



第29期(2020年4月期)決算説明会資料  
2020年6月18日

## 第29期決算概要

第29期 決算ハイライト	3
新型コロナウイルスによる影響	4
第29期 決算実績	5
業績予想	6
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取り組み	7
第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移	8
2020年3月～2020年5月物件譲渡の意義	9
2020年3月～2020年5月物件入替の意義	10
第23期～第30期の物件入替実績と今後の物件入替方針	11
ザ・パークハピオ横浜山手取得	12
プロシード門前仲町取得	13
プロシード舞浜取得	14
プロシード水戸3取得	15
第23期以降の物件入替による効果	16
安定的な稼働率の推移と背景	17
運用資産に関する賃貸借条件の状況	18
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第24期末～第29期末の入居実績)	19
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	20
運用資産の取得価格・鑑定評価額等	21
LTVの推移	22
投資法人債の概要及び財務状況	23
有利子負債の状況/リファイナンス後(2020年5月22日)	24
投資口価格の推移	25
サステナビリティに関する取り組み	26
投資主の状況(2020年4月30日現在)	29

## 今後の運用方針

第29期以降の運用方針	31
分配金の推移	32
スタートアップグループの協力体制	33
ウェアハウジング中の物件	34
スポンサー等による開発物件	36
スタートアップグループの開発プロジェクト	37
PPP・PFIの事業規模	38
運用会社のコンサルティング事例	39
スタートアップグループによる進行中の事業例	45
運用会社の取り組み事例	46

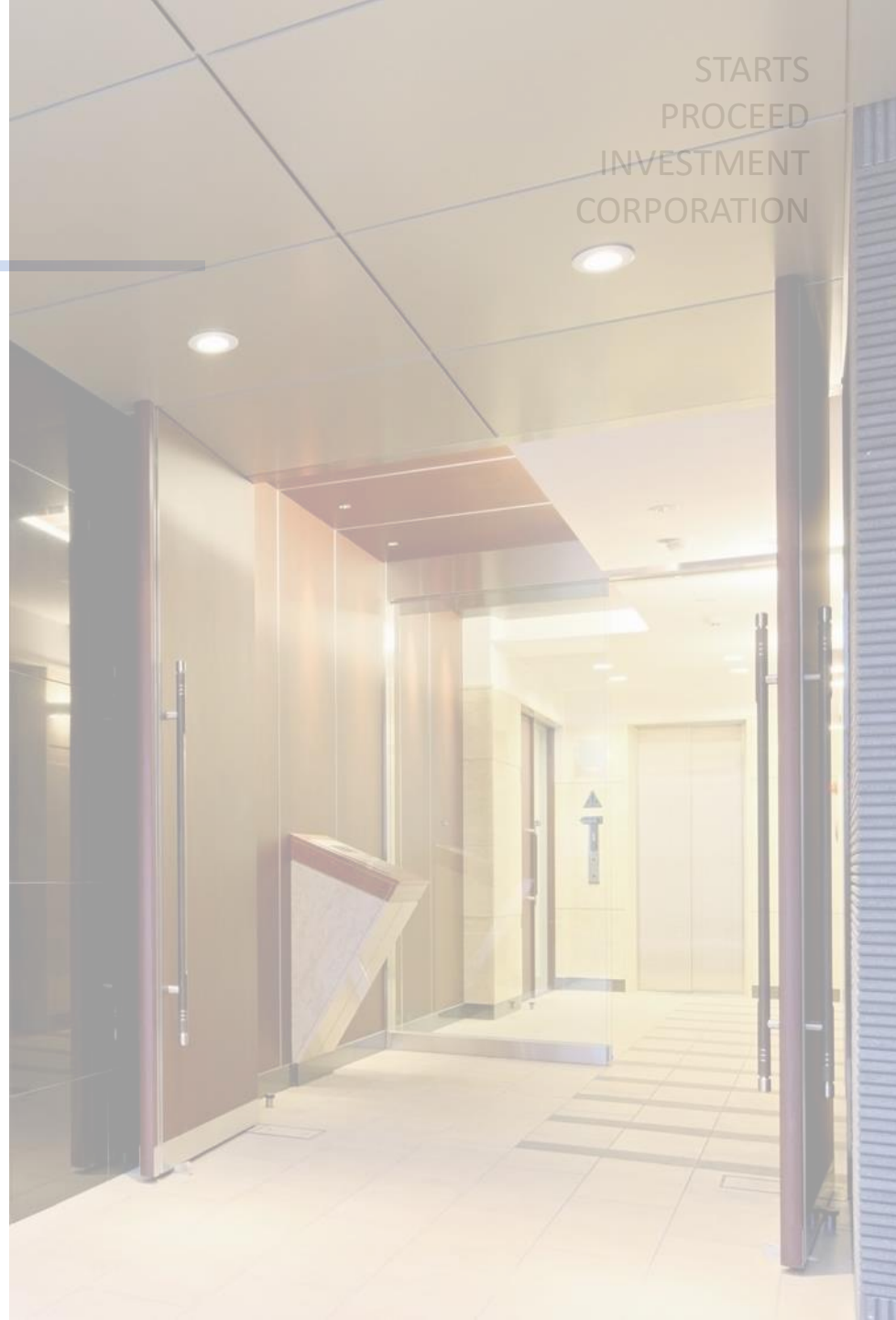
## 参考資料

貸借対照表	48
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	49
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	50
有利子負債の状況(2020年4月30日現在)	51
ポートフォリオマップ(2020年5月29日現在)	54
ポートフォリオ方針及び現在の状況	55
ポートフォリオ一覧(2020年4月30日現在)	56

## 運用会社の概要

スタートアップセットマネジメント株式会社	60
注意事項	61

## 第29期決算概要



## ■ 第29期 1口当たり分配金



(注1) 特定資産の譲渡による譲渡益の発生等に伴い、一口当たり分配金の予想の修正を行いました。

## ■ 第29期 運用サマリー

外部成長	物件の入替による含み益の実現 ポートフォリオの質的向上を指向	<ul style="list-style-type: none"> <li>2020年3月～2020年5月に3物件譲渡(譲渡価格5,801百万円)、4物件取得(取得価格6,140百万円)の入替を実施</li> <li>プロシード北堀江を譲渡(2020年3月27日) <b>譲渡益549百万円</b>(うち400百万円は内部留保)</li> <li>ザ・パークハビオ横浜山手を取得(2020年3月31日)、取得価格3,047百万円</li> </ul>
内部成長	安定的な資産運用を継続	<ul style="list-style-type: none"> <li>期中平均稼働率 96.1%</li> <li>第3期以降27期連続で稼働率95%以上を維持</li> </ul>
財務状況	財務の健全化を維持	<ul style="list-style-type: none"> <li>初の一般募集による投資法人債を起債し、調達コストを低減</li> <li>総資産LTV(リファイナンス後)<sup>(注2)</sup> 第28期末50.8%→50.6%(0.2ポイント低下)</li> <li>鑑定LTV(リファイナンス後)<sup>(注3)</sup> 第28期末46.7%→46.4%(0.3ポイント低下)</li> <li>固定化比率(リファイナンス後) 第28期末28.4%→37.8%(9.4ポイント上昇)</li> </ul>

## ■ 第30期 予想分配金の修正



(注2) リファイナンス後 総資産LTV=リファイナンス実施日(2020年5月22日)の有利子負債の残高÷(第29期末の貸借対照表上の資産合計+第30期に調達した有利子負債の金額-第30期に返済した有利子負債の金額)

(注3) リファイナンス後 鑑定LTV=リファイナンス実施日(2020年5月22日)の有利子負債の残高÷(第29期末の鑑定評価額合計+第30期に調達した有利子負債の金額-第30期に返済した有利子負債の金額)

(注4) 金額は切捨て、割合については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

## ■ 稼働状況

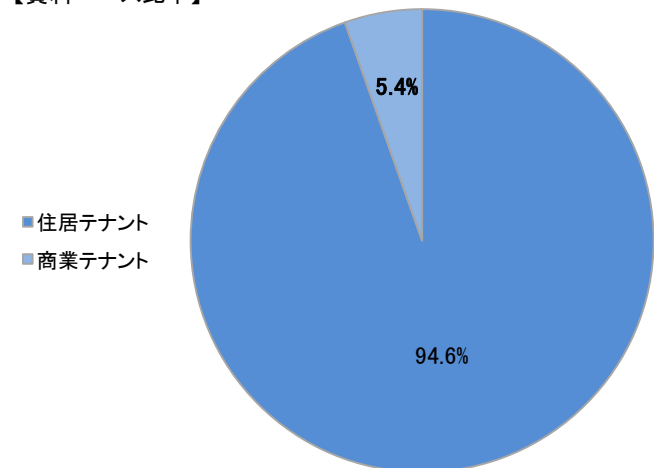
		3月	4月	5月	合計・平均	対前年比
稼働率(%)	2019年	97.1	96.3	96.1	96.5	△0.2ポイント
	2020年	97.1	95.9	95.8(注2)	96.3	
入居(件) (注1)	2019年	138	88	65	291	△9件
	2020年	155	80	47	282	
退去(件) (注1)	2019年	133	113	68	314	△2件
	2020年	122	115	75	312	

(注1)入居・退去件数は2019年3月1日～2020年5月29日まで継続して運用していた104物件を対象としています。  
(注2)2020年5月末稼働率は現時点での速報値です。

## ■ 賃料動向(2020年4月～2020年5月)

- 住居テナント賃料減額・支払猶予要請 ➡ **2件**(5193戸中)
- 商業テナント賃料減額・支払猶予要請 ➡ **9件**(62店舗中)
- 賃料減額・支払猶予要請対応件数 ➡ **0件**(11件中)
- 本投資法人が所有する商業テナントは賃料ベースで全体の5.4%であり、将来的に減額を実施したとしても収益への影響は軽微。
- 主なPM会社であるスタートアメニティー株式会社とは賃料保証契約を締結しているため、賃料滞納が発生しても本投資法人に入ってくる賃料への影響は極めて限定的。

【賃料ベース比率】

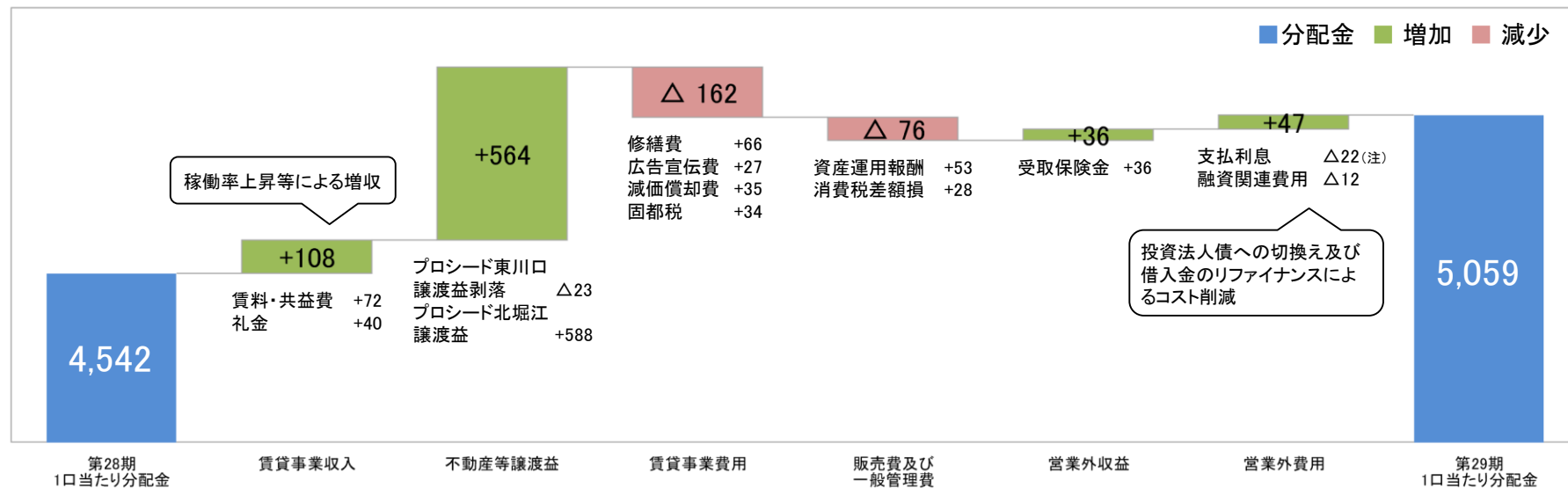


## ■ 第28期実績及び第29期予想との比較

	第28期実績	第29期実績	対前期比	第29期期初予想	対予想比
営業収益(百万円)	3,094	3,665	570	3,128	537
営業費用(百万円)	1,730	1,790	60	1,781	9
営業利益(百万円)	1,364	1,874	510	1,346	528
経常利益(百万円)	1,154	1,685	531	1,144	541
当期純利益(百万円)	1,152	1,683	531	1,142	541
1口当たり分配金(円)	4,542	5,059	517	4,500	559
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.0	96.1	0.1	96.3	△ 0.2

## ■ 第29期分配金の主な増減要因

(一口当たり円)



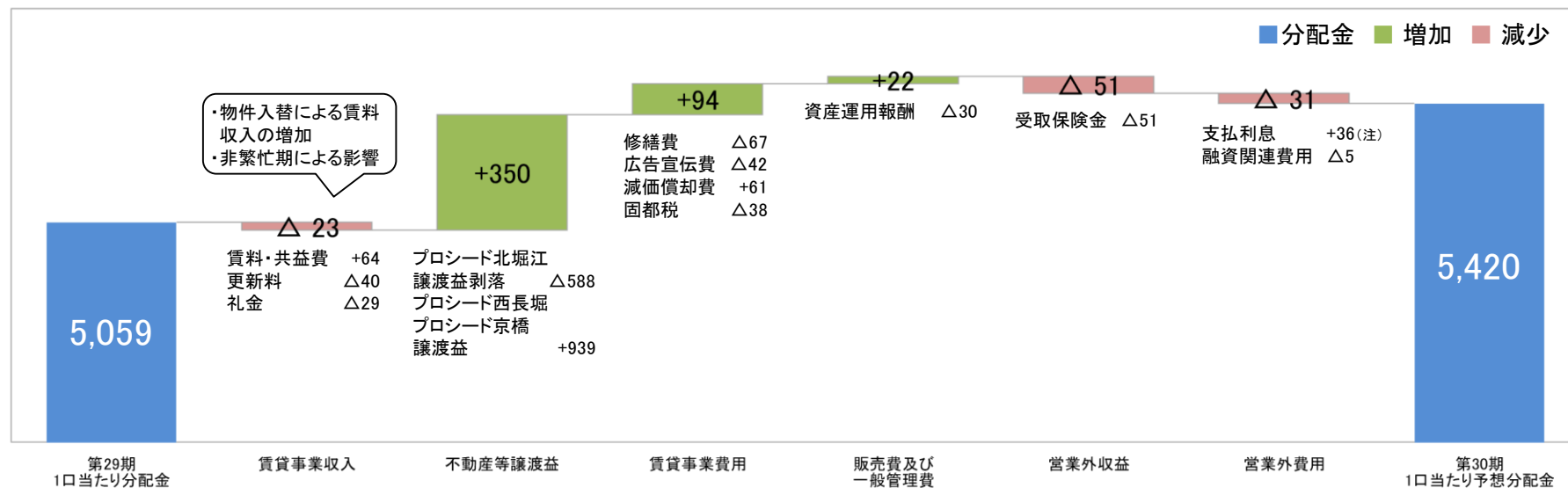
(注) 投資法人債利息を含みます。

## ■ 第30期・第31期予想

	第29期実績	第30期予想	対前期比	第31期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,665	3,348	△ 317	3,155	△ 193
営業費用(百万円)	1,790	1,761	△ 29	1,793	32
営業利益(百万円)	1,874	1,587	△ 287	1,361	△ 225
経常利益(百万円)	1,685	1,377	△ 308	1,151	△ 225
当期純利益(百万円)	1,683	1,375	△ 308	1,149	△ 225
1口当たり分配金(円)	5,059	5,420	361	4,530	△ 890
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.1	95.8	△ 0.3	96.3	0.5

## ■ 第30期予想分配金の主な増減要因

(一口当たり円)



(注) 投資法人債利息を含みます。

## ■ 本投資法人が認識する課題

- ・今までの継続した様々な施策によりNAV倍率は第27期(2019年4月期)末の**0.8倍**程度から第28期(2020年10月期)末時点で**1.0倍**まで上昇したものの、新型コロナウイルス等の影響で2020年6月15日時点では**0.9倍**程度となっており、競合銘柄対比としては低いため引き続き投資口の評価を高める必要
- ・競合REIT対比、**規模の観点で劣位**した状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの構築が必要



## ■ 本投資法人が今後実施すべき取り組み

現状の課題を踏まえて、投資主価値向上により重点を置いた施策を継続して実施

### ①機動的な物件入替を通じたポートフォリオの質的向上

- ・ 高い不動産価格を活かした譲渡益を還元
- ・ 中長期的なNOIの向上に努めるべく、物件の取得も同時に検討

### ②パイプライン物件の取得を通じた、流動性・安定性の向上

- ・ 競争力が高いスポンサー開発物件等の取得を通じて、安定性の高い魅力あるポートフォリオを構築

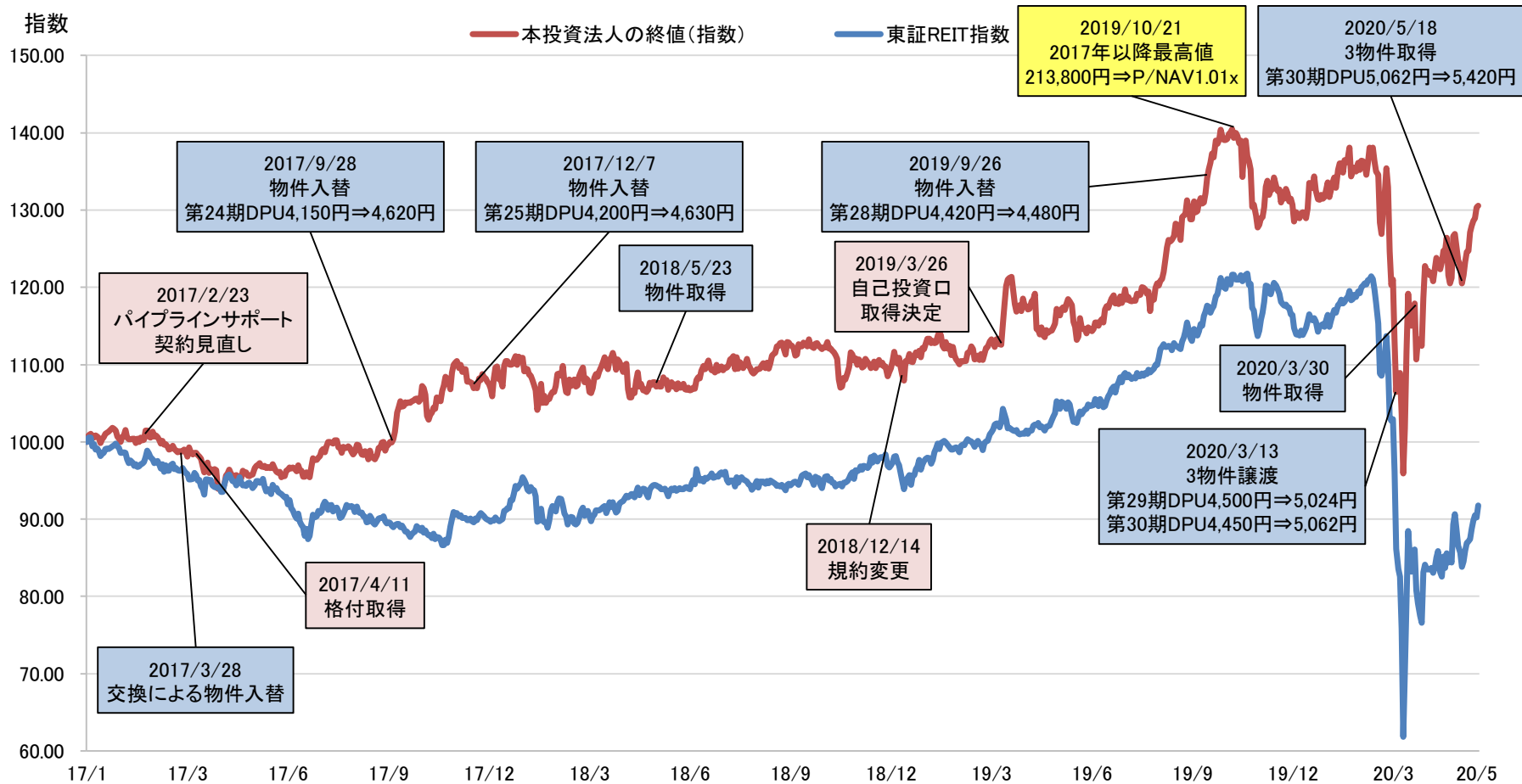
### ③余剰資金を活用した自己投資口取得による投資主への還元

- ・ 余剰資金の積極的な活用方法である自己投資口の取得を検討することで還元策を強化



# 第6回公募増資(2016年11月実施)以降の投資口価格の推移

物件入替や自己投資口の取得などの取り組みを継続して行うことで、コロナショック前にはNAV倍率が1.0倍近くまで回復しました。コロナショック後もディフェンシブなポートフォリオが功を奏し、投資口価格は東証REIT指数をアウトパフォームしています。



(注) グラフ内の日付は情報開示日です。

2020年3月(第29期)にプロシード北堀江を、2020年5月(第30期)にプロシード西長堀及びプロシード京橋を譲渡しました。譲渡益は一部を圧縮積立金とし、残りを分配金として還元します。

## ■ 譲渡物件の概要

- ・3物件合計で帳簿価額を16.7%上回る価格での譲渡により、含み益を顕在化
- ・2期にわたる譲渡によって譲渡益を第29期、第30期にわたって還元

### 第29期:譲渡物件

#### プロシード北堀江



所在地	大阪府大阪市西区
建築年月日	2007年11月29日 (築12.3年)
譲渡価格(a)	2,451,000千円
帳簿価額(b)	1,893,390千円
差額(a-b)	557,609千円
鑑定評価額	2,580,000千円
譲渡日	2020年3月27日

### 第30期:譲渡物件

#### プロシード西長堀

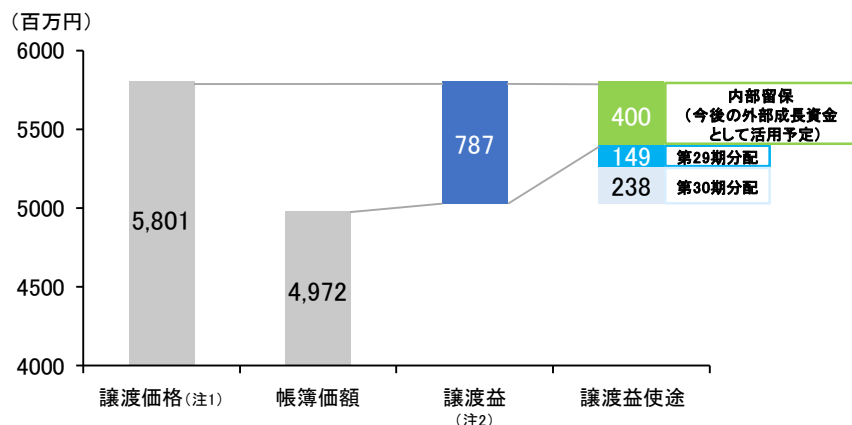


所在地	大阪府大阪市西区
建築年月日	2008年2月15日 (築12.3年)
譲渡価格(a)	1,050,000千円
帳簿価額(b)	974,219千円
差額(a-b)	75,780千円
鑑定評価額	934,000千円
譲渡日	2020年5月29日

#### プロシード京橋



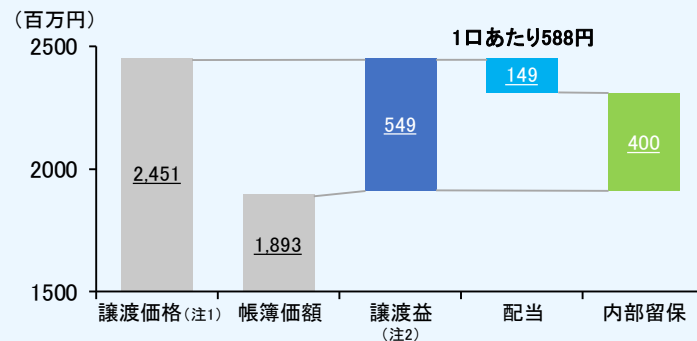
所在地	大阪府大阪市都島区
建築年月日	2008年1月16日 (築12.3年)
譲渡価格(a)	2,300,000千円
帳簿価額(b)	2,105,275千円
差額(a-b)	194,724千円
鑑定評価額	2,040,000千円
譲渡日	2020年5月29日



(注1)譲渡価格には、譲渡諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。  
(注2)帳簿価額及び譲渡益の合計と譲渡価格の差は譲渡に係るその他収入及び費用となります。  
(注3)第30期の譲渡益は予想です。

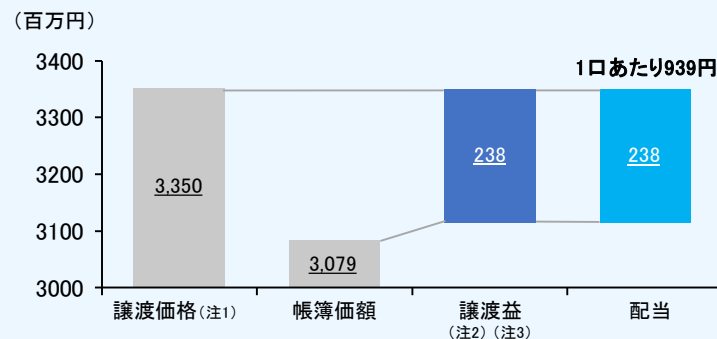
## ■ 譲渡益の使途

### 第29期(2020年4月期)物件譲渡益の活用



- ・549百万円の譲渡益のうち、400百万円を置換特例圧縮積立金として内部留保し、今後の外部成長資金として活用予定
- ・譲渡益のうち、149百万円を配当。1口当たり588円の還元

### 第30期(2020年10月期)物件譲渡益の活用(注3)



- ・2物件合計で238百万円の譲渡益を計上(注3)
- ・譲渡益は全額分配し、1口当たり939円の還元

## ■ 譲渡物件

				合計
所在地	大阪府大阪市	大阪府大阪市	大阪府大阪市	
建築年月日 (譲渡時点築年数)	2007年11月29日 (12.3年)	2008年2月15日 (12.3年)	2008年1月16日 (12.3年)	<b>12.3年 (平均築年数)</b>
譲渡価格(千円)	2,451,000	1,050,000	2,300,000	<b>5,801,000</b>
鑑定評価額(千円) (注1)	2,580,000	934,000	2,040,000	<b>5,554,000</b>
鑑定NOI利回り(%) (取得価格ベース)	5.8	4.3	4.5	<b>5.0</b>
鑑定NOI(千円)	112,137	40,714	91,033	<b>243,884</b>

## ■ 取得物件

					合計
所在地	神奈川県横浜市	東京都江東区	千葉県浦安市	茨城県水戸市	
建築年月日 (取得時点築年数)	2015年7月2日 (4.7年)	2020年1月18日 (0.4年)	2020年3月10日 (0.2年)	2018年9月20日 (1.7年)	<b>2.7年 (平均築年数)</b>
取得価格(千円)	3,047,000	1,240,000	1,029,000	824,000	<b>6,140,000</b>
鑑定評価額(千円) (注1)	3,160,000	1,310,000	1,180,000	869,000	<b>6,519,000</b>
鑑定NOI利回り(%) (取得価格ベース)	4.0	4.3	5.0	5.7	<b>4.5</b>
鑑定NOI(千円)	123,134	53,110	51,828	46,839	<b>274,911</b>

## ■ 物件入替の効果

	譲渡物件	→	取得物件	→	効果
入替物件平均築年数	12.3年		2.7年		-9.6年
鑑定NOI合計	243百万円		274百万円		31百万円増加
	入替前		入替後		
ポートフォリオ平均築年数(注2)	16.7年(注3)		15.9年		0.8年改善
資産規模	86,681百万円		87,922百万円		1,241百万円増加
ポートフォリオ首都圏比率	70.3%		75.4%		5.1ポイント増加

(注1) 取得物件の鑑定評価額は取得時点の鑑定評価額、譲渡物件の鑑定評価額は譲渡の前期末時点の鑑定評価額です。

(注2) 平均築年数は2020年5月29日時点で算出しています。

(注3) 入替前平均築年数は、3物件譲渡及び4物件取得を行わなかった場合の築年数です。

# 第23期～第30期の物件入替実績と今後の物件入替方針

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第30期の物件入替により+5,834百万円の資産規模増加及び1,129百万円の譲渡益・交換差益(うち499百万円は圧縮積立金として内部留保しています。)を獲得しており、今後も継続的な物件入替と投資主への還元を検討していきます。

	第23期～第27期	第28期 (2019年10月期)	第29期 (2020年4月期)	第30期 (2020年10月期)	継続的な取り組みの実施
<b>取得物件</b>					<b>第23期 ～ 第30期 合計</b>
取得価格	6,602百万円	770百万円	3,047百万円	3,093百万円	13,521百万円
鑑定評価額(注1)	6,731百万円	824百万円	3,160百万円	3,359百万円	14,074百万円
平均築年数(注2)	12.0年	1.1年	4.7年	0.7年	7.2年
<b>譲渡物件</b>					<b>第23期 ～ 第30期 合計</b>
譲渡価格	3,008百万円	205百万円	2,451百万円	3,350百万円	9,014百万円
鑑定評価額(注1)	2,995百万円	197百万円	2,580百万円	2,974百万円	8,746百万円
平均築年数(注2)	25.4年	26.6年	12.3年	12.3年	17.2年
譲渡益/交換差益	334百万円	5百万円	549百万円	238百万円(注3)	1,129百万円

**今後の物件入替方針**

- ・東京外周部の築古物件に関して譲渡を検討
- ・譲渡益は投資主還元として分配金に上乗せするほか、取得資金として使用を検討
- ・譲渡物件以上の取得を行い、ポートフォリオの質的向上に加え、着実な外部成長を行う

投資主価値  
最大化の実現

(注1) 取得物件の鑑定評価額は取得時点の鑑定評価額、譲渡物件の鑑定評価額は譲渡の前期末時点の鑑定評価額です。

(注2) 築年数は取得・譲渡時点の築年数です。

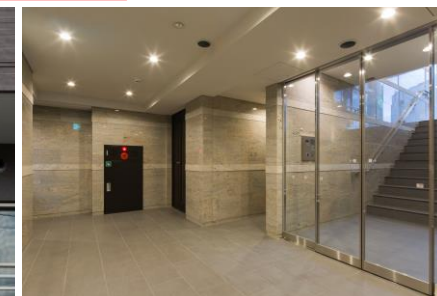
(注3) 第30期の譲渡益は予想です。

- 2020年3月31日、ザ・パークハビオ横浜山手を取得しました。
- 取得価格は3,047百万円、鑑定評価額(2020年3月1日時点)は3,160百万円、取得時の築年数は4.7年でした。
- 最寄り駅から徒歩2分に位置し、近隣には商店街や横浜中華街もあるため生活利便性にも優れ、高い需要が見込まれます。



## < 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上6階、地下1階建  
 竣工年月: 2015年7月2日  
 賃貸戸数(間取り): 1R 2戸 1K 48戸 1DK 13戸 1SLDK 13戸 計76戸  
 所在地: 神奈川県横浜市中区石川町二丁目78番11号  
 敷地面積: 944.24㎡  
 延床面積: 3,606.42㎡  
 建築用途: 共同住宅  
 用途地域: 近隣商業地域



- 2020年5月29日、プロシード門前仲町を取得しました。
- 本物件はスタートズグループが設計施工した物件です。
- 取得価格は1,240百万円、鑑定評価額(2020年3月1日時点)は1,310百万円、取得時の築年数は0.4年でした。
- 本物件が所在する門前仲町は、大手町駅まで7分、新宿駅まで約30分と都心部に位置しており、竣工から2か月もしないうちに稼働率100%になっています。

スタートズ開発

新築



稼働率: 100.0%  
(2020年4月30日時点)



駅徒歩7分



## < 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上7階建  
 竣工年月: 2020年1月18日  
 賃貸戸数(間取り): 1K 36戸 1LDK 12戸 計48戸  
 所在地: 東京都江東区福住一丁目7番8号  
 敷地面積: 665.38㎡  
 延床面積: 1,777.37㎡  
 建築用途: 共同住宅  
 用地域: 準工業地域

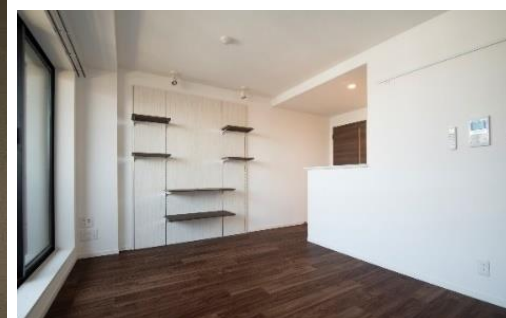
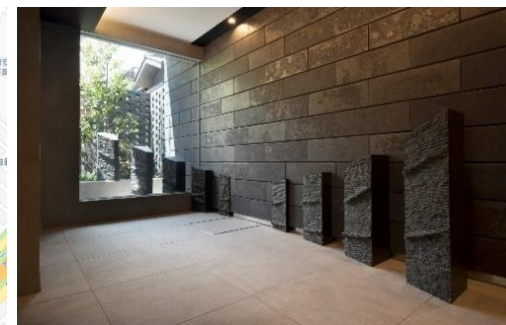
- 2020年5月29日、プロシード舞浜を取得しました。
- 本物件はスタートグループのネットワークを生かして土地を取得し、スタートグループが設計施工した物件です。
- 取得価格は1,029百万円、鑑定評価額(2020年3月31日時点)は1,180百万円、取得時の築年数は0.2年でした。
- 本物件はスマートフォンを利用し鍵の開閉を行うことが可能なスマートロックをはじめとした、外部から住宅設備機器が操作可能な最新のIoTを導入しており、地域の他物件との差別化を図り、高稼働の維持が見込めます。
- 徒歩20分程度で大型テーマパークにもアクセスできます。

## スタート開発



新築

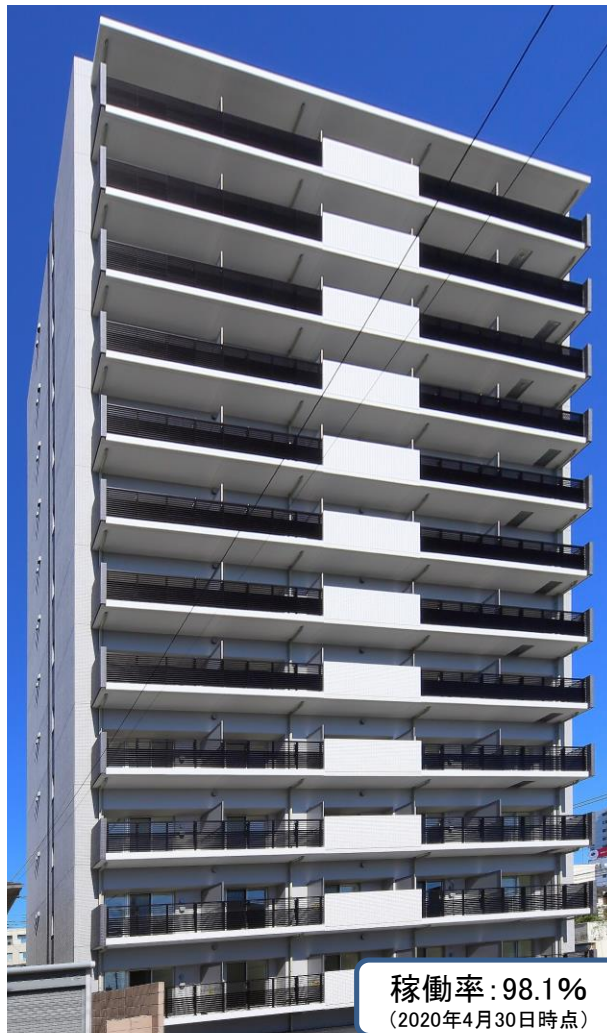
稼働率: 98.2%  
(2020年4月30日時点)



## < 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上5階建  
 竣工年月: 2020年3月10日  
 賃貸戸数(間取り): 1K 66戸 計66戸  
 所在地: 千葉県浦安市富士見四丁目14番13号  
 敷地面積: 922.85㎡  
 延床面積: 2,151.57㎡  
 建築用途: 共同住宅  
 用途地域: 第一種中高層住居専用地域

- 2020年5月29日、プロシード水戸3を取得しました。
- 取得価格は824百万円、鑑定評価額(2020年3月31日時点)は869百万円、取得時の築年数は1.7年でした。
- 本物件の過去1年間の平均稼働率は98.4%と高稼働率で推移しており、今後も維持できるものと見込んでいます。
- 周辺には大手企業の支社・支店が多く存在しており、高い法人賃貸ニーズがあります。



稼働率: 98.1%  
(2020年4月30日時点)

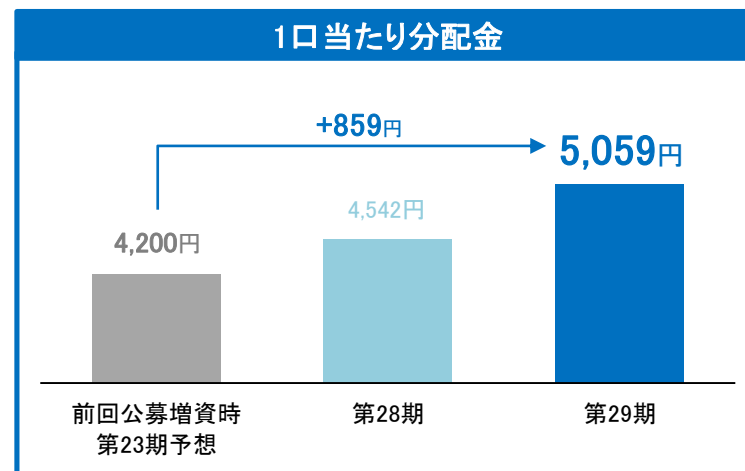
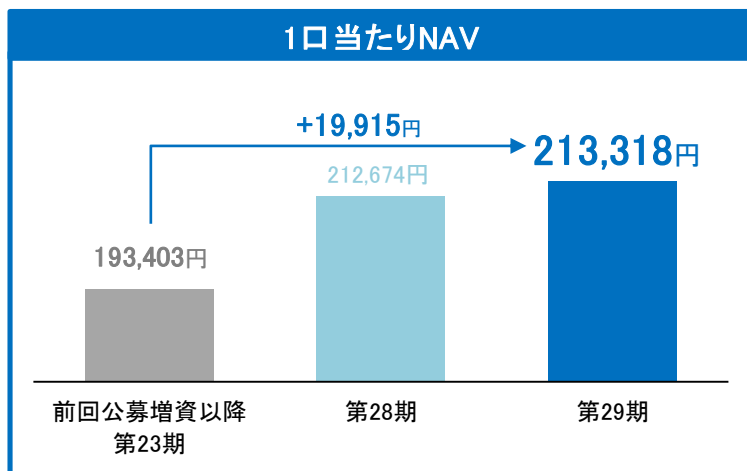
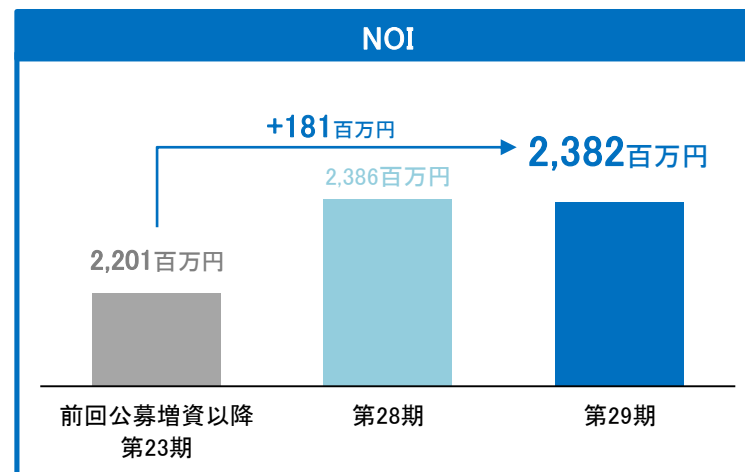
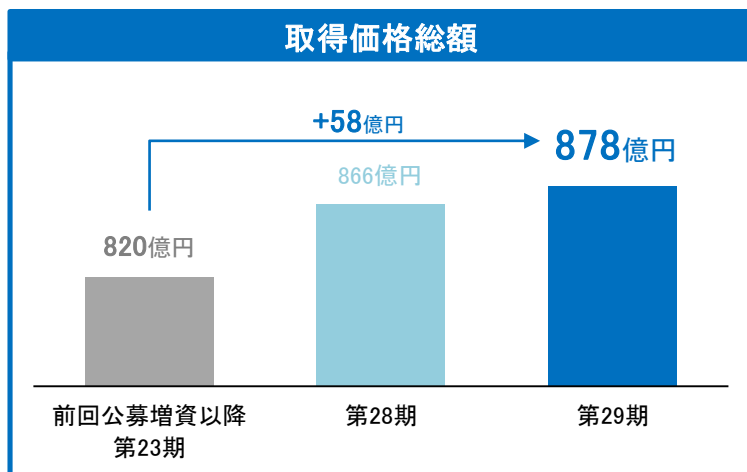


## < 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上12階建  
 竣工年月: 2018年9月20日  
 賃貸戸数(間取り): 1R 24戸 1K 12戸 1LDK 24戸 計60戸  
 所在地: 茨城県水戸市南町三丁目1番41号  
 敷地面積: 744.01㎡  
 延床面積: 2,359.02㎡  
 建築用途: 共同住宅  
 用途地: 商業地域

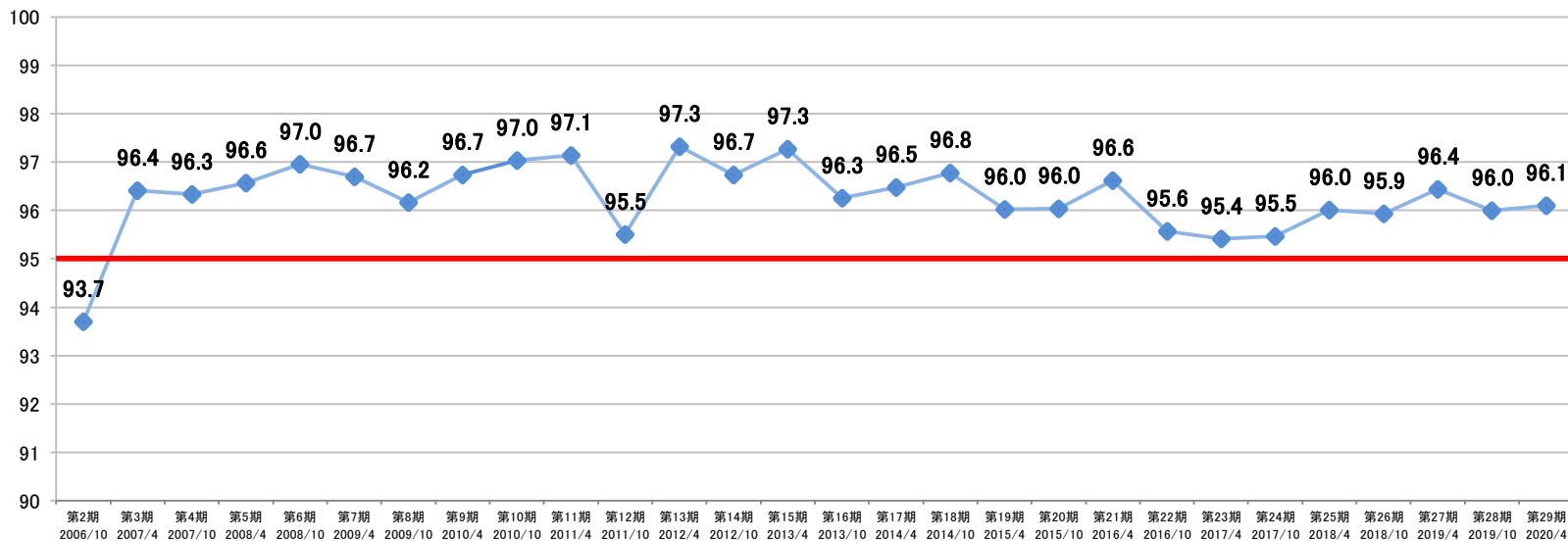


物件入替によって投資主価値を増大させるとともに、資産規模の拡大を達成してきました。今後も継続的な取り組みにより、さらなる成長と投資主価値の向上を目指していきます。



## ■稼働率の推移(第2期～第29期)

本投資法人の所有する物件は**第3期以降、継続して稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行っていきます。



## ■高稼働率維持の背景

### ①スタートグループ全体での協力体制

- ・ 全国652店舗(2020年4月30日時点)を展開するピタットハウスによる安定的なリーシング活動
- ・ スタートグループの総力が最大限発揮される東西線沿線を中心としたドミナントエリアでの優位性

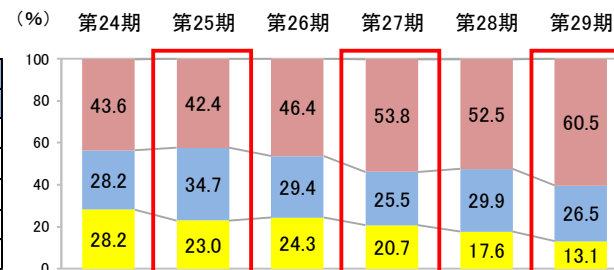
### ②市場のニーズに向けたポートフォリオ構築

- ・ 最も需要が安定していると考えられる**平均的な所得層向けの物件**を投資対象に設定
- ・ 東京23区と東京近郊を兼ね備えた物件取得により、安定性と高い収益性を両立したポートフォリオを構築

## ■ 契約時の賃料設定 (注1)

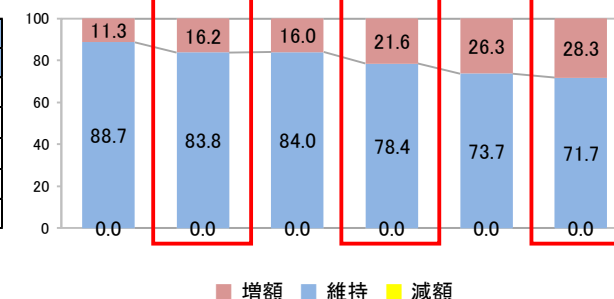
### 新規契約時と従前契約時の賃料差

	第24期		第25期		第26期		第27期		第28期		第29期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	178件	469	214件	696	191件	718	278件	841	218件	565	315件	960
現状維持	115件	0	175件	0	121件	0	132件	0	124件	0	138件	0
減額	115件	△ 433	116件	△ 406	100件	△ 440	107件	△ 353	73件	△ 261	68件	△ 173
合計	408件	35	505件	290	412件	278	517件	488	415件	303	521件	786
変動率(注2)	0.1%		0.6%		0.7%		1.1%		0.8%		1.7%	



### 更新時の賃料改定

	第24期		第25期		第26期		第27期		第28期		第29期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	44件	63	96件	165	75件	116	126件	197	120件	183	152件	277
現状維持	345件	0	496件	0	395件	0	456件	0	337件	0	386件	0
減額	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0
合計	389件	63	592件	165	470件	116	582件	197	457件	183	538件	277
変動率(注2)	0.2%		0.2%		0.3%		0.4%		0.4%		0.5%	



(注1) 条件設定における数値はパ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。

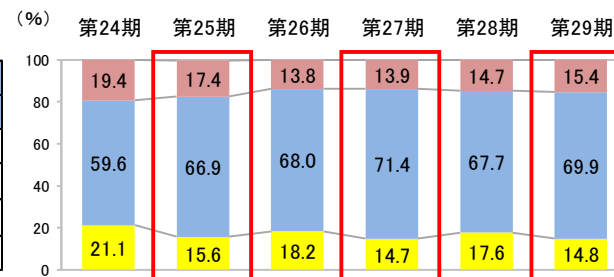
(注2) 入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料と共益費の合計額に対する入替後の月額賃料と共益費の合計額の変動率をいいます。

入替後の月額賃料と共益費の合計を入替前の月額賃料と共益費の合計で除して算出します。

## ■ 契約時の礼金設定および賃料比 (注3)

### 新規契約時と従前契約時の礼金差

	第24期		第25期		第26期		第27期		第28期		第29期	
	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額	件数	増減額
増額	79件	8,563	88件	9,635	57件	6,470	72件	7,762	61件	6,277	80件	7,924
現状維持	243件	0	338件	0	280件	62	369件	189	281件	103	364件	272
減額	86件	△ 7,580	79件	△ 7,104	75件	△ 6,284	76件	△ 6,967	73件	△ 6,092	77件	△ 6,660
合計	408件	983	505件	2,531	412件	247	517件	984	415件	287	521件	1,535



### 合計額及び賃料比 (期末時点)

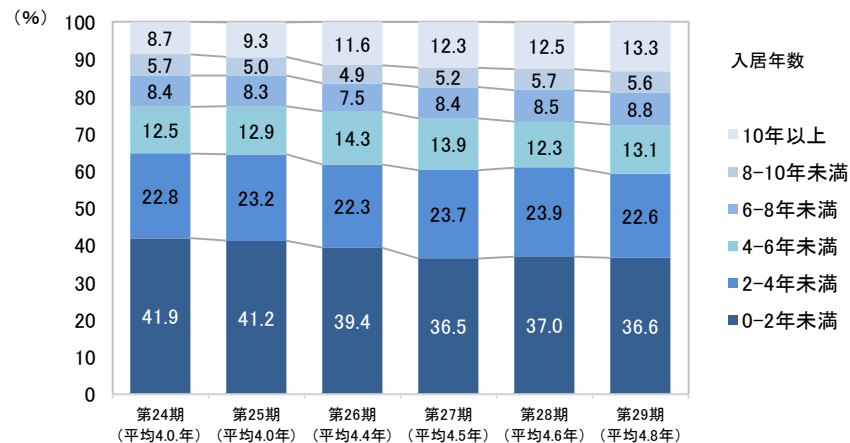
	第24期	第25期	第26期	第27期	第28期	第29期
礼金合計	216,834	234,352	235,488	234,787	238,145	237,517
賃料合計	389,460	416,229	420,606	418,680	422,007	421,292
賃料比	0.55ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分

(注3) 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。

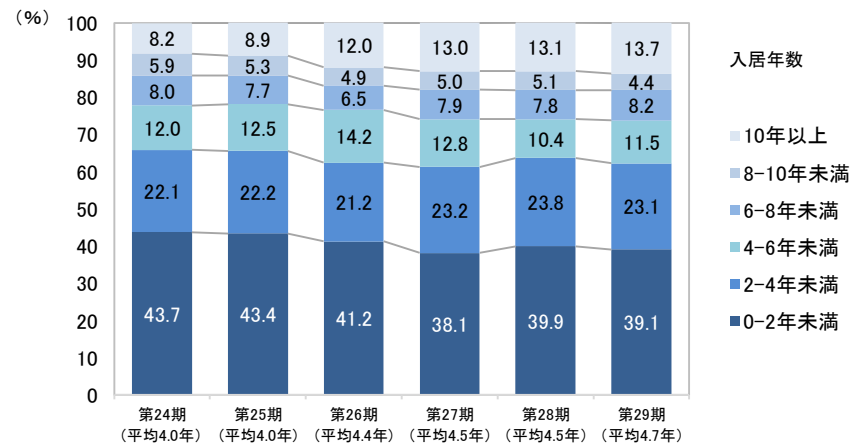
# 運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第24期末～第29期末の入居実績)

各住居タイプで平均入居期間が伸びており、コスト低減、更新料増収等に寄与しています。

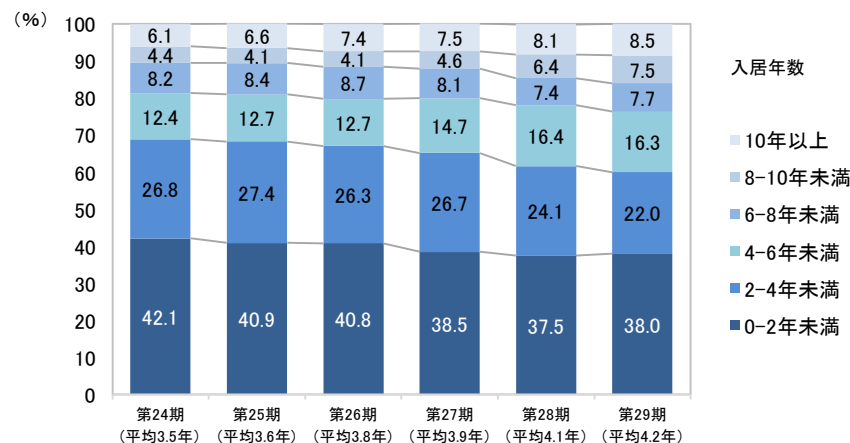
## 全体 (第24期末:平均4.0年→第29期末:平均4.8年)



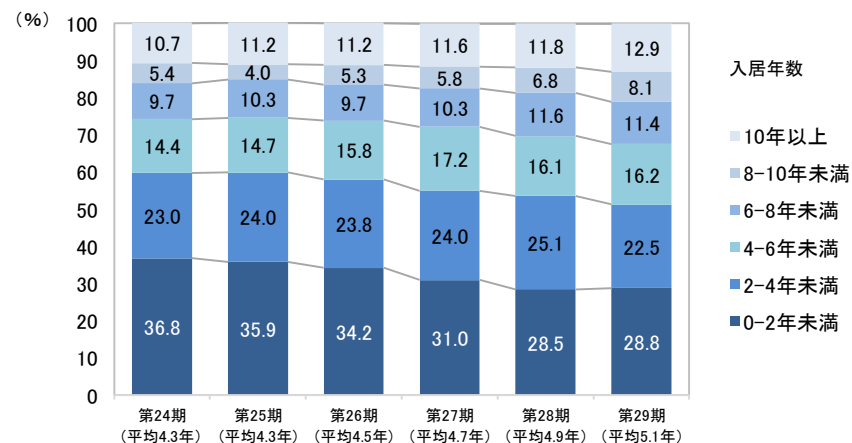
## シングル (第24期末:平均4.0年→第29期末:平均4.7年)



## DINKS (第24期末:平均3.5年→第29期末:平均4.2年)



## ファミリー (第24期末:平均4.3年→第29期末:平均5.1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(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。

・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位以下を四捨五入しています。

## ■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

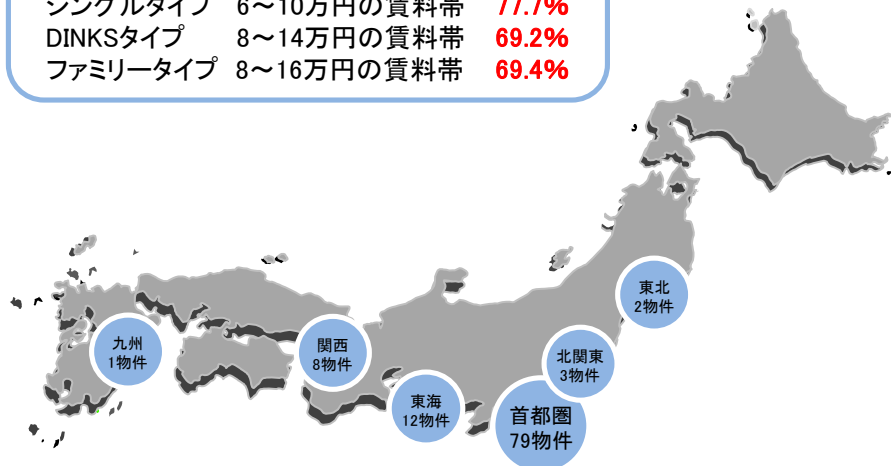
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象としています。賃料相場や入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料 (注)

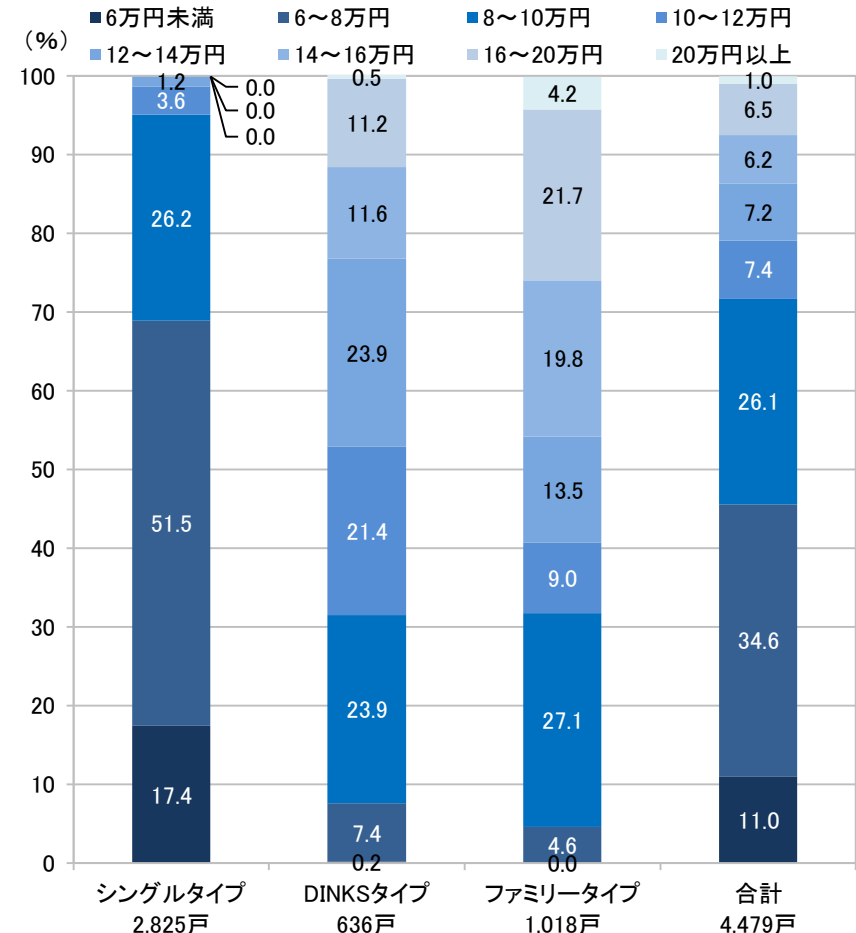
住戸タイプ	平均賃料(円)	
	第28期末	第29期末
シングルタイプ	73,553	73,751
DINKSタイプ	117,972	118,350
ファミリータイプ	132,598	132,953
全タイプ平均	93,280	93,539

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 6～10万円の賃料帯 **77.7%**  
DINKSタイプ 8～14万円の賃料帯 **69.2%**  
ファミリータイプ 8～16万円の賃料帯 **69.4%**



住戸タイプ別平均賃料 (注)



(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第28期末より第29期末まで継続して運用している105物件(3月27日に譲渡した(G-20)プロシード北堀江、3月31日に取得した(C-82)ザ・パークハビオ横浜山手を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、パススルー契約の住戸(4,479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。

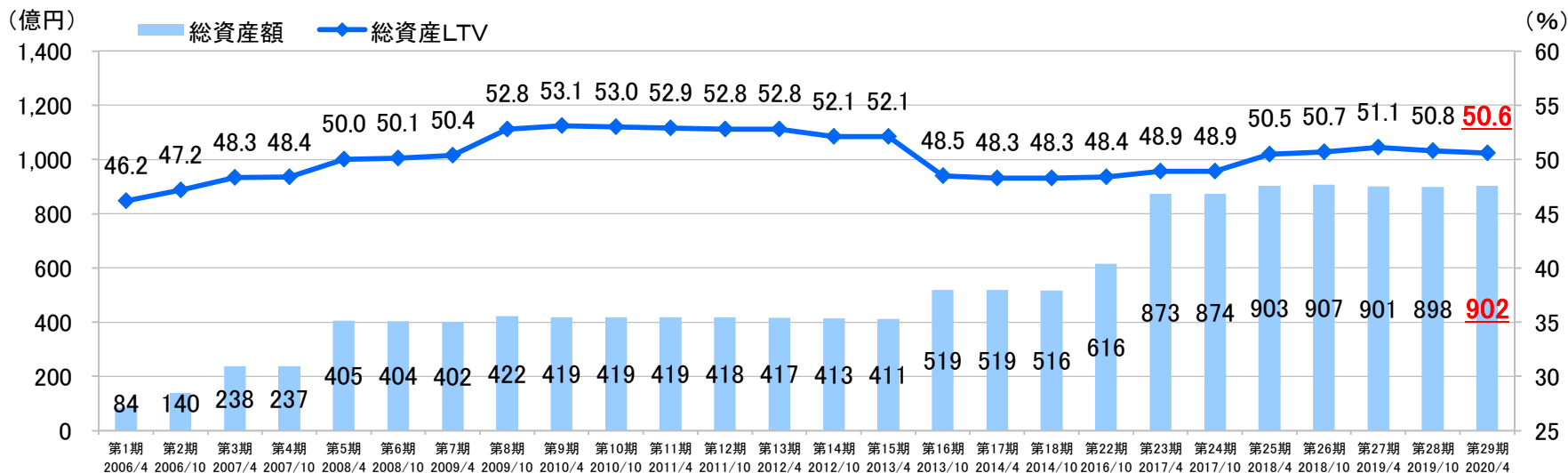
・平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。

- 第29期の鑑定評価額は984.2億円となり、対前期比で6.4億円増加しています。
- 含み益は119.5億円であり、**帳簿価額対比13.8%**です。
- NOI利回り(取得価格ベース)は、全体で**5.4%**となっています。

	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) (%)	
			取得時	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期	第28期	第29期
首都圏主要都市	63,987	62,811	68,774	71,968	97.2	96.9	1,731	1,751	5.7	5.5	5.0	4.9	4.2	4.1
政令指定都市	22,247	22,239	27,161	24,614	92.4	93.9	607	585	5.0	5.3	4.5	4.8	3.7	3.7
地方主要都市	1,576	1,418	1,841	1,841	90.2	90.5	48	45	6.1	5.8	5.3	5.0	3.8	3.5
合計	87,811	86,469	97,776	98,423	95.7	95.9	2,386	2,382	5.5	5.4	4.9	4.8	4.1	4.0

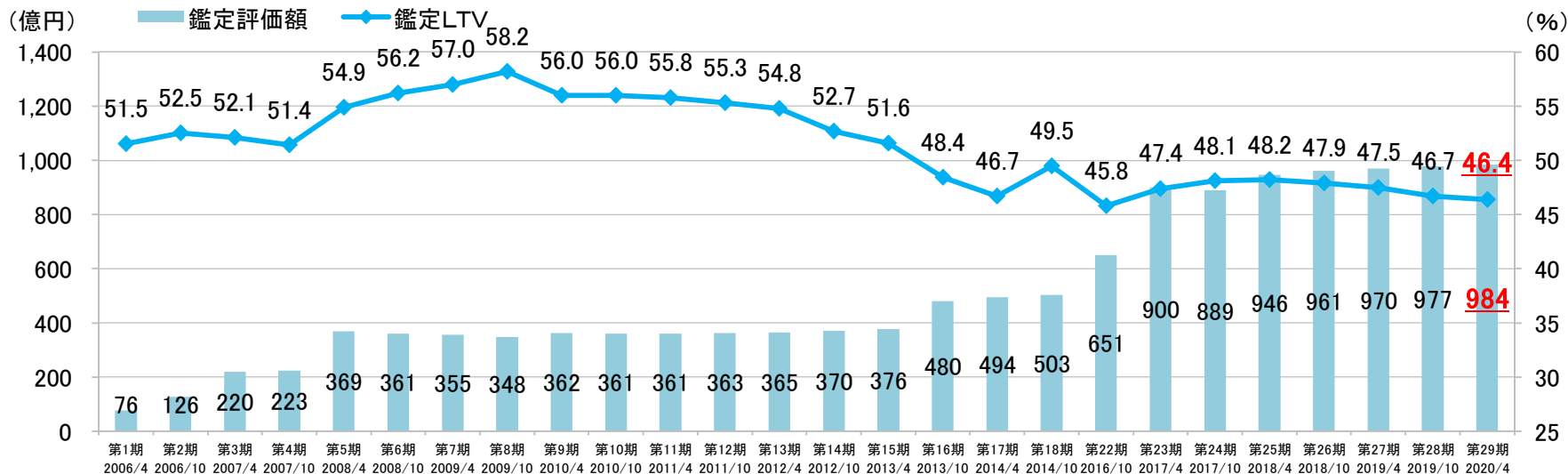
(注)「NOI利回り」は、年換算したNOI実績を取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値です。

## ■ 総資産額及びLTV推移(注1)



(注1)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。

## ■ 鑑定評価額及びLTV推移(注2)



(注2)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せん。)を期末鑑定評価額で除して算出しています。

## ■ 投資法人債の起債

発行条件

年限	5年
発行額	10億円
クーポン	0.47%
条件決定日	2019年11月12日
払込日	2019年11月18日
償還日	2024年11月18日
主幹事	みずほ証券/SMBC日興証券

- 初の一般募集による投資法人債の成功により、投資口及びローンでの資金調達に加わる新たな調達手段を獲得
- 低金利による調達に成功

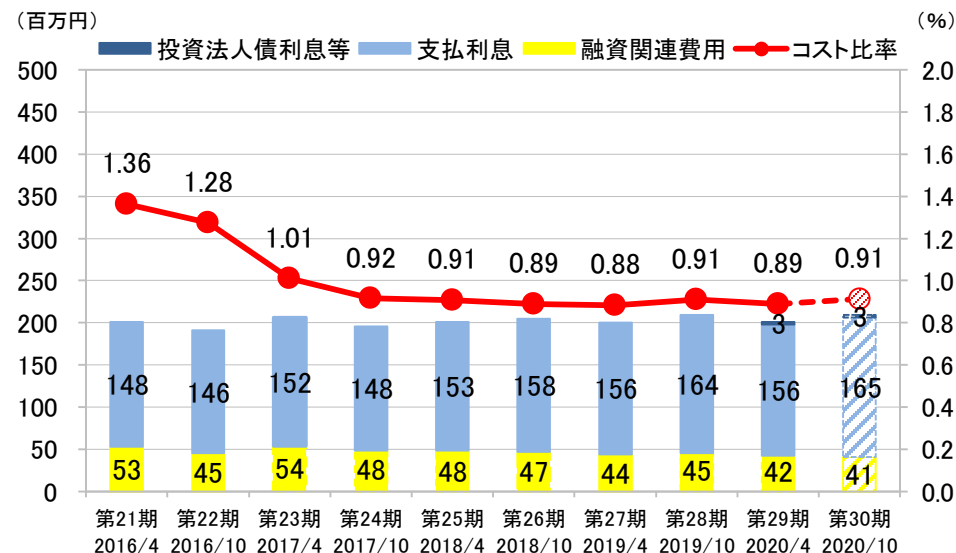
## ■ 第29期末有利子負債残高(2020年4月30日)

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	8,020百万円
長期借入金	36,626百万円
借入金合計	44,646百万円
投資法人債	1,000百万円
有利子負債比率	50.6%

## ■ 信用格付の状況

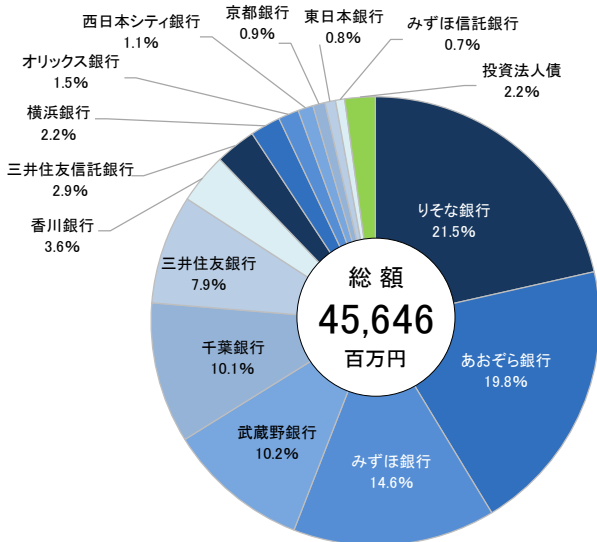
株式会社日本格付研究所(JCR) : A- (安定的)

## ■ 有利子負債コストの推移





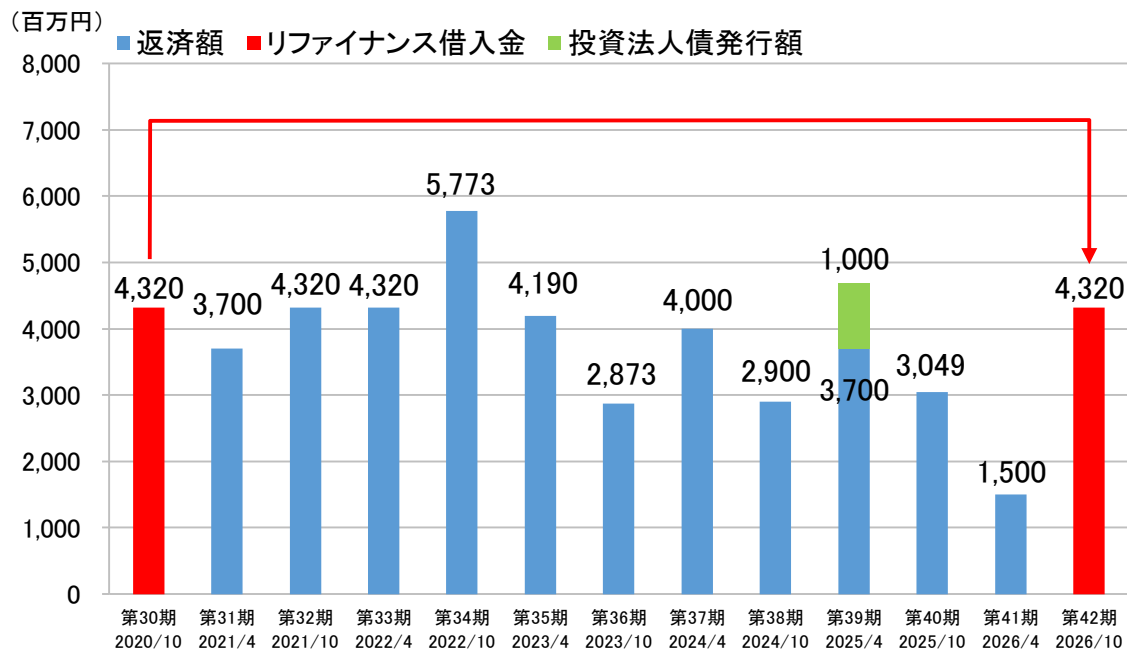
## アロケーション



## 内訳

借入先	借入残高(百万円)
りそな銀行	9,799
あおぞら銀行	9,059
みずほ銀行	6,663
武蔵野銀行	4,672
千葉銀行	4,632
三井住友銀行	3,591
香川銀行	1,666
三井住友信託銀行	1,337
横浜銀行	1,000
オリックス銀行	676
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
投資法人債	1,000
投資法人債	1,000
合計	45,646

## 返済期の分散状況



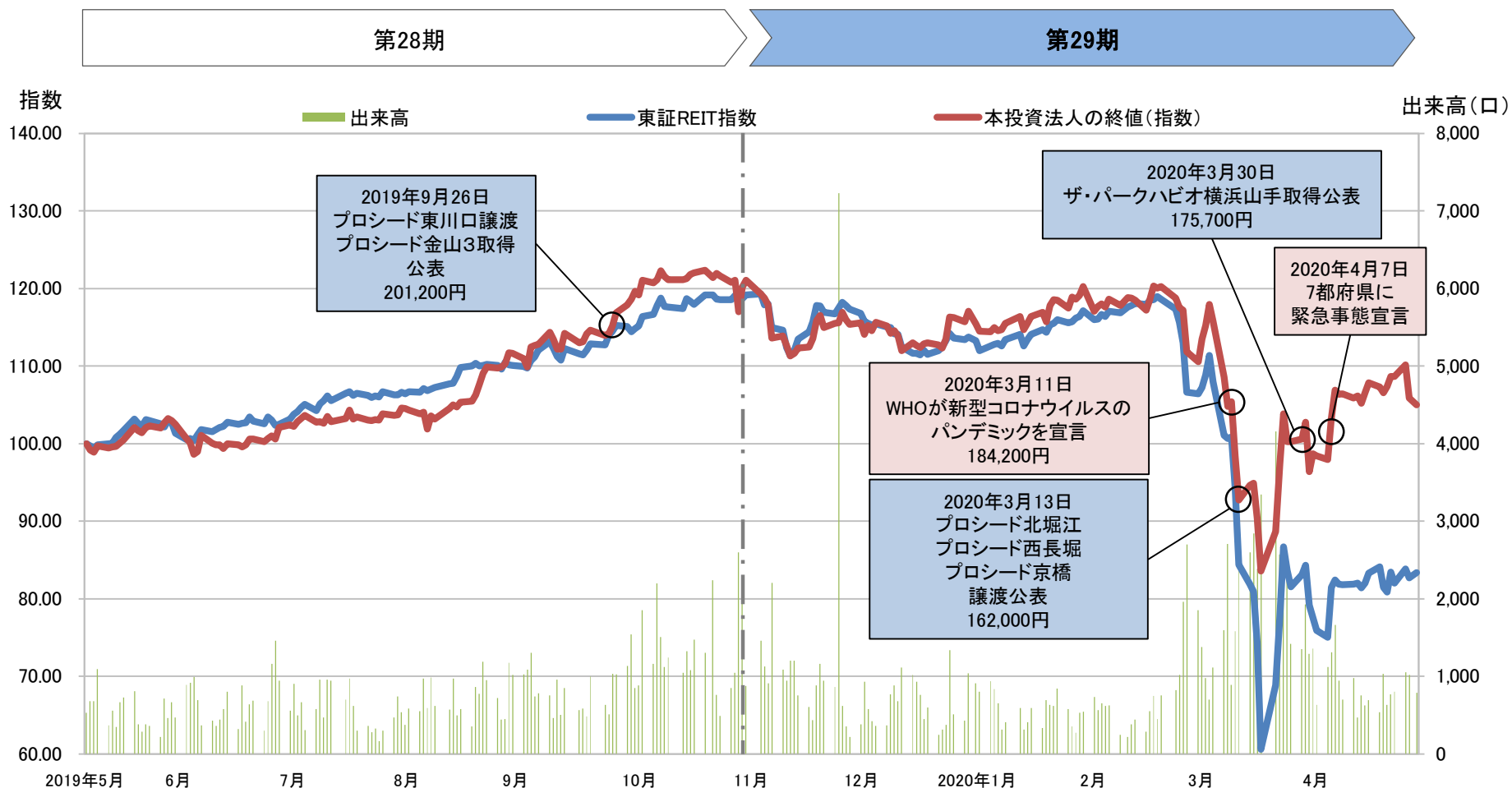
## 2020年5月22日タームローン2P概要

金額	期間	固定金利
4,320百万円	6年	0.92%

## 平均残存期間・固定化比率・平均金利の推移

	第25期末	第26期末	第27期末	第28期末	第29期末	2020年5月22日 リファイナンス後
平均残存期間(年)	3.0	2.8	2.8	2.7	2.6	3.1
固定化比率(%)	27.2	21.5	21.5	28.4	28.4	37.8
平均金利(%)	0.69	0.69	0.69	0.72	0.70	0.76

第29期中における投資口価格の終値ベース最高値は**211,500円**(2019年11月1日)、最安値は**146,000円**(2020年3月19日)でした。



(注) 本投資法人第28期期首の投資口価格終値174,700円及び同日付東証リート指数1891.51を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2020年4月30日まで併示しています。

本投資法人及び本資産運用会社は、ESGへの取り組みが重要であると考え、環境・社会への配慮や企業統治の推進を図っていきたく考えています。また、今後は外部認証の獲得にも積極的に取り組みます。

## Environment (環境)

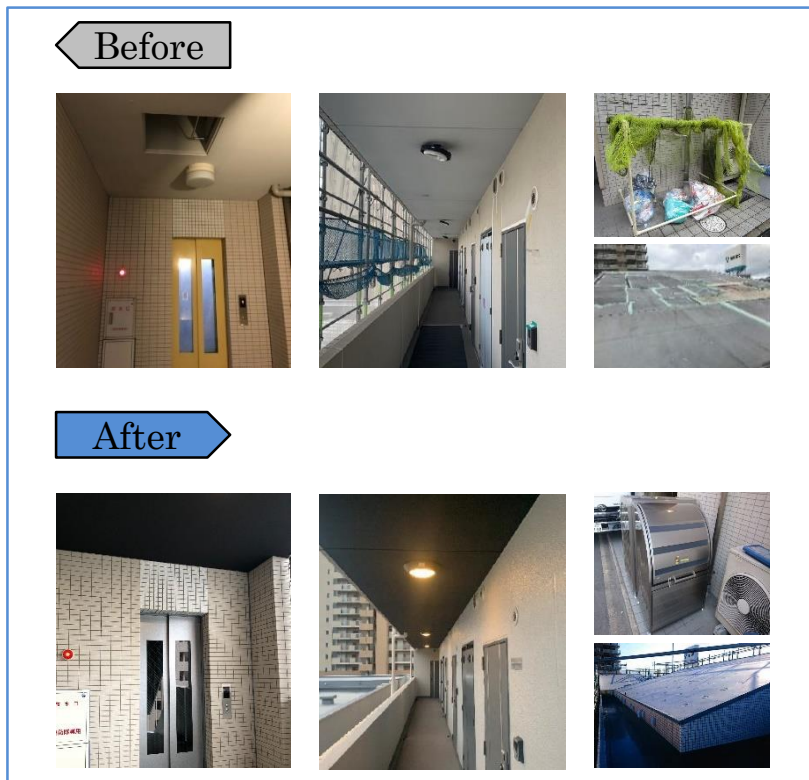


- LED照明の導入  
導入済 : 22棟(うち当期導入2棟)  
来期導入予定: 4棟

- 大規模修繕やバリューアップ工事による耐用年数の長期化

### ■ プロシード太閤通/外装リフレッシュ工事(2019年12月竣工)

### ■ プロシード福岡高宮/外装改修工事(2019年12月竣工)



## Social (社会)



本資産運用会社はPPP・PFI等の開発への取り組みも行っており、公有地等を有効に活用し地域を活性化させ、図書館・学校・子育て支援施設などの施設整備後もスタートグループの総合力を生かしたエリアマネジメントを行っています。また、安全・安心への取り組みも積極的に行っています。

### 【プロシード西新井】

- ・スタートグループが開発を行った大規模賃貸住宅
- ・免震構造
- ・オール電化システムを採用
- ・災害対策型賃貸マンション(井戸・かまどベンチ等の設置)
- ・スタートグループが運営する保育園



取得済



### 【プロシード篠崎タワー】

- ・江戸川区が行った開発事業として、スタートグループが整備した複合施設
- ・区民施設(図書館・生涯学習施設・ギャラリー・カフェ)
- ・民間施設(商業施設、住宅)



取得済



### 【プロシードTX流山セントラルパーク】

- ・流山市の市有地有効活用事業
- ・学校法人暁星国際学園との協働の下で幼稚園、小学校及び賃貸住宅を整備



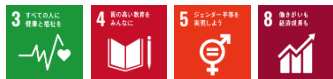
取得済

### 【プロシード両国2、プロシード千鳥町】

- ・東京都と共同ファンドを設立
- ・子育て支援施設の整備促進への取り組み
- ・認可保育所、シェアハウス



## Social (社会)



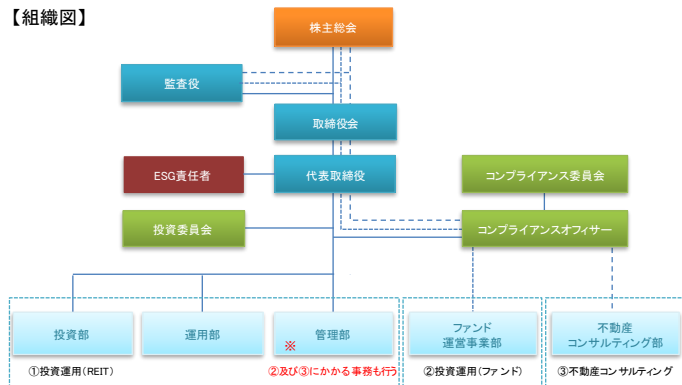
- 免震構造  
スターツCAM受注数 : 504棟 (2020年3月末時点)  
本投資法人組入物件数: 9棟
- 井戸、かまどベンチ、カードキー、オートロック、IoTの導入
- スターツグループが所有している起震車を使った防災イベントの実施
- パブリックアートの設置  
スターツグループは、PPP・PFI案件等を含めた多くの場所にパブリックアートを設置しており、アーティストの育成に貢献しています。
- ヘルスケア/保育施設への投資
- ネットインフラ無料  
導入済: 45棟 (うち当期導入8棟)
- 従業員の資格取得の推奨・費用補助
- 従業員の健康診断推進、女性活躍、ワークライフバランス、特別休暇

## Governance (ガバナンス)



- 利益相反の防止、リスク管理、情報開示、法令遵守
- 取引にかかる意思決定フロー
- コンプライアンス委員会、投資委員会、内部監査の定期的な実施
- ESG責任者の設置

【組織図】



西新井きらきら保育園



ライフサポートレジデンス船堀駅前



井戸



かまどベンチ



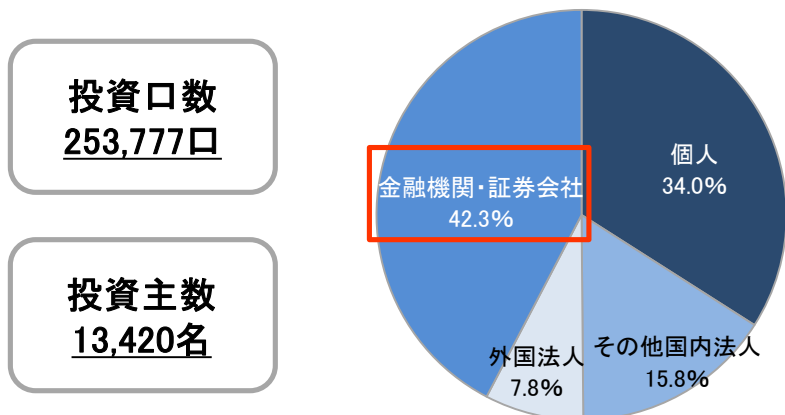
パブリックアート



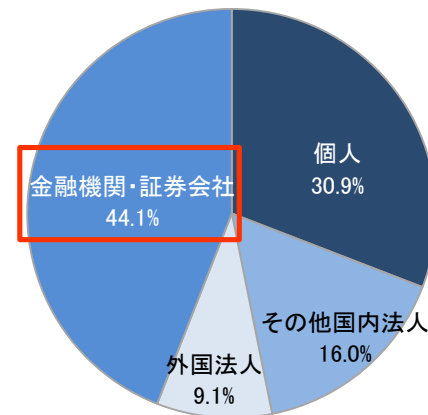
防災イベント

## ■ 第28・29期末の投資主及び投資口の構成

第28期末の投資口の構成



第29期末の投資口の構成

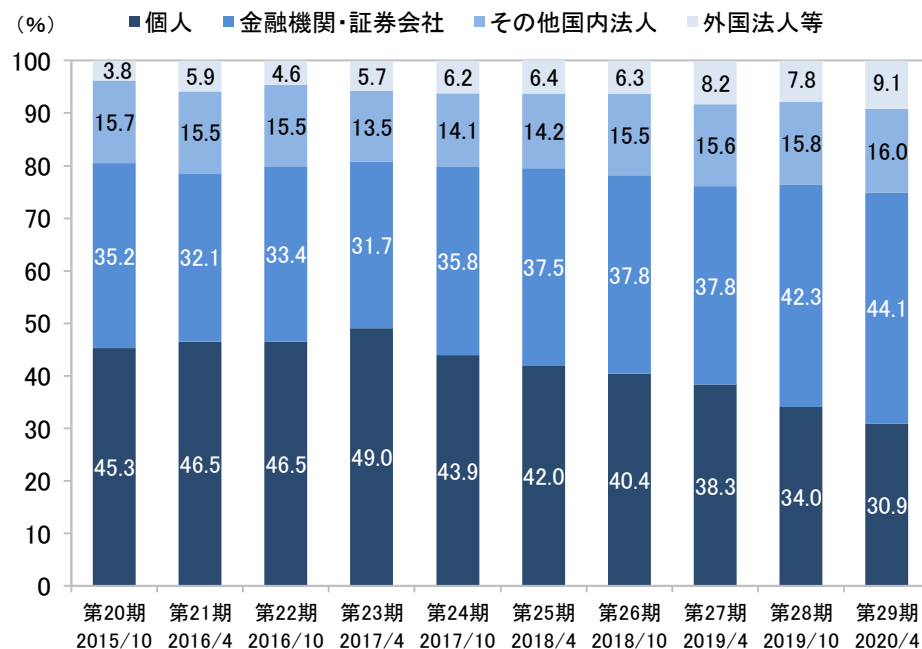


## ■ 第29期末の主要投資主

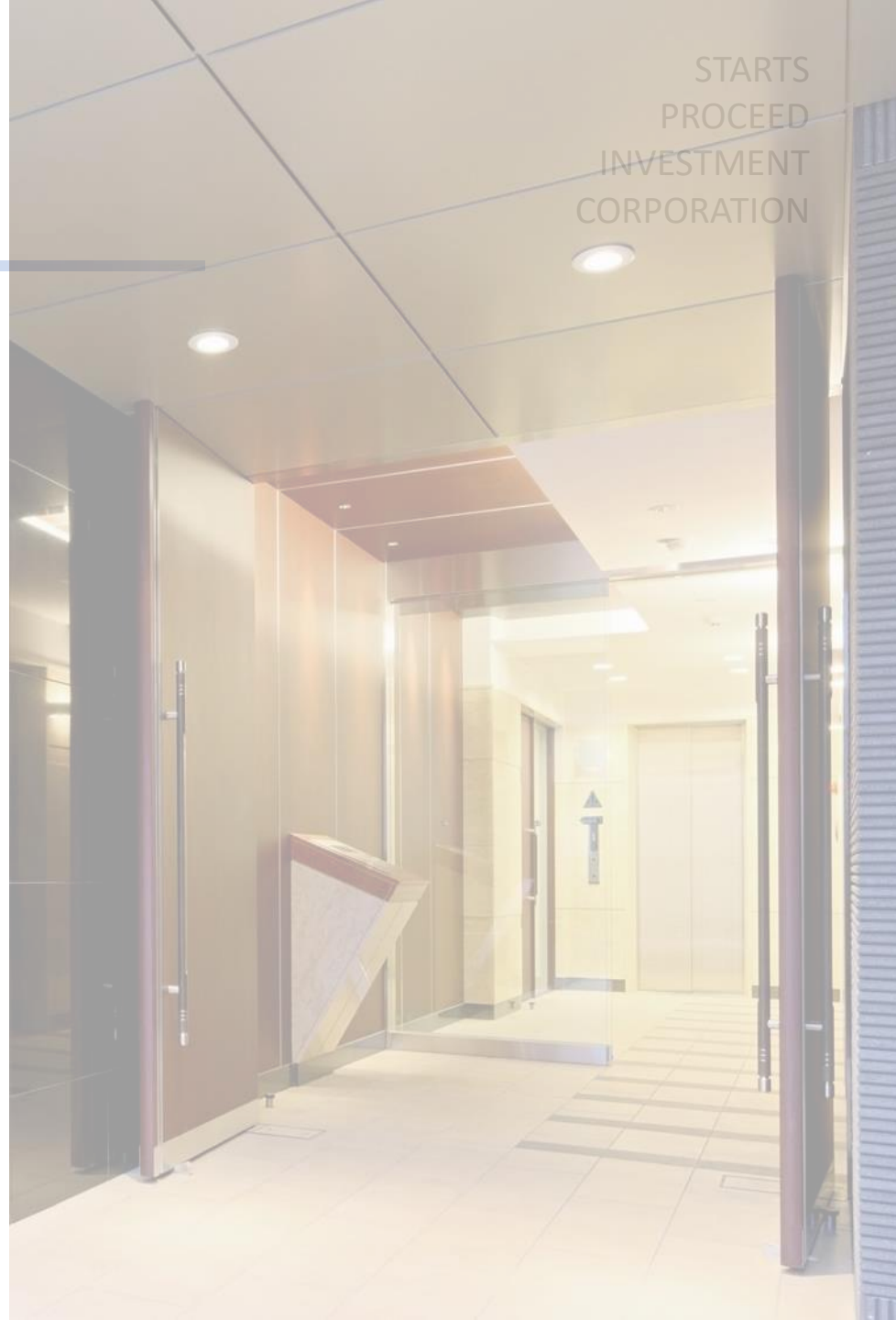
氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	46,274	18.23
2 スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	25,547	10.06
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	11,098	4.37
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	10,405	4.10
6 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	4,263	1.67
7 近畿産業信用組合	3,313	1.30
8 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	2,666	1.05
9 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,158	0.85
10 JP MORGAN CHASE BANK 385771	2,006	0.79
11 個人	2,000	0.78
12 SMBC日興証券株式会社	1,724	0.67
13 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNYM GCM CLIENT ACCTS M ILM FE	1,499	0.59
14 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,291	0.50
15 株式会社あおぞら銀行	1,240	0.48
16 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505103	1,192	0.46
17 株式会社豊州	1,042	0.41
18 吉田商事株式会社	1,000	0.39
19 米沢信用金庫	1,000	0.39
20 大阪商工信用金庫	1,000	0.39
合計	154,871	61.02

(注) 投資主比率は、小数第3位以下を切捨てにしています。

## ■ 投資主構成の推移(第20期～第29期)



## 今後の運用方針



## 第29期の主な取り組み

## 第30期(2020年10月期)以降の取り組み

<p>外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件譲渡                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・プロシード北堀江を譲渡</li> <li>・プロシード西長堀、プロシード京橋の譲渡(2020年5月)を決定</li> </ul> </li> <li>● 物件取得                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・(C-82)ザ・パークハビオ横浜山手を取得</li> </ul> </li> <li>● 平均築年数の改善                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・2020年3月～5月の物件入替により平均築年数が0.8年改善(注1)(入替前(注2)16.7年→入替後15.9年)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 物件入替推進                     <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒IPO時や初期PO時の小規模物件を中心に首都圏物件との入替を推進</li> </ul> </li> <li>● 資産規模1,000億円台への早期到達</li> <li>● スターツグループ各社との更なる関連性の強化と優良物件の取得                     <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒2020年5月にプロシード門前仲町、プロシード舞浜、プロシード水戸3を取得。</li> <li>⇒大田区東雪谷にてウエアハウジング物件の着工準備中</li> </ul> </li> <li>● 環境に配慮した物件やIoT機能を備えた物件取得の推進</li> </ul>
<p>内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 期中平均95.0%超の稼働率を維持                     <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒期末稼働率 95.9%</li> <li>期中平均稼働率 96.1%</li> </ul> </li> <li>● コスト削減                     <ul style="list-style-type: none"> <li>定期保守費用の改定 期中約1,500千円削減</li> </ul> </li> <li>● 原状回復時の再商品化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・室内設備の刷新による意匠性、利便性向上、競争力強化</li> </ul> </li> <li>● ESG推進 共用部LED照明導入 施工済2棟 施工中4棟</li> <li>● ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・第29期導入実績 8棟</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 期中平均稼働率95.0%超の維持・向上                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・スタートグループ各社と連携強化による収益性の向上</li> <li>・ネット掲載強化、客付業者様への物件認知度の向上</li> <li>・モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化</li> <li>・原状回復品質の向上、バリューアップ工事推進</li> <li>・ネットインフラ無料化によるテレワーク支援、競争力強化</li> </ul> </li> <li>● コスト削減の継続                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・広告宣伝費、修繕費、定期保守費用</li> </ul> </li> <li>● 資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・資産価値向上、賃料収入増加、ESG推進(共用部LED化)</li> </ul> </li> </ul>
<p>財務戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● LTVの保守的運用</li> <li>● 平均借入残存期間の長期化、平均金利の引き下げ</li> <li>● 金利固定化推進</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 安定した財務基盤の構築                     <ul style="list-style-type: none"> <li>・保守的なLTVのコントロール</li> <li>・リファイナンス時の返済期間長期化、金利固定化</li> <li>・投資法人債を含めた資金調達が多様化推進</li> </ul> </li> </ul>

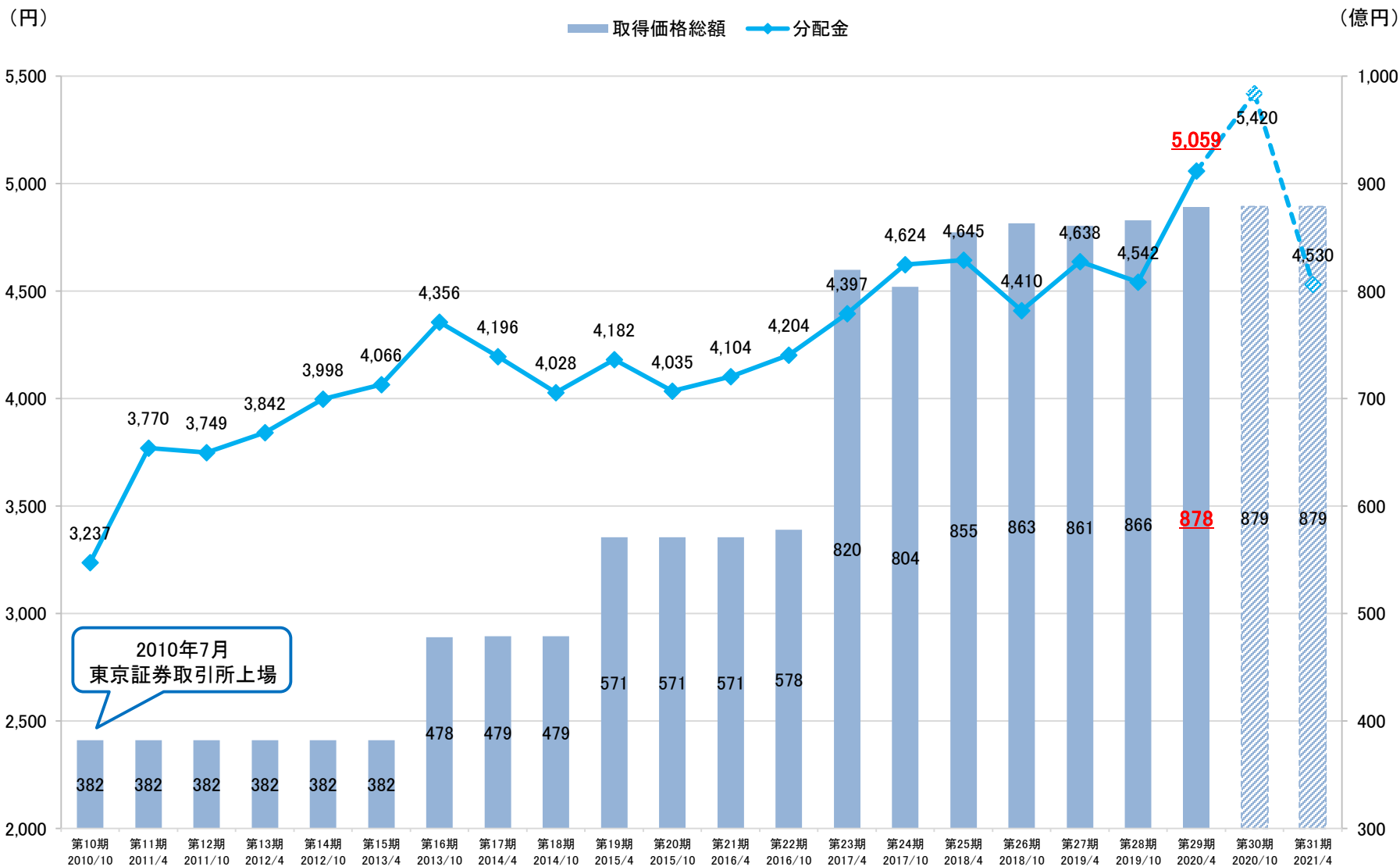
安定した分配金の確保

(注1)平均築年数は2020年5月29日時点で算出しています。

(注2)入替前平均築年数は、3物件譲渡及び4物件取得を行わなかった場合の築年数です。



分配金は第11期の3,000台円後半から第15期には4,000円まで回復し、現状では4,500円まで成長しています。

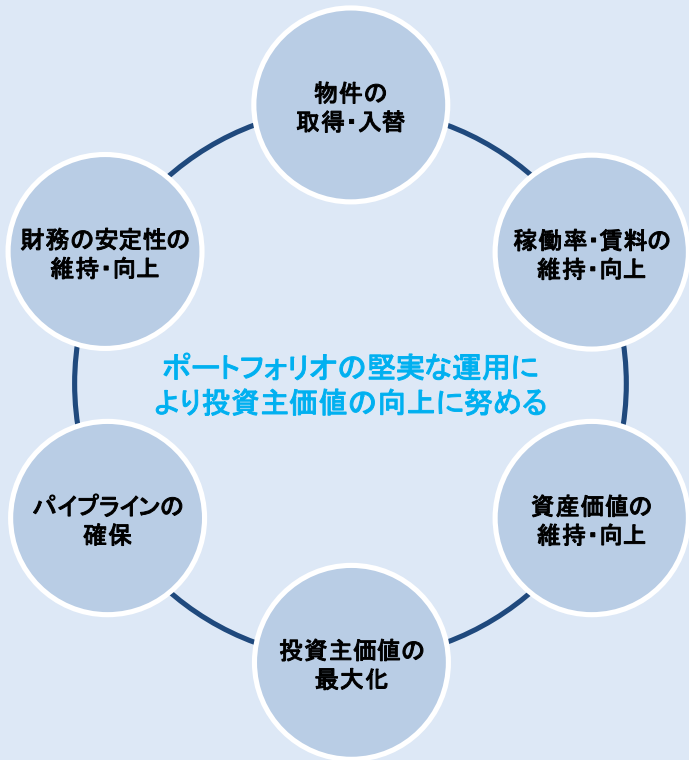


## ■ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



### スタートプロシード投資法人

#### 安定的な資産運用



資金の還流により  
不動産ビジネスを  
更に加速

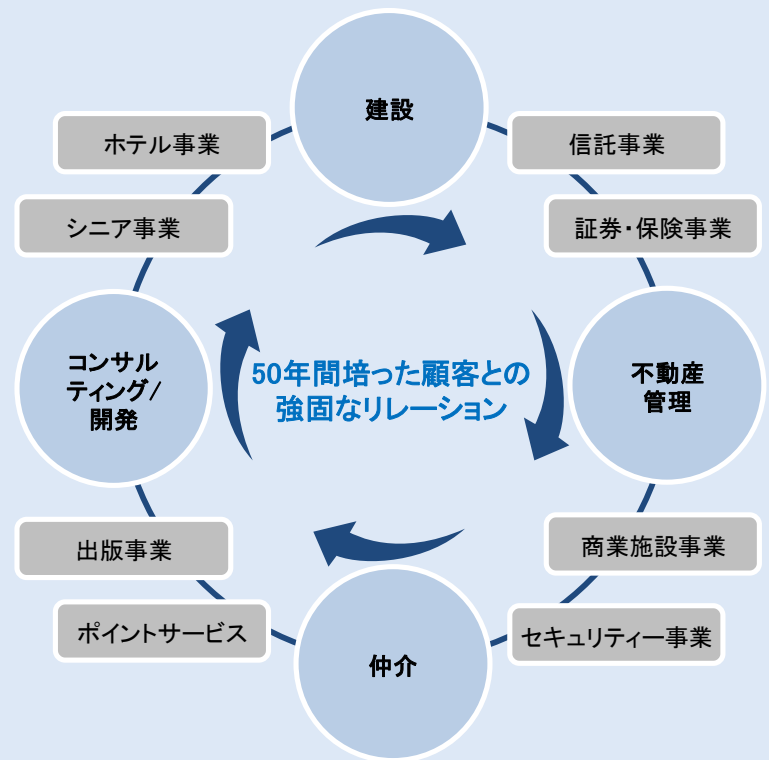


物件取得等  
グループとしての  
スポンサーサポート



### スタートグループ

#### 積層型ビジネスの展開



## ■ プロシード山下公園ザ・タワー



### < 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造  
地上18階、地下2階建

竣工年月：2008年1月

賃貸戸数(間取り)：1R 84戸 1LDK 29戸  
2LDK 26戸 3LDK 3戸  
店舗 5戸 計147戸

所在地：神奈川県横浜市中区山下町

敷地面積：1,676.56㎡

延床面積：12,208.74㎡

建築用途：共同住宅、店舗、  
駐車場、保育所

用途地域：商業地域



## ■ プロシード新川



### < 物件概要 >

構造・規模：鉄骨鉄筋コンクリート造地上10階建  
竣工年月：2009年8月  
賃貸戸数(間取り)：1K 9戸 1LDK 9戸 計18戸  
所在地：東京都中央区新川一丁目  
敷地面積：136.18㎡  
延床面積：818.50㎡  
建築用途：共同住宅、車庫  
用途地域：商業地域

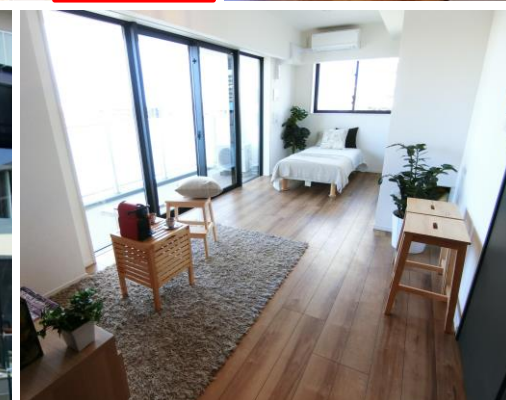


## ■ プロシード流山おおたかの森



免震

< 物件概要 > (「クオン流山おおたかの森」を含む)  
 構造・規模：鉄筋コンクリート造地上14階、地下1階建  
 竣工年月：2020年3月  
 分譲戸数：192戸  
 賃貸戸数(間取り)：1R 10戸 1K 33戸 1LDK 6戸 計49戸  
 所在地：千葉県流山市おおたかの森北1丁目  
 敷地面積：4,200.00㎡  
 延床面積：19,393.57㎡  
 建築用途：共同住宅  
 用途地域：準工業地域





**アルファグランデ千桜タワー**  
東京都千代田区  
住宅・店舗・事務所・生活支援施設  
2018年7月竣工



**流山おおたかの森駅前市有地開発事業**  
千葉県流山市  
公共施設・ホテル・集合住宅  
2019年1月開業(ホテル棟)  
2019年4月開業(公共施設棟)  
2020年3月竣工引渡(集合住宅棟)



**京都市中央卸売市場第一市場  
「賑わいゾーン」活用事業**  
京都府京都市  
ホテル・商業  
2020年7月開業予定



**府中グリーンプラザ敷地活用事業**  
東京都府中市  
ホテル・店舗・  
事務所・コワーキングスペース  
2021年夏ごろ開業予定



**札幌北8西1地区再開発事業**  
北海道札幌市  
ホテル・店舗  
2023年6月竣工予定

直近の大型プロジェクト

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



**ホテルエミオン東京ベイ 新館**  
千葉県浦安市  
ホテル  
2018年9月竣工



**習志野市 大久保地区公共施設再生事業**  
千葉県習志野市  
公共施設(図書館・市民ホール・公民館)・  
公園・駐車場・民間付帯施設  
2019年11月開業



**弘前市 吉野町緑地周辺整備等PFI事業**  
青森県弘前市  
公共施設(美術館)  
民間付帯施設(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)  
2020年6月プレオープン

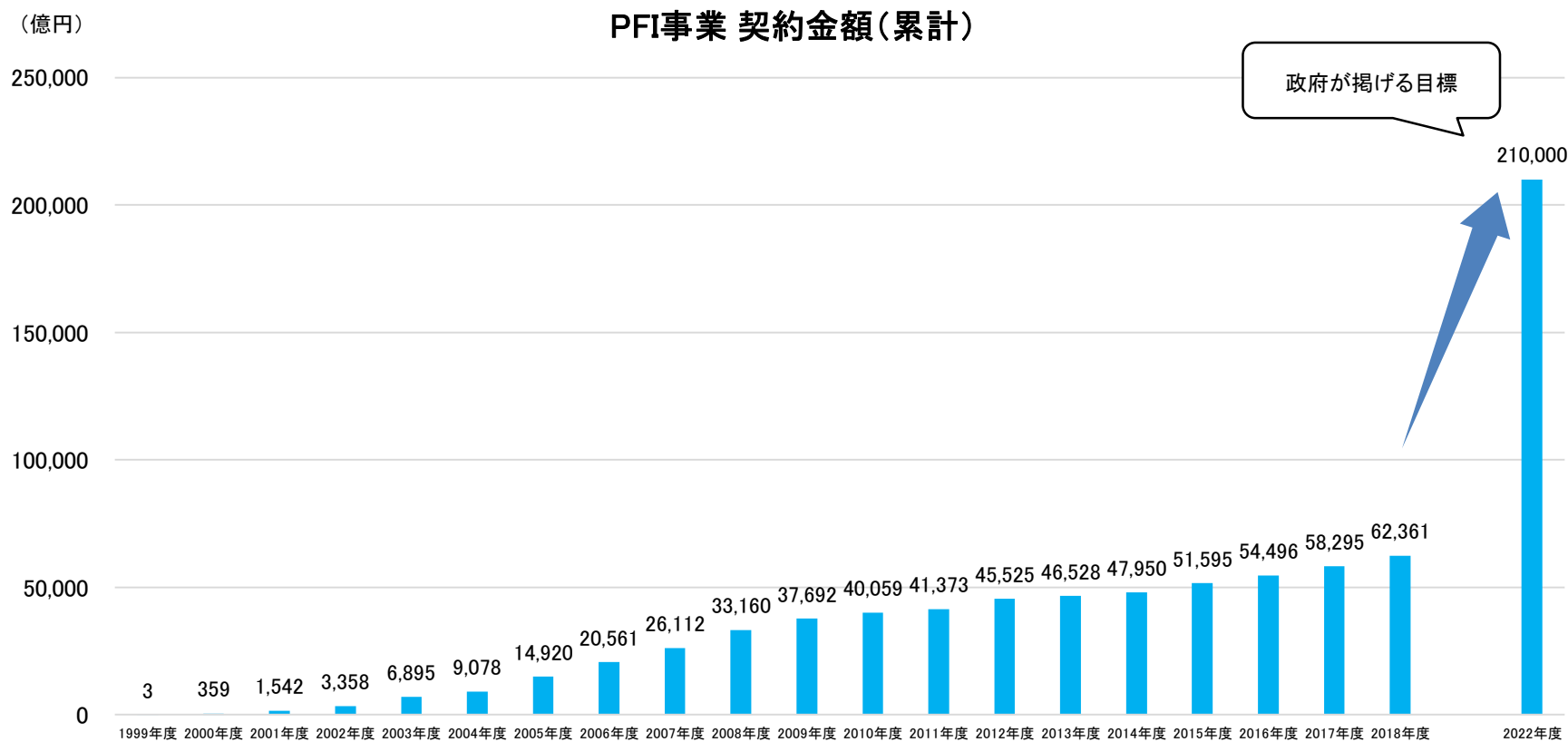


**横浜文化体育館再整備事業**  
民間収益施設①(ホテル等)  
神奈川県横浜市  
ホテル・店舗・駐車場  
2024年4月開業予定

(注)イメージパースは実際と異なる場合がございます。

PFIの事業規模は、2018年の6.2兆円から2022年には21兆円まで増加が見込まれます。

駅直結等の好立地かつ繁华性の創出が見込まれる大規模な物件を、競争力のある価格で取得することが可能です。



出所:内閣府 民間資金等活用事業推進室(PPP/PFI推進室)「PFIの現状について」

## ■ 流山おおたかの森駅前市有地開発事業



### 3つの施設を駅直結のデッキで接続

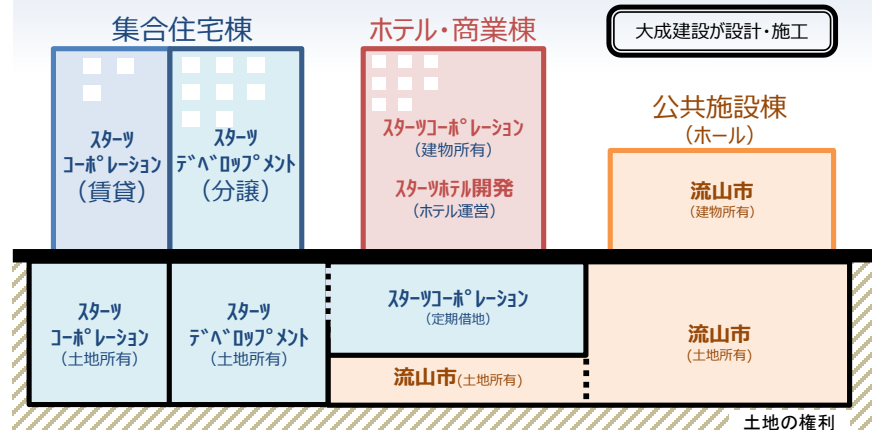
集合住宅棟の賃貸区画はリートに組入予定



### スケジュール

- 2016年 7月 募集要項の開示
- 2016年 11月 優先交渉権者の決定
- 2017年 1月 工事着工
- 2017年 3月 事業契約書締結
- 2018年 10月 ホテル棟 竣工
- 2018年 12月 公共施設棟 竣工
- 2019年 1月 ホテル棟 引渡・開業
- 2019年 2月 公共施設棟を流山市に引渡
- 2020年 3月 集合住宅棟 竣工引渡

## 事業スキーム



## 物件概要

	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 (一部鉄骨造)
階数	地上14階、地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲: 192戸</li> <li>賃貸: 49戸</li> <li>保育所設置</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室: 167室</li> <li>パンケット、大浴場、フィットネススタジオを設置</li> <li>カフェ、レストランを誘致</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観覧席: 506席</li> <li>前後移動可能な観覧席</li> <li>ホワイエと一体化して利用可能</li> <li>利用者にとって便利な市民窓口、観光案内所を設置</li> </ul>



## ■ 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



### < 物件概要 >

構造・規模：鉄骨コンクリート造・地上25階建

竣工年月：2018年7月

分譲戸数：185戸

賃貸戸数(間取り)：2LDK 45戸 2SLDK 10戸 3LDK 10戸 店舗 3戸  
計68戸

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。

## ■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年 開業予定>



駅直結のデッキで接続



### <計画概要>

規	模	: 地上8階建
敷	地	面積 : 1,092.27㎡
延	床	面積 : 5,824.01㎡
構	造	: 鉄骨造
事	業	期 間 : 50年(定期借地)



## ■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7月23日 開業予定>



JR梅小路京都西駅とデッキで接続



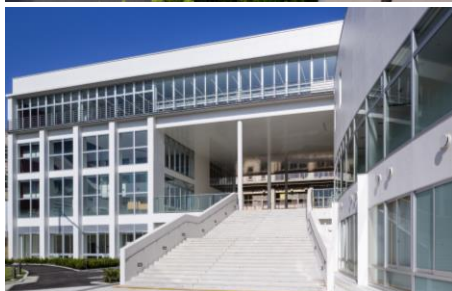
※改札外にあるデッキとホテルがつながります。



### <計画概要>

規 模	地上8階、地下1階、PH1階建
敷 地 面 積	4,000.00㎡
延 床 面 積	17,673.71㎡
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2日 開業>

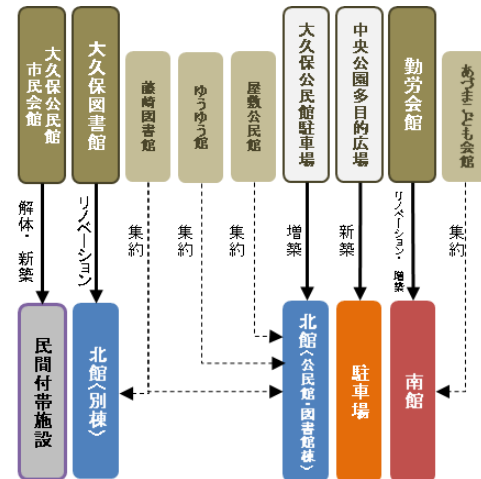


北館



南館

### <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㎡

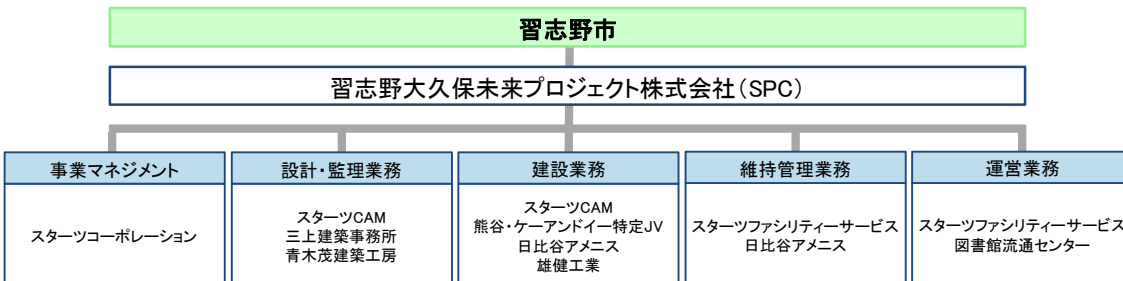
### <施設概要>

- 北館（公民館、図書館、ホール）/2019年11月開業
- 北館<別棟>（図書館）/2020年7月開業予定
- 南館（アリーナ、子どもスペース他）/2019年11月開業
- 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、ミニスーパー）  
2021年9月竣工予定

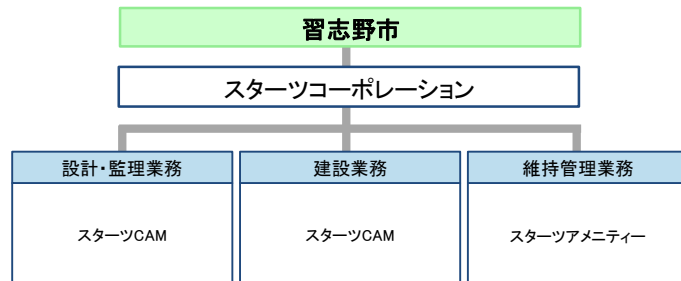


### <事業体制>

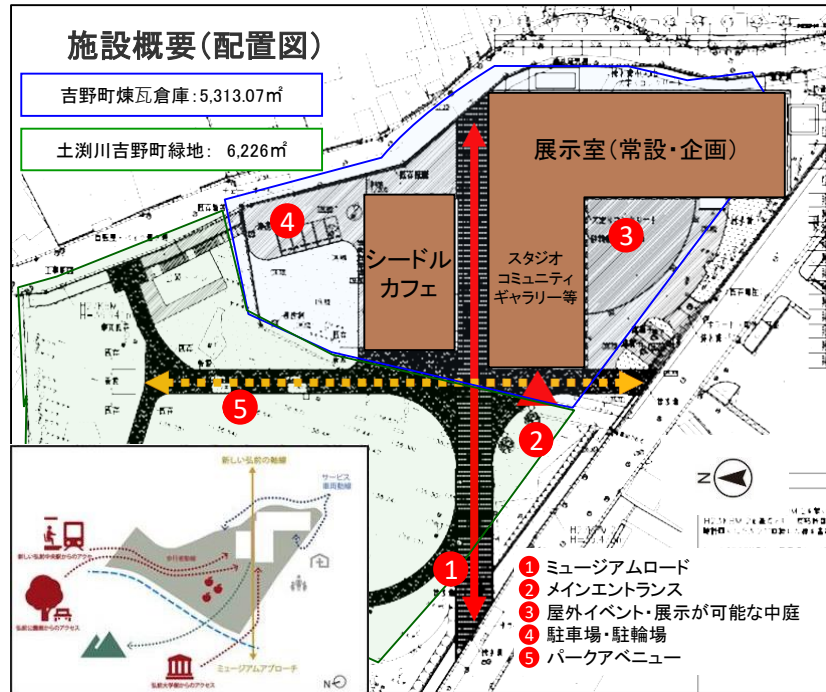
#### <PFI事業>



#### <民間付帯事業>

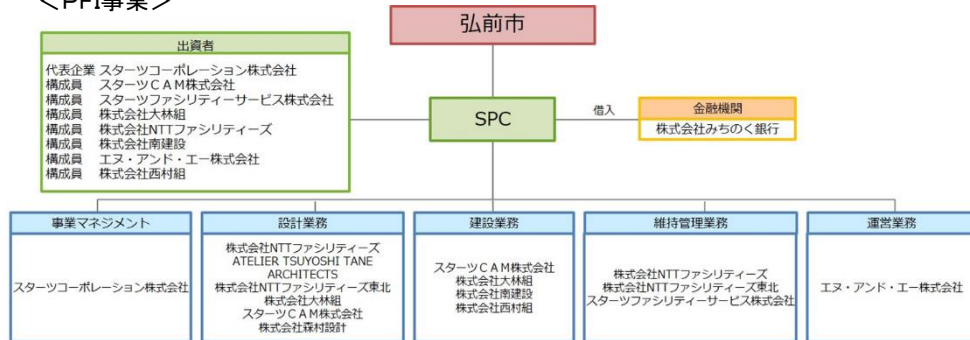


## ■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 <2020年6月1日プレオープン>



### <事業体制>

#### <PFI事業>



#### <付帯事業>

ミュージアムショップ & カフェ、シールドル工場



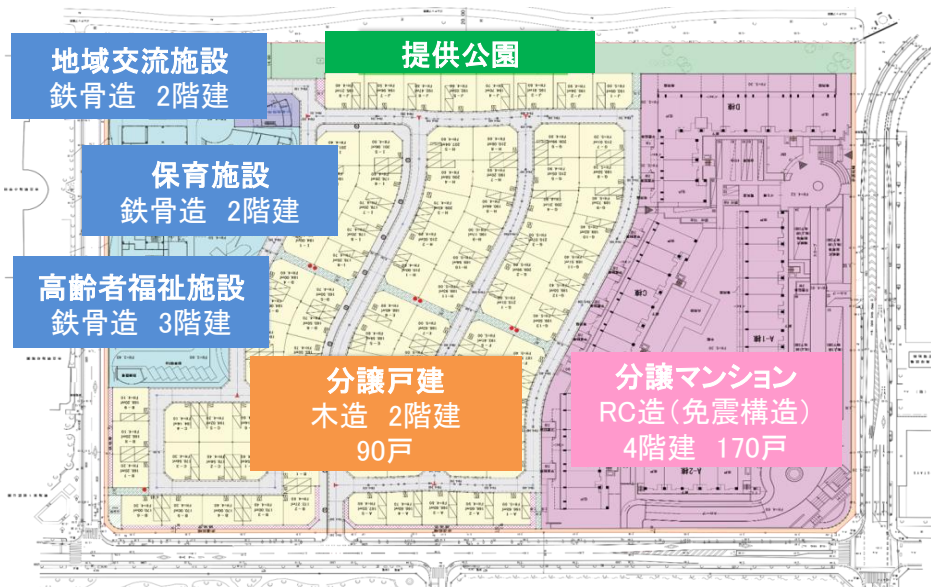
## ■ 新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



### <計画概要>

敷地面積: 約51,900㎡

- ・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



液状化対策1  
静的締固め砂杭工法 18,000本

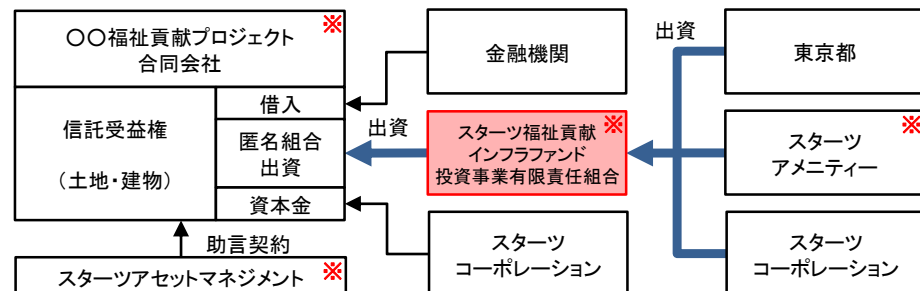
### 先進の液状化対策工事



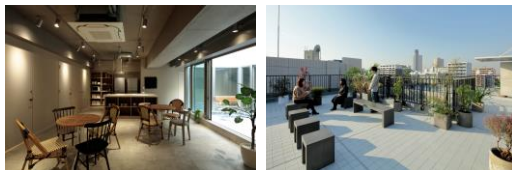
## ■官民連携福祉貢献インフラファンドの取り組み

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】



## ■プロシード両国2

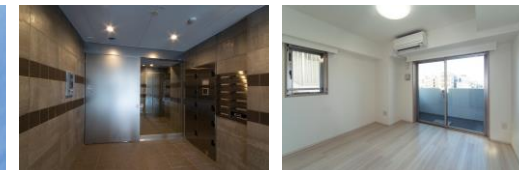
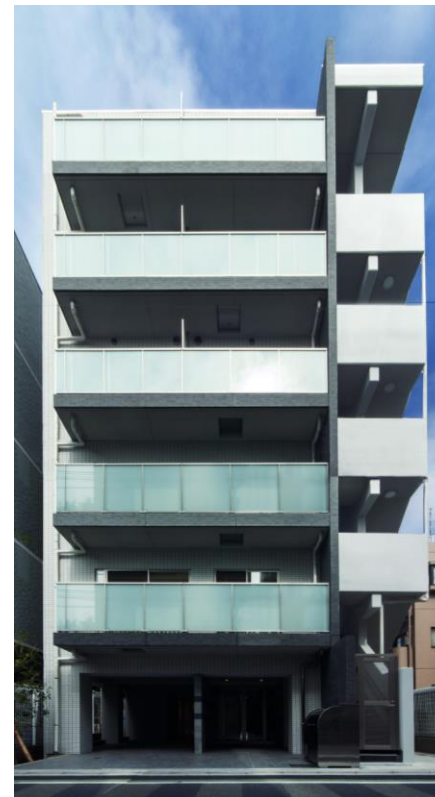


<物件概要>  
所在地: 東京都墨田区緑一丁目  
敷地面積: 444.17㎡  
建物規模: 鉄筋コンクリート造(免震)  
地上10階建  
用途: 認可保育所、共同住宅(24戸)  
シェアハウス(8名×2フロアー)  
竣工: 2019年1月

<物件構成>

- シェアハウス
- シェアハウス
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 保育所
- 保育所
- 保育所
- ガレージ

## ■プロシード千鳥町

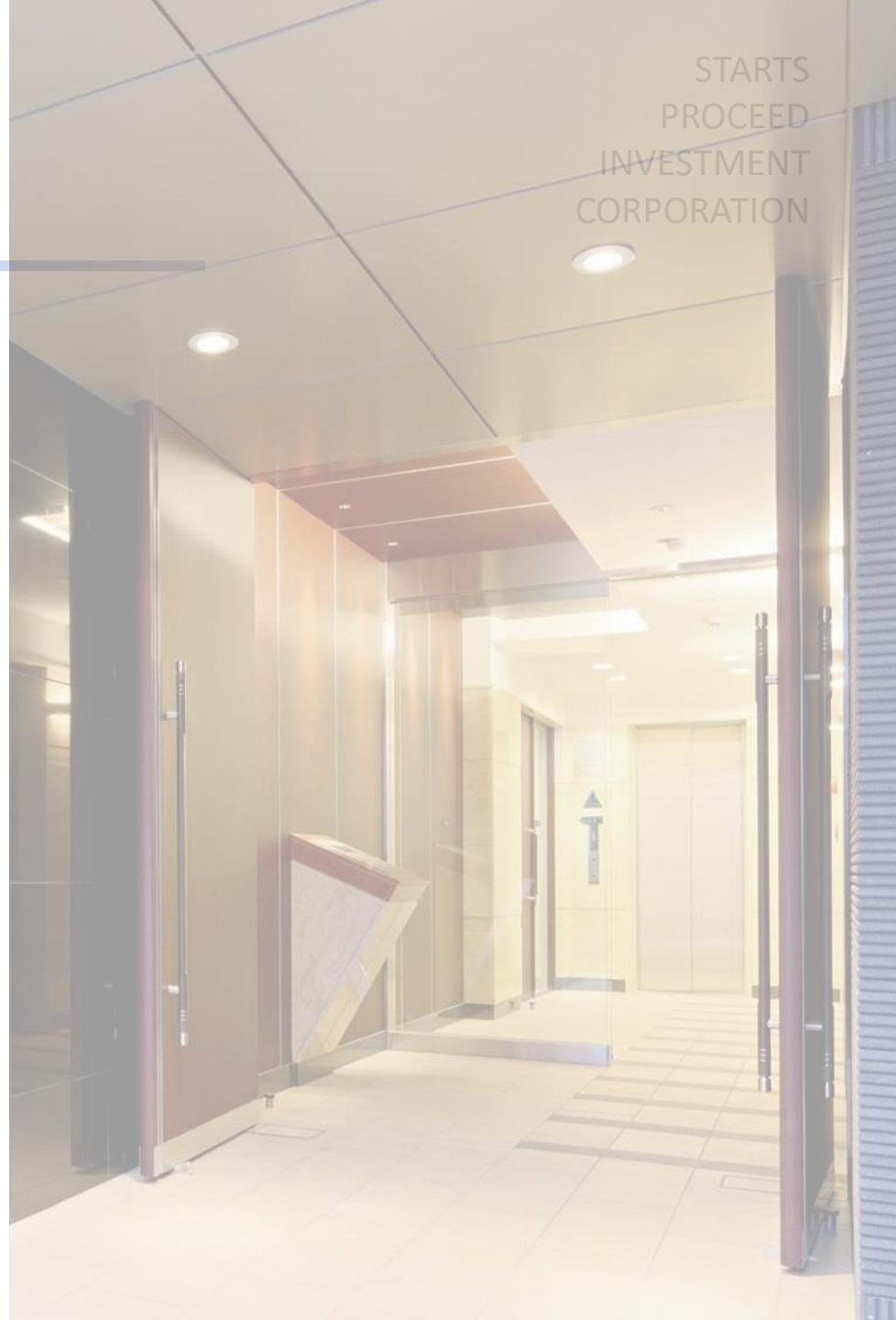


<物件概要>  
所在地: 東京都大田区千鳥一丁目  
敷地面積: 364.82㎡  
建物規模: 鉄筋コンクリート造  
地上6階建  
用途: 認可保育所  
共同住宅(11戸)  
竣工: 2019年1月

<物件構成>

- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 賃貸住宅
- 保育所
- 保育所
- 保育所

参考資料





# 貸借対照表

(千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,350,833	1,079,720	△ 271,113
信託現金及び信託預金	2,012,701	1,905,599	△ 107,102
営業未収入金	26,364	32,501	6,136
前払費用	92,283	86,311	△ 5,971
その他	2,462	2,295	△ 167
<b>流動資産合計</b>	<b>3,484,645</b>	<b>3,106,428</b>	<b>△ 378,217</b>
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	44,623,256	44,899,168	275,911
減価償却累計額	△ 8,722,662	△ 9,128,351	△ 405,689
信託建物(純額)	35,900,594	35,770,816	△ 129,777
信託構築物	1,233,580	1,250,939	17,359
減価償却累計額	△ 688,351	△ 722,413	△ 34,061
信託構築物(純額)	545,228	528,525	△ 16,702
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 4,064	△ 4,369	△ 304
信託機械及び装置(純額)	1,312	1,007	△ 304
信託工具、器具及び備品	378,412	401,987	23,574
減価償却累計額	△ 215,918	△ 232,407	△ 16,489
信託工具、器具及び備品(純額)	162,494	169,579	7,085
信託土地	48,978,128	49,999,491	1,021,362
信託建設仮勘定	-	1,903	1,903
<b>有形固定資産合計</b>	<b>85,587,757</b>	<b>86,471,323</b>	<b>883,566</b>
無形固定資産			
ソフトウェア	1,584	990	△ 594
<b>無形固定資産合計</b>	<b>1,584</b>	<b>990</b>	<b>△ 594</b>
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	535,874	535,874	-
長期前払費用	170,326	145,848	△ 24,478
繰延税金資産	79	80	1
その他	14,295	14,932	636
<b>投資その他の資産合計</b>	<b>730,576</b>	<b>706,735</b>	<b>△ 23,841</b>
<b>固定資産合計</b>	<b>86,319,918</b>	<b>87,179,049</b>	<b>859,131</b>
繰延資産			
投資法人債発行費	-	10,143	10,143
<b>繰延資産合計</b>	<b>-</b>	<b>10,143</b>	<b>10,143</b>
<b>資産合計</b>	<b>89,804,563</b>	<b>90,295,621</b>	<b>491,057</b>

(千円)

	前期 (2019年10月31日)	当期 (2020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	6,820,000	8,020,000	1,200,000
営業未払金	183,992	83,142	△ 100,849
未払金	202,979	226,220	23,241
未払費用	906	2,974	2,068
未払法人税等	1,932	1,956	24
未払消費税等	4,665	37,056	32,390
前受金	2,112	2,484	371
その他	770	9,555	8,784
<b>流動負債合計</b>	<b>7,217,358</b>	<b>8,383,390</b>	<b>1,166,031</b>
固定負債			
投資法人債	-	1,000,000	1,000,000
長期借入金	38,826,000	36,626,000	△ 2,200,000
信託預り敷金及び保証金	693,105	685,827	△ 7,277
資産除去債務	131,848	132,935	1,087
<b>固定負債合計</b>	<b>39,650,953</b>	<b>38,444,763</b>	<b>△ 1,206,190</b>
<b>負債合計</b>	<b>46,868,312</b>	<b>46,828,153</b>	<b>△ 40,158</b>
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
出資総額控除額	△ 545,913	△ 545,913	-
出資総額(純額)	41,684,544	41,684,544	-
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(△)	1,152,707	1,683,923	531,215
<b>剰余金合計</b>	<b>1,251,707</b>	<b>1,782,923</b>	<b>531,215</b>
<b>投資主資本合計</b>	<b>42,936,251</b>	<b>43,467,467</b>	<b>531,215</b>
<b>純資産合計</b>	<b>42,936,251</b>	<b>43,467,467</b>	<b>531,215</b>
<b>負債純資産合計</b>	<b>89,804,563</b>	<b>90,295,621</b>	<b>491,057</b>

# 損益計算書/金銭の分配に関する計算書

## ■ 損益計算書

(千円)

	前期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	当期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	3,089,056	3,116,596	27,539
不動産等売却益	5,882	549,257	543,374
<b>営業収益合計</b>	<b>3,094,939</b>	<b>3,665,853</b>	<b>570,914</b>
営業費用			
賃貸事業費用	1,321,692	1,362,896	41,203
資産運用報酬	263,286	276,731	13,445
資産保管手数料	8,468	8,455	△ 13
一般事務委託手数料	27,117	26,605	△ 511
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	108,559	115,108	6,549
<b>営業費用合計</b>	<b>1,730,322</b>	<b>1,790,997</b>	<b>60,674</b>
<b>営業利益</b>	<b>1,364,616</b>	<b>1,874,856</b>	<b>510,239</b>
営業外収益			
受取利息	18	17	△ 0
受取保険金	3,783	12,815	9,031
未払分配金戻入	649	806	157
その他	16	-	△ 16
<b>営業外収益合計</b>	<b>4,467</b>	<b>13,639</b>	<b>9,172</b>
営業外費用			
支払利息	164,602	156,820	△ 7,781
投資法人債利息	-	2,111	2,111
投資法人債発行費償却	-	1,127	1,127
投資口交付費償却	4,243	-	△ 4,243
融資関連費用	45,135	42,156	△ 2,978
その他	540	450	△ 90
<b>営業外費用合計</b>	<b>214,521</b>	<b>202,666</b>	<b>△ 11,854</b>
<b>経常利益</b>	<b>1,154,562</b>	<b>1,685,829</b>	<b>531,266</b>
<b>税引前当期純利益</b>	<b>1,154,562</b>	<b>1,685,829</b>	<b>531,266</b>
法人税、住民税及び事業税	1,934	1,959	24
法人税等調整額	1	△ 1	△ 2
<b>法人税等合計</b>	<b>1,936</b>	<b>1,958</b>	<b>22</b>
<b>当期純利益</b>	<b>1,152,626</b>	<b>1,683,871</b>	<b>531,244</b>
前期繰越利益	80	52	△ 28
<b>当期未処分利益又は当期未処理損失(△)</b>	<b>1,152,707</b>	<b>1,683,923</b>	<b>531,215</b>

## ①「賃貸事業収入」

(千円)

	前期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	当期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	増減
賃貸料	2,686,527	2,702,981	16,454
共益費	182,780	184,708	1,928
駐車場収入	84,552	86,881	2,329
付帯収入	1,868	1,757	△ 111
その他賃貸事業収入	133,328	140,266	6,938
<b>合計</b>	<b>3,089,056</b>	<b>3,116,596</b>	<b>27,540</b>

## ②「賃貸事業費用」

(千円)

	前期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	当期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	増減
管理業務費	195,441	197,926	2,485
修繕費	84,148	100,990	16,842
公租公課	179,388	187,937	8,549
信託報酬	34,624	34,210	△ 414
水道光熱費	54,907	54,704	△ 203
損害保険料	7,723	8,004	281
減価償却費	619,506	629,095	9,589
その他賃貸事業費用	145,950	150,026	4,076
<b>合計</b>	<b>1,321,692</b>	<b>1,362,896</b>	<b>41,204</b>

## ■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	当期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)	増減
I 当期未処分利益	1,152,707,292円	1,683,923,202円	531,215,910円
II 分配金の額	1,152,655,134円	1,283,857,843円	131,202,709円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,542円)	(5,059円)	(517円)
III 任意積立金			
置換特別圧縮積立金繰入額	-	400,000,000円	400,000,000円
IV 次期繰越利益	52,158円	65,359円	13,201円

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	当期 (2019年11月1日～ 2020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	1,154,562	1,685,829
減価償却費	620,100	629,689
投資法人債発行費償却	-	1,127
投資口交付費償却	4,243	-
受取利息	△ 18	△ 17
支払利息	164,602	158,932
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,370	△ 6,136
前払費用の増減額(△は増加)	△ 1,386	5,971
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 8,767	32,390
営業未払金の増減額(△は減少)	28,095	△ 40,902
未払金の増減額(△は減少)	743	22,698
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,297	24,478
信託有形固定資産の売却による減少額	190,933	1,893,390
その他	2,436	9,604
<b>小計</b>	<b>2,180,213</b>	<b>4,417,055</b>
利息の受取額	18	17
利息の支払額	△ 168,022	△ 158,932
法人税等の支払額	△ 1,951	△ 1,934
<b>営業活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>2,010,257</b>	<b>4,258,273</b>
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	△ 943,033	3,465,999
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	43,217	54,063
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 47,968	△ 61,341
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 636
<b>投資活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 948,420</b>	<b>3,473,913</b>
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	3,049,000	1,500,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,449,000	△ 2,500,000
投資法人債の発行による収入	-	1,000,000
投資法人債発行費の支出	-	△ 11,270
分配金の支払額	△ 1,175,697	△ 1,151,306
<b>財務活動によるキャッシュ・フロー</b>	<b>△ 1,575,697</b>	<b>△ 1,162,576</b>
<b>現金及び現金同等物の増減額(△は減少)</b>	<b>△ 513,860</b>	<b>△ 378,215</b>
<b>現金及び現金同等物の期首残高</b>	<b>3,877,396</b>	<b>3,363,535</b>
<b>現金及び現金同等物の期末残高</b>	<b>3,363,535</b>	<b>2,985,319</b>

## ■ 主要な経営指標

	単位	前期 (2019年5月1日～ 2019年10月31日)	当期 (2019年11月1日～ 2020年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	89,804	90,295
純資産額 (b)	百万円	42,936	43,467
出資総額(純額) (注1)	百万円	41,684	41,684
発行済投資口の総口数 (c)	口	253,777	253,777
1口当たり純資産額 (b)／(c)	円	169,188	171,282
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,541	6,635
分配金総額 (d)	百万円	1,152	1,283
1口当たり分配金額 (d)／(c)	円	4,542	5,059
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,542)	(5,059)
(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(2.5)	1.9(3.8)
自己資本利益率 (注3)	%	2.7(5.3)	3.9(7.8)
自己資本比率 (b)／(a)	%	47.8	48.1
配当性向 (注3)	%	100.0	76.2
【その他参考情報】			
投資物件数 (注4)	件	106	106
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	5,255	5,225
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	194,608.52	193,117.03
期末稼働率 (注4)	%	95.7	95.9
減価償却費	百万円	619	629
資本的支出額	百万円	117	137
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	2,386	2,382
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,978	6,898
FFO倍率 (注3)	倍	15.2	15.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	11.8	15.6
金利償却前当期純利益	百万円	1,936	2,471
支払利息	百万円	164	158
有利子負債総額	百万円	45,646	45,646
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	50.8	50.6
当期運用日数	日	184	182

(注1) 出資総額(純額)は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。

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

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

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

## ■ 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 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社	2015年11月24日	1,054,000 787,000 382,000 382,000 331,000 325,000 241,000 99,000 99,000	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
<b>小計</b>		<b>3,700,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年5月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.86189	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
<b>小計</b>		<b>2,873,500</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 オリックス銀行株式会社 三井住友信託銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2016年5月24日	763,500 520,000 408,500 387,500 387,500 158,500 130,000 56,500 50,000 11,500	0.92189	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
<b>小計</b>		<b>2,873,500</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,095,000 1,060,000 917,000 480,000 470,000 152,000 146,000	0.33190	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
<b>小計</b>		<b>4,320,000</b>						

## 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
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,095,500 1,060,500 917,000 480,000 470,000 152,000 145,000	0.36190	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
<b>小計</b>		<b>4,320,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社香川銀行 三井住友信託銀行株式会社	2016年12月9日	1,105,000 1,061,000 917,000 480,000 460,000 152,000 145,000	0.39190	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
<b>小計</b>		<b>4,320,000</b>						
株式会社みずほ銀行 株式会社千葉銀行 株式会社西日本シティ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社りそな銀行 株式会社東日本銀行 株式会社あおぞら銀行 オリックス銀行株式会社 みずほ信託銀行株式会社	2017年5月24日	1,090,000 500,000 500,000 500,000 500,000 385,000 250,000 215,000 150,000 100,000	0.74190	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
<b>小計</b>		<b>4,190,000</b>						
株式会社横浜銀行 株式会社りそな銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 株式会社あおぞら銀行 三井住友信託銀行株式会社 オリックス銀行株式会社 株式会社香川銀行	2017年11月24日	1,000,000 519,000 479,000 479,000 415,000 415,000 321,000 171,000 167,000 34,000	0.77190	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
<b>小計</b>		<b>4,000,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行 株式会社東日本銀行 みずほ信託銀行株式会社	2017年12月15日	650,000 600,000 600,000 600,000 150,000 100,000 100,000 100,000	0.67189	2022年5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2K
<b>小計</b>		<b>2,900,000</b>						

## 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
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社京都銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社 株式会社香川銀行	2018年5月25日	727,000 450,000 400,000 299,000 299,000 259,000 259,000 107,000 100,000	0.77189	2024年5月24日	期限一括	借換資金 及び 運用資産の 取得資金の 一部	無担保 無保証	タームローン2L
<b>小計</b>		<b>2,900,000</b>						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社香川銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2018年11月22日	1,089,000 825,000 382,000 382,000 357,000 325,000 241,000 99,000	0.93000 (注2)	2024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2M
<b>小計</b>		<b>3,700,000</b>						
株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社香川銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年5月24日	831,000 635,000 356,000 356,000 303,000 250,000 225,000 93,000	0.86000 (注2)	2025年5月23日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2N
<b>小計</b>		<b>3,049,000</b>						
株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行 三井住友信託銀行株式会社	2019年11月25日	449,000 278,000 189,000 189,000 163,000 163,000 69,000	0.87000 (注2)	2025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2O
<b>小計</b>		<b>1,500,000</b>						
<b>合計</b>		<b>44,646,000</b>						

有利子負債総合計(注3)

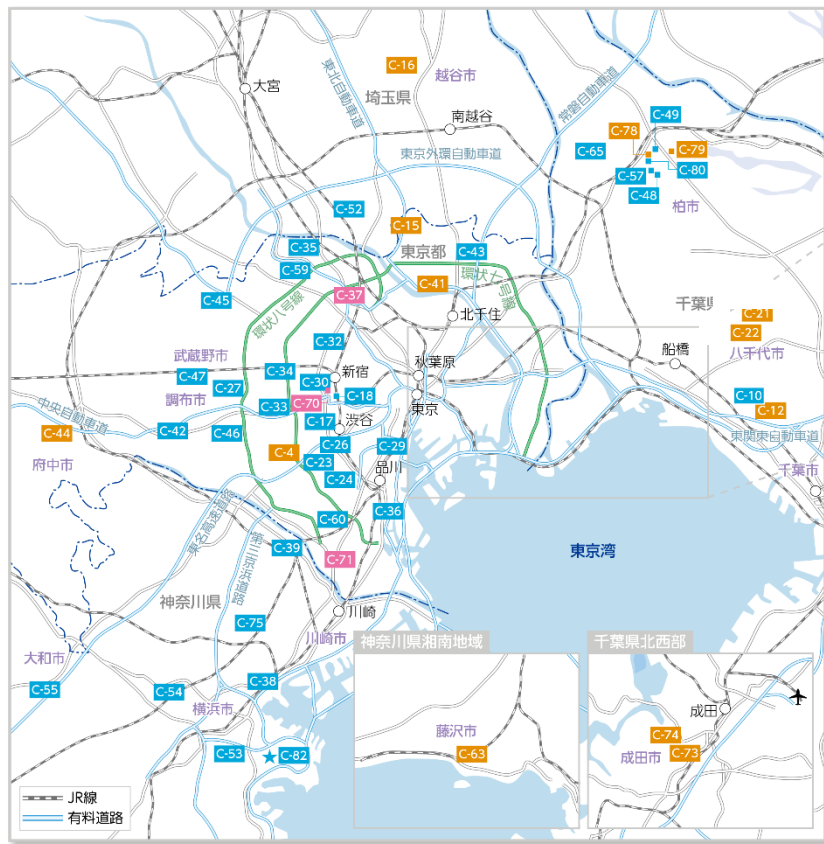
45,646,000千円

(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。

(注3)有利子負債総合計には投資法人債(1,000,000千円)を含みます。

## 東京周辺都市部



- |                    |                |                 |                        |
|--------------------|----------------|-----------------|------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋      | C-29 プロシード三田   | C-44 プロシード中河原   | C-63 プロシード藤沢磯沼         |
| C-10 プロシード霧張本郷     | 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-12 プロシード幕張本郷2    | 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 プロシード麩の木          |
| 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 プロシード松涛       | C-35 プロシード連根   | 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  | C-82 ザ・パークハビオ横浜山手 NEW  |
| 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-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    |                        |

## 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 プロシード日本橋蛸留町 | C-81 プロシード市川妙典II      |
| C-9 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-83 プロシード門前仲町 NEW    |
| 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    | C-84 プロシード舞浜 NEW      |

## 政令指定都市・地方主要都市

- |                      |                  |
|----------------------|------------------|
| G-21 プロシード西天満        | G-33 プロシード仙台小鶴新田 |
| G-22 プロシード神戸元町       | G-34 プロシード仙台上杉   |
| 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        | R-2 プロシード水戸      |
| G-27 プロシード長居公園通      | R-3 プロシード水戸2     |
| G-30 プロシード兵庫駅前通      | R-4 プロシード筑波学園都市  |
|                      | R-5 プロシード水戸3 NEW |
| G-15 プロシード福岡高宮       | 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 プロシード金山     |
|                      | G-35 プロシード金山3    |

◆首都圏主要都市 82件  
◆政令指定都市 21件  
◆地方主要都市 4件  
合計 107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

## ■ポートフォリオ方針並びに期末の状況

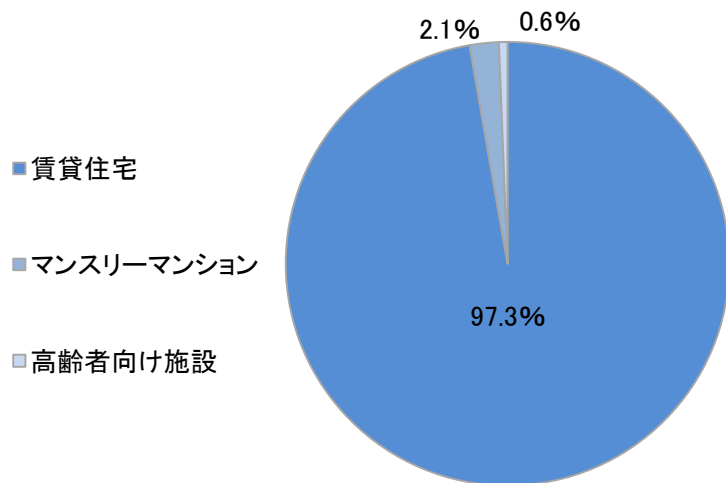
### 用途別ポートフォリオ方針(注)

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。	70%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。	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住宅。	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等。	10%以内
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等。	
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等。	25%以内

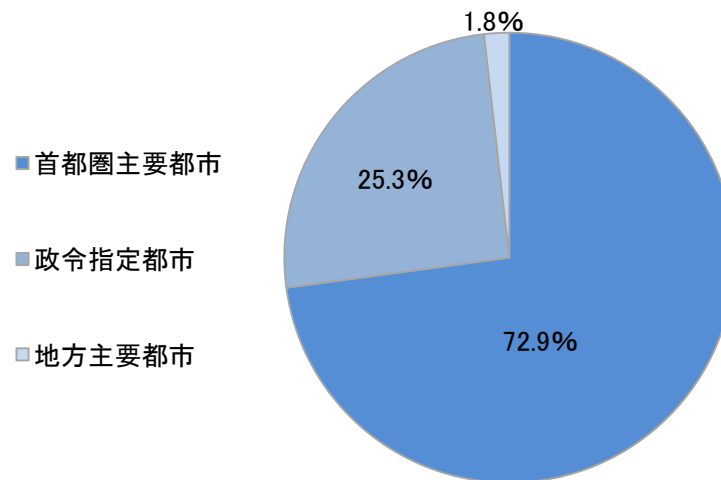
### 地域別ポートフォリオ方針(注)

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29期末現在



第29期末現在



(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。また、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。



# ポートフォリオ一覧(2020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)	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)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第29期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.2	1,003,867	1,370,000	3,322.17	3,165.30	50	42	95.3	33,986	5.9	1997年4月1日	23.1年
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.7	575,463	875,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,055	8.6	2003年1月31日	17.3年
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	600,211	811,000	1,243.80	1,243.80	57	0	100.0	20,114	5.1	2003年3月1日	17.2年
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	0.6	618,412	600,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	15,656	9.3	1990年6月29日	29.9年
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	623,103	761,000	2,076.68	2,076.68	28	22	100.0	20,922	7.0	1991年6月20日	28.9年
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.5	447,710	571,000	1,685.73	1,569.70	33	1	93.1	15,953	4.7	1991年6月24日	28.9年
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.3	326,191	305,000	1,045.28	985.52	16	7	94.3	9,509	10.4	1993年3月12日	27.2年
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	339,200	340,000	1,218.56	1,218.56	20	7	100.0	9,418	6.7	1988年3月15日	32.1年
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.3	273,975	319,000	963.00	905.70	34	3	94.0	6,912	8.7	1989年2月22日	31.2年
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.3	295,159	330,000	838.95	812.90	26	6	96.9	8,925	6.8	1990年2月6日	30.2年
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	226,844	247,000	1,104.84	1,004.40	22	10	90.9	6,707	4.8	1989年9月24日	30.6年
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	237,004	247,000	479.52	479.52	24	1	100.0	6,777	7.3	1991年10月11日	28.6年
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.2	173,612	249,000	860.55	860.55	15	7	100.0	5,438	3.4	1994年3月10日	26.2年
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	93,118	109,000	695.81	695.81	12	3	100.0	3,229	3.3	1991年4月3日	29.1年
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.1	879,092	966,000	890.22	849.62	40	6	95.4	22,509	5.3	2005年11月18日	14.5年
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.6	481,334	485,000	527.88	527.88	26	0	100.0	11,835	7.0	2005年7月22日	14.8年
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	464,219	456,000	1,786.58	1,713.06	21	8	95.9	13,743	7.8	1992年6月4日	27.9年
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.5	499,630	553,000	1,629.07	1,551.27	27	9	95.2	12,736	7.1	1991年3月15日	29.1年
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	0.4	395,156	386,000	1,805.76	1,738.88	27	32	96.3	12,371	6.9	1997年2月12日	23.2年
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.4	351,456	348,000	1,605.12	1,471.36	24	31	91.7	10,429	6.9	1997年2月12日	23.2年
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	0.9	766,163	798,000	808.65	808.65	37	2	100.0	18,376	8.3	2006年3月13日	14.1年
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	0.9	710,683	822,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,081	7.8	2006年9月7日	13.7年
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.4	296,791	455,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,366	6.7	2006年7月7日	13.8年
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.5	451,087	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,053	11.6	2003年3月27日	17.1年
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.5	429,737	484,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,702	7.1	2004年1月26日	16.3年
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	429,162	574,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,599	6.9	2003年3月15日	17.1年
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	1.8	1,416,242	1,660,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,289	8.7	2006年2月6日	14.2年
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	0.7	673,394	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,526	10.4	1992年9月24日	27.6年
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	344,872	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,650	7.6	1994年3月23日	26.1年
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.3	251,832	269,000	278.36	278.36	17	0	100.0	6,990	13.8	1991年10月24日	28.5年
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	0.8	781,725	894,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	22,687	10.0	1990年8月31日	29.7年
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.3	308,446	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,639	11.7	1989年10月2日	30.6年
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	315,368	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,499	6.8	1991年7月17日	28.8年
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.1	981,240	950,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,276	13.0	1992年4月13日	28.1年
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	558,249	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	15,086	7.2	1989年6月15日	30.9年
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.3	259,351	185,000	445.16	445.16	27	0	100.0	8,056	16.4	1991年7月19日	28.8年
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	0.7	664,820	605,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,178	11.7	1988年9月12日	31.7年
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.3	269,617	336,000	602.39	602.39	25	1	100.0	8,638	4.4	2004年1月9日	16.3年
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	5.9	3,201,450	6,900,000	20,137.85	19,456.97	294	146	96.6	203,061	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	12.8年

# ポートフォリオ一覧(2020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)	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)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第29期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.5	402,444	573,000	764.48	738.15	26	0	96.6	12,909	6.4	2007年2月17日	13.2年
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.2	177,120	178,000	518.31	492.34	20	2	95.0	4,870	6.6	1991年6月21日	28.9年
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	1.3	1,219,662	1,330,000	3,061.94	2,931.89	54	35	95.8	33,959	11.8	1989年4月1日	31.1年
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.3	289,755	282,000	483.43	483.43	29	0	100.0	7,806	10.6	1991年11月26日	28.4年
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.3	328,406	333,000	449.96	433.89	28	0	96.4	8,192	11.7	1988年12月8日	31.4年
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.5	527,240	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	14,249	9.3	1988年12月16日	31.4年
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	0.8	673,654	719,000	1,279.93	1,239.93	44	5	96.9	17,495	4.5	2007年2月13日	13.2年
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	0.8	622,464	622,000	1,391.55	1,327.19	47	0	95.4	14,471	5.7	2007年2月13日	13.2年
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.4	274,522	372,000	659.68	659.68	24	3	100.0	9,387	5.2	2007年9月4日	12.7年
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.6	494,206	598,000	996.44	996.44	40	0	100.0	15,317	5.7	2006年7月19日	13.8年
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.0	958,262	839,000	1,630.24	1,551.74	104	1	95.2	21,067	5.5	1989年2月10日	31.2年
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	0.6	566,396	598,000	1,246.48	1,056.16	77	0	84.7	13,754	19.0	1988年5月12日	32.0年
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	363,923	378,000	855.00	769.50	50	4	90.0	7,498	7.2	1991年3月12日	29.2年
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.3	231,652	223,000	741.24	664.35	29	7	89.6	5,997	12.9	1991年4月5日	29.1年
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.0	800,531	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	100.0	26,932	4.2	2008年9月18日	11.6年
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	473,226	669,000	1,149.95	1,121.95	38	6	97.6	15,106	5.4	2009年5月8日	11.0年
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	1.8	1,383,461	2,240,000	5,117.49	4,978.75	88	30	97.3	60,325	2.6 4.4	2008年3月17日	12.1年
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.5	409,283	573,000	779.84	759.29	35	2	97.4	14,145	7.7	2007年8月31日	12.7年
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	362,476	393,000	600.62	583.45	35	0	97.1	9,940	14.0	1991年10月7日	28.6年
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	700,929	947,000	1,635.59	1,587.62	66	17	97.1	23,682	2.0	1997年2月10日	23.2年
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	527,598	634,000	945.00	924.00	45	1	97.8	15,044	6.8	2003年3月15日	17.1年
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	765,619	900,000	2,005.76	1,820.00	25	20	90.7	24,912	14.7	2001年3月30日	19.1年
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	1.7	1,512,623	1,730,000	1,904.45	1,904.45	37	2	100.0	36,614	7.5	2006年4月7日	14.1年
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	929,608	1,180,000	2,976.85	2,886.91	73	0	97.0	31,262	2.9	2014年4月11日	6.1年
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	0.9	831,482	902,000	1,626.54	1,571.60	59	20	96.6	21,133	6.5	2006年10月7日	13.6年
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.0	957,686	998,000	2,993.52	2,906.44	63	39	97.1	29,174	11.0 8.1	(一番館)1993年10月17日 (二番館)1985年7月23日	(一番館)26.6年 (二番館)34.8年
C-68(※)	プロシード葛西2	東京都	750,000	0.9	845,276	916,000	2,140.59	2,022.36	29	6	94.5	24,382	7.1	2003年9月12日	16.6年
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,598,306	2,560,000	2,553.89	2,489.04	84	7	97.5	51,204	8.3	2003年2月25日	17.2年
C-70	プロシード西新宿	東京都	2,549,000	2.9	2,646,159	2,670,000	2,461.88	2,392.67	66	5	97.2	51,989	4.5	2003年2月25日	17.2年
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.0	934,580	974,000	1,260.58	1,260.58	29	4	100.0	24,163	13.9	2015年9月5日	4.7年
C-72(※)	プロシード南行徳2	千葉県	1,080,000	1.2	1,099,668	1,140,000	2,832.74	2,680.05	36	18	94.6	30,943	6.4	2014年5月15日	6.0年
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,939,211	2,000,000	6,873.33	6,601.97	112	121	96.1	60,843	6.0	1997年3月10日	23.2年
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,045,464	1,050,000	3,716.05	3,466.73	71	87	93.3	35,614	6.0	1998年1月9日	22.3年
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	4.9	4,451,781	4,430,000	5,457.56	5,310.27	226	68	97.3	102,569	6.9	2007年4月19日	13.0年
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	259,911	421,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	9,736	6.6	2013年1月14日	7.3年
C-77	プロシード錦糸町	東京都	2,140,000	2.4	2,247,790	2,170,000	2,302.92	2,180.60	64	11	94.7	44,508	6.1	2005年7月1日	14.8年
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.3	1,241,348	1,280,000	4,099.04	4,027.86	59	20	98.3	35,094	3.9	1995年2月10日	25.2年
C-79	プロシードK3アネックス	千葉県	283,000	0.3	306,766	313,000	1,590.30	1,590.30	24	25	100.0	6,200	5.5	1997年3月2日	23.2年
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	289,990	276,000	788.95	729.08	17	0	92.4	6,223	6.3	1998年2月13日	22.2年
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県	800,000	0.9	841,083	828,000	1,218.00	1,218.00	58	1	100.0	23,803	6.7	2003年3月15日	17.1年
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県	3,047,000	3.5	3,265,277	3,160,000	2,654.69	2,603.25	76	23	98.1	9,740	15.0	2015年7月2日	4.8年
東京都内物件			36,614,300	41.7	34,833,202	42,308,000	74,366.14	72,670.53	1,881	378	97.7	1,049,528			18.2年
東京都を除く首都圏物件			27,372,700	31.2	27,978,621	29,660,000	65,203.98	62,506.80	1,767	591	95.9	710,345			18.9年
首都圏主要都市合計			63,987,000	72.9	62,811,863	71,968,000	139,570.12	135,177.33	3,648	969	96.9	1,751,227			18.2年

# ポートフォリオ一覧(2020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)	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)	期末稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (第29期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)	築年数
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.5	337,897	480,000	1,101.56	1,077.28	44	6	97.8	9,697	11.3	2006年3月15日	14.1年
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.3	225,500	243,000	620.22	620.22	10	8	100.0	4,679	10.5	2006年3月27日	14.1年
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	638,485	961,000	1,958.44	1,882.09	77	11	96.1	24,511	7.1	2007年2月28日	13.2年
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.4	250,144	384,000	922.40	832.70	30	4	90.3	9,983	7.3	2007年3月20日	13.1年
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.5	428,159	511,000	1,312.29	1,312.29	46	10	100.0	9,771	3.2	2007年3月12日	13.1年
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.2	944,286	1,370,000	2,733.58	2,521.50	94	18	92.2	33,546	6.0	2008年2月18日	12.2年
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	461,289	650,000	1,204.65	1,102.38	48	15	91.5	14,583	6.2	2008年3月13日	12.1年
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.2	204,053	293,000	752.04	654.52	27	8	87.0	8,193	6.7	2008年2月29日	12.2年
G-20	プロシード北堀江(注11)	大阪府										29,743			
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.0	871,557	1,180,000	1,775.89	1,775.89	56	3	100.0	25,342	13.9	2007年11月30日	12.4年
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	0.9	779,710	995,000	1,590.64	1,416.75	61	6	89.1	20,609	8.6	2007年12月21日	12.4年
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	157,877	185,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,154	14.8	2007年2月28日	13.2年
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	2.3	2,037,414	2,290,000	4,218.01	4,053.82	72	31	96.1	48,686	6.2	2007年8月22日	12.7年
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.4	2,148,474	2,240,000	5,335.93	4,983.72	72	45	93.4	50,824	6.2	2005年8月19日	14.7年
G-26	プロシード弁天町	大阪府	2,170,000	2.5	2,244,653	2,300,000	4,134.70	4,109.61	126	21	99.4	54,462	8.1	2008年1月11日	12.3年
G-27	プロシード長尾公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,107,110	1,080,000	2,170.80	1,851.10	81	24	85.3	21,321	14.4	2007年5月28日	12.9年
G-28	プロシード西長堀	大阪府	942,000	1.1	974,616	934,000	1,506.18	1,477.37	52	5	98.1	19,009	8.1	2008年2月15日	12.2年
G-29	プロシード京橋	大阪府	2,040,000	2.3	2,106,094	2,040,000	3,274.56	2,862.48	120	30	87.4	40,862	13.0	2008年1月16日	12.3年
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,724,815	1,750,000	3,086.99	2,710.79	117	18	87.8	35,467	9.2	2008年2月8日	12.2年
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	562,166	550,000	1,126.40	1,126.40	40	5	100.0	12,352	6.2	2007年2月28日	13.2年
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	0.9	843,544	886,000	1,851.30	1,767.15	66	10	95.5	23,238	7.6	2016年3月7日	4.2年
G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県	698,000	0.8	735,309	776,000	1,913.28	1,809.44	63	32	94.6	18,747	8.4	2006年3月20日	14.1年
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県	1,560,000	1.8	1,611,017	1,690,000	3,409.93	3,232.87	108	16	94.8	44,544	4.8	2017年2月21日	3.2年
G-35	プロシード金山3	愛知県	770,000	0.9	845,293	826,000	1,799.52	1,661.69	60	15	92.3	20,471	6.4	2018年8月9日	1.7年
政令指定都市合計			22,247,800	25.3	22,239,473	24,614,000	48,282.03	45,324.78	1,471	341	93.9	585,794			11.5年
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	304,153	486,000	1,223.83	1,096.63	36	7	89.6	13,097	4.0	2007年1月7日	13.3年
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.5	344,105	530,000	1,381.34	1,336.34	36	25	96.7	13,644	3.6	2008年3月11日	12.1年
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	0.9	769,825	825,000	2,659.71	2,333.91	34	35	87.8	18,980	3.8	2008年3月3日	12.2年
地方主要都市合計			1,576,200	1.8	1,418,084	1,841,000	5,264.88	4,766.88	106	67	90.5	45,721			12.4年
総合計			87,811,000	100.0	86,469,420	98,423,000	193,117.03	185,268.99	5,225	1,377	95.9	2,382,742	3.1		16.3年

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

(注2)「投資割合」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の割合を指し、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)「期末稼働率」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。

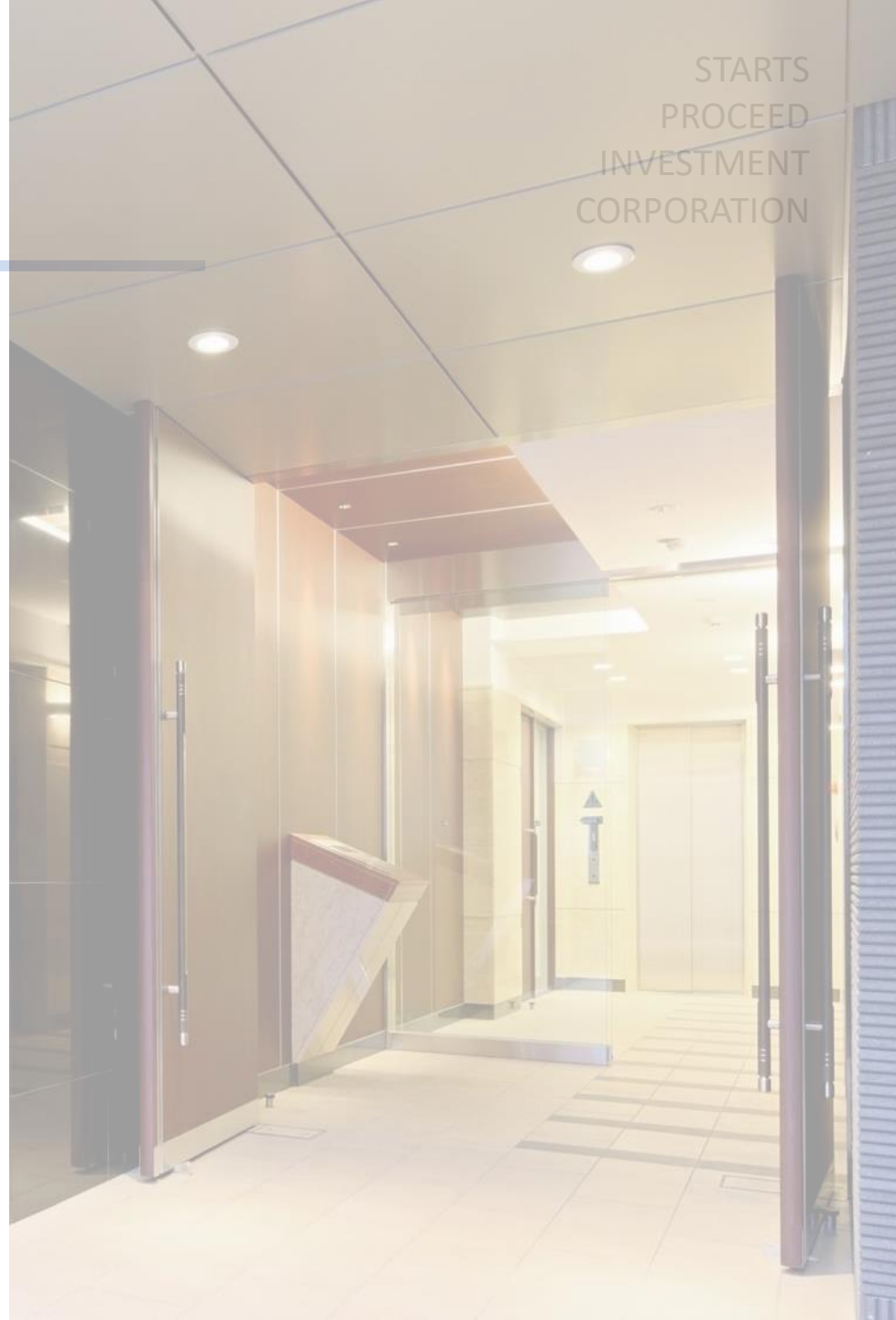
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(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)(G-20)プロシード北堀江は第29期中に譲渡しているため、賃貸事業収支のみ記載しています。

(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

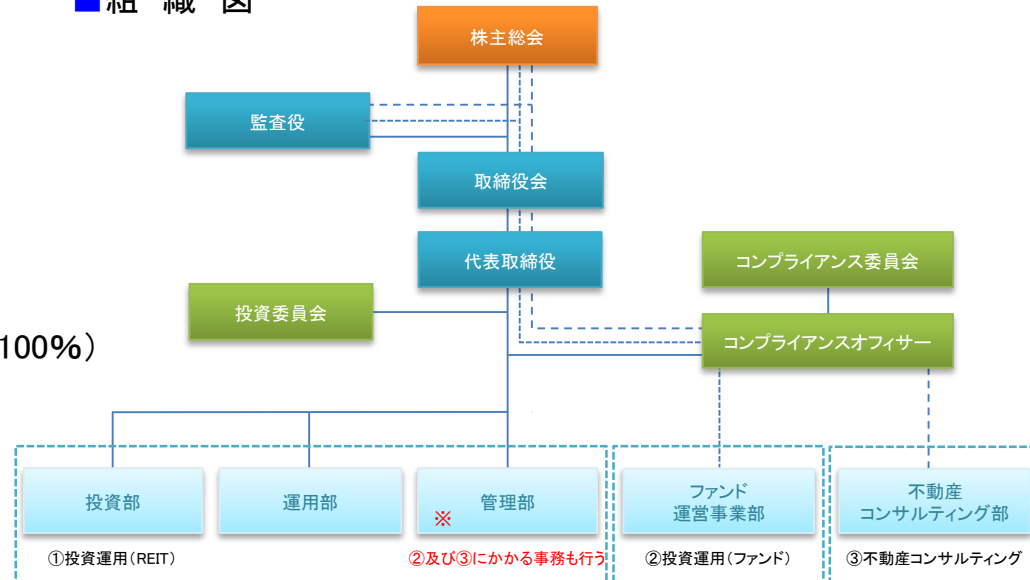


- 設 立 2001年10月31日
- 沿 革
  - 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
  - 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
  - 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
  - 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
  - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
  - スタートアセットマネジメント投信株式会社からスタートアセットマネジメント株式会社に  
商号変更
  - 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2020年4月30日現在の情報です。