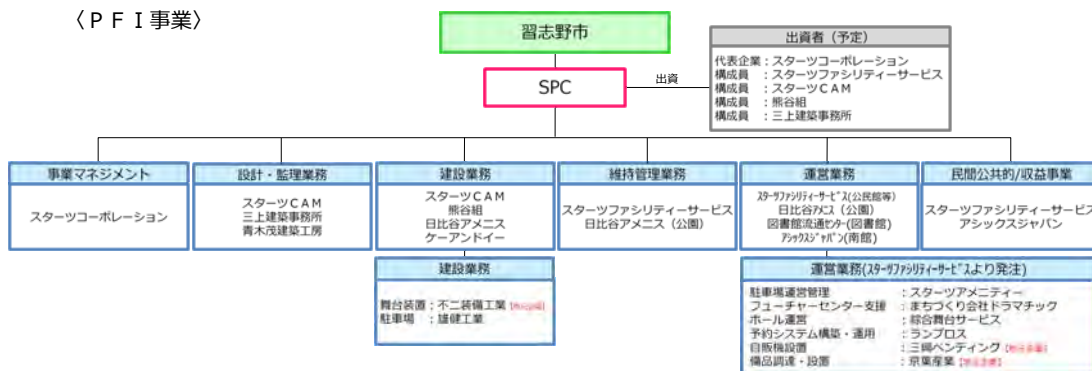
施設提案概要

- 北館(公民館、図書館、ホール)
- 南館(アリーナ、こどもスペース、多目的室等)
- 公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場)
- 民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ)

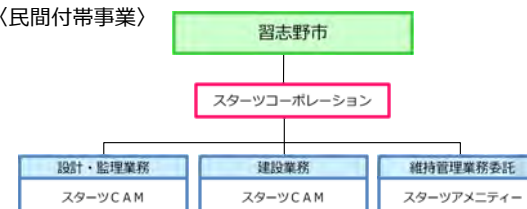


事業実施体制図

(PFI事業)



(民間付帯事業)



運用会社のコンサルティング事例③【青森県弘前市】

■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 <設計中>

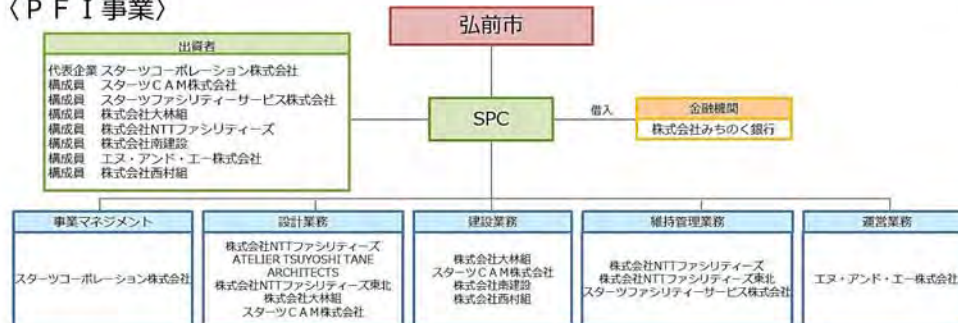


施設概要（配置図）



事業体制

<PFI事業>



<付帯事業>

・ミュージアムショップ&カフェ、シードル工場



2017年11月24日借換及び2017年12月15日新規借入の概要

■ 2017年11月24日借換

(百万円)

タームローン		W
期間		3年
総額		4,000
内訳	りそな銀行	1,137
	みずほ銀行	479
	三井住友銀行	479
	武蔵野銀行	415
	千葉銀行	415
	あおぞら銀行	703
	三井住友信託銀行	171
	オリックス銀行	167
	香川銀行	34
		-
変動金利		基準金利 +0.75% (注1)
返済方法		期限一括

(注1) 基準金利とは、全銀協1ヶ月TIBORを指します。

■ 2017年12月15日新規借入

(百万円)

タームローン		2K
期間		4.5年
総額		2,900
内訳	りそな銀行	650
	あおぞら銀行	600
	みずほ銀行	600
	三井住友銀行	600
	三井住友信託銀行	150
	香川銀行	100
	東日本銀行	100
	みずほ信託銀行	100
	変動金利	
返済方法		期限一括

(百万円)

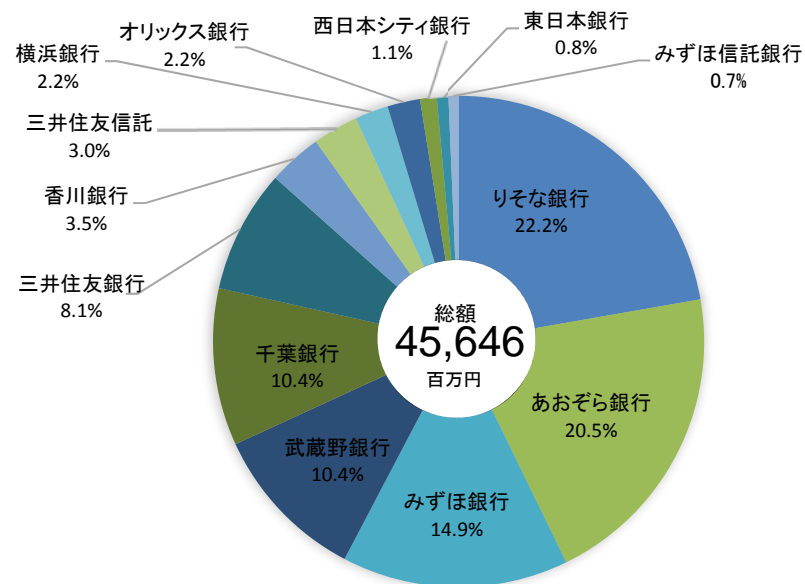
タームローン		2J	増減
期間		6年	
総額		3,000	-
内訳	りそな銀行	519	△ 618
	みずほ銀行	479	-
	三井住友銀行	479	-
	武蔵野銀行	415	-
	千葉銀行	415	-
	あおぞら銀行	321	△ 382
	三井住友信託銀行	171	-
	オリックス銀行	167	-
	香川銀行	34	-
	横浜銀行 (注2)	1,000	1,000
変動金利		基準金利 +0.70% (注1)	
返済方法		期限一括	

(注2) 本ローンより、新たに横浜銀行の協調融資団への参加を得ています。

	第22期末	第23期末	第24期末	2017年12月15日 新規借入後
平均残存期間	2.55年	2.81年	2.85年	3.36年
固定化比率	41.6%	29.0%	29.0%	27.2%
平均金利	0.973%	0.724%	0.690%	0.683%

新規借入後(2017年12月15日)の概要

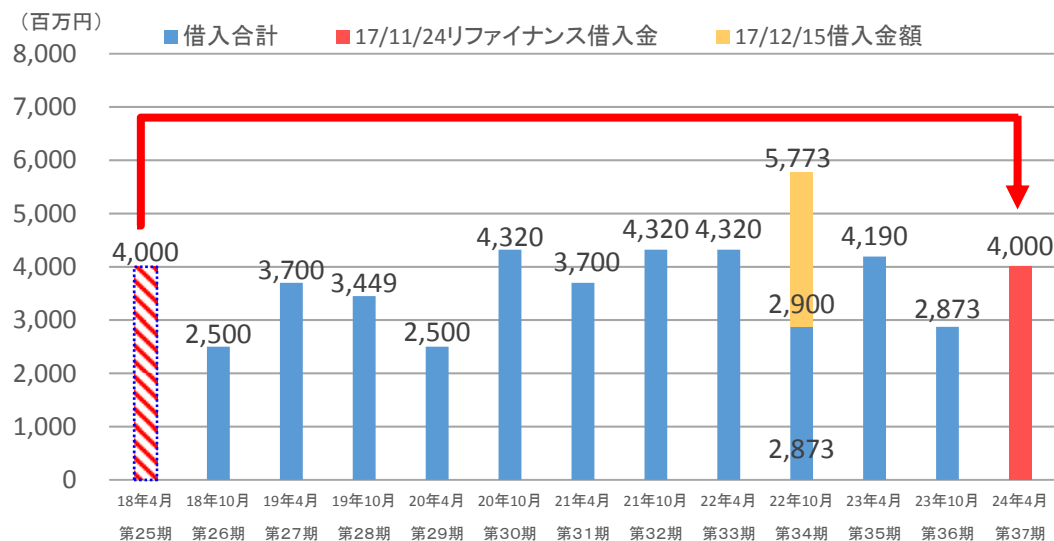
■ 新規借入後の借入金総額アロケーション



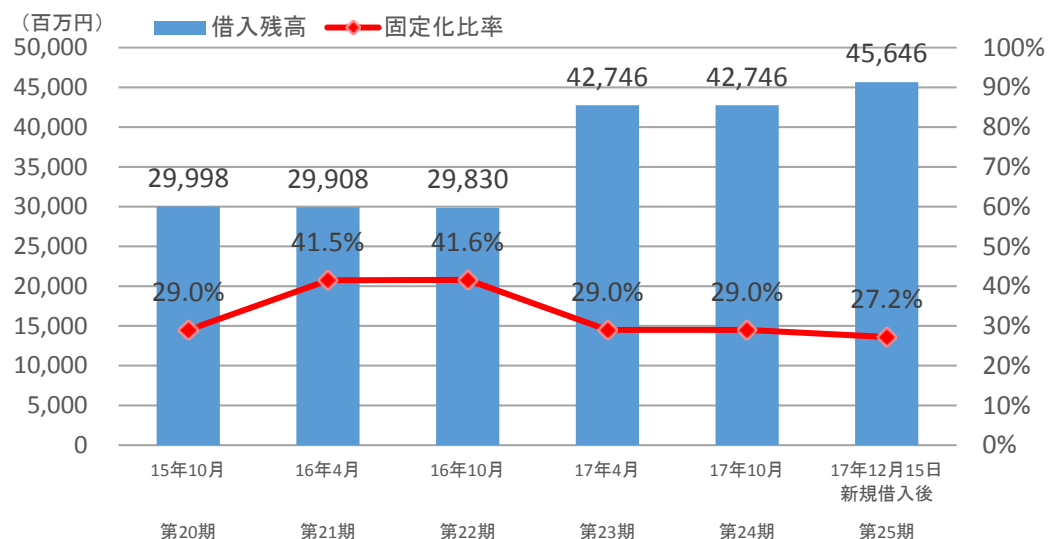
■ 新規借入後の借入先の内訳

借入先内訳	借入残高(百万円)
りそな銀行	10,156
あおぞら銀行	9,372
みずほ銀行	6,805
武蔵野銀行	4,768
千葉銀行	4,728
三井住友銀行	3,701
香川銀行	1,608
三井住友信託	1,375
横浜銀行	1,000
オリックス銀行	983
西日本シティ銀行	500
東日本銀行	350
みずほ信託銀行	300
合計	45,646

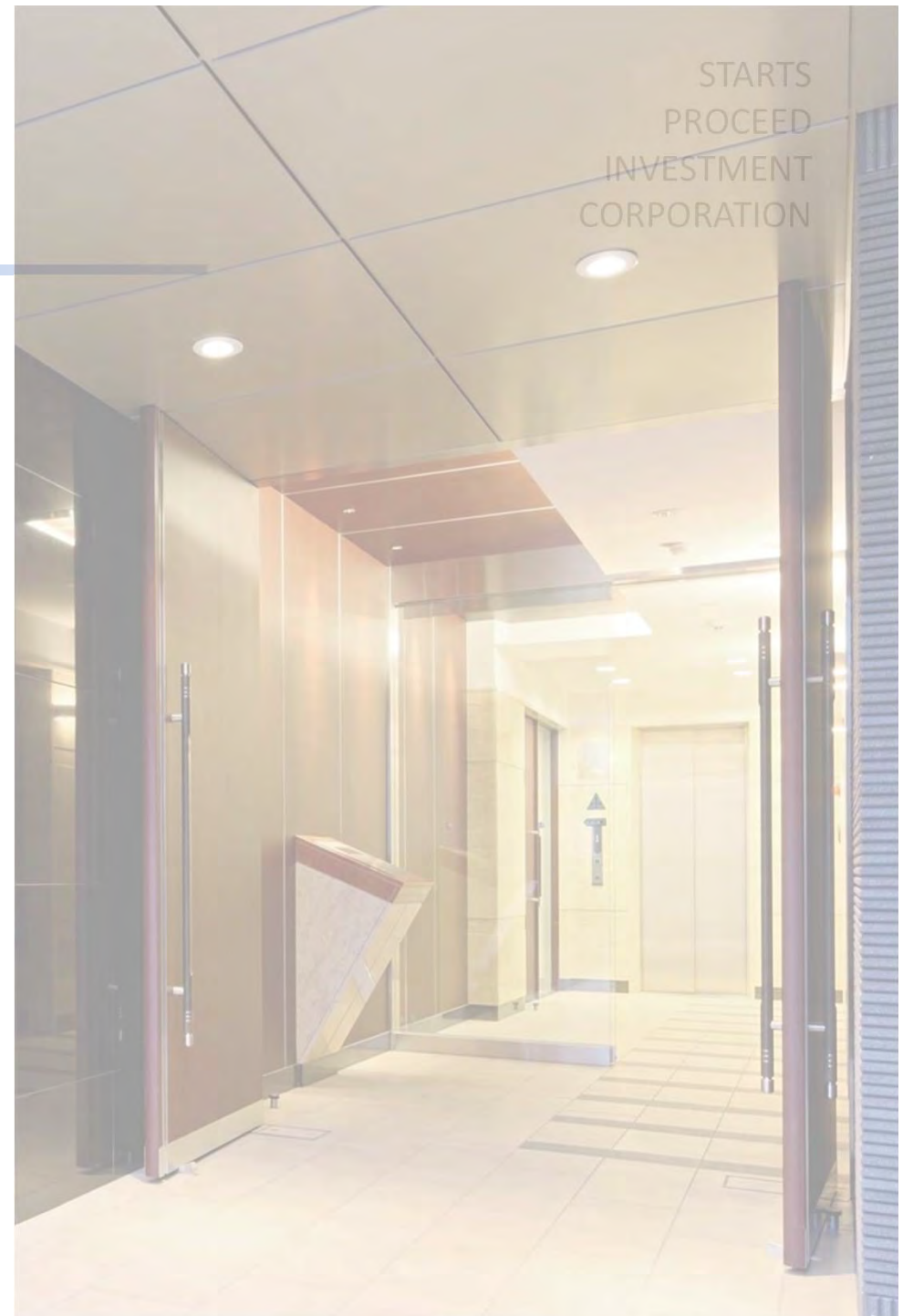
■ 新規借入後の有利子負債返済期の分散状況



■ 新規借入後の固定化比率



參考資料



貸借対照表

(千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017年10月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,463,741	3,868,635	2,404,893
信託現金及び信託預金	1,876,787	1,913,186	36,398
営業未収入金	33,576	28,323	△ 5,252
前払費用	101,130	100,655	△ 475
繰延税金資産	79	80	1
未収消費税等	88,180	-	△ 88,180
その他	1,223	1,806	582
流動資産合計	3,564,720	5,912,688	2,347,968
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	42,679,650	41,568,037	△ 1,111,612
減価償却累計額	△ 6,327,833	△ 6,609,210	△ 281,376
信託建物(純額)	36,351,816	34,958,827	△ 1,392,989
信託構築物	1,192,932	1,188,743	△ 4,188
減価償却累計額	△ 510,781	△ 544,065	△ 33,284
信託構築物(純額)	682,151	644,678	△ 37,473
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 2,540	△ 2,845	△ 304
信託機械及び装置(純額)	2,836	2,531	△ 304
信託工具、器具及び備品	307,343	300,626	△ 6,716
減価償却累計額	△ 156,663	△ 156,925	△ 261
信託工具、器具及び備品(純額)	150,680	143,701	△ 6,978
信託土地	45,874,027	45,096,455	△ 777,571
有形固定資産合計	83,061,512	80,846,193	△ 2,215,318
無形固定資産			
ソフトウェア	4,554	3,960	△ 594
無形固定資産合計	4,554	3,960	△ 594
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	530,919	530,943	24
長期前払費用	165,878	148,366	△ 17,511
その他	11,115	11,751	636
投資その他の資産合計	717,913	701,061	△ 16,851
固定資産合計	83,783,979	81,551,215	△ 2,232,764
繰延資産			
投資口交付費	24,400	16,972	△ 7,427
繰延資産合計	24,400	16,972	△ 7,427
資産合計	87,373,100	87,480,876	107,776

(千円)

	前期 (2017年4月30日)	当期 (2017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	8,190,277	6,500,000	△ 1,690,277
営業未払金	223,128	137,740	△ 85,387
未払金	204,140	214,242	10,102
未払費用	2,543	810	△ 1,732
未払法人税等	1,939	1,954	15
未払消費税等	-	58,220	58,220
前受金	1,684	1,987	303
その他	183	419	235
流動負債合計	8,623,897	6,915,376	△ 1,708,521
固定負債			
長期借入金	34,556,000	36,246,000	1,690,000
信託預り敷金及び保証金	707,096	675,045	△ 32,051
資産除去債務	126,543	127,586	1,043
固定負債合計	35,389,639	37,048,631	1,658,992
負債合計	44,013,537	43,964,007	△ 49,529
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,129,105	1,286,411	157,305
剰余金合計	1,129,105	1,286,411	157,305
投資主資本合計	43,359,562	43,516,868	157,305
純資産合計	43,359,562	43,516,868	157,305
負債純資産合計	87,373,100	87,480,876	107,776

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

(千円) ①「賃貸事業収入」

(千円)

	前期 (2016年11月1日～ 2017年4月30日)	当期 (2017年5月1日～ 2017年10月31日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入 ①	2,964,644	2,953,501	△ 11,143
不動産等交換差益	15,545	-	△ 15,545
不動産等売却益	-	220,399	220,399
営業収益合計	2,980,189	3,173,900	193,710
営業費用			
賃貸事業費用 ②	1,339,712	1,275,672	△ 64,040
資産運用報酬	247,675	258,716	11,040
資産保管手数料	8,403	8,407	3
一般事務委託手数料	27,093	26,772	△ 321
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	63,152	114,683	51,531
営業費用合計	1,687,237	1,685,451	△ 1,786
営業利益	1,292,951	1,488,449	195,497
営業外収益			
受取利息	14	16	1
受取保険金	2,488	3,959	1,470
未払分配金戻入	1,607	978	△ 629
消費税差額	50,826	-	△ 50,826
その他	-	46	46
営業外収益合計	54,938	5,000	△ 49,938
営業外費用			
支払利息	152,743	148,397	△ 4,345
投資口交付費償却	7,427	7,427	△ 0
融資関連費用	54,200	48,773	△ 5,427
その他	2,540	540	△ 2,000
営業外費用合計	216,912	205,139	△ 11,773
経常利益	1,130,977	1,288,310	157,332
税引前当期純利益	1,130,977	1,288,310	157,332
法人税、住民税及び事業税	1,941	1,956	15
法人税等調整額	△ 3	△ 1	2
法人税等合計	1,938	1,955	17
当期純利益	1,129,039	1,286,354	157,314
前期繰越利益	65	56	△ 8
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,129,105	1,286,411	157,305

	前期 (2016年11月1日～ 2017年4月30日)	当期 (2017年5月1日～ 2017年10月31日)	増減
賃貸料	2,571,899	2,573,886	1,987
共益費	168,086	169,287	1,201
駐車場収入	84,296	83,719	△ 577
付帯収入	1,729	1,819	90
その他賃貸事業収入	138,632	124,787	△ 13,845
合計	2,964,644	2,953,501	△ 11,143

②「賃貸事業費用」

(千円)

	前期 (2016年11月1日～ 2017年4月30日)	当期 (2017年5月1日～ 2017年10月31日)	増減
管理業務費	180,641	181,405	764
修繕費	171,993	84,125	△ 87,868
公租公課	148,373	174,322	25,949
信託報酬	37,999	39,025	1,026
水道光熱費	51,403	51,480	77
損害保険料	10,041	10,050	9
減価償却費	576,769	596,005	19,236
その他賃貸事業費用	162,489	139,256	△ 23,233
合計	1,339,712	1,275,672	△ 64,040

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (2016年11月1日～ 2017年4月30日)	当期 (2017年5月1日～ 2017年10月31日)	増減
I 当期末処分利益	1,129,105,402円	1,286,411,241円	157,305,839円
II 分配金の額	1,129,048,469円	1,187,336,848円	58,288,379円
(投資口1口当たり分配金の額)	4,397円	4,624円	227円
III 任意積立金			
圧縮積立金繰入額	-	99,000,000円	99,000,000円
III 次期繰越利益	56,933円	74,393円	17,460円

キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標

■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前期 (2016年11月1日～ 2017年4月30日)	当期 (2017年5月1日～ 2017年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,130,977	1,288,310
減価償却費	577,363	596,599
固定資産の交換関連差額	△ 17,305	-
投資口交付費償却	7,427	7,427
受取利息	△ 14	△ 16
支払利息	152,743	148,397
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 12,793	5,252
前払費用の増減額(△は増加)	△ 16,077	475
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 88,180	88,180
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 2,452	58,220
営業未払金の増減額(△は減少)	66,001	△ 38,897
未払金の増減額(△は減少)	55,399	7,612
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 54,530	17,511
信託有形固定資産の売却による減少額	-	1,698,622
その他	2,426	61
小計	1,800,984	3,877,758
利息の受取額	14	16
利息の支払額	△ 150,995	△ 150,130
法人税等の支払額	△ 1,891	△ 1,941
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,648,112	3,725,701
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△ 25,806,252	△ 125,839
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	192,322	38,516
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 55,406	△ 70,567
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 660
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 25,669,972	△ 158,550
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	12,960,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 12,960,000	-
長期借入れによる収入	16,409,000	4,190,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,492,896	△ 4,190,277
投資口の発行による収入	12,134,434	-
投資口交付費の支出	△ 25,459	-
分配金の支払額	△ 728,736	△ 1,125,858
財務活動によるキャッシュ・フロー	24,296,341	△ 1,125,858
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	274,480	2,441,292
現金及び現金同等物の期首残高	3,066,048	3,340,529
現金及び現金同等物の期末残高	3,340,529	5,781,821

■ 主要な経営指標

	単位	前期 (2016年11月1日～ 2017年4月30日)	当期 (2017年5月1日～ 2017年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	87,373	87,480
純資産額 (b)	百万円	43,359	43,516
出資総額	百万円	42,230	42,230
発行済投資口の総口数 (c)	口	256,777	256,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	168,860	169,473
1口当たり当期純利益 (注1)	円	4,559	5,009
分配金総額 (d)	百万円	1,129	1,187
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,397	4,624
(うち1口当たり利益分配金)	円	4,397	4,624
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注2)	%	1.5(3.1)	1.5(2.9)
自己資本利益率 (注2)	%	3.0(6.1)	3.0(5.9)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	49.6	49.7
配当性向 (注2)	%	100.0	92.3
【その他参考情報】			
投資物件数 (注3)	件	111	104
総賃貸可能戸数 (注3)	戸	5,234	5,013
総賃貸可能面積	m ²	192,156.73	183,634.47
期末稼働率 (注3)	%	95.7	96.1
減価償却費	百万円	576	596
資本的支出額	百万円	118	79
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	2,201	2,273
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	6,611	6,503
FFO倍率(注2)	倍	10.7	12.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	12.2	13.7
金利償却前当期純利益	百万円	1,858	2,030
支払利息	百万円	152	148
有利子負債総額	百万円	42,746	42,746
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	48.9	48.9
当期運用日数 (注2)	日	181	184

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

また、総資産経常利益率と自己資本利益率については運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額	平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額	平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益	なお、前期については期中に公募増資を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 配当性向=分配金総額/当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収入-不動産賃貸事業費用)+減価償却費	
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益)÷発行済投資口の総口数	
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO	
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益÷支払利息	
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額÷総資産額	

(注3) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

有利子負債の状況(2017年10月31日現在)①

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2014年11月25日	1,137,000	0.78102	2017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W
株式会社あおぞら銀行		703,000						
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						
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						
株式会社りそな銀行	2014年11月25日	711,000	1.02200 (注2)	2018年5月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンX
株式会社あおぞら銀行		441,000						
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						
オリックス銀行株式会社		104,000						
株式会社香川銀行		21,000						
株式会社りそな銀行	2014年11月25日	711,000	1.19000 (注2)	2019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Y
株式会社あおぞら銀行		441,000						
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						
オリックス銀行株式会社		104,000						
株式会社香川銀行		21,000						
株式会社あおぞら銀行	2015年5月22日	1,054,000	0.90700 (注2)	2018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Z
株式会社りそな銀行		787,000						
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		331,000						
株式会社香川銀行		325,000						
株式会社三井住友銀行		241,000						
オリックス銀行株式会社		99,000						
三井住友信託銀行株式会社		99,000						

有利子負債の状況(2017年10月31日現在)②

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社あおぞら銀行	2015年11月24日	1,054,000	0.99000 (注2)	2020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2A
株式会社りそな銀行		787,000						
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		331,000						
株式会社香川銀行		325,000						
株式会社三井住友銀行		241,000						
オリックス銀行株式会社		99,000						
三井住友信託銀行株式会社		99,000						
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.82102	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2B
株式会社あおぞら銀行		520,000						
株式会社三井住友銀行		408,500						
株式会社千葉銀行		387,500						
株式会社武蔵野銀行		387,500						
株式会社みずほ銀行		158,500						
オリックス銀行株式会社		130,000						
三井住友信託銀行株式会社		56,500						
みずほ信託銀行株式会社		50,000						
株式会社香川銀行	11,500							
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.88102	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							
株式会社あおぞら銀行	2016年11月24日	1,025,000	0.45102	2019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2E
株式会社りそな銀行		783,000						
株式会社千葉銀行		356,000						
株式会社武蔵野銀行		356,000						
株式会社みずほ銀行		308,000						
株式会社香川銀行		303,000						
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							

有利子負債の状況(2017年10月31日現在)③

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,095,000	0.29102	2020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2F
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						
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,095,500	0.32102	2021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2G
株式会社あおぞら銀行		1,060,500						
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		145,000						
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,105,000	0.35102	2021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2H
株式会社あおぞら銀行		1,061,000						
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		460,000						
株式会社香川銀行		152,000						
三井住友信託銀行株式会社		145,000						
株式会社みずほ銀行	2017年5月24日	1,090,000	0.70117	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						
合計		42,746,000						

有利子負債総合計

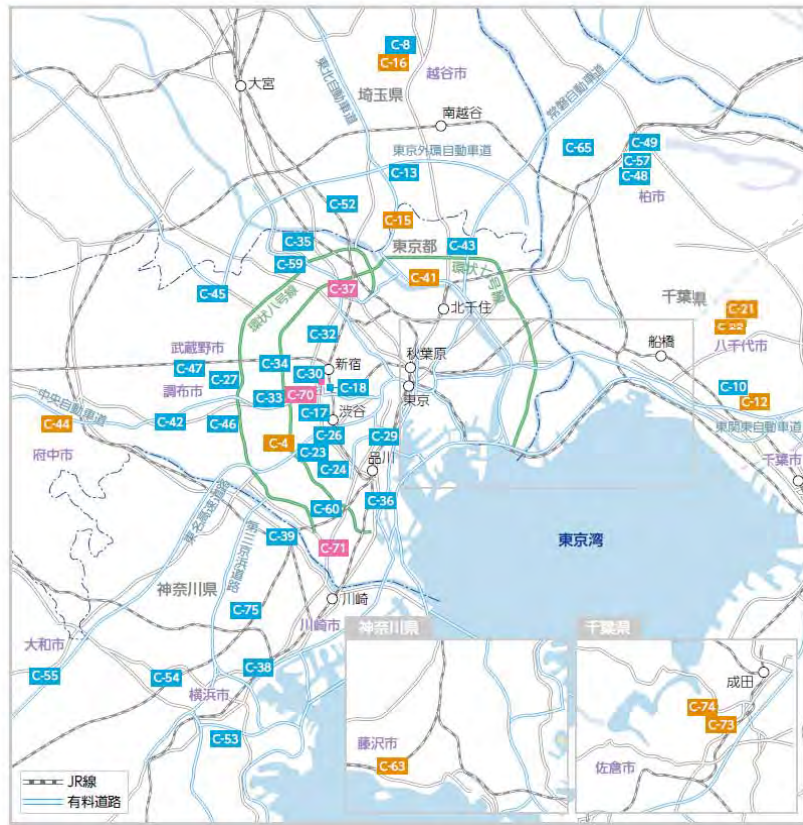
42,746,000千円

(注1) 平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。

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

ポートフォリオマップ(2017年10月31日現在)

東京周辺都市部



C-4 プロシード三軒茶屋	C-24 プロシード都立大学2	C-39 プロシード新丸子	C-54 プロシード鶴ヶ峰
C-8 プロシードせんげん台	C-26 プロシード目黒青葉台	C-41 プロシード西新井	C-55 プロシード相模大塚
C-10 プロシード常葉本郷	C-27 プロシード杉並宮前	C-42 プロシード調布	C-57 プロシード柏トロワ
C-12 プロシード常葉本郷2	C-29 プロシード三田	C-43 プロシードTX六町	C-59 プロシード東武練馬
C-13 プロシード東川口	C-30 プロシード中野新橋	C-44 プロシード中河原	C-60 プロシード雪谷
C-15 プロシード竹ノ塚	C-32 プロシード高田馬場	C-45 プロシード大泉学園	C-63 プロシード藤沢磯沼
C-16 プロシードせんげん台2	C-33 プロシード新高円寺	C-46 プロシード千歳烏山	C-65 プロシードTX流山セントラルパーク
C-17 プロシード松涛	C-34 プロシード高円寺南	C-47 プロシード三鷹	C-70 プロシード西新宿
C-18 プロシード参宮橋	C-35 プロシード蓮根	C-48 プロシード柏エースト	C-71 プロシード鶴の木
C-21 プロシード八千代線ヶ丘I	C-36 プロシード大井町	C-49 プロシード柏ノール	C-73 プロシードCO-Z東館
C-22 プロシード八千代線ヶ丘II	C-37 プロシード十条	C-52 プロシード西川口	C-74 プロシードCO-Z西館
C-23 プロシード都立大学	C-38 プロシード白楽	C-53 プロシード弘明寺	C-75 プロシード新横浜

東京周辺拡大図



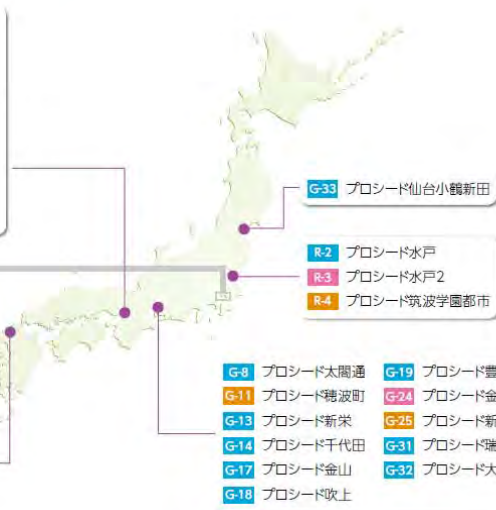
C-1 プロシード市川	C-11 プロシード南行徳	C-40 プロシード本八幡
C-2 プロシード東陽町	C-14 プロシード船堀	C-50 プロシード行徳駅前
C-3 プロシード葛西	C-19 プロシード浦安	C-51 プロシード船橋本町
C-5 プロシード瑞江	C-20 プロシード新小岩	C-56 プロシード篠崎2
C-6 プロシード船橋本町	C-25 プロシード本所吾妻橋	C-58 プロシード篠崎タワー
C-7 プロシード南葛西	C-28 プロシード両国	C-61 プロシード市川南
C-9 プロシード行徳	C-31 プロシード亀戸	C-62 プロシード市川妙典

◆首都圏主要都市	76件
◆政令指定都市	25件
◆地方主要都市	3件
合計	104件

C-64 プロシード日本橋堀留町	C-66 プロシード行徳2
C-67 プロシード西葛西	C-68 プロシード葛西2
C-69 プロシード日本橋本町	C-72 プロシード南行徳2
C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前	

政令指定都市・地方主要都市

G-20 プロシード北堀江
G-21 プロシード西天満
G-22 プロシード神戸元町
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
G-27 プロシード長居公園通
G-28 プロシード西長堀
G-29 プロシード京橋
G-30 プロシード兵庫駅前通



■ 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

主要物件の収益状況(第24期実績)

物件番号	首都圏主要都市					政令指定都市			地方主要都市
	C-41	C-69	C-70	C-73	C-75	G-24	G-25	G-26	R-4
物件名	プロシード西新井	プロシード日本橋本町	プロシード西新宿	プロシードCO-Z東館	プロシード新横浜	プロシード金山2	プロシード新瑞橋	プロシード弁天町	プロシード筑波学園都市
物件写真									
取得価格	5,172,000	2,449,000	2,549,000	1,830,000	4,330,000	2,040,400	2,129,600	2,170,000	775,600
所在地	東京都足立区 西新井栄町一丁目	東京都中央区 日本橋本町四丁目	東京都新宿区 西新宿三丁目	千葉県成田市 公津の杜四丁目	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目	愛知県名古屋市中区 金山二丁目	愛知県名古屋市 瑞穂区瑞穂通八丁目	大阪府大阪市港区 市岡元町二丁目	茨城県つくば市 二の宮三丁目
構造/階数	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟)S/2F (保育所棟)S/2F	RC/11F	SRC/14F・B1F	RC/8F	RC/11F・B1F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/14F	RC/9F
建築時期	2007年7月20日	2003年2月25日	2003年2月25日	1997年3月10日	2007年4月19日	2007年8月22日	2005年8月19日	2008年1月11日	2008年3月3日
賃貸借可能戸数	294戸	84戸	66戸	111戸	226戸	72戸	72戸	126戸	34戸
(A)賃貸事業収益	300,197	61,221	57,574	73,601	119,309	68,956	67,977	64,856	23,993
(B)賃貸事業費用	98,227	11,600	11,537	16,593	22,355	16,103	18,890	11,997	6,741
(C)賃貸事業収支	201,969	49,621	46,036	57,007	96,953	52,853	49,087	52,859	17,252
(D)減価償却費	93,683	5,195	6,074	13,072	20,042	17,490	15,764	6,474	8,173
(E)賃貸事業損益	108,286	44,425	39,961	43,935	76,910	35,363	33,323	46,385	9,078
(F)資本的支出	941	-	439	1,861	113	-	291	317	-
(G)NCF=(C)-(F)	201,028	49,621	45,596	55,146	96,840	52,853	48,796	52,541	17,252
年換算NOI利回り	7.8%	4.1%	3.6%	6.2%	4.5%	5.2%	4.6%	4.9%	4.4%
PML値	(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%	8.3%	4.5%	6.0%	6.9%	6.2%	6.2%	8.1%	3.8%

(注)「年換算NOI利回り」に関して、各物件のNOI実績を年換算し、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ポートフォリオ一覧(2017年10月31日現在)①

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業 収支 (千円) (24期期中実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.3	1,024,346	1,310,000	3,322.17	3,249.90	50	42	97.0	33,323	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.8	598,617	833,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,018	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.9	625,184	795,000	1,243.80	1,178.76	57	0	98.9	19,797	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.7	634,951	582,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	15,552	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	636,464	741,000	2,076.68	2,076.68	28	22	89.9	15,517	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	462,658	554,000	1,685.73	1,642.73	33	1	96.5	15,807	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.4	334,184	291,000	1,045.28	1,045.28	16	7	90.5	7,249	10.4	1993年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.3	268,115	310,000	1,344.74	1,282.38	43	10	92.3	9,772	5.7	1991年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	346,631	330,000	1,218.56	1,218.56	27	7	96.7	9,277	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	280,959	311,000	963.00	906.00	30	3	94.1	8,737	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.4	303,175	323,000	838.95	838.95	26	6	99.5	9,532	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	0.3	223,772	247,000	1,104.84	903.96	22	10	81.8	3,915	4.8	1989年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.3	195,593	197,000	648.11	585.11	30	14	97.9	6,962	3.6	1993年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	240,027	247,000	479.52	459.54	24	1	93.1	5,384	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	174,502	225,000	860.55	860.55	15	7	98.9	5,764	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	93,651	106,000	695.81	695.81	12	4	98.5	3,478	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.2	892,087	937,000	890.22	890.22	40	6	97.4	21,860	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	487,107	471,000	527.88	487.88	26	0	92.6	10,240	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	478,808	456,000	1,786.58	1,786.58	21	8	100.0	15,114	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.6	491,080	553,000	1,629.07	1,567.25	27	9	98.1	15,106	7.1	1991年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	0.5	404,651	386,000	1,805.76	1,805.76	27	32	96.9	12,086	6.9	1997年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.4	359,128	348,000	1,605.12	1,471.36	24	31	86.1	8,340	6.9	1997年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.0	755,063	771,000	808.65	787.37	37	2	92.6	15,374	8.3	2006年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.0	729,096	785,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,054	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	0.4	309,569	434,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,352	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	0.6	460,766	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,129	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.6	442,509	481,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,674	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.6	428,990	538,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,936	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.9	1,447,061	1,640,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,462	8.7	2006年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.8	688,545	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,529	10.4	1992年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	354,757	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,890	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	258,153	264,000	278.36	278.36	17	0	100.0	7,029	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.9	799,440	871,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	21,768	10.0	1990年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	312,362	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,658	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.4	326,032	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,490	6.8	1991年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.2	1,005,980	952,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,411	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.7	571,002	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	15,095	7.2	1989年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	266,123	191,000	445.16	445.16	27	0	100.0	8,160	16.4	1991年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.8	675,075	609,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,302	11.7	1988年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.4	266,529	329,000	602.39	581.33	25	3	97.7	8,403	4.4	2004年1月9日

ポートフォリオ一覧(2017年10月31日現在)②

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業 収支 (千円) (24期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	6.4	3,662,778	6,800,000	20,137.85	19,757.78	294	146	97.4	201,969	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	0.6	420,262	547,000	764.48	738.15	26	0	97.1	12,805	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	180,869	178,000	518.31	518.31	20	2	100.0	5,596	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	1.4	1,240,339	1,310,000	3,061.94	3,061.94	54	35	97.5	33,662	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	268,300	0.3	290,201	282,000	483.43	466.76	29	0	96.6	6,929	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.4	333,104	330,000	449.96	385.68	28	0	95.2	7,644	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	537,398	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	14,328	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	0.9	696,465	677,000	1,279.93	1,279.93	44	5	98.2	17,670	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.9	647,420	595,000	1,391.55	1,221.11	47	0	96.1	15,353	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	291,377	372,000	659.68	631.37	24	3	95.1	8,146	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.7	510,884	598,000	996.44	946.71	40	0	97.5	14,559	5.7	2006年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.1	984,460	800,000	1,630.24	1,598.84	104	2	97.6	22,890	5.5	1989年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.7	588,391	620,000	1,246.48	1,199.34	77	0	96.1	16,794	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	375,507	372,000	855.00	820.80	50	4	94.7	10,755	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	0.3	239,322	214,000	741.24	683.64	29	7	87.9	5,443	12.9	1991年4月5日
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.1	842,712	1,140,000	2,134.07	2,033.10	35	13	96.5	25,733	4.2	2008年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.7	501,134	637,000	1,149.95	1,093.95	38	6	98.4	17,030	5.4	2009年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.9	1,507,571	2,170,000	5,117.49	5,014.29	88	30	96.0	57,111	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	0.5	422,164	531,000	779.84	759.12	35	2	98.2	13,065	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	362,747	383,000	600.62	600.62	35	1	99.1	10,267	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.9	716,344	917,000	1,635.59	1,635.59	66	17	97.5	25,119	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	517,407	608,000	945.00	924.00	45	1	98.2	15,008	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	0.9	797,337	884,000	2,005.76	1,946.11	25	20	95.0	22,275	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	1.8	1,532,420	1,650,000	1,904.45	1,818.09	37	2	95.3	35,681	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(注9)	千葉県	979,700	1.2	1,022,265	1,150,000	2,976.85	2,882.58	73	0	92.1	30,086	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.0	856,181	890,000	1,626.54	1,598.52	59	20	97.7	23,821	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.1	953,816	972,000	2,993.52	2,847.10	63	39	94.9	28,220	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	750,000	0.9	823,468	863,000	2,140.59	2,140.59	29	6	97.0	22,610	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	3.0	2,564,325	2,470,000	2,553.89	2,553.89	84	7	98.0	49,821	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	3.2	2,673,618	2,580,000	2,461.88	2,223.93	66	5	89.9	46,036	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶯の木	東京都	917,000	1.1	964,788	936,000	1,260.58	1,220.67	29	4	98.9	22,925	13.9	2015年9月5日
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.3	1,150,795	1,110,000	2,832.74	2,756.89	36	18	96.6	31,735	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.3	1,983,966	1,940,000	6,873.33	6,665.92	111	121	96.7	57,007	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.2	1,057,306	1,020,000	3,716.05	3,576.99	71	87	97.0	38,024	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	5.4	4,548,141	4,350,000	5,457.56	5,055.56	226	68	92.2	96,953	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	380,000	0.5	274,952	402,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	11,283	6.6	2013年1月14日
首都圏主要都市合計			56,743,700	70.5	56,725,013	62,885,000	128,909.07	125,322.66	3,422	918	96.4	1,612,738		

ポートフォリオ一覧(2017年10月31日現在)③

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業 収支 (千円) (24期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.1	79,461	91,400	415.30	415.30	19	0	100.0	3,538	8.0	1991年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.1	76,775	83,100	411.50	411.50	19	0	100.0	3,312	8.0	1991年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	323,810	456,000	1,101.56	1,029.17	44	6	95.2	11,924	11.3	2006年3月15日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.2	150,366	255,000	1,414.96	1,414.96	38	21	100.0	8,775	8.1	1990年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	237,078	236,000	620.22	541.27	10	8	82.4	4,358	10.5	2006年3月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.0	683,093	933,000	1,958.44	1,878.00	77	11	94.2	24,317	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	268,107	370,000	922.40	890.17	30	4	98.3	10,624	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.6	416,670	483,000	1,312.29	1,238.43	46	10	94.9	11,754	3.2	2007年3月12日
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.3	995,575	1,320,000	2,733.58	2,670.19	94	18	94.6	34,076	6.0	2008年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	489,695	635,000	1,204.65	1,157.53	48	15	96.3	16,186	6.2	2008年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.3	217,121	278,000	752.04	752.04	27	8	96.8	8,285	6.7	2008年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	2.4	1,950,231	2,420,000	4,146.18	3,983.78	106	8	97.0	59,830	11.0	2007年11月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.1	898,089	1,110,000	1,775.89	1,696.09	56	3	94.9	25,562	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.0	806,056	936,000	1,590.64	1,541.02	61	6	99.0	22,552	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	165,553	179,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,190	14.8	2008年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.5	2,124,635	2,190,000	4,218.01	4,026.44	72	31	97.1	52,853	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.6	2,226,292	2,220,000	5,335.93	4,929.65	72	45	91.1	49,087	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.7	2,275,370	2,180,000	4,134.70	4,025.07	126	21	96.4	52,859	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	1.3	1,125,203	1,070,000	2,170.80	1,929.60	81	24	84.2	19,822	14.4	2007年5月28日
G-28	プロシード西長堀	大阪府	942,000	1.2	986,388	933,000	1,506.18	1,332.70	52	5	85.9	15,884	8.1	2008年2月15日
G-29	プロシード京橋	大阪府	2,040,000	2.5	2,129,450	2,040,000	3,274.56	2,866.16	120	30	82.7	36,132	13.0	2008年1月16日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	2.1	1,753,298	1,670,000	3,086.99	2,660.63	117	18	87.8	36,746	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.7	580,618	546,000	1,126.40	1,098.66	40	5	93.1	11,844	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	1.0	891,823	853,000	1,851.30	1,851.30	66	10	98.5	23,318	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.9	762,478	761,000	1,913.28	1,861.36	63	32	98.6	21,126	8.4	2006年3月20日
政令指定都市合計			22,151,800	27.5	22,613,248	24,248,500	49,460.52	46,683.74	1,485	339	94.1	569,965		
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.5	328,188	472,000	1,223.83	1,039.18	36	7	93.3	12,452	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	370,566	516,000	1,381.34	1,316.84	36	25	95.7	15,513	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	1.0	809,176	823,000	2,659.71	2,100.71	34	35	80.8	17,252	3.8	2008年3月3日
地方主要都市合計			1,576,200	2.0	1,507,932	1,811,000	5,264.88	4,456.73	106	67	88.4	45,218		
総合計			80,471,700	100.0	80,846,193	88,944,500	183,634.47	176,463.13	5,013	1,324	95.5	2,273,834	3.0	

(注1)「物件番号」は、「C」(＝首都圏主要都市)、「G」(＝政令指定都市)、「R」(＝地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。

(注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の割合をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

(注4)「期中平均稼働率」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位を四捨五入しています。固定賃料の物件に関しては、100%と記載しています。

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

(注6)(C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。

(注7)(C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

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

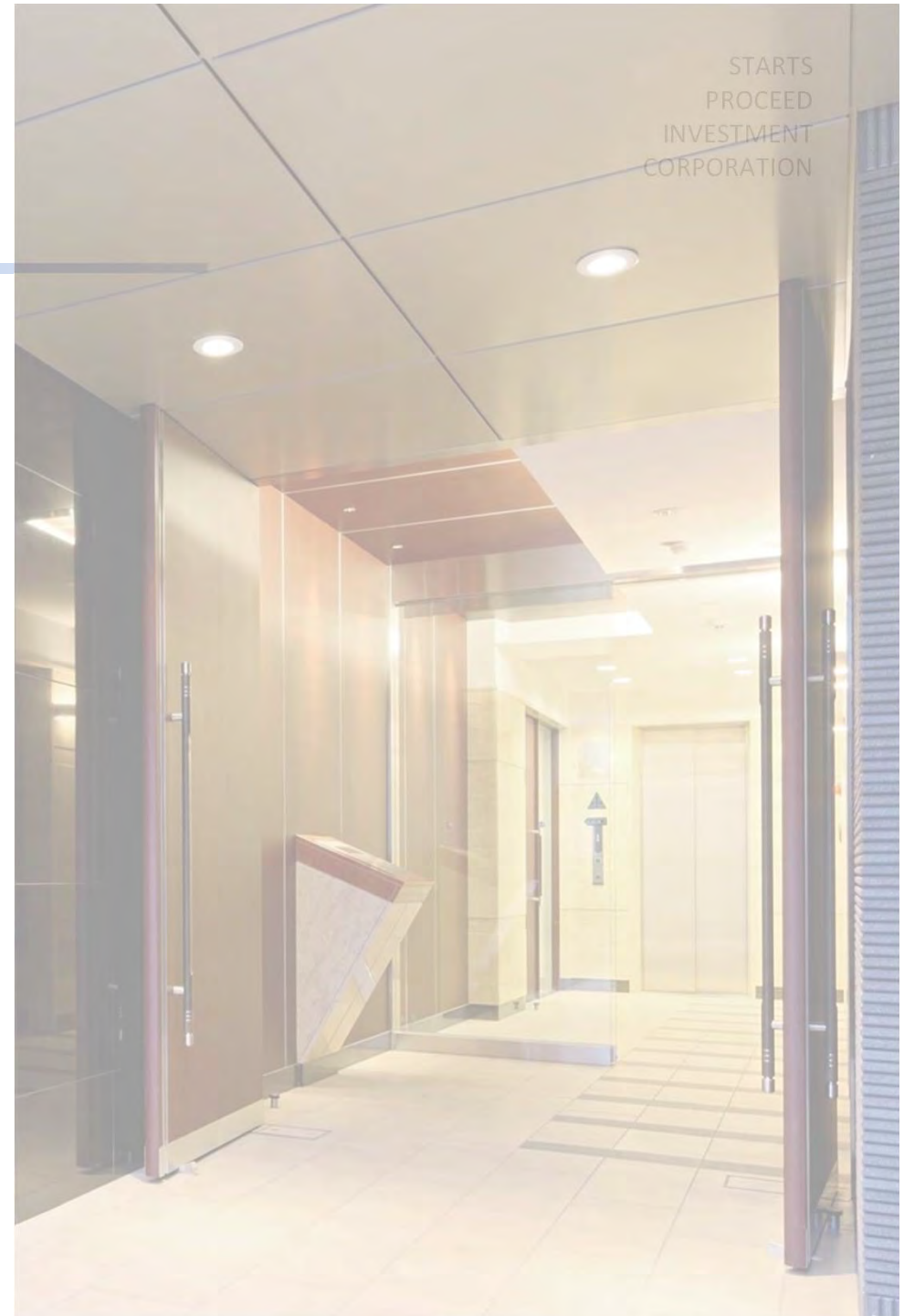
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(注10)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているためPML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。

(注11)全物件において、地震保険に加入しています。

(注12)免震構造物件については、物件番号に(※)を記載しています。

運用会社の概要

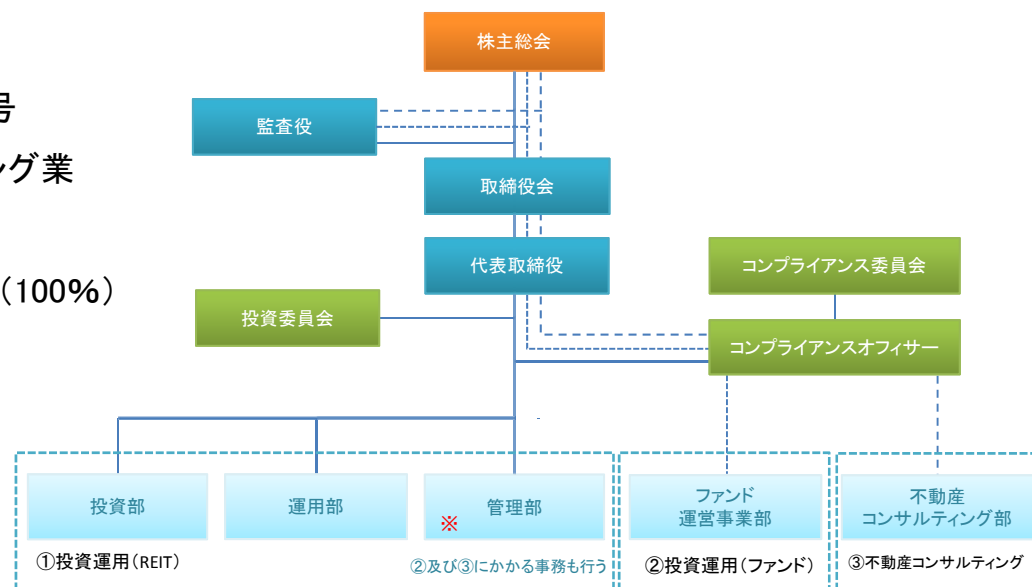


- 設 立 2001年10月31日
 - 沿 革
 - 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
 - 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
- スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に
商号変更

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

本資産運用会社は、金融商品取引法に基づく金融商品取引業者です。

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

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

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

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

本資料において、特段の記載のないものは2017年10月31日現在の情報です。