

決算説明会資料

第19期(平成27年4月期)



1. 第19期決算概要

第19期決算ハイライト	3
第19期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第20期・第21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27年4月30日現在)	14

2. 今後の運用方針

第20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27年5月22日 リファイナンスの概要①	19
平成27年5月22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
主要な経営指標とキャッシュ・フロー計算書	24
有利子負債の状況①(平成27年4月30日現在)	25
有利子負債の状況②(平成27年4月30日現在)	26
有利子負債の状況③(平成27年4月30日現在)	27
ポートフォリオマップ(第19期実績)	28
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第19期実績)	29
主要物件の収益状況(第19期実績)	30
ポートフォリオ一覧①(平成27年4月30日現在)	31
ポートフォリオ一覧②(平成27年4月30日現在)	32
ポートフォリオ一覧③(平成27年4月30日現在)	33

4. 運用会社の概要

スタートアップセットマネジメント株式会社	35
----------------------	----

1.第19期決算概要

CEED
RIE

■ 第19期 期初予想を上回る実績を達成

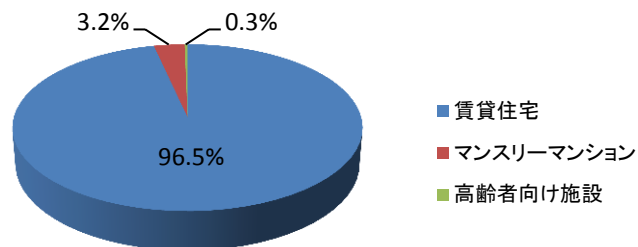
	期初予想		第19期実績	前期比
分配金/口	4,115円	+67円(+1.6%)	<u>4,182円</u>	+154円(+3.8%)

■ 第19期末(平成27年4月30日)保有資産の概要

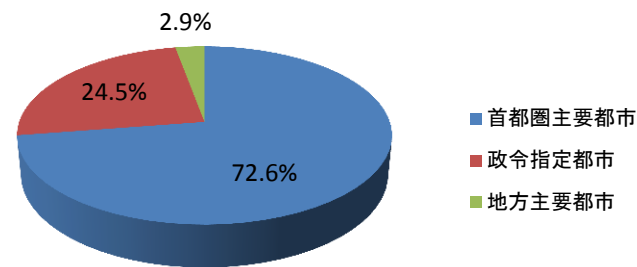
取得価格合計	<u>57,110</u> 百万円	総賃貸可能戸数	<u>3,969</u> 戸
物件数	<u>96</u> 棟	総賃貸可能駐車場台数	<u>992</u> 台
総賃貸可能面積	<u>146,415.29</u> m ²	稼働率(第19期末)	<u>96.3%</u>
平均築年数	<u>13.7</u> 年	NOI 利回り	<u>5.9%</u>

■ ポートフォリオデータ(保有資産96物件)

用途別
ポートフォリオ



地域別
ポートフォリオ



第19期決算 前期実績及び期初予想との比較

	第18期 実績	第19期 予想	第19期 実績	対第18期 実績 との差異	差異の理由	対第19期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,916	2,229	2,239	323	7物件取得による	9	更新料収入 その他収入の増加
営業費用	1,123	1,285	1,291	168	7物件取得による	6	
(うち賃貸事業費用)	(873)	(1,028)	(1,036)	(162)		-	
営業利益	793	944	947	154	7物件取得による	3	
営業外収益	8	1	4	△4		3	
営業外費用	216	228	223	7	7 融資関連費用増12,支払い利息の減少△8 新投資口発行による費用負担増3	△5	
経常利益	585	716	728	143		11	
当期純利益	584	715	726	142		11	
1口当たり分配金(円)	4,028	4,115	4,182	154		67	

分配金
第19期:4,182円

第18期実績との差異

主として平成26年11月4日付の7物件(91億円)取得によるものです。

第19期予想との差異

賃貸事業損益の改善、営業外費用の削減により当期純利益は期初予想に比べ11百万円増となり、予想を上回る分配金を達成しました。

(注)第19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す。

第20期・第21期の運用予想について

単位(百万円)

	第19期 実績	第20期 予想	対第19期 実績 との差異	差異の理由	第21期 予想	対第20期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	2,239	2,232	△6		2,249	16	
営業費用	1,291	1,314	22	取得7物件の固都税の費用化、消費税差額損の増加があるため	1,329	15	季節変動による
(うち賃貸事業費用)	(1,036)	(1,006)	△29		(1,027)	20	
営業利益	947	918	△29		919	0	
営業外収益	4	1	△3	—	1	0	—
営業外費用	223	219	△4	—	218	0	—
経常利益	728	700	△28	—	702	1	—
当期純利益	726	698	△27	—	700	1	—
1口当たり分配金(円)	4,182	4,020	△162	—	4,030	10	—
取得価格	57,110	57,110	-	—	57,110	-	—
物件数(件)	96	96	-	—	96	-	—
総戸数(戸)	3,969	3,969	-	—	3,969	-	—

予想分配金

第20期: 4,020円

第21期: 4,030円

第20期予想について

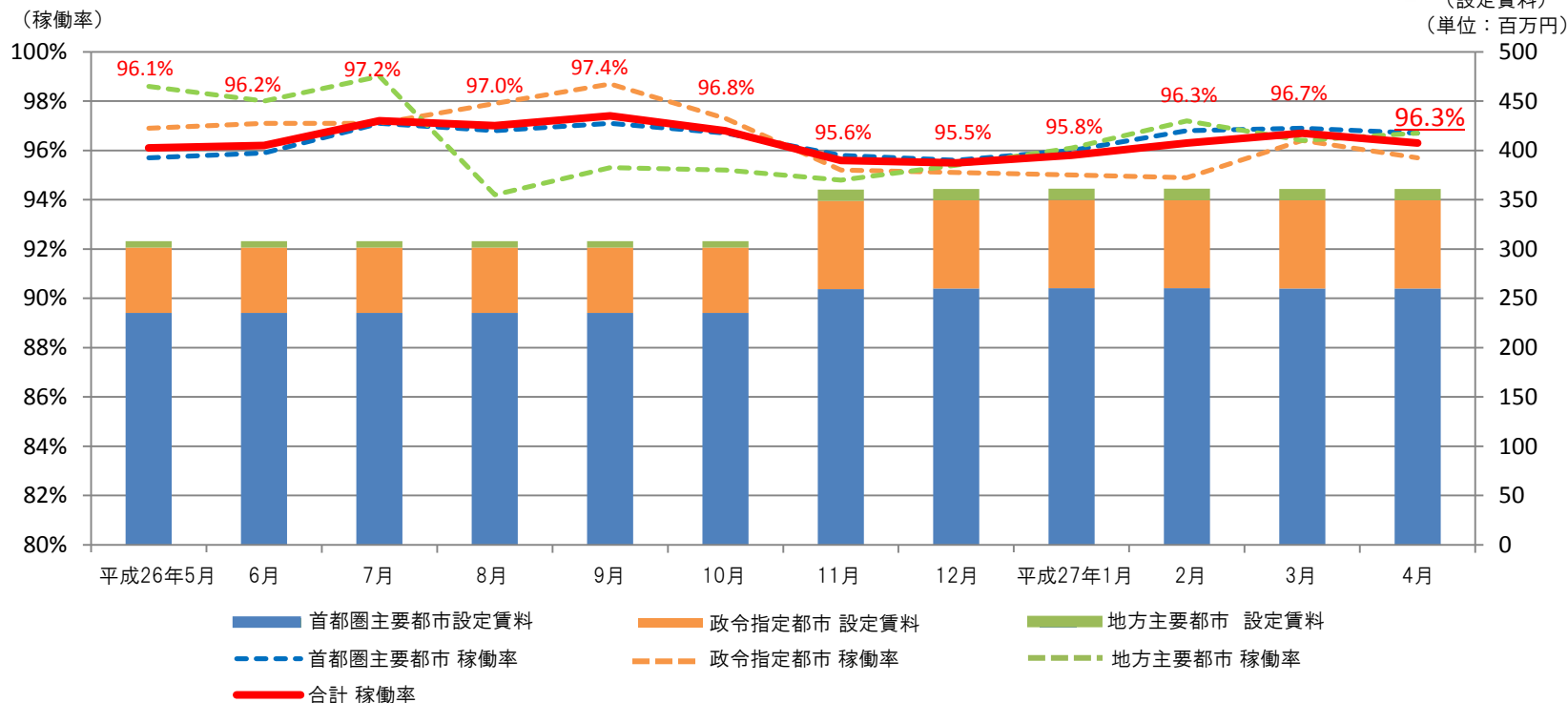
営業利益については第19期取得7物件の固都税の費用化、消費税差額損の増加があるため、分配金は4,020円と予想しています。

第21期予想について

季節変動により営業収益は第20期に比べて大きくなりますが、入替時の各種費用も発生することになるため、第20期とほぼ同額の分配金を予想しています。

(注)上記の第20期・第21期の予想数値は、平成27年6月12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 (注1)



(注1) 設定賃料は賃料と共益費の合計です。

■ 設定礼金の合計額と設定賃料比 (注1) (期末時点)

	第16期	第17期	第18期	第19期
物件数	88物件	89物件	89物件	96物件
合計(千円)	182,693	187,264	184,992	192,622
設定賃料比(月)	0.79	0.81	0.81	0.69(注2)

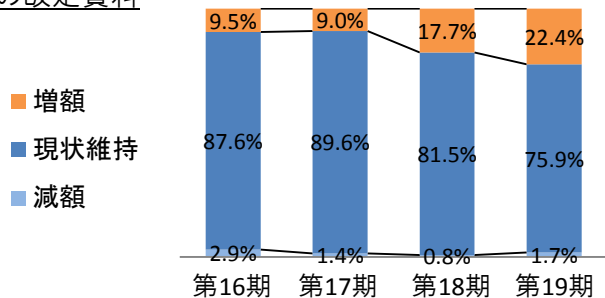
第19期の稼働率は**95%**以上の安定的な水準での推移となりました。
平均稼働率は**96.0%**です。

(注1) 設定賃料比の算出では、共益費を含めない賃料で算出しています。バ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。

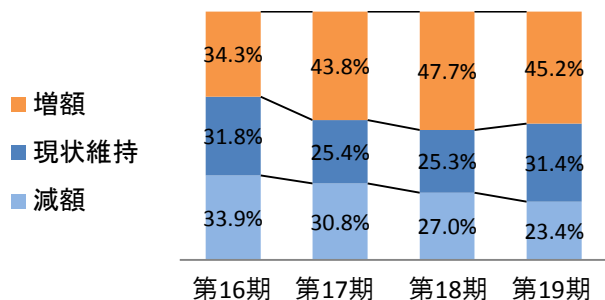
(注2) 第19期に取得した7物件の設定賃料比は0.11です。7物件を除く89物件の第19期設定賃料比は、0.81となります。

■更新・新規募集時の条件設定 (注1)

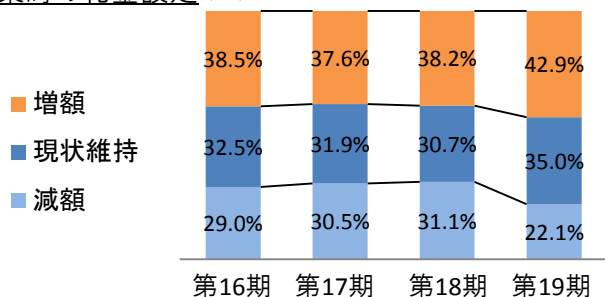
更新時の改定賃料



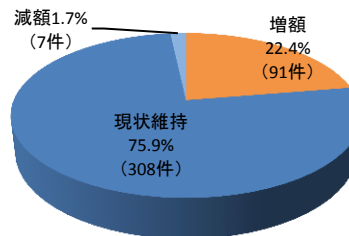
新規募集時の賃料設定



新規募集時の礼金設定 (注2)

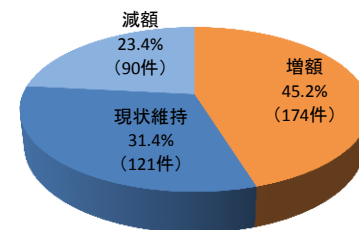


第19期



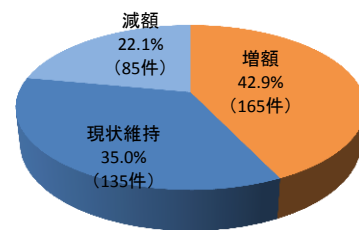
単位(千円)

	件数	増減額
増額	91件	139
現状維持	308件	-
減額	7件	▲105
合計	406件	34



単位(千円)

	件数	増減額
増額	174件	742
現状維持	121件	-
減額	90件	▲504
合計	385件	238



単位(千円)

	件数	増減額
増額	165件	10,075
現状維持	135件	-
減額	85件	▲5,070
合計	385件	5,005

「新規募集時の礼金設定」については、第18期は減額であったものの、従前の入居者との契約条件が「礼金なし」であった物件を中心に礼金設定し、増額件数割合は42.9%、増減額合計5,005千円と**増額**の傾向が定着しつつあります。

(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

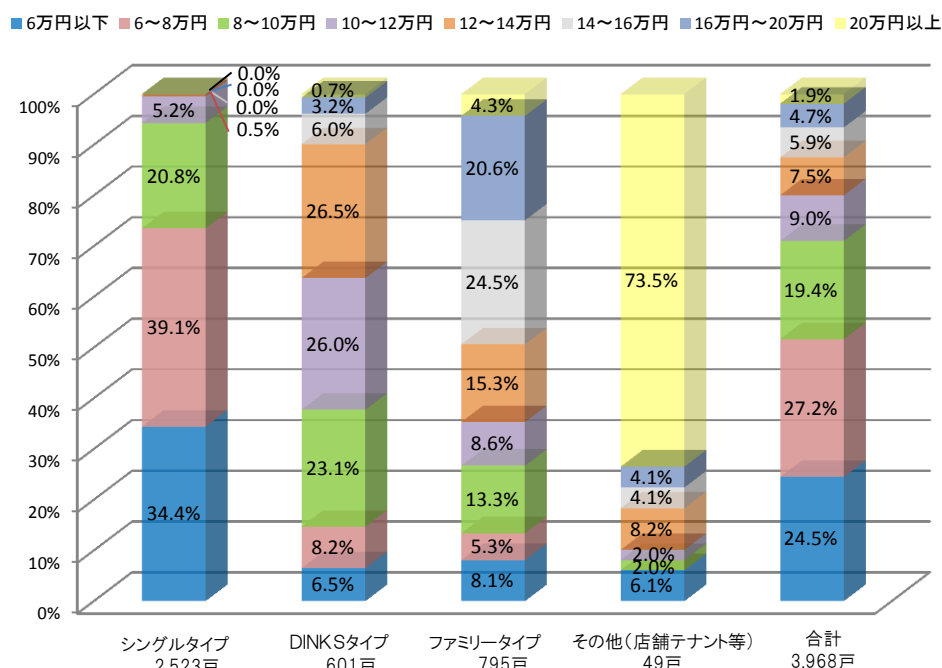
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、最も需要の安定している平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

住戸タイプ別平均賃料帯(注1~6)

住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額 (円)	増減 (%)
	前期	当期		
シングルタイプ	68,117	68,530	413	0.6
DINKSタイプ	104,616	107,879	3,263	3.1
ファミリータイプ	129,105	131,807	2,702	2.1
その他(店舗テナント等)	357,331	415,869	58,538	16.4
全体平均	87,117	91,457	4,340	5.0



本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯

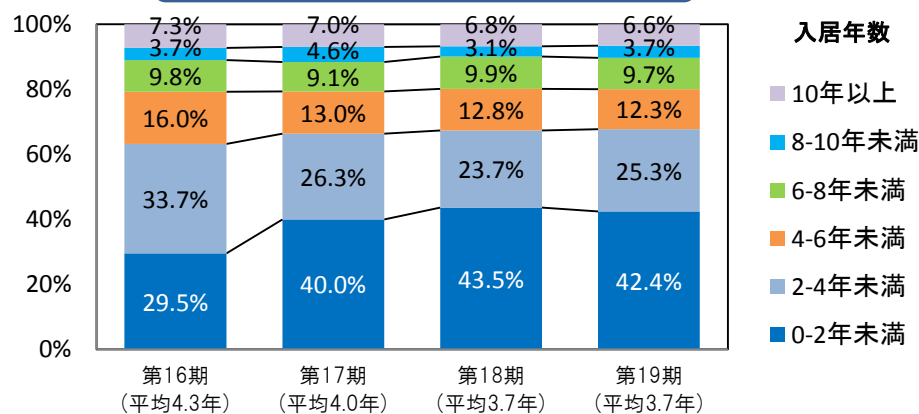


本投資法人のポートフォリオの特徴 = 中間所得者層向け		
シングルタイプ	6~10万円未満の賃料帯	59.9%
DINKSタイプ	8~12万円未満の賃料帯	49.1%
ファミリータイプ	8~16万円未満の賃料帯	61.7%

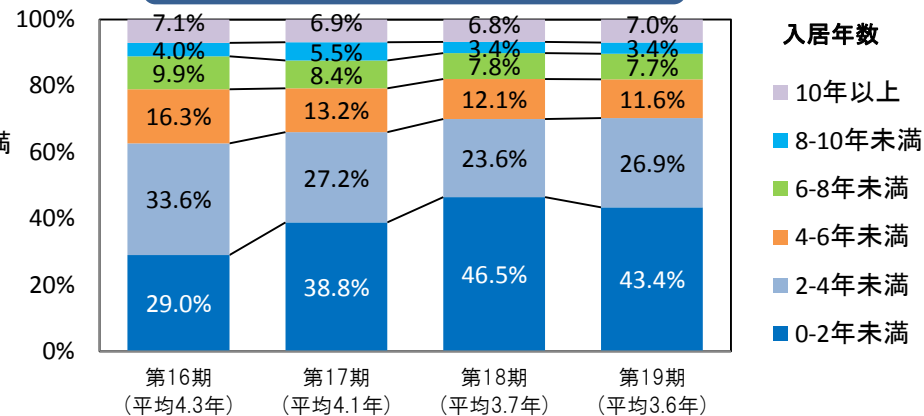
(注1) 平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、ポートフォリオの市場価値・競争力を適切に反映させるため、レントロールに記載されている賃料を採用しています。
 (注2) 平均賃料の増減の割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。
 (注3) 「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第19期末である平成27年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。
 (注4) 「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。
 (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。
 (注6) 第19期の7物件取得、(C-41)西新井の賃料設定変更の特殊要因が反映されています。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第16期～第19期末の入居者実績)

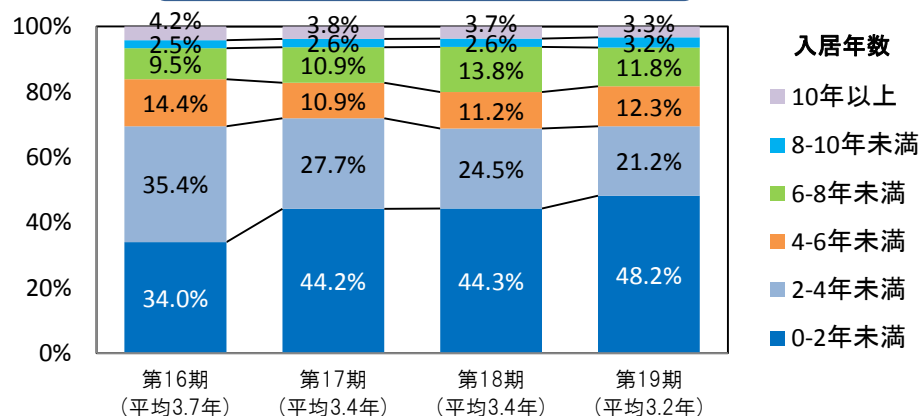
全体 (第19期末:平均3.7年)



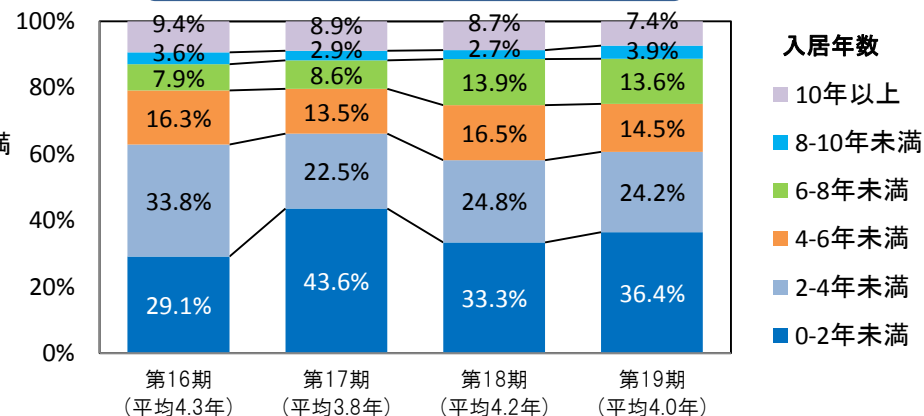
シングル (第19期末:平均3.6年)



DINKS (第19期末:平均3.2年)



ファミリー (第19期末:平均4.0年)



第19期末時点での入居者全体の平均入居期間は**3.7年**です。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ごとに集計しています。
 (注2) 第19期中に新規物件取得したため、総賃貸可能戸数が第19期中に410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。
 (注4) 全体には店舗事務所(49区画)を含め算出しています。
 (注5) 全体・シングル・DINKS・ファミリーの各平均入居期間は、小数点第2位以下を切り捨てにしています。

	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)		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) (%)(注1)		NOI利回り (年換算鑑定 評価額ベース) (%)(注1)	
			第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期	第18期	第19期
首都圏主要都市 (72.6%)	41,487	41,957	38,681	44,211	96.7	96.6	1,101	1,203	5.9	5.8	5.8	5.4
政令指定都市 (24.5%)	13,969	14,442	10,711	15,271	97.3	95.7	308	412	6.3	5.9	5.9	5.4
地方主要都市 (2.9%)	1,654	1,704	988	1,822	95.2	95.7	32	59	7.3	7.2	6.7	6.6
合計	57,110	58,104	50,381	61,305 (注2)	96.8	96.3	1,441	1,676	6.0	5.9	5.8	5.5

(注1)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。

(注2)61,305百万円のうち、第19期に取得した7物件の評価額は9,393百万円です。それ以前に取得している89物件の価格は51,912百万円です。

第19期取得の7物件(鑑定評価額9,393百万円)を除き、89物件で比較すると、鑑定価格は対前期比より**15**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**5.9**%となっています。

■(C-4)プロシード三軒茶屋 401号室のリノベーション

平成27年4月28日に、玄関・バス・トイレ・キッチンを含む全面的なリノベーションを実施し、賃料改定を行いました。

<Before>



<After>

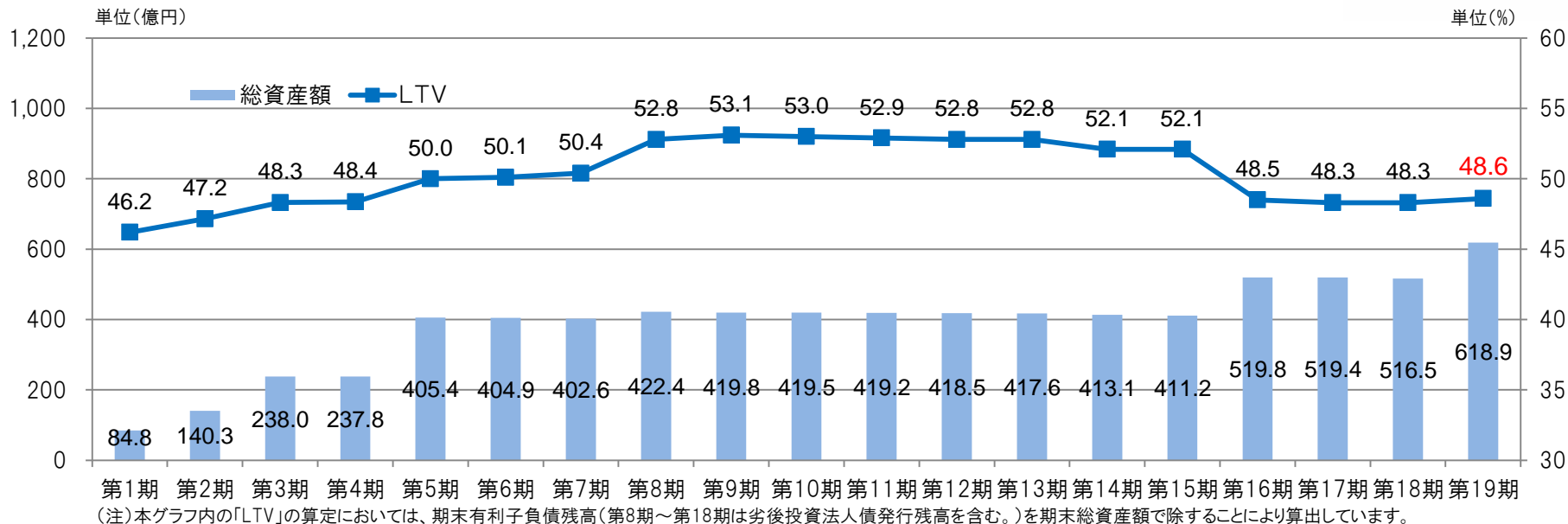


102.83㎡ 賃料 263,000円
(坪単価:8,454円)



102.83㎡ 賃料 400,000円
(坪単価:12,859円)

■ 総資産額及びLTV推移

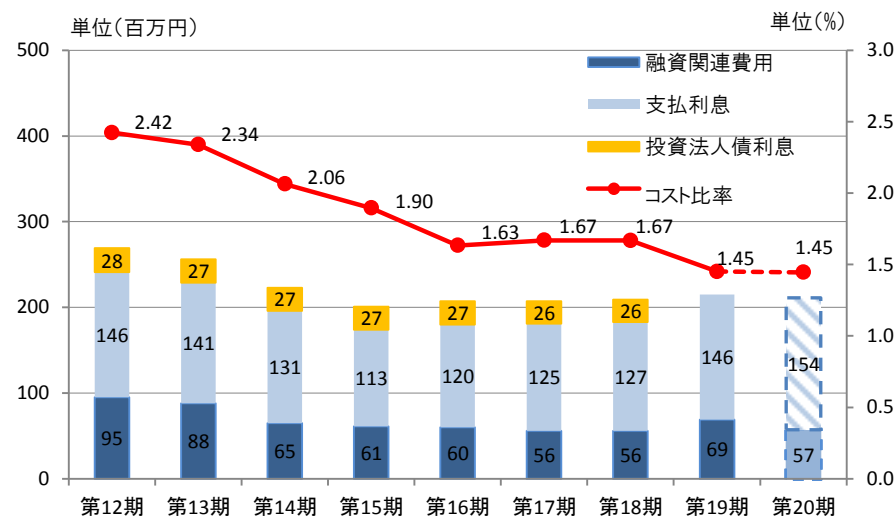


■ 第19期末有利子負債残高(平成27年4月30日)

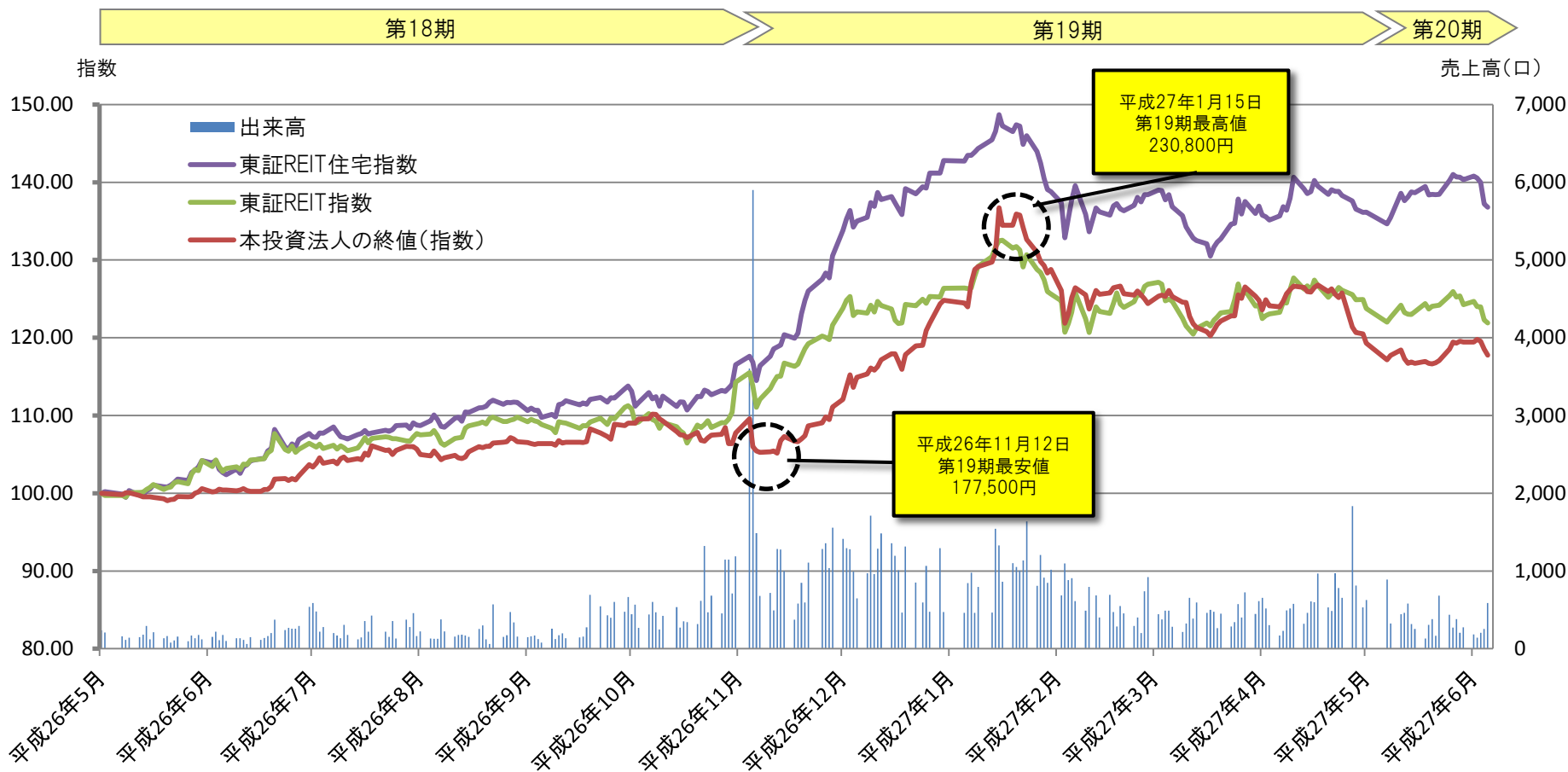
■ 有利子負債コストの推移

単位(百万円)

	借入残高
短期借入金	3,700
1年内返済予定の長期借入金	3,868
長期借入金	22,508
借入金合計	30,077
有利子負債比率(%)	48.6



投資口価格の推移

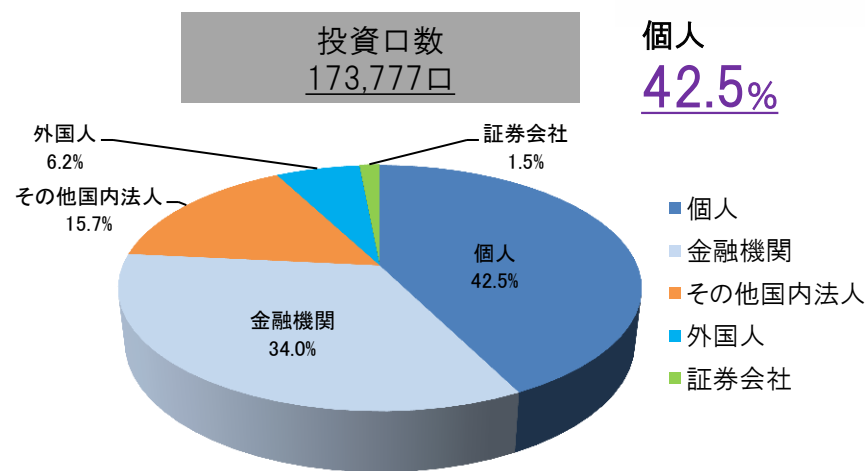
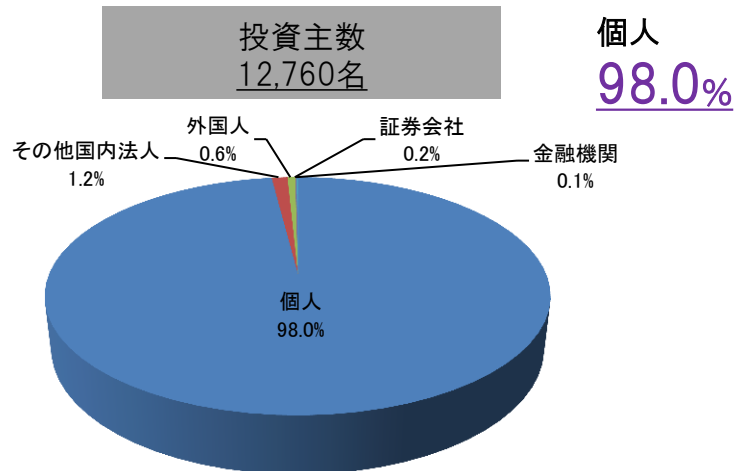


(注) 本グラフでは、本投資法人第18期期首(平成26年5月1日)の投資口価格終値168,800円、同日付東証リート指数1,501.76、及び同日付東証リート住宅指数1,885.83を100.00として、価格・指数の推移を平成27年6月5日まで併示しています。

第19期中における投資口価格の終値ベース最高値は、**230,800円**(平成27年1月15日)、最安値は**177,500円**(平成26年11月12日)でした。

投資主の状況(平成27年4月30日現在)

第19期末の投資主及び投資口の構成

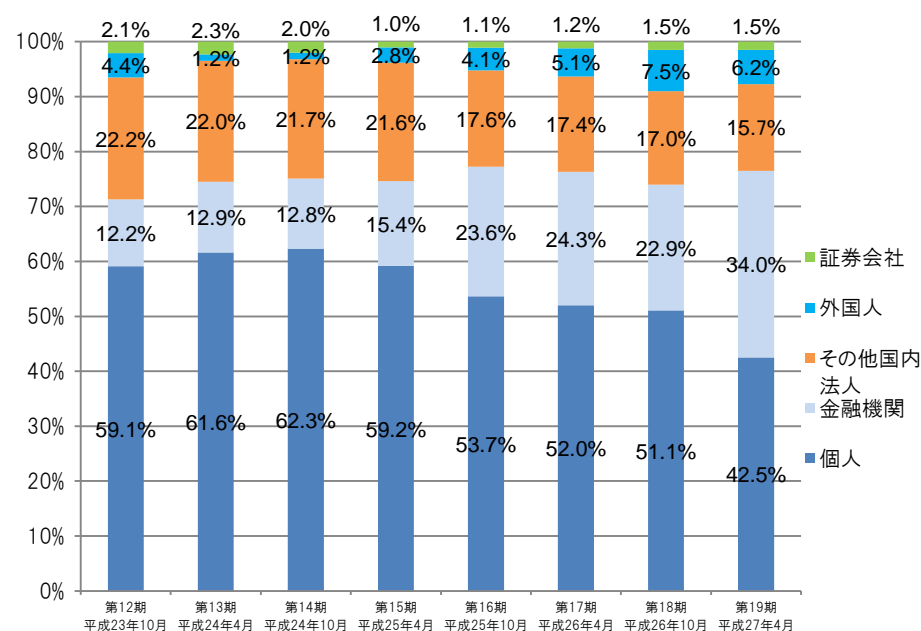


第19期末の主要投資主(平成27年4月30日)

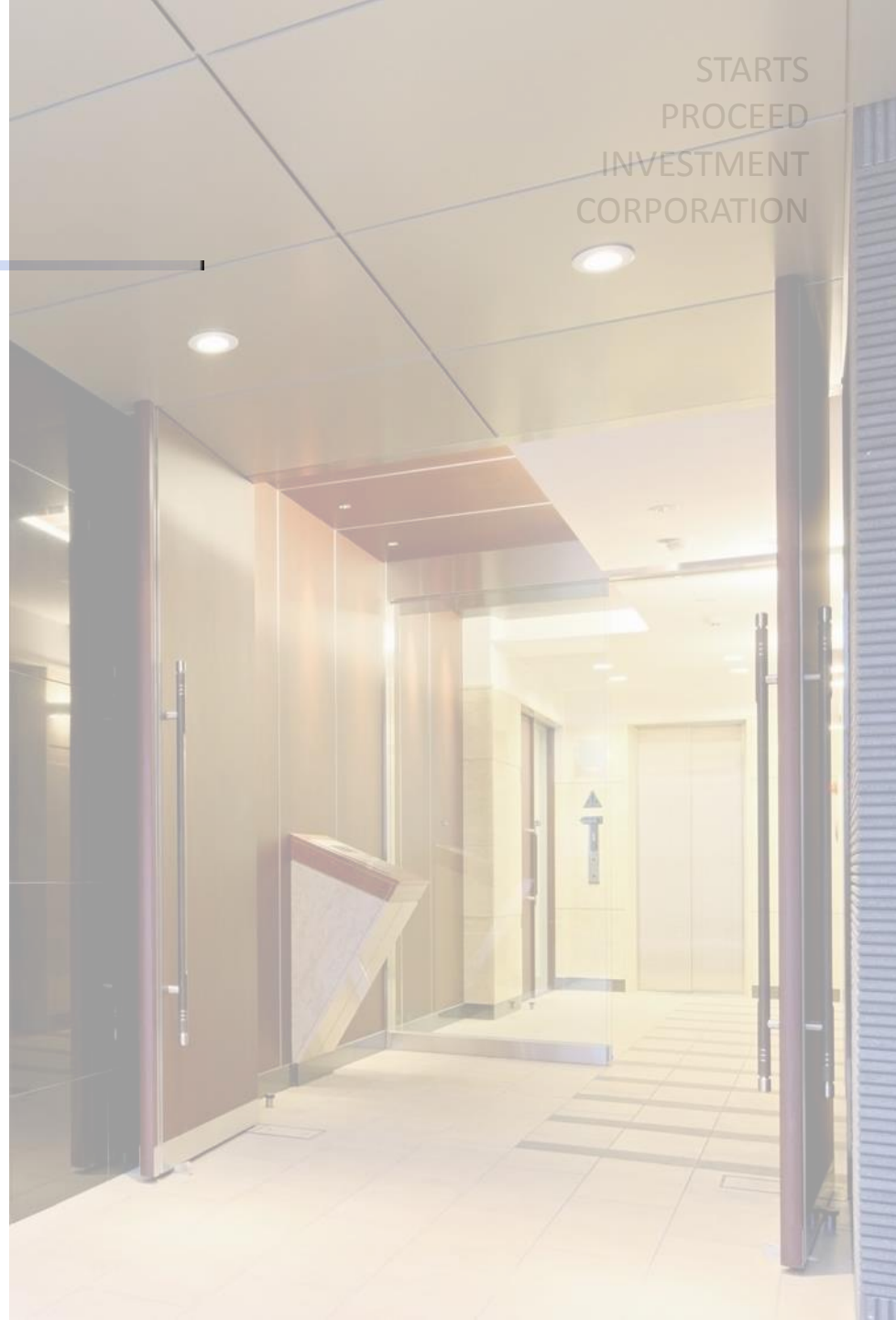
氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	34,453	19.82
2 スタートコーポレーション株式会社	22,591	12.99
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	10,532	6.06
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,030	2.80
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	4,878	2.80
6 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	1,507	0.86
7 BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	1,306	0.75
8 UBS AG LONDON A/C /PB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,225	0.70
9 MORGAN STANLEY & CO. LLC	1,123	0.64
10 吉田商事株式会社	1,000	0.57
11 CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	862	0.49
12 村石 久二	800	0.46
13 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	776	0.44
14 野村證券株式会社	605	0.34
15 薩山 恭一	600	0.34
16 BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U. S. REAL ESTATE INDEX FUND	588	0.33
17 福田 大志	571	0.32
18 株式会社SB証券	522	0.30
19 世界心道教 償却引当金	478	0.27
20 CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	466	0.26
合計	91,913	52.89

(注)発行済投資口の総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12期～第19期)



2. 今後の運用方針



第19期の主な取組み

第20期(平成27年10月期)以降の新たな取組み

外部成長

- 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
- 資産1,000億円規模を目標に、安定した物件取得の実施
- スタートアップ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

- 資産規模620億円→1,000億円へ
- スタートアップグループの協力関係の強化
⇒土地取得から開発へ
⇒既存顧客からの購入(入札回避)
⇒公募プロポーザル等による優良物件の開発→取得へ

内部成長

- 取得7物件のコスト検討
・定期保守⇒仕様・費用の見直し
- 賃貸住宅需要期における高稼働率の維持
・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
⇒物件毎の稼働状況に即応したキャンペーン展開
- ・モデルルーム設置、週次でのリーシング打合、継続
- 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

- 定期保守コストの再検討
・スケールメリットの最大有効活用(PMとの連携による再委託先の変更まで視野に入れた見直し)
- 賃貸条件(賃料・礼金)の上昇
・きめ細かい近隣競合比較による条件設定
・原状回復に留まらない退去時リフォームによる競争力確保
(アクセントクロス、建具刷新、床仕様向上、設備更新)
- 稼働率の向上
・物件毎に稼働状況に即応キャンペーンの効果測定と成功事例の蓄積(キャンペーンの進化、最適化)

財務戦略

- 無担保化
- リファイナンスの実施(116億円の返済を1年半、3年、3年半、5年に分割することで、返済期間の長期化、分散化)
平均残存期間:1.20年(第18期)⇒1.75年(第19期)
- 金利の一部固定化
以上により、財務基盤を安定化、強化
固定化比率:0.0%(第18期)⇒16.6%(第19期)

- 格付けの取得に向けた取り組み
- LTVの保守的な運用
- 財務基盤の一層の強化(長期化、分散化、固定化比率の向上に努める。)

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)

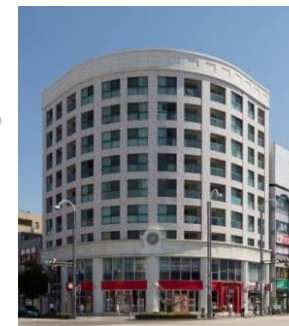
構造・階数: RC10階建
敷地面積: 307.91㎡
延床面積: 2,236.88㎡
総賃貸可能戸数: 37戸



■ プロシード
TX流山セントラルパーク
(千葉県流山市)

【免震構造】

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戸



■ 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戸

■ 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戸



■ 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戸



■ 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戸



■ 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戸

■ 7物件取得後の保有資産の概要

取得価格合計	<u>57,110</u> 百万円	総賃貸可能戸数	<u>3,969</u> 戸
物件数	<u>96</u> 棟	総賃貸可能駐車場台数	<u>992</u> 台
総賃貸可能面積	<u>146,415.29</u> ㎡	平均築年数	<u>13.7</u> 年

■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業



- (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、スタートズコーポレーション株式会社が事業者として選定され、平成30年春の竣工に向けて建築中です。

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

■ 完成物件

■ 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
1K 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



鶯ノ木プロジェクト
(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)

構造・規模：RC12階建
竣工年：平成28年3月
戸数：1K 66戸



仙台上杉プロジェクト
(宮城県仙台市)

構造・規模：RC13階建
竣工年：平成29年3月
戸数：1K 100戸
2LDK 8戸

■リファイナンス対象ローン

単位(百万円)

タームローン		S
期間		1年
総額		3,700
内訳	あおぞら銀行	1,054
	りそな銀行	787
	千葉銀行	382
	武蔵野銀行	382
	みずほ銀行	331
	香川銀行	325
	三井住友銀行	241
	オリックス銀行	99
	三井住友信託銀行	99
	金利	
返済方法		期限一括



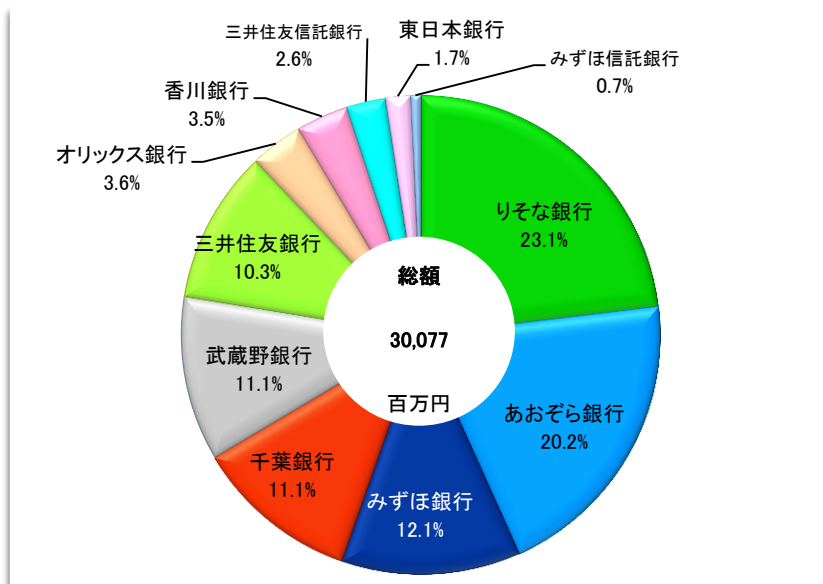
単位(百万円)

タームローン		Z	増減
期間		3.5年	
総額		3,700	-
内訳	あおぞら銀行	1,054	-
	りそな銀行	787	-
	千葉銀行	382	-
	武蔵野銀行	382	-
	みずほ銀行	331	-
	香川銀行	325	-
	三井住友銀行	241	-
	オリックス銀行	99	-
	三井住友信託銀行	99	-
	金利		0.907% (注)
返済方法		期限一括	

(注)タームローンZ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。

	第18期	第19期	5/22 リファイナンス後
平均残存期間	1.20年	1.75年	2.12年
平均金利	1.039%	0.992%	1.019%
固定化比率	0.0%	16.6%	28.9%

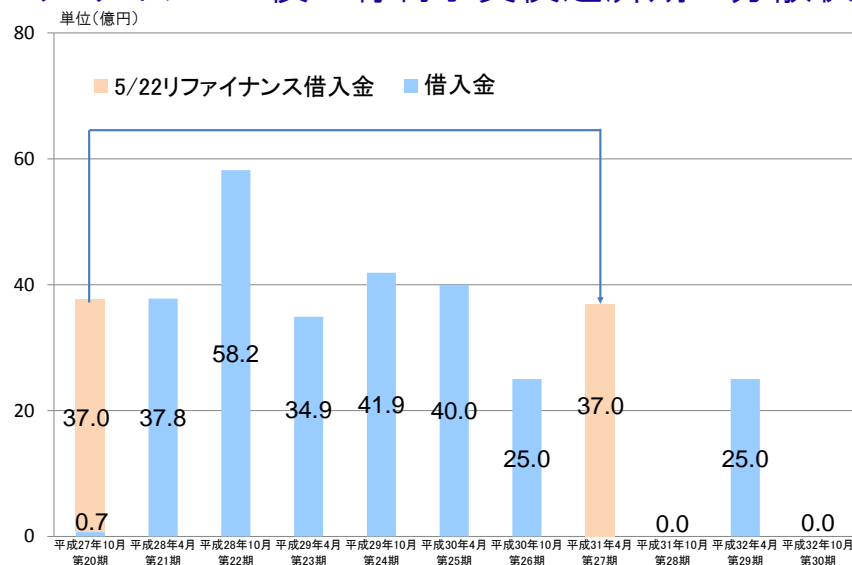
■リファイナンス後の借入金総額アロケーション



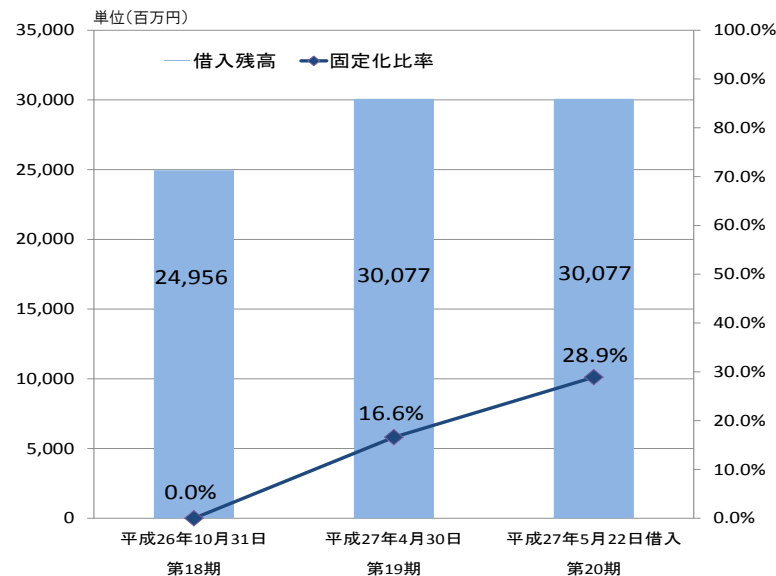
■リファイナンス後の借入先の内訳

借入先内訳	借入残高 (百万円)
りそな銀行	6,944
あおぞら銀行	6,073
みずほ銀行	3,632
千葉銀行	3,340
武蔵野銀行	3,340
三井住友銀行	3,109
オリックス銀行	1,080
香川銀行	1,062
三井住友信託銀行	793
東日本銀行	500
みずほ信託銀行	200

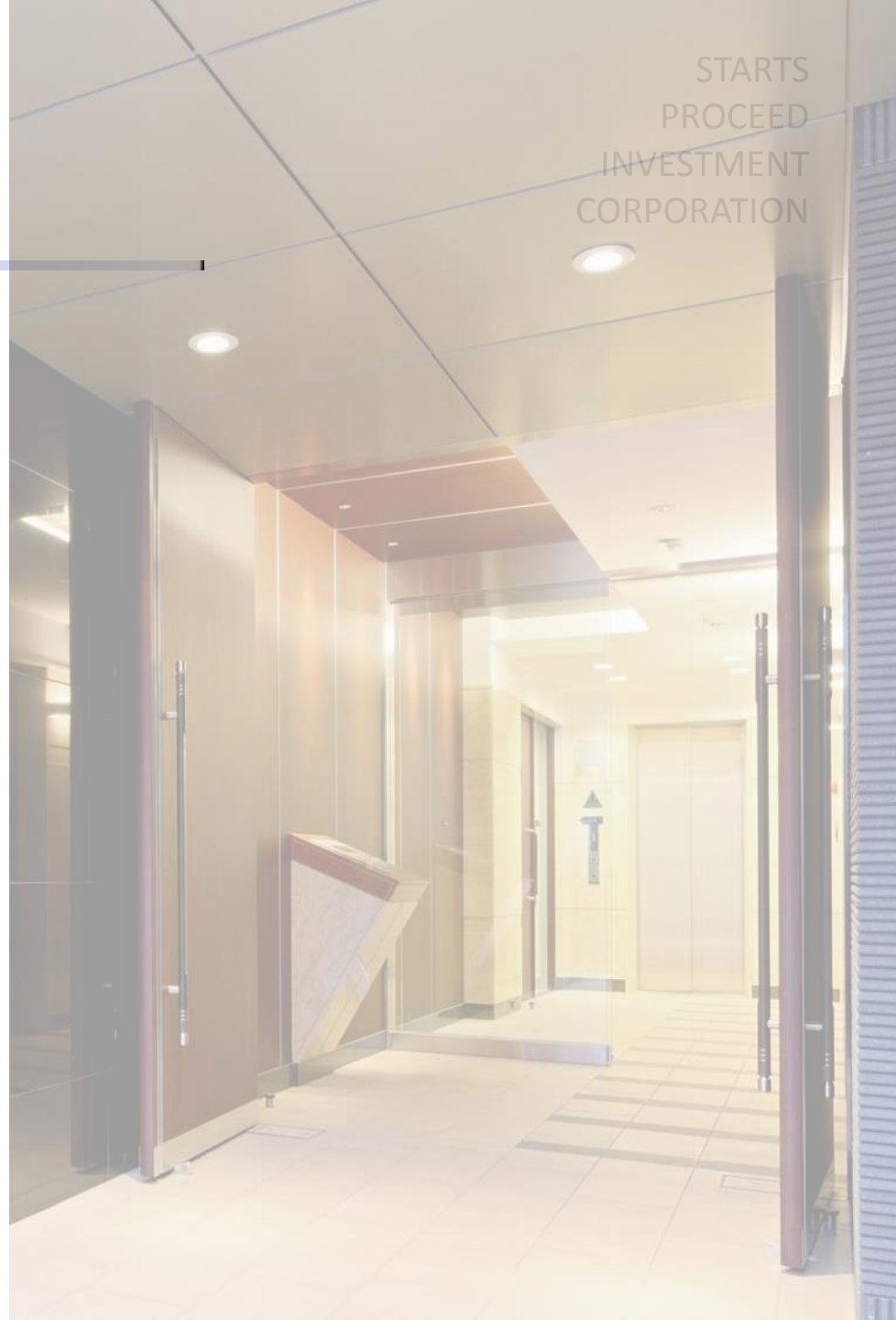
■リファイナンス後の有利子負債返済期の分散状況



■リファイナンス後の固定化比率



3.参考資料



貸借対照表

単位(千円)

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,153,274	1,461,626	308,352
信託現金及び信託預金	1,323,994	1,476,425	152,430
営業未収入金	16,044	26,759	10,714
前払費用	96,215	109,197	12,981
繰延税金資産	50	85	34
未収消費税等	-	37,165	37,165
その他	1,595	1,594	△ 0
流動資産合計	2,591,175	3,112,854	521,679
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	27,211,243	32,805,819	5,594,576
減価償却累計額	△4,127,583	△4,553,878	△426,295
信託建物(純額)	23,083,660	28,251,941	5,168,281
信託構築物	942,406	1,044,827	102,421
減価償却累計額	△ 349,591	△ 381,182	△ 31,590
信託構築物(純額)	592,814	663,645	70,830
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△1,016	△1,320	△304
信託機械及び装置(純額)	4,360	4,055	△ 304
信託工具、器具及び備品	210,275	241,578	31,303
減価償却累計額	△ 83,093	△ 97,266	△ 14,173
信託工具、器具及び備品(純額)	127,181	144,312	17,130
信託土地	24,619,676	29,040,889	4,421,213
有形固定資産合計	48,427,693	58,104,844	9,677,150
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	518,514	518,514	-
長期前払費用	85,142	115,180	30,038
その他	8,145	8,782	636
投資その他の資産合計	621,801	652,476	30,674
固定資産合計	49,049,495	58,757,321	9,707,825
繰延資産			
投資口交付費	11,196	23,384	12,188
繰延資産合計	11,196	23,384	12,188
資産合計	51,651,866	61,893,560	10,241,693

	前期 (平成26年10月31日)	当期 (平成27年4月30日)	増 減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	5,700,000	3,700,000	△ 2,000,000
1年内返済予定の長期借入金	4,605,105	3,868,553	△ 736,551
営業未払金	86,850	133,050	46,200
未払金	119,842	141,212	21,370
未払費用	806	814	7
未払法人税等	1,503	2,050	547
未払消費税等	7,081	-	△ 7,081
前受金	269	966	697
その他	231	275	44
流動負債合計	10,521,689	7,846,923	△ 2,674,765
固定負債			
長期借入金	14,651,727	22,508,951	7,857,223
信託預り敷金及び保証金	511,431	592,375	80,944
資産除去債務	64,477	122,453	57,975
固定負債合計	15,227,636	23,223,779	7,996,143
負債合計	25,749,326	31,070,703	5,321,377
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	25,318,449	30,096,023	4,777,574
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	584,091	726,833	142,741
剰余金合計	584,091	726,833	142,741
投資主資本合計	25,902,540	30,822,856	4,920,315
純資産合計	25,902,540	30,822,856	4,920,315
負債純資産合計	51,651,866	61,893,560	10,241,693

■ 損益計算書

単位(千円)

	前期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	当期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入 ①	1,916,313	2,239,837	323,524
営業収益合計	1,916,313	2,239,837	323,524
営業費用			
貸貸事業費用 ②	873,604	1,036,104	162,500
資産運用報酬	135,983	168,742	32,759
資産保管手数料	7,521	7,770	249
一般事務委託手数料	20,920	23,412	2,492
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	82,671	53,566	△ 29,104
営業費用合計	1,123,100	1,291,997	168,896
営業利益	793,213	947,840	154,627
営業外収益			
受取利息	224	266	41
受取保険金	7,093	3,046	△ 4,046
未払分配金戻入	1,395	1,195	△ 199
営業外収益合計	8,713	4,508	△ 4,205
営業外費用			
支払利息	127,619	146,612	18,992
投資法人債利息	26,349	-	△ 26,349
投資法人債発行費償却	1,321	-	△ 1,321
投資口交付費償却	3,732	6,916	3,184
融資関連費用	56,756	69,510	12,754
その他	555	530	△ 25
営業外費用合計	216,335	223,569	7,234
経常利益	585,591	728,778	143,187
税引前当期純利益	585,591	728,778	143,187
法人税、住民税及び事業税	1,549	2,104	555
法人税等調整額	△ 4	△ 34	△ 30
法人税等合計	1,544	2,069	525
当期純利益	584,046	726,708	142,662
前期繰越利益	45	124	79
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	584,091	726,833	142,741

単位(千円)

①「貸貸事業収入」

	前期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	当期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	増減
貸貸料	1,690,005	1,953,256	263,251
共益費	93,609	113,666	20,057
駐車場収入	51,796	63,222	11,426
付帯収入	2,143	1,839	△ 304
その他貸貸事業収入	78,758	107,852	29,094
合計	1,916,313	2,239,837	323,524

②「貸貸事業費用」

	前期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	当期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	増減
管理業務費	128,186	137,351	9,165
修繕費	65,034	101,205	36,171
公租公課	109,976	117,612	7,636
信託報酬	32,620	34,853	2,233
水道光熱費	40,530	49,273	8,743
損害保険料	6,261	7,453	1,192
減価償却費	398,672	472,363	73,691
その他貸貸事業費用	92,321	115,989	23,668
合計	873,604	1,036,104	162,500

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自平成26年5月1日 至平成26年10月31日)	当期 (自平成26年11月1日 至平成27年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	584,091,896円	726,833,470円	142,741,574円
II 分配金の額	583,967,356円	726,735,414円	142,768,058円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,028円)	(4,182円)	(154円)
III 次期繰越利益	124,540円	98,056円	△ 26,484円

主要な経営指標とキャッシュ・フロー計算書

■主要な経営指標

	単位	前期 (自 平成26年 5月 1日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月 1日 至 平成27年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	51,651	61,893
純資産額 (b)	百万円	25,902	30,822
出資総額	百万円	25,318	30,096
発行済投資口の総口数 (c)	口	144,977	173,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	178,666	177,370
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,028	4,193
分配金総額 (d)	百万円	583	726
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,028	4,182
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,028)	(4,182)
(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)	%	1.1(2.2)	1.3(2.6)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3(4.5)	2.6(5.2)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	50.1	49.8
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	96
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	3,559	3,969
総賃貸可能面積	m ²	124,700.28	146,415.29
期末稼働率 (注4)	%	96.8	96.3
減価償却費	百万円	398	472
資本的支出額	百万円	43	221
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,441	1,676
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,813	6,939
FFO倍率(注3)	倍	13.5	14.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	7.4	9.2
金利償却前当期純利益	百万円	1,136	1,345
支払利息	百万円	153	146
有利子負債総額	百万円	24,956	30,077
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	48.3	48.6

(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てて表示しています。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、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、当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(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額÷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。

■キャッシュ・フロー計算書

	前期 (自 平成26年5月1日 至 平成26年10月31日)	当期 (自 平成26年11月1日 至 平成27年4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	585,591	728,778
減価償却費	398,672	472,363
投資法人債発行費償却	1,321	-
投資口交付費償却	3,732	6,916
受取利息	△ 224	△ 266
支払利息	153,969	146,612
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,176	△ 10,714
前払費用の増減額(△は増加)	△ 10,380	△ 12,981
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△ 37,165
未払消費税等の増減額(△は減少)	2,036	△ 7,081
営業未払金の増減額(△は減少)	14,659	△ 1,053
未払金の増減額(△は減少)	5,059	20,434
長期前払費用の増減額(△は増加)	33,552	△ 30,038
その他	△ 189	548
小計	1,193,976	1,276,353
利息の受取額	224	266
利息の支払額	△ 153,858	△ 146,604
法人税等の支払額	△ 1,544	△ 1,557
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,038,798	1,128,457
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	△ 190,240	△ 10,045,286
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,679	135,117
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 37,632	△ 54,173
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 189,829	△ 9,964,979
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	5,200,000
短期借入れの返済による支出	△ 2,393,000	△ 7,200,000
長期借入れによる収入	-	11,647,000
長期借入れの返済による支出	△ 1,449,007	△ 4,526,328
投資法人債の償還による支出	△ 2,000,000	-
投資口の発行による収入	-	4,777,574
投資口公付費の支出	-	△ 19,104
分配金の支払額	△ 607,495	△ 581,836
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 749,502	9,297,305
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	99,466	460,783
現金及び現金同等物の期首残高	2,377,802	2,477,268
現金及び現金同等物の期末残高	2,477,268	2,938,052

有利子負債の状況(平成27年4月30日現在)①

■ 短期借入金

	区分		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
		借入先								
短期借入金		株式会社あおぞら銀行	平成26年5月23日	1,054,000	0.68228	平成27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S
		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						
		小計								

■ 長期借入金

	区分		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
		借入先								
長期借入金		株式会社みずほ銀行	平成24年5月24日	1,256,944	1.48231	平成29年5月24日	(注3)	借換 資金	無担保 無保証	ターム ローンI
		株式会社あおぞら銀行	平成25年5月1日	267,000	1.05228	平成27年11月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	ターム ローンL
		株式会社りそな銀行		267,000						
		株式会社みずほ銀行		242,000						
		株式会社三井住友銀行		242,000						
		オリックス銀行株式会社		100,000						
		三井住友信託銀行株式会社		100,000						
		株式会社千葉銀行		50,000						
		株式会社武蔵野銀行		50,000						
		株式会社あおぞら銀行		256,320						
		株式会社りそな銀行	256,319							
		株式会社みずほ銀行	232,320							
		株式会社三井住友銀行	232,320							
		オリックス銀行株式会社	96,000							
		三井住友信託銀行株式会社	96,000							
		株式会社千葉銀行	48,000							
		株式会社武蔵野銀行	48,000							
		株式会社あおぞら銀行	平成25年5月24日	789,000	1.05228	平成27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O
		株式会社りそな銀行		522,000						
	株式会社千葉銀行	333,000								
	株式会社武蔵野銀行	333,000								
	株式会社香川銀行	326,000								
	株式会社みずほ銀行	90,000								

有利子負債の状況(平成27年4月30日現在)②

長期借入金

区分	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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成25年5月24日	757,440	1.18229	平成28年11月24日	(注5)	借換 資金	無担保 無保証	ターム ローンP
	株式会社りそな銀行		501,119						
	株式会社千葉銀行		319,680						
	株式会社武蔵野銀行		319,680						
	株式会社香川銀行		312,960						
	株式会社みずほ銀行		86,400						
	株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	0.98228	平成28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Q
	株式会社千葉銀行		500,000						
	株式会社武蔵野銀行		500,000						
	株式会社三井住友銀行		500,000						
	株式会社あおぞら銀行		450,000						
	株式会社東日本銀行		250,000						
	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							
	株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	1.13228	平成29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R
	株式会社千葉銀行		500,000						
	株式会社武蔵野銀行		500,000						
	株式会社三井住友銀行		500,000						
	株式会社あおぞら銀行		450,000						
	株式会社東日本銀行		250,000						
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								
株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	752,000	0.63098	平成28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V	
株式会社あおぞら銀行		465,000							
株式会社みずほ銀行		317,000							
株式会社三井住友銀行		317,000							
株式会社千葉銀行		275,000							
株式会社武蔵野銀行		275,000							
三井住友信託銀行株式会社		113,000							
オリックス銀行株式会社		110,000							
株式会社香川銀行		23,000							
株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	1,137,000	0.88098	平成29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							

有利子負債の状況(平成27年4月30日現在)③

■長期借入金

区分	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
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	711,000	1.02200 (注2)	平成30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	平成26年11月25日	711,000	1.19000 (注2)	平成31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						
	小計		26,377,504						

有利子負債総合計

30,077,504千円

(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。

(注3) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。

(注4) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に3,988千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額2,225,739千円を返済します。

(注5) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に3,988千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額2,225,489千円を返済します。

ポートフォリオマップ(第19期実績)

■首都圏主要都市67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-10 プロシード東川口	C-20 プロシード本所吾妻橋	C-30 プロシード十条
C-2 プロシード東横町	C-11 プロシード船橋	C-21 プロシード目黒東葉台	C-31 プロシード台菜
C-3 プロシード葛西	C-12 プロシード竹ノ塚	C-22 プロシード杉並駅前	C-32 プロシード新丸子
C-4 プロシード三軒茶屋	C-13 プロシードせんげん台2	C-23 プロシード両国	C-33 プロシード本八幡
C-5 プロシード瑞江	C-14 プロシード松葉	C-24 プロシード三田	C-34 プロシード西新井
C-6 プロシード船橋空本	C-15 プロシード参宮橋	C-25 プロシード中野新橋	C-35 プロシード鶴ヶ峰
C-7 プロシード南葛西	C-16 プロシード清安	C-26 プロシード亀戸	C-36 プロシード柳川大塚
C-8 プロシードせんげん台1	C-17 プロシード新小岩	C-27 プロシード高田馬場	C-37 プロシード中河原
C-9 プロシード行徳	C-18 プロシード八千代緑ヶ丘1	C-28 プロシード新高円寺	C-38 プロシード大泉学園
C-10 プロシード幕張本郷	C-19 プロシード八千代緑ヶ丘2	C-29 プロシード富岡寺南	C-39 プロシード千歳鳥山
C-11 プロシード南行徳	C-20 プロシード都立大2	C-30 プロシード蓮根	C-40 プロシード三鷹
C-12 プロシード幕張本郷2	C-21 プロシード都立大2	C-31 プロシード大井町	C-41 プロシード船橋エスタ
C-13 プロシード東川口	C-22 プロシード船橋	C-32 プロシード船橋本町	C-42 プロシード船橋エスタ
C-14 プロシード船橋	C-23 プロシード船橋	C-33 プロシード船橋	C-43 プロシード船橋
C-15 プロシード船橋	C-24 プロシード船橋	C-34 プロシード船橋	C-44 プロシード船橋
C-16 プロシード船橋	C-25 プロシード船橋	C-35 プロシード船橋	C-45 プロシード船橋
C-17 プロシード船橋	C-26 プロシード船橋	C-36 プロシード船橋	C-46 プロシード船橋
C-18 プロシード船橋	C-27 プロシード船橋	C-37 プロシード船橋	C-47 プロシード船橋
C-19 プロシード船橋	C-28 プロシード船橋	C-38 プロシード船橋	C-48 プロシード船橋
C-20 プロシード船橋	C-29 プロシード船橋	C-39 プロシード船橋	C-49 プロシード船橋
C-21 プロシード船橋	C-30 プロシード船橋	C-40 プロシード船橋	C-50 プロシード船橋
C-22 プロシード船橋	C-31 プロシード船橋	C-41 プロシード船橋	C-51 プロシード船橋
C-23 プロシード船橋	C-32 プロシード船橋	C-42 プロシード船橋	C-52 プロシード船橋
C-24 プロシード船橋	C-33 プロシード船橋	C-43 プロシード船橋	C-53 プロシード船橋
C-25 プロシード船橋	C-34 プロシード船橋	C-44 プロシード船橋	C-54 プロシード船橋
C-26 プロシード船橋	C-35 プロシード船橋	C-45 プロシード船橋	C-55 プロシード船橋
C-27 プロシード船橋	C-36 プロシード船橋	C-46 プロシード船橋	C-56 プロシード船橋
C-28 プロシード船橋	C-37 プロシード船橋	C-47 プロシード船橋	C-57 プロシード船橋
C-29 プロシード船橋	C-38 プロシード船橋	C-48 プロシード船橋	C-58 プロシード船橋
C-30 プロシード船橋	C-39 プロシード船橋	C-49 プロシード船橋	C-59 プロシード船橋
C-31 プロシード船橋	C-40 プロシード船橋	C-50 プロシード船橋	C-60 プロシード船橋
C-32 プロシード船橋	C-41 プロシード船橋	C-51 プロシード船橋	C-61 プロシード船橋
C-33 プロシード船橋	C-42 プロシード船橋	C-52 プロシード船橋	C-62 プロシード船橋
C-34 プロシード船橋	C-43 プロシード船橋	C-53 プロシード船橋	C-63 プロシード船橋
C-35 プロシード船橋	C-44 プロシード船橋	C-54 プロシード船橋	C-64 プロシード船橋
C-36 プロシード船橋	C-45 プロシード船橋	C-55 プロシード船橋	C-65 プロシード船橋
C-37 プロシード船橋	C-46 プロシード船橋	C-56 プロシード船橋	C-66 プロシード船橋
C-38 プロシード船橋	C-47 プロシード船橋	C-57 プロシード船橋	C-67 プロシード船橋

■政令指定都市・地方主要都市29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
G-1 プロシード本通	G-12 プロシード東大畑	G-8 プロシード大間通
G-2 プロシード環状通東	R-2 プロシード水戸	G-11 プロシード穂波町
G-3 プロシード琴似	R-3 プロシード水戸2	G-13 プロシード新栄
G-4 プロシード元町	R-4 プロシード筑波学園都市	G-14 プロシード千代田
G-5 プロシード元町2	G-6 プロシード箱崎宮Ⅱ	G-17 プロシード金山
G-6 プロシード箱崎宮Ⅰ	G-9 プロシード大橋	G-18 プロシード吹上
G-7 プロシード箱崎宮Ⅱ	G-10 プロシード那珂川	G-19 プロシード豊田
G-8 プロシード大間通	G-15 プロシード福岡高宮	G-24 プロシード金山2
G-9 プロシード大橋	G-16 プロシード大瀬公園	G-25 プロシード新瑞橋
G-10 プロシード那珂川	R-1 プロシード松山	
G-15 プロシード福岡高宮	G-20 プロシード北堀江	
G-16 プロシード大瀬公園	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	

◆首都圏主要都市 **67**件
 ◆政令指定都市 **25**件
 ◆地方主要都市 **4**件
 合計 **96**件

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第19期実績)

単位(千円)

	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	41,487,700	13,969,000	1,654,100	57,110,800
総賃貸可能戸数(戸)	2,768	1,078	123	3,969
(A)賃貸事業収益	1,619,008	545,613	75,215	2,239,837
賃料収入	1,536,759	524,940	68,446	2,130,146
その他収入	82,249	20,673	6,768	109,691
(B)賃貸事業費用	415,484	132,739	15,516	563,740
賃借料	41,539	1,091	-	42,630
物件管理委託費	42,700	13,325	2,331	58,357
公租公課	82,955	31,418	3,238	117,612
水道光熱費	38,076	9,771	1,425	49,273
修繕費	73,804	25,538	1,862	101,205
定期保守代金	51,456	24,384	3,153	78,994
保険料	5,320	1,926	206	7,453
仲介手数料及び広告費	26,048	15,173	838	42,059
信託報酬	24,006	9,351	1,495	34,853
その他賃貸事業費用	29,577	758	963	31,299
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	1,203,523	412,874	59,698	1,676,096
(D)減価償却費	334,574	118,635	19,153	472,363
(E)賃貸事業損益(C)-(D)	868,948	294,238	40,545	1,203,732
(F)資本的支出	170,336	50,545	254	221,136
(G)NCF=(C)-(F)	1,033,187	362,328	59,444	1,454,960
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.8	5.9	7.2	5.9
稼働率(%)	96.6	95.7	95.7	96.3

(注1)「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2)「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19期実績)

単位(千円)

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-58	C-64	C-65	C-66	C-67	G-24	G-25	R-4
物件名	プロシード西新井	プロシード篠崎タワー	プロシード日本橋堀留町	プロシードTX流山セントラルパーク	プロシード行徳2	プロシード西葛西	プロシード金山2	プロシード新瑞橋	プロシード筑波学園都市
物件写真									
取得価格	5,172,000	1,564,000	1,485,800	979,700	830,000	875,600	2,040,400	2,129,600	775,600
所在地	足立区西新井栄町一丁目	江戸川区篠崎町七丁目	中央区日本橋堀留町二丁目	流山市前平井177番地	市川市福栄一丁目	江戸川区清新町二丁目	名古屋市中区金山二丁目	名古屋市瑞穂区瑞穂通八丁目	つくば市の宮三丁目
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	S・RC・SRC/18F・B2F	RC/10F	RC/13F	RC/5F	(一番館)RC/5F (二番館)S/3F	RC14F・B1F	RC/10F	RC/9F
建築時期	平成19年7月20日	平成20年3月17日	平成18年4月7日	平成26年4月11日	平成18年10月7日	(一番館) 平成5年10月17日 (二番館) 昭和60年7月23日	平成19年8月22日	平成17年8月19日	平成20年3月3日
賃貸借可能戸数	294戸	88戸	37戸	73戸	59戸	63戸	72戸	72戸	34戸
(A)賃貸事業収益	301,452	89,757	40,760	34,234	28,108	38,775	68,957	64,476	30,808
(B)賃貸事業費用	104,623	29,485	4,845	10,769	5,983	5,870	12,420	17,229	5,691
(C)賃貸事業収支	196,829	60,272	35,915	23,465	22,124	32,905	56,536	47,246	25,116
(D)減価償却費	93,493	25,153	4,381	18,523	5,066	2,876	17,449	15,421	8,145
(E)賃貸事業損益	103,335	35,119	31,534	4,941	17,057	30,029	39,087	31,825	16,970
(F)資本的支出	2,478	-	-	-	-	801	151	265	-
(G)NCF=(C)-(F)	194,350	60,272	35,915	23,465	22,124	32,104	56,385	46,981	25,116
年換算NOI利回り	7.6%	7.7%	4.8%	4.8%	5.3%	7.5%	5.5%	4.4%	6.5%
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%	(高層棟)2.6% (低層棟)4.4%	7.5%	2.9%	6.5%	(一番館)11.0% (二番館)8.1%	6.2%	6.2%	3.8%

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) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%) (注5)	竣工年月日 (注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.9	1,043,145	1,230,000	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	1.1	592,032	771,000	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	1.2	625,092	716,000	1,243.80	1,200.44	57	0	96.5	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	1.0	637,655	511,000	1,019.27	916.44	9	8	89.9	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.1	634,817	719,000	2,076.68	1,926.06	28	22	92.7	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	0.7	477,009	483,000	1,685.73	1,643.93	33	1	97.5	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	0.5	336,234	274,000	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	275,837	293,000	1,344.74	1,313.56	43	10	97.7	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.6	354,365	313,000	1,218.56	1,157.54	20	7	95.0	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	0.5	289,081	290,000	963.00	906.00	34	3	94.1	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	0.5	310,577	305,000	838.95	725.34	26	6	86.5	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	0.4	226,111	240,000	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	201,288	191,000	648.11	606.11	30	14	93.5	3.6	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.4	241,848	230,000	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	0.3	175,525	217,000	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	95,548	104,000	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	1.6	908,930	871,000	890.22	849.62	40	6	95.4	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	0.9	493,461	438,000	527.88	503.38	26	0	95.4	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.8	488,530	452,000	1,786.58	1,721.10	21	8	96.3	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	0.8	498,442	540,000	1,629.07	1,629.07	27	9	100.0	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	0.7	413,940	384,000	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	0.6	367,316	347,000	1,605.12	1,538.24	24	31	95.8	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	1.4	767,991	721,000	808.65	787.37	37	2	97.4	8.3	平成18年8月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.4	747,662	740,000	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	0.6	321,971	401,000	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	0.8	469,807	420,000	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	0.8	455,167	476,000	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	0.8	439,551	498,000	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	2.7	1,477,662	1,563,000	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	1.1	696,732	646,000	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	0.6	364,631	332,000	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	0.4	264,598	250,000	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	1.3	793,895	755,000	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	0.5	317,104	233,000	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27年4月30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 (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) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.5	336,584	250,000	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	1.7	1,016,659	895,000	961.88	961.88	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日	
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.9	582,104	540,000	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	0.4	273,540	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	1.1	686,047	587,000	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	0.5	284,777	311,000	602.39	556.63	25	3	92.4	4.4	平成16年1月9日	
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	9.1	4,128,410	6,500,000	20,137.85	19,509.18	294	146	96.9	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	3.9 5.0 3.5 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.8	438,249	512,000	764.48	708.58	26	0	92.7	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	184,382	167,000	518.31	465.84	20	2	89.9	6.6	平成3年6月21日	
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	2.0	1,245,588	1,196,000	3,061.94	3,007.11	54	35	98.2	一番館 10.7 二番館 11.8	10.7 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	0.5	294,055	261,000	483.43	450.09	29	0	93.1	10.6	平成3年11月26日	
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.5	336,897	292,000	449.96	449.96	28	0	100.0	11.7	昭和63年12月8日	
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.8	546,536	527,000	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	1.3	719,740	647,000	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	1.2	672,444	572,000	1,391.55	1,330.36	47	0	95.6	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	0.6	308,389	348,000	659.68	605.00	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	0.9	528,548	566,000	996.44	996.44	40	0	100.0	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	1.5	959,308	755,000	1,630.24	1,598.84	104	2	98.1	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	1.0	610,344	582,000	1,246.48	1,214.68	77	0	97.4	19.0	昭和63年5月12日	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.6	382,499	355,000	855.00	837.90	50	4	98.0	7.2	平成3年3月12日	
C-55	プロシード柏樸大塚	神奈川県	234,000	0.4	243,678	201,000	741.24	693.57	29	7	93.6	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	1.6	887,484	1,070,000	2,134.07	2,033.10	35	13	95.3	4.2	平成20年9月18日	
C-57	プロシード柏トワ	千葉県	537,100	0.9	529,159	619,000	1,149.95	1,093.95	38	6	95.1	5.4	平成21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	2.7	1,633,237	1,940,000	5,117.49	4,941.95	88	30	96.6	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2.6 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	0.7	436,005	485,000	779.84	738.57	35	2	94.7	7.7	平成19年8月31日	
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.6	348,745	365,000	600.62	600.62	35	1	100.0	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	1.2	728,488	798,000	1,635.59	1,606.49	66	34	98.2	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	0.9	531,299	552,000	945.00	945.00	45	1	100.0	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	1.3	774,841	833,000	2,005.76	1,886.11	25	20	94.0	14.7	平成13年3月30日	
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	2.6	1,553,103	1,550,000	1,904.45	1,722.45	37	2	90.4	7.5	平成18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	1.7	1,114,119	1,030,000	2,976.85	2,840.21	73	0	95.4	2.9	平成26年4月11日	
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.5	880,888	840,000	1,626.54	1,515.90	59	20	93.2	6.5	平成18年10月7日	
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.5	958,236	926,000	2,993.52	2,800.63	63	39	93.6	(一番館) 11.0 (二番館) 8.1	11.0 8.1	(一番館) 平成5年10月17日 (二番館) 昭和60年7月23日
首都圏主要都市小計			41,487,700	72.6	41,957,971	44,211,000	100,203.74	96,842.93	2,768	622	96.6			

ポートフォリオ一覧③(平成27年4月30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 (%) (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) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.7	365,994	517,000	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	0.4	242,491	287,000	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	219,255	261,000	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	141,213	221,000	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	0.1	85,320	126,000	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	0.1	83,335	90,600	415.30	415.30	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	0.1	79,949	81,500	411.50	411.50	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	0.7	347,223	436,000	1,101.56	1,005.58	44	6	91.3	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	222,344	238,000	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	157,202	239,000	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	0.5	249,357	219,000	620.22	546.74	10	8	88.2	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	59,913	40,800	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	1.4	726,649	868,000	1,958.44	1,930.39	77	11	98.6	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	0.5	286,421	341,000	922.40	859.85	30	4	93.2	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	0.8	436,172	451,000	1,312.29	1,244.51	46	10	94.8	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	0.8	499,982	354,000	1,128.92	1,109.20	50	8	98.3	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	1.8	1,047,458	1,180,000	2,733.58	2,574.95	94	18	94.2	6.0	平成20年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.9	518,637	575,000	1,204.65	1,156.78	48	15	96.0	6.2	平成20年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.4	230,082	251,000	752.04	752.04	27	8	100.0	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	3.4	2,010,747	2,190,000	4,146.18	3,922.83	106	8	94.6	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	1.5	925,814	1,010,000	1,775.89	1,669.82	56	3	94.0	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	1.4	831,779	877,000	1,590.64	1,540.08	61	6	96.8	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	172,598	168,000	482.72	482.72	1	0	100.0	14.8	平成19年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	3.6	2,211,331	2,090,000	4,218.01	4,002.06	72	31	94.9	6.2	平成19年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	3.7	2,290,797	2,160,000	5,335.93	4,738.50	72	45	88.8	6.2	平成17年8月19日
政令指定都市小計			13,969,000	24.5	14,442,077	15,271,900	40,251.61	38,504.19	1,078	295	95.7		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.1	106,531	94,100	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	0.7	351,960	436,000	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	0.7	397,051	495,000	1,381.34	1,336.34	36	25	96.7	3.6	平成20年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	1.4	849,252	797,000	2,659.71	2,487.74	34	35	93.5	3.8	平成20年3月3日
地方主要都市小計			1,654,100	2.9	1,704,795	1,822,100	5,959.94	5,702.47	123	75	95.7		
ポートフォリオ合計			57,110,800	100.0	58,104,844	61,305,000	146,415.29	141,049.59	3,969	992	96.3	3.2	

(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が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、不動産登記簿簿面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。

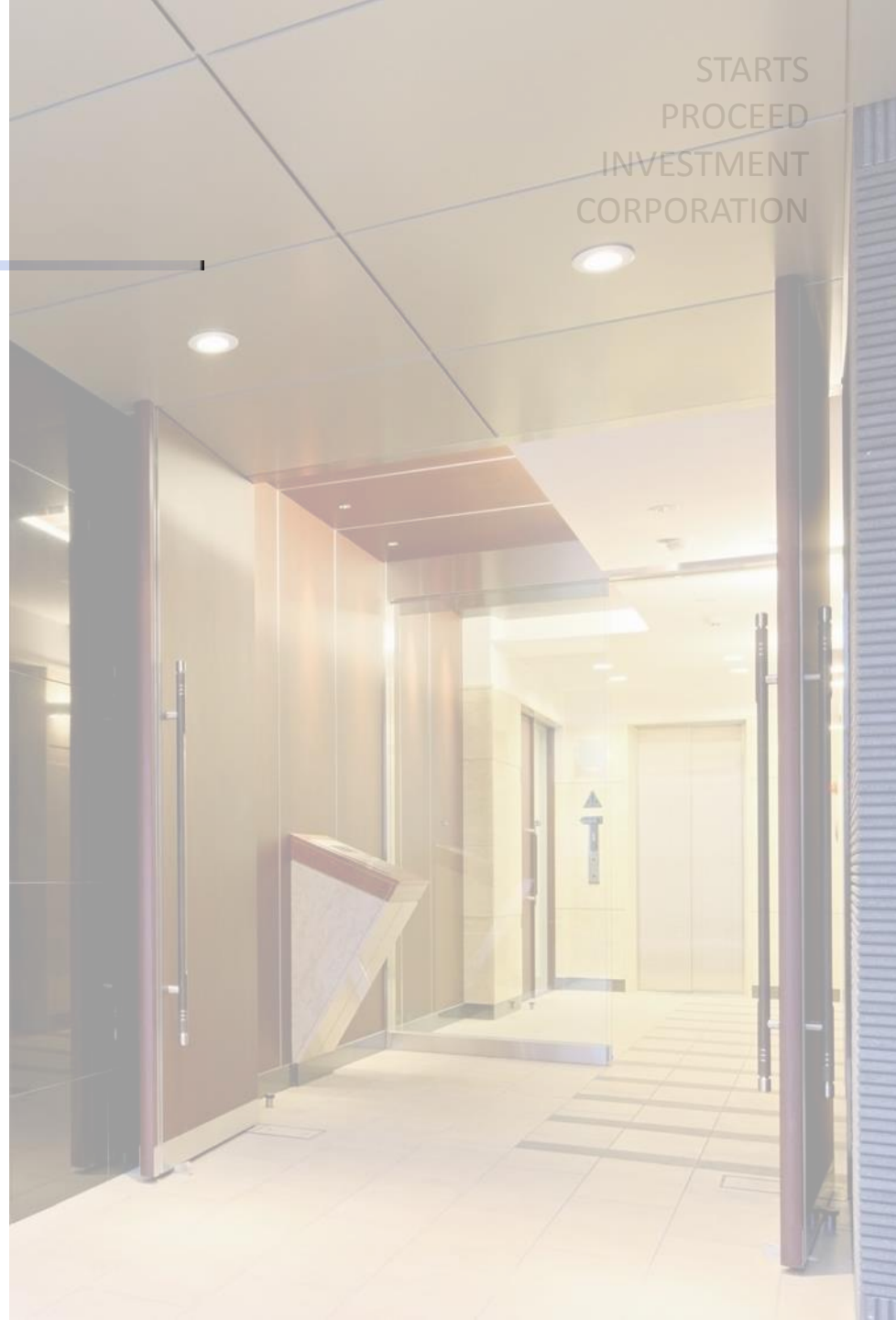
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(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。

4.運用会社の概要

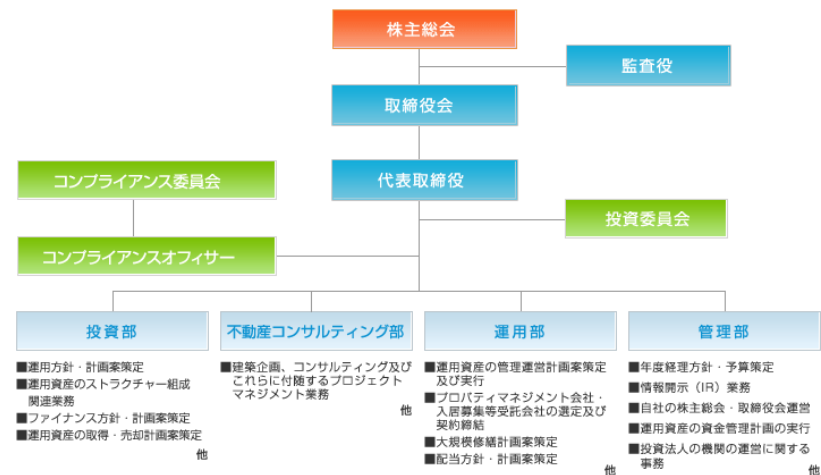


- 設 立 平成13年10月31日
- 沿 革
 - 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(3)第80325号)
 - 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
 スタートアセットマネジメント投信株式会社をスタートアセットマネジメント株式会社に商号変更

■ 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3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。