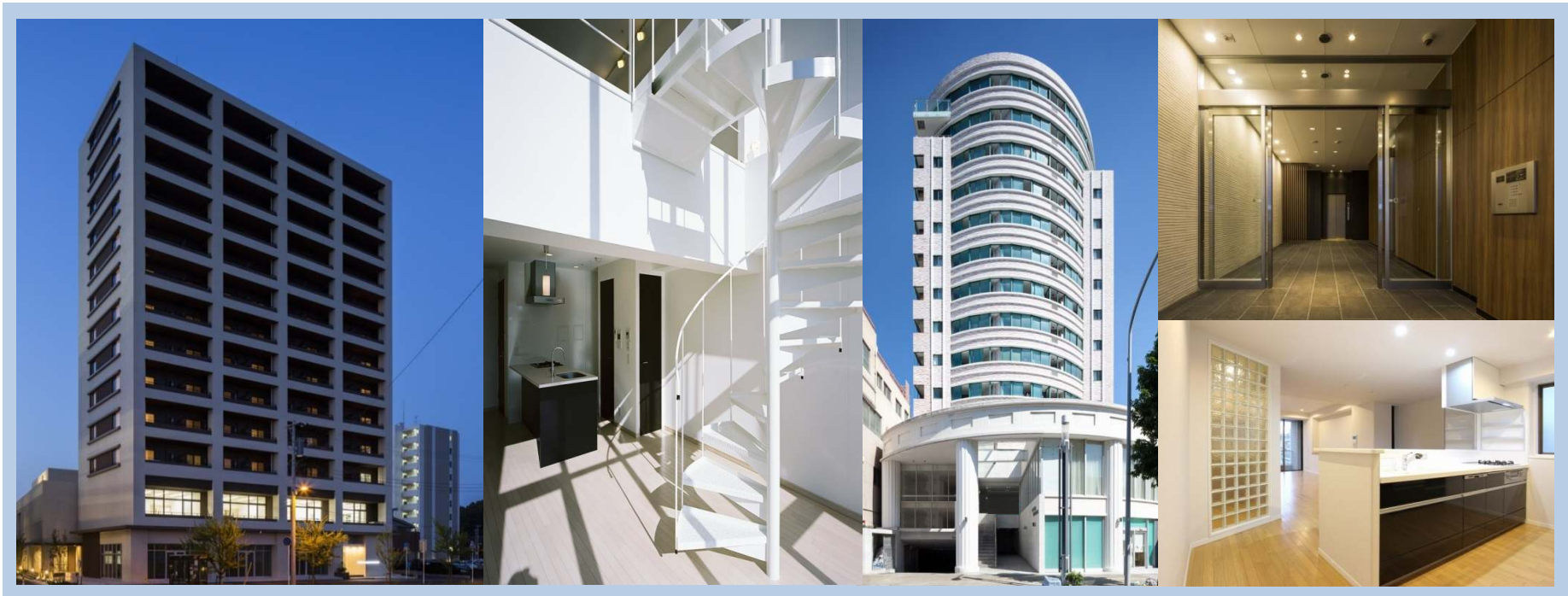




スタートプロシード投資法人  
Starts Proceed Investment Corporation



第20期(平成27年10月期)決算説明会資料  
2015年12月16日



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

## 第20期決算概要

第20期決算ハイライト	3
第20期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第21期・第22期の業績予想について	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
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	8
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	9
運用資産の各指標の推移	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10月31日現在)	14

## 今後の運用方針

第21期以降の運用方針	16
スポンサーによる開発物件	17
取得候補物件	18
平成27年11月24日 リファイナンスの概要	19

## 参考資料

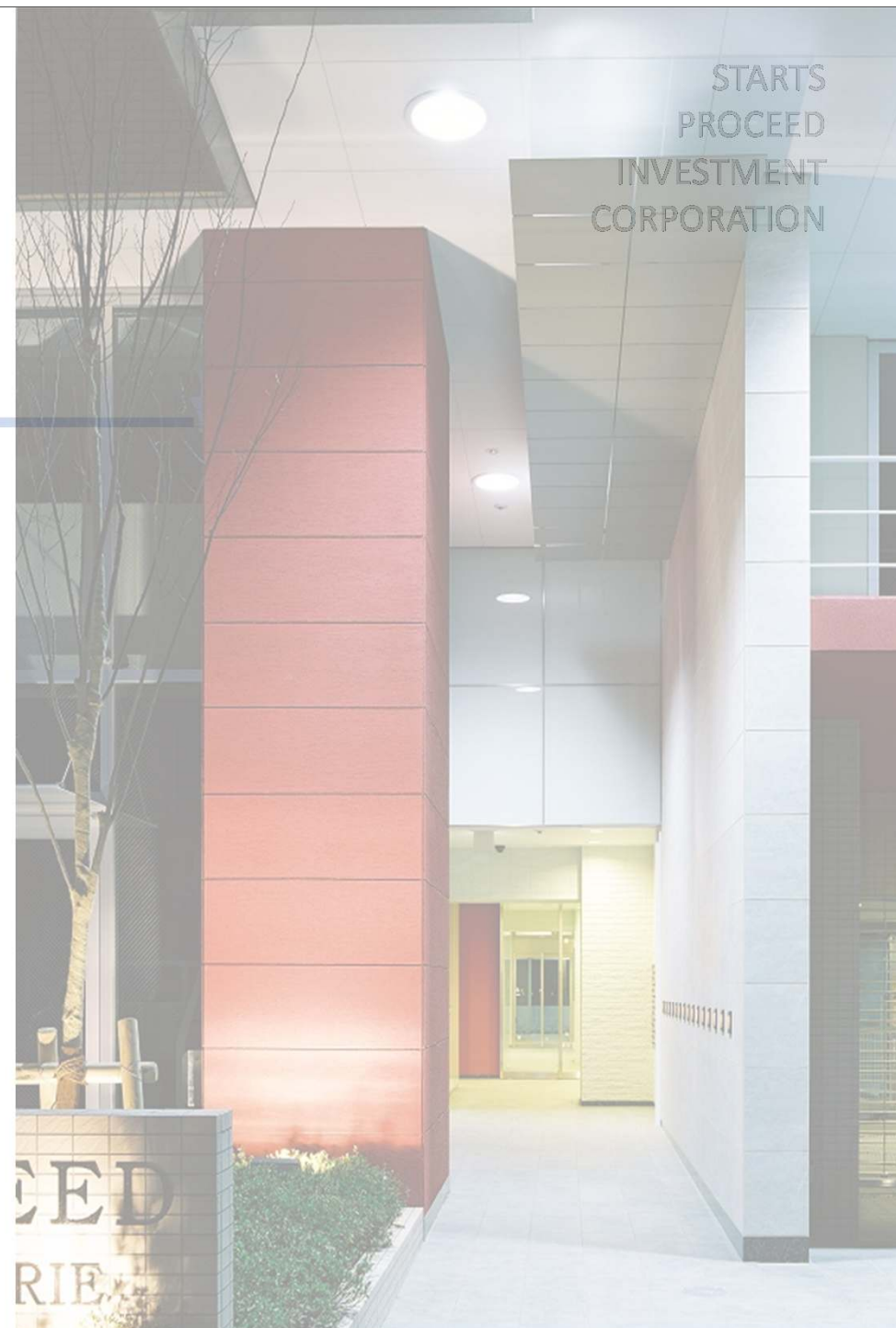
貸借対照表	22
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	23
主要な経営指標とキャッシュ・フロー計算書	24
有利子負債の状況(平成27年10月31日現在)	25
ポートフォリオマップ(平成27年10月31日現在)	28
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第20期実績)	29
主要物件の収益状況(第20期実績)	30
ポートフォリオ一覧(平成27年10月31日現在)	31

## 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	35
---------------------	----

---

## 第20期決算概要



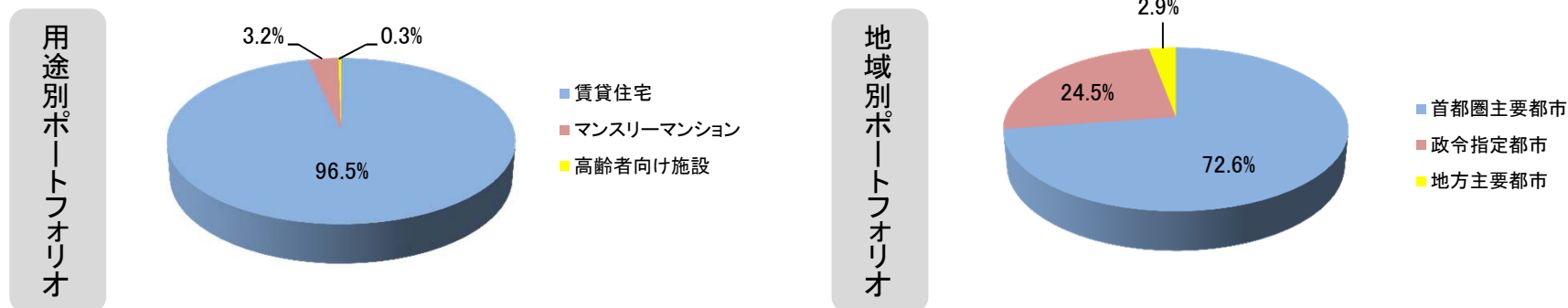
## ■ 第20期分配金 期初予想を上回る実績を達成

	期初予想	第20期実績	前期比
分配金/口	4,020円	+15円(+0.4%) <b>4,035円</b>	(第19期実績 4,182円) △147円( △ 3.5%)

## ■ 第20期末(平成27年10月31日)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㎡	稼働率(第20期末)	96.3%
平均築年数	14.2年	NOI 利回り (年換算取得価格ベース)	5.9%
		償却後利回り	4.2%

## ■ ポートフォリオデータ(保有資産96物件)



(注) 断りがない限り、金額は切り捨て、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、同じです。

## 第20期決算 前期実績及び期初予想との比較

単位(百万円)

	第19期実績 (前期実績)	第20期予想 (期初予想)	第20期実績	第19期 実績 との差異	差異の理由	対第20期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	2,239	2,232	2,220	△ 19	季節変動等	△ 12	賃料収入の減少等
営業費用	1,291	1,314	1,306	14	公租公課の増加 +12 消費税差額損の増加 +41 修繕費の減少 △30 等	△ 7	その他費用の減少等
(うち賃貸事業費用)	1,036	1,006	1,011	△ 24	—	5	—
営業利益	947	918	914	△ 33	—	△ 4	—
営業外収益	4	1	6	2	—	5	—
営業外費用	223	219	217	△ 5	融資関連費用の減少等	△ 1	—
経常利益	728	700	703	△ 25	—	2	—
当期純利益	726	698	701	△ 25	—	2	—
1口当たり分配金(円)	4,182	4,020	4,035	△ 147	—	15	—

分配金  
第20期:4,035円

### 第19期実績との差異

第20期は、季節変動により営業収益の減少に加え、第19期における物件取得による特殊要因効果(消費税差額損の減少、固定資産税の取得簿価計上)がなくなり、分配金は減少しました。

### 第20期予想との差異

賃貸事業損益では予想をやや下回ったものの、各種費用・融資関連費用等の削減により、予想を上回る分配金となりました。

(注)第20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す。

## 第21期・第22期の業績予想について

単位(百万円)

	第20期実績	第21期予想	対第20期 実績 との差異	差異の理由	第22期予想	対第21期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	2,220	2,240	19	季節変動等	2,228	△ 12	季節変動等
営業費用	1,306	1,326	20	季節変動等	1,317	△ 8	季節変動等
(うち賃貸事業費用)	1,011	1,028	16	—	1,013	△ 14	—
営業利益	914	913	0	—	910	△ 3	—
営業外収益	6	1	△ 5	—	1	0	—
営業外費用	217	212	△ 5	融資関連費用	209	△ 3	—
経常利益	703	702	0	—	702	0	—
当期純利益	701	700	0	—	700	0	—
1口当たり分配金(円)	4,035	4,030	△ 5	—	4,030	—	—
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	—	—

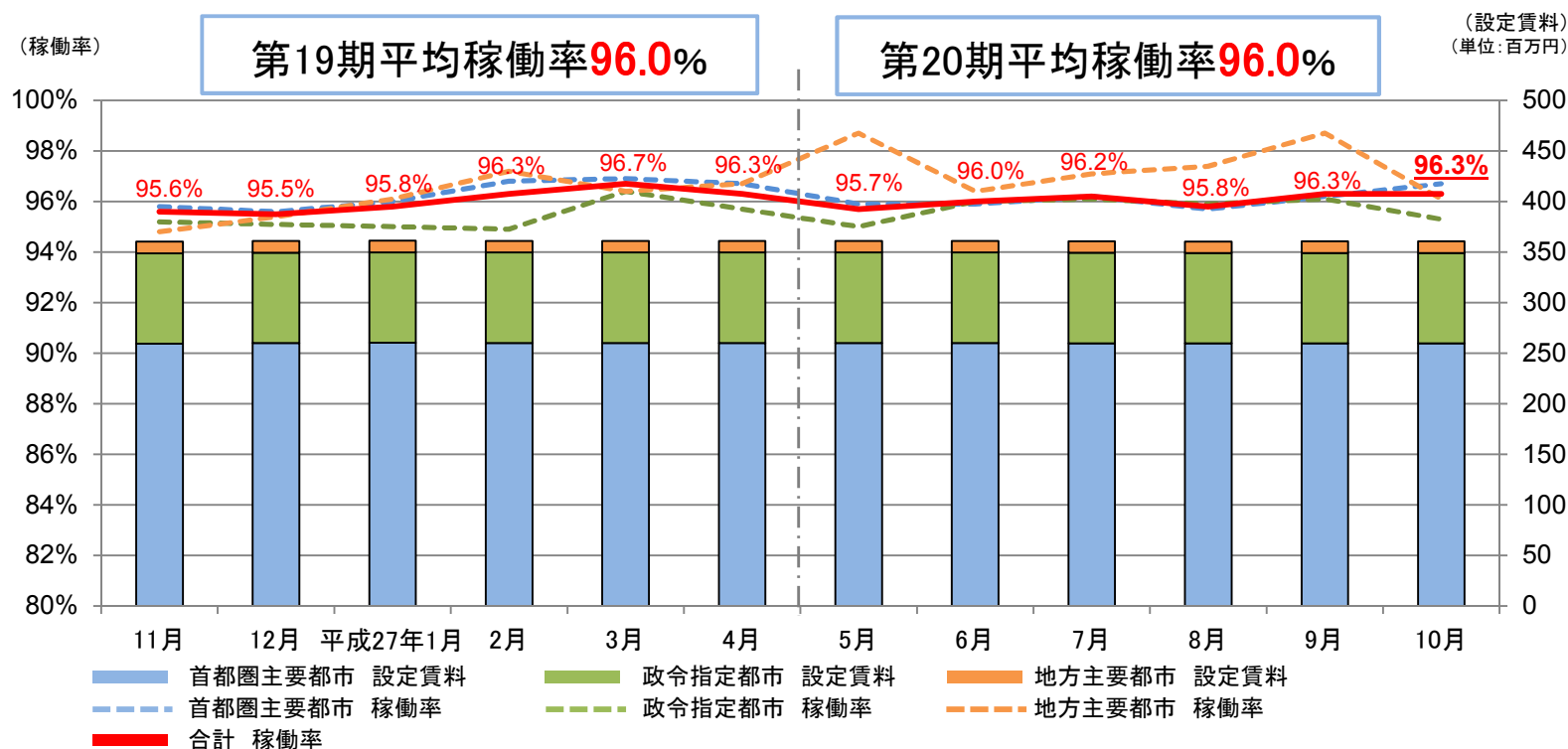
**予想分配金**  
**第21期: 4,030円**  
**第22期: 4,030円**

### 第21・第22期予想について

季節変動等により、営業収益、営業費用等が若干の増減はあるものの、第20期と比べて大きな変動要因はなく、分配金は各々4,030円を予想しています。

(注)上記の第21期・第22期の予想数値は、平成27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<sup>(注1)</sup>



(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<sup>(注2)</sup>

(期末時点)

	第17期	第18期	第19期	第20期
物件数	89物件	89物件	96物件	96物件
合計(千円)	187,264	184,992	192,622	190,298
設定賃料比(月)	0.81	0.81	<sup>(注3)</sup> 0.69	0.68

第20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。  
期中の平均稼働率は**96.0%**でした。

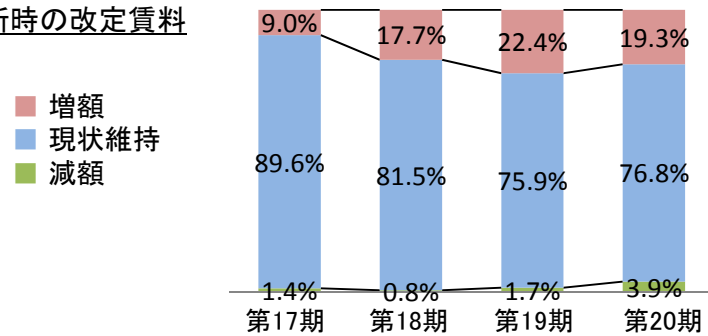
(注2) 設定賃料比の算出では、共益費を含めない賃料で算出しています。パスルー物件のみを記載し、固定賃料型物件のものは含まれていません。

(注3) 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。

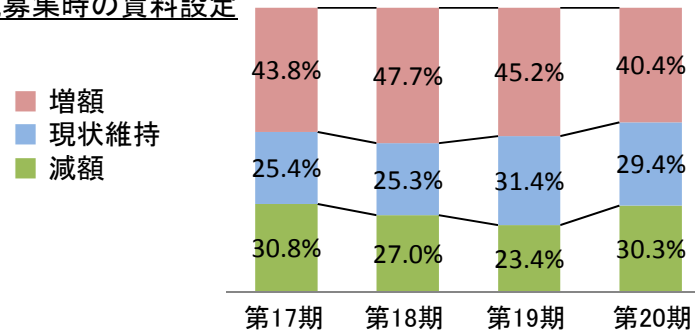
# 運用資産に関する賃貸借条件の状況

## ■更新・新規募集時の条件設定 (注1)

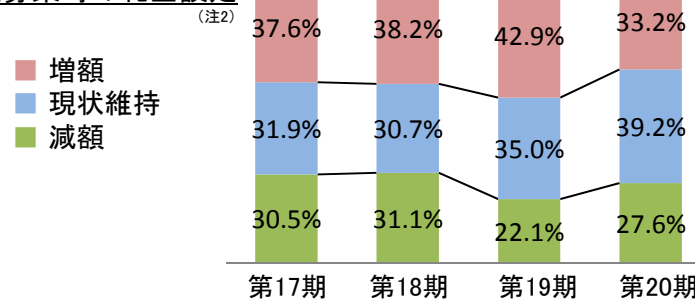
### 更新時の改定賃料



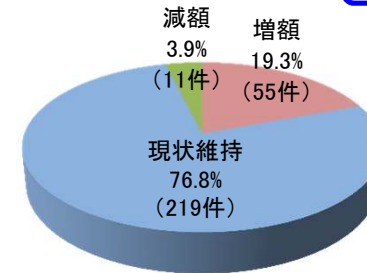
### 新規募集時の賃料設定



### 新規募集時の礼金設定 (注2)

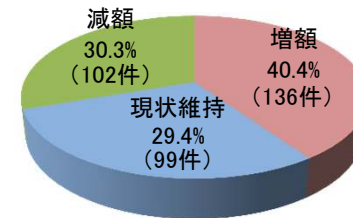


## 第20期



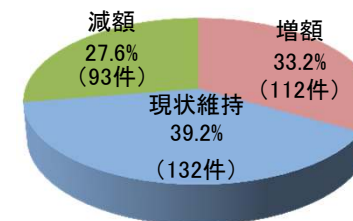
単位(千円)

	件数	増減額
増額	55件	86
現状維持	219件	-
減額	11件	△62
合計	285件	24



単位(千円)

	件数	増減額
増額	136件	423
現状維持	99件	-
減額	102件	△591
合計	337件	△168



単位(千円)

	件数	増減額
増額	112件	7,243
現状維持	132件	-
減額	93件	△6,896
合計	337件	347

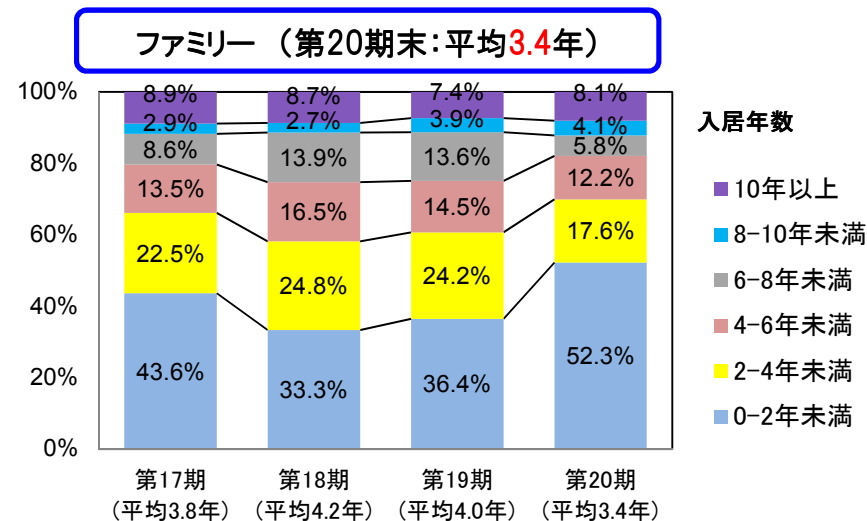
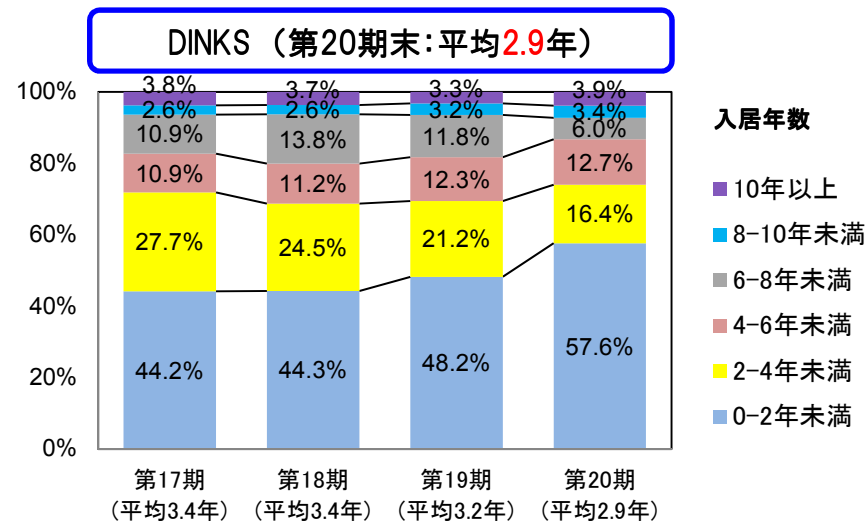
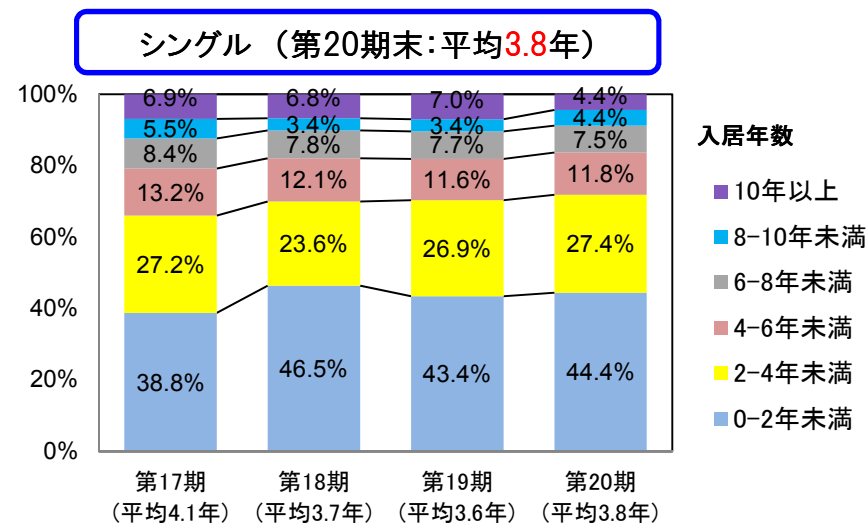
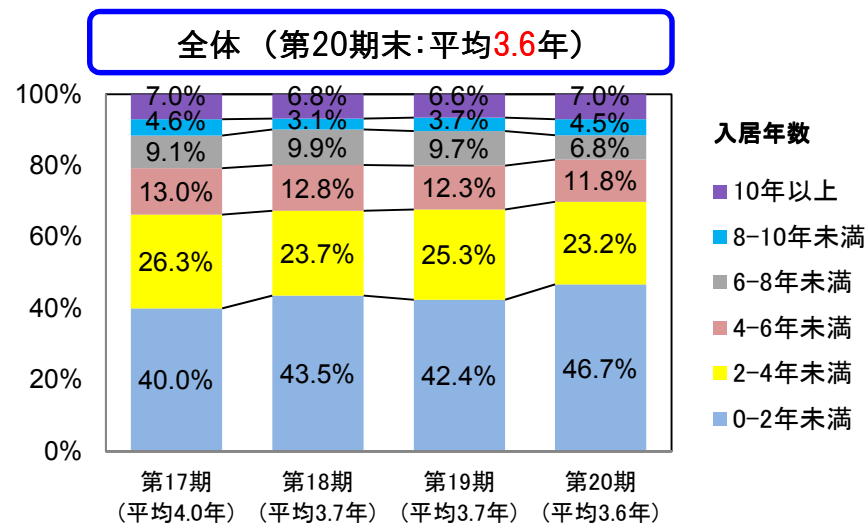
新規募集時の賃料設定についてはわずかなマイナスに転じたものの、更新設定については5期連続、礼金設定については2期連続、増額改定を確保しています。

(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ありません。

(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。



# 運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第17期～第20期末の入居実績)



ファミリータイプにおいて空室のリーシングの結果、新規入居の増加により2年未満の入居期間が増え、平均入居期間が短くなっています。

(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) 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3) 全体には店舗事務所(49区画)を含め算出しています。  
 (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位以下を切り捨てにしています。

# 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

## ■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

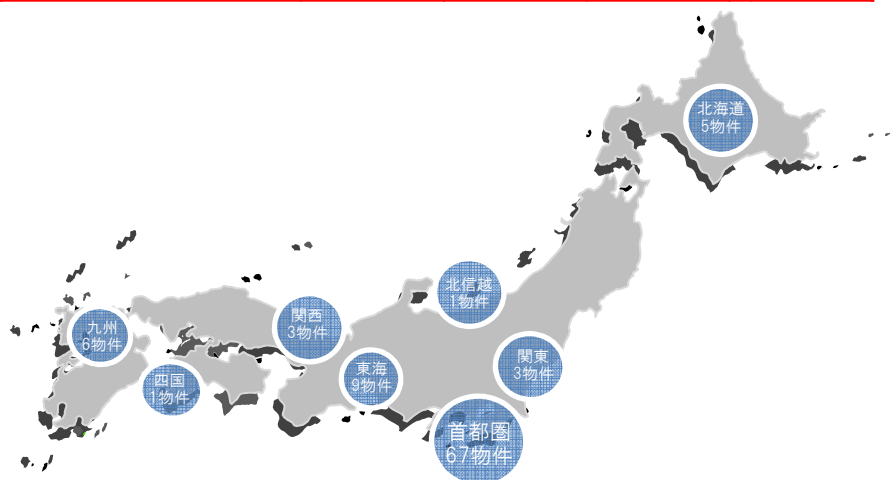
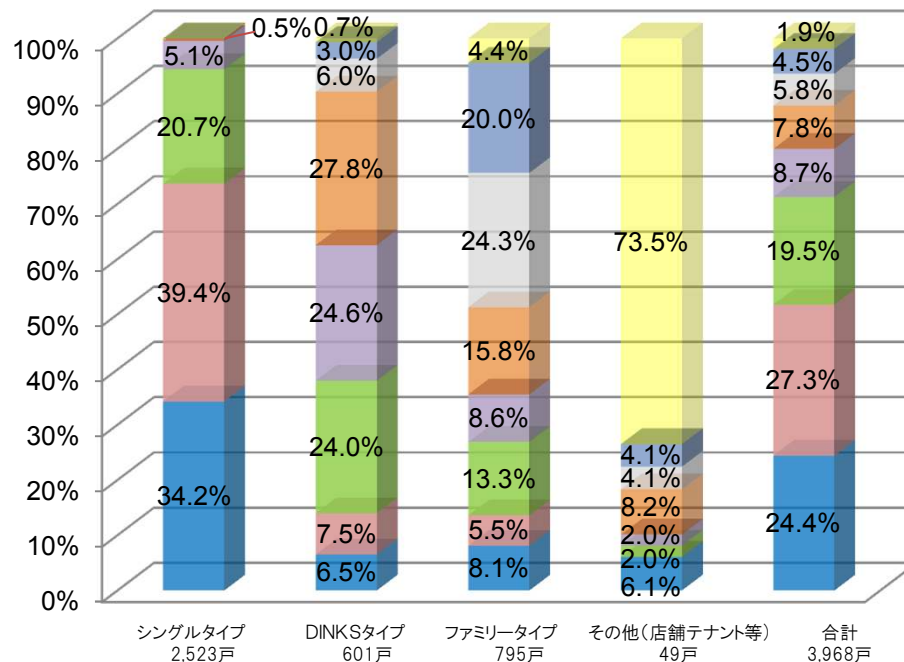
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、**最も需要の安定している平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで**、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯

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 (%)
	前期	当期		
シングルタイプ	68,530	68,555	25	0.0
DINKSタイプ	107,879	107,949	70	0.1
ファミリータイプ	131,807	131,310	△497	△0.4
その他(店舗テナント等)	415,869	414,427	△1,442	△0.4
全体平均	91,457	91,366	△91	△0.1

■ 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 **60.1%**
- DINKSタイプ 8~12万円未満の賃料帯 **48.6%**
- ファミリータイプ 8~16万円未満の賃料帯 **62.0%**

(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20期末である平成27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。

	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) (%)	
			第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
取得時		第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期	第19期	第20期
首都圏主要都市	41,487	41,654	44,211	44,732	96.6	96.7	1,203	1,217	5.8	5.9	5.4	5.4	4.2	4.2
政令指定都市	13,969	14,331	15,271	15,505	95.7	95.3	412	408	5.9	5.8	5.4	5.3	4.2	4.1
地方主要都市	1,654	1,685	1,822	1,839	95.7	96.1	59	57	7.2	6.9	6.6	6.2	4.9	4.6
合計	57,110	57,672	61,305	62,077	96.3	96.3	1,676	1,683	5.9	5.9	5.5	5.4	4.2	4.2

(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。

第20期の鑑定評価額は、対前期比で**7.7**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。

# 競争力維持・向上のための取り組み

## ■ (C-4)プロシード三軒茶屋 301号室のリノベーション

決算後の平成27年11月に、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

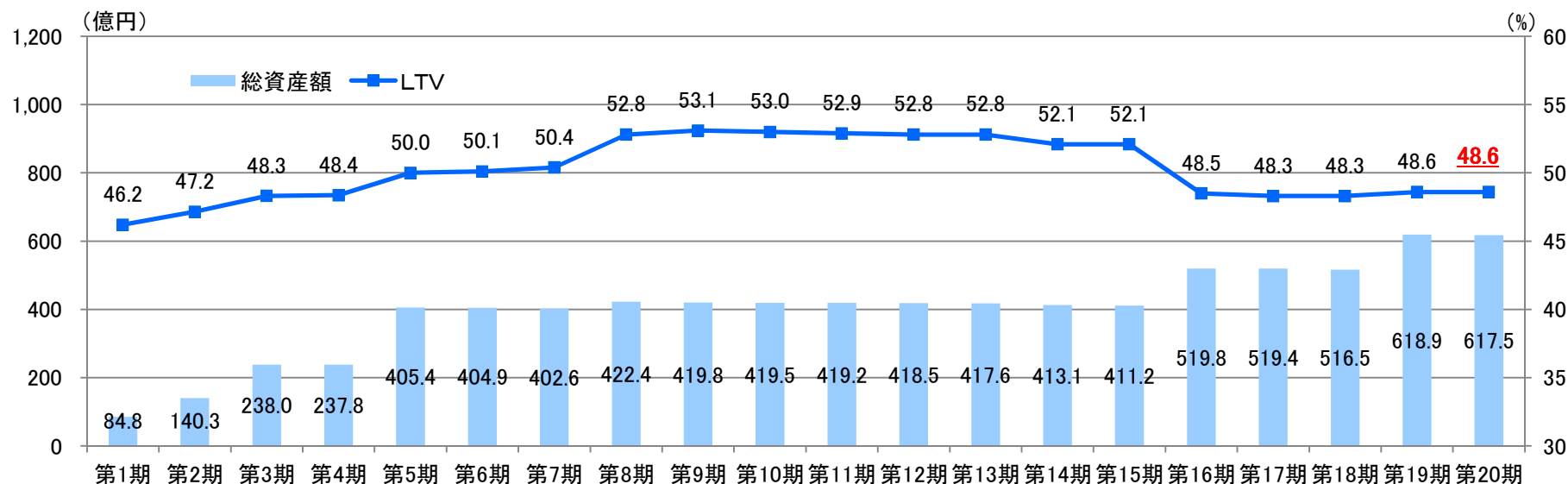


面積: 102.83㎡	賃料: 340,000円
坪単価: 10,930円	



面積: 102.83㎡	賃料: 400,000円
坪単価: 12,861円	

## ■ 総資産額及びLTV推移

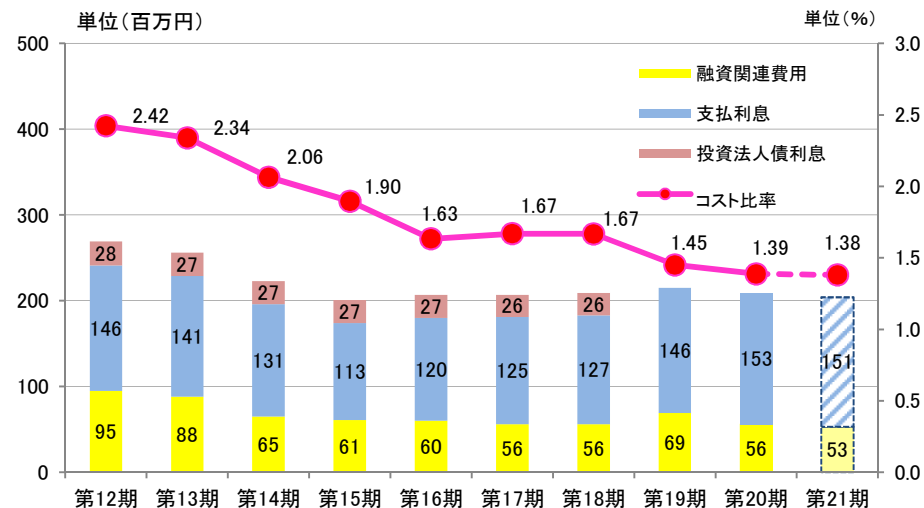


(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みます。)を期末総資産額で除することにより算出しています。

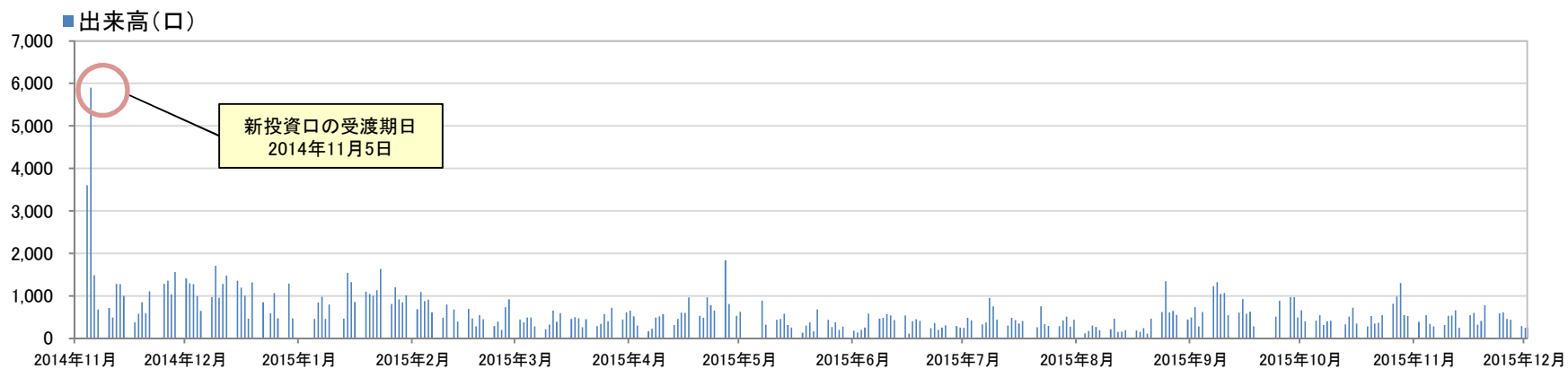
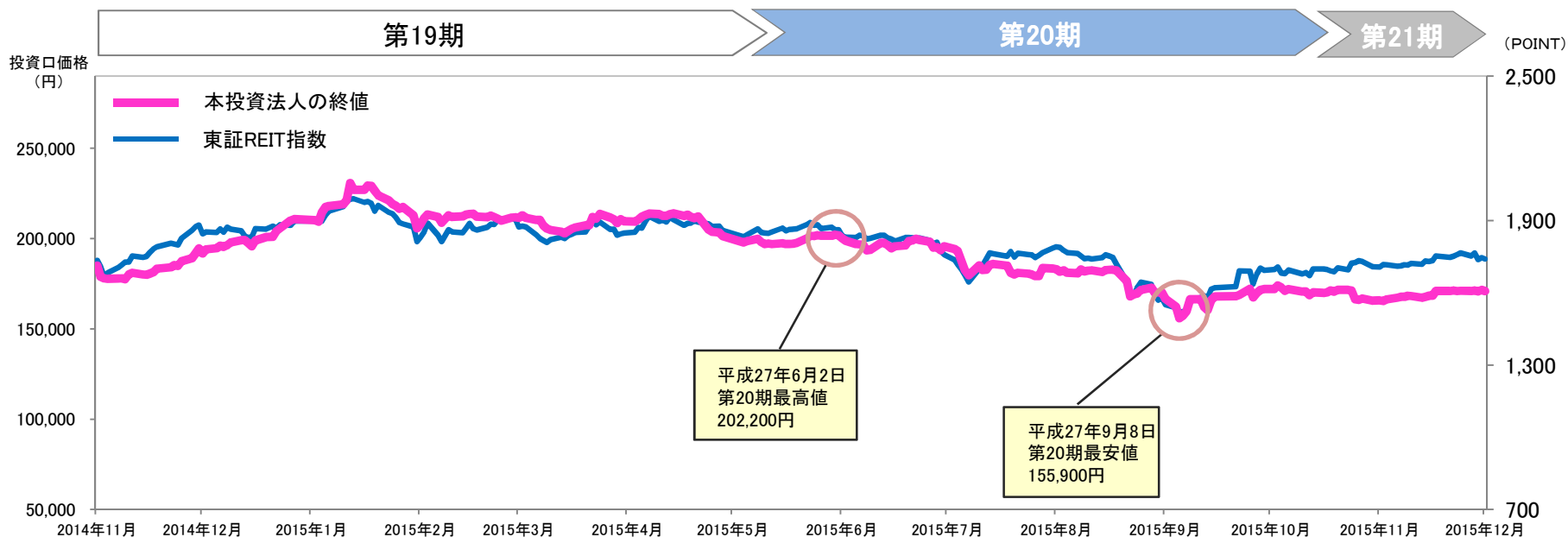
## ■ 第20期末有利子負債残高(平成27年10月31日)

単位(百万円)	
	借入残高
短期借入金	—
1年内返済予定の長期借入金	9,615
長期借入金	20,383
借入金合計	29,998
有利子負債比率(%)	48.6

## ■ 有利子負債コストの推移



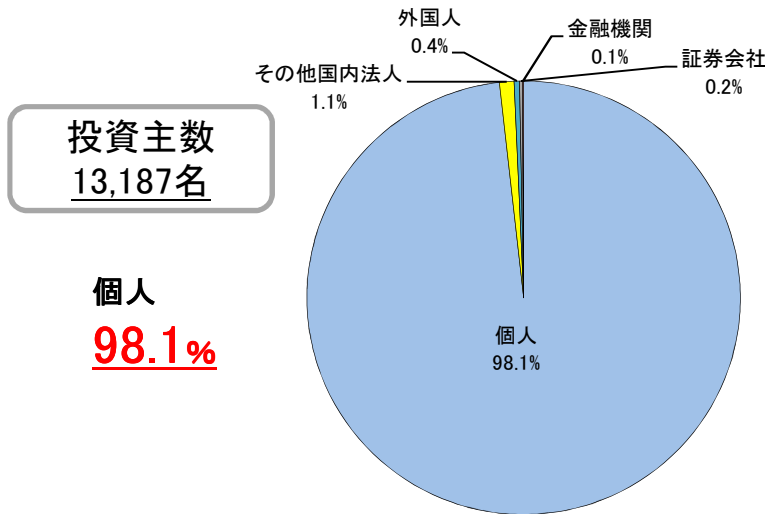
# 投資口価格の推移



第20期中における投資口価格の終値ベース最高値は**202,200円**(平成27年6月2日)、最安値は**155,900円**(平成27年9月8日)でした。

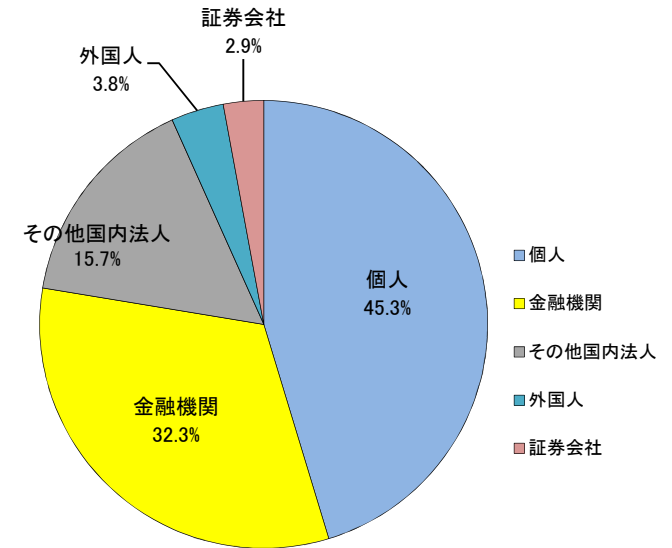
# 投資主の状況(平成27年10月31日現在)

## ■ 第20期末の投資主及び投資口の構成



投資口数 173,777口

個人 45.3%

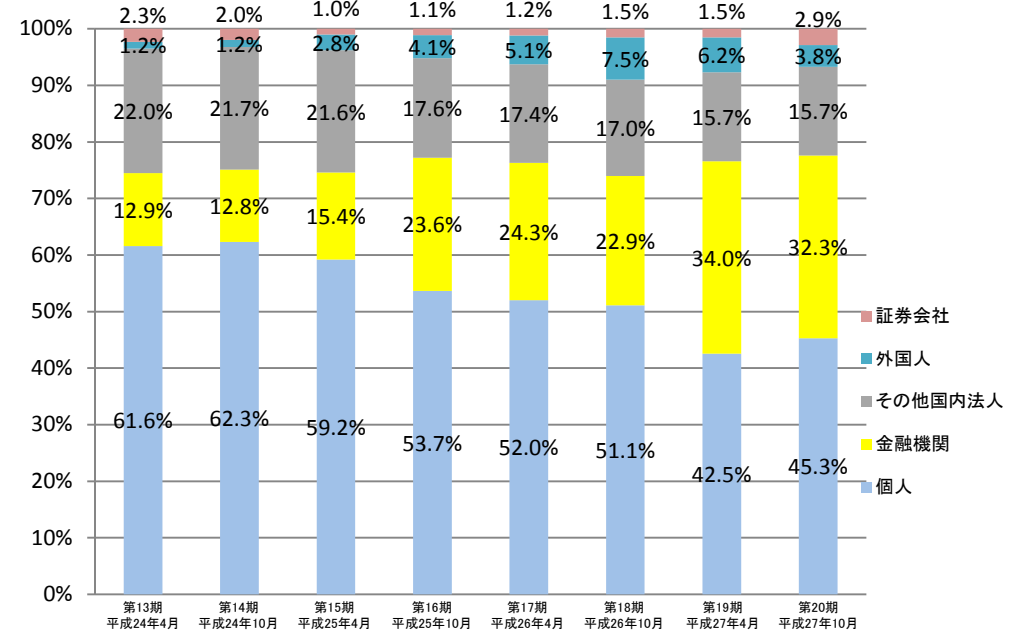


## ■ 第20期末の主要投資主(平成27年10月31日)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	比率 (%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	31,448	18.09
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)	9,826	5.65
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,017	3.46
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,225	3.00
6	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	1.06
7	松井証券株式会社	1,437	0.82
8	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	1,065	0.61
9	吉田商事株式会社	1,000	0.57
10	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	933	0.53
11	村石 久二	800	0.46
12	野村証券株式会社	762	0.43
13	株式会社SBI証券	690	0.39
14	野村証券株式会社自己振替口	668	0.38
15	蔭山 恭一	600	0.34
16	福田 大志	571	0.32
17	BARCLAYS CAPITAL SECURITIES LIMITED	570	0.32
18	CBNY-GOVERNMENT OF NORWAY	421	0.24
19	外川 守人	410	0.23
20	みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.23
	合計	87,287	50.22

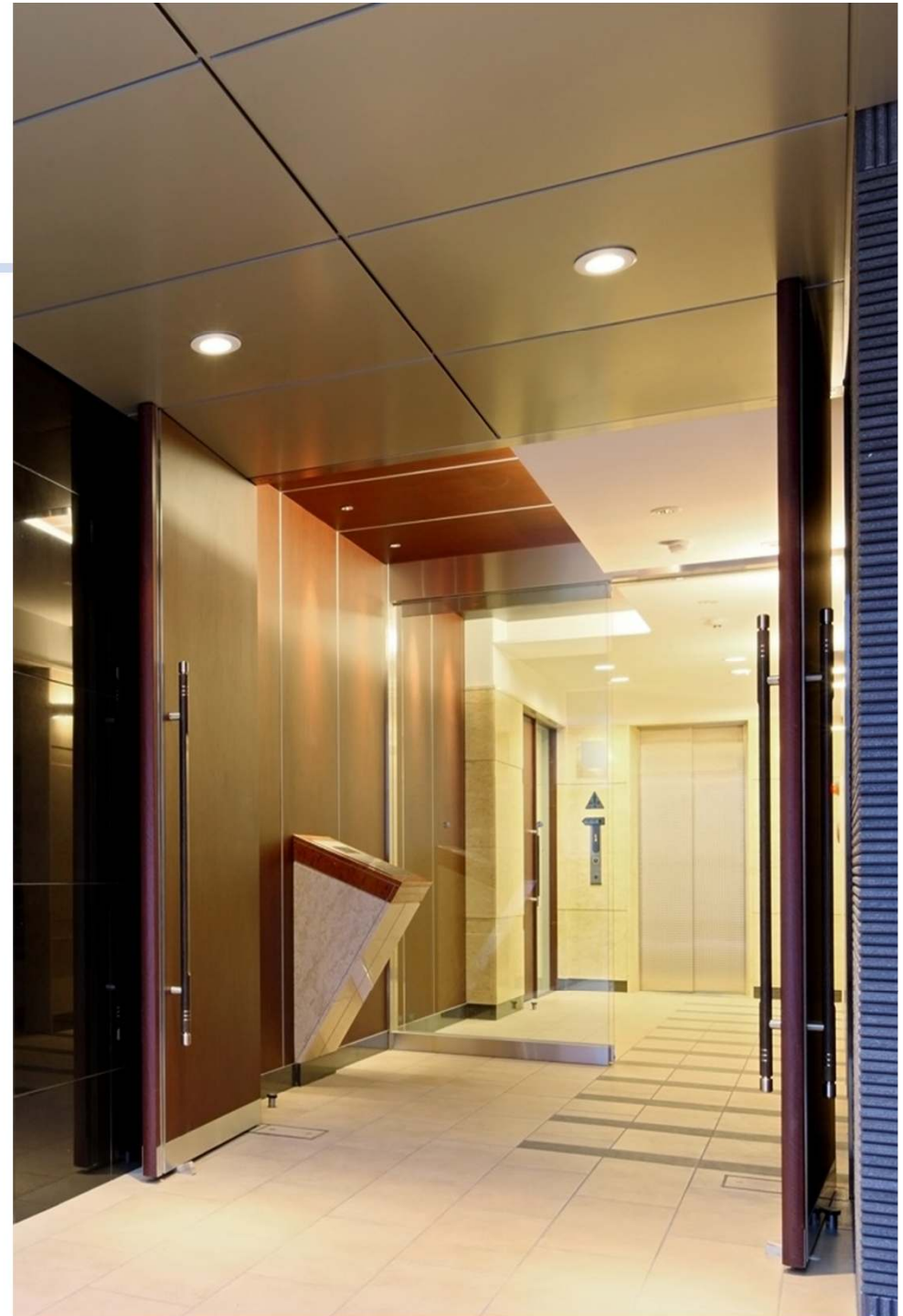
(注)投資主比率については、少数以下を切り捨てています。

## ■ 投資主構成の推移(第13期～第20期)



---

## 今後の運用方針





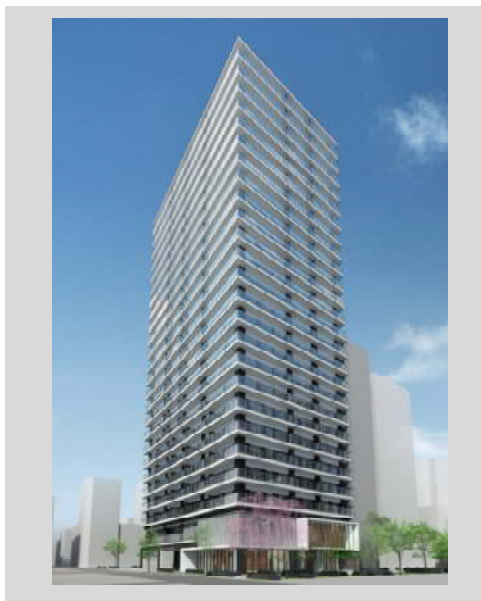
## 第20期の主な取組み

## 第21期(平成28年4月期)以降の新たな取組み

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資産規模1,000億円に向けた取組み(第20期末現在620億円)</li> <li>○ スターツグループの協力関係の強化             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒土地取得から開発へ</li> <li>⇒既存顧客からの購入(入札回避)</li> <li>⇒公募プロポーザル等による優良物件の開発→取得へ</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 資産規模1,000億円を目標に、安定した物件取得の実施</li> <li>○ ウェアハウジング物件の積み上げ             <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒開発物件(新築)                 <ul style="list-style-type: none"> <li>九段下・本郷・鶉の木(ウェアハウジング物件)</li> </ul> </li> <li>⇒スタート既存顧客からの取得(中古)                 <ul style="list-style-type: none"> <li>公津の杜・葛西・名古屋(ウェアハウジング物件)</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 定期保守コスト削減             <ul style="list-style-type: none"> <li>・期あたり2,000千円(年間4,000千円)のコスト削減完了</li> <li>・エレベーター等設備保守コストダウン</li> </ul> </li> <li>○ 稼働率の確保             <ul style="list-style-type: none"> <li>・キャンペーン最適化、モデルルーム推進による効果</li> </ul> </li> <li>○ 大規模修繕による資産価値・市場競争力向上             <ul style="list-style-type: none"> <li>(G-33)プロシード新高円寺 室内設備交換工事(全34戸)</li> <li>(G-15)プロシード福岡高宮 共用廊下改修工事</li> <li>(G-4)プロシード三軒茶屋 301号室リノベーション工事 (平成27年11月竣工)</li> <li>(G-63)プロシード藤沢鷺沼 外装リフレッシュ工事 (平成27年11月竣工)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 定期保守・修繕コスト削減             <ul style="list-style-type: none"> <li>・スケールメリットの最大有効活用によるコストダウンの継続交渉</li> <li>・更なる見積額精査によるコスト削減、合理的な費用支出の推進</li> </ul> </li> <li>○ 賃貸条件(賃料・礼金)の上昇             <ul style="list-style-type: none"> <li>・デザインリフォームによる賃料維持を継続</li> <li>・意匠性向上(アクセントクロス、建具、床材)、設備アップグレード</li> </ul> </li> <li>○ 稼働率の向上             <ul style="list-style-type: none"> <li>・過去成功事例に基づいた物件毎の効果的なキャンペーン発動</li> <li>・賃貸住宅需要期のテナント入替の即時対応</li> </ul> </li> </ul>
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">財務戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 格付けの取得に向けた取組み</li> <li>○ リファイナンスの実施(平成27年11月24日)             <ul style="list-style-type: none"> <li>(37億円の借入期間を、5年にすることで、返済期間の長期化)</li> <li>平均残存期間: 1.67年(第20期)⇒2.23年(リファイナンス後)</li> </ul> </li> <li>○ 金利の固定化             <ul style="list-style-type: none"> <li>金利スワップ契約締結により、財務基盤を安定化、強化</li> <li>固定化比率: 29.0%(第20期)⇒41.4%(リファイナンス後)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 格付けの取得に向けた取組み</li> <li>○ LTVの保守的な運用</li> <li>○ 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。)</li> </ul>

安定した分配金の確保

## ■ 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

所在地	千代田区神田東松下町22番地ほか
敷地面積	3,407.31㎡
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一部鉄骨造(基礎免震)
延べ面積	27,032.56㎡
高さ	83.1m
建物用途	共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設
URL	<a href="http://www.chizakura.jp/index.html">http://www.chizakura.jp/index.html</a>

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。

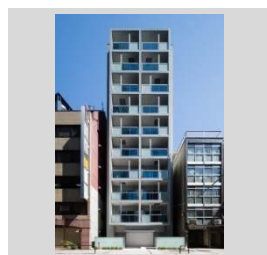
平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートコーポレーション株式会社が事業者として選定され、平成30年5月の竣工に向けて建築中です。

## ■ 完成物件



**プロシード南行徳2**  
(千葉県市川市)

構造・規模: RC6階建(免震)  
竣工年: 平成26年5月  
戸数: 2LDK 4戸  
3LDK 28戸  
4LDK 4戸



**プロシード九段下**  
(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: 1LDK 16戸  
1R 2戸



**プロシード輪ノ木**  
(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



**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28年1月  
戸数: 1LDK 15戸  
2LDK 1戸  
1K 7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: 2LDK 8戸  
1K 100戸

## ■ その他開発(予定)事業

## ■ 外部からの取得物件



プロシード兵庫駅前通	
所在	兵庫県神戸市
構造・規模	RC13階建
竣工年	平成20年2月
戸数	1K 116戸 テナント 1戸

## ■ スターツの既存顧客からの取得物件



プロシード葛西2	
所在	東京都江戸川区
構造・規模	RC13階建
竣工年	平成15年9月
戸数	1LDK 4戸 2LDK 22戸 3LDK 3戸



プロシード瑞穂	
所在	愛知県名古屋市
構造・規模	RC11階建
竣工年	平成19年2月
戸数	1K 40戸



プロシードCO-Z東館	
所在	千葉県成田市
構造・規模	RC8階建
竣工年	平成9年3月
戸数	1LDK 14戸 2LDK 27戸 3LDK 22戸 3DK 39戸 テナント 9戸



プロシードCO-Z西館	
所在	千葉県成田市
構造・規模	RC8階建
竣工年	平成10年1月
戸数	1R 8戸 2LDK 63戸

■リファイナンス対象ローン

単位(百万円)

タームローン		L	O	合計
期間		2.5年	2.5年	2.5年
総額		1,318	2,393	3,711
内訳	あおぞら銀行	267	789	1,056
	りそな銀行	267	522	789
	千葉銀行	50	333	383
	武蔵野銀行	50	333	383
	みずほ銀行	242	90	332
	香川銀行		326	326
	三井住友銀行	242		242
	オリックス銀行	100		100
	三井住友信託銀行	100		100
	変動金利		1.05%	1.05%
返済方法		期限一括		



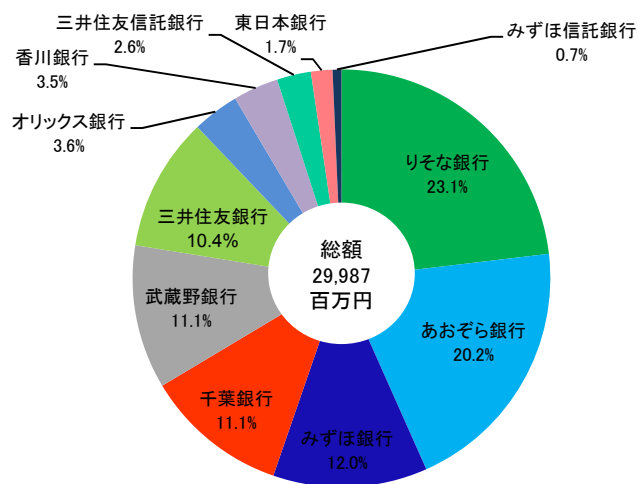
単位(百万円)

タームローン		2A	増減
期間		5年	
総額		3,700	△ 11
内訳	あおぞら銀行	1,054	△ 2
	りそな銀行	787	△ 2
	千葉銀行	382	△ 1
	武蔵野銀行	382	△ 1
	みずほ銀行	331	△ 1
	香川銀行	325	△ 1
	三井住友銀行	241	△ 1
	オリックス銀行	99	△ 1
	三井住友信託銀行	99	△ 1
	固定金利 <sup>(注)</sup>		0.99%
返済方法		期限一括	

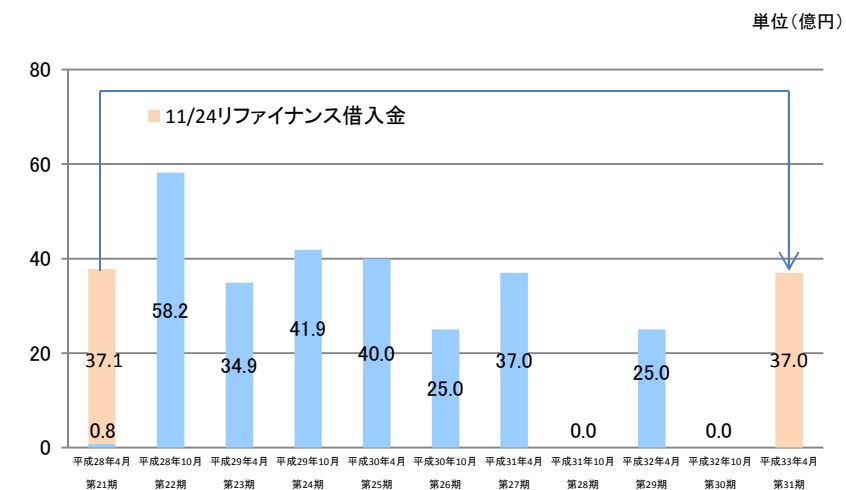
	第19期	第20期	11/24 リファイナンス時点
平均残存期間(期末)	1.75年	1.67年	2.23年
期中平均金利	0.989%	1.016%	1.008%
固定化比率(期末)	16.6%	29.0%	41.4%

(注)タームローン2A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



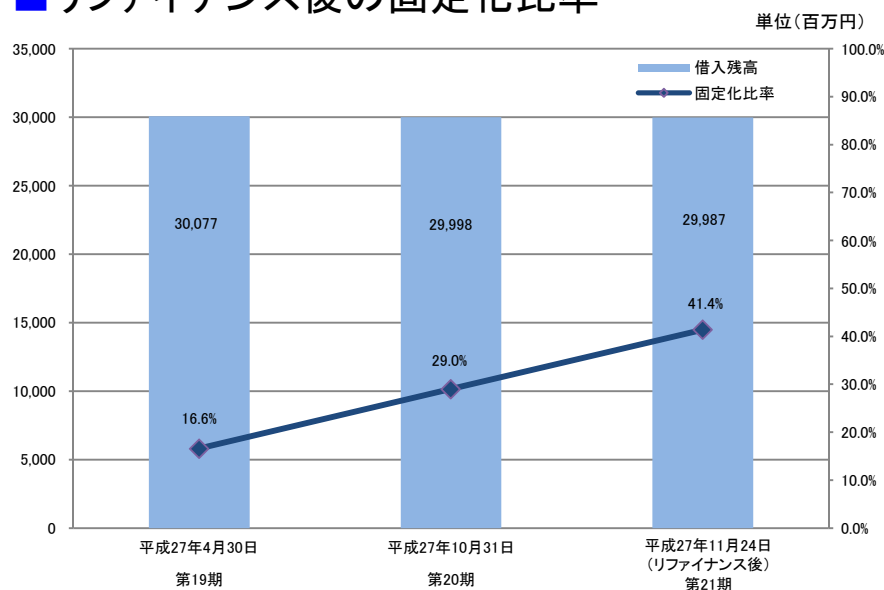
■ リファイナンス後の有利子負債返済期の分散状況



■ リファイナンス後の借入先の内訳

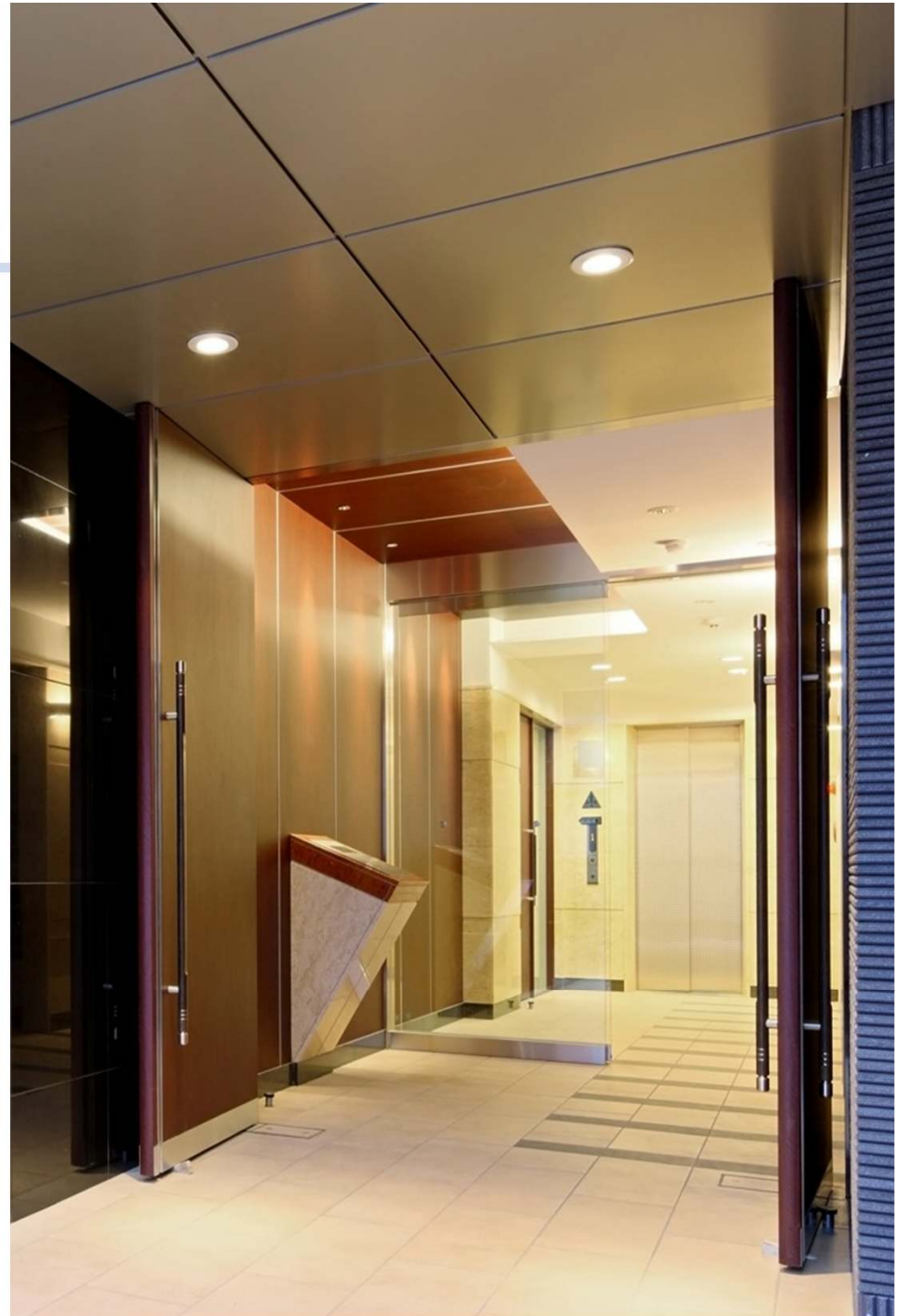
借入先内訳	借入残高(百万円)
りそな銀行	6,934
あおぞら銀行	6,061
みずほ銀行	3,586
千葉銀行	3,335
武蔵野銀行	3,335
三井住友銀行	3,105
オリックス銀行	1,078
香川銀行	1,058
三井住友信託銀行	791
東日本銀行	500
みずほ信託銀行	200
<b>合計</b>	<b>29,987</b>

■ リファイナンス後の固定化比率



---

參考資料



# 貸借対照表

単位(千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,461,626	1,773,761	312,134
信託現金及び信託預金	1,476,425	1,521,969	45,544
営業未収入金	26,759	22,044	△ 4,714
前払費用	109,197	95,384	△ 13,812
繰延税金資産	85	80	△ 5
未収消費税等	37,165	-	△ 37,165
その他	1,594	1,601	7
流動資産合計	3,112,854	3,414,843	301,988
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	32,805,819	32,836,018	30,198
減価償却累計額	△ 4,553,878	△ 4,982,292	△ 428,414
信託建物(純額)	28,251,941	27,853,725	△ 398,215
信託構築物	1,044,827	1,044,827	-
減価償却累計額	△ 381,182	△ 412,788	△ 31,606
信託構築物(純額)	663,645	632,039	△ 31,606
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 1,320	△ 1,625	△ 304
信託機械及び装置(純額)	4,055	3,750	△ 304
信託工具、器具及び備品	241,578	253,268	11,689
減価償却累計額	△ 97,266	△ 111,641	△ 14,375
信託工具、器具及び備品(純額)	144,312	141,626	△ 2,685
信託土地	29,040,889	29,040,889	-
有形固定資産合計	58,104,844	57,672,032	△ 432,812
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	530,919	12,405
長期前払費用	115,180	100,531	△ 14,649
その他	8,782	9,418	636
投資その他の資産合計	652,476	650,869	△ 1,607
固定資産合計	58,757,321	58,322,901	△ 434,419
繰延資産			
投資口交付費	23,384	16,468	△ 6,916
繰延資産合計	23,384	16,468	△ 6,916
資産合計	61,893,560	61,754,213	△ 139,347

単位(千円)

	前期 (平成27年4月30日)	当期 (平成27年10月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	3,700,000	-	△ 3,700,000
1年内返済予定の長期借入金	3,868,553	9,615,553	5,747,000
営業未払金	133,050	91,565	△ 41,484
未払金	141,212	144,300	3,088
未払費用	814	1,669	854
未払法人税等	2,050	1,898	△ 152
未払消費税等	-	12,970	12,970
前受金	966	998	31
その他	275	536	260
流動負債合計	7,846,923	9,869,491	2,022,568
固定負債			
長期借入金	22,508,951	20,383,174	△ 2,125,776
信託預り敷金及び保証金	592,375	580,778	△ 11,597
資産除去債務	122,453	123,463	1,009
固定負債合計	23,223,779	21,087,416	△ 2,136,363
負債合計	31,070,703	30,956,907	△ 113,795
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	30,096,023	30,096,023	-
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	726,833	701,281	△ 25,551
剰余金合計	726,833	701,281	△ 25,551
投資主資本合計	30,822,856	30,797,305	△ 25,551
純資産合計	30,822,856	30,797,305	△ 25,551
負債純資産合計	61,893,560	61,754,213	△ 139,347

## ■ 損益計算書

単位(千円)

	前期 (平成26年11月1日～ 平成27年4月30日)	当期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入 ①	2,239,837	2,220,571	△ 19,266
営業収益合計	2,239,837	2,220,571	△ 19,266
営業費用			
賃貸事業費用 ②	1,036,104	1,011,956	△ 24,148
資産運用報酬	168,742	173,120	4,378
資産保管手数料	7,770	7,771	-
一般事務委託手数料	23,412	22,347	△ 1,065
役員報酬	2,400	1,800	△ 600
その他営業費用	53,566	89,367	35,800
営業費用合計	1,291,997	1,306,362	14,364
営業利益	947,840	914,209	△ 33,630
営業外収益			
受取利息	266	288	21
受取保険金	3,046	5,170	2,124
未払分配金戻入	1,195	1,045	△ 150
その他	-	74	74
営業外収益合計	4,508	6,578	2,070
営業外費用			
支払利息	146,612	153,422	6,810
投資口交付費償却	6,916	6,916	-
融資関連費用	69,510	56,763	△ 12,747
その他	530	540	10
営業外費用合計	223,569	217,642	△ 5,926
経常利益	728,778	703,145	△ 25,633
税引前当期純利益	728,778	703,145	△ 25,633
法人税、住民税及び事業税	2,104	1,956	△ 148
法人税等調整額	△ 34	5	40
法人税等合計	2,069	1,961	△ 108
当期純利益	726,708	701,183	△ 25,525
前期繰越利益	124	98	△ 26
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	726,833	701,281	△ 25,551

## ①「賃貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (平成26年11月1日～ 平成27年4月30日)	当期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	増減
賃貸料	1,953,256	1,949,795	△ 3,461
共益費	113,666	113,855	189
駐車場収入	63,222	61,509	△ 1,713
付帯収入	1,839	2,185	346
その他賃貸事業収入	107,852	93,226	△ 14,626
合計	2,239,837	2,220,571	△ 19,266

## ②「賃貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (平成26年11月1日～ 平成27年4月30日)	当期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	増減
管理業務費	137,351	136,705	△ 646
修繕費	101,205	70,216	△ 30,989
公租公課	117,612	129,949	12,337
信託報酬	34,853	34,885	32
水道光熱費	49,273	44,504	△ 4,769
損害保険料	7,453	7,446	△ 7
減価償却費	472,363	474,700	2,337
その他賃貸事業費用	115,989	113,548	△ 2,441
合計	1,036,104	1,011,956	△ 24,148

## ■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (平成26年11月1日～ 平成27年4月30日)	当期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	増減
I 当期未処分利益	726,833,470円	701,281,775円	△25,551,695円
II 分配金の額	726,735,414円	701,190,195円	△25,545,219円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,182円)	(4,035円)	△147円
III 次期繰越利益	98,056円	91,580円	△6,476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 (平成26年11月1日～ 平成27年4月30日)	当期 (平成27年 5月1日～ 平成27年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	61,893	61,754
純資産額 (b)	百万円	30,822	30,797
出資総額	百万円	30,096	30,096
発行済投資口の総口数 (c)	口	173,777	173,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	177,370	177,223
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,193	4,034
分配金総額 (d)	百万円	726	701
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,182	4,035
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,182)	(4,035)
(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)	%	1.3(2.6)	1.1(2.3)
自己資本利益率 (注3)	%	2.6(5.2)	2.3(4.5)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	49.8	49.9
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	96	96
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	3,969	3,969
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	146,415.29	146,415.29
期末稼働率 (注4)	%	96.3	96.3
減価償却費	百万円	472	474
資本的支出額	百万円	221	41
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,676	1,683
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,939	6,806
FFO倍率(注3)	倍	14.5	12.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	9.2	8.7
金利償却前当期純利益	百万円	1,345	1,329
支払利息	百万円	146	153
有利子負債総額	百万円	30,077	29,998
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	48.6	48.6
当期運用日数 (注3)	日	181	184

(注1) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。  
(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

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

(注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。

## ■ キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (平成26年11月1日～ 平成27年4月30日)	当期 (平成27年 5月1日～ 平成27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	728,778	703,145
減価償却費	472,363	474,700
投資口交付費償却	6,916	6,916
受取利息	△ 266	△ 288
支払利息	146,612	153,422
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 10,714	4,714
前払費用の増減額(△は増加)	△ 12,981	13,812
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 37,165	37,165
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 7,081	12,970
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 1,053	13,042
未払金の増減額(△は減少)	20,434	2,640
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 30,038	14,649
その他	548	250
小計	1,276,353	1,437,141
利息の受取額	266	288
利息の支払額	△ 146,604	△ 152,568
法人税等の支払額	△ 1,557	△ 2,109
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,128,457	1,282,752
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	△ 10,045,286	△ 96,415
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	135,117	37,105
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 54,173	△ 48,702
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 13,041
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 9,964,979	△ 121,054
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	5,200,000	-
短期借入金の返済による支出	△ 7,200,000	△ 3,700,000
長期借入れによる収入	11,647,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,526,328	△ 78,776
投資口の発行による収入	4,777,574	-
投資口交付費の支出	△ 19,104	-
分配金の支払額	△ 581,836	△ 725,242
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,297,305	△ 804,019
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	460,783	357,678
現金及び現金同等物の期首残高	2,477,268	2,938,052
現金及び現金同等物の期末残高	2,938,052	3,295,731

# 有利子負債の状況(平成27年10月31日現在)①

## ■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	1,215,277	1.48000	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	1.05000	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	平成25年5月1日	253,650	1.18000	平成28年11月24日	(注4)	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローンM
	株式会社りそな銀行		253,649						
	株式会社みずほ銀行		229,900						
	株式会社三井住友銀行		229,900						
	オリックス銀行株式会社		95,000						
	三井住友信託銀行株式会社		95,000						
	株式会社千葉銀行		47,500						
	株式会社武蔵野銀行		47,500						
	株式会社あおぞら銀行	平成25年5月24日	789,000	1.05000	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						
	株式会社あおぞら銀行		平成25年5月24日						
株式会社りそな銀行	495,899								
株式会社千葉銀行	316,350								
株式会社武蔵野銀行	316,350								
株式会社香川銀行	309,700								
株式会社みずほ銀行	85,500								

## 有利子負債の状況(平成27年10月31日現在)②

### ■ 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	用途	摘要	名称
	借入先								
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	0.98000	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	1.13000	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	0.63000	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	0.88000	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10月31日現在)③

## 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						
	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						
小計		29,998,727							

## 有利子負債総合計

29,998,727千円

(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。

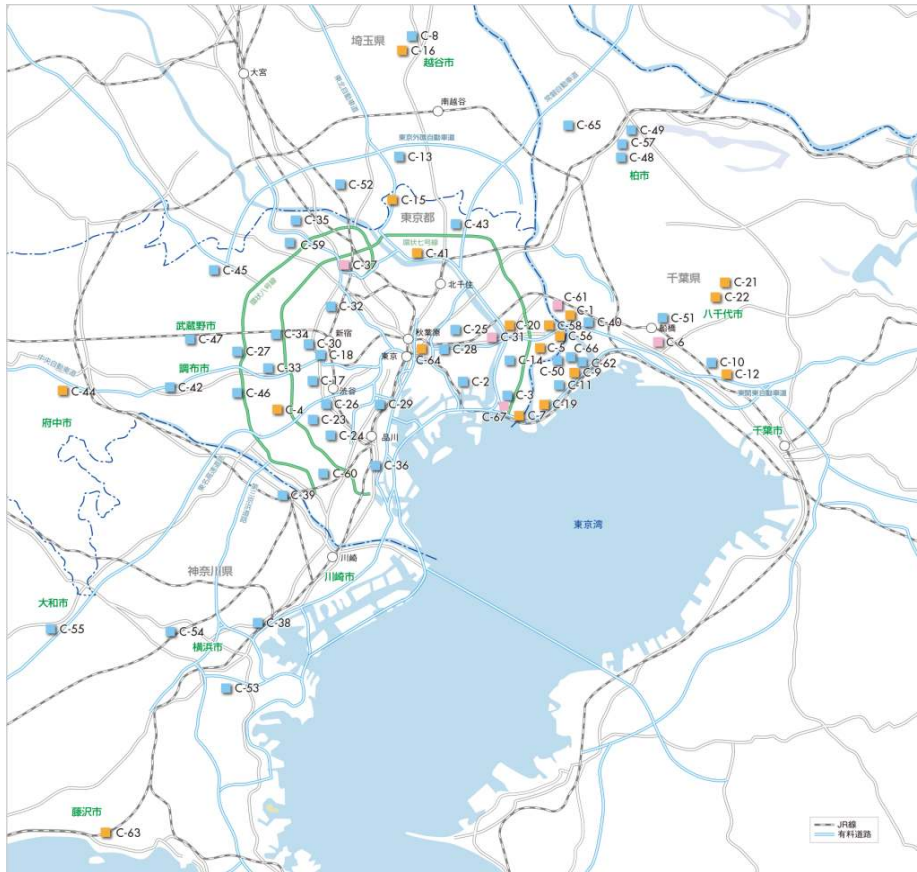
(注4) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に2,196千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額1,225,739千円を返済します。

(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。

(注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(9,615,553千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

# ポートフォリオマップ(平成27年10月31日現在)

## ■ 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-16 プロシード美川口	C-35 プロシード本所吾妻橋	C-50 プロシード十妻
C-2 プロシード東横町	C-17 プロシード船橋	C-36 プロシード日暮野青葉台	C-51 プロシード船橋ノール
C-3 プロシード葛西	C-18 プロシード竹ノ塚	C-37 プロシード杉並宮前	C-52 プロシード行徳駅前
C-4 プロシード三軒茶屋	C-19 プロシードせんげん台2	C-38 プロシード両国	C-53 プロシード船橋本町
C-5 プロシード瑞江	C-20 プロシード松涛	C-39 プロシード三田	C-54 プロシード曙沢蒲田
C-6 プロシード松崎宮本	C-21 プロシード参宮橋	C-40 プロシード沖野新橋	C-55 プロシード日本橋区船場
C-7 プロシード南葛西	C-22 プロシード浦安	C-41 プロシード中野新大塚	C-56 プロシード日本橋区本町
C-8 プロシードせんげん台	C-23 プロシード新小岩	C-42 プロシード高田馬場	C-57 プロシード西川口
C-9 プロシード行徳	C-24 プロシード八千代緑ヶ丘1	C-43 プロシード新高井	C-58 プロシード弘明寺
C-10 プロシード葛西本郷	C-25 プロシード八千代緑ヶ丘2	C-44 プロシード調布	C-59 プロシード鶴ヶ島
C-11 プロシード南行徳	C-26 プロシード葛立大学	C-45 プロシードTX六町	C-60 プロシード船橋中央
C-12 プロシード葛西本郷2	C-27 プロシード葛立大学2	C-46 プロシード中河原	C-61 プロシード市川南
		C-47 プロシード大泉学園	C-62 プロシード市川妙典
		C-48 プロシード千代田公園	C-63 プロシード曙沢蒲田
		C-49 プロシード千代田	C-64 プロシード日本橋区船場
		C-50 プロシード大塚	C-65 プロシードTX山手線大塚
		C-51 プロシード池袋	C-66 プロシード行徳2
		C-52 プロシード池袋2	C-67 プロシード南葛西

## ■ 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	■ 高齢者向け施設

- ◆ 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20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 <sup>(戸)</sup>	2,768	1,078	123	3,969
(A)賃貸事業収入	1,603,570	544,300	72,701	2,220,571
賃貸料収入	1,533,619	522,942	68,598	2,125,159
その他収入	69,951	21,357	4,102	95,411
(B)賃貸事業費用	385,813	136,219	15,223	537,256
賃借料	42,966	1,091	-	44,057
物件管理委託費	42,605	13,295	2,346	58,247
公租公課	89,597	36,071	4,279	129,949
水道光熱費	33,619	9,538	1,347	44,504
修繕費	44,716	24,526	974	70,216
定期保守代金	52,135	23,068	3,253	78,458
保険料	5,313	1,926	206	7,446
仲介手数料及び広告費	20,616	15,751	527	36,894
信託報酬	24,025	9,360	1,500	34,885
その他賃貸事業費用	30,217	1,589	788	32,596
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	1,217,757	408,080	57,477	1,683,315
(D)減価償却	336,438	119,118	19,142	474,700
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	881,318	288,961	38,335	1,208,615
(F)資本的支出	32,243	8,716	129	41,089
(G)NCF=(E)-(F)	1,185,513	399,364	57,348	1,642,225
年換算NOI利回り(対取得価格)(%) <sup>(注)</sup>	5.9	5.8	6.9	5.9
稼働率(%)	96.7	95.3	96.1	96.3

(注)「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20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
物件番号	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	名古屋市長穂区 瑞穂通八丁目	つくば市 二の宮三丁目
構造/階数	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟)S/2F (保育所棟)S/2F	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	296,072	85,059	40,960	40,517	27,961	37,105	65,994	69,426	30,082
(B)賃貸事業費用	103,456	27,560	8,397	8,395	5,908	10,775	17,869	21,789	6,663
(C)賃貸事業収支	192,615	57,499	32,563	32,122	22,052	26,329	48,124	47,636	23,418
(D)減価償却費	93,563	25,153	4,383	18,526	5,083	2,952	17,450	15,431	8,149
(E)賃貸事業損益	99,051	32,346	28,179	13,596	16,969	23,377	30,673	32,205	15,269
(F)資本的支出	-	-	114	-	378	2,241	-	1,817	129
(G)NCF=(C)-(F)	192,615	57,499	32,449	32,122	21,674	24,088	48,124	45,819	23,289
年換算NOI利回り	7.4%	7.4%	4.4%	6.6%	5.3%	6.0%	4.7%	4.5%	6.0%
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%

# ポートフォリオ一覧①(平成27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 (%) (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-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.9	1,036,640	1,250,000	3,322.17	3,197.07	50	42	96.2	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	1.1	588,145	785,000	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	620,034	729,000	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	1.0	634,234	513,000	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	631,832	723,000	2,076.68	1,778.64	28	22	85.6	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	473,645	493,000	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	335,289	279,000	1,045.28	974.38	16	7	93.2	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	273,976	298,000	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	352,312	317,000	1,218.56	1,218.56	20	7	100.0	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	287,439	297,000	963.00	849.00	34	3	88.2	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	0.5	308,877	311,000	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	0.4	225,026	244,000	1,104.84	1,104.84	22	10	100.0	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	200,403	194,000	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	0.4	240,858	234,000	479.52	459.54	24	1	95.8	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	174,609	217,000	860.55	803.18	15	10	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	0.2	95,695	104,000	695.81	695.81	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.6	905,453	877,000	890.22	829.30	40	6	93.2	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	492,171	460,000	527.88	487.08	26	0	92.3	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	486,096	456,000	1,786.58	1,628.47	21	8	91.2	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	496,717	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	411,617	386,000	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	365,263	348,000	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	765,344	722,000	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	1.4	743,929	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	319,437	409,000	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	467,942	428,000	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	452,545	455,000	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	436,851	507,000	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	1,471,504	1,564,000	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	693,840	660,000	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	362,799	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	263,267	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	806,616	814,000	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	316,119	233,000	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	0.5	334,526	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	1,011,589	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	579,665	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	東京都	241,000	0.4	272,213	188,000	445.16	445.16	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日



# ポートフォリオ一覧②(平成27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 (%) (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-39	プロシード新丸子	東京都	635,000	1.1	683,805	597,000	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	281,010	322,000	602.39	581.33	25	3	96.5	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	4,034,846	6,540,000	20,137.85	19,641.06	294	146	97.5	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	0.8	434,632	523,000	764.48	764.48	26	0	100.0	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	183,575	167,000	518.31	468.23	20	2	90.3	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	1,240,790	1,230,000	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	0.5	293,105	263,000	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	335,819	297,000	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	0.8	544,090	537,000	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	715,068	660,000	1,279.93	1,196.77	44	5	93.5	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	667,425	579,000	1,391.55	1,270.30	47	0	91.3	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	0.6	304,968	355,000	659.68	633.31	24	3	96.0	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	524,995	568,000	996.44	921.73	40	0	92.5	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	1.5	954,601	756,000	1,630.24	1,458.18	104	2	89.4	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	605,671	593,000	1,246.48	1,167.66	77	0	93.7	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	380,272	358,000	855.00	786.60	50	4	92.0	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	0.4	242,134	201,000	741.24	741.24	29	7	100.0	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	878,499	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	プロシード柏トロフ	千葉県	537,100	0.9	523,554	613,000	1,149.95	1,149.95	38	6	100.0	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	1,608,084	1,980,000	5,117.49	4,840.99	88	30	94.6	高層棟 2.6 低層棟 4.4	平成20年3月26日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.7	433,322	503,000	779.84	759.12	35	2	97.3	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.6	347,351	366,000	600.62	583.45	35	1	97.1	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	725,418	841,000	1,635.59	1,529.43	66	34	93.5	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	529,012	559,000	945.00	882.00	45	1	93.3	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	769,047	839,000	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	2.6	1,548,834	1,550,000	1,904.45	1,874.75	37	2	98.4	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	1,096,391	1,050,000	2,976.85	2,976.85	73	0	100.0	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	876,183	845,000	1,626.54	1,573.20	59	20	96.7	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	957,524	928,000	2,993.52	2,939.15	63	39	98.2	(A) 11.0 (B) 8.1	(一番館)平成5年10月17日 (二番館)昭和60年7月23日
首都圏主要都市合計			41,487,700	72.6	41,654,574	44,732,000	100,203.74	96,922.03	2,768	622	96.7		

# ポートフォリオ一覧③(平成27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 (%) (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	363,436	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	0.4	240,505	292,000	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	217,384	264,000	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	139,763	226,000	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	85,047	128,000	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	82,523	91,100	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	79,236	82,700	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	342,287	446,000	1,101.56	1,055.46	44	6	95.8	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	220,480	242,000	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	155,666	242,000	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	246,846	223,000	620.22	586.74	10	8	94.6	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	59,646	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	717,751	887,000	1,958.44	1,909.54	77	11	97.5	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	282,758	351,000	922.40	890.17	30	4	96.5	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	435,903	459,000	1,312.29	1,198.39	46	10	91.3	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	0.8	497,753	363,000	1,128.92	1,128.92	50	8	100.0	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	1,037,081	1,210,000	2,733.58	2,733.58	94	18	100.0	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	512,829	592,000	1,204.65	1,127.44	48	15	93.6	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	227,458	258,000	752.04	704.30	27	8	93.7	6.7	平成20年3月14日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	3.4	1,998,479	2,230,000	4,146.18	3,874.38	106	8	93.4	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	920,247	1,040,000	1,775.89	1,657.18	56	3	93.3	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	1.4	826,496	896,000	1,590.64	1,466.37	61	6	92.2	8.6	平成19年12月21日
G-23	グローバルホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.3	171,025	170,000	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	2,193,880	2,100,000	4,218.01	3,741.74	72	31	88.7	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	2,277,183	2,170,000	5,335.93	4,815.59	72	45	90.2	6.2	平成17年8月19日
政令指定都市合計			13,969,000	24.5	14,331,675	15,505,600	40,251.61	38,340.66	1,078	295	95.3		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.1	105,670	95,500	695.06	695.06	17	8	100.0	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	347,146	448,000	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	391,732	495,000	1,381.34	1,381.34	36	25	100.0	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	841,232	801,000	2,659.71	2,429.87	34	35	91.4	3.8	平成20年3月3日
地方主要都市合計			1,654,100	2.9	1,685,782	1,839,500	5,959.94	5,730.10	123	75	96.1		
総合計			57,110,800	100.0	57,672,032	62,077,100	146,415.29	140,992.79	3,969	992	96.3	3.2	

(注1)「物件番号」は、「G」(＝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。

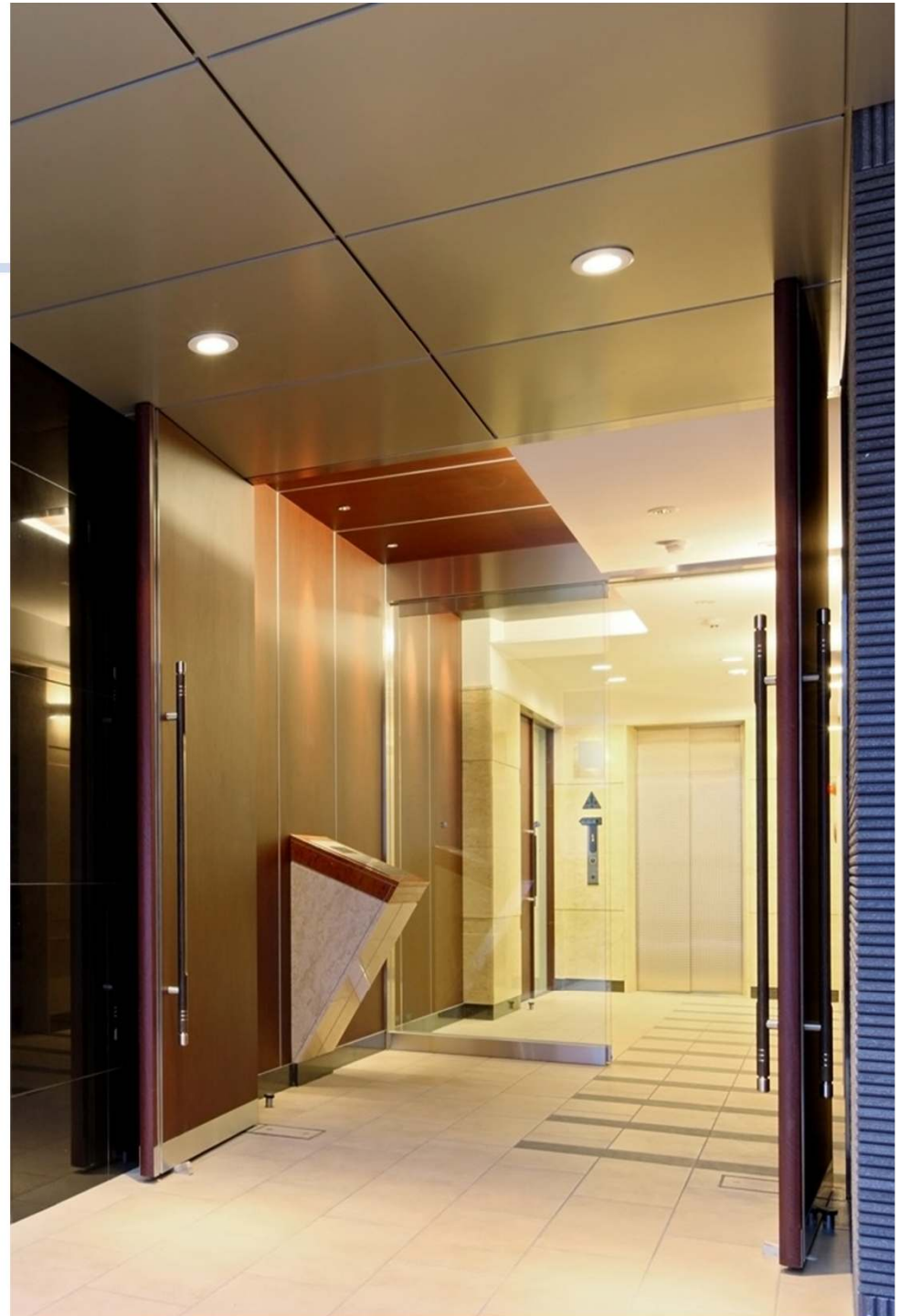
(注10)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているためPML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。

(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

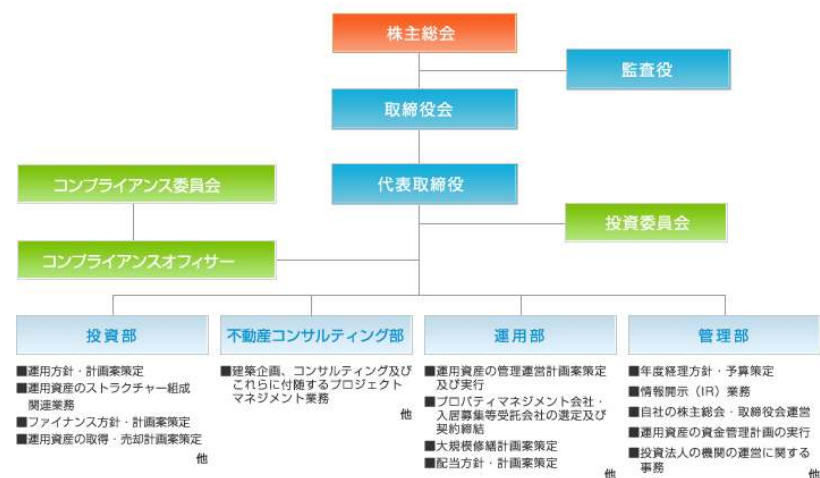


- 設 立 平成13年10月31日
- 沿 革
  - 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(3)第80325号)
  - 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
  - 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
  - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
  - 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
 スターツアセットマネジメント投信株式会社をスタートゥアセットマネジメント株式会社に商号変更

## ■ 概 要

- 代表取締役 平出和也
- 本店所在地 東京都中央区日本橋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 スターツ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。