



# 決算説明会資料

第18期(平成26年10月期)



Starts Proceed  
Investment Corporation

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

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



Starts Asset Management  
Company Limited

## (1)第18期決算概要

第18期決算ハイライト	3
第18期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第19期・第20期の運用予想について	5
運用資産の稼働状況	6
運用資産に関する賃貸借条件の状況	7
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	8
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	9
運用資産の各指標推移	10
競争力維持・向上のための取り組み	11
財務状況	12
投資口価格の推移	13
投資主の状況(平成26年10月31日現在)	14

## (2)今後の運用方針

第19期以降の運用方針	16
平成26年11月4日 公募増資の概要	17
スポンサーによる開発物件	18
平成26年11月25日 リファイナンスの概要①	19
平成26年11月25日 リファイナンスの概要②	20

## (3)参考資料

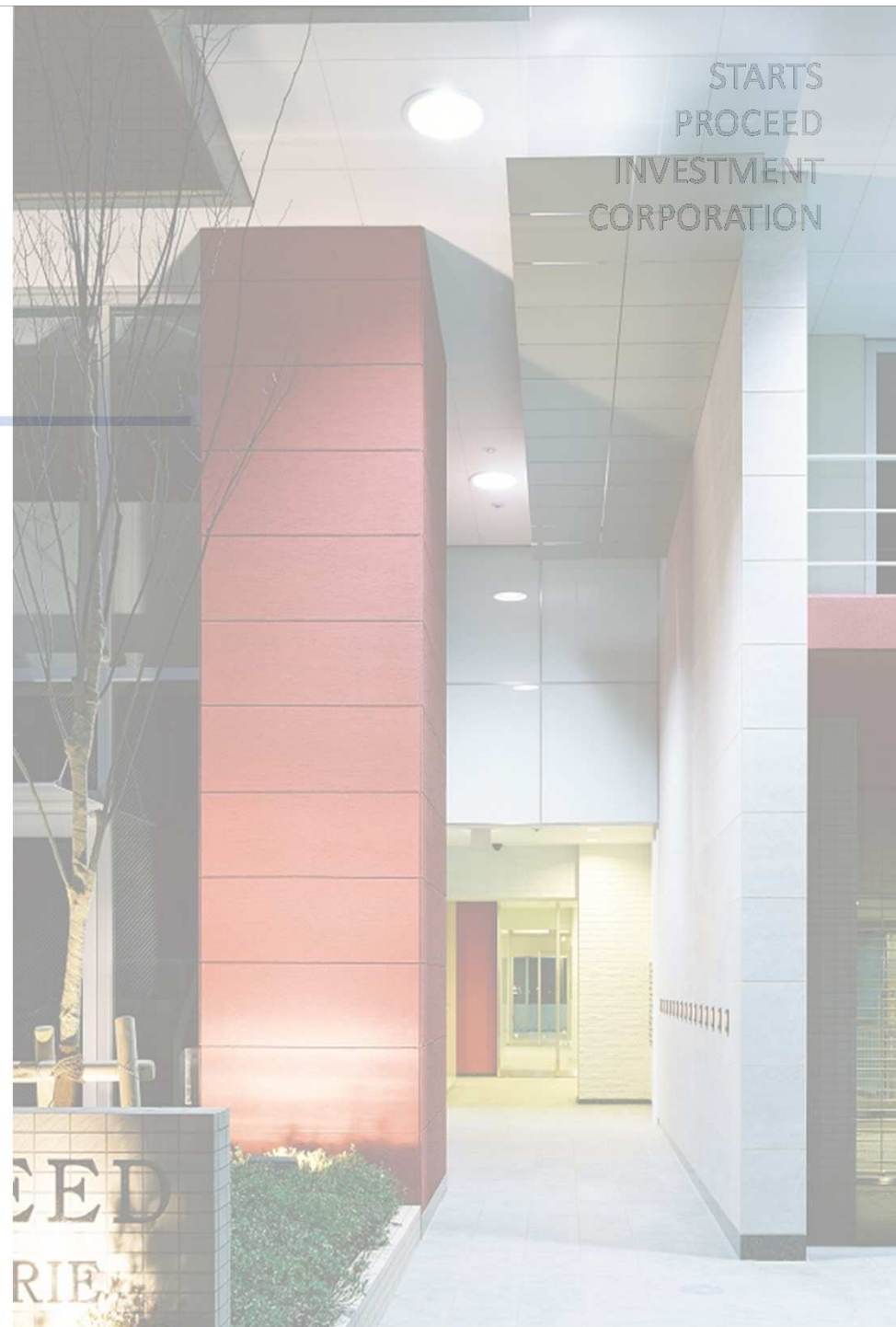
貸借対照表	22
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	23
支払利息/キャッシュ・フロー計算書	24
主要な経営指標	25
ポートフォリオマップ(第18期実績)	26
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第18期実績)	27
主要物件の収益状況(第18期実績)	28
ポートフォリオ一覧①(平成26年10月31日現在)	29
ポートフォリオ一覧②(平成26年10月31日現在)	30
ポートフォリオ一覧③(平成26年10月31日現在)	31

## (4)運用会社の概要

スタートズアセットマネジメント株式会社	33
---------------------	----

---

(1)第18期決算概要



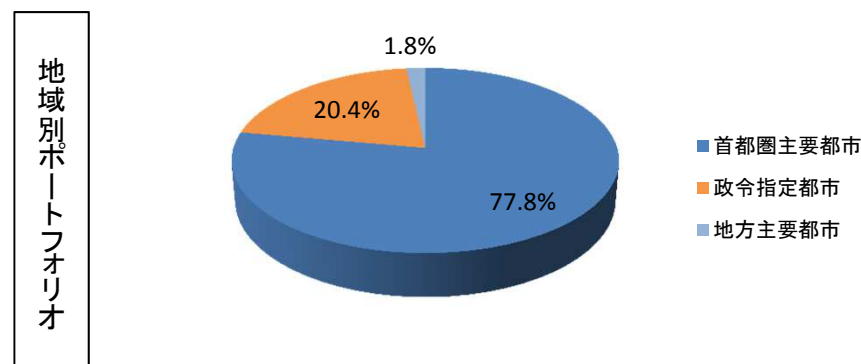
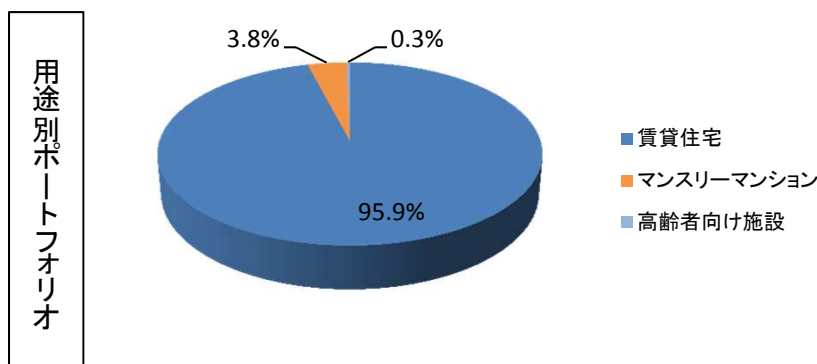
## ■ 第18期 期初予想を上回る実績を達成

	期初予想		第18期実績	前期比
分配金/口	4,010円	+18円(+0.4%)	<u>4,028円</u>	△168(△4.0%)

## ■ 第18期末(平成26年10月31日)保有資産の概要

取得価格合計	<u>47,994</u> 百万円	総賃貸可能戸数	<u>3,559</u> 戸
物件数	<u>89</u> 棟	総賃貸可能駐車場台数	<u>820</u> 台
総賃貸可能面積	<u>124,700.28</u> m <sup>2</sup>	稼働率(第18期末)	<u>96.8</u> %
平均築年数	<u>14.0</u> 年	NOI 利回り	<u>6.0</u> %

## ■ ポートフォリオデータ(保有資産89物件)



# 第18期決算 前期実績及び期初予想との比較

単位(百万円)

	第17期 実績	第18期 予想	第18期 実績	対17期 実績 との差異	差異の理由	対18期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,926	1,920	1,916	△10	季節変動による減少	△4	—
営業費用	1,110	1,125	1,123	13	消費税差額損の増加	△2	—
(うち賃貸事業費用)	(873)	(873)	(873)	-	—	-	—
営業利益	816	794	793	△23	—	△1	—
営業外収益	7	1	8	1	—	7	受取保険金収入等の増加
営業外費用	214	213	216	2	—	3	—
経常利益	609	583	585	△24	—	2	—
当期純利益	608	581	584	△24	—	3	—
1口当たり分配金(円)	4,196	4,010	4,028	△168	—	18	—

**分配金**  
**第18期:4,028円**

## 第17期実績との差異

季節変動により営業収益は減少しました。  
消費税率引き上げによる消費税差額損の費用が増加しました。

## 第18期予想との差異

営業利益、営業費用ともに、概ね期初予想通りの実績となりました。  
営業外損益の改善が寄与し、予想を上回る分配金を達成しました。

(注)第18期の予想数値は、平成26年6月13日時点において、一定の前提条件の下に算出したものです。

# 第19期・第20期の運用予想について

単位(百万円)

	第18期 実績	第19期 予想	対18期 実績 との差異	差異の理由	第20期 予想	対19期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,916	2,229	313		2,234	5	—
営業費用	1,123	1,285	162	平成26年11月4日付物件取得による	1,310	24	消費税差額損の増加
(うち賃貸事業費用)	(873)	(1,028)	(155)		(1,009)	(△19)	—
営業利益	793	944	150		923	△21	—
営業外収益	8	1	△7	受取保険金の減少	1	-	—
営業外費用	216	228	12	—	224	△4	—
経常利益	585	716	131	—	700	△16	—
当期純利益	584	715	131	—	698	△17	—
1口当たり分配金(円)	4,028	4,115	87	—	4,020	△95	—
取得価格	47,994	57,110	9,116		57,110	-	—
物件数(件)	89	96	7	平成26年11月4日付物件取得による	96	-	—
総戸数(戸)	3,559	3,969	410		3,969	-	—

## 予想分配金

第19期: 4,115円

第20期: 4,020円

### 第19期予想について

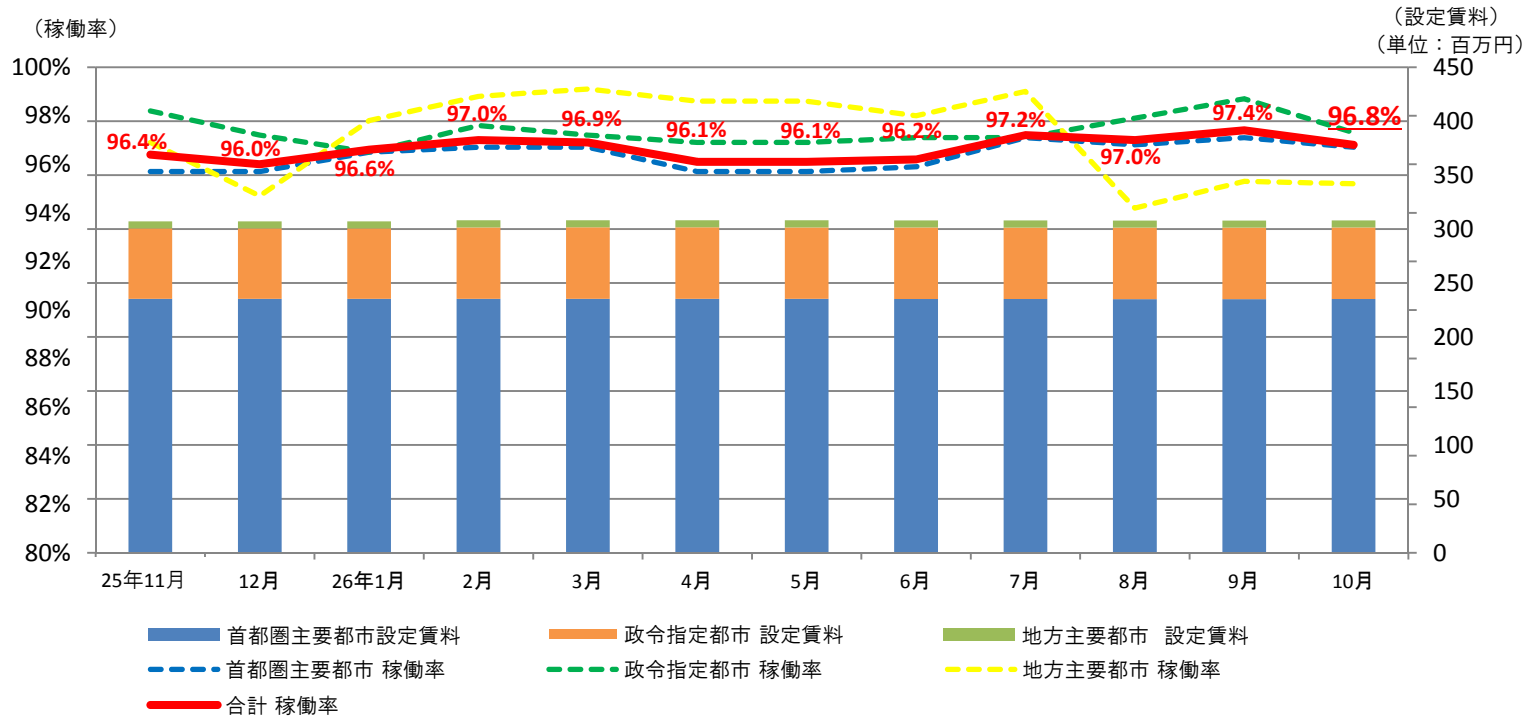
営業収益は7物件の取得により増加となり、物件取得による各種費用の増加を吸収し、分配金は前期比87円増の4,115円/口と予想しました。

### 第20期予想について

営業収益が増加する一方、第19期において発生した物件取得における収益上のメリット(消費税差額)がなくなるため、分配金は前期比95円減の4,020円/口と予想しました。

(注)上記の第19期・第20期の予想数値は、平成26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売却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。

## ■ 期中稼働率・設定賃料の推移



## ■ 設定礼金の合計額と設定賃料比<sup>(注)</sup>

(期末時点)

	15期	16期	17期	18期
合計 (千円)	141,751	182,693	187,264	184,992
設定賃料比 (月)	0.83	0.79	0.81	0.81

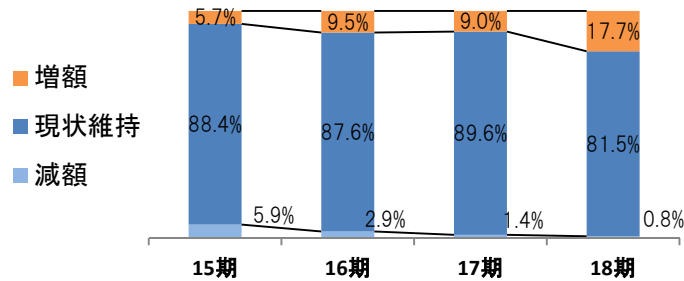
期中の稼働率は**96%**以上の安定的な水準で推移しています。  
第18期の期中平均稼働率は**96.8%**(前期は**96.5%**)です。

(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。

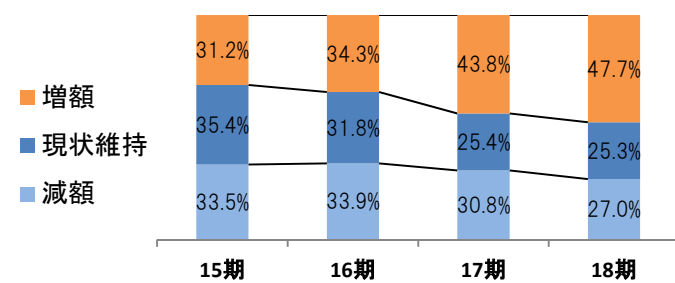
# 運用資産に関する賃貸借条件の状況

## ■ 更新・新規募集時の条件設定 (注1)

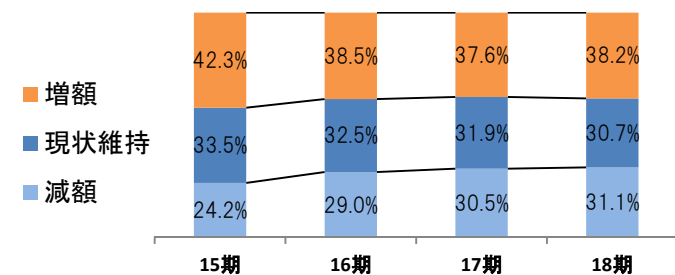
### 更新時の改定賃料



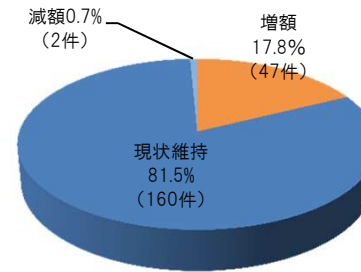
### 新規募集時の賃料設定



### 新規募集時の礼金設定 (注2)

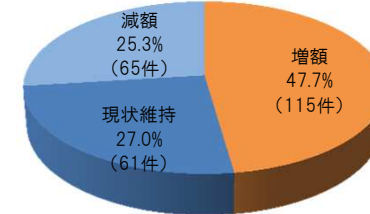


## 第18期



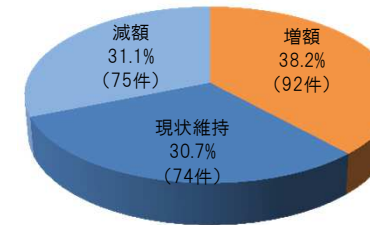
単位(千円)

	件数	増減額
増額	47件	67
現状維持	216件	-
減額	2件	▲5
合計	265件	62



単位(千円)

	件数	増減額
増額	115件	416
現状維持	61件	-
減額	65件	▲405
合計	241件	11



単位(千円)

	件数	増減額
増額	92件	4,593
現状維持	74件	-
減額	75件	▲5,402
合計	241件	▲809

「更新時の改定賃料」の増減額合計は第17期に引き続き**増額**となっています。

「新規募集時の賃料設定」の増減額合計は、第17期以前は減額で推移していましたが、第18期より**増額**に転じました。

(注1) 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。

(注2) 「新規募集時の礼金設定」は、従前入居していたエンドテナントから収受した礼金の総額と、解約後の募集時に設定した礼金の総額との差額を記載しています。



## ■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

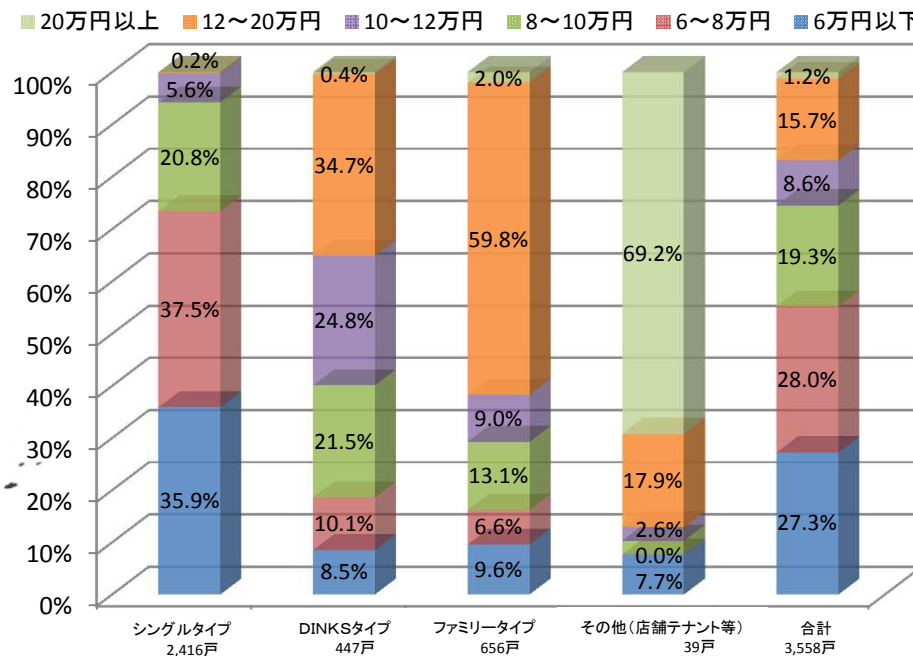
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、大規模で賃料が高額な物件ではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅を主体として投資することで**、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

住戸タイプ別平均賃料帯(注1~5)

住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額 (円)	増減率 (%)
	前期	当期		
シングルタイプ	68,149	68,118	△31	△0.1
DINKSタイプ	102,916	104,617	1,701	1.7
ファミリータイプ	129,547	129,105	△442	△0.4
その他(店舗テナント等)	358,043	357,332	△711	△0.2
全体平均	87,015	87,118	103	0.2



本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯



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 : **58.3%**
- DINKSタイプ 8~12万円未満の賃料帯 : **46.3%**
- ファミリータイプ 12万円未満の賃料帯 : **38.3%**

(注1) 平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、ポートフォリオの市場価値・競争力を適切に反映させるため、レントロールに記載されている賃料を採用しています。

(注2) 平均賃料の増減の割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

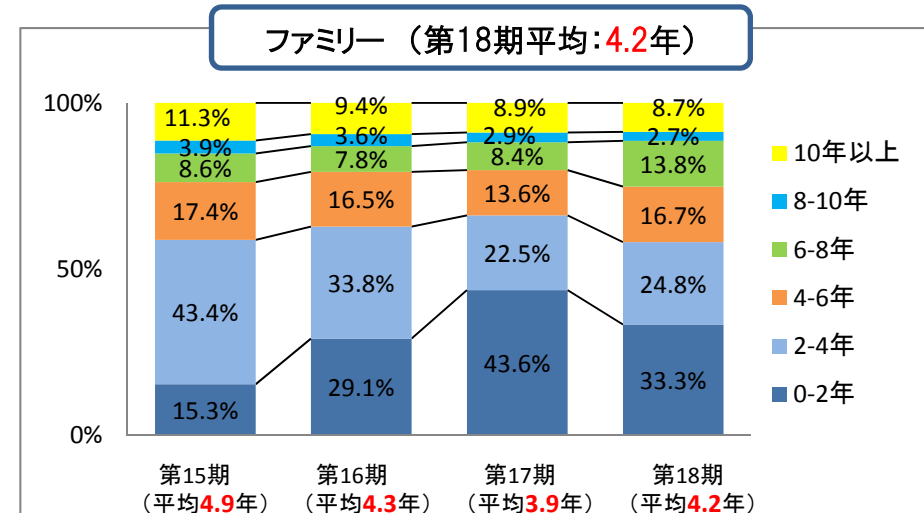
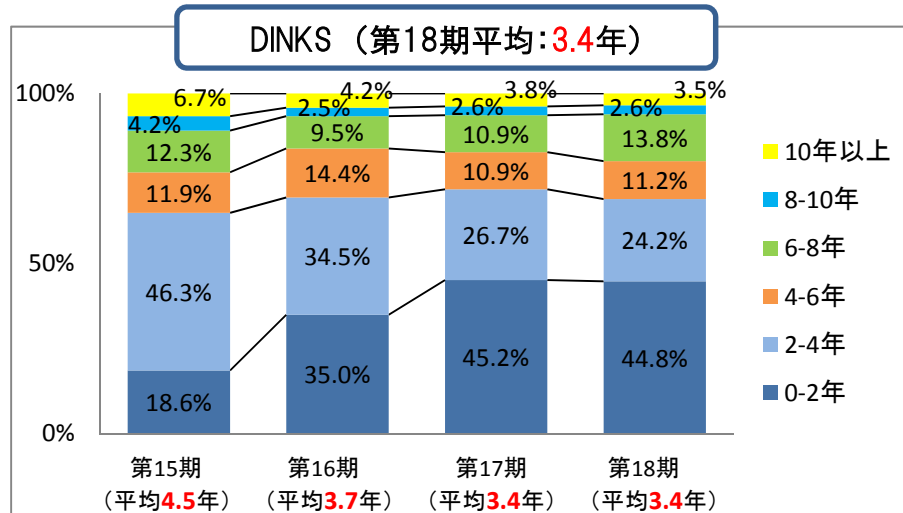
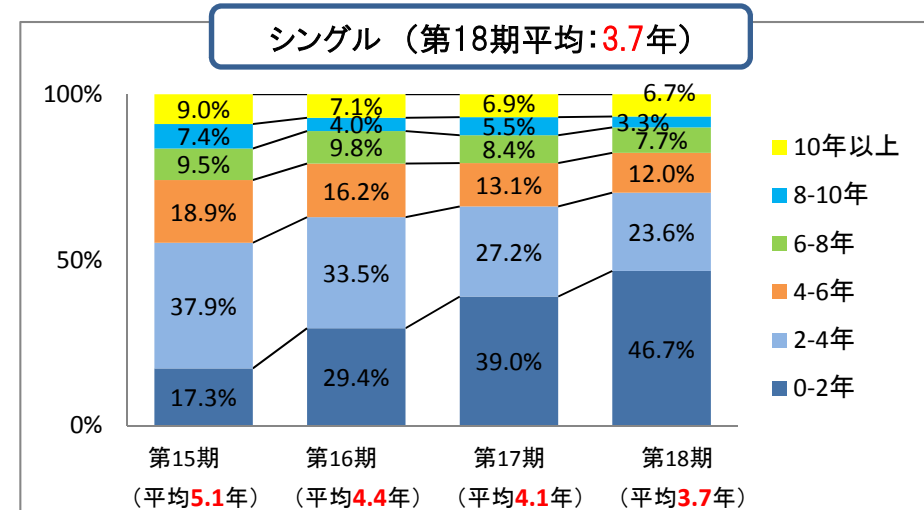
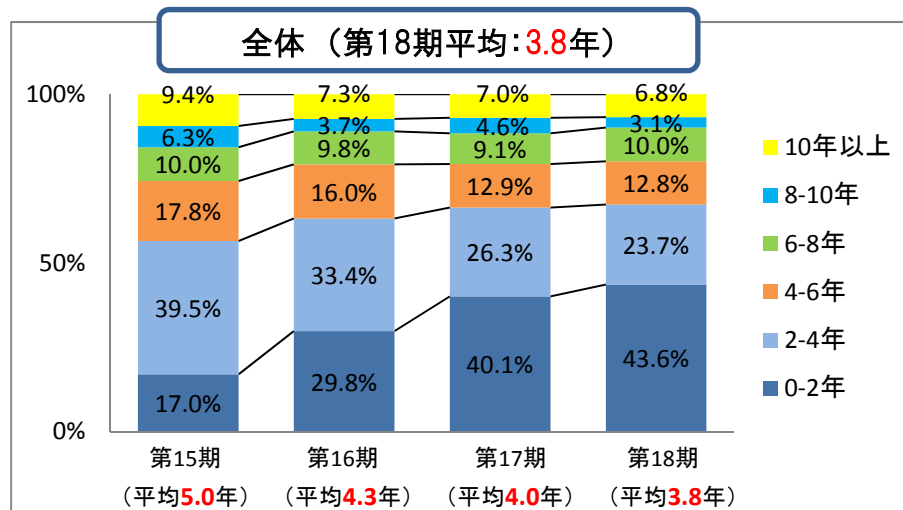
(注3) 「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第18期最終日である平成26年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注4) 「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。

(注5) 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 大正は集計から除外しています。

# 運用資産の住居タイプ別平均入居期間

## ■ 住居タイプ別の平均入居期間(第15期～第18期末の入居者実績)



第18期末時点での入居者全体の平均入居期間は**3.8年**。入居期間4年未満の割合が増加する傾向にあります。

(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を計算しています。  
 (注2)第16期中に12棟を新規取得したため、総賃貸可能戸数が686戸増加しています。  
 (注3)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 大正は集計から除外しています。

# 運用資産の各指標推移

	取得価格 (百万円)	賃借対照表 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)		稼働率 (期末時点) (%)		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) (%)	
			取得時	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期	第17期	第18期
首都圏主要都市 (77.8%)	37,316	37,585	38,019	38,681	95.7	96.7	1,098	1,101	5.9	5.9	5.8	5.8
政令指定都市 (20.4%)	9,799	9,975	10,473	10,711	96.9	97.3	314	308	6.4	6.3	6.0	5.9
地方主要都市 (1.8%)	878	866	958	988	98.6	95.2	33	32	7.6	7.3	7.0	6.7
合計	47,994	48,427	49,451	50,381	96.1	96.8	1,446	1,441	6.0	6.0	5.8	5.8

(注)NOI利回りは、NOI実績を年換算した数値を、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。

鑑定評価額は第17期と比べて**9.3**億円増加しており、8期連続の上昇となっています。  
NOI利回り(年換算取得価格ベース)は第17期に引き続き、全体で**6.0**%を維持しております。

## ■(C-4)プロシード三軒茶屋 502号室のリノベーション

入居期間9年のテナントが退去したため、全面的にリノベーションを実施しました。

<Before>



<After>

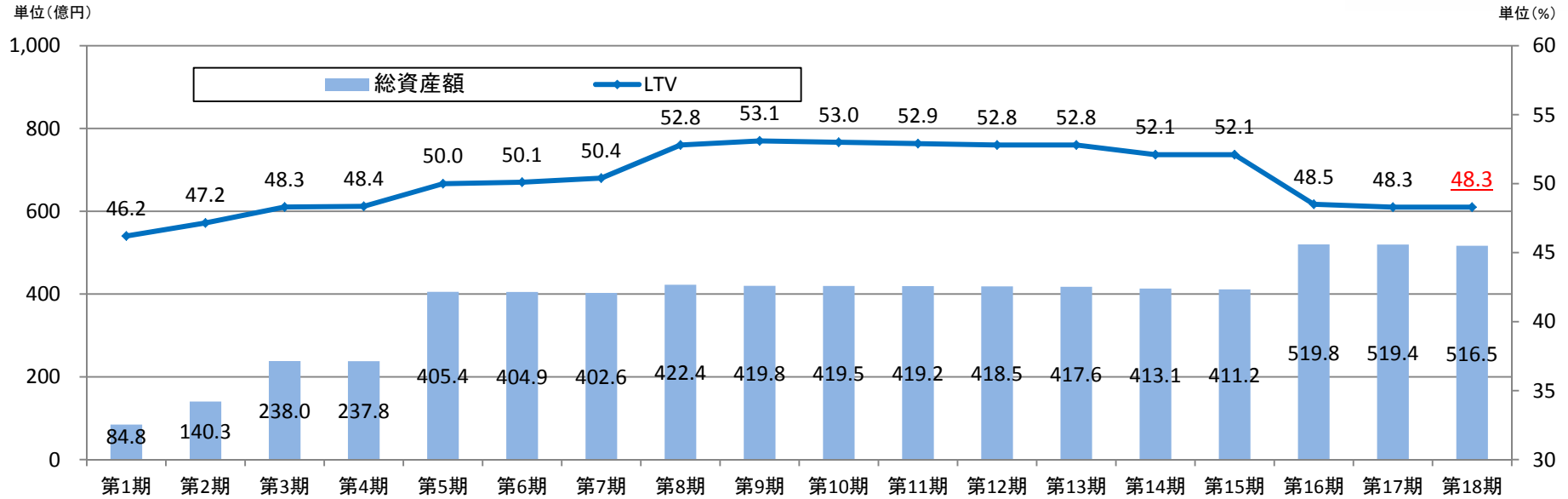


215.20㎡ 賃料 570,000円



217.72㎡ 賃料 594,000円

## ■ 総資産額及びLTV推移



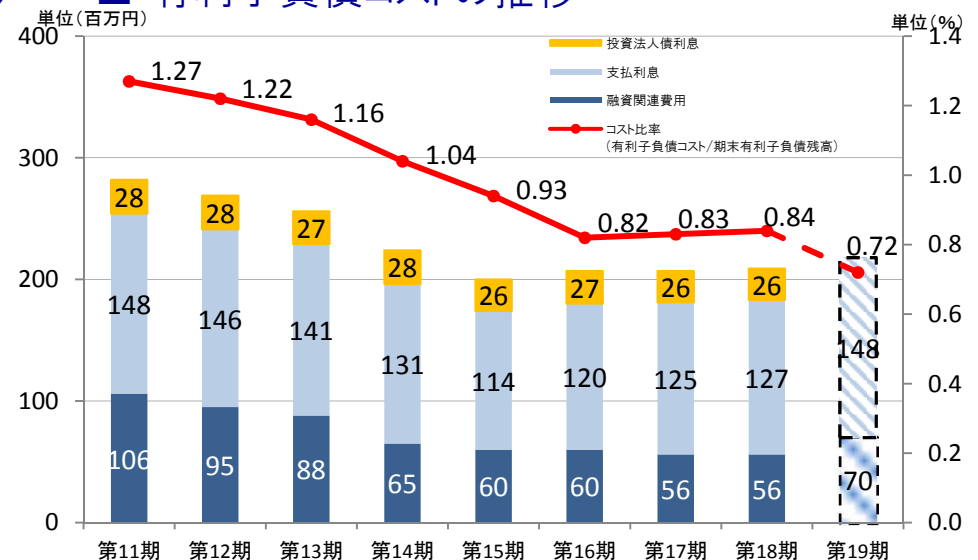
(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、期末有利子負債残高(劣後投資法人債発行残高を含む。)を期末総資産額で除することにより算出しています。

## ■ 第18期末有利子負債残高(平成26年10月31日)

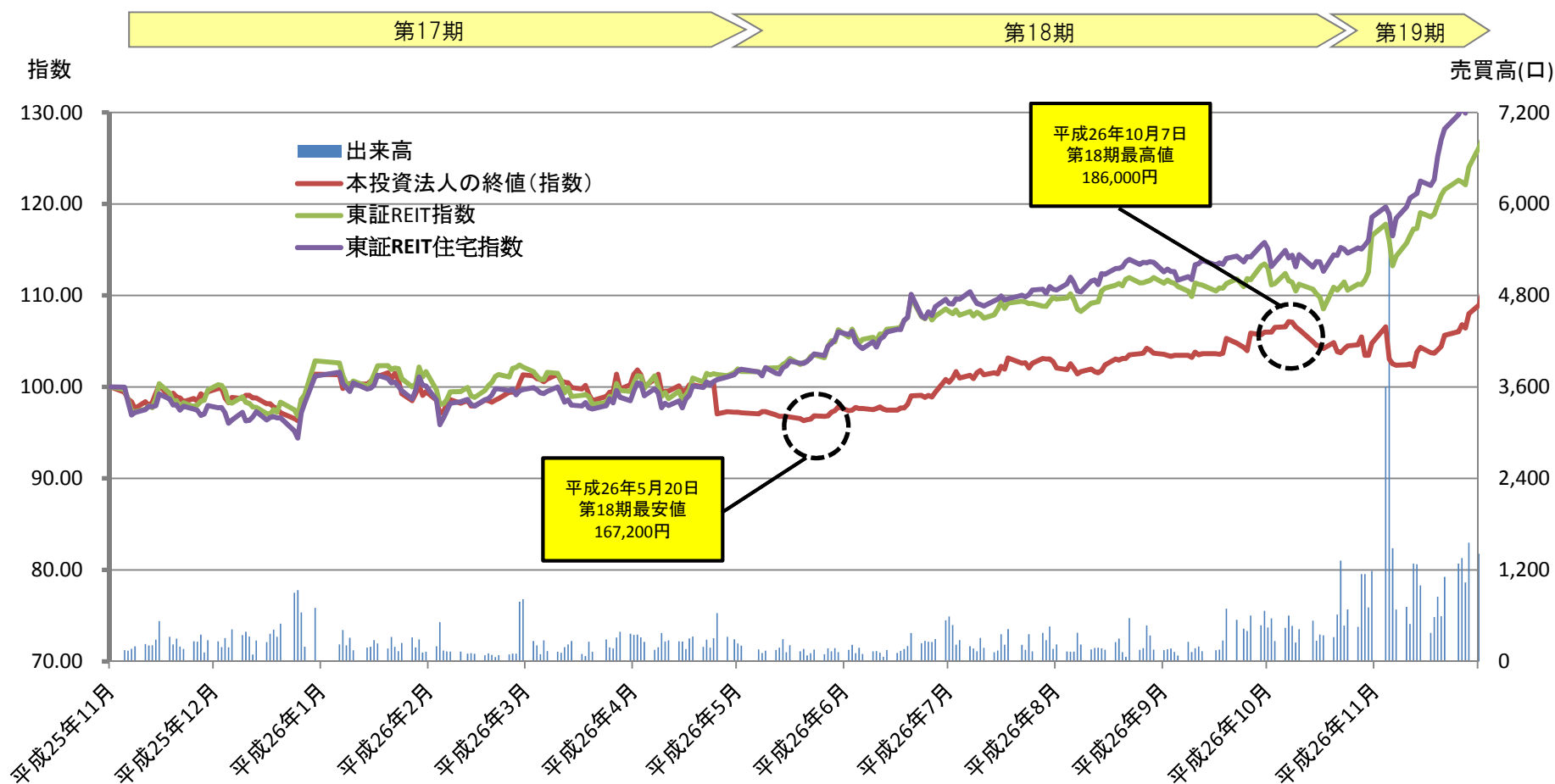
	借入残高
短期借入金	5,700
1年内返済予定の長期借入金	4,605
長期借入金	14,651
借入金合計	24,956
1年内償還予定の投資法人債	-
借入金及び投資法人債の合計	24,956
有利子負債比率(%)	48.3

単位(百万円)

## ■ 有利子負債コストの推移



# 投資口価格の推移

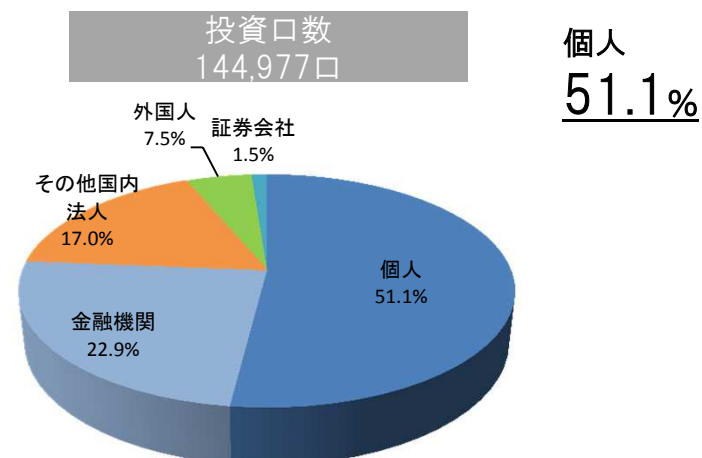
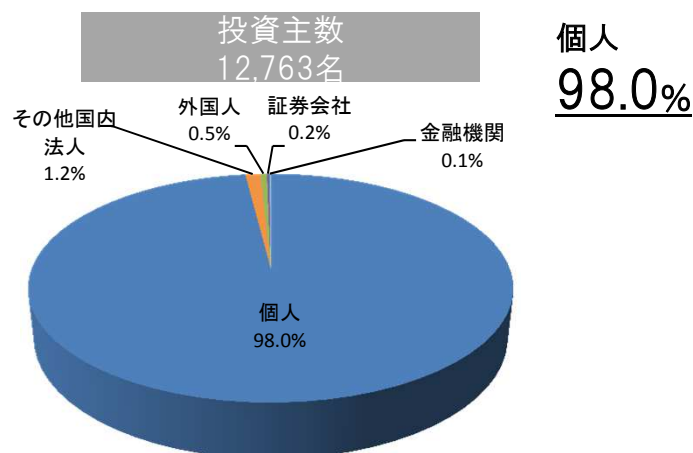


(注) 本グラフでは、本投資法人第17期期首(平成25年11月1日)の投資口価格終値173,600円、同日付東証リート指数1,472.87、及び同日付東証リート住宅指数1,853.43を100として、価格・指数の推移を平成26年12月12日まで併示しています。

第18期中における投資口価格の終値ベース最高値は、**186,000円**(平成26年10月7日)、最安値は**167,200円**(平成26年5月20日)でした。

# 投資主の状況(平成26年10月31日現在)

## ■ 第18期末の投資主及び投資口の構成

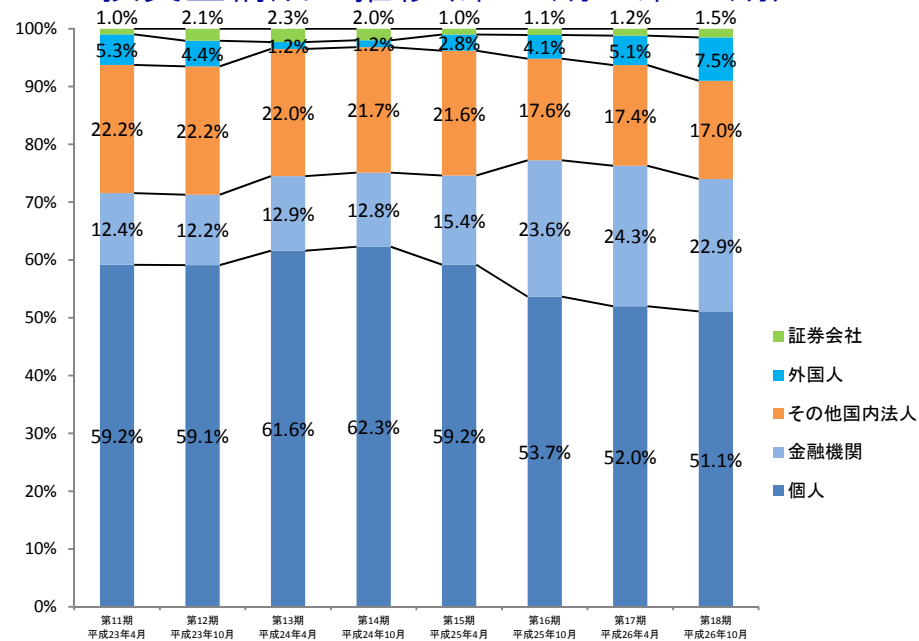


## ■ 第18期末の主要投資主(平成26年10月31日)

氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
1 スタートコーポレーション株式会社	21,311	14.69
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,785	12.26
3 JP MORGAN CHASE BANK 380180	7,130	4.91
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,630	3.88
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,772	3.29
6 野村信託銀行株式会社(投信口)	3,951	2.72
7 村石 久二	800	0.55
8 三菱UFJモルガンスタンレー証券株式会社	652	0.44
9 CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	617	0.42
10 藤山 恭一	600	0.41
11 福田 大志	571	0.39
12 野村證券株式会社	403	0.27
13 みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.27
14 安田 隆夫	380	0.26
15 高田 治	376	0.25
16 高田 恵子	370	0.25
17 神林 忠弘	362	0.24
18 外川 守人	357	0.24
19 金澤 賢一郎	338	0.23
20 世界心道教 償却引当金	327	0.22
合計	67,132	46.30

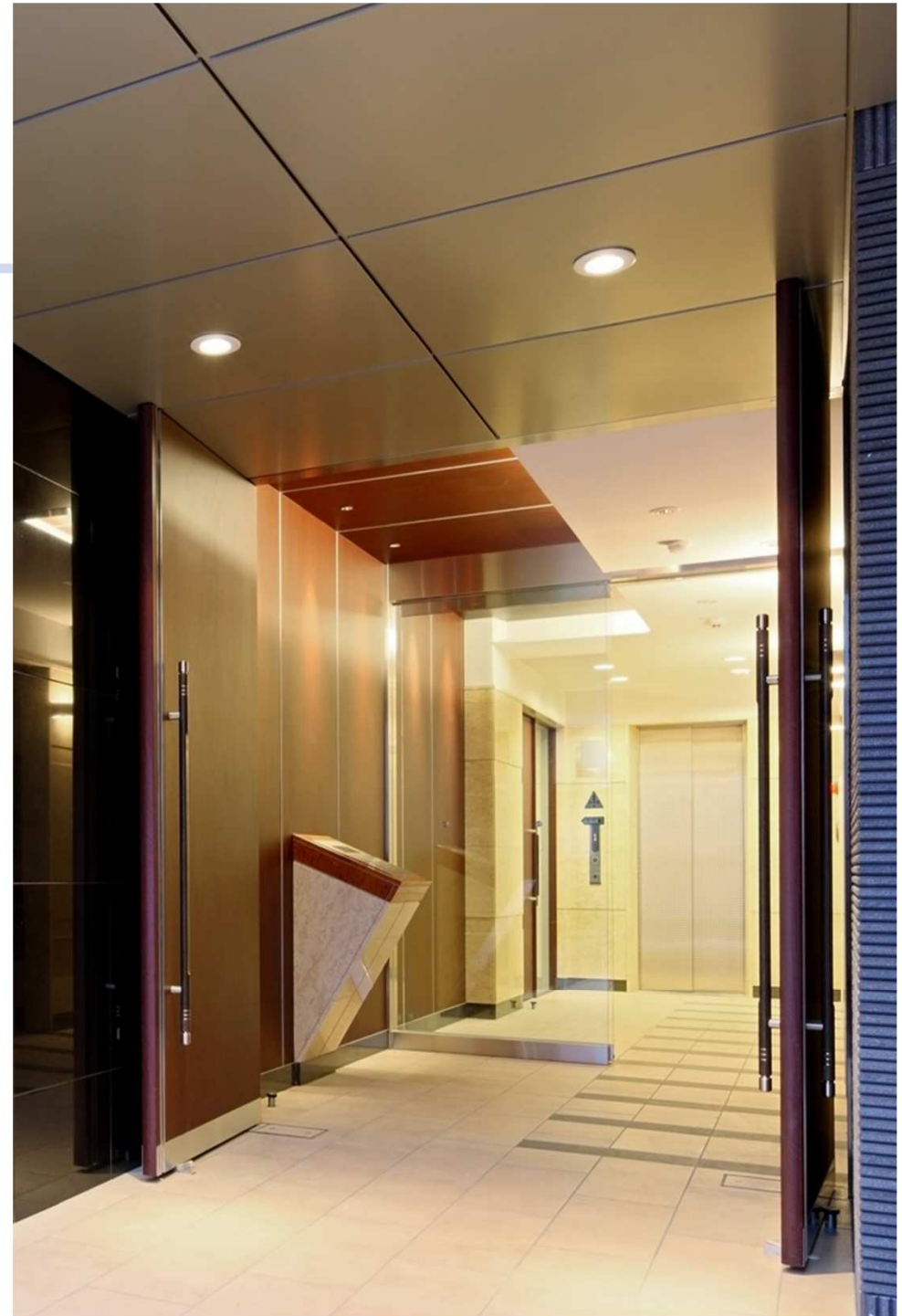
(注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満切り捨てにより表示しています。

## ■ 投資主構成の推移(第11期～第18期)



---

(2) 今後の運用方針





	第18期の主な取組み	第19期(平成27年4月期)以降の新たな取組み
外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●公募増資の準備活動</li> <li>●取得物件の検討</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○公募増資の実施(平成26年11月4日) ⇒新規7物件(取得総額91.2億円)を取得</li> <li>○資産1,000億円規模を目標に、安定した物件取得の実施</li> <li>○スタートズグループとの更なる協力関係を構築 ⇒開発物件取得の推進や、物件取得を推進</li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●(C-4)プロシード三軒茶屋 オートロック、全室テレビモニター付 インターホン交換</li> <li>●(C-63)プロシード藤沢鶴沼 屋上へNTTドコモアンテナを新規誘致</li> <li>●洗面台→シャンプードレッサーの適時の住戸内設備刷新</li> <li>●PM会社連携によるリーシング強化、モデルルーム設置、週次でのリーシング打合</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○取得7物件のコスト検討                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・定期保守⇒仕様・費用の見直し</li> <li>・広告宣伝費⇒物件所在エリアに合わせ柔軟に対応</li> </ul> </li> <li>○賃貸住宅需要期における高稼働率の維持                             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダウンタイムの最短化による高稼働率の維持 ⇒退去予定の先行管理～リフォーム期間の短縮</li> <li>⇒物件毎の稼働状況に即応したキャンペーン展開</li> <li>・モデルルーム設置、週次でのリーシング打合、継続</li> </ul> </li> <li>○外装リフレッシュ工事による資産価値・市場競争力向上 (C-4)プロシード三軒茶屋、(C-6)プロシード船橋宮本、 (C-44)プロシード中河原 一番館／二番館、 (G-16)プロシード大濠公園</li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>●リファイナンスの実施(平成26年5月)</li> <li>●劣後投資法人債の償還を実施し、短期借入金に組み込み(平成26年10月30日)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○無担保化(平成26年11月に実現)</li> <li>○金利の一部固定化</li> <li>○格付けの取得に向けた取り組み</li> <li>○LTVの保守的な運用、返済期間の長期化、分散化による財務基盤一層の強化</li> </ul>

安定した分配金の確保



■プロシード日本橋堀留町  
(東京都中央区)

構造・階数：RC10階建  
敷地面積：307.91㎡  
延床面積：2,236.88㎡  
総賃貸可能戸数：37



■プロシード  
TX流山セントラルパーク  
(千葉県流山市)

構造・階数：RC13階建  
敷地面積：1,825.00㎡  
延床面積：3,107.84㎡  
総賃貸可能戸数：73



■プロシード新瑞橋  
(愛知県名古屋市)

構造・階数：RC10階建  
敷地面積：1,174.06㎡  
延床面積：6,213.13㎡  
総賃貸可能戸数：72



■プロシード金山2  
(愛知県名古屋市)

構造・階数：  
RC地下1階付14階建  
敷地面積：816.66㎡  
延床面積：5,616.35㎡  
総賃貸可能戸数：72



■プロシード行徳2  
(千葉県市川市)

構造・階数：RC5階建  
敷地面積：928.03㎡  
延床面積：1,957.06㎡  
総賃貸可能戸数：59



■プロシード  
筑波学園都市  
(茨城県つくば市)

構造・階数：RC9階建  
敷地面積：1,372.00㎡  
延床面積：2,817.09㎡  
総賃貸可能戸数：34



■プロシード西葛西  
(東京都江戸川区)

構造・階数：(A)RC5階建  
(B)S3階建  
敷地面積：2,940.27㎡  
延床面積：3,181.06㎡  
総賃貸可能戸数：63

■7物件取得後の保有資産の概要

取得価格合計	57,110百万円	総賃貸可能戸数	3,969戸
物件数	96棟	総賃貸可能駐車場台数	992台
総賃貸可能面積	146,415.29㎡	平均築年数	13.1年

## ■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業の事業候補者に選定



- (仮称)神田東松下町計画民間住宅棟は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地を、定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に約1,500㎡の広場を配置した中堅所得者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。
- 平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スターツコーポレーション株式会社が事業者として選定され、現在着工に向けて準備を進めています。

(1)所在地	千代田区神田東松下町22番地ほか
(2)敷地面積	3,500㎡
(3)地域地区	商業地域 防火地域
(4)構造規模	25階建鉄筋コンクリート造(基礎免震)
(5)延べ面積	26,534㎡
(6)高さ	83.1m
(7)建物用途	共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設・駐車場など

## ■ その他開発(予定)事業



**九段プロジェクト**  
(東京都千代田区)

構造・規模: RC10階建  
竣工年: 平成27年3月  
戸数: 1DK 16戸  
1R 2戸



**本郷プロジェクト**  
(東京都文京区)

構造・規模: RC9階建(免震)  
竣工年: 平成27年10月  
戸数: 2LDK 1戸  
1LDK 15戸  
1K 7戸



**鶺ノ木プロジェクト**  
(東京都大田区)

構造・規模: RC5階建  
竣工年: 平成27年9月  
戸数: 1LDK 29戸



**大須プロジェクト**  
(愛知県名古屋市中区)

構造・規模: RC12階建  
竣工年: 平成28年3月  
戸数: 1K 66戸

## ■リファイナンス対象ローン

単位(百万円)

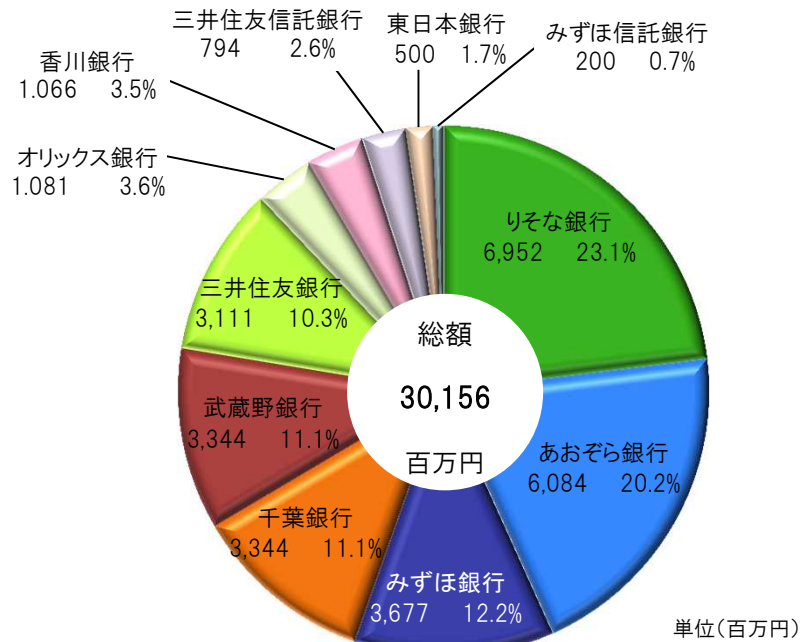
タームローン	H	T	U	合計	
期間	2年6ヶ月	1ヶ月	22日		
総額	4,447	2,000	5,200	11,647	
内訳	りそな銀行	1,419	1,000	2,600	5,019
	あおぞら銀行	662	1,000	2,600	4,262
	千葉銀行	804	-	-	804
	武蔵野銀行	804	-	-	804
	東日本銀行	473	-	-	473
	オリックス銀行	283	-	-	283
金利	1ヶ月日本円 TIBOR+1.15%	1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%	1ヶ月日本円 TIBOR+0.30%		
返済方法	期限一括	期限一括	期限一括		

単位(百万円)

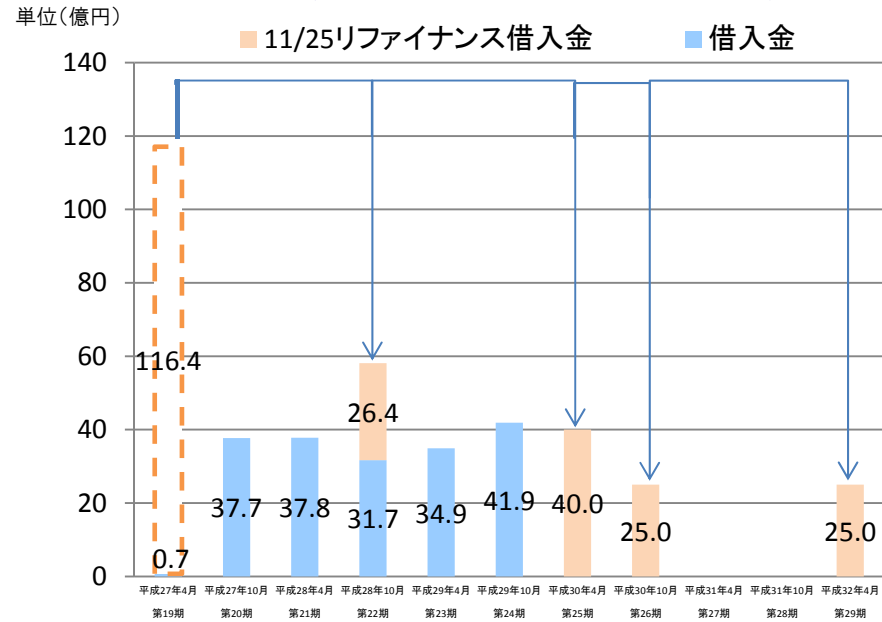
タームローン	V	W	X	Y	合計	増減	
期間	1年6ヶ月	3年	3年6ヶ月	5年			
総額	2,647	4,000	2,500	2,500	11,647	0	
内訳	りそな銀行	752	1,137	711	711	3,311	△1,708
	あおぞら銀行	465	703	441	441	2,050	△2,212
	みずほ銀行	317	479	299	299	1,394	1,394
	三井住友銀行	317	479	299	299	1,394	1,394
	千葉銀行	275	415	259	259	1,208	403
	武蔵野銀行	275	415	259	259	1,208	403
	三井住友信託銀行	113	171	107	107	498	498
	オリックス銀行	110	167	104	104	485	201
	香川銀行	23	34	21	21	99	99
金利	1ヶ月日本円 TIBOR+0.50%	1ヶ月日本円 TIBOR+0.75%	1.022% (注)	1.190% (注)			
返済方法	期限一括	期限一括	期限一括	期限一括			

(注)タームローンX・Yは、金利上昇リスクをヘッジする目的で金利スワップ契約を締結しているため、金利には、固定化後の金利を記載しています。

■リファイナンス後の借入金総額アロケーション



■リファイナンス後の有利子負債返済期の分散状況



■平成26年11月無担保化を実現

平成26年11月20日付で、既存借入金すべてに係る担保権が解除され、本投資法人の借入金は、無担保無保証となりました。

担保権解除となった対象資産  
96物件 / 59,606百万円  
(第18期末不動産鑑定評価額) (注)

担保権解除となった借入金残高合計  
(解除日時点の被担保債権額)  
30,156百万円

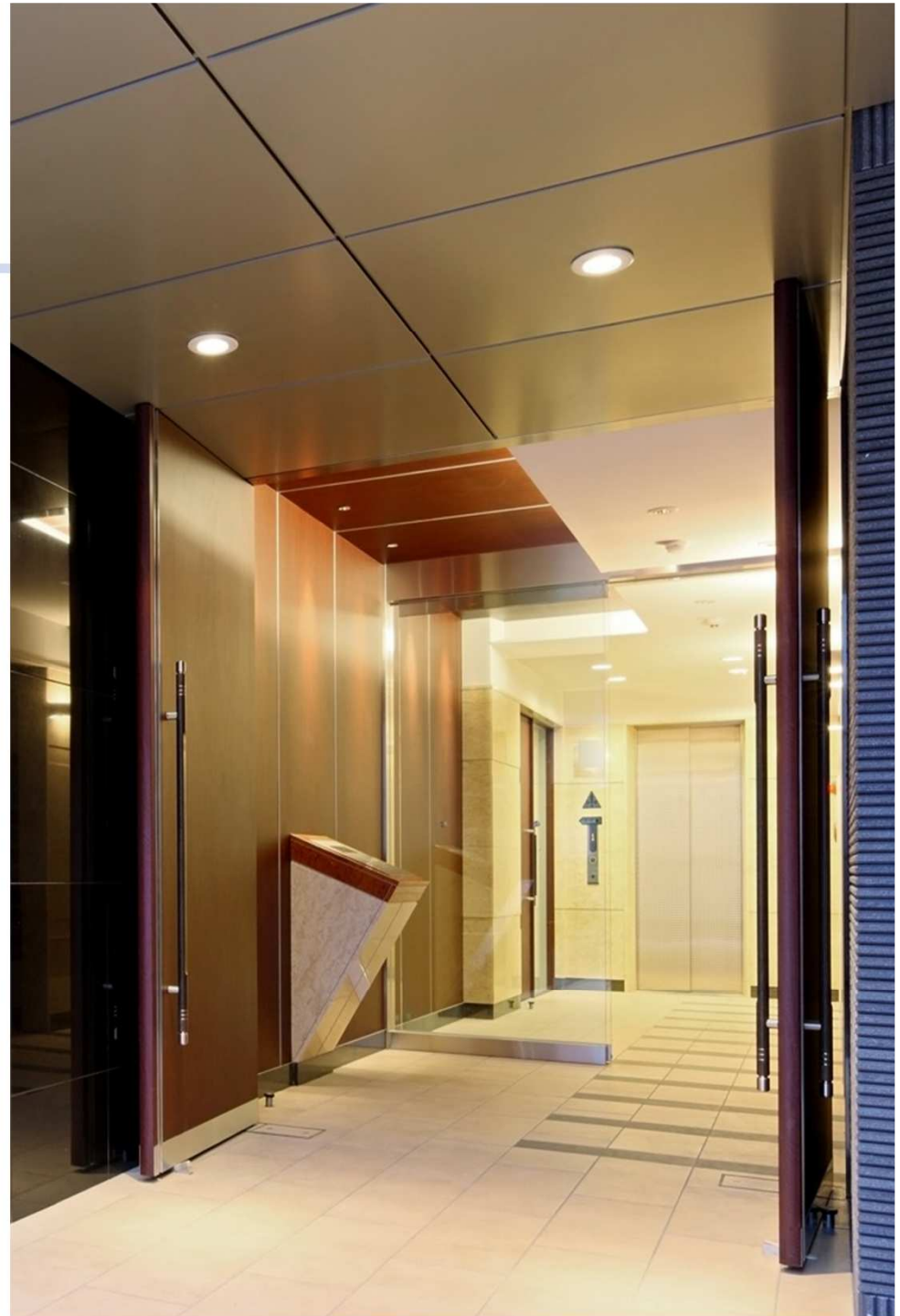
平成26年11月20日、  
借入金すべてに係る  
担保権の解除

全借入金の  
無担保化を実現

(注)平成26年11月4日に取得した7物件の、平成26年9月1日時点の不動産鑑定評価額を加えています。

---

(3) 參考資料



# 貸借対照表

単位(千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)	増 減
<b>資産の部</b>			
<b>流動資産</b>			
現金及び預金	1,101,081	1,153,274	52,193
信託現金及び信託預金	1,276,721	1,323,994	47,272
営業未収入金	22,220	16,044	△ 6,176
前払費用	85,835	96,215	10,380
繰延税金資産	46	50	4
その他	2,917	1,595	△ 1,321
流動資産合計	2,488,822	2,591,175	102,352
<b>固定資産</b>			
<b>有形固定資産</b>			
信託建物	27,181,098	27,211,243	30,144
減価償却累計額	△ 3,770,568	△ 4,127,583	△ 357,014
信託建物(純額)	23,410,530	23,083,660	△ 326,870
信託構築物	941,605	942,406	801
減価償却累計額	△ 321,110	△ 349,591	△ 28,480
信託構築物(純額)	620,494	592,814	△ 27,679
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 711	△ 1,016	△ 304
信託機械及び装置(純額)	4,665	4,360	△ 304
信託工具、器具及び備品	197,541	210,275	12,734
減価償却累計額	△ 70,221	△ 83,093	△ 12,871
信託工具、器具及び備品(純額)	127,319	127,181	△ 137
信託土地	24,619,676	24,619,676	-
有形固定資産合計	48,782,685	48,427,693	△ 354,992
<b>投資その他の資産</b>			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	518,514	518,514	-
長期前払費用	118,694	85,142	△ 33,552
その他	7,508	8,145	636
投資その他の資産合計	654,717	621,801	△ 32,915
固定資産合計	49,437,403	49,049,495	△ 387,908
<b>繰延資産</b>			
投資法人債発行費	1,321	-	△ 1,321
投資口交付費	14,928	11,196	△ 3,732
繰延資産合計	16,250	11,196	△ 5,053
<b>資産合計</b>	<b>51,942,476</b>	<b>51,651,866</b>	<b>△ 290,609</b>

単位(千円)

	前期 (平成26年4月30日)	当期 (平成26年10月31日)	増 減
<b>負債の部</b>			
<b>流動負債</b>			
短期借入金	2,393,000	5,700,000	3,307,000
1年内返済予定の長期借入金	5,975,335	4,605,105	△ 1,370,230
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	-	△ 2,000,000
営業未払金	218,751	86,850	△ 131,901
未払金	115,349	119,842	4,492
未払費用	695	806	111
未払法人税等	1,499	1,503	4
未払消費税等	5,045	7,081	2,036
前受金	883	269	△ 614
その他	266	231	△ 35
流動負債合計	10,710,826	10,521,689	△ 189,137
<b>固定負債</b>			
長期借入金	14,730,504	14,651,727	△ 78,776
信託預り敷金及び保証金	510,383	511,431	1,047
資産除去債務	63,943	64,477	534
固定負債合計	15,304,831	15,227,636	△ 77,194
負債合計	26,015,658	25,749,326	△ 26,332
<b>純資産の部</b>			
<b>投資主資本</b>			
出資総額	25,318,449	25,318,449	-
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	608,368	584,091	△ 24,277
剰余金合計	608,368	584,091	△ 24,277
投資主資本合計	25,926,817	25,902,540	△ 24,277
純資産合計	25,926,817	25,902,540	△ 24,277
<b>負債純資産合計</b>	<b>51,942,476</b>	<b>51,651,866</b>	<b>△ 290,609</b>

# 損益計算書/金銭の分配に関する計算書

単位(千円)

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入 ※	1,926,553	1,916,313	△ 10,239
営業収益合計	1,926,553	1,916,313	△ 10,239
営業費用			
貸貸事業費用 ※	873,544	873,604	60
資産運用報酬	135,072	135,983	910
資産保管手数料	7,524	7,521	△ 3
一般事務委託手数料	21,498	20,920	△ 577
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	70,263	82,671	12,407
営業費用合計	1,110,302	1,123,100	12,797
営業利益	816,250	793,213	△ 23,037
営業外収益			
受取利息	248	224	△ 23
受取保険金	5,883	7,093	1,209
未払分配金戻入	1,582	1,395	△ 187
その他	50	0	△ 50
営業外収益合計	7,765	8,713	947
営業外費用			
支払利息	125,137	127,619	2,482
投資法人債利息	26,256	26,349	93
投資法人債発行費償却	1,586	1,321	△ 264
投資口交付費償却	3,732	3,732	-
融資関連費用	56,953	56,756	△ 197
その他	540	555	15
営業外費用合計	214,205	216,335	2,129
経常利益	609,810	585,591	△ 24,219
税引前当期純利益	609,810	585,591	△ 24,219
法人税、住民税及び事業税	1,549	1,549	-
法人税等調整額	10	△ 4	△ 14
法人税等合計	1,559	1,544	△ 15
当期純利益	608,250	584,046	△ 24,204
前期繰越利益	118	45	△ 72
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	608,368	584,091	△ 24,277

※: 不動産貸貸事業損益の内訳

## ①「貸貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	増減
賃貸料	1,685,523	1,690,005	4,482
共益費	92,359	93,609	1,250
駐車場収入	51,623	51,796	173
付帯収入	1,869	2,143	274
その他貸貸事業収入	95,177	78,758	△ 16,419
合計	1,926,553	1,916,313	△ 10,240

## ②「貸貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	増減
管理業務費	128,552	128,186	△ 366
修繕費	77,071	65,034	△ 12,037
公租公課	92,124	109,976	17,852
信託報酬	32,451	32,620	169
水道光熱費	42,703	40,530	△ 2,173
損害保険料	11,552	6,261	△ 5,291
減価償却費	393,126	398,672	5,546
その他貸貸事業費用	95,961	92,321	△ 3,640
合計	873,544	873,604	60

## ■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	増減
I 当期未処分利益	608,368,953円	584,091,896円	△24,277,057円
II 分配金の額	608,323,492円	583,967,356円	△24,356,136円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,196円)	(4,028円)	(△168円)
III 次期繰越利益	45,461円	124,540円	79,079



# 支払利息/キャッシュ・フロー計算書



## ■ 支払利息

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	増減
平成24年	4,700,000	支払利息(千円)	29,147	29,260	112
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.30	1.30	△ 0.00
平成24年	1,500,000	支払利息(千円)	10,131	9,976	△ 155
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.50	1.50	△ 0.00
平成25年	1,318,000	支払利息(千円)	4,559	553	△ 4,005
5月借入		平均利率(%)	0.70	0.70	△ 0.00
平成25年	1,318,000	支払利息(千円)	6,977	7,084	107
5月借入		平均利率(%)	1.07	1.07	△ 0.00
平成25年	1,318,000	支払利息(千円)	7,715	7,755	40
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.20	1.20	△ 0.00
平成25年	2,393,000	支払利息(千円)	8,277	1,004	△ 7,273
5月借入		平均利率(%)	0.70	0.70	△ 0.00
平成25年	2,393,000	支払利息(千円)	12,668	12,863	195
5月借入		平均利率(%)	1.07	1.07	△ 0.00
平成25年	2,393,000	支払利息(千円)	14,008	14,081	72
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.20	1.20	△ 0.00
平成25年	3,100,000	支払利息(千円)	13,300	15,569	2,269
11月借入		平均利率(%)	1.00	1.00	0.00
平成25年	3,100,000	支払利息(千円)	15,300	17,914	2,614
11月借入		平均利率(%)	1.15	1.15	0.00
平成26年	3,700,000	支払利息(千円)	-	11,434	11,434
5月借入		平均利率(%)	-	0.70	-
平成26年	2,000,000	支払利息(千円)	-	120	120
10月借入		平均利率(%)	-	0.44	-

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	増減
投資法人債	2,000,000	支払利息(千円)	26,256	26,349	93
		平均利率(%)	2.61%	2.59%	△ 0.02%

(注) 該当する借入については、約定弁済を行っているため、借入元本が減少しています。

## ■ キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	当期 (自平成26年5月1日 至平成26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	609,810	585,591
減価償却費	393,126	398,672
投資法人債発行費償却	1,586	1,321
投資口交付費償却	3,732	3,732
受取利息	△ 248	△ 224
支払利息	151,393	153,969
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 3,173	6,176
前払費用の増減額(△は増加)	13,639	△ 10,380
未収消費税等の増減額(△は増加)	23,866	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	5,045	2,036
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 26,145	14,659
未払金の増減額(△は減少)	221	5,059
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 40,845	33,552
その他	△ 1,065	△ 189
小計	1,130,943	1,193,976
利息の受取額	248	224
利息の支払額	△ 151,489	△ 153,858
法人税等の支払額	△ 1,658	△ 1,544
営業活動によるキャッシュ・フロー	978,044	1,038,798
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	△ 301,928	△ 190,240
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,919	38,679
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 43,680	△ 37,632
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 616	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 298,306	△ 189,829
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	-	5,700,000
短期借入金の返済による支出	△ 6,200,000	△ 2,393,000
長期借入れによる収入	6,200,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 131,007	△ 1,449,007
投資法人債の償還による支出	-	△ 2,000,000
分配金の支払額	△ 632,325	△ 607,495
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 763,332	△ 749,502
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 83,594	99,466
現金及び現金同等物の期首残高	2,461,397	2,377,802
現金及び現金同等物の期末残高	2,377,802	2,477,268

単位(百万円)

	単位	前期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	当期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	51,942	51,651
純資産額 (b)	百万円	25,926	25,902
出資総額	百万円	25,318	25,318
発行済投資口数 (c)	口	144,977	144,977
1口当たり純資産額 (b)／(c)	円	178,834	178,666
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,195	4,028
分配金総額 (d)	百万円	608	583
1口当たり分配金額 (d)／(c)	円	4,196	4,028
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,196)	(4,028)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.2(2.4)	1.1(2.2)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3(4.7)	2.3(4.5)
自己資本比率 (b)／(a)	%	49.9	50.1
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0

## 【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	89	89
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	3,559	3,559
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	124,700.28	124,700.28
期末稼働率 (注4)	%	96.1	96.8
減価償却費	百万円	393	398
資本的支出額	百万円	258	43
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,446	1,441
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,943	6,813
FFO倍率(注3)	倍	12.1	13.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	7.6	7.4
金利償却前当期純利益	百万円	1,152	1,136
支払利息	百万円	151	153
有利子負債総額	百万円	25,098	24,956
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	48.3	48.3
当期運用日数 (注3)	日	181	184

(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

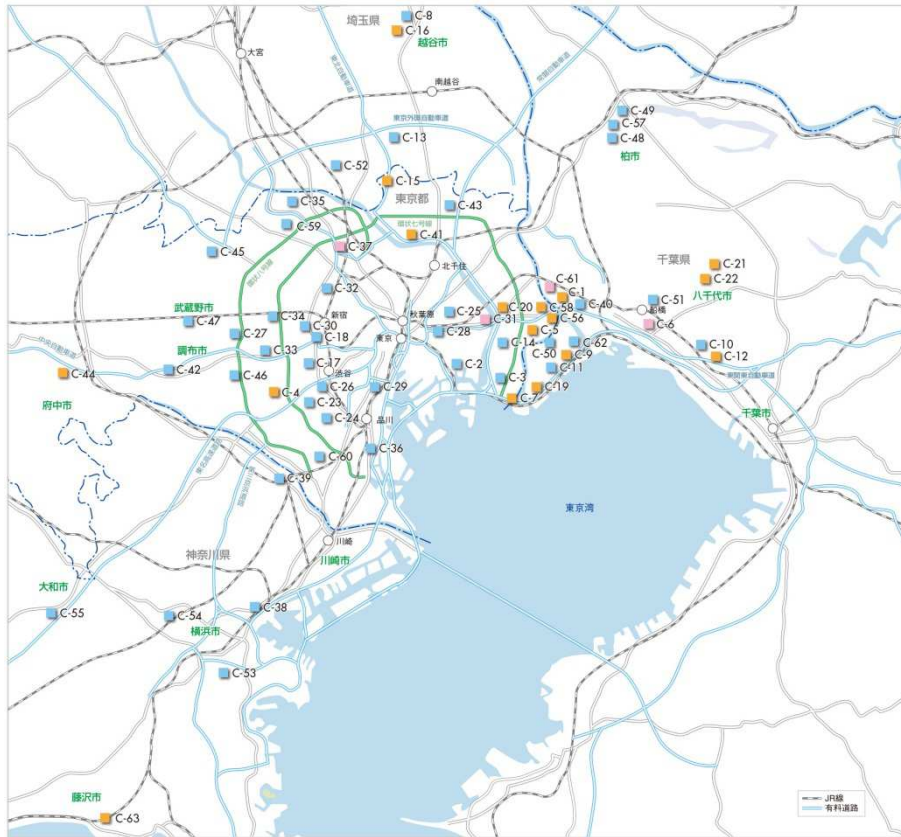
(注2)1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3)記載した指標は以下の方法により算定しています。また、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 (いずれも小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。)
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－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(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額／期末総資産額

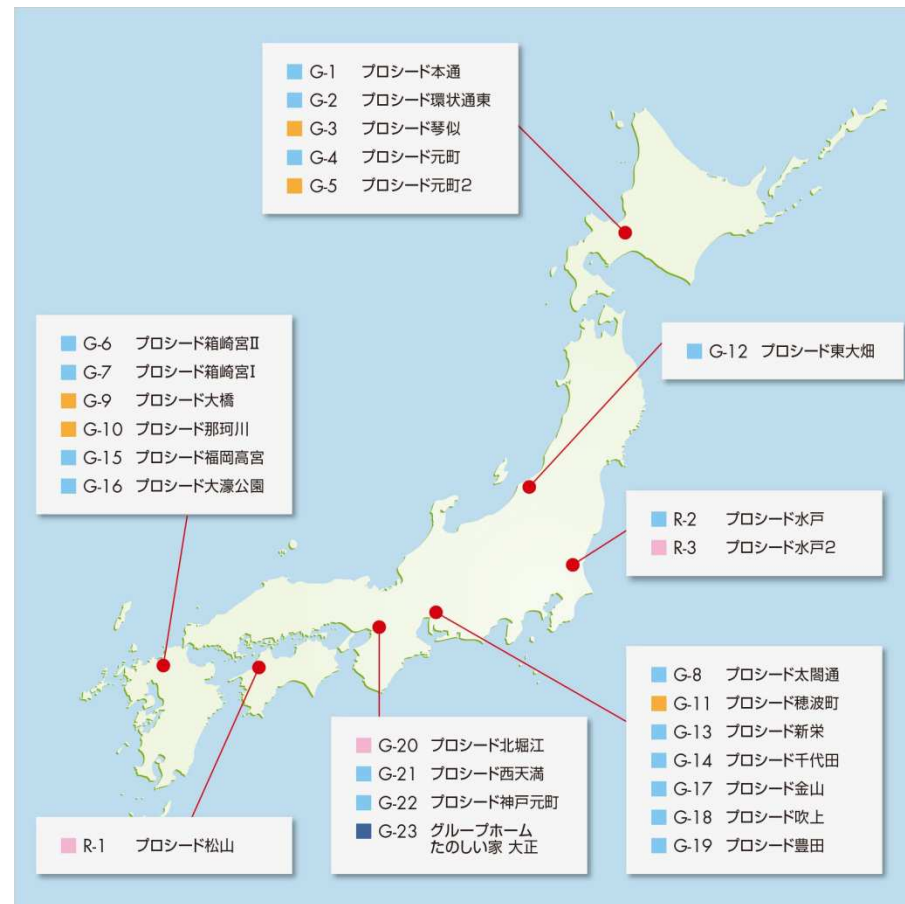
(注4)投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

## ■首都圏主要都市63物件



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							
C-1	プロシード市川	C-14	プロシード船堀	C-27	プロシード杉並宮前	C-40	プロシード本八幡	C-53	プロシード弘明寺
C-2	プロシード東陽町	C-15	プロシード竹ノ塚	C-28	プロシード両国	C-41	プロシード西新井	C-54	プロシード鶴ヶ峰
C-3	プロシード葛西	C-16	プロシードせんげん台2	C-29	プロシード三田	C-42	プロシード調布	C-55	プロシード相模大塚
C-4	プロシード三軒茶屋	C-17	プロシード松涛	C-30	プロシード中野新橋	C-43	プロシードTX六町	C-56	プロシード篠崎2
C-5	プロシード瑞江	C-18	プロシード参宮橋	C-31	プロシード龜戸	C-44	プロシード中河原	C-57	プロシード柏トワフ
C-6	プロシード船橋宮本	C-19	プロシード浦安	C-32	プロシード高田馬場	C-45	プロシード大泉学園	C-58	プロシード篠崎タワー
C-7	プロシード南葛西	C-20	プロシード新小岩	C-33	プロシード新高円寺	C-46	プロシード千歳烏山	C-59	プロシード東武練馬
C-8	プロシードせんげん台	C-21	プロシード八千代線ヶ丘I	C-34	プロシード高円寺南	C-47	プロシード三鷹	C-60	プロシード雪谷
C-9	プロシード行徳	C-22	プロシード八千代線ヶ丘II	C-35	プロシード蓮根	C-48	プロシード柏エスト	C-61	プロシード市川南
C-10	プロシード幕張本郷	C-23	プロシード都立大学	C-36	プロシード大井町	C-49	プロシード船橋ノール	C-62	プロシード市川妙典
C-11	プロシード南行徳	C-24	プロシード都立大学2	C-37	プロシード十条	C-50	プロシード行徳駅前	C-63	プロシード藤沢鶴沼
C-12	プロシード幕張本郷2	C-25	プロシード本所吾妻橋	C-38	プロシード白楽	C-51	プロシード船橋本町		
C-13	プロシード東川口	C-26	プロシード目黒青葉台	C-39	プロシード新丸子	C-52	プロシード西川口		

## ■政令指定都市・地方主要都市26物件



取得済資産		■ シングルタイプ	■ DINKSタイプ	■ ファミリータイプ
◆	首都圏主要都市	63件		
◆	政令指定都市	23件		
◆	地方主要都市	3件		
	合計	89件		

# 地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第18期実績)

	首都圏主要都市	政令指定都市	地方主要都市	ポートフォリオ全体
取得価格	37,316,600	9,799,000	878,500	47,994,100
総賃貸可能戸数(戸)	2,536	934	89	3,559
(A)賃貸事業収益	1,463,072	410,777	42,463	1,916,313
賃料収入	1,400,038	396,180	39,192	1,835,411
その他収入	63,034	14,596	3,271	80,902
(B)賃貸事業費用	362,014	102,599	10,318	474,932
賃借料	39,489	1,091	0	40,580
物件管理委託費	46,982	12,640	1,885	61,508
公租公課	81,093	26,688	2,194	109,976
水道光熱費	32,426	7,329	774	40,530
修繕費	44,389	19,392	1,252	65,034
定期保守代金	49,315	15,317	2,045	66,678
保険料	4,853	1,290	118	6,261
仲介手数料及び広告費	14,740	8,118	313	23,172
信託報酬	22,810	8,660	1,150	32,620
その他賃貸事業費用	25,914	2071	582	28,568
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B)	1,101,058	308,177	32,145	1,441,381
(D)減価償却費	301,818	85,857	10,996	398,672
(E)賃貸事業損益 (C) - (D)	799,240	222,319	21,149	1,042,708
(F)資本的支出	35,862	6,853	963	43,679
(G)NCF=(C)-(F)	1,065,196	301,323	31,181	1,397,701
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.9%	6.3%	7.3%	6.0%
稼働率(%)	96.7%	97.3%	95.2%	96.8%

(注1) 費目「(A)賃貸事業収益」以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を記載しています。

(注2) 「年換算NOI利回り(対取得価格)」は、各物件のNOI実績を年換算して算出し、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「稼働率」は、各期末時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第二位を四捨五入して記載しています。

# 主要物件の収益状況(第18期実績)

単位(千円)

物件番号	首都圏主要都市							政令指定都市	
	C-1	C-17	C-29	C-41	C-44	C-58	C-63	G-17	G-20
物件名	プロシード市川	プロシード松濤	プロシード三田	プロシード西新井	プロシード中河原	プロシード篠崎タワー	プロシード藤沢鶴沼	プロシード金山	プロシード北堀江
物件写真									
取得価格	1,076,000	937,400	1,537,200	5,172,000	1,141,000	1,564,000	729,000	1,022,000	1,917,300
所在地	市川市新田二丁目	渋谷区松濤二丁目	港区芝二丁目	足立区西新井栄町一丁目	府中市分梅町五丁目	江戸川区篠崎町七丁目	藤沢市鶴沼石上二丁目	名古屋市中区金山三丁目	大阪市西区北堀江一丁目
構造/階数	RC/7F	RC/12F	RC/10 F	(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	(一番館)RC/5F (二番館)RC/3F	S・RC・SRC/18F・B2F	SRC/8F・B1F	RC/14F	RC/15F
建築時期	平成9年4月1日	平成17年11月18日	平成18年2月6日	平成19年7月20日	平成元年4月1日	平成20年3月17日	平成13年3月30日	平成20年2月18日	平成19年11月29日
賃貸借可能戸数	50戸	40戸	72戸	294戸	54戸	88戸	25戸	94戸	106戸
(A)賃貸事業収益	43,881	26,634	40,937	291,765	41,339	90,336	32,749	45,390	71,806
(B)賃貸事業費用	8,892	5,290	4,658	99,028	10,497	28,817	10,779	10,351	19,463
(C)賃貸事業収支	34,998	21,343	36,279	192,737	30,841	61,519	21,969	35,059	52,343
(D)減価償却費	6,902	3,473	6,158	93,479	5,529	25,253	6,029	10,376	12,429
(E)賃貸事業損益	28,085	17,870	30,121	99,257	25,312	36,366	15,940	24,663	39,913
(F)資本的支出	1,179	-	-	-	2,906	-	1,317	-	162
(G)NOF=(C)-(F)	33,809	21,343	36,279	192,737	27,935	61,519	20,652	35,039	52,181
年換算NOI利回り	6.5%	4.6%	4.7%	7.5%	5.4%	7.9%	6.0%	6.9%	5.5%
PML値	5.9%	5.3%	8.7%	(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%	(一番館)10.7% (二番館)11.8%	(高層棟)2.6% (低層棟)4.4%	14.7%	6.0%	11.0%

# ポートフォリオ一覧①(平成26年10月31日現在)

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (18期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (18期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.2	1,049,342	1,190,000	3,322.17	3,200.13	50	42	96.3	5.9	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.3	596,060	742,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.4	630,251	675,000	1,243.80	1,243.80	57	0	100.0	5.1	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.2	599,761	500,000	1,019.27	698.23	9	8	68.5	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.3	637,529	703,000	2,076.68	1,999.77	28	22	96.3	7.0	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.9	452,731	453,000	1,685.73	1,685.73	33	1	100.0	4.7	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.6	338,683	267,000	1,045.28	1,045.28	16	7	100.0	10.4	平成5年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.5	277,281	283,000	1,344.74	1,220.42	43	10	90.8	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.7	355,323	307,000	1,218.56	1,096.52	20	7	90.0	6.7	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.6	290,723	268,000	963.00	936.00	34	3	97.2	8.7	平成元年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.6	307,418	303,000	838.95	798.34	26	6	95.2	6.8	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.5	227,178	234,000	1,104.84	1,054.62	22	10	95.5	4.8	平成元年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.4	202,390	185,000	648.11	648.11	30	14	100.0	3.6	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.5	242,838	224,000	479.52	479.52	24	1	100.0	7.3	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.4	176,619	209,000	860.55	860.55	15	10	100.0	3.4	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	96,068	99,000	695.81	695.81	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.0	910,841	826,000	890.22	809.53	40	6	90.9	5.3	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	1.0	494,751	424,000	527.88	507.65	26	0	96.2	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.9	489,343	442,000	1,786.58	1,786.58	21	8	100.0	7.8	平成4年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	1.0	495,824	528,000	1,629.07	1,507.16	27	9	92.5	7.1	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	千葉県	383,600	0.8	414,314	375,000	1,805.76	1,738.88	27	32	96.3	6.9	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	千葉県	339,000	0.7	367,592	339,000	1,605.12	1,471.36	24	31	91.7	6.9	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.6	770,527	703,000	808.65	744.81	37	2	92.1	8.3	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.6	751,395	728,000	831.74	831.74	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.7	324,505	385,000	570.53	570.53	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.0	471,769	429,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.9	457,789	465,000	680.50	680.50	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.9	442,251	480,000	702.54	702.54	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	3.2	1,483,820	1,519,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.3	698,653	631,000	849.08	849.08	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.7	366,626	334,000	853.98	853.98	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.5	265,940	241,000	278.36	278.36	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	1.5	796,743	745,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.6	317,976	228,000	337.05	337.05	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日

# ポートフォリオ一覧②(平成26年10月31日現在)



物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (18期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (18期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.6	338,635	244,000	587.13	587.13	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.0	1,021,858	889,000	961.88	961.88	59	0	100.0	13	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.1	584,448	528,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	7.2	平成元年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.5	274,662	185,000	445.16	445.16	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.3	686,219	616,000	759.00	759.00	46	0	100.0	11.7	昭和63年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.6	288,549	298,000	602.39	577.69	25	3	95.9	4.4	平成16年1月9日
C-41(※)	プロシード西新井	東京都	5,172,000	10.8	4,219,425	6,260,000	23,137.85	19,811.22	294	146	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	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.0	441,865	501,000	764.48	716.56	26	0	93.7	6.4	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.3	185,385	160,000	518.31	518.31	20	2	100.0	6.6	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	2.4	1,188,188	1,142,000	3,061.94	2,853.77	54	35	93.2	一番館 10.7 二番館 11.8	平成元年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.6	295,006	255,000	483.43	483.43	29	0	100.0	10.6	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.6	337,514	278,000	449.96	417.82	28	0	92.9	11.7	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.0	548,309	514,000	739.48	739.48	47	0	100.0	9.3	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	1.5	724,411	636,000	1,279.93	1,279.93	44	5	100.0	4.5	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.4	677,464	571,000	1,391.55	1,363.20	47	0	98.0	5.7	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.7	311,810	339,000	659.68	605	24	3	91.7	5.2	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.1	532,100	553,000	996.44	971.46	40	0	97.5	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.8	963,833	709,000	1,630.24	1,583.14	104	2	97.1	5.5	平成元年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.2	614,382	553,000	1,246.48	1,168.03	77	0	93.7	19	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.7	383,598	339,000	855	837.9	50	4	98.0	7.2	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.5	244,800	194,000	741.24	662.76	29	7	89.4	12.9	平成3年4月5日
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.9	896,468	1,050,000	2,134.07	2,017.07	35	13	94.5	4.2	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	1.1	534,764	603,000	1,149.95	1,065.95	38	6	92.7	5.4	平成21年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都	1,564,000	3.3	1,658,390	1,870,000	5,117.49	5,002.81	88	30	97.8	高層棟 2.6 低層棟 4.4	平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.9	438,787	470,000	779.84	719.96	35	2	92.3	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.7	350,139	351,000	600.62	565.8	35	1	94.2	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.4	730,057	781,000	1,635.59	1,510.66	66	34	92.4	2.0	平成9年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	1.0	533,849	534,000	945	924	45	1	97.8	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.5	780,013	794,000	2,005.76	1,885.76	25	20	94.0	14.7	平成13年3月30日
首都圏主要都市小計			37,316,600	77.8	37,585,814	38,681,000	90,702.38	87,685.88	2,536	561	96.7		

# ポートフォリオ一覧③(平成26年10月31日現在)

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (18期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (18期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.8	369,300	502,000	2,624.93	2,624.93	67	37	100.0	5.0	平成元年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.5	241,099	282,000	1,183.47	1,183.47	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.4	214,045	253,000	1,453.27	1,453.27	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.3	138,512	218,000	1,120.81	1,120.81	35	9	100.0	5.1	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.2	83,378	124,000	907.29	907.29	19	6	100.0	6.5	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.2	84,148	92,800	415.3	415.3	19	0	100.0	8.0	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.2	80,663	81,700	411.5	411.5	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.8	351,827	421,000	1,101.56	1,029.13	44	6	93.4	11.3	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.4	223,923	231,000	1,140.00	1,140.00	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.3	158,525	232,000	1,414.96	1,414.96	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.6	251,868	216,000	620.22	521.14	10	8	84.0	10.5	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	60,445	39,400	296.61	296.61	9	4	100.0	13.7	平成3年11月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.7	735,193	832,000	1,958.44	1,906.04	77	11	97.3	7.1	平成19年2月28日
G-14(※)	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.6	289,755	325,000	922.4	857.94	30	4	93.0	7.3	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.9	440,969	438,000	1,312.29	1,188.85	46	10	90.6	3.2	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	0.9	471,138	341,000	1,128.92	1,089.83	50	8	96.5	10.6	平成9年3月21日
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	2.1	1,057,834	1,150,000	2,733.58	2,699.79	94	18	98.8	6.0	平成20年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	1.0	524,446	559,000	1,204.65	1,126.69	48	15	93.5	6.2	平成20年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.5	232,706	245,000	752.04	727.49	27	8	96.7	6.7	平成20年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	4.0	2,023,183	2,130,000	4,146.18	4,024.10	106	8	97.1	11.0	平成19年11月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.8	931,382	979,000	1,775.89	1,735.99	56	3	97.8	13.9	平成19年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.6	837,062	854,000	1,590.64	1,517.65	61	6	95.4	8.6	平成19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	0.3	174,171	166,000	482.72	482.72	1	0	100.0	14.8	平成19年2月28日
政令指定都市小計			9,799,000	20.4	9,975,582	10,711,900	30,697.67	29,875.50	934	219	97.3		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.2	107,409	91,800	695.06	654.56	17	8	94.2	7.2	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.8	356,516	422,000	1,223.83	1,223.83	36	7	100.0	4.0	平成19年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.9	402,369	475,000	1,381.34	1,263.67	36	25	91.5	3.6	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	1.8	866,296	988,800	3,300.23	3,142.06	89	40	95.2		
ポートフォリオ合計			47,994,100	100.0	48,427,693	50,381,700	124,700.28	120,703.44	3,559	820	96.8	3.4	

(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、小数点第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)「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、小数点第2位を四捨五入しています。

(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)(ポートフォリオPML)については、(G-23)グループホームたのしい家大正を除く88物件のPMLを記載しています。

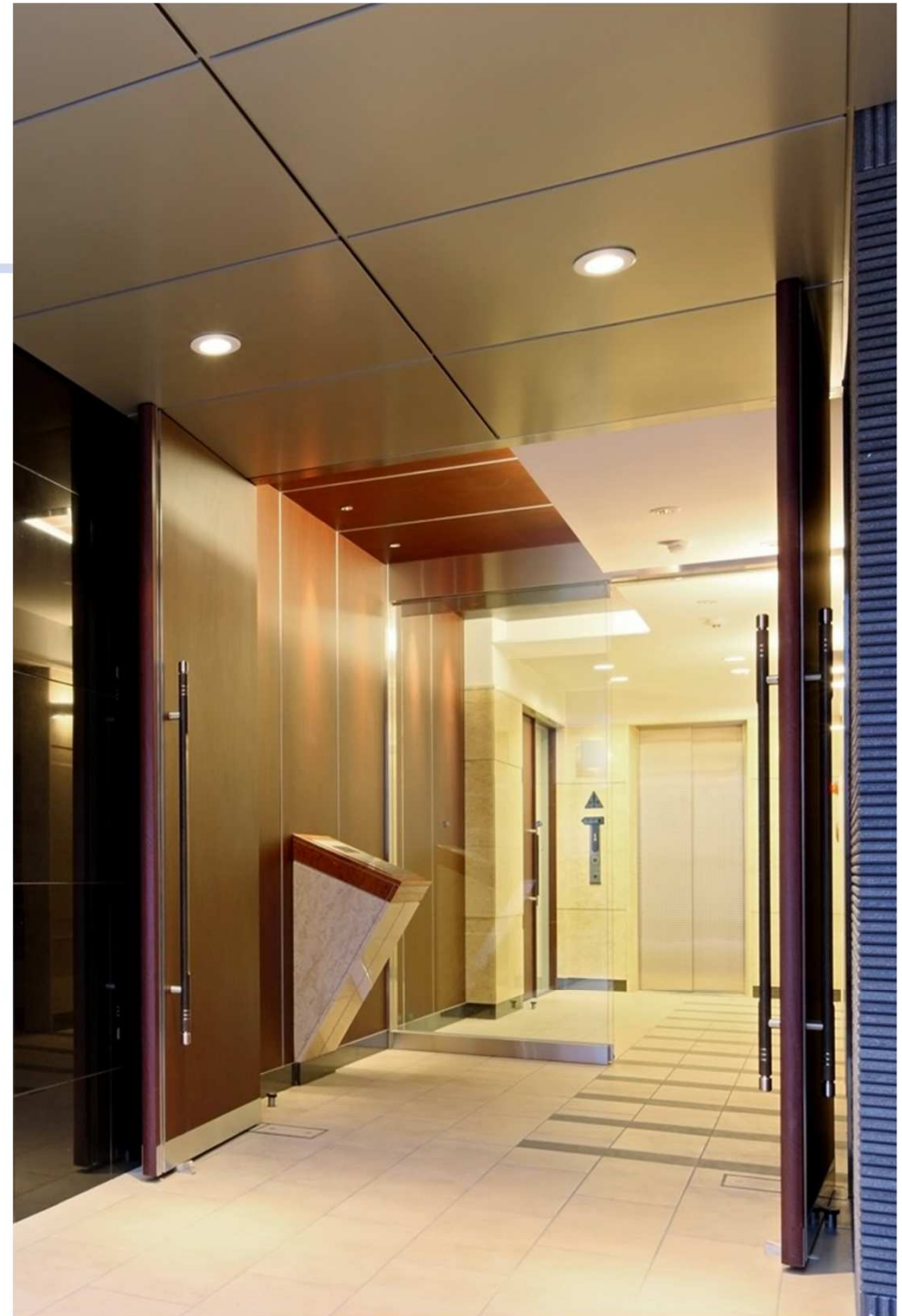
(注10) 全物件において、地震保険に加入しています。

(注11) 免震構造物件については、物件番号に(※)を記載しています。



---

#### (4)運用会社の概要



- 設 立 平成13年10月31日
- 沿 革
  - 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第80325号)
  - 平成16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)
  - 平成16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)
  - 平成19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)
  - 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
 スタートアップアセットマネジメント投信株式会社をスタートアップ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

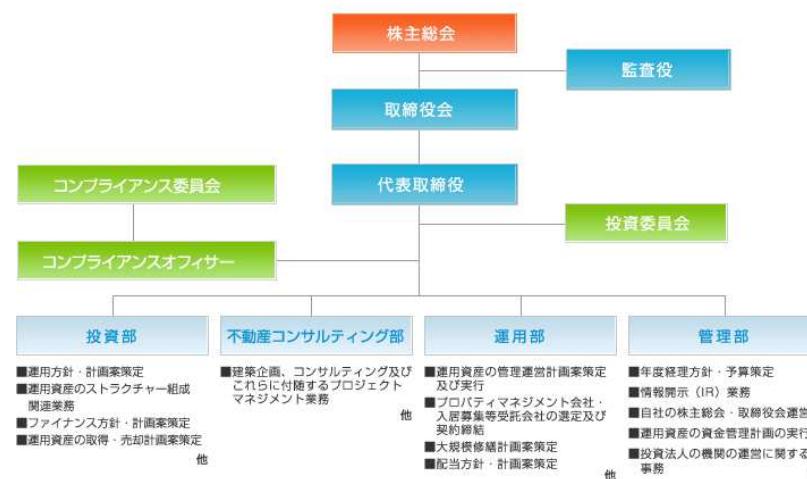
本店所在地 東京都中央区日本橋2丁目1番14号

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 スタートアップコーポレーション株式会社 (100%)

■ 組 織 図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

スタートプロシード投資法人の投資口の購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、この記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては万全を期していますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承ください。