



第23期(平成29年4月期)決算説明会資料
平成29年6月15日

第23期決算概要

第23期決算ハイライト	3
外部成長	4
第23期 期初予想及び前期実績との比較並びに第24期・第25期予想	6
スターツグループの協力体制	7
ポートフォリオについて	8
運用資産の稼働状況	9
運用資産に関する賃貸借条件の状況	10
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第20期～第23期末の入居実績)	11
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	12
運用資産の各指標の推移	13
財務状況	14
投資口価格の推移	15
投資主の状況(平成29年4月30日現在)	16

今後の運用方針

第24期以降の運用方針	18
イメージ・資産価値向上のための取り組み	19
平成29年3月31日取得資産(交換による取得物件)	20
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	21
スポンサーによる開発物件	22
スポンサーの取得物件	25
運用会社のコンサルティング事例	26
平成29年5月24日 リファイナンスの概要	28
リファイナンス後(平成29年5月24日)の概要	29

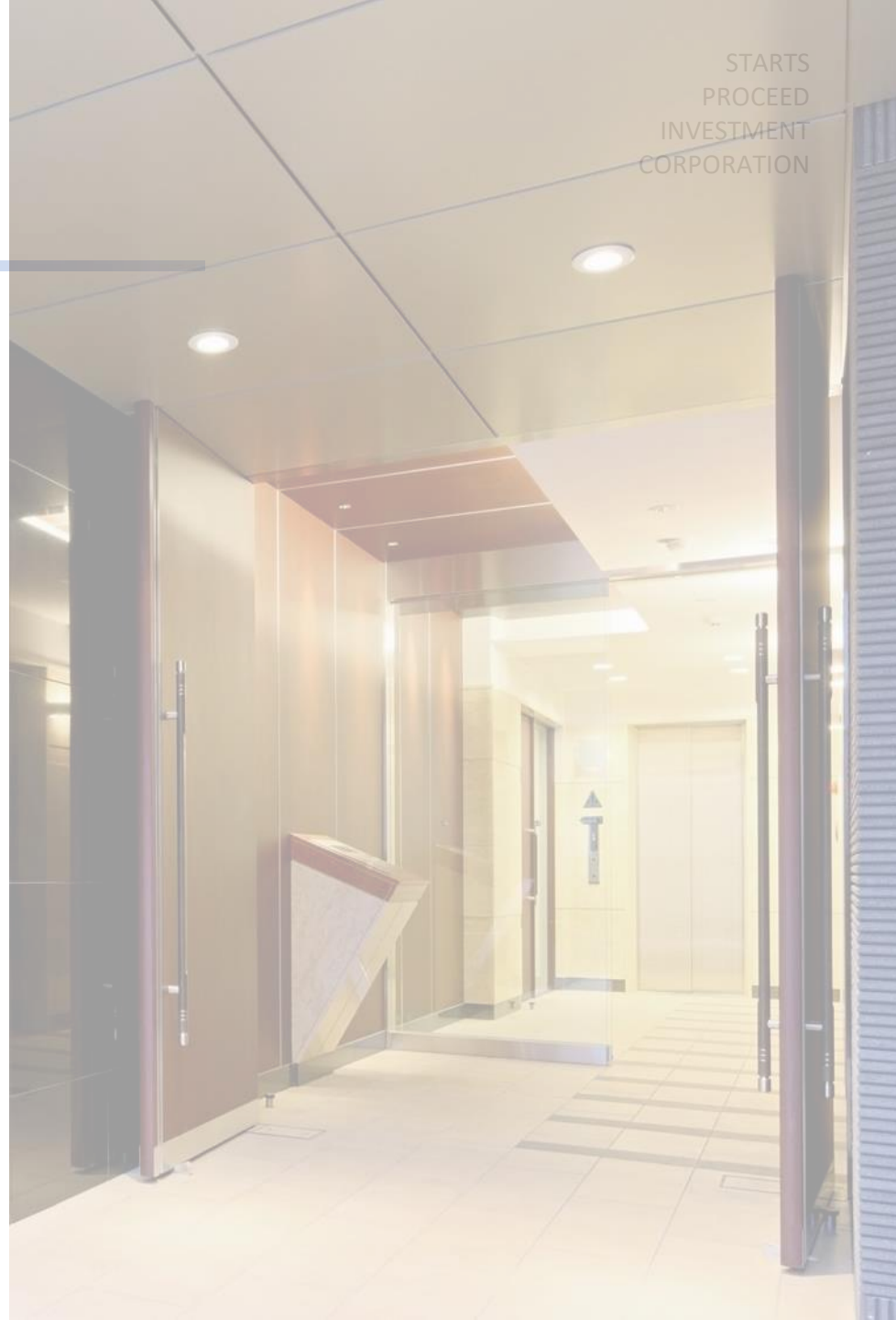
参考資料

貸借対照表	31
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	32
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	33
有利子負債の状況(平成29年4月30日現在)	34
ポートフォリオマップ	37
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第23期実績)	38
主要物件の収益状況(第23期実績)	39
ポートフォリオ一覧(平成29年4月30日現在)	40

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	44
--------------------	----

第23期決算概要



■ 第23期 1口当たり分配金

期初予想分配金		確定分配金	前期比 (第22期実績 4,204円)
4,200円/口	+197円	4,397円/口	+193円

■ 第23期 運用サマリー

取得価格合計	82,088百万円
物件数	111物件
総賃貸可能戸数	5,234戸

外部成長	15物件を240億円で取得 2物件を譲渡し、サービス付き高齢者向け住宅1物件を取得 (スターツアメニティー株式会社との交換による)	
内部成長	期中平均稼働率	95.4% (前期95.6%)
	NOI利回り(取得価格ベース)	5.4% (前期 5.9%) (注)
財務戦略	格付取得 株式会社日本格付研究所(JCR) : A-(安定的) 期末総資産LTV 48.9%(前期48.4%)	

(注) NOI利回りにつきましては、期中の売却・取得物件のNOIも含まれます。なお平成29年3月31日付の交換取引による取得物件及び譲渡物件は集計から除外しています。

■ 第23期 決算・分配状況の推移

項目	単位	第19期 (平成27年4月期)	第20期 (平成27年10月期)	第21期 (平成28年4月期)	第22期 (平成28年10月期)	第23期 (平成29年4月期)
営業収益	百万円	2,239	2,220	2,239	2,245	2,980
営業利益	百万円	947	914	918	918	1,292
経常利益	百万円	728	703	715	732	1,130
当期純利益	百万円	726	701	713	730	1,129
総資産額	百万円	61,893	61,754	61,704	61,667	87,373
純資産額	百万円	30,822	30,797	30,809	30,826	43,359
自己資本比率	%	49.8	49.9	49.9	50.0	49.6
発行済投資口の総口数	口	173,777	173,777	173,777	173,777	256,777
1口当たり純資産額	円	177,370	177,223	177,292	177,391	168,860
1口当たり分配金	円	4,182	4,035	4,104	4,204	4,397

※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少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。

■ 公募増資による新規取得について

公募増資により、資産規模(帳簿価額)は**578億円**から**830億円**へと、約**1.4倍**に成長しました。

● 公募増資の概要

発行決議日
平成28年11月4日

調達金額
約121億円 (注)

発行口数
83,000口

● ポートフォリオの質の向上

	第22期末 取得済資産	公募増資による 新規取得資産
資産規模の拡大 (物件数)	578億円 (97物件)	240億円 (15物件)
1物件当たりの 平均取得価格の増加	6.0億円	16.1億円
平均築年数の低減	15.2年	10.4年

● 公募増資による取得物件一覧(15物件)

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	2,449
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	2,549
C-71	プロシード鶯の木	東京都大田区	917
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	1,080
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	1,830
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (百万円)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	2,170
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	1,070
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市	942
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市	2,040
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	1,670
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市	535
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市	831
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市	698



(注)その他、銀行借入で129.6億円を調達しています。

■ 運用資産の入替について

スターツアメニティー株式会社と平成29年3月31日に交換しました。譲渡は鑑定評価額以上で、取得は鑑定評価額より低廉な価格で成立しました。

譲渡価格(2物件計) 365百万円

譲渡資産	
物件名	プロシード元町
所在地	北海道札幌市東区
建築年月日	平成3年2月20日 (築26年)
総戸数	35戸
取得価格	148百万円
鑑定評価額	233百万円
譲渡資産	
物件名	プロシード元町2
所在地	北海道札幌市東区
建築年月日	平成2年12月11日 (築26年)
総戸数	19戸
取得価格	85百万円
鑑定評価額	132百万円

交換



取得価格 380百万円

【オペレーター:スターツケアサービス株式会社】

取得資産	
物件名	ライフサポートレジデンス 船堀駅前
所在地	東京都江戸川区船堀
建築年月日	平成25年1月14日 (築4年)
小規模多機能型居宅介護	1階
高齢者向け住宅	1階受付 2階~5階 (28戸)
鑑定評価額	401百万円



※物件の詳細は20ページをご参照下さい。

本交換実施の意義

- 平均築年数の低減化
- 老朽化に伴う今後の修繕・資本的支出の回避
- 高齢者向け施設 ⇒ 運用ノウハウの蓄積、多様化
- 譲渡益の繰り延べを実施
 - 土地・建物取引について圧縮記帳を行い、譲渡益の一部を繰り延べ
 - 圧縮後の交換差益15百万円を計上



ポートフォリオの質的向上へ

■ 期初予想との比較

(百万円)

	第23期予想	第23期実績	予想比差異
営業収益	2,984	2,980	△-4
うち賃貸事業収入	2,984	2,964	△20
うち交換差益	-	15	15
営業費用	1,700	1,687	△13
うち賃貸事業費用	1,316	1,339	22
うちその他費用	383	347	△35
営業利益	1,283	1,292	9
経常利益	1,080	1,130	50
当期純利益	1,078	1,129	51
1口当たり分配金	4,200円	4,397円	197円

第23期 予算比差異について

【営業収益】

- ・賃料収入及び駐車場収入が数物件で予想比マイナスとなり、賃貸事業収入は20百万円のマイナス。
- ・交換差益が15百万円発生。
- ・営業利益は9百万円のプラス。

【経常利益】

- ・期中取得物件の消費税差額益50百万円(期初予想10百万円)を計上した事等により50百万円のプラス。

■ 前期(第22期)実績との比較

(百万円)

	第22期実績	第23期実績	前期比増減
営業収益	2,245	2,980	735
うち賃貸事業収入	2,245	2,964	719
うち交換差益	-	15	15
営業費用	1,327	1,687	360
うち賃貸事業費用	1,029	1,339	310
うちその他費用	298	347	49
営業利益	918	1,292	374
経常利益	732	1,130	398
当期純利益	730	1,129	399
1口当たり分配金	4,204円	4,397円	193円

第23期 前期比増減について

【営業収益】

- ・繁忙期に加え、主として新規物件取得が寄与し、前期比719百万円の増加。

【営業利益】

- ・物件取得に伴い賃貸事業費用も増加したが、営業利益では374百万円の増加。

■ 第24期・第25期予想

(百万円)

	第24期予想	第25期予想	増減
営業収益	2,965	3,013	47
営業費用	1,692	1,738	46
うち賃貸事業費用	1,280	1,324	44
うちその他費用	412	413	1
営業利益	1,272	1,274	1
経常利益	1,067	1,080	12
当期純利益	1,065	1,078	12
1口当たり分配金	4,150円	4,200円	50円

第24期、第25期予想について

【第24期】

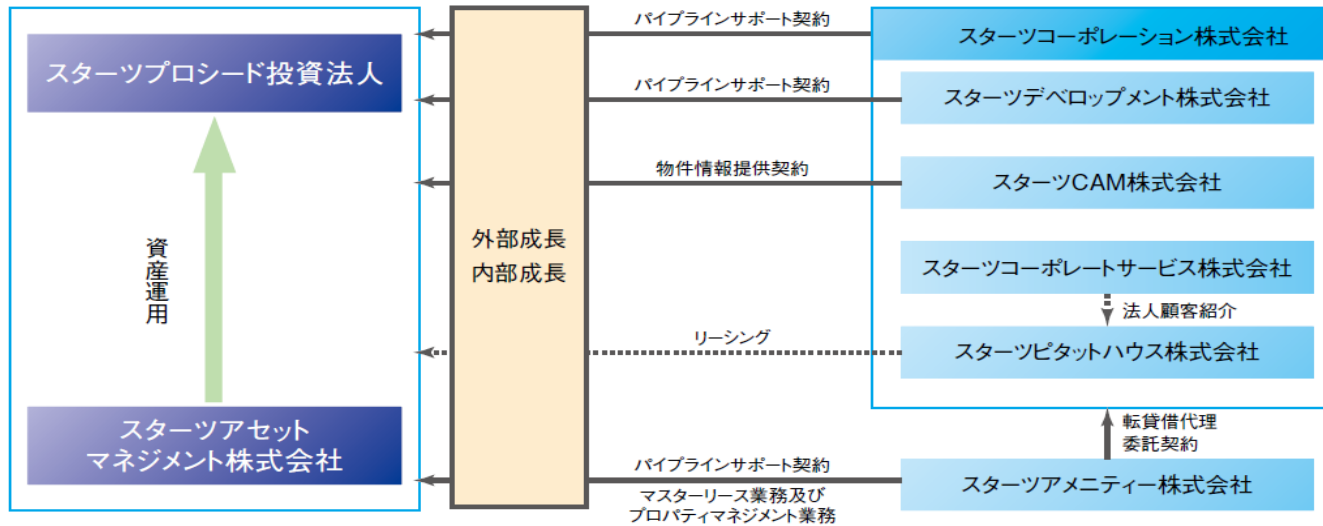
- ・非繁忙期に加え、物件取得に伴う固定資産税の費用化等のコスト増を見込み、前期の消費税差額益50百万円(特殊要因)を除き巡航ベースで見て4,150円の配当予想。

【第25期】

- ・賃料収入増加と金融コスト低減を図り、4,200円の配当予想。

(注)上記の第24期・第25期の予想数値は、平成29年6月14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。

■ 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



建設



入居者募集



不動産管理



情報交換、商品開発協力



■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)

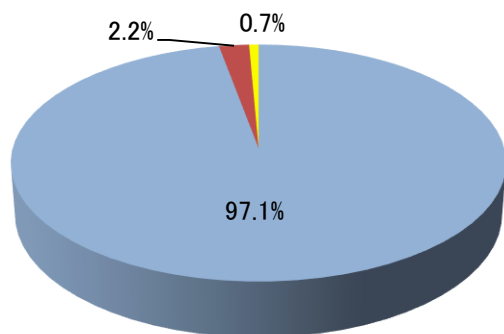
投資対象	特徴	価格比率
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。	80%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。	15%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。	
ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。	
高齢者向け住宅施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。	10%以内

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

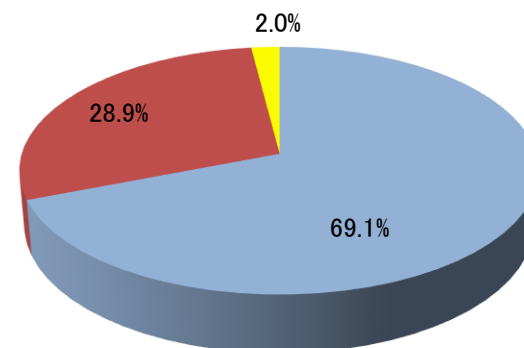
平成29年4月末現在

■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション ■ 高齢者向け住宅施設



平成29年4月末現在

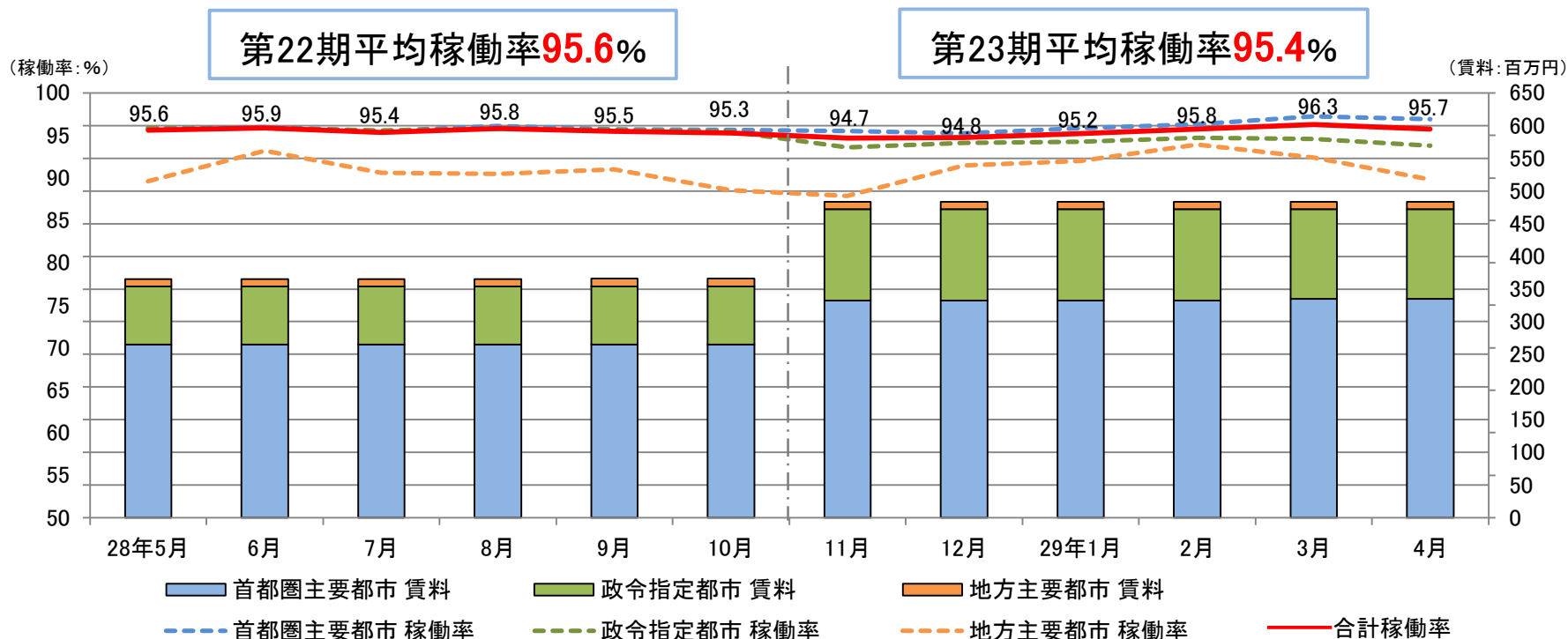
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 ■ 地方主要都市



(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況等により、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20期	第21期	第22期	第23期
物件数	96物件	96物件	97物件	96物件
合計(千円)	190,298	191,543	194,553	190,337
設定賃料(月)	0.68	0.68	0.68	(注3) 0.67

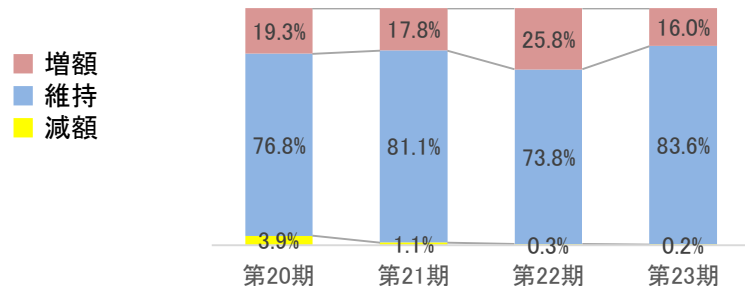
第23期の稼働率は平均**95%**以上の安定的な水準での推移となりました。

(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。

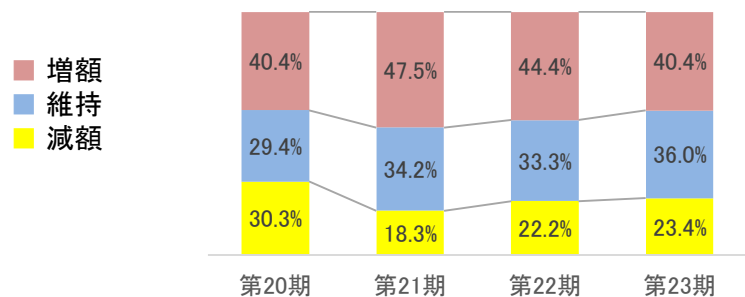
(注3) 平成28年11月21日取得の15物件については、賃貸契約での礼金が未発生のため除外しています。

■ 更新・新規契約時の条件設定 (注)

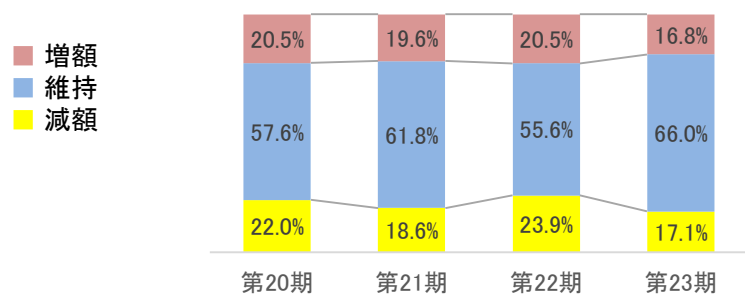
更新時の賃料改定



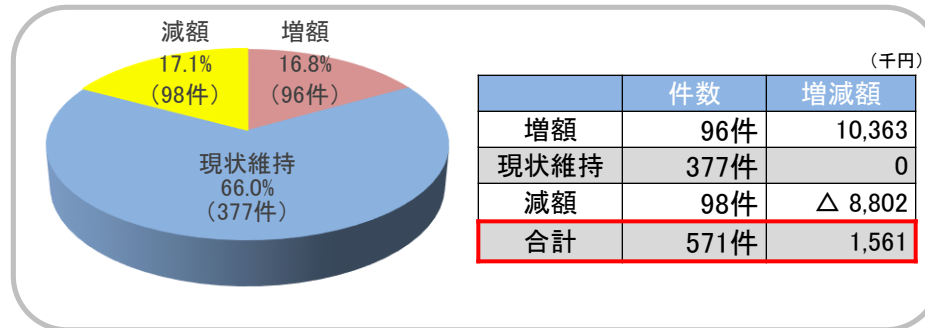
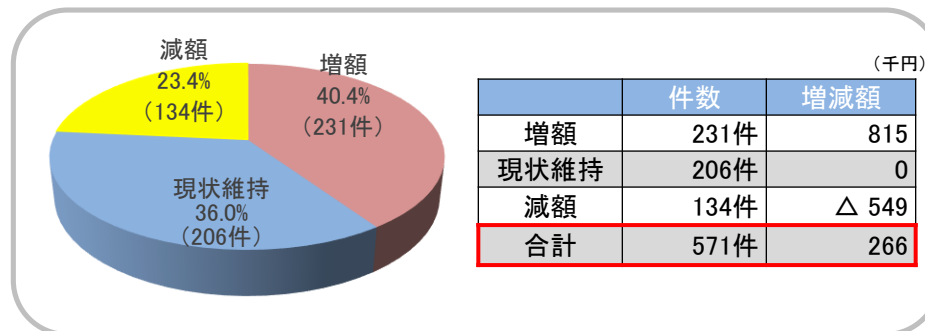
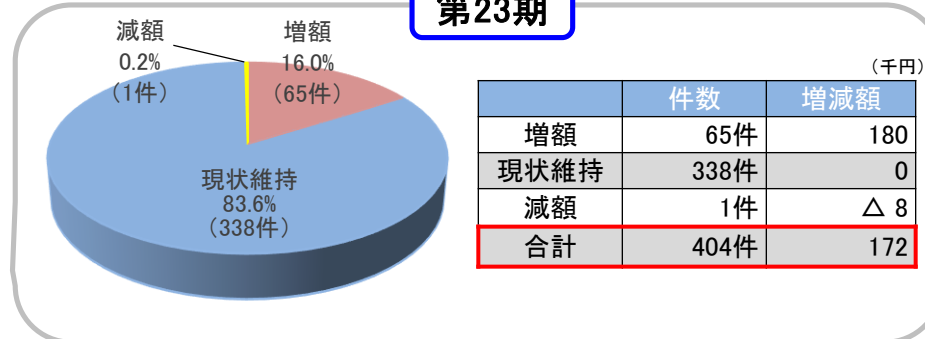
新規契約時と従前契約時の賃料差



新規契約時と従前契約時の礼金差



第23期

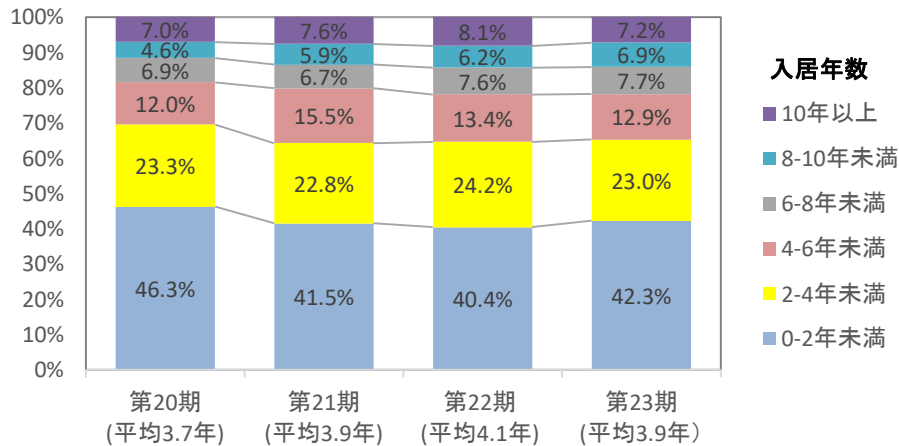


更新時の賃料改定は8期連続増額、新規契約時の賃料は3期連続増額しています。

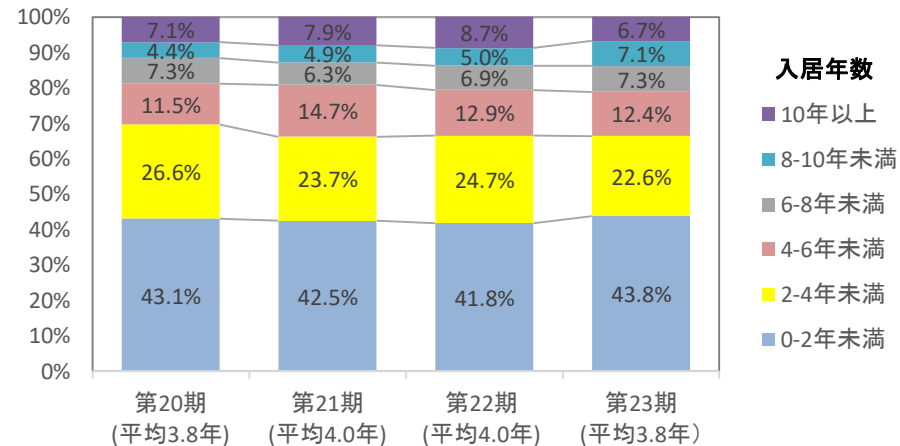
(注) 条件設定における数値は、パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件のものは含まれていません。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第20期～第23期末の入居実績)

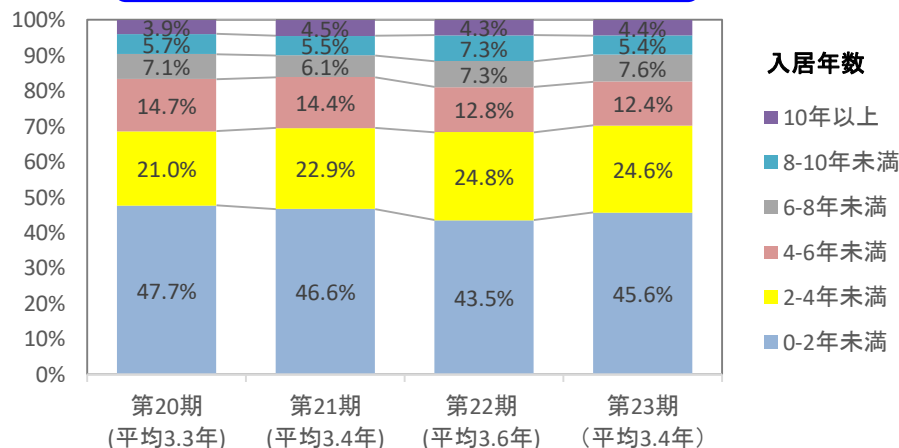
全体 (第23期末:平均3.9年)



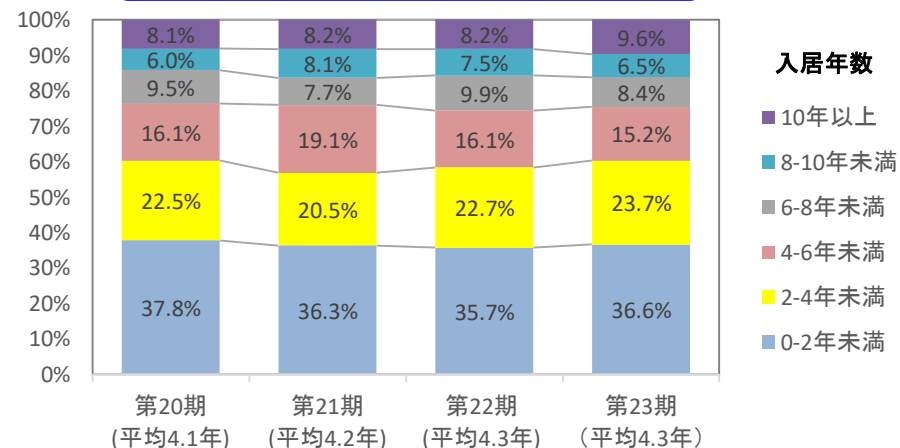
シングル (第23期末:平均3.8年)



DINKS (第23期末:平均3.4年)



ファミリー (第23期末:平均4.3年)



新規取得物件の平均年数が3.5年であった影響や、特にシングルにおいて2年未満の割合の増加が顕著だったことなどから、全体では平均3.9年と、前期4.1年を下回りました。

(注1)「入居年数」は、各期末時点での入居世帯に関しての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および(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前には集計から除外しています。
 (注3)全体には店舗事務所(61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。

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

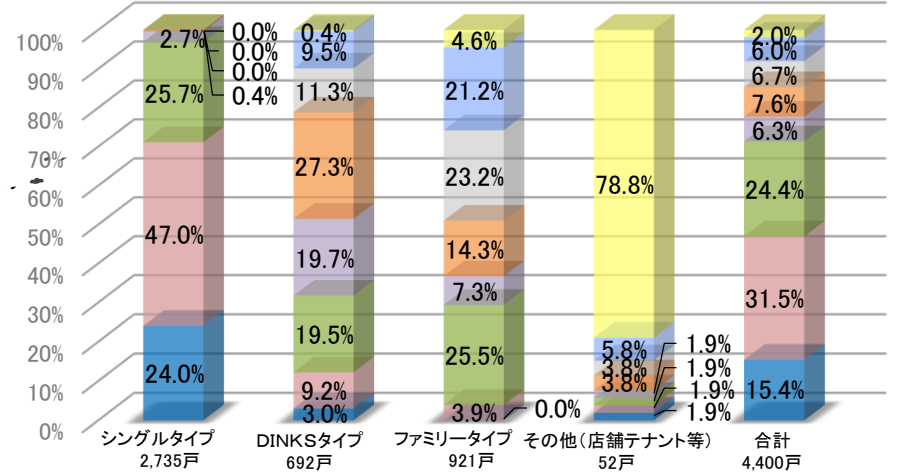
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、**最も需要の安定している平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。**

住戸タイプ別平均賃料帯

マスターリース種別	住戸タイプ	前期	当期(新規取得物件除く)		当期(新規取得物件を含む)			
		平均賃料(円)	平均賃料(円)	増減額(円)	増減(%)	平均賃料(円)	増減額(円)	増減(%)
パススルー	シングルタイプ	67,696	67,803	107	0.2	71,559	3,863	5.7
	DINKSタイプ	110,648	110,859	211	0.2	116,211	5,563	5.0
	ファミリータイプ	141,658	141,803	145	0.1	135,048	△ 6,610	△ 4.7
	その他(店舗テナント等)	464,110	493,620	29,510	6.4	456,394	△ 7,716	△ 1.7
固定賃料	全タイプ	68,153	69,869	1,716	2.5	69,869	1,716	2.5
全体	全タイプ平均	91,447	92,012	565	0.6	91,862	415	0.5

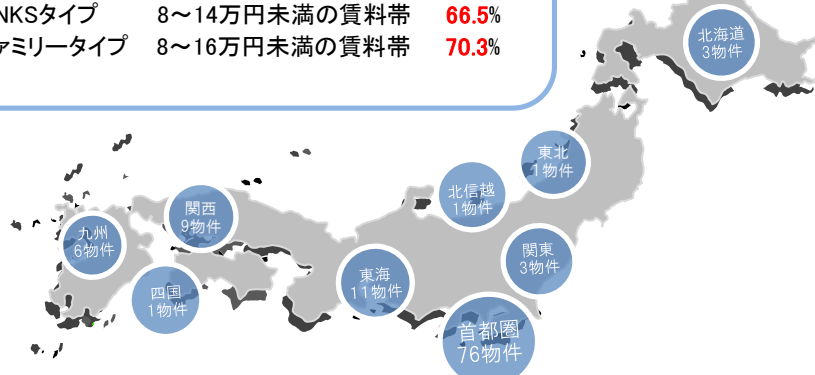
本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯 (注6)

■ 6万円以下 ■ 6~8万円 ■ 8~10万円 ■ 10~12万円 ■ 12~14万円 ■ 14~16万円 ■ 16万円~20万円 ■ 20万円以上



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 **72.7%**
- DINKSタイプ 8~14万円未満の賃料帯 **66.5%**
- ファミリータイプ 8~16万円未満の賃料帯 **70.3%**



(注1) 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。

(注2) 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(4,400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(831戸)についてはスターツプロシード投資法人、スターツ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。

(注3) 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。

(注4) 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23期末である平成29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5) 「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。

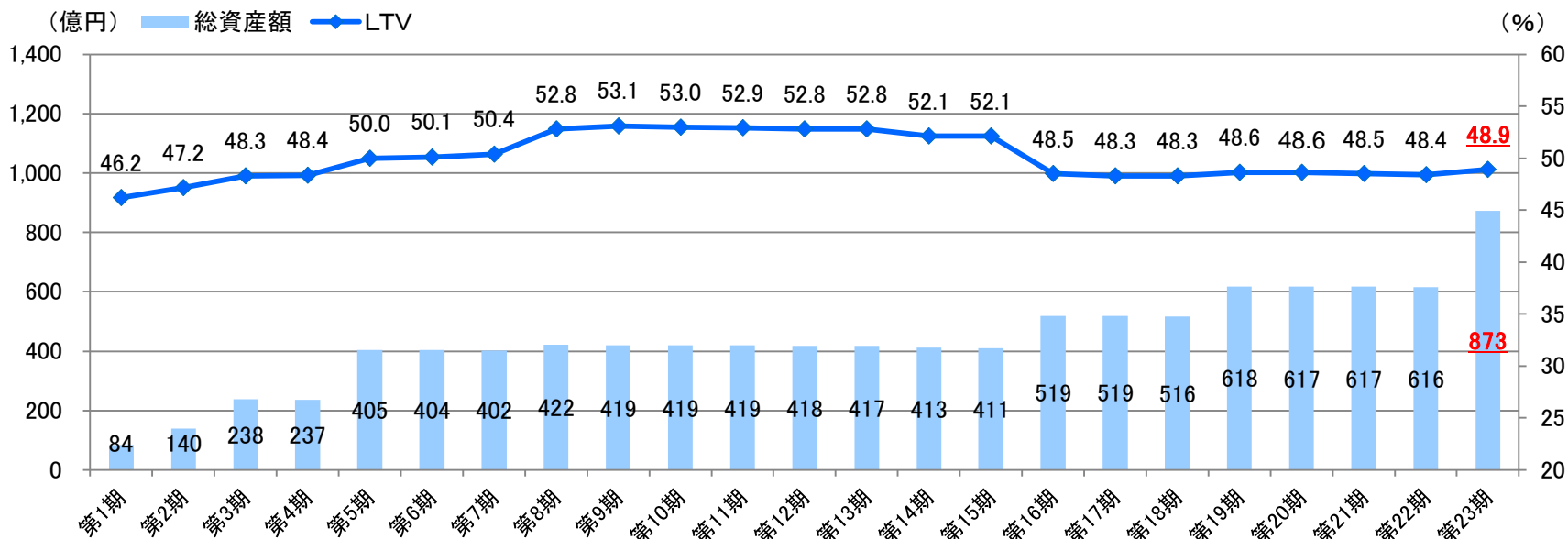
(注6) パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件及び(G-23)グループホームたのしい家大正、(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前は含まれていません。

	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)		NOI利回り (年換算鑑定評価額 ベース) (%) (注)		償却後利回り (取得価格ベース) (%) (注)	
			第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
取得時		第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期	第22期	第23期
首都圏主要都市	56,743	57,067	47,241	62,648	95.6	96.9	1,233	1,520	5.8	5.4	5.2	4.9	4.2	4.0
政令指定都市	23,690	24,364	16,038	25,938	95.4	93.8	414	625	5.9	5.3	5.2	4.8	4.2	4.0
地方主要都市	1,654	1,629	1,897	1,905	88.5	89.8	51	47	6.2	5.8	5.4	5.0	3.9	3.5
合計	81,708	83,061	65,176	90,091	95.3	95.7	1,698	2,193	5.9	5.4	5.2	4.9	4.2	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。なお平成29年3月31日付の交換取引による取得物件及び譲渡物件は集計から除外しています。

第23期の鑑定評価額は、対前期比で**253億円**増加し(第23期に新規取得の15物件及び交換取得1物件の評価額合計247億円を含む)、含み益は**74.3億円**となっています。NOI利回り(年換算取得価格ベース)は、全体で**5.4%**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。

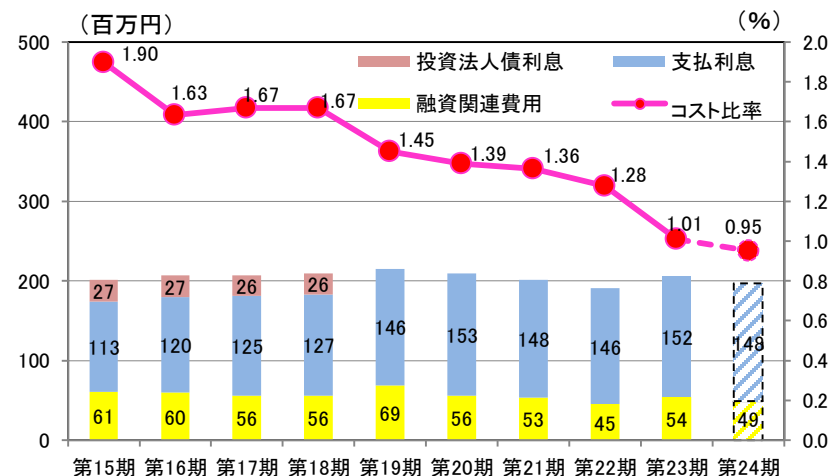
■ 第23期末有利子負債残高(平成29年4月30日)

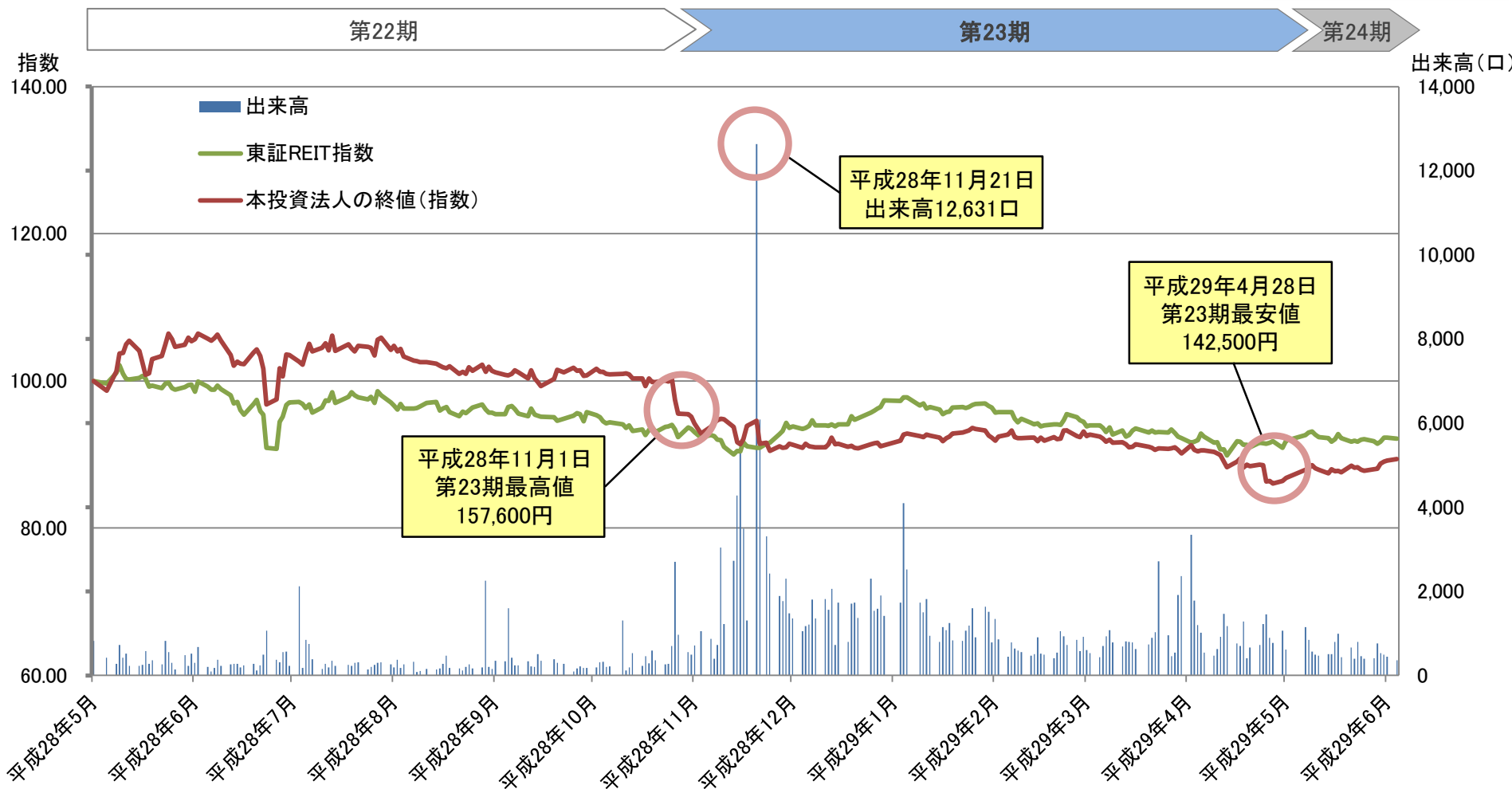
	(百万円)
	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	8,190
長期借入金	34,556
借入金合計	42,746
有利子負債比率(%)	48.9

■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)： **A-**(安定的)

■ 有利子負債コストの推移



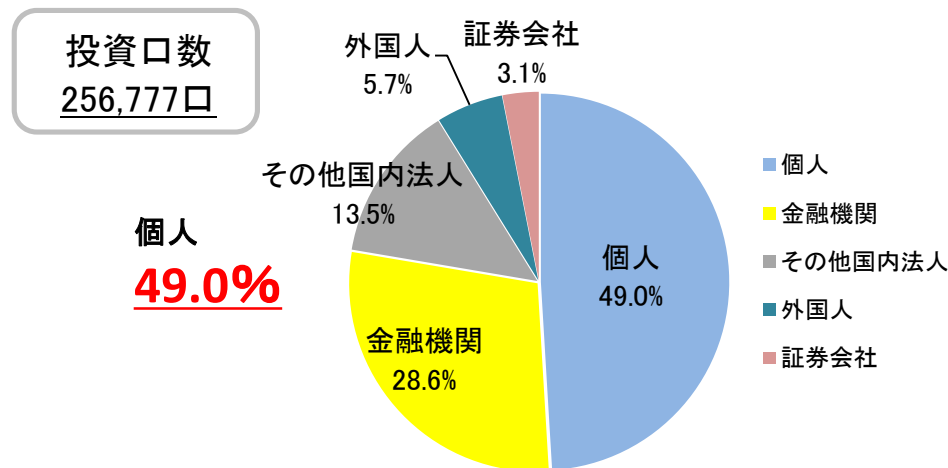
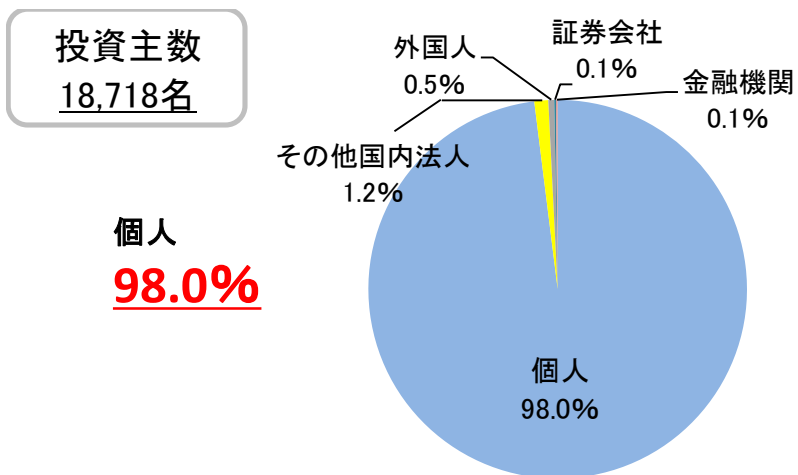


(注)本投資法人第22期期首の投資口価格終値165,600円及び同日付東証リート指数1,906を100とし、それを基点として価格・指数の推移を平成29年6月5日まで併示しています。

第23期中における投資口価格の終値ベース最高値は**157,600円**(平成28年11月1日)、最安値は**142,500円**(平成29年4月28日)でした。

投資主の状況(平成29年4月30日現在)

第23期末の投資主及び投資口の構成

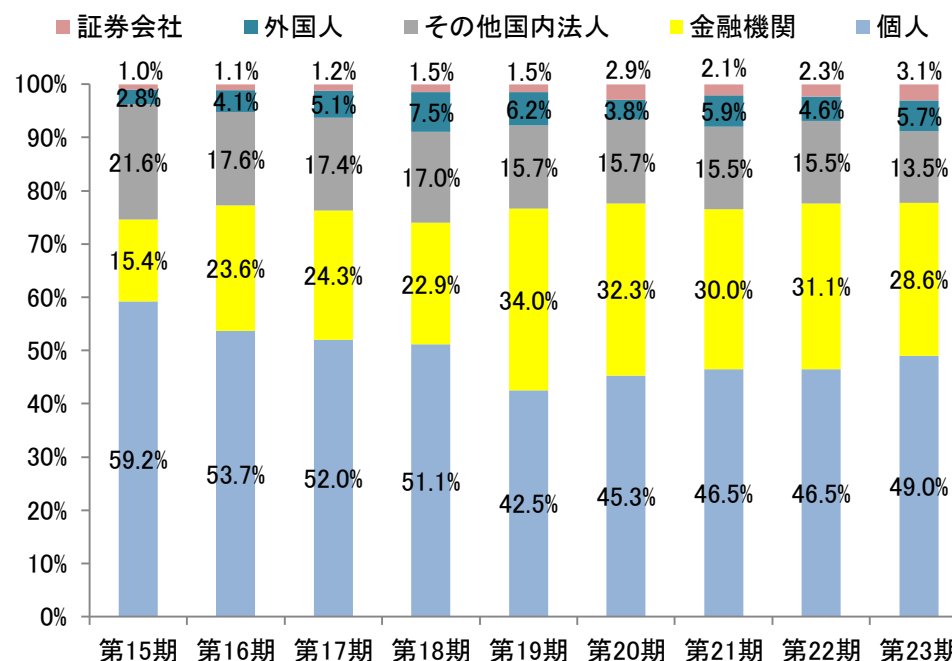


第23期末の主要投資主

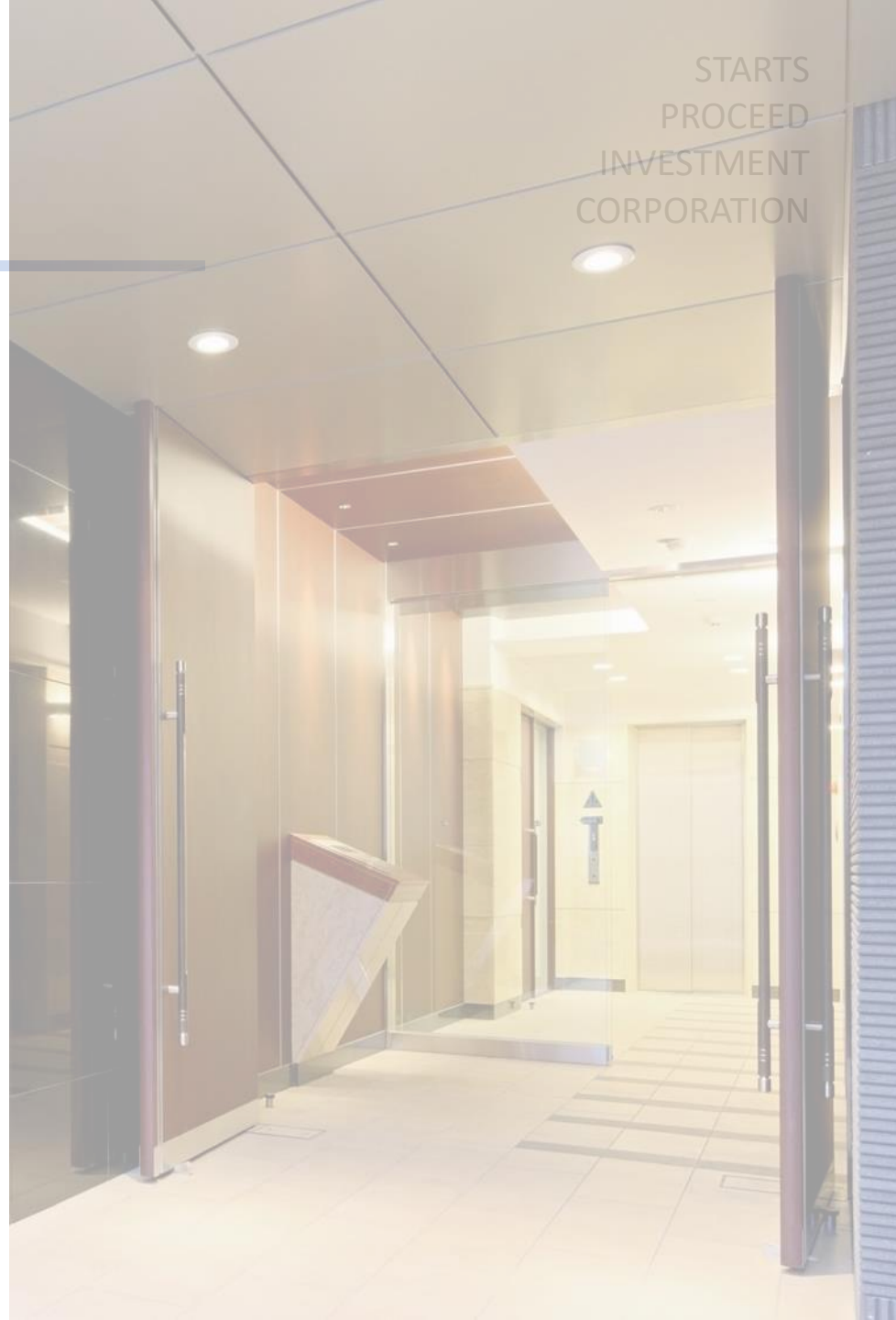
順位	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	スタートコーポレーション株式会社	28,245	10.99
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	23,970	9.33
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	15,768	6.14
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	14,499	5.64
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,536	2.93
6	近畿産業信用組合	3,313	1.29
7	松井証券株式会社	2,664	1.03
8	DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	2,425	0.94
9	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,209	0.86
10	上田八木短資株式会社	1,861	0.72
11	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,853	0.72
12	MORGAN STANLEY & CO. LLC	1,352	0.52
13	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,249	0.48
14	GMOクリック証券株式会社	1,179	0.45
15	BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	1,072	0.41
16	吉田商事株式会社	1,000	0.38
17	野村証券株式会社	818	0.31
18	村石 久二	800	0.31
19	米沢信用金庫	780	0.30
20	朝日信用金庫	700	0.27
	合計	113,293	44.12

(注)投資主比率については、少数第2位未満を切捨てています。

投資主構成の推移(第15期～第23期)



今後の運用方針



第23期の主な取り組み

第24期(平成29年10月期)以降の新たな取り組み

外部成長

- 平成28年11月における公募増資(121億円)の実施と1,000億円ポートフォリオの早期構築
- スターツグループとの仕入における連携強化

- 株式公開時物件を中心とした築古物件の入替によるポートフォリオの質の向上
- 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、ケア施設などへの取り組み

内部成長

- 期中平均95%超の稼働率を維持
⇒期末稼働率 95.7% 期中平均稼働率 95.4%
- 大規模修繕によるエントランス意匠改善
(プロシード葛西・プロシード雪谷)
- 新規取得15物件のBMコスト削減
当初BM予算 : 29,940千円/期 59,880千円/年
コスト検討後BM予算 : 25,620千円/期 51,221千円/年
BMコスト削減額 : △4,320千円/期 △8,659千円/年

- 平均稼働率95%超を維持
 - ・スターツグループ各社との連携強化により運用資産の収益性向上
 - ・解約前ネット掲載推進、モデルルーム、家具家電リースの活用
 - ・資本的支出を活用した設備更新による資産価値及び収益性の向上
- コスト削減(修繕費・BM)の継続と費用平準化
- 解約時の適切な原状回復による競争力の維持向上

財務戦略

- 格付の取得: 日本格付研究所「A-(安定的)」
- 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

	21期末	22期末	23期末
平均残存期間	1.80年	2.55年	2.81年
平均金利	0.952%	0.973%	0.724%

- 財務基盤の一層の強化
 - ・平均借入残存期間の更なる長期化
 - ・金利の固定化については、金利動向を勘案しながら検討
 - ・返済期限の分散化及び借入コストの一層の低減
- 保守的なLTVのコントロールによる安定的な財務基盤の確保

安定した分配金の確保

大規模修繕計画に伴い実施した、エントランスのリニューアル工事の事例(外装リフレッシュ工事と一体)

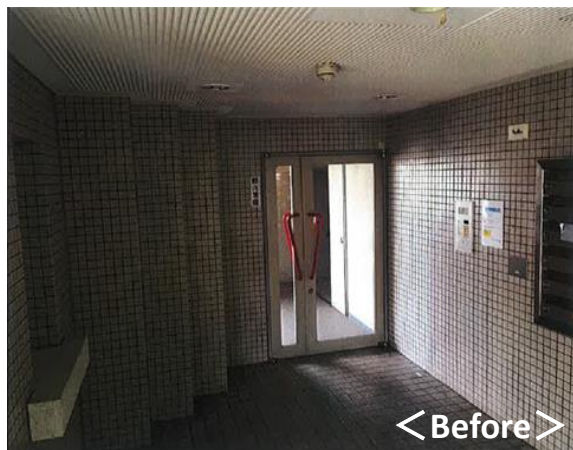
■プロシード葛西/エントランス・リニューアル

工事名 : 外装リフレッシュ工事
工期 : 平成29年2月～平成29年4月
工事金額 : 27,788千円(工事全体)



■プロシード雪谷/エントランス・リニューアル

工事名 : 外装リフレッシュ工事
工期 : 平成29年1月～平成29年4月
工事金額 : 23,760千円(工事全体)



イメージ
アップ



資産価値
向上

■ ライフサポートレジデンス船堀駅前



運営者(オペレーター) : スターツケアサービス株式会社

<物件概要>

構造・規模 : RC造・5階建
所在地 : 東京都江戸川区
竣工年月 : 平成25年1月
戸数 : 2戸(注1)
敷地面積 : 661.15㎡
延床面積 : 1,399.89㎡
用途 : サービス付き高齢者向け住宅施設(注2)

スターツケアサービス株式会社について

- 設立 平成15年7月
- 事業内容 保育・介護が中心事業
- 事業所数 全77事業所 定員1,149名

(注1)本物件は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括転賃しているため、総賃貸可能戸数を2戸としています。

(注2)スターツケアサービス株式会社が、サービス付き高齢者向け住宅事業及び小規模多機能型居宅介護事業をオペレーターとして運営する高齢者向け住宅施設です。

■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)



「タイムレスタウン新浦安」
全景イメージ

<計画概要>

分譲マンション	170戸	平成28年	12月	着工
		平成31年	3月	完成予定
分譲戸建	90区画	平成31年	1月	着工予定
		平成31年	3月期	完成引渡開始予定
福祉施設		平成28年	10月	着工
		平成31年	4月	運営開始予定



福祉施設概要

- 介護付有料老人ホーム(90名)
- デイサービス(20名)
- 居宅介護支援
- グループホーム(18名)
- 認可保育園(69名)

福祉施設外観(中央: 保育園棟 地上2階建)



福祉施設外観(シニア棟 地上3階建)



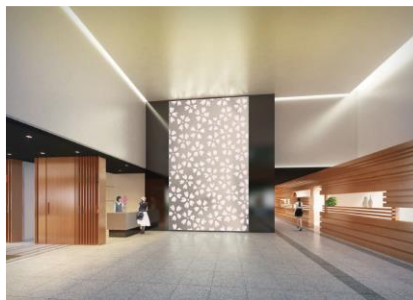
■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業

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



平成30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

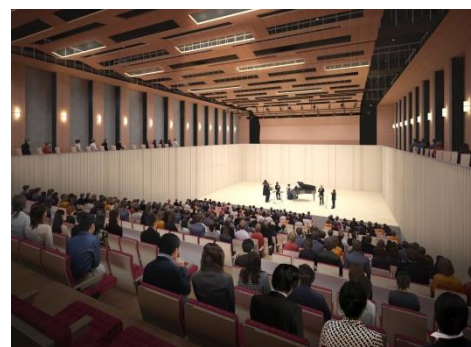
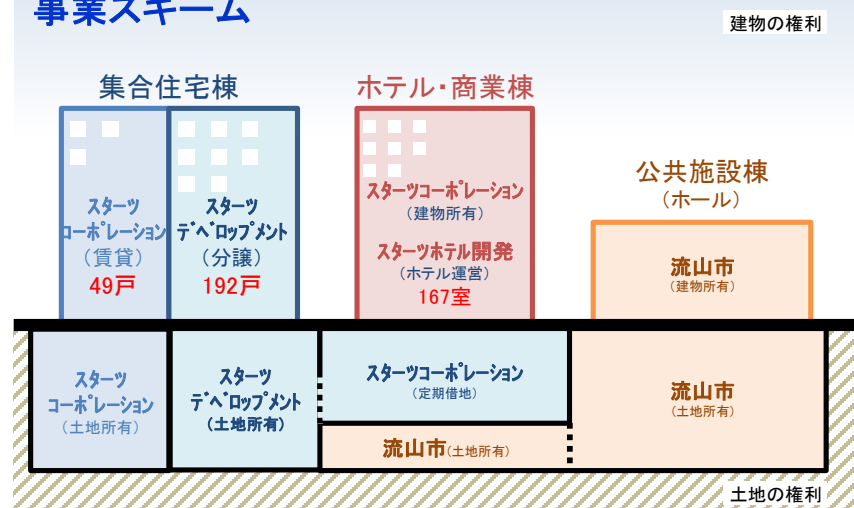
- 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スターツコーポレーション株式会社が事業者として選定され、本書の日付現在、平成30年7月の竣工に向けて建築中です。

■ 流山おおたかの森 市有地開発事業

「都心から一番近い森のまち」流山のシンボルとなる
“Culture Nest”



事業スキーム

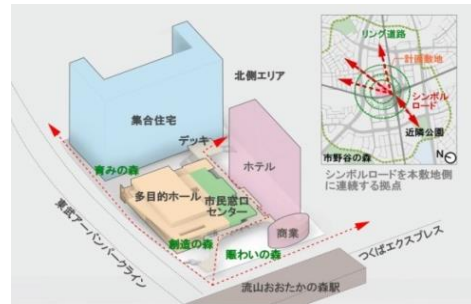


物件概要(平成29年6月15日付)

	集合住宅棟	ホテル・商業棟	公共施設棟
建築面積(㎡)	1,905.87㎡	1,032.19㎡	2,562.63㎡
延べ面積(㎡)	19,498.48㎡	8,151.81㎡	3,465.77㎡
建ぺい率(%)	45.38%	51.60%	64.95%
容積率(%)	399.99%	393.30%	87.85%
構造	RC造 基礎免震	鉄骨造	RC造+鉄骨造
階数(階)	地上14階	地上11階	地上2階
最高高さ(m)	46.35m	45.19m	13.38m
竣工引渡時期	平成32年1月	平成31年3月	平成31年3月
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲 192戸 賃貸 49戸 保育所を誘致予定 	<ul style="list-style-type: none"> 客室167室 (スイートルーム有) パンケツ、大浴場設置 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

スケジュール

- 平成27年 7月 募集要項の開示
- 平成27年 10月 提案書提出
- 平成27年 11月 優先交渉権者の決定
- 平成27年 12月 事業契約書締結
- 平成28年 1月 設計着手
- 平成29年 1月 公共施設棟 工事着手
- 平成30年 11月 ホテル商業棟 工事完成
- 平成31年 1月 公共施設棟 工事完成
- 平成32年 1月 集合住宅棟 工事完成



■ 仙台上杉プロジェクト



構造・規模：RC造・13階建
竣工年月：平成29年3月
戸数(間取り)：1K 100戸 2LDK 8戸 計108戸
所在地：宮城県仙台市上杉2丁目
敷地面積：402.24㎡
延床面積：4,141.73㎡
高さ：最高高さ 39.890m 最高軒高 39.540m
建築用途：共同住宅
用途地域：商業地域

■ 名古屋正木プロジェクト



構造・規模：RC造・13階建
竣工年月：平成30年8月(予定)
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2丁目
敷地面積：465.99㎡
延床面積：2,331.86㎡
高さ：40.075m
建築用途：共同住宅
用途地域：近隣商業地域

■ 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：平成20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㎡
高さ：最高高さ 59.94m 最高軒高 59.29m
建築用途：共同住宅、店舗、駐車場、保育所

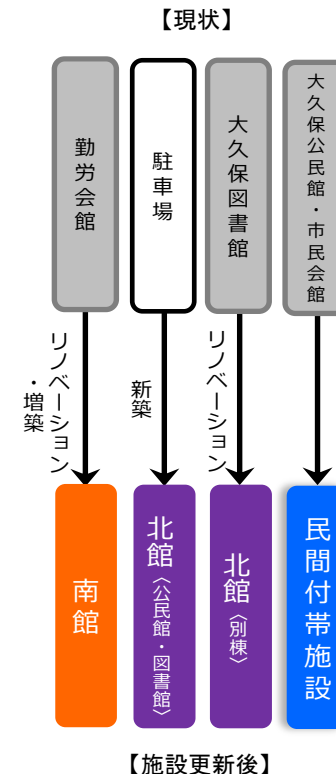


我が国の海の玄関、横浜港を臨む地に立つ「プロシード山下公園 ザ・タワー」。

みなとみらい線「元町中華街」駅より徒歩2分に位置し、周囲には異国情緒あふれる「ヨコハマ」を感じさせる建築物や、日本を代表するホテルや公園などが点在するエリアです。本物件の上層部からは横浜港やみなとみらい21、そして山手の丘陵地など、「ヨコハマ」を見渡すことができます。

■「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



民間付帯施設

PFI事業用地	45,583㎡
民間付帯事業用地	1,337㎡
都市公園	41,500㎡

■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業

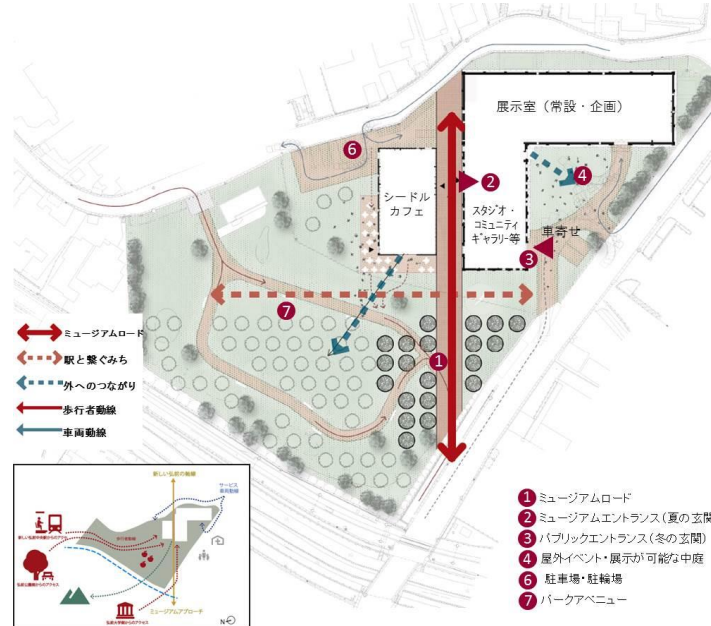
2017年3月 優先交渉権者選定



アート県 青森！そして“世界の弘前へ”
-赤煉瓦倉庫の魅力を未来へ繋ぐクリエイティブハブ-

【基本理念とミッション】

- 1 先進的な国内外のアートの紹介の場
- 2 現代の科学技術やデザインの発展を若い人々とシェアする事が出来るクリエイティブハブ
- 3 地域の住民がアートやデザインの事を学び、また集うコミュニティのための場
- 4 所蔵品、レジデンス事業、企画展の三つの機能をつなぐ基盤



施設概要

構造: 煉瓦造(一部鉄骨造) <美術館棟/アートセンター>
敷地面積: 5,313.07㎡

■延床面積: 3,0479.48㎡
■階数: 地上2階

<店舗/カフェ>

■延床面積: 457.59㎡
■階数: 地上1階

■ リファイナンス対象ローン

(百万円)

タームローン		I	R	合計
期間		5年	3年6ヶ月	
総額		1,090	3,100	4,190
内訳	みずほ銀行	1,090	-	1,090
	りそな銀行	-	650	650
	千葉銀行	-	500	500
	武蔵野銀行	-	500	500
	三井住友銀行	-	500	500
	あおぞら銀行	-	450	450
	東日本銀行	-	250	250
	オリックス銀行	-	150	150
	みずほ信託銀行	-	100	100
	-	-	-	-
変動金利		基準金利 +1.35%	基準金利 +1.00%	
返済方法		分割返済	期限一括	

(注1) 基準金利とは、全銀協1ヶ月TIBORを指します。



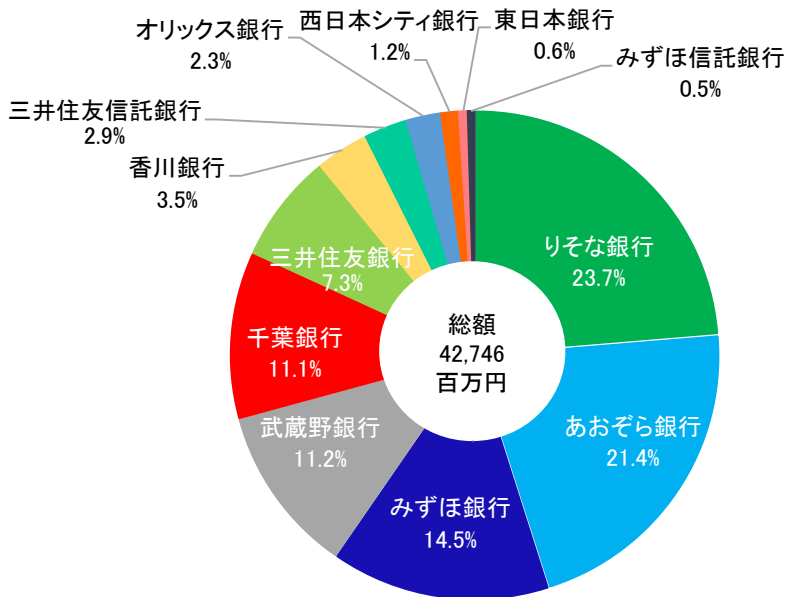
(百万円)

タームローン		2I	増減
期間		5年6ヶ月	
総額		4,190	△ 0
内訳	みずほ銀行	1,090	△ 0
	りそな銀行	385	△ 265
	千葉銀行	500	-
	武蔵野銀行	500	-
	三井住友銀行	500	-
	あおぞら銀行	215	△ 235
	東日本銀行	250	-
	オリックス銀行	150	-
	みずほ信託銀行	100	-
	西日本シティ銀行(注2)	500	500
変動金利		基準金利 +0.67%	
返済方法		期限一括	

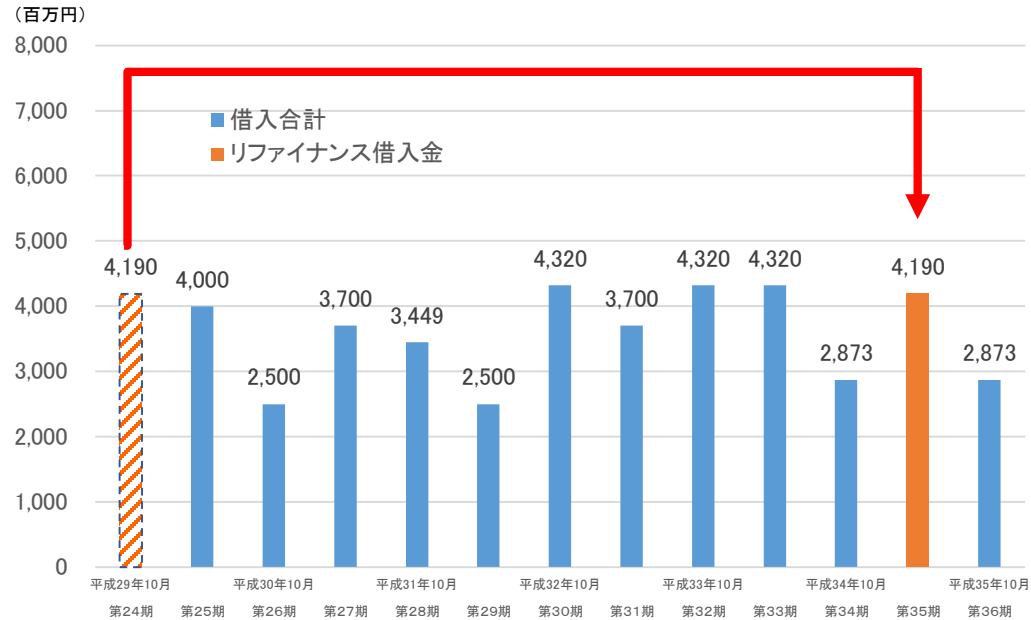
(注2) 本ローンより、新たに西日本シティ銀行を協調融資団に招聘しています。

	第21期末	第22期末	第23期末	リファイナンス後(5/24)
平均残存期間	1.80年	2.55年	2.81年	3.29年
固定化比率	41.5%	41.6%	29.0%	29.0%
平均金利	0.952%	0.973%	0.724%	0.683%

■リファイナンス後の借入金総額アロケーション



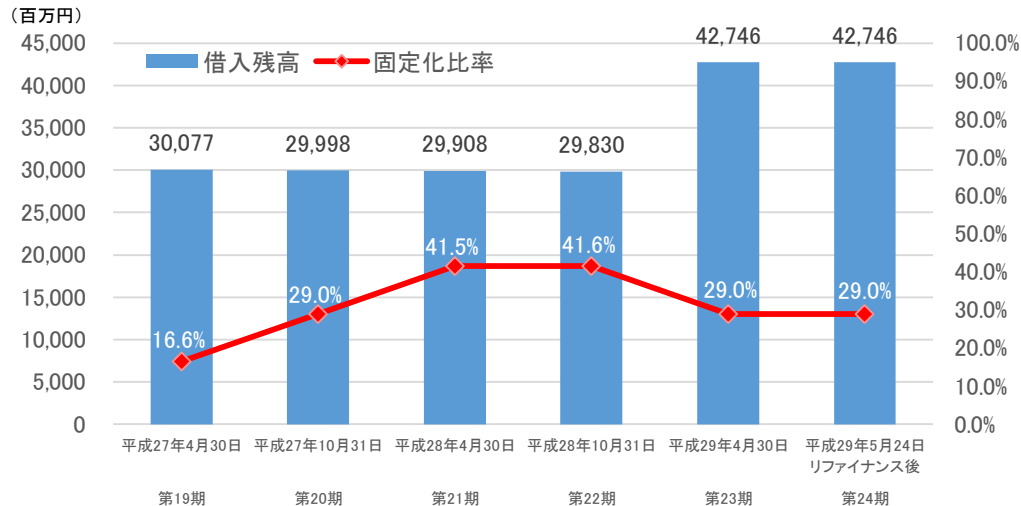
■リファイナンス後の有利子負債返済期の分散状況



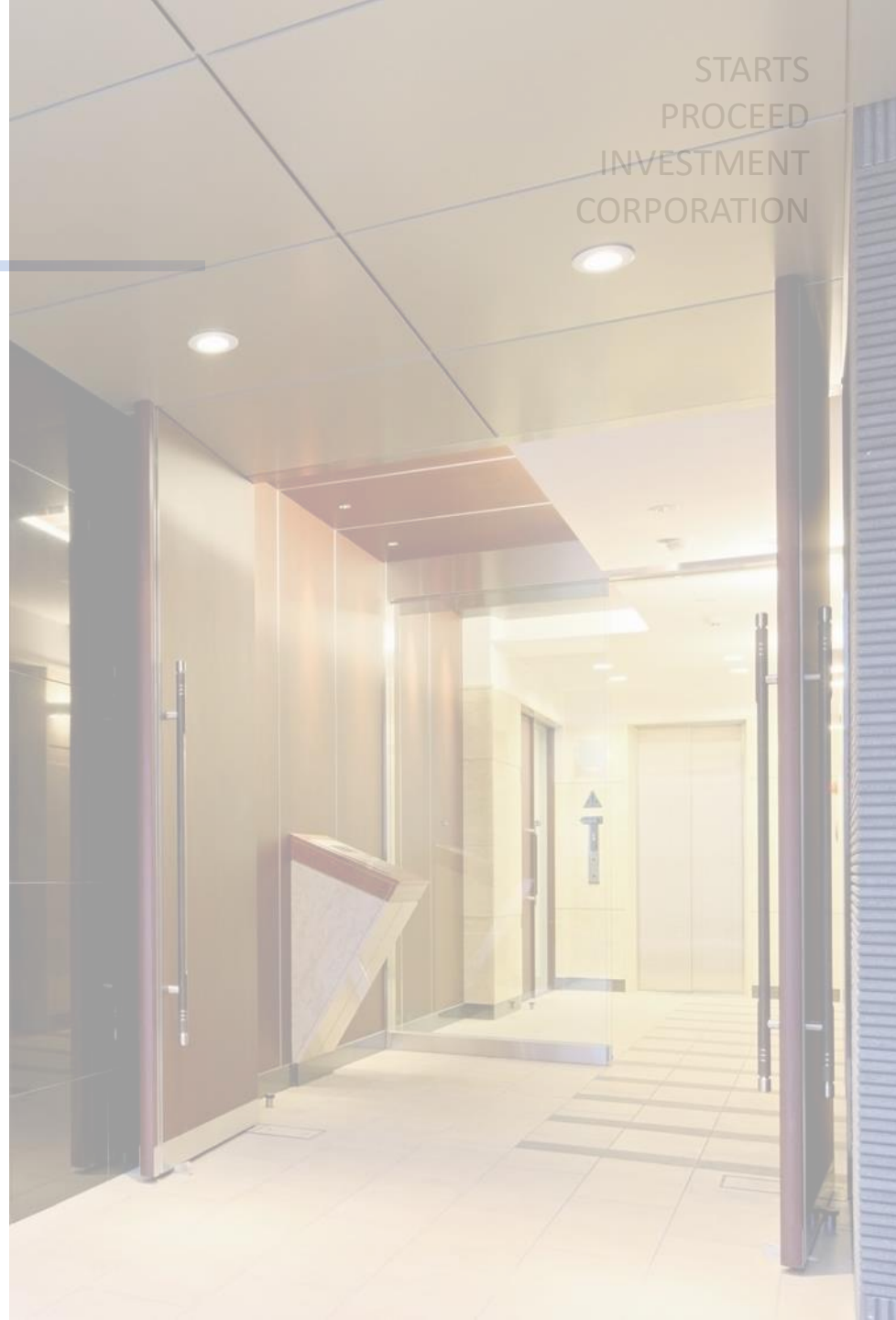
■リファイナンス後の借入先の内訳

借入先内訳	借入残高(百万円)
りそな銀行	10,123
あおぞら銀行	9,154
みずほ銀行	6,205
武蔵野銀行	4,768
千葉銀行	4,728
三井住友銀行	3,101
香川銀行	1,508
三井住友信託銀行	1,225
オリックス銀行	983
西日本シティ銀行	500
東日本銀行	250
みずほ信託銀行	200
合計	42,746

■リファイナンス後の固定比率



参考資料



貸借対照表

(千円)

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,566,963	1,463,741	△ 103,221
信託現金及び信託預金	1,499,085	1,876,787	377,702
営業未収入金	20,782	33,576	12,793
前払費用	85,053	101,130	16,077
繰延税金資産	76	79	3
未収消費税等	-	88,180	88,180
その他	1,411	1,223	△ 187
流動資産合計	3,173,372	3,564,720	391,347
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	33,542,486	42,679,650	9,137,163
減価償却累計額	△ 5,847,599	△ 6,327,833	△ 480,233
信託建物(純額)	27,694,887	36,351,816	8,656,929
信託構築物	1,047,409	1,192,932	145,522
減価償却累計額	△ 476,083	△ 510,781	△ 34,697
信託構築物(純額)	571,326	682,151	110,825
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 2,235	△ 2,540	△ 304
信託機械及び装置(純額)	3,141	2,836	△ 304
信託工具、器具及び備品	273,684	307,343	33,658
減価償却累計額	△ 140,991	△ 156,663	△ 15,672
信託工具、器具及び備品(純額)	132,693	150,680	17,986
信託土地	29,417,454	45,874,027	16,456,572
有形固定資産合計	57,819,502	83,061,512	25,242,009
無形固定資産			
ソフトウェア	5,148	4,554	△ 594
無形固定資産合計	5,148	4,554	△ 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	530,919	-
長期前払費用	111,348	165,878	54,530
その他	10,479	11,115	636
投資その他の資産合計	662,747	717,913	55,166
固定資産合計	58,487,397	83,783,979	25,296,581
繰延資産			
投資口交付費	6,368	24,400	18,032
繰延資産合計	6,368	24,400	18,032
資産合計	61,667,138	87,373,100	25,705,961

	前期 (平成28年10月31日)	当期 (平成29年4月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	7,683,174	8,190,277	507,103
営業未払金	160,031	223,128	63,096
未払金	148,526	204,140	55,613
未払費用	795	2,543	1,748
未払法人税等	1,889	1,939	50
未払消費税等	2,452	-	△ 2,452
前受金	236	1,684	1,448
その他	696	183	△ 512
流動負債合計	7,997,802	8,623,897	626,095
固定負債			
長期借入金	22,147,000	34,556,000	12,409,000
信託預り敷金及び保証金	570,180	707,096	136,915
資産除去債務	125,507	126,543	1,035
固定負債合計	22,842,688	35,389,639	12,546,951
負債合計	30,840,490	44,013,537	13,173,046
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	30,096,023	42,230,457	12,134,434
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	730,624	1,129,105	398,481
剰余金合計	730,624	1,129,105	398,481
投資主資本合計	30,826,647	43,359,562	12,532,915
純資産合計	30,826,647	43,359,562	12,532,915
負債純資産合計	61,667,138	87,373,100	25,705,961

■ 損益計算書

(千円)

	前期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	当期 (平成28年11月1日～ 平成29年4月30日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入 ①	2,245,933	2,964,644	718,711
不動産等交換差益	-	15,545	15,545
営業収益合計	2,245,933	2,980,189	734,256
営業費用			
貸貸事業費用 ②	1,029,594	1,339,712	310,117
資産運用報酬	177,759	247,675	69,915
資産保管手数料	7,768	8,403	635
一般事務委託手数料	22,473	27,093	4,620
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	88,814	63,152	△ 25,662
営業費用合計	1,327,611	1,687,237	359,625
営業利益	918,321	1,292,951	374,630
営業外収益			
受取利息	22	14	△ 7
受取保険金	8,436	2,488	△ 5,948
未払分配金戻入	1,020	1,607	587
消費税差額	-	50,826	50,826
営業外収益合計	9,479	54,938	45,458
営業外費用			
支払利息	146,430	152,743	6,312
投資口交付費償却	3,184	7,427	4,243
融資関連費用	45,267	54,200	8,933
その他	540	2,540	2,000
営業外費用合計	195,422	216,912	21,489
経常利益	732,378	1,130,977	398,599
税引前当期純利益	732,378	1,130,977	398,599
法人税、住民税及び事業税	1,892	1,941	48
法人税等調整額	5	△ 3	△ 9
法人税等合計	1,898	1,938	39
当期純利益	730,479	1,129,039	398,560
前期繰越利益	144	65	△ 79
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	730,624	1,129,105	398,481

①「貸貸事業収入」

(千円)

	前期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	当期 (平成28年11月1日～ 平成29年4月30日)	増減
貸貸料	1,971,509	2,571,899	600,390
共益費	117,068	168,086	51,018
駐車場収入	59,096	84,296	25,200
付帯収入	1,527	1,729	202
その他貸貸事業収入	96,730	138,632	41,902
合計	2,245,933	2,964,644	718,711

②「貸貸事業費用」

(千円)

	前期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	当期 (平成28年11月1日～ 平成29年4月30日)	増減
管理業務費	134,794	180,641	45,847
修繕費	94,946	171,993	77,047
公租公課	129,752	148,373	18,621
信託報酬	33,357	37,999	4,642
水道光熱費	38,302	51,403	13,101
損害保険料	7,590	10,041	2,451
減価償却費	482,469	576,769	94,300
その他貸貸事業費用	108,382	162,489	54,107
合計	1,029,594	1,339,712	310,118

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	当期 (平成28年11月1日～ 平成29年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	730,624,096円	1,129,105,402円	398,481,306円
II 分配金の額	730,558,508円	1,129,048,469円	398,489,961円
(投資口1口当たり分配金の額)	4,204円	4,397円	193円
III 次期繰越利益	65,588円	56,933円	△ 8,655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 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	当期 (平成28年11月1日～ 平成29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	732,378	1,130,977
減価償却費	483,063	577,363
固定資産の交換関連差額	-	△ 17,305
投資口交付費償却	3,184	7,427
受取利息	△ 22	△ 14
支払利息	146,430	152,743
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,510	△ 12,793
前払費用の増減額(△は増加)	1,590	△ 16,077
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△ 88,180
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 2,905	△ 2,452
営業未払金の増減額(△は減少)	27,619	66,001
未払金の増減額(△は減少)	7,179	55,399
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 7,263	△ 54,530
その他	△ 293	2,426
小計	1,395,472	1,800,984
利息の受取額	22	14
利息の支払額	△ 147,975	△ 150,995
法人税等の支払額	△ 1,954	△ 1,891
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,245,564	1,648,112
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	△ 971,247	△ 25,806,252
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	53,455	192,322
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 54,732	△ 55,406
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	△ 973,160	△ 25,669,972
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	5,747,000	16,409,000
長期借入金の返済による支出	△ 5,825,776	△ 3,492,896
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	△ 711,761	△ 728,736
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 790,538	24,296,341
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 518,134	274,480
現金及び現金同等物の期首残高	3,584,183	3,066,048
現金及び現金同等物の期末残高	3,066,048	3,340,529

主要な経営指標

	単位	前期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月30日)	当期 (平成28年11月1日～ 平成29年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	61,667	87,373
純資産額 (b)	百万円	30,826	43,359
出資総額	百万円	30,096	42,230
発行済投資口の総口数 (c)	口	173,777	256,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	177,391	168,860
1口当たり当期純利益 (注1)	円	4,203	4,559
分配金総額 (d)	百万円	730	1,129
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,204	4,397
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(4,204)	4,397
(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)	%	1.2(2.4)	1.5(3.1)
自己資本利益率 (注2)	%	2.4(4.7)	3.0(6.1)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	50.0	49.6
配当性向 (注2)	%	100.0	100.0
【その他参考情報】			
投資物件数 (注3)	件	97	111
総賃貸可能戸数 (注3)	戸	3,998	5,234
総賃貸可能面積	m ²	148,555.88	192,156.73
期末稼働率 (注3)	%	95.3	95.7
減価償却費	百万円	482	576
資本的支出額	百万円	128	118
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	1,698	2,201
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注2)	円	6,998	6,611
FFO倍率(注2)	倍	11.4	10.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	9.3	12.2
金利償却前当期純利益	百万円	1,359	1,858
支払利息	百万円	146	152
有利子負債総額	百万円	29,830	42,746
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	48.4	48.9
当期運用日数 (注2)	日	184	181

(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、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。

■ 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
株式会社みずほ銀行	平成24年5月24日	1,090,277	1.38000	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
株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	1.03000	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	1,137,000	0.78000	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						
株式会社りそな銀行		平成26年11月25日						
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
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						

■ 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	平成27年5月22日	1,054,000	0.90700 (注2)	平成30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						
株式会社あおぞら銀行	平成27年11月24日	1,054,000	0.99000 (注2)	平成32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	平成28年5月24日	763,500	0.82000	平成34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	平成28年5月24日	763,500	0.88000	平成35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						

■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	平成28年11月24日	1,025,000	0.45000	平成31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													
株式会社りそな銀行	平成28年12月9日	1,095,000	0.29000	平成32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		1,095,500													
株式会社あおぞら銀行	平成28年12月9日	1,060,500	0.32000	平成33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		1,105,000													
株式会社あおぞら銀行		1,061,000													
株式会社みずほ銀行	平成28年12月9日	917,000	0.35000	平成33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													
合計									42,746,277						

有利子負債総合計

42,746,277千円

(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ています。

(注4) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(8,190,277千円)は、長期借入金を含めて記載しています。

政令指定都市・地方主要都市

- G-8 プロシード太閤通
- G-11 プロシード穂波町
- G-13 プロシード新栄
- G-14 プロシード千代田
- G-17 プロシード金山
- G-18 プロシード吹上
- G-19 プロシード豊田
- G-24 プロシード金山2
- G-25 プロシード新瑞橋
- G-31 プロシード瑞穂
- G-32 プロシード大須

- 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

G-12 プロシード東大畑

R-1 プロシード松山

- G-6 プロシード箱崎宮Ⅱ
- G-7 プロシード箱崎宮Ⅰ
- G-9 プロシード大橋
- G-10 プロシード那珂川
- G-15 プロシード福岡高宮
- G-16 プロシード大濠公園

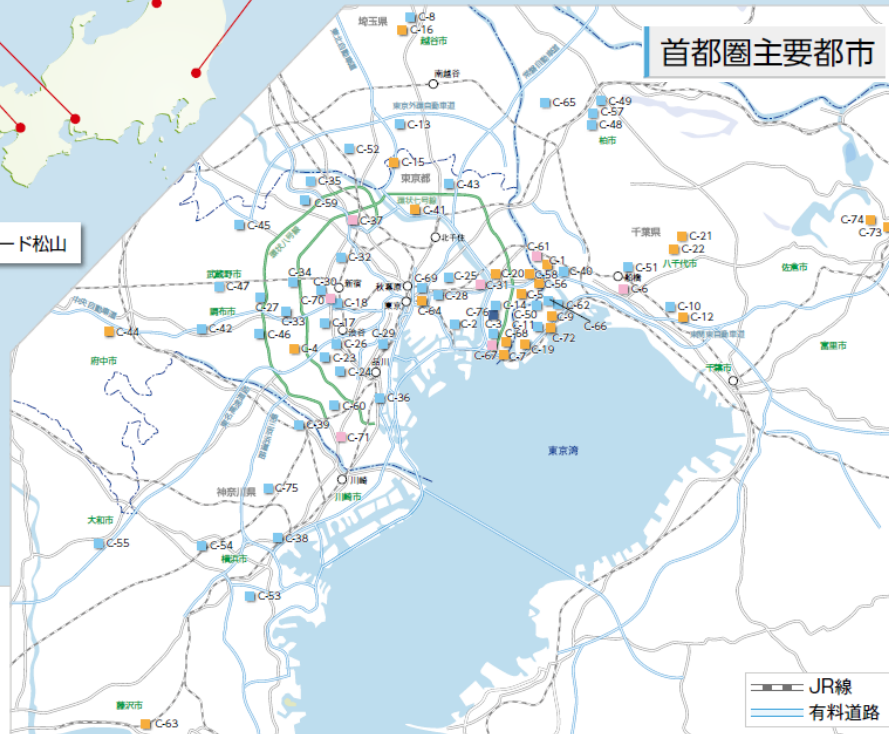
■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ 高齢者向け施設

- G-1 プロシード本通
- G-2 プロシード環状通東
- G-3 プロシード琴似

G-33 プロシード仙台小鶴新田

- R-2 プロシード水戸
- R-3 プロシード水戸2
- R-4 プロシード筑波学園都市

首都圏主要都市



- ◆ 首都圏主要都市 **76件**
- ◆ 政令指定都市 **31件**
- ◆ 地方主要都市 **4件**
- 合計 **111件**

- | | |
|-------------------|------------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-39 プロシード新丸子 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-40 プロシード本八幡 |
| C-3 プロシード葛西 | C-41 プロシード西新井 |
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-42 プロシード調布 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-43 プロシードTX六町 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-44 プロシード中河原 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-45 プロシード大泉学園 |
| C-8 プロシードせんげん台 | C-46 プロシード千歳鳥山 |
| C-9 プロシード行徳 | C-47 プロシード三鷹 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-48 プロシード柏エスト |
| C-11 プロシード南行徳 | C-49 プロシード柏ノール |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-50 プロシード行徳駅前 |
| C-13 プロシード東川口 | C-51 プロシード船橋本町 |
| C-14 プロシード船堀 | C-52 プロシード西川口 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-53 プロシード弘明寺 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 |
| C-17 プロシード松涛 | C-55 プロシード相模大塚 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-56 プロシード篠崎2 |
| C-19 プロシード浦安 | C-57 プロシード柏トロワ |
| C-20 プロシード新小岩 | C-58 プロシード篠崎タワー |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘 | C-59 プロシード東武練馬 |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘1 | C-60 プロシード雪谷 |
| C-23 プロシード都立大学 | C-61 プロシード市川南 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-62 プロシード市川妙典 |
| C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 |
| C-26 プロシード目黒青葉台 | C-64 プロシード日本橋堀留町 |
| C-27 プロシード杉並宮前 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク |
| C-28 プロシード両国 | C-66 プロシード行徳2 |
| C-29 プロシード三田 | C-67 プロシード西葛西 |
| C-30 プロシード中野新橋 | C-68 プロシード葛西2 |
| C-31 プロシード亀戸 | C-69 プロシード日本橋本町 |
| C-32 プロシード高田馬場 | C-70 プロシード西新宿 |
| C-33 プロシード新高円寺 | C-71 プロシード鶯の木 |
| C-34 プロシード高円寺南 | C-72 プロシード南行徳2 |
| C-35 プロシード蓮根 | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-36 プロシード大井町 | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-37 プロシード十条 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-38 プロシード白楽 | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第23期実績)

(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 (注1)	56,743,700	23,690,800	1,654,100	82,088,600
総賃貸可能戸数(戸) (注1)	3,422	1,689	123	5,234
(A)賃貸事業収入	2,061,240	834,074	69,329	2,964,644
賃貸料収入	1,962,090	798,657	63,533	2,824,281
その他収入	99,149	35,417	5,795	140,362
(B)賃貸事業費用	538,942	202,462	21,538	762,943
賃借料	43,128	1,581	0	44,709
物件管理委託費	54,535	21,006	2,158	77,701
公租公課	96,856	47,260	4,256	148,373
水道光熱費	36,793	13,353	1,256	51,403
修繕費	127,151	39,524	5,316	171,993
定期保守代金	66,978	32,639	3,323	102,940
保険料	7,104	2,729	206	10,041
仲介手数料及び広告費	44,024	30,129	2,706	76,860
信託報酬	24,980	11,582	1,436	37,999
その他賃貸事業費用	37,387	2,656	875	40,920
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	1,522,298	631,611	47,791	2,201,701
(D)減価償却	402,108	155,502	19,158	576,769
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	1,120,189	476,109	28,632	1,624,932
(F)資本的支出	107,210	11,527	208	118,946
(G)NCF=(C)-(F)	1,415,087	620,084	47,582	2,082,754
年換算NOI利回り(対取得価格)(%) (注2)	5.4%	5.3%	5.8%	5.4%
期中平均稼働率(%)	96.2%	94.2%	91.3%	95.4%

(注1) 取得価格及び総賃貸可能戸数は各期末の保有物件の合計としています。

(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。なお平成29年3月31日付の交換取引による取得物件及び譲渡物件は集計から除外しています。

主要物件の収益状況(第23期実績)

(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-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	2,499,000	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	愛知県名古屋市中区 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	RC/13F	RC/11F	SRC/14F・B1F	RC/8F	RC/11F・B1F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/14F	RC/9F
建築時期	平成19年7月20日	平成15年2月25日	平成15年2月25日	平成9年3月10日	平成19年4月19日	平成19年8月22日	平成17年8月19日	平成20年1月11日	平成20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	299,657	59,357	56,146	71,434	115,807	69,247	71,145	63,963	27,035
(B)賃貸事業費用	119,566	9,405	11,448	18,610	19,337	14,382	19,363	13,383	10,392
(C)賃貸事業収支	180,091	49,952	44,698	52,823	96,470	54,865	51,782	50,579	16,642
(D)減価償却費	93,600	4,329	5,045	10,829	16,700	17,490	15,752	5,381	8,168
(E)賃貸事業損益	86,490	45,622	39,653	41,994	79,769	37,374	36,030	45,197	8,473
(F)資本的支出	1,049	-	339	850	-	-	7,992	-	104
(G)NCF=(C)-(F)	179,041	49,952	44,359	51,973	96,470	54,865	43,790	50,579	16,537
年換算NOI利回り	7.0%	4.1%	3.5%	5.8%	4.5%	5.4%	4.9%	4.7%	4.3%
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%

ポートフォリオ一覧(平成29年4月30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) (注3)	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)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.3	1,026,098	1,300,000	3,322.17	3,261.15	50	42	98.2	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	0.8	603,108	833,000	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	0.8	630,370	795,000	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	0.7	638,671	567,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	635,612	740,000	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	0.5	464,477	551,000	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	0.4	332,379	291,000	1,045.28	914.62	16	7	87.5	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	0.3	269,436	308,000	1,344.74	1,220.02	43	10	90.7	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	347,312	330,000	1,218.56	1,158.00	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	0.3	282,608	311,000	963.00	934.50	34	3	97.0	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	0.3	304,638	323,000	838.95	838.95	26	6	100.0	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	0.3	222,227	247,000	1,104.84	954.18	22	10	86.4	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	0.3	196,753	197,000	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	0.3	237,889	247,000	479.52	439.56	24	1	91.7	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	0.2	174,118	225,000	860.55	803.18	15	7	93.3	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	0.1	94,645	106,000	695.81	695.81	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.1	895,421	936,000	890.22	849.79	40	6	95.5	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	0.6	488,300	471,000	527.88	489.51	26	0	92.7	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	481,397	456,000	1,786.58	1,694.51	21	8	94.8	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	0.6	492,867	553,000	1,629.07	1,558.66	27	9	95.7	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	0.5	406,901	386,000	1,805.76	1,805.76	27	32	100.0	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	0.4	359,718	348,000	1,605.12	1,337.60	24	31	83.3	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	1.0	757,509	771,000	808.65	808.65	37	2	100.0	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	0.9	732,729	785,000	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	0.4	311,834	434,000	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	0.6	462,320	456,000	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	0.6	445,166	479,000	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	0.5	428,930	538,000	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	1.9	1,453,224	1,640,000	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	0.8	685,692	700,000	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	0.4	356,902	346,000	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	0.3	259,477	264,000	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	0.9	803,139	871,000	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	0.3	313,261	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	328,212	267,000	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	1.1	1,004,209	952,000	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	0.6	573,746	558,000	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	0.3	267,599	191,000	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	0.8	677,232	609,000	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	0.4	269,939	329,000	602.39	602.39	25	3	100.0	4.4	平成16年1月9日

ポートフォリオ一覧(平成29年4月30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) (注3)	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 駐車台数 (台)	稼働率 (%) (注4)	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	6.3	3,755,520	6,790,000	20,137.85	19,632.39	294	146	97.5	アルティア様 3.9 オザリア様 5.0 集会所様 3.5 保育所様 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.6	423,882	547,000	764.48	738.15	26	0	96.6	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	0.2	181,748	175,000	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(注7)	東京都	1,141,000	1.4	1,242,048	1,306,000	3,061.94	3,061.94	54	35	100.0	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	0.3	290,856	282,000	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	0.4	334,278	327,000	449.96	433.89	28	0	96.4	11.7	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	538,213	581,000	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	0.9	701,145	677,000	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	0.8	652,447	595,000	1,391.55	1,353.42	47	0	97.3	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	0.4	294,805	372,000	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	0.6	514,446	598,000	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	1.1	990,024	800,000	1,630.24	1,614.54	104	2	99.0	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	0.7	593,125	620,000	1,246.48	1,171.73	77	0	94.0	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	0.4	377,969	372,000	855.00	803.70	50	4	94.0	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	0.3	237,450	214,000	741.24	606.97	29	7	81.9	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	1.1	851,701	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	100.0	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	0.7	506,739	631,000	1,149.95	1,121.95	38	6	97.6	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	1.9	1,532,625	2,170,000	5,117.49	5,014.29	88	30	98.0	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	0.5	424,954	530,000	779.84	779.84	35	2	100.0	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	363,822	383,000	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	0.8	716,532	890,000	1,635.59	1,635.59	66	17	100.0	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	0.6	520,472	596,000	945.00	924.00	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	0.9	803,639	883,000	2,005.76	1,942.88	25	20	96.9	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	1.8	1,536,269	1,650,000	1,904.45	1,904.45	37	2	100.0	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	1.2	1,040,796	1,150,000	2,976.85	2,668.41	73	0	89.6	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	1.0	861,352	888,000	1,626.54	1,599.47	59	20	98.3	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	1.1	952,862	971,000	2,993.52	2,749.19	63	39	91.8	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館)平成5年10月17日 (二番館)昭和60年7月23日
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都	750,000	0.9	827,994	861,000	2,140.59	2,140.59	29	6	100.0	7.1	平成15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	2,569,520	2,470,000	2,553.89	2,488.63	84	7	97.4	8.3	平成15年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	3.1	2,679,253	2,580,000	2,461.88	2,207.73	66	5	89.7	4.5	平成15年2月25日
C-71	プロシード鶯の木	東京都	917,000	1.1	970,829	933,000	1,260.58	1,215.18	29	4	96.4	13.9	平成27年9月5日
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.3	1,161,020	1,100,000	2,832.74	2,832.74	36	18	100.0	6.4	平成26年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.2	1,995,176	1,880,000	6,873.33	6,610.61	111	121	96.2	6.0	平成9年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.2	1,062,219	983,000	3,716.05	3,605.79	71	87	97.0	6.0	平成10年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	5.3	4,568,071	4,340,000	5,457.56	5,204.07	226	68	95.4	6.9	平成19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	277,960	401,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	6.6	平成25年1月14日
首都圏主要都市合計			56,743,700	69.1	57,067,861	62,648,000	128,909.07	124,893.31	3,422	918	96.9		

ポートフォリオ一覧(平成29年4月30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) (注3)	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)	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	0.5	397,351	533,000	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	0.3	233,938	303,000	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	0.2	210,914	275,000	1,453.27	1,453.27	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.1	80,185	91,400	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	77,107	83,100	411.50	411.50	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
G-8	プロシード大間通	愛知県	403,400	0.5	328,676	456,000	1,101.56	1,053.48	44	6	95.6	11.3	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.3	215,511	256,000	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	0.2	151,535	255,000	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	0.3	239,598	235,000	620.22	541.27	10	8	87.3	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	58,529	42,200	296.61	267.07	9	4	90.0	13.7	平成3年11月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.0	692,076	922,000	1,958.44	1,905.64	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	0.4	271,769	370,000	922.40	892.08	30	4	96.7	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	0.6	421,503	473,000	1,312.29	1,237.92	46	10	94.3	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	0.6	490,666	381,000	1,128.92	1,066.31	50	8	94.5	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	1.2	1,005,952	1,310,000	2,733.58	2,471.14	94	18	90.4	6.0	平成20年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	495,403	635,000	1,204.65	1,068.01	48	15	88.7	6.2	平成20年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.3	219,761	277,000	752.04	703.62	27	8	93.6	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	2.3	1,961,839	2,380,000	4,146.18	4,104.58	106	8	99.0	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	1.1	903,666	1,080,000	1,775.89	1,691.72	56	3	95.3	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	1.0	811,388	928,000	1,590.64	1,490.46	61	6	93.7	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	0.2	166,497	176,000	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	2.5	2,142,125	2,190,000	4,218.01	4,155.85	72	31	98.5	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	2.6	2,241,765	2,220,000	5,335.93	4,842.25	72	45	90.7	6.2	平成17年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.6	2,281,527	2,180,000	4,134.70	3,923.03	126	21	94.9	8.1	平成20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	1,128,548	1,070,000	2,170.80	1,741.03	81	24	80.2	14.4	平成19年5月28日
G-28	プロシード西長堀	大阪府	942,000	1.1	988,765	942,000	1,506.18	1,303.89	52	5	86.6	8.1	平成20年2月15日
G-29	プロシード京橋	大阪府	2,040,000	2.5	2,134,154	2,040,000	3,274.56	2,648.04	120	30	80.9	13.0	平成20年1月16日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	2.0	1,759,335	1,670,000	3,086.99	2,710.79	117	18	87.8	9.2	平成20年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.7	584,507	546,000	1,126.40	1,037.40	40	5	92.1	6.2	平成19年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	1.0	901,479	848,000	1,851.30	1,823.25	66	10	98.5	7.6	平成28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	768,196	761,000	1,913.28	1,913.28	63	32	100.0	8.4	平成18年3月20日
	政令指定都市合計		23,690,800	28.9	24,364,280	25,938,700	57,287.72	53,718.26	1,689	425	93.8		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.1	103,229	99,800	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	0.5	333,012	469,000	1,223.83	1,131.81	36	7	92.5	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	0.5	375,777	515,000	1,381.34	1,226.84	36	25	88.8	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	0.9	817,350	822,000	2,659.71	2,338.51	34	35	87.9	3.8	平成20年3月3日
	地方主要都市合計		1,654,100	2.0	1,629,369	1,905,800	5,959.94	5,351.72	123	75	89.8		
	総合計		82,088,600	100.0	83,061,512	90,492,500	192,156.73	183,963.29	5,234	1,418	95.7	2.9	

(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)「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。

(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。

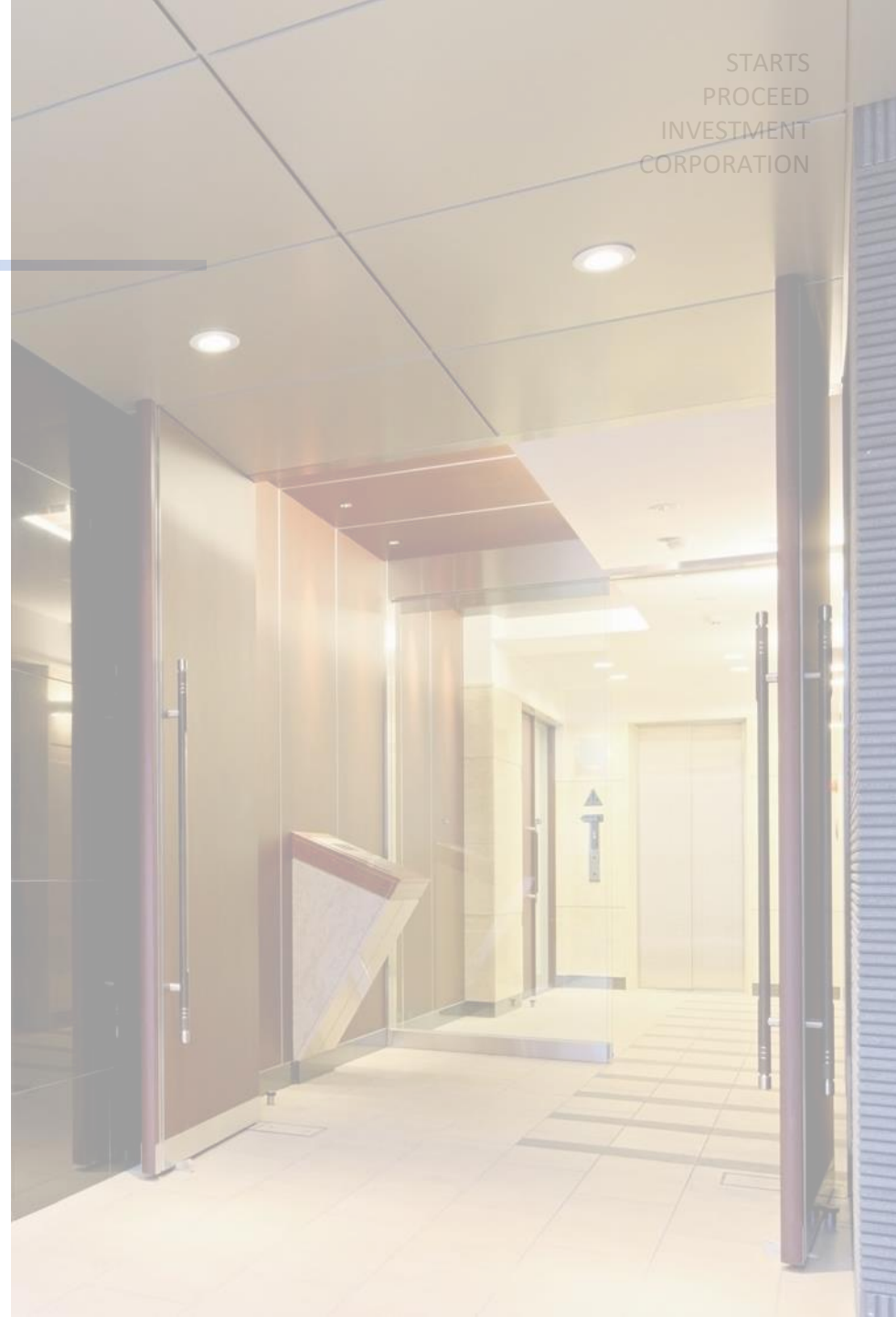
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(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

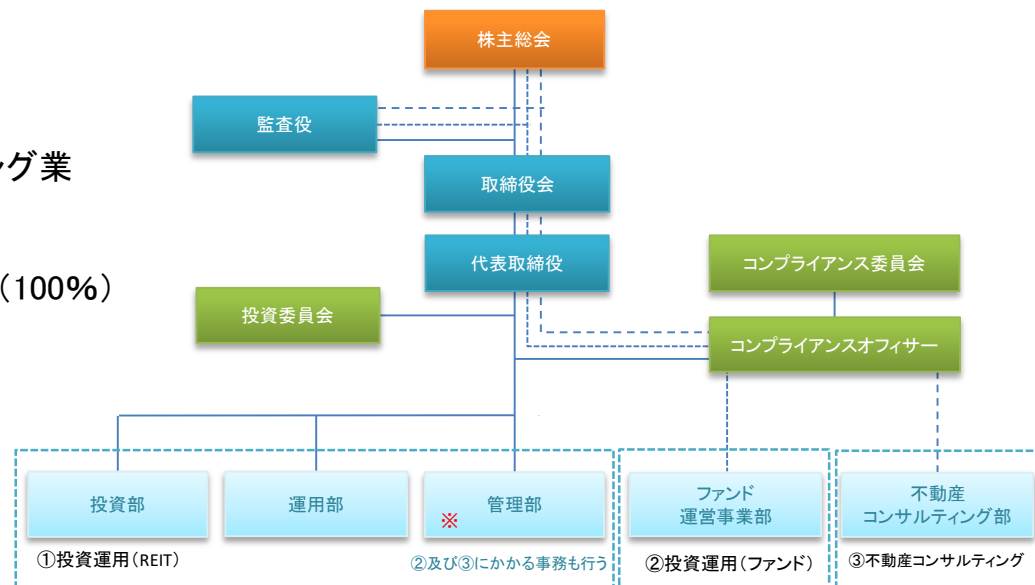


- 設 立 平成13年10月31日
 - 沿 革
 - 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
 - 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
- スタートアセットマネジメント投信株式会社からスタートアセットマネジメント株式会社に
商号変更

■ 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



MEMO

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、スタートアップ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トアップ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平成29年4月30日現在の情報です。