



第26期(2018年10月期)決算説明会資料
2018年12月21日

第26期決算概要

第26期決算ハイライト	3
外部成長:トピックス	4
第26期 期初予想及び前期実績との比較並びに第27期・第28期の予想	5
スターツグループの協力体制	6
ポートフォリオについて	7
運用資産の稼働状況	8
運用資産に関する賃貸借条件の状況	9
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第23期～第26期末の入居実績)	10
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	11
運用資産の各指標の推移	12
財務状況	13
投資口価格の推移	14
投資主の状況(2018年10月31日現在)	15

今後の運用方針

第26期以降の運用方針	17
イメージ・資産価値向上のための取り組み	18
スターツグループの進行中の事業例	19
スポンサー等による開発物件	20
ウェアハウジング中の物件	24
運用会社のコンサルティング事例	25
運用会社の取り組み事例	29
2018年11月22日リファイナンスの概要	30
リファイナンス後(2018年11月22日)の有利子負債の状況	31

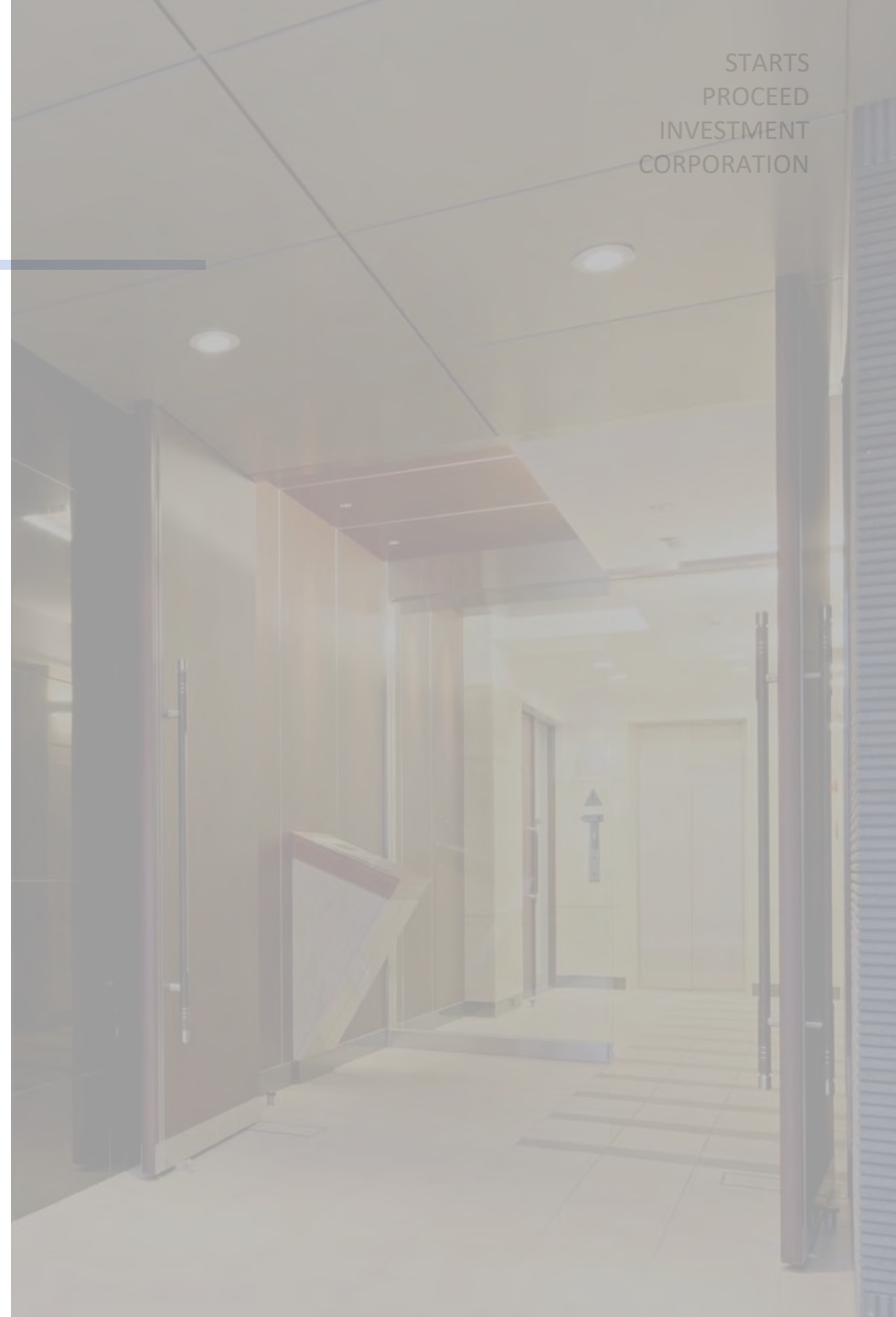
参考資料

貸借対照表	33
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	34
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	35
有利子負債の状況(2018年10月31日現在)	36
ポートフォリオマップ(2018年10月31日現在)	39
主要物件の収益状況(第26期実績)	40
ポートフォリオ一覧(2018年10月31日現在)	41

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	45
--------------------	----

第26期決算概要



■第26期 1口当たり分配金

期初予想分配金

4,340円/口

+70円

確定分配金

4,410円/口

前期比

(第25期実績 4,645円)

△235円

■第26期 運用サマリー

取得価格合計 86,377百万円

物件数 107物件

総賃貸可能戸数 5,267戸

外部成長 (C-81)市川妙典Ⅱ(取得価格:800百万円)の取得

内部成長 期中平均稼働率 95.9%(前期96.0%)

NOI利回り(取得価格ベース) 5.5%(前期 5.5%)

財務状況 期末総資産LTV 50.7%(前期50.5%)

■第26期 決算・分配状況の推移

項目	単位	第22期 (2016年10月期)	第23期 (2017年4月期)	第24期 (2017年10月期)	第25期 (2018年4月期)	第26期 (2018年10月期)
営業収益	百万円	2,245	2,980	3,173	3,127	3,079
うち賃貸事業収入	百万円	2,245	2,964	2,953	3,053	3,079
うち不動産等売却益	百万円	-	15	220	73	-
営業利益	百万円	918	1,292	1,488	1,398	1,338
経常利益	百万円	732	1,130	1,288	1,194	1,134
当期純利益	百万円	730	1,129	1,286	1,192	1,132
総資産額	百万円	61,667	87,373	87,480	90,384	90,751
純資産額	百万円	30,826	43,359	43,516	43,522	43,461
自己資本比率(%)	%	50.0	49.6	49.7	48.2	47.9
発行済投資口の総口数	口	173,777	256,777	256,777	256,777	256,777
1口当たり純資産額	円	177,391	168,860	169,473	169,494	169,259
1口当たり分配金	円	4,204	4,397	4,624	4,645	4,410
1口当たりNAV	円	215,524	193,403	196,387	199,250	203,743
圧縮積立金繰入額(注2)	百万円	-	-	99	-	-

(注1) 今後の記載で断りがない限り、金額は切捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入しています。

(注2) 第24期においては、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用し、圧縮記帳により積立金として内部留保しました。

■プロシード市川妙典Ⅱ（取得日：2018年5月25日）



稼働率:100%

取得済資産
C-62 プロシード市川妙典



取得価格 800百万円

構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造・5階建
竣 工 年 月 : 2003年3月
賃貸戸数(間取り) : 1K 58戸
所 在 地 : 千葉県市川市塩焼二丁目
敷 地 面 積 : 635.21㎡
延 床 面 積 : 1,284.11㎡
建 築 用 途 : 共同住宅
用 途 地 域 : 第1種住居地域



本物件は、東京メトロ「妙典」駅から徒歩9分の場所に位置しています。妙典駅は東西線の利用により日本橋・大手町などの都心部まで約25分でアクセスでき、平日朝の時間帯には始発電車も出ているなど、通勤・通学に大変恵まれた立地です。本物件が位置する「行徳・妙典」エリアは区画整理が施され、平坦な地勢からも大変住みやすいエリア性を特徴としています。また、駅周辺の映画館を併設した大型商業施設や飲食店、行政機関や大型総合病院などの施設も充実しており、生活の利便性も高いのがこのエリアの特徴です。

また、2013年5月に取得した(C-62)プロシード市川妙典と隣接し、両物件と同一時期に同一事業者により開発された物件であるため、一体として効率的に運用することが可能です。

第26期 期初予想及び前期実績との比較並びに第27期・第28期の予想

■ 期初予想及び前期(第25期)実績との比較

(百万円)

	第25期実績	第26期予想	第26期実績	前期比増減	主な差異の要因	予想比差異	主な差異の要因
営業収益	3,127	3,055	3,079	△ 47	■ 営業費用 賃貸事業費用 広告費 △13 修繕費 △4 固定資産税等 +6 減価償却費 +7 その他費用 消費税差額益 +17	24	■ 営業費用 賃貸事業費用 広告費 △3 修繕費 +10 水道光熱費 +3
うち賃貸事業収入	3,053	3,055	3,079	26		24	
うち不動産等売却益	73	-	-	△ 73		-	
営業費用	1,728	1,730	1,741	12		11	
うち賃貸事業費用	1,328	1,311	1,325	△ 3		13	
うちその他費用	399	418	416	16		△ 2	
営業利益	1,398	1,325	1,338	△ 60		13	
経常利益	1,194	1,116	1,134	△ 60		17	
当期純利益	1,192	1,114	1,132	△ 60		17	
1口当たり分配金	4,645 円	4,340 円	4,410 円	△235 円	-	70 円	-
期中平均稼働率	96.0%	95.3%	95.9%	-	-	-	-

■ 第27期・第28期予想

(百万円)

第27期・第28期 予想について

	第27期予想	第28期予想	増減	主な差異の要因
営業収益	3,101	3,070	△ 31	■ 営業費用 賃貸事業費用 広告費 △14 修繕費 △2
うち賃貸事業収入	3,101	3,070	△ 31	
うち不動産等売却益	-	-	-	
営業費用	1,765	1,741	△ 24	
うち賃貸事業費用	1,341	1,324	△ 17	
うちその他費用	423	417	△ 6	
営業利益	1,336	1,328	△ 7	
経常利益	1,131	1,121	△ 10	
当期純利益	1,129	1,119	△ 10	
1口当たり分配金	4,400 円	4,360 円	△ 40 円	-
期中平均稼働率	96.0%	95.6%	△0.4%	-

【第27期】

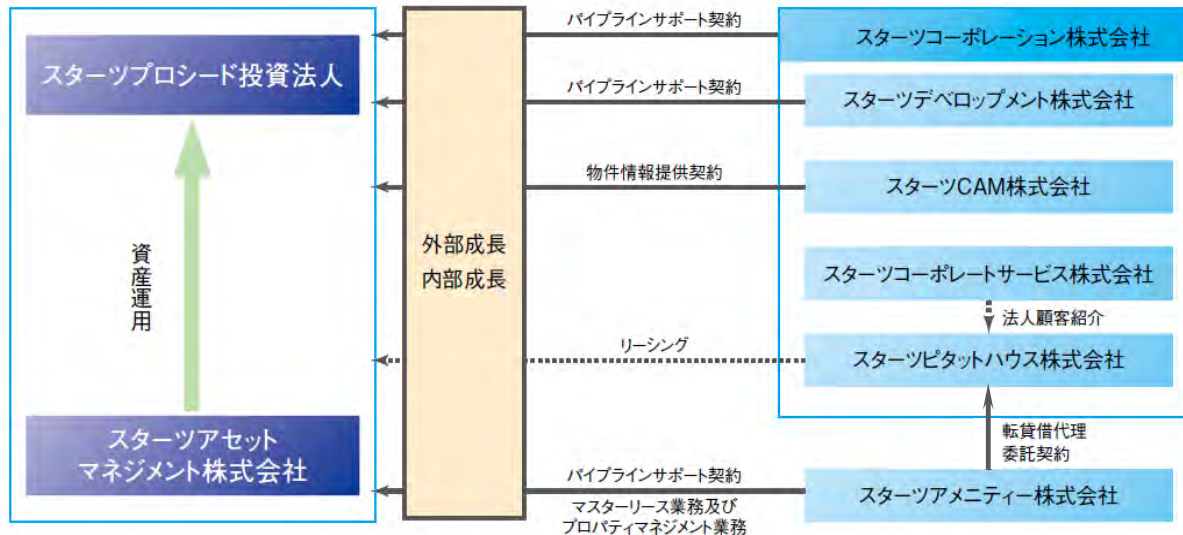
繁忙期による稼働率アップ等により、増収を見込みますが、投資主総会費用でその他費用が増加し、第26期から10円減少の4,400円を予想します。

【第28期】

非繁忙期となる為、4,360円の分配を予想します。

(注)上記の第27期・第28期の予想数値は、2018年12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譲渡、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。

■ パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係



建設・設計



入居者募集



不動産管理



情報交換、商品開発協力



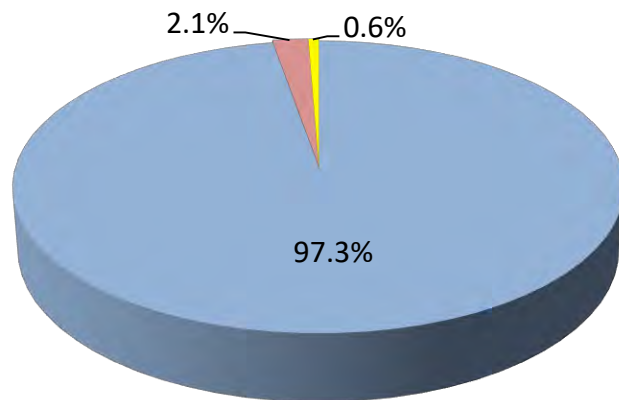
■ポートフォリオ方針及び期末の状況

用途別ポートフォリオ方針 (注)

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。	10%以内
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。	

第26期末現在

■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション ■ 高齢者向け住宅施設

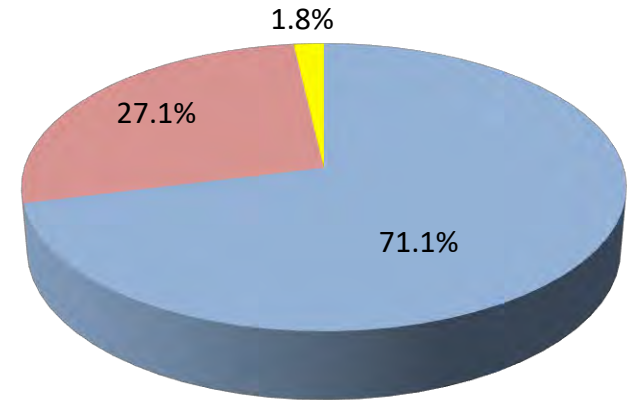


地域別ポートフォリオ方針 (注)

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

第26期末現在

■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 ■ 地方主要都市

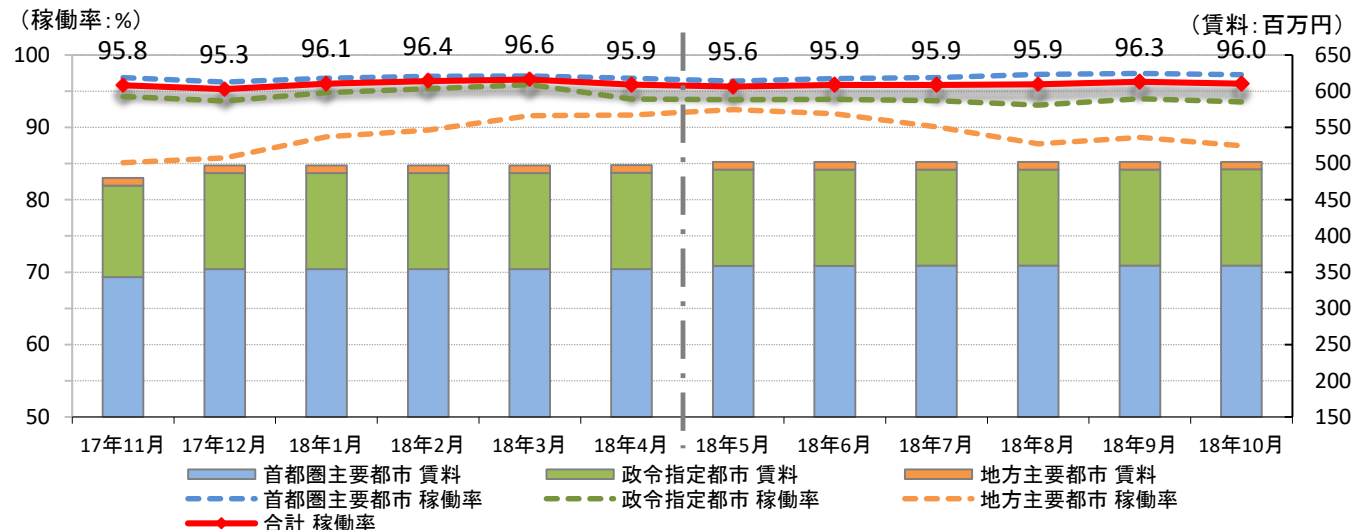


(注)・価格比率は、「各区分の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。

・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。

・用途別ポートフォリオ方針を含むポートフォリオについては、2019年1月18日に開催予定の本投資法人の第8回投資主総会において、規約変更に関する議案が承認されることを停止条件として、変更を予定しています。詳細については、2018年12月14日付「資産運用会社における社内規程(運用ガイドライン)の変更に関するお知らせ」をご参照ください。

■エリア別期中稼働率・賃料の推移(注)



第25期平均稼働率

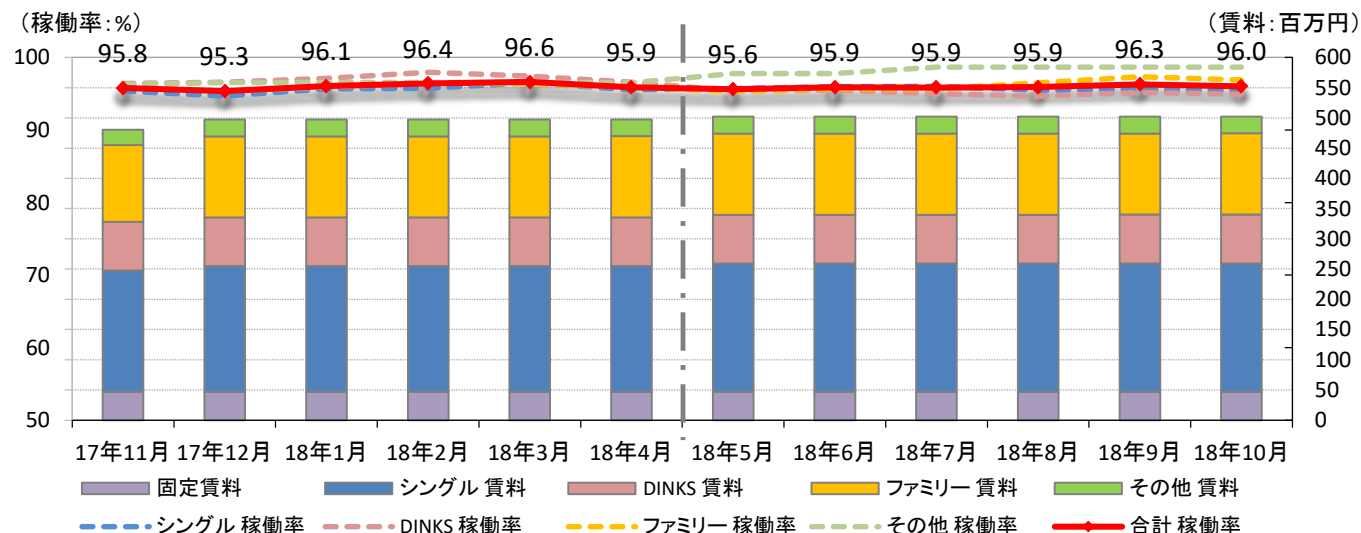
96.0%



第26期平均稼働率

95.9%

■タイプ別期中稼働率・賃料の推移(注)



■稼働状況概要

偶数期は非繁忙期であるものの、今期は堅調に推移し、第22期の95.6%、第24期の95.5%を上回る実績となりました。

■エリア別稼働率

首都圏主要都市で96%以上をキープし、好調に稼働しています。

■タイプ別稼働率

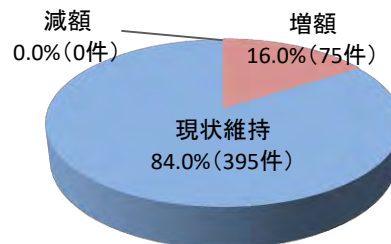
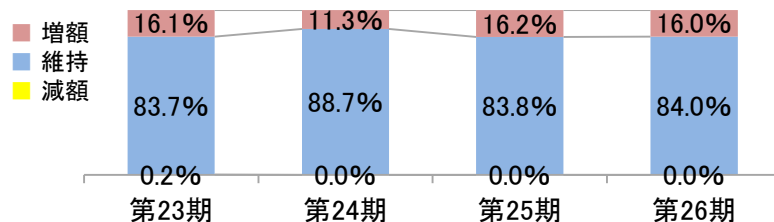
いずれのタイプも95%前後と安定的に稼働しています。

(注) 賃料は、賃貸借契約書に記載された賃料・募集賃料・共益費の合計額です。

運用資産に関する賃貸借条件の状況

■ 更新・新規契約時の条件設定 (注1)

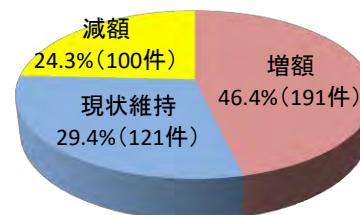
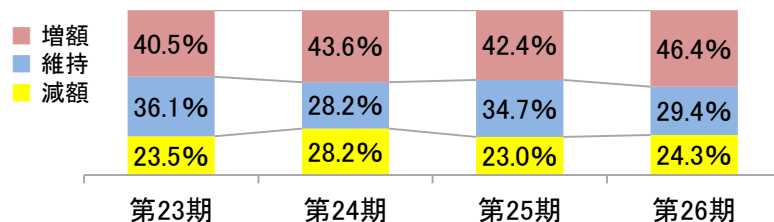
更新時の賃料改定



(千円)

	件数	増減額
増額	75件	116
現状維持	395件	0
減額	0件	0
合計	470件	116

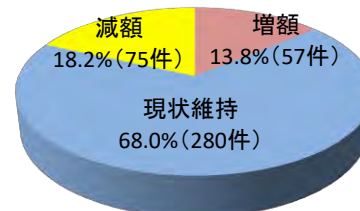
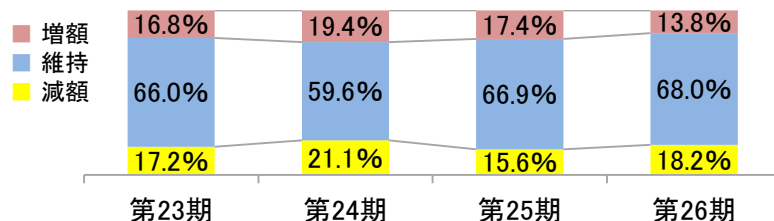
新規契約時と従前契約時の賃料差



(千円)

	件数	増減額
増額	191件	718
現状維持	121件	0
減額	100件	△ 440
合計	412件	278

新規契約時と従前契約時の礼金差



(千円)

	件数	増減額
増額	57件	6,470
現状維持	280件	62
減額	75件	△ 6,284
合計	412件	247

(注1) 条件設定における数値はパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

■ 礼金の合計額と賃料比 (注2)

(期末時点)

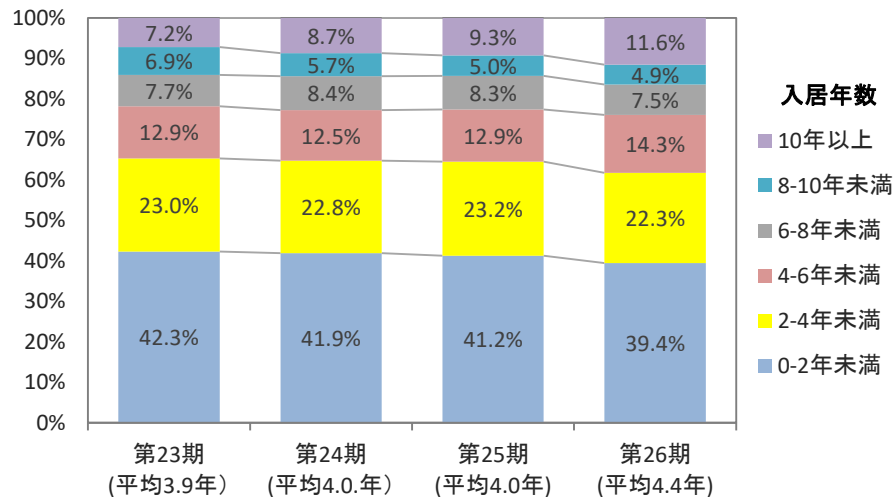
	第23期	第24期	第25期	第26期
礼金合計(千円)	216,374	216,834	234,352	235,365
賃料合計(千円)	392,824	389,460	416,229	420,353
賃料比(ヶ月分)	0.55	0.56	0.56	0.56

(注2) 賃料比の算出は、賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額から算出し、共益費は除外しています。またパススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

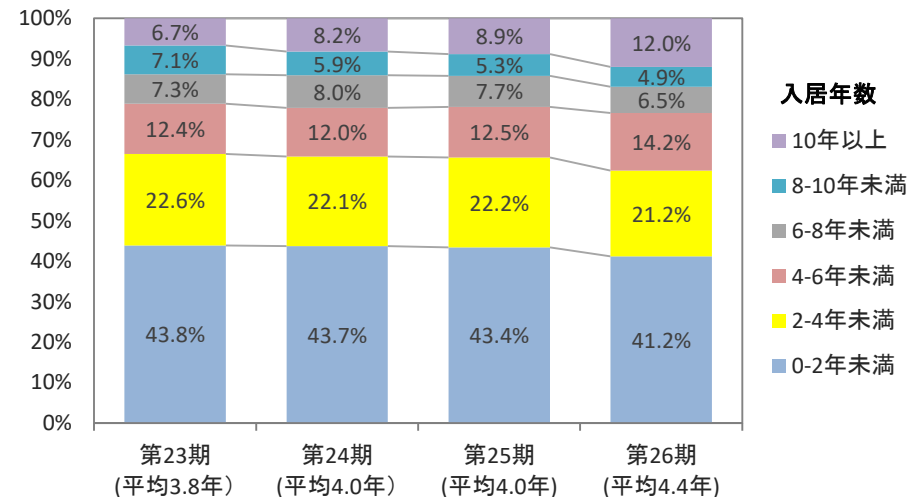
- 更新時賃料改定は、116千円の増額となりました。
- 新規契約時の賃料は、増額分が減額分を件数・金額ともに上回り、278千円の増額となりました。
- 礼金については、件数では減額が上回りましたが、金額では増額分が上回り、結果247千円の増額となりました。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第23期～第26期末の入居実績)

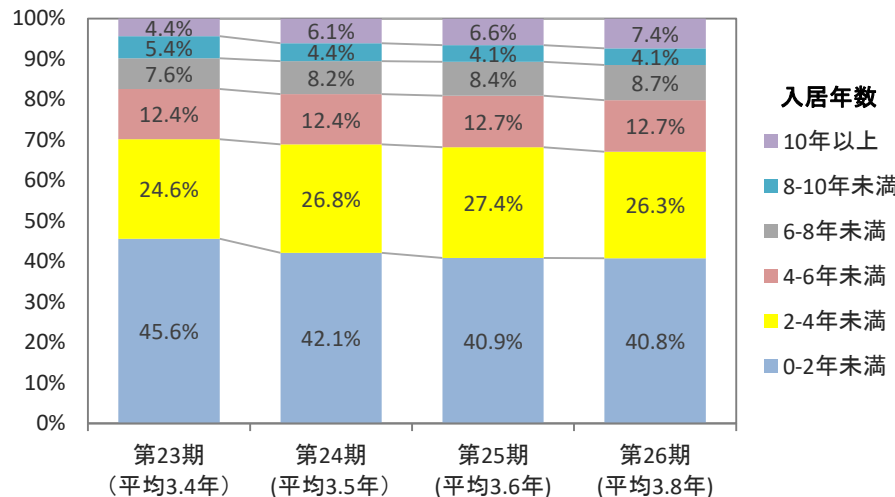
全体 (第26期末:平均4.4年)



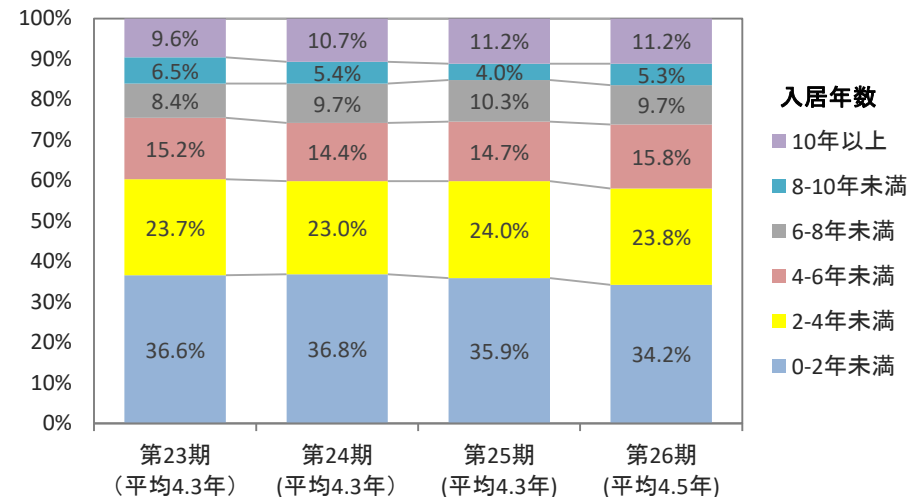
シングル (第26期末:平均4.4年)



DINKS (第26期末:平均3.8年)



ファミリー (第26期末:平均4.5年)



(注)・「入居年数」は、各期末時点での入居世帯の入居年数毎に集計しています。

・賃貸住宅を対象としているため、(G-23)グループホームたのしい家大正及び(G-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。

・全体には空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。

・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

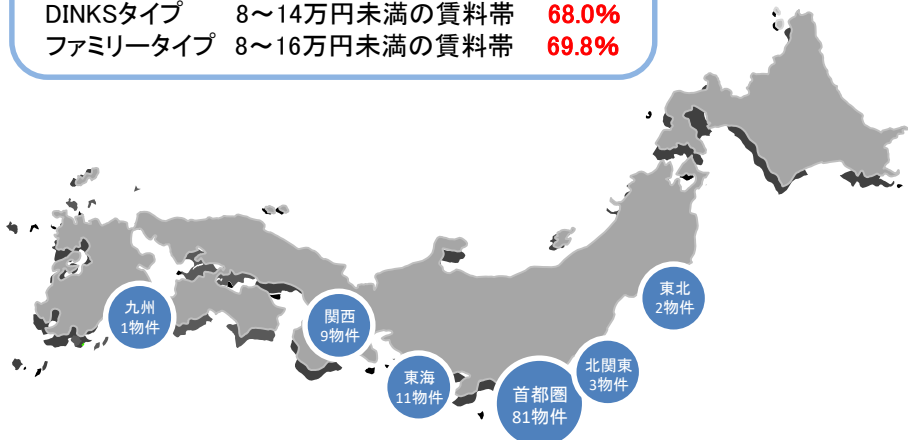
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象とし、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料 (注)

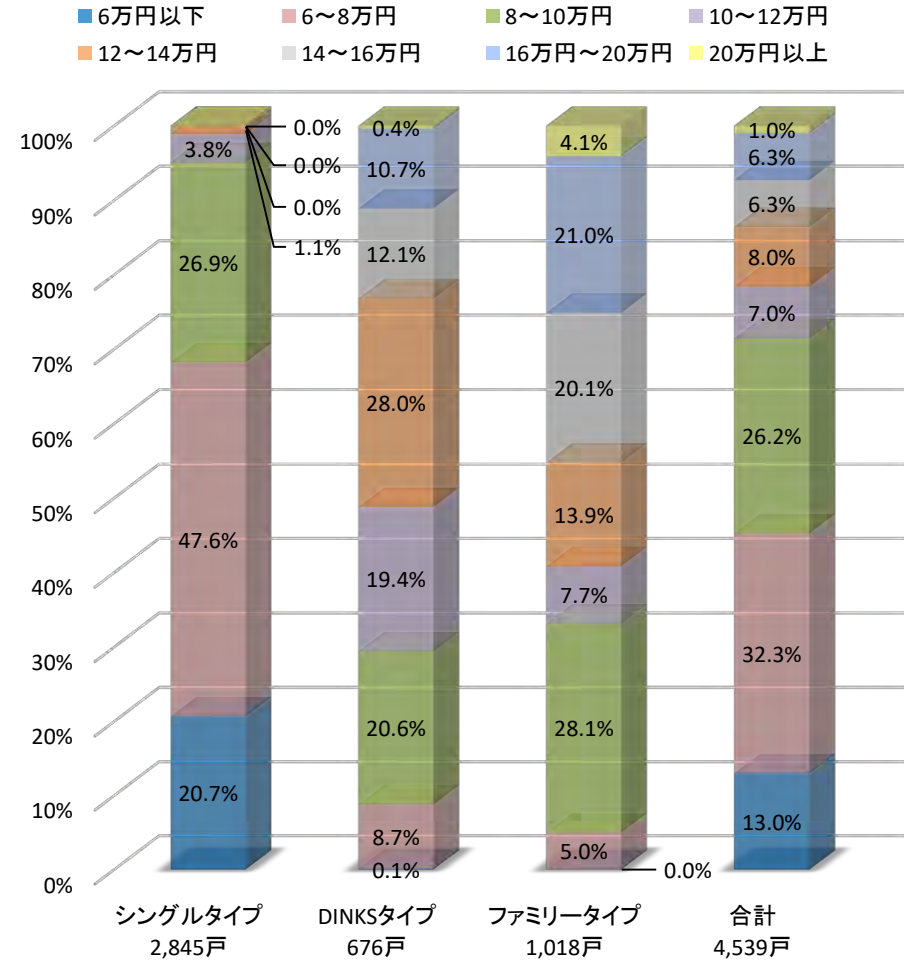
住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額(円)	増減(%)
	第25期末	第26期末		
シングルタイプ	73,191	73,204	14	0.0
DINKSタイプ	119,010	119,272	262	0.2
ファミリータイプ	132,041	132,077	37	0.0
全タイプ平均	93,211	93,269	58	0.1

本投資法人のポートフォリオの特徴 平均的な所得層向け

シングルタイプ	6～10万円未満の賃料帯	74.5%
DINKSタイプ	8～14万円未満の賃料帯	68.0%
ファミリータイプ	8～16万円未満の賃料帯	69.8%



住戸タイプ別賃料帯



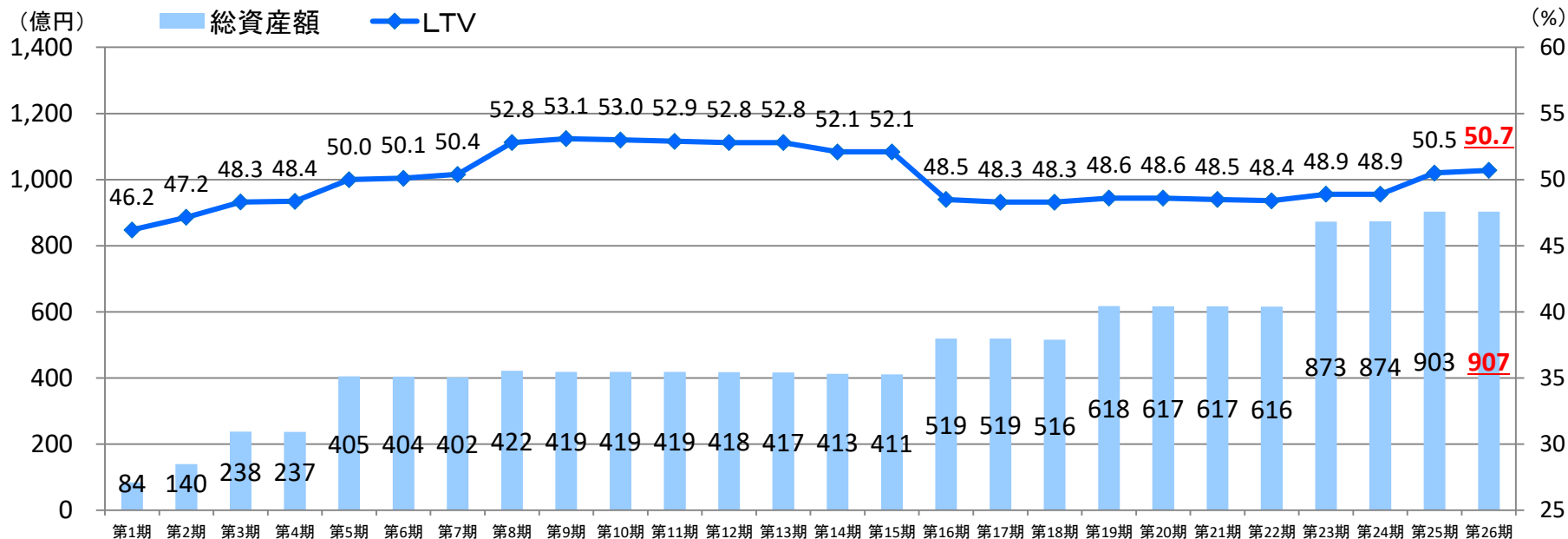
(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第25期末より第26期末まで運用している106物件のうち、パススルー契約の高齢者向け住宅施設、テナント・事務所を除いた、住戸(4,539戸)を対象としています。
・平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。
・平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。

	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)		期末稼働率 (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
			第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期	第25期	第26期
首都圏主要都市	61,405	61,046	67,261	68,481	96.8	97.3	1,686	1,715	5.6	5.6	5.0	5.0	4.1	4.2
政令指定都市	23,395	23,683	25,599	25,886	93.9	93.5	600	608	5.1	5.2	4.7	4.7	3.8	3.8
地方主要都市	1,576	1,471	1,821	1,822	91.7	87.5	45	47	5.8	6.0	5.0	5.2	3.5	3.6
合計	86,377	86,201	94,681	96,189	95.9	96.0	2,332	2,370	5.5	5.5	4.9	4.9	4.0	4.1

(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です。

- 第26期の鑑定評価額は、プロシード市川妙典Ⅱ(8.1億円)の取得等により、対前期比で15億円増加しました。
- 含み益は99.8億円となり、対前期比で11.5億円増加しています。
- NOI利回り(取得価格ベース)は、全体で**5.5%**となっています。

総資産額及びLTV推移



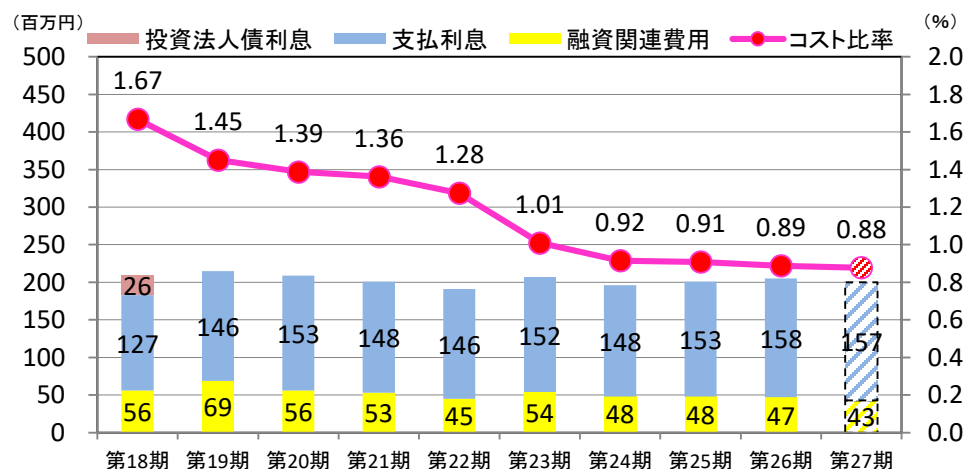
(注)本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みます。)を期末総資産額で除して算出しています。

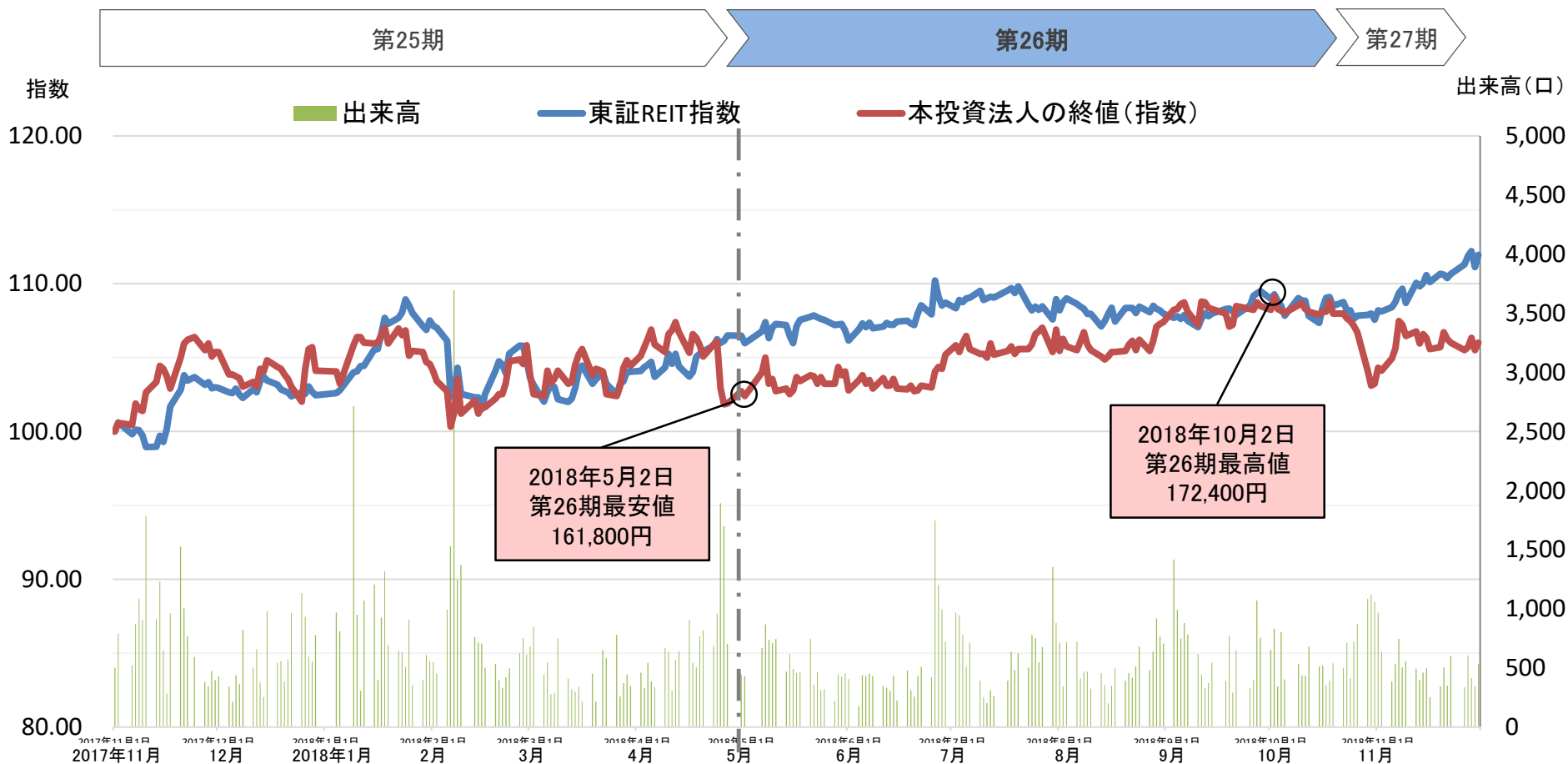
第26期末有利子負債残高(2018年10月31日) 有利子負債コストの推移

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	7,149百万円
長期借入金	38,897百万円
借入金合計	46,046百万円
有利子負債比率	50.7%

信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)：A- (安定的)





(注) 本投資法人第25期期首の投資口価格終値158,000円及び同日付東証リート指数1,623.09を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2018年11月30日まで併示しています。

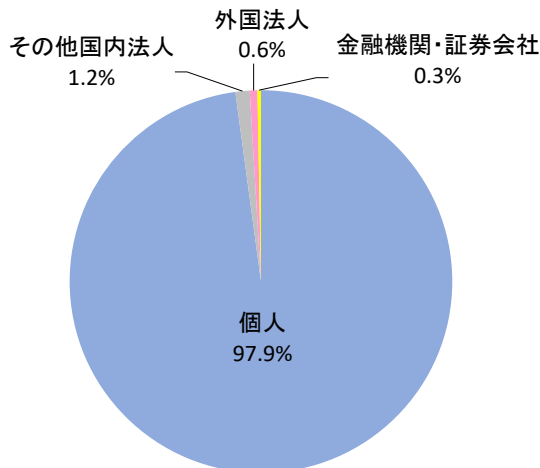
第26期中における投資口価格の終値ベース最高値は**172,400円**(2018年10月2日)、最安値は**161,800円**(2018年5月2日)でした。

投資主の状況(2018年10月31日現在)

第26期末の投資主及び投資口の構成

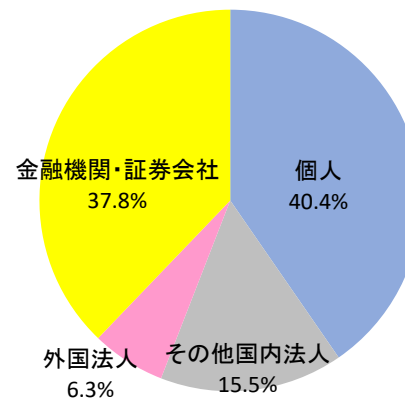
投資主数
16,164名

個人
97.9%



投資口数
256,777口

個人
40.4%

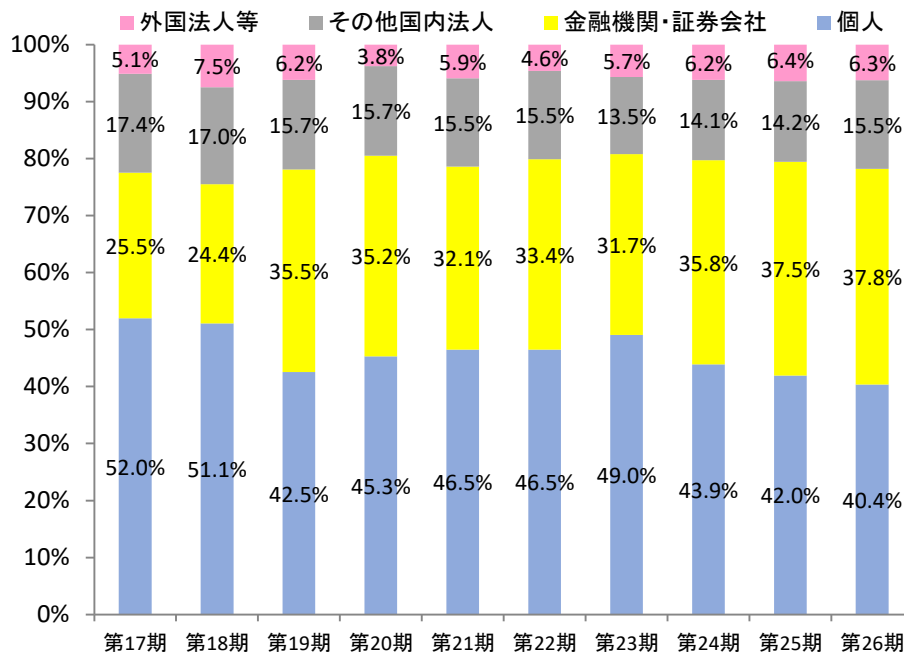


第26期末の主要投資主

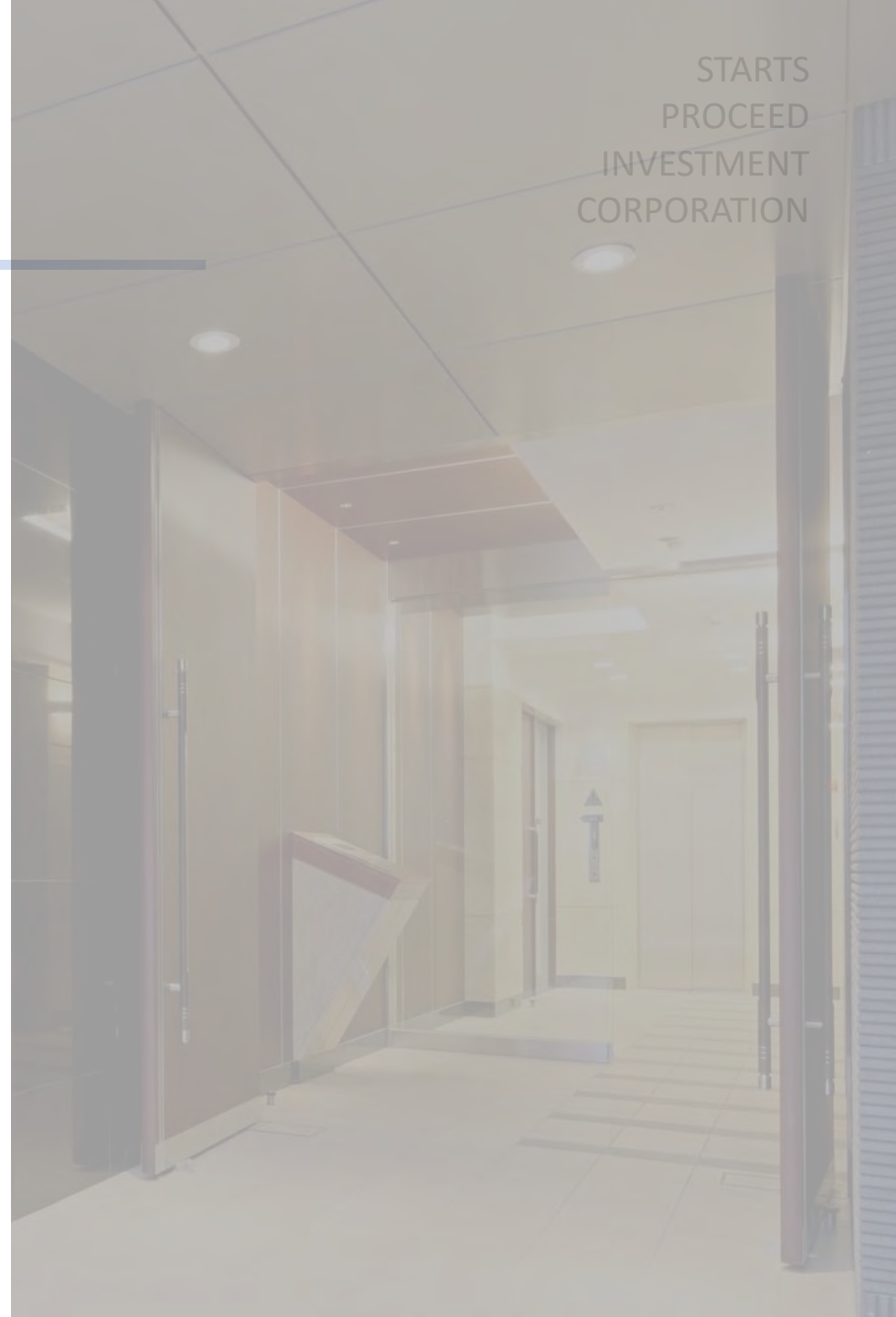
	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	スタートコーポレーション株式会社	34,153	13.30
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	32,235	12.55
3	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	30,745	11.97
4	野村信託銀行株式会社(投資口)	9,359	3.64
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,763	2.63
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	4,033	1.57
7	近畿産業信用組合	3,313	1.29
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,008	0.78
9	蔭山 恭一	2,000	0.77
10	BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,800	0.70
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,508	0.58
12	SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,421	0.55
13	上田八木短資株式会社	1,273	0.49
14	MSCO CUSTOMER SECURITIES	1,230	0.47
15	AVIVA INVESTORS INVESTMENT FUNDS ICVC-AVIVA INVESTORS MULTI-STRATEGY TARGET RETURN FUND	1,044	0.40
16	吉田商事株式会社	1,000	0.38
16	播州信用金庫	1,000	0.38
16	加藤 和宏	1,000	0.38
19	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR STATE STREET BANK LUXEMBOURG SCA ON BEHALF OF ITS CLIENTS : CLIENT OMNI OM25	822	0.32
20	村石 久二	800	0.31
	合計	137,507	53.55

(注)投資主比率は、小数第2位未満を切捨てにしています。

投資主構成の推移(第17期～第26期)



今後の運用方針



第26期の主な取り組み

第27期(2019年4月期)以降の取り組み

外部成長

- 物件取得によるポートフォリオの向上

取得	プロシード市川妙典Ⅱ
----	------------

- 1,000億円ポートフォリオの早期達成
- スタートズグループと連携した優良物件の取得及び開発案件への取り組み
- 物件の入替によるポートフォリオの質的向上
- 運用ガイドラインの変更に伴う、新投資対象物件への取り組み(2019年投資総会決議後)

内部成長

- 期中平均95%超の稼働率を維持
 - ⇒期末稼働率 96.0%(第25期95.9%)
 - 期中平均稼働率 95.9%(第25期96.0%)
- コスト削減(賃貸事業費用)
 - ⇒広告宣伝費 予算比 3,361千円削減
- 原状回復時の再商品化
 - ・室内設備(キッチン・ユニットバス等)の一新による印象改善
 - ・室内設備新規導入による利便性の向上、競争力の強化
 - ・カラークロス・床・建具交換による室内意匠の改善
- モデルルーム化による内覧時の訴求力向上

- 期中平均稼働率95%超の維持・向上
 - ・スタートズグループ各社と連携強化による収益性の向上
 - ・募集住戸のネット掲載強化、客付業者の物件認知度の向上
 - ・モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化
 - ・ユーザーニーズに応える原状回復、プラスワン工事の実施
 - ・再商品化工事による利便性、意匠性の向上による早期入居
- コスト削減の継続
 - ・広告宣伝費、修繕費、建物維持管理費、保険料等
- 資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新による資産価値の向上と賃料収入増加の実現

財務戦略

- 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
- バンクフォーメーションの更なる充実

	第24期末	第25期末	第26期末
平均残存期間	2.9年	3.0年	2.8年
平均金利	0.69%	0.69%	0.69%
取引銀行数	12行	13行	14行

- 安定した財務基盤の構築
 - ・保守的なLTVのコントロール
 - ・長期化、返済期限の分散化
 - ・バンクフォーメーションの更なる充実、調達手段の多様化

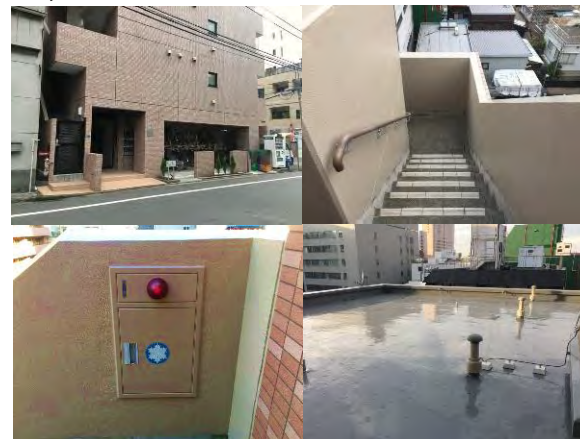
安定した分配金の確保

■ プロシード両国/外装リフレッシュ工事(2018年10月竣工)

<Before>



<After>



■ プロシード妙典/外装リフレッシュ工事(2018年10月竣工)

<Before>



<After>



資産価値向上に寄与する外装リフレッシュ工事を実施しました。

■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)



完成イメージ

計画概要

敷地面積: 約51,900m²

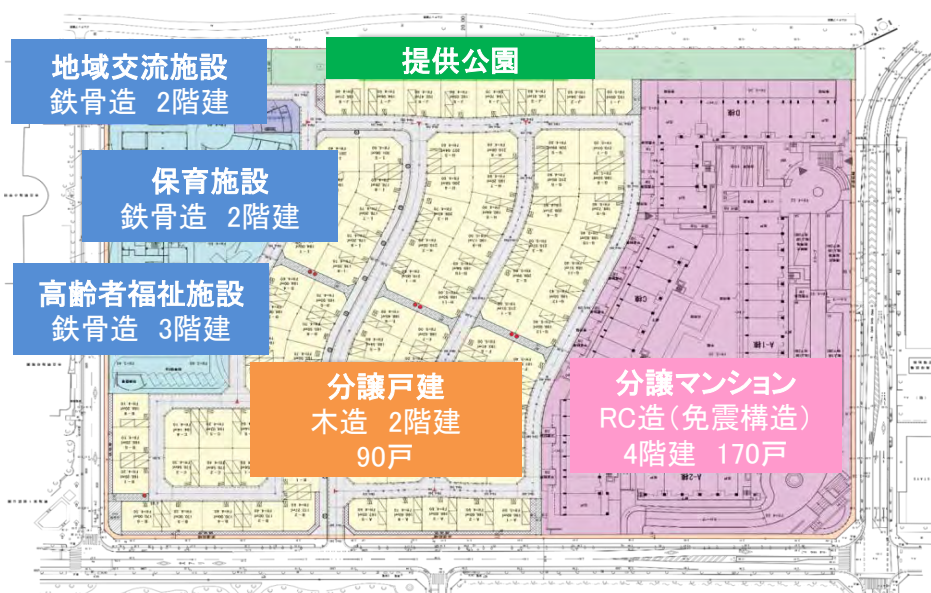
- ・分譲マンション: 鉄筋コンクリート免震構造4階建 170戸
- ・分譲戸建: 木造2階建 90戸
- ・施設: 高齢者福祉施設、保育施設、地域交流施設



完成イメージ



完成イメージ



液状化対策1
静的締固め砂杭工法 18,000本

先進の液状化対策工事



スポンサー等による開発物件①

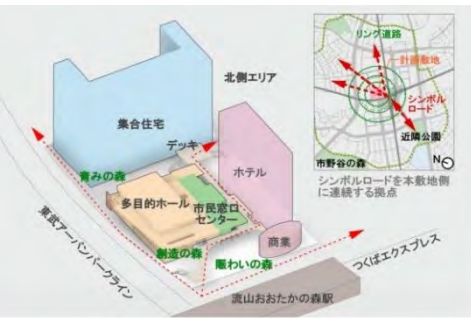
■ 流山おおたかの森 市有地開発事業



格調高い本格コンサートホール

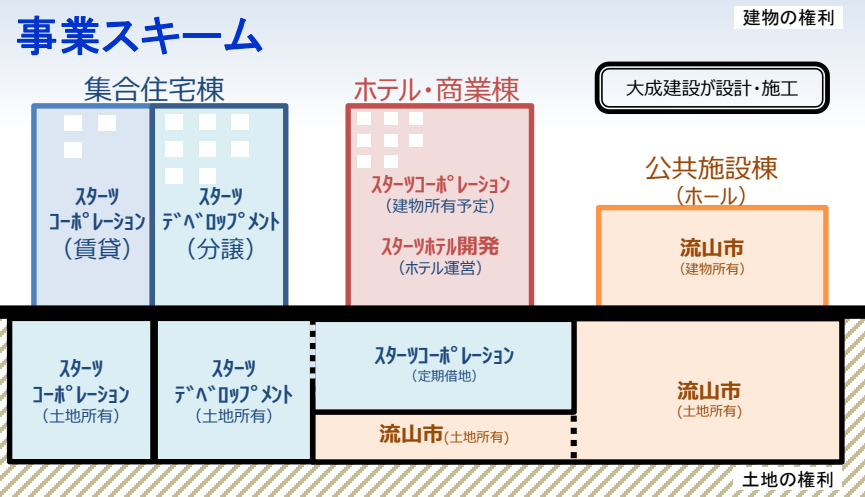


3つの施設を駅直結のデッキで接続



スケジュール

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



物件概要(2018年11月付)

	集合住宅棟	ホテル・商業棟	ホール・市民窓口
敷地面積	4,200㎡	2,000㎡	3,945㎡
建築面積(㎡)	1,927㎡	1,047㎡	2,586㎡
建ぺい率(%)	45.90%	52.36%	65.56%
延床面積(㎡)	19,393㎡	8,161㎡	3,493㎡
容積率(%)	399.97%	392.22%	87.34%
構造	鉄筋コンクリート造 基礎免震	鉄骨造	鉄筋コンクリート造+鉄骨造
階数(階)	地上14階、地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ(m)	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲：192戸 賃貸：49戸 保育所設置 	<ul style="list-style-type: none"> 客室：167室 バンケット、大浴場、フィットネススタジオ設置 カフェ、レストランを誘致 	<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

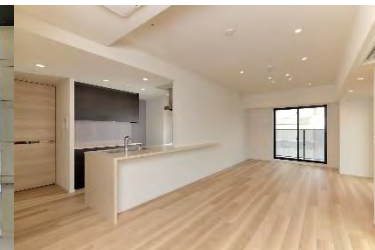
■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー

免震



稼働率: 100%
(2018年12月20日時点)

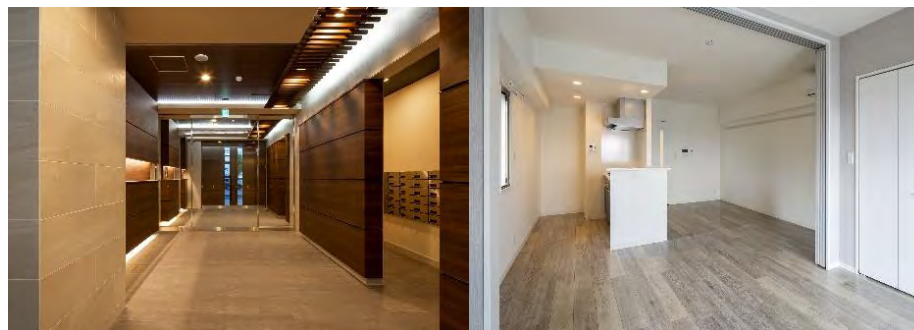
構造・規模: 鉄骨コンクリート造・地上25階建(基礎免震)
竣工年月: 2018年7月
分譲戸数: 185戸(契約済み)
賃貸戸数(間取り): 2LDK 55戸 3LDK 10戸 店舗 3戸 計68戸
所在地: 千代田区神田東松下町
敷地面積: 3,428.28㎡
延床面積: 26,971.61㎡
建築用途: 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設
用途地域: 商業地域 防火地域



- 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 2010年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートズコーポレーション株式会社が事業者として選定され、2018年7月に竣工しました。

■プロシード金山3

構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造・地上13階建
 竣 工 年 月 : 2018年8月
 賃貸戸数(間取り) : 1K 48戸 1LDK 12戸 計60戸
 所 在 地 : 愛知県名古屋市中区正木二丁目
 敷 地 面 積 : 465.41㎡
 延 床 面 積 : 2,008.86㎡
 建 築 用 途 : 共同住宅
 用 途 地 域 : 近隣商業地域



稼働率: 81.7%
(2018年12月20日時点)

■プロシード水戸3



稼働率: 86.7%
(2018年12月20日時点)

構造・規模: 鉄筋コンクリート造
地上12階建

竣工年月: 2018年10月

賃貸戸数(間取り): 1R 24戸 1LDK 36戸
計60戸

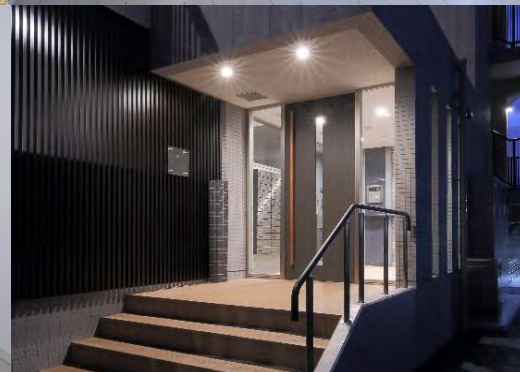
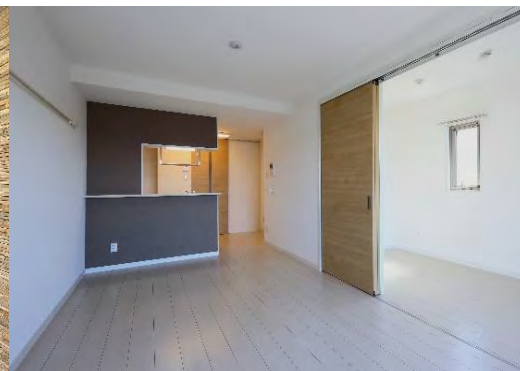
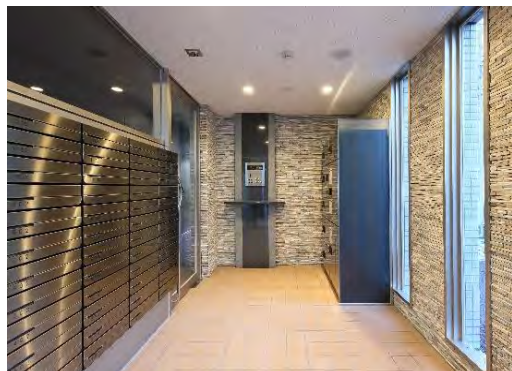
所在地: 茨城県水戸市南町

敷地面積: 744.01㎡

延床面積: 2,359.02㎡

建築用途: 共同住宅

用途地域: 商業地域



プロシード山下公園ザ・タワー



構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造 地下2階、地上18階建
竣 工 年 月 : 2008年1月
賃 貸 戸 数 (間 取 り) : 1R 84戸 1LDK 31戸 2LDK 24戸 3LDK 3戸
店 舗 6戸 計148戸

所 在 地 : 神奈川県横浜市中区山下町
敷 地 面 積 : 1,676.02m²
延 床 面 積 : 14,619.19m²
建 築 用 途 : 共同住宅、店舗、駐車場、保育所
用 途 地 域 : 商業地域

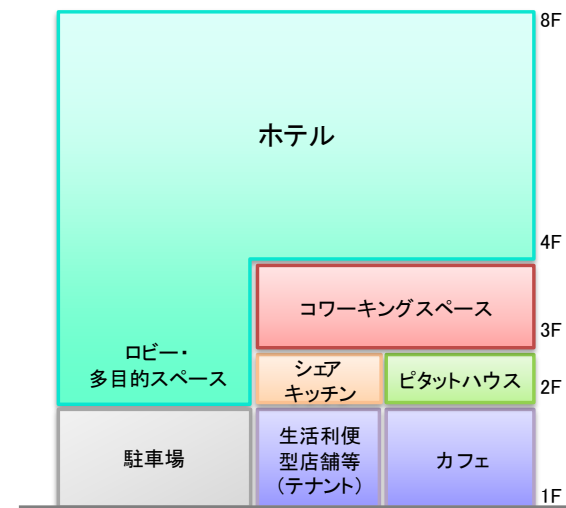
ザ・パークハビオ横浜山手



構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造 地下1階、地上6階建
竣 工 年 月 : 2015年7月
賃 貸 戸 数 (間 取 り) : 1R 2戸 1K 48戸 1DK 13戸 1LDK+S 13戸
計76戸

所 在 地 : 神奈川県横浜市中区石川町二丁目
敷 地 面 積 : 944.24m²
延 床 面 積 : 3,606.42m²
建 築 用 途 : 共同住宅
用 途 地 域 : 近隣商業地域

■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年 開業予定>



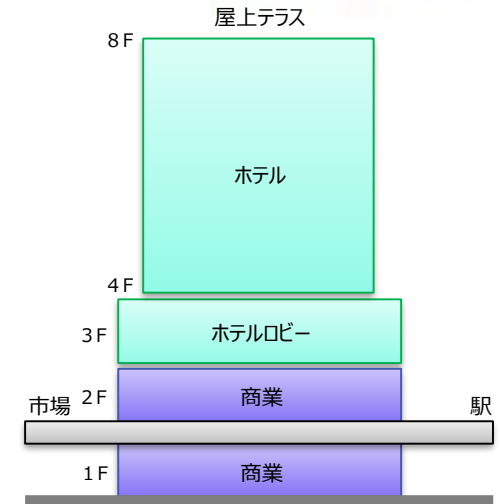
<計画概要>

規	模	: 8階建
敷	地	面
延	床	面
構	造	: 鉄骨造
事	業	期
間	: 50年(定期借地)	



運用会社のコンサルティング事例②【京都府京都市】

■京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業 <2020年 開業予定>



<計画概要>

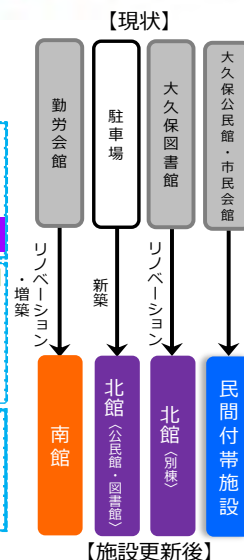
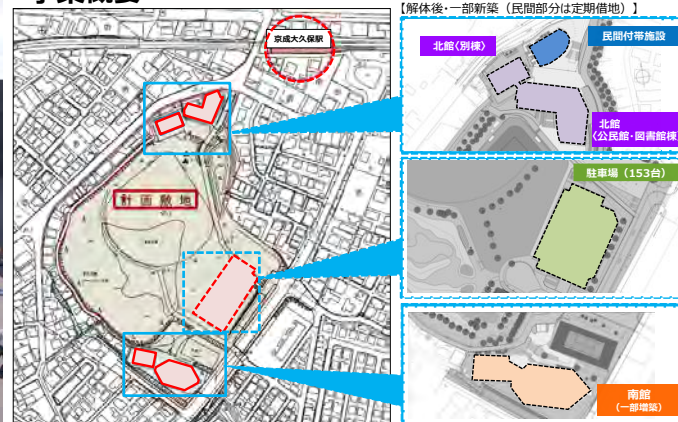
規 模 : 8階建
敷 地 面 積 : 4,000㎡
延 床 面 積 : 約18,000㎡
用 途 : ホテル、商業施設
事 業 期 間 : 60年(定期借地)



■「京成大久保」駅前に立地する既存公共施設の再生事業 <2019年11月 開業予定>



事業概要



敷地概要

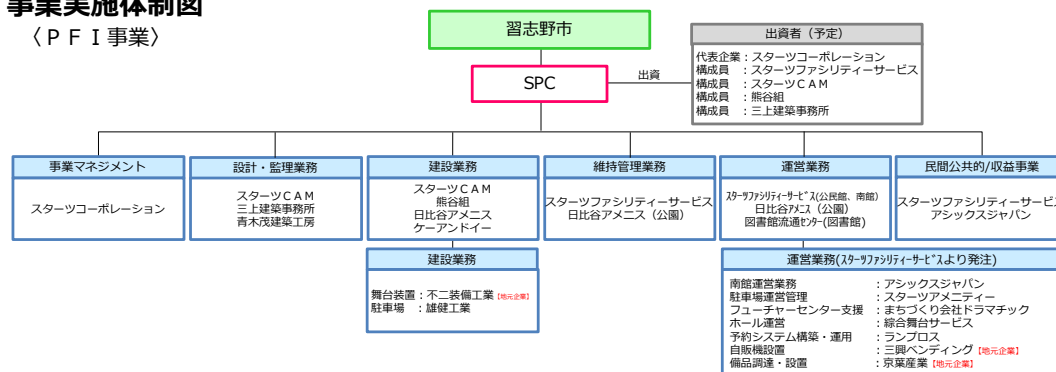
- PFI 事業用地 : 45,583㎡
- 民間付帯事業用地 : 1,337㎡
- 都市公園 : 公示面積 45,460㎡

施設提案概要

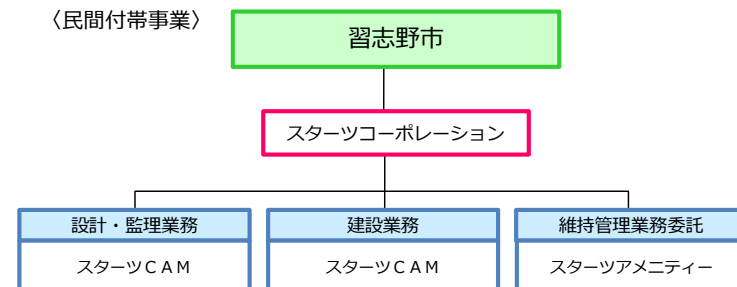
- 北館（公民館、図書館、ホール）
- 南館（アリーナ、こどもスペース、多目的室等）
- 公園（パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場）
- 民間付帯施設（賃貸住宅、カフェ）



事業実施体制図 (PFI 事業)

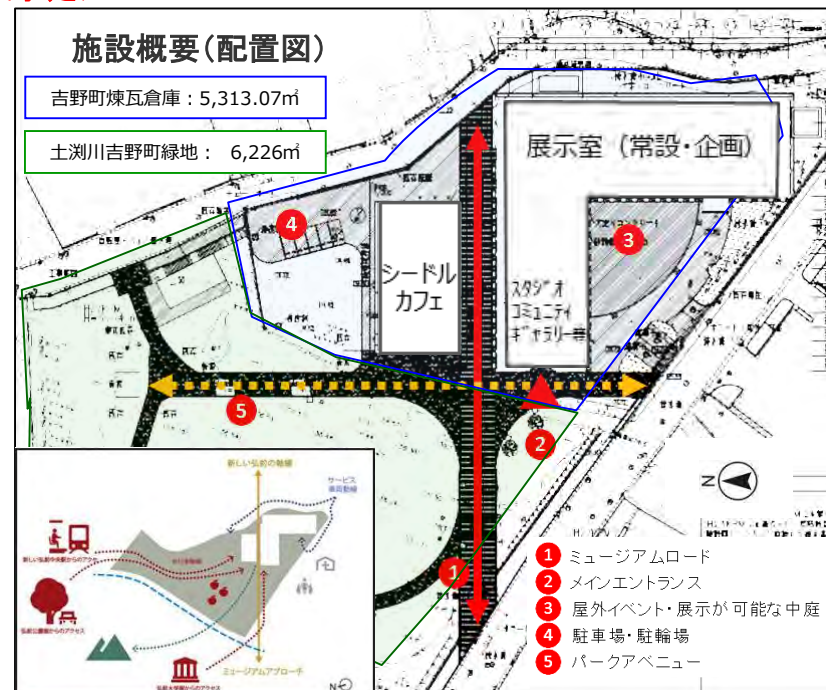


〈民間付帯事業〉



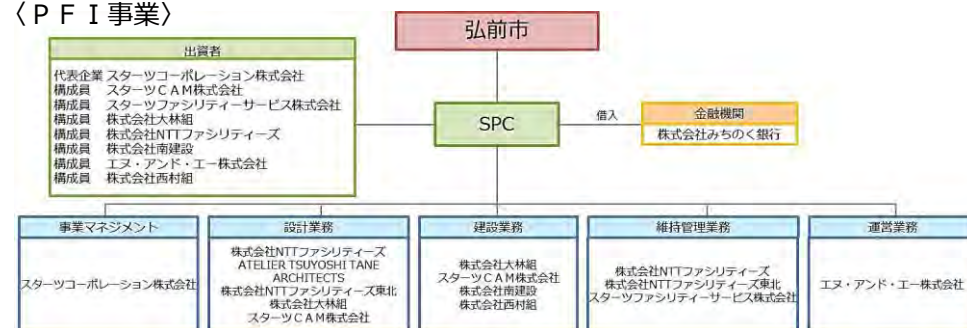
運用会社のコンサルティング事例④【青森県弘前市】

■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 <2020年 開業予定>



事業体制

<PFI 事業>



<付帯事業>

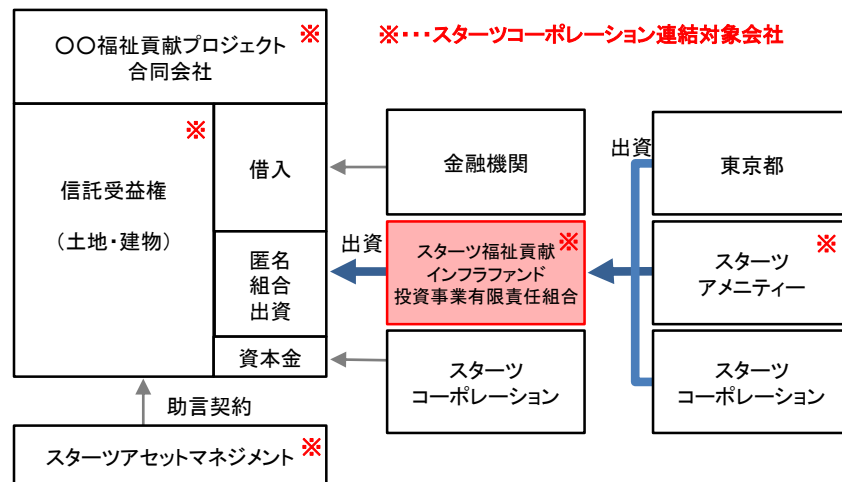
・ミュージアムショップ & カフェ、シードル工場



■官民連携福祉貢献インフラファンドの取り組み

東京都とスタートグループにおいて、
都内における子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の
整備促進等に取り組んでいます。

【事業ストラクチャー】



【整備予定概要】

所在地: 東京都墨田区
敷地面積: 約440㎡
建物規模: 鉄筋コンクリート造(免震)
地上10階建
用途: 認可保育所、共同住宅(24戸)
シェアハウス(8名×2フロアー)
竣工: 2019年1月末予定

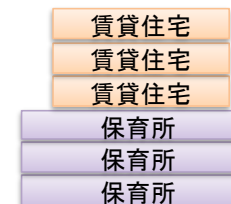
【施設構成】



【整備予定概要】

所在地: 東京都大田区
敷地面積: 約360㎡
建物規模: 鉄筋コンクリート造
地上6階建
用途: 認可保育所
共同住宅(11戸)
竣工: 2019年1月末予定

【施設構成】



■ リファイナンス対象ローン

(百万円)

タームローン		Z
期間		3年6ヶ月
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
	三井住友信託銀行	99
	オリックス銀行	99
変動金利		0.907%(注)
返済方法		期限一括

(注)固定化後の金利を記載しています。



(百万円)

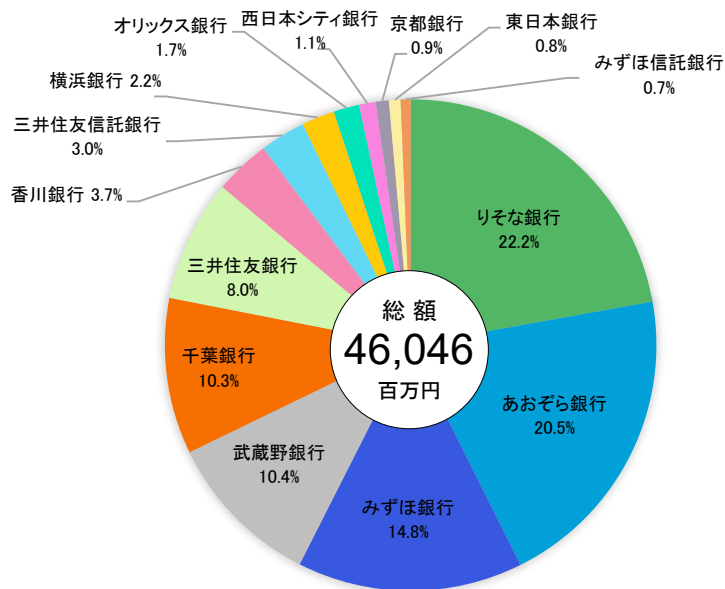
タームローン		2M	増減
期間		6年	
総額		3,700	—
内訳	あおぞら銀行	1,089	35
	りそな銀行	825	38
	千葉銀行	382	—
	武蔵野銀行	382	—
	みずほ銀行	357	26
	香川銀行	325	—
	三井住友銀行	241	—
	三井住友信託銀行	99	—
	オリックス銀行	—	△ 99
変動金利		0.930%(注)	
返済方法		期限一括	

(注)固定化後の金利を記載しています。

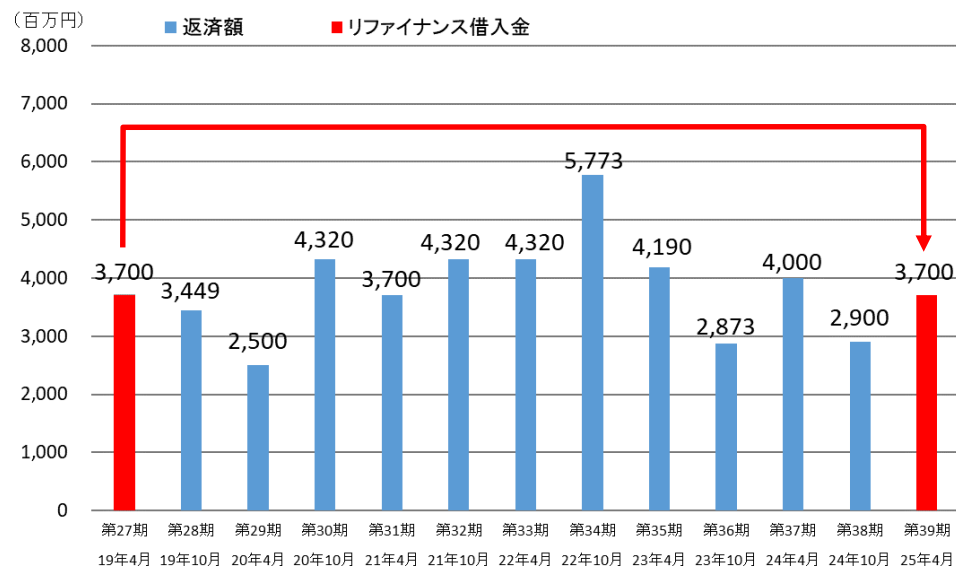
	第24期末	第25期末	第26期末	リファイナンス後 2018年11月22日
平均残存期間	2.9年	3.0年	2.8年	3.3年
固定化比率	29.0%	27.2%	21.5%	21.5%
平均金利	0.69%	0.69%	0.69%	0.69%

リファイナンス後(2018年11月22日)の有利子負債の状況

■借入金総額アロケーション



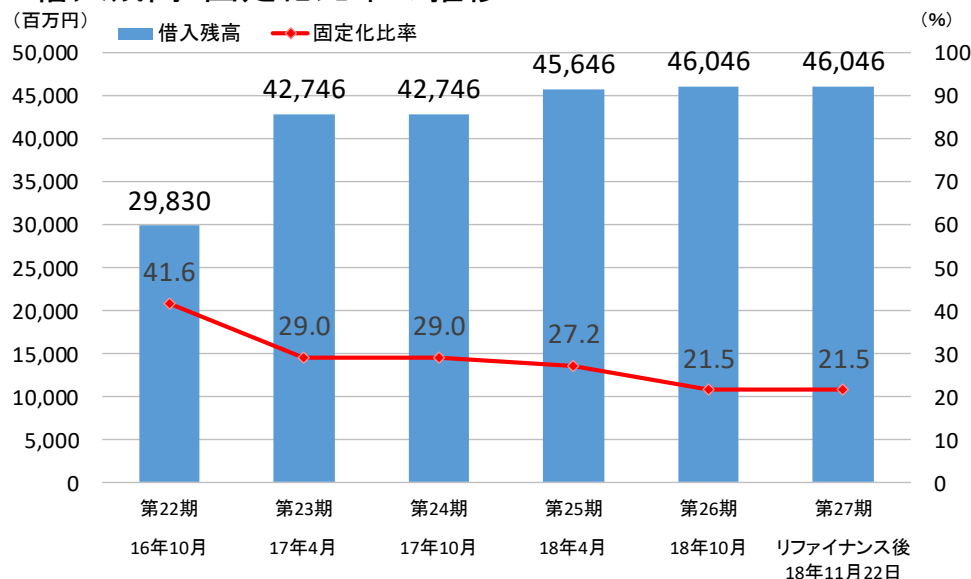
■有利子負債返済期の分散状況



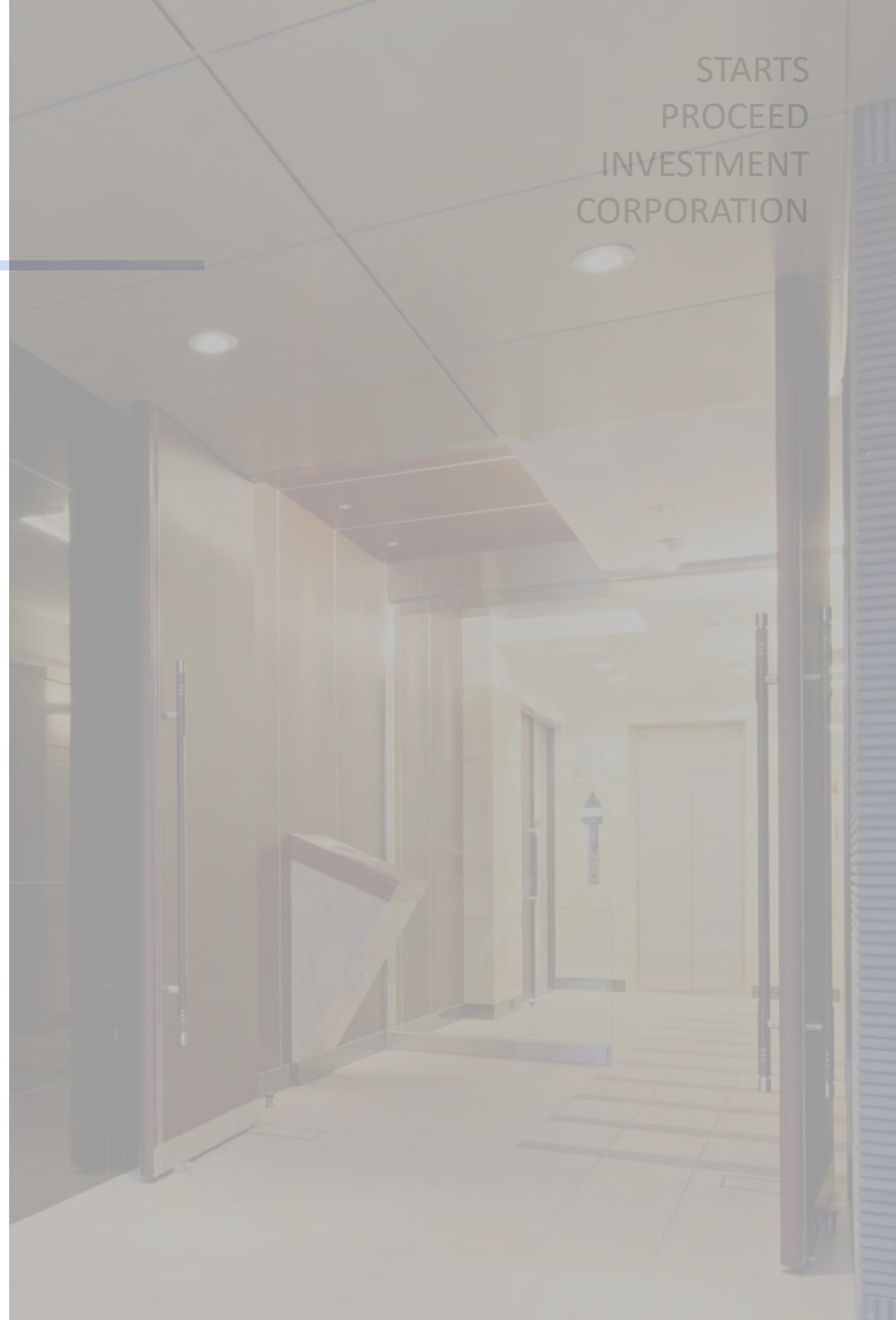
■借入先の内訳

借入先	借入残高(百万円)
りそな銀行	10,209
あおぞら銀行	9,416
みずほ銀行	6,831
武蔵野銀行	4,768
千葉銀行	4,728
三井住友銀行	3,701
香川銀行	1,687
三井住友信託銀行	1,375
横浜銀行	1,000
オリックス銀行	780
西日本シティ銀行	500
京都銀行	400
東日本銀行	350
みずほ信託銀行	300
合計	46,046

■借入残高・固定化比率の推移



参考資料



貸借対照表

(千円)

	前 期 (2018年4月30日)	当 期 (2018年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,713,559	1,697,815	△ 15,743
信託現金及び信託預金	1,927,684	2,032,413	104,728
営業未収入金	29,426	23,140	△ 6,285
前払費用	95,170	84,706	△ 10,464
未収消費税等	47,561	-	△ 47,561
その他	1,108	1,671	562
流動資産合計	3,814,511	3,839,747	25,235
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	43,765,198	44,054,191	288,993
減価償却累計額	△ 7,108,960	△ 7,670,448	△ 561,487
信託建物(純額)	36,656,238	36,383,743	△ 272,494
信託構築物	1,216,160	1,217,384	1,224
減価償却累計額	△ 580,195	△ 616,904	△ 36,709
信託構築物(純額)	635,964	600,479	△ 35,484
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 3,149	△ 3,454	△ 304
信託機械及び装置(純額)	2,226	1,921	△ 304
信託工具、器具及び備品	317,657	338,335	20,678
減価償却累計額	△ 164,975	△ 182,982	△ 18,007
信託工具、器具及び備品(純額)	152,682	155,352	2,670
信託土地	48,400,499	49,060,326	659,826
有形固定資産合計	85,847,610	86,201,824	354,213
無形固定資産			
ソフトウェア	3,366	2,772	△ 594
無形固定資産合計	3,366	2,772	△ 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	530,943	535,874	4,931
長期前払費用	152,564	139,879	△ 12,685
繰延税金資産	84	75	△ 8
その他	12,387	13,023	636
投資その他の資産合計	705,979	698,853	△ 7,126
固定資産合計	86,556,956	86,903,449	346,492
繰延資産			
投資口交付費	12,729	8,486	△ 4,243
繰延資産合計	12,729	8,486	△ 4,243
資産合計	90,384,197	90,751,682	367,485

(千円)

	当 期 (2018年4月30日)	当 期 (2018年10月31日)	増 減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	6,200,000	7,149,000	949,000
営業未払金	159,634	184,273	24,638
未払金	202,510	202,517	7
未払費用	3,462	864	△ 2,598
未払法人税等	2,007	1,879	△ 128
未払消費税等	9,703	15,001	5,298
前受金	2,702	2,265	△ 437
その他	157	1,108	951
流動負債合計	6,580,178	7,556,911	976,732
固定負債			
長期借入金	39,446,000	38,897,000	△ 549,000
信託預り敷金及び保証金	707,011	706,148	△ 863
資産除去債務	128,638	129,699	1,060
固定負債合計	40,281,650	39,732,848	△ 548,802
負債合計	46,861,829	47,289,759	427,930
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
剰余金			
任意積立金			
圧縮積立金	99,000	99,000	-
任意積立金合計	99,000	99,000	-
当期末処分利益又は当期末処理損失	1,192,910	1,132,465	△ 60,444
剰余金合計	1,291,910	1,231,465	△ 60,444
投資主資本合計	43,522,367	43,461,923	△ 60,444
純資産合計	43,522,367	43,461,923	△ 60,444
負債純資産合計	90,384,197	90,751,682	367,485

損益計算書/金銭の分配に関する計算書

■ 損益計算書

	前 期 (2017年11月1日～ 2018年4月30日)	当 期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入 ①	3,053,129	3,079,506	26,376
不動産等売却益	73,921	-	△ 73,921
営業収益合計	3,127,051	3,079,506	△ 47,544
営業費用			
賃貸事業費用 ②	1,328,909	1,325,306	△ 3,602
資産運用報酬	265,187	264,990	△ 196
資産保管手数料	8,465	8,489	23
一般事務委託手数料	28,552	28,108	△ 444
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	96,121	113,234	17,112
営業費用合計	1,728,436	1,741,329	12,892
営業利益	1,398,614	1,338,176	△ 60,437
営業外収益			
受取利息	18	16	△ 1
受取保険金	1,562	5,626	4,063
未払分配金戻入	1,611	750	△ 861
その他	-	193	193
営業外収益合計	3,192	6,586	3,394
営業外費用			
支払利息	153,941	158,371	4,429
投資口交付費償却	4,243	4,243	-
融資関連費用	48,329	47,433	△ 895
その他	450	540	90
営業外費用合計	206,964	210,588	3,624
経常利益	1,194,843	1,134,175	△ 60,667
税引前当期純利益	1,194,843	1,134,175	△ 60,667
法人税、住民税及び事業税	2,010	1,881	△ 128
法人税等調整額	△ 3	8	12
法人税等合計	2,006	1,890	△ 116
当期純利益	1,192,836	1,132,284	△ 60,551
前期繰越利益	74	181	106
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,192,910	1,132,465	△ 60,444

①「賃貸事業収入」

	前 期 (2017年11月1日～ 2018年4月30日)	当 期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	増 減
賃貸料	2,650,689	2,689,764	39,075
共益費	179,868	182,935	3,067
駐車場収入	86,041	86,328	287
付帯収入	1,776	1,862	86
その他賃貸事業収入	134,754	118,614	△ 16,140
合計	3,053,129	3,079,506	26,377

②「賃貸事業費用」

	前 期 (2017年11月1日～ 2018年4月30日)	当 期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	増 減
管理業務費	191,133	195,319	4,186
修繕費	98,246	93,813	△ 4,433
公租公課	171,197	177,859	6,662
信託報酬	35,333	34,662	△ 671
水道光熱費	56,729	55,103	△ 1,626
損害保険料	10,368	10,494	126
減価償却費	608,540	616,509	7,969
その他賃貸事業費用	157,361	141,544	△ 15,817
合計	1,328,909	1,325,306	△ 3,603

■ 金銭の分配に係る計算書

	前 期 (2017年11月1日～ 2018年4月30日)	当 期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	増 減
I 当期未処分利益	1,192,910,475円	1,132,465,701円	△ 60,444,774円
II 分配金の額	1,192,729,165円	1,132,386,570円	△ 60,342,595円
(投資口1口当たり分配金の額)	4,645円	4,410円	△ 235円
III 次期繰越利益	181,310円	79,131円	△ 102,179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 (2017年 5月 1日～ 2017年10月31日)	当 期 (2017年11月1日～ 2018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	1,194,843	1,134,175
減価償却費	609,134	617,103
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△ 18	△ 16
支払利息	153,941	158,371
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 1,102	6,285
前払費用の増減額(△は増加)	5,485	10,464
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 47,561	47,561
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 48,517	5,298
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 32,407	33,730
未払金の増減額(△は減少)	△ 5,674	△ 276
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 4,197	12,685
信託有形固定資産の売却による減少額	306,096	-
その他	590	262
小計	2,134,853	2,029,887
利息の受取額	18	16
利息の支払額	△ 151,289	△ 160,969
法人税等の支払額	△ 1,957	△ 2,010
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,981,625	1,866,924
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	△ 5,861,751	△ 979,814
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	81,436	49,472
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 49,469	△ 50,335
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 5,567
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 5,830,420	△ 986,244
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	6,900,000	2,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,000,000	△ 2,500,000
配当金の支払額	△ 1,191,782	△ 1,191,694
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,708,217	△ 791,694
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 2,140,577	88,985
現金及び現金同等物の期首残高	5,781,821	3,641,243
現金及び現金同等物の期末残高	3,641,243	3,730,228

■ 主要な経営指標

	単位	前 期 (2017年11月1日～ 2018年4月30日)	当 期 (2018年 5月 1日～ 2018年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	90,384	90,751
純資産額 (b)	百万円	43,522	43,461
出資総額	百万円	42,230	42,230
発行済投資口の総口数 (c)	口	256,777	256,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	169,494	169,259
1口当たり当期純利益 (注1)	円	4,645	4,409
分配金総額 (d)	百万円	1,192	1,132
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,645	4,410
(うち1口当たり利益分配金)	円	4,645	4,410
(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)	%	1.3(2.7)	1.3(2.5)
自己資本利益率 (注2)	%	2.7(5.5)	2.6(5.2)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	48.2	47.9
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	106	107
総賃貸可能戸数 (注3)	戸	5,208	5,267
総賃貸可能面積	m ²	193,583.85	194,801.85
期末稼働率 (注3)	%	95.9	96.0
減価償却費	百万円	608	616
資本的支出額	百万円	119	109
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	2,332	2,370
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	6,746	6,829
FFO倍率 (注2)	倍	11.8	12.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	12.7	12.0
金利償却前当期純利益	百万円	1,955	1,907
支払利息	百万円	153	158
有利子負債総額	百万円	45,646	46,046
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	50.5	50.7
当期運用日数 (注2)	日	181	184

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

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金÷1口当たり当期純利益
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-不動産等売却益-不動産等売却損)÷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。

有利子負債の状況(2018年10月31日現在)①

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2014年11月25日	711,000	1.19000 (注2)	2019年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンY
株式会社あおぞら銀行		441,000						
株式会社みずほ銀行		299,000						
株式会社三井住友銀行		299,000						
株式会社千葉銀行		259,000						
株式会社武蔵野銀行		259,000						
三井住友信託銀行株式会社		107,000						
オリックス銀行株式会社		104,000						
株式会社香川銀行		21,000						
株式会社あおぞら銀行	2015年5月22日	1,054,000	0.90700 (注2)	2018年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンZ
株式会社りそな銀行		787,000						
株式会社千葉銀行		382,000						
株式会社武蔵野銀行		382,000						
株式会社みずほ銀行		331,000						
株式会社香川銀行		325,000						
株式会社三井住友銀行		241,000						
オリックス銀行株式会社		99,000						
三井住友信託銀行株式会社		99,000						
株式会社あおぞら銀行	2015年11月24日	1,054,000	0.99000 (注2)	2020年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2A
株式会社りそな銀行		787,000						
株式会社千葉銀行		382,000						
株式会社武蔵野銀行		382,000						
株式会社みずほ銀行		331,000						
株式会社香川銀行		325,000						
株式会社三井住友銀行		241,000						
オリックス銀行株式会社		99,000						
三井住友信託銀行株式会社		99,000						
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.84747	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2B
株式会社あおぞら銀行		520,000						
株式会社三井住友銀行		408,500						
株式会社千葉銀行		387,500						
株式会社武蔵野銀行		387,500						
株式会社みずほ銀行		158,500						
オリックス銀行株式会社		130,000						
三井住友信託銀行株式会社		56,500						
みずほ信託銀行株式会社		50,000						
株式会社香川銀行		11,500						

有利子負債の状況(2018年10月31日現在)②

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.90747	2023年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2C
株式会社あおぞら銀行		520,000						
株式会社三井住友銀行		408,500						
株式会社千葉銀行		387,500						
株式会社武蔵野銀行		387,500						
株式会社みずほ銀行		158,500						
オリックス銀行株式会社		130,000						
三井住友信託銀行株式会社		56,500						
みずほ信託銀行株式会社		50,000						
株式会社香川銀行	2016年11月24日	11,500	0.47747	2019年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2E
株式会社あおぞら銀行		1,025,000						
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	2016年12月9日	1,095,000	0.31747	2020年5月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2F
株式会社あおぞら銀行		1,060,000						
株式会社みずほ銀行		917,000						
株式会社武蔵野銀行		480,000						
株式会社千葉銀行		470,000						
株式会社香川銀行		152,000						
三井住友信託銀行株式会社		146,000						
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,095,500	0.34747	2021年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2G
株式会社あおぞら銀行		1,060,500						
株式会社みずほ銀行		917,000						
株式会社武蔵野銀行		480,000						
株式会社千葉銀行		470,000						
株式会社香川銀行		152,000						
三井住友信託銀行株式会社		145,000						
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,105,000	0.37747	2021年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2H
株式会社あおぞら銀行		1,061,000						
株式会社みずほ銀行		917,000						
株式会社武蔵野銀行		480,000						
株式会社千葉銀行		460,000						
株式会社香川銀行		152,000						
三井住友信託銀行株式会社		145,000						

有利子負債の状況(2018年10月31日現在)③

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要	名称
株式会社みずほ銀行	2017年5月24日	1,090,000	0.72747	2022年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2I
株式会社千葉銀行		500,000						
株式会社西日本シティ銀行		500,000						
株式会社三井住友銀行		500,000						
株式会社武蔵野銀行		500,000						
株式会社りそな銀行		385,000						
株式会社東日本銀行		250,000						
株式会社あおぞら銀行		215,000						
オリックス銀行株式会社		150,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
株式会社りそな銀行	2017年11月24日	519,000	0.75747	2023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2J
株式会社みずほ銀行		479,000						
株式会社三井住友銀行		479,000						
株式会社武蔵野銀行		415,000						
株式会社千葉銀行		415,000						
株式会社あおぞら銀行		321,000						
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						
株式会社横浜銀行		1,000,000						
株式会社りそな銀行	2017年12月15日	650,000	0.65747	2022年5月24日	期限一括	借換資金 及び 運用資産 取得資金 の一部	無担保 無保証	タームローン2K
株式会社あおぞら銀行		600,000						
株式会社みずほ銀行		600,000						
株式会社三井住友銀行		600,000						
三井住友信託銀行株式会社		150,000						
株式会社香川銀行		100,000						
株式会社東日本銀行		100,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
株式会社りそな銀行	2018年5月25日	727,000	0.75804	2024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2L
株式会社あおぞら銀行		450,000						
株式会社京都銀行		400,000						
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						
株式会社香川銀行		100,000						
合計		46,046,000						

有利子負債総合計

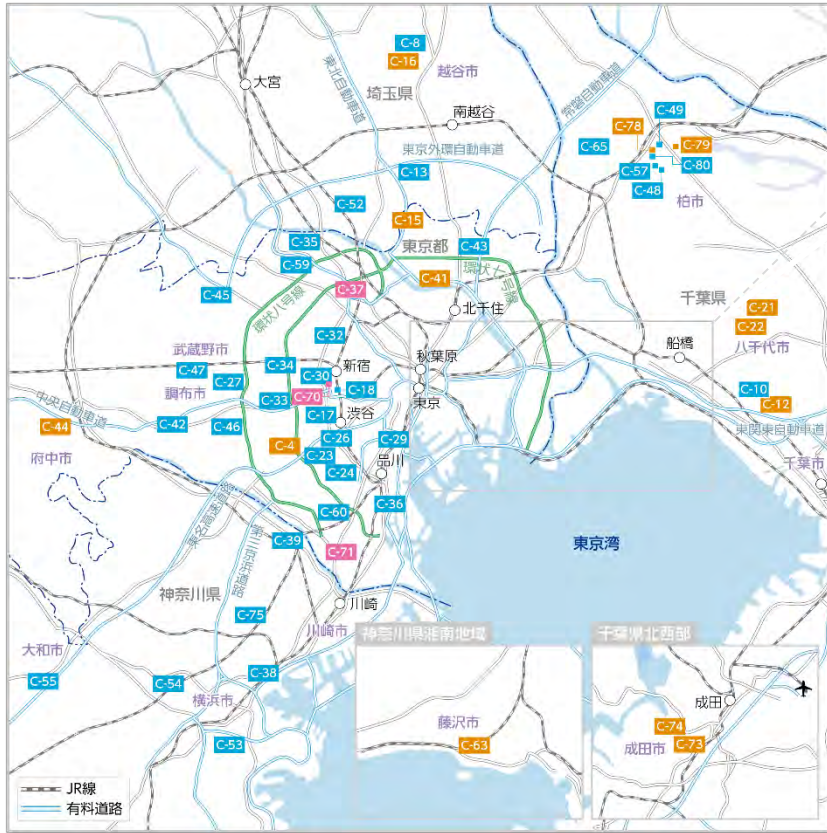
46,046,000千円

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

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

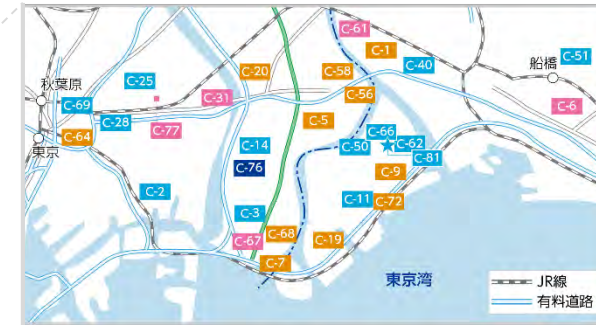
ポートフォリオマップ(2018年10月31日現在)

東京周辺都市部



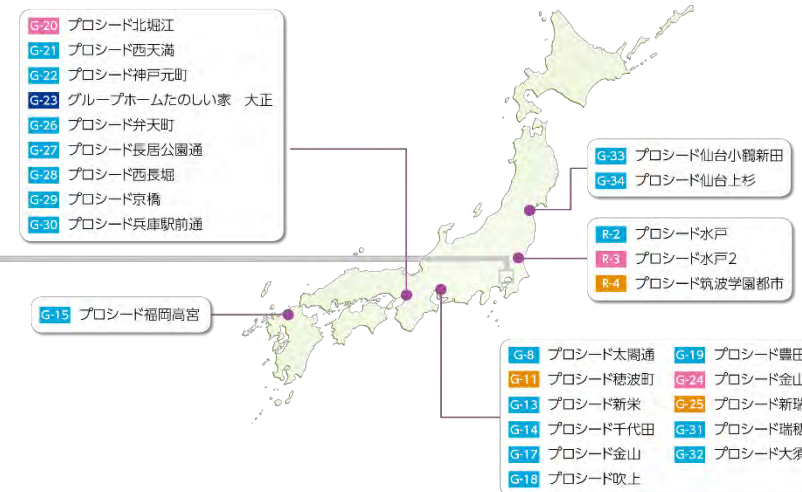
- | | | | |
|--------------------|-----------------|-----------------|------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-26 プロシード目黒青葉台 | C-42 プロシード調布 | C-59 プロシード東武練馬 |
| C-6 プロシードせんげん台 | C-27 プロシード杉並宮前 | C-43 プロシードTX六町 | C-60 プロシード雪谷 |
| C-10 プロシード幕張本郷 | C-29 プロシード三田 | C-44 プロシード中河原 | C-63 プロシード藤沢鶴沼 |
| C-12 プロシード幕張本郷2 | C-30 プロシード中野新橋 | C-45 プロシード大泉学園 | C-65 プロシードTX流山セントラルパーク |
| C-13 プロシード東川口 | C-32 プロシード高田馬場 | C-46 プロシード千歳烏山 | C-70 プロシード西新宿 |
| C-15 プロシード竹ノ塚 | C-33 プロシード新高円寺 | C-47 プロシード三鷹 | C-71 プロシード鶴の木 |
| C-16 プロシードせんげん台2 | C-34 プロシード高円寺南 | C-48 プロシード柏エースト | C-73 プロシードCO-Z東館 |
| C-17 プロシード松濤 | C-35 プロシード蓮根 | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-36 プロシード大井町 | C-52 プロシード西川口 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I | C-37 プロシード十条 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | |

東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-14 プロシード船堀 | C-51 プロシード船橋本町 | C-68 プロシード葛西2 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-19 プロシード浦安 | C-56 プロシード篠崎2 | C-69 プロシード日本橋本町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-20 プロシード新小岩 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-72 プロシード南行徳2 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-61 プロシード市川南 | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-28 プロシード両国 | C-62 プロシード市川妙典 | C-77 プロシード錦糸町 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-31 プロシード亀戸 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-81 プロシード市川妙典II NEW |
| C-8 プロシード行徳 | C-40 プロシード本八幡 | C-66 プロシード行徳2 | |
| C-11 プロシード南行徳 | C-50 プロシード行徳駅前 | C-67 プロシード西葛西 | |

政令指定都市・地方主要都市



取得資産 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
 売却後取得資産 NEW ★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

主要物件の収益状況(第26期実績)

(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-69	C-70	C-75	C-77	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	プロシード新横浜	プロシード錦糸町	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									
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	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目	東京都墨田区 亀沢四丁目	愛知県名古屋市中区 金山二丁目	愛知県名古屋市中区 瑞穂通八丁目	大阪府大阪市港区 市岡元町二丁目	茨城県つくば市 二の宮三丁目
構造/階数	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟) S/2F (保育所棟) S/2F	RC/11F	SRC/14F・B1F	RC/11F・B1F	SRC/9F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/14F	RC/9F
建築時期	2007年7月20日	2003年2月25日	2003年2月25日	2007年4月19日	2005年7月1日	2007年8月22日	2005年8月19日	2008年1月11日	2008年3月3日
賃貸借可能戸数	294戸	84戸	66戸	226戸	64戸	72戸	72戸	126戸	34戸
取得価格	5,172,000	2,499,000	2,549,000	4,330,000	2,140,000	2,040,400	2,129,600	2,170,000	775,600
(A) 賃貸事業収益	300,922	61,781	60,200	121,617	52,627	67,021	66,802	65,923	25,802
(B) 賃貸事業費用	101,108	10,681	12,921	23,406	12,119	14,958	15,164	10,346	6,184
(C) 賃貸事業収支	199,813	51,099	47,278	98,211	40,507	52,062	51,637	55,576	19,617
(D) 減価償却費	93,786	5,618	6,145	20,086	6,257	17,496	15,775	6,493	8,184
(E) 賃貸事業損益	106,027	45,480	41,133	78,124	34,249	34,565	35,862	49,082	11,432
(F) 資本的支出	2,607	436	253	226	1,454	275	724	-	279
(G) NCF=(C)-(F)	197,205	50,662	47,025	97,984	39,052	51,787	50,912	55,576	19,337
年換算NOI利回り(注)	7.7%	4.2%	3.7%	4.5%	3.8%	5.1%	4.8%	5.1%	5.1%
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%	6.9%	6.1%	6.2%	6.2%	8.1%	3.8%

(注)「年換算NOI利回り」は、各物件のNOI実績を年換算し、小数第2位以下を四捨五入しています。

ポートフォリオ一覧(2018年10月31日現在)①

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第26期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.2	1,018,251	1,330,000	3,322.17	3,137.07	50	42	95.3	33,030	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	589,319	855,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	20,930	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	614,850	799,000	1,243.80	1,222.12	57	0	98.3	19,891	5.1	2003年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	628,953	589,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	15,642	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	629,820	746,000	2,076.68	2,002.97	28	22	98.3	18,009	7.0	1991年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	458,346	558,000	1,685.73	1,600.93	33	1	95.4	15,539	4.7	1991年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.4	331,138	299,000	1,045.28	1,045.28	16	7	99.1	9,456	10.4	1993年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.3	265,692	311,000	1,344.74	1,189.64	43	10	93.1	9,572	5.7	1991年5月31日
C-9	プロシード東川口	千葉県	315,600	0.4	344,014	333,000	1,218.56	1,218.56	20	7	98.3	9,743	6.7	1988年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	278,092	313,000	963.00	906.00	34	3	97.0	8,804	8.7	1989年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	299,823	323,000	838.95	838.95	26	6	100.0	9,539	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	222,630	247,000	1,104.84	1,104.84	22	10	98.5	7,422	4.8	1989年9月24日
C-13	プロシード松川口	埼玉県	206,500	0.2	193,194	197,000	648.11	648.11	30	14	99.5	6,832	3.6	1993年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	237,858	247,000	479.52	479.52	24	1	100.0	6,971	7.3	1991年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	174,600	249,000	860.55	860.55	15	7	95.5	5,484	3.4	1994年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	93,773	106,000	695.81	587.23	12	3	79.1	2,565	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	1.1	887,187	949,000	890.22	890.22	40	6	98.5	22,731	5.3	2005年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	484,512	477,000	527.88	527.88	26	0	96.9	11,186	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	473,880	456,000	1,786.58	1,786.58	21	8	96.6	13,117	7.8	1992年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	490,925	553,000	1,629.07	1,558.66	27	9	99.3	14,274	7.1	1991年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	0.4	401,892	386,000	1,805.76	1,738.88	27	32	93.2	10,540	6.9	1997年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.4	356,982	348,000	1,605.12	1,605.12	24	31	92.4	7,500	6.9	1997年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	749,732	782,000	808.65	808.65	37	2	99.6	17,532	8.3	2006年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	721,615	803,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,031	7.8	2006年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	304,457	446,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,259	6.7	2006年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	456,712	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,087	11.6	2003年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	437,392	487,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,666	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	437,691	561,000	702.54	702.54	27	5	100.0	12,243	6.9	2003年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.8	1,434,733	1,670,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,242	8.7	2006年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.7	682,199	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,643	10.4	1992年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	350,905	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,013	7.6	1994年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	255,546	265,000	278.36	278.36	17	0	100.0	6,887	13.8	1991年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.9	792,084	871,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	21,584	10.0	1990年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	311,153	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,620	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	321,774	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,368	6.8	1991年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	996,348	952,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,265	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	565,838	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	15,153	7.2	1989年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	263,322	191,000	445.16	445.16	27	0	100.0	8,163	16.4	1991年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	670,828	609,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,290	11.7	1988年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.4	261,498	335,000	602.39	602.39	25	1	98.2	7,901	4.4	2004年1月9日
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	6.0	3,478,001	6,870,000	20,137.85	19,637.53	294	146	98.2	199,813	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	2007年7月20日

ポートフォリオ一覧(2018年10月31日現在)②

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第26期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	413,023	557,000	764.48	734.91	26	0	98.8	13,232	6.4	2007年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	179,254	181,000	518.31	518.31	20	2	96.6	4,940	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中原(注7)	東京都	1,141,000	1.3	1,232,836	1,330,000	3,061.94	2,930.93	54	35	96.2	30,733	一番館10.7 二番館11.8	1989年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	292,039	282,000	483.43	483.43	29	0	98.3	7,202	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	331,159	333,000	449.96	417.82	28	0	96.4	7,964	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	534,070	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	14,153	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.8	687,204	698,000	1,279.93	1,163.52	44	5	94.8	17,331	4.5	2007年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	637,366	605,000	1,391.55	1,237.65	47	0	88.9	13,052	5.7	2007年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	284,520	372,000	659.68	659.68	24	3	98.6	9,078	5.2	2007年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	503,881	598,000	996.44	946.94	40	0	96.3	14,498	5.7	2006年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	974,123	839,000	1,630.24	1,598.84	104	1	95.5	21,745	5.5	1989年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	579,589	626,000	1,246.48	1,056.83	77	0	87.1	13,871	19.0	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	370,823	389,000	855.00	803.70	50	4	93.7	10,325	7.2	1991年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	236,086	222,000	741.24	712.24	29	7	98.1	6,371	12.9	1991年4月5日
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.1	824,734	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	99.8	27,078	4.2	2008年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	489,925	659,000	1,149.95	1,121.95	38	6	97.6	16,865	5.4	2009年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.8	1,457,464	2,190,000	5,117.49	5,014.29	88	30	98.3	61,058	高層棟 2.6 低層棟 4.4	2008年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	416,678	538,000	779.84	779.84	35	2	96.2	12,756	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	367,008	392,000	600.62	549.23	35	0	94.8	10,198	14.0	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	710,562	923,000	1,635.59	1,635.59	66	17	98.3	24,508	2.0	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	537,274	621,000	945.00	882.00	45	1	98.2	14,033	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	786,306	884,000	2,005.76	2,005.76	25	20	98.5	23,751	14.7	2001年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,523,806	1,690,000	1,904.45	1,904.45	37	2	98.1	36,075	7.5	2006年4月7日
C-65(※)	プロシードTX流山セントラルパーク(注9)	千葉県	979,700	1.1	985,202	1,160,000	2,976.85	2,902.65	73	0	96.4	33,153	2.9	2014年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.0	846,337	896,000	1,626.54	1,575.94	59	20	95.2	22,170	6.5	2006年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.0	959,403	979,000	2,993.52	2,993.52	63	39	98.1	28,842	一番館 11.0 二番館 8.1	(一番館) 1993年10月17日 (二番館) 1985年7月23日
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都	750,000	0.9	815,756	880,000	2,140.59	2,085.90	29	6	98.8	24,119	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,593,687	2,530,000	2,553.89	2,510.83	84	7	98.6	51,099	8.3	2003年2月25日
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	3.0	2,662,253	2,630,000	2,461.88	2,427.88	66	5	95.0	47,278	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.1	952,705	955,000	1,260.58	1,260.58	29	4	93.8	22,226	13.9	2015年9月5日
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.3	1,130,344	1,120,000	2,832.74	2,832.74	36	18	99.1	31,780	6.4	2014年3月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,975,070	1,960,000	6,873.33	6,603.17	112	121	95.4	56,611	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,063,674	1,030,000	3,716.05	3,329.25	71	87	89.7	28,708	6.0	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	5.0	4,509,527	4,400,000	5,457.56	5,328.71	226	68	96.7	98,211	6.9	2007年4月19日
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都	380,000	0.4	268,936	410,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	10,218	6.6	2013年1月14日
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.5	2,260,027	2,160,000	2,302.92	2,207.53	64	11	97.2	40,507	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.4	1,245,555	1,230,000	4,099.04	3,972.96	59	22	95.7	31,704	3.9	1995年2月10日
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	305,565	307,000	1,590.30	1,524.78	24	25	98.6	8,936	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	288,344	273,000	788.95	704.43	16	0	88.4	5,991	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県	800,000	0.9	846,348	810,000	1,218.00	1,218.00	58	1	100.0	21,502	6.7	2003年3月15日
首都圏主要都市合計			61,405,700	71.1	61,046,056	68,481,000	138,908.28	135,111.36	3,644	972	97.0	1,715,409		

ポートフォリオ一覧(2018年10月31日現在)③

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (戸) (注3)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第26期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	314,169	460,000	1,101.56	1,054.02	44	6	96.4	12,465	11.3	2006年3月15日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	232,138	238,000	620.22	620.22	10	8	100.0	6,256	10.5	2006年3月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	665,422	939,000	1,958.44	1,828.90	77	11	92.9	22,853	7.1	2007年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	261,083	377,000	922.40	892.08	30	4	95.1	9,648	7.3	2007年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	407,294	500,000	1,312.29	1,254.12	46	10	95.7	13,124	3.2	2007年3月12日
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.2	974,914	1,340,000	2,733.58	2,599.10	94	18	95.3	33,134	6.0	2008年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	478,642	645,000	1,204.65	1,156.03	48	15	96.5	16,297	6.2	2008年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.3	211,843	285,000	752.04	752.04	27	8	99.5	9,035	6.7	2008年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	2.2	1,926,288	2,520,000	4,146.18	3,897.35	106	8	95.4	57,523	11.0	2007年11月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	886,934	1,150,000	1,775.89	1,612.95	56	3	91.1	24,008	13.9	2007年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	795,391	971,000	1,590.64	1,466.12	61	6	93.0	18,966	8.6	2007年12月21日
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	162,356	185,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,194	14.8	2007年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.4	2,089,923	2,240,000	4,218.01	3,859.97	72	31	93.6	52,062	6.2	2007年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.5	2,195,477	2,240,000	5,335.93	4,988.75	72	45	91.3	51,637	6.2	2005年8月19日
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,262,543	2,240,000	4,134.70	4,084.52	126	21	98.1	55,576	8.1	2008年1月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,117,835	1,070,000	2,170.80	1,983.79	81	24	91.5	23,052	14.4	2007年5月28日
G-28	プロシード西長堀	大阪府	942,000	1.1	981,633	934,000	1,506.18	1,332.39	52	5	83.7	14,147	8.1	2008年2月15日
G-29	プロシード京橋	大阪府	2,040,000	2.4	2,120,157	2,040,000	3,274.56	2,811.40	120	30	86.6	40,411	13.0	2008年1月16日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,741,226	1,690,000	3,086.99	2,760.95	117	18	92.0	40,227	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	573,317	553,000	1,126.40	980.24	40	5	92.1	12,430	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	1.0	872,511	863,000	1,851.30	1,795.20	66	10	98.0	23,434	7.6	2016年3月7日
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.8	751,244	766,000	1,913.28	1,772.40	63	32	92.5	18,754	8.4	2006年3月20日
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.8	1,661,499	1,640,000	3,409.93	3,349.96	108	16	97.4	48,013	4.8	2017年2月21日
政令指定都市合計			23,395,100	27.1	23,683,850	25,886,000	50,628.69	47,335.22	1,517	334	93.7	608,246		
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	318,647	472,000	1,223.83	1,158.55	36	7	96.9	13,498	4.0	2007年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	360,012	525,000	1,381.34	1,141.42	36	25	87.5	13,889	3.6	2008年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.9	793,257	825,000	2,659.71	2,305.02	34	35	87.5	19,617	3.8	2008年3月3日
地方主要都市合計			1,576,200	1.8	1,471,916	1,822,000	5,264.88	4,604.99	106	67	89.7	47,004		
総合計			86,377,000	100.0	86,201,824	96,189,000	194,801.85	187,051.57	5,267	1,373	95.9	2,370,659	3.0	

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

(注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得資産の取得価格の割合を指し、小数第2位以下を四捨五入しています。

(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)「期中平均稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位以下を四捨五入しています。固定賃料の物件に関しては、100%と記載しています。

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

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

(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を各棟毎に記載しています。

(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を各棟毎に記載しています。

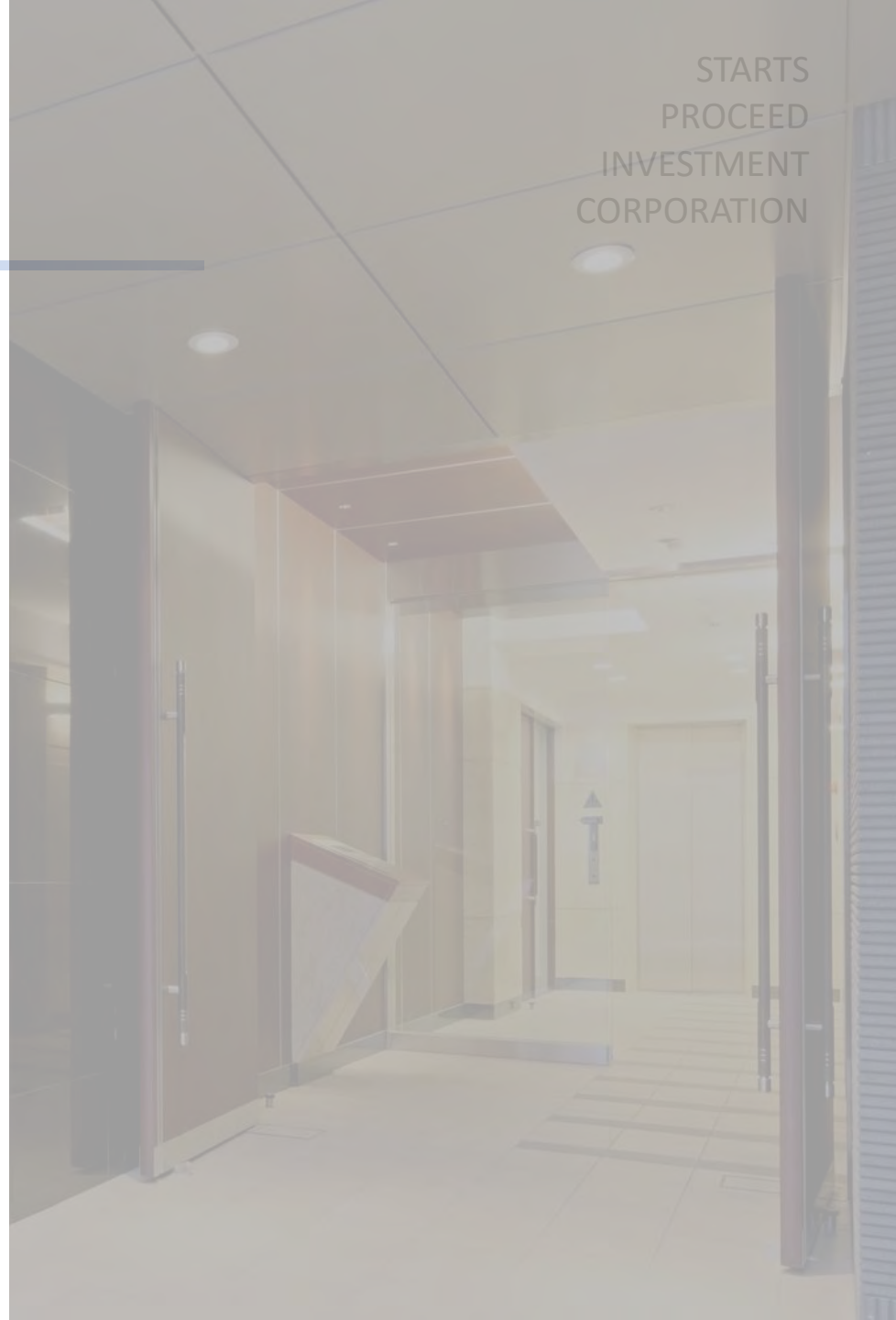
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(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及び竣工年月日を各棟毎に記載しています。

(注11)全物件において、地震保険に加入しています。

(注12)免震構造物件は、物件番号に(※)を記載しています。

運用会社の概要



■ 設 立 2001年10月31日

■ 沿 革

- 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
- 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
- 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
- 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
- 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
- スタートアップアセットマネジメント投信株式会社からスタートアップアセットマネジメント株式会社に
商号変更
- 2016年 2月 1日 投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
- 2018年 2月 7日 金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

■ 概 要

代表取締役 平出 和也

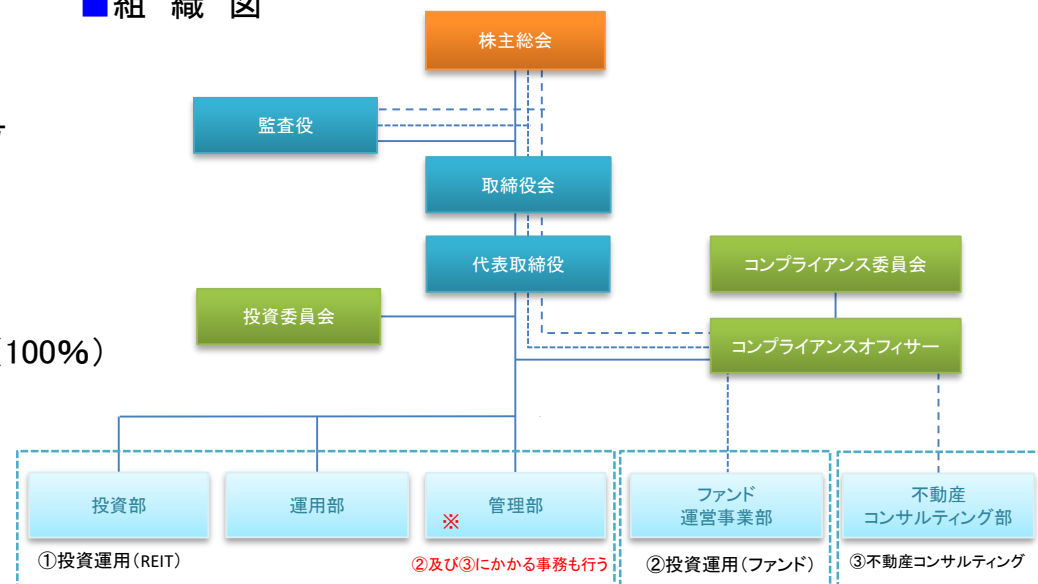
本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号

事業内容 投資運用業、投資助言・代理業
不動産コンサルティング業

資本金 1億5,000万円

株 主 スタートアップコーポレーション株式会社(100%)

■ 組 織 図



本資料は、情報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2018年10月31日現在の情報です。