



Starts Proceed
Investment Corporation

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



第25期(2018年4月期)決算説明会資料
2018年6月15日



Starts Asset Management
Company Limited

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

目次

第25期決算概要

第25期決算ハイライト	3
外部成長:トピックス	4
第25期 期初予想及び前期実績との比較並びに第26期・第27期の予想	5
スタート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22期～第25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4月30日現在)	15

今後の運用方針

第25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
第25期の取得資産	19
第26期の取得資産(取得日:2018年5月25日)	20
スタートグループの高齢者向け住宅施設/進行中の事業例	21
スポンサーなどによる開発物件	22
スポンサーなどの取得物件	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5月25日リファイナンスの概要	30
リファイナンス後(2018年5月25日)の概要	31

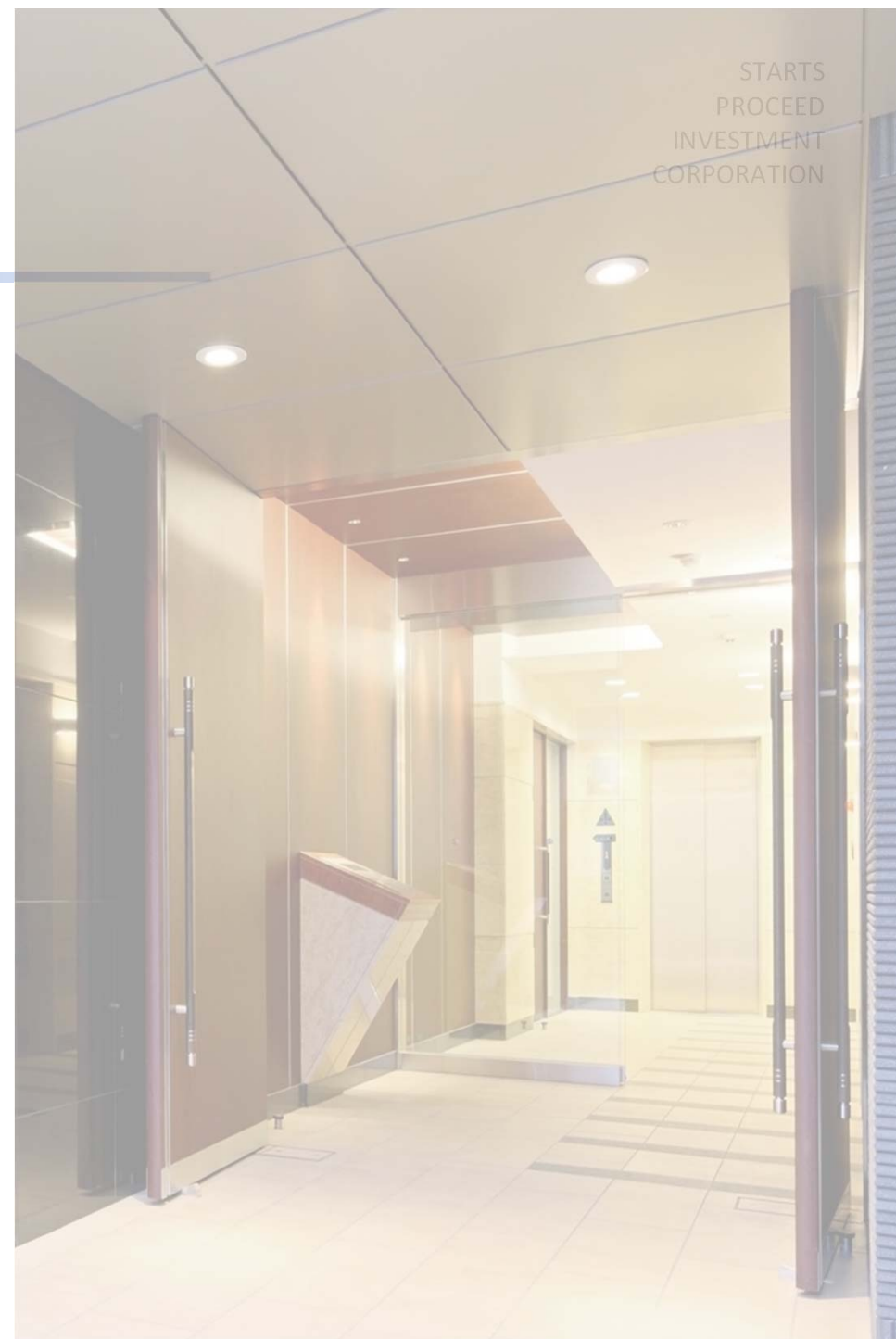
参考資料

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4月30日現在)	36
ポートフォリオマップ(2018年5月25日現在)	39
主要物件の収益状況(第25期実績)	40
ポートフォリオ一覧(2018年4月30日現在)	41

運用会社の概要

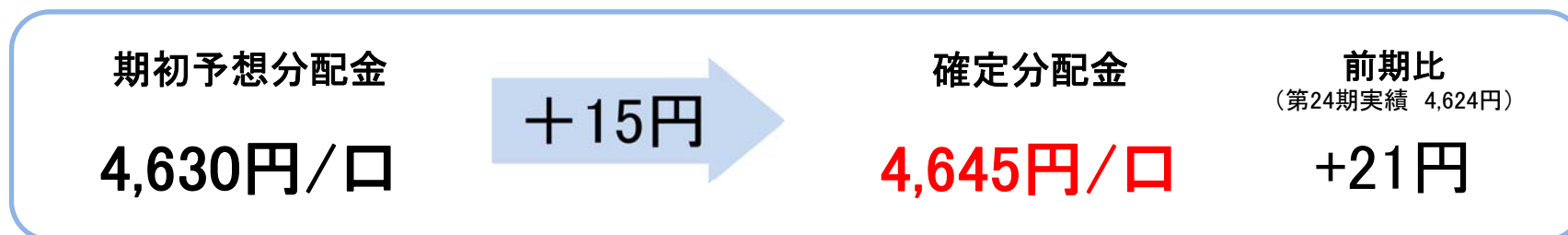
スタートアセットマネジメント株式会社	45
--------------------	----

第25期決算概要



第25期決算ハイライト

■ 第25期 1口当たり分配金



■ 第25期 運用サマリー

取得価格合計	85,577百万円	外部成長	運用資産の入替を実施し、ポートフォリオの質的向上を達成	
物件数	106物件	内部成長	期中平均稼働率	96.0% (前期95.5%)
総賃貸可能戸数	5,208戸		NOI利回り(取得価格ベース) ^(注1)	5.5% (前期 5.5%)
		財務状況	期末総資産LTV	50.5% (前期48.9%)

(注1) 譲渡物件は除外し、第25期において取得物件は期首に取得した「プロシード錦糸町」のみ計上しています。

■ 第25期 決算・分配状況の推移

項目	単位	第21期 (2016年4月期)	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)
営業収益	百万円	2,239	2,245	2,980	3,173	3,127
うち賃貸事業収入	百万円	2,239	2,245	2,964	2,953	3,053
うち不動産等売却益	百万円	-	-	15	220	73
営業利益	百万円	918	918	1,292	1,488	1,398
経常利益	百万円	715	732	1,130	1,288	1,194
当期純利益	百万円	713	730	1,129	1,286	1,192
総資産額	百万円	61,704	61,667	87,373	87,480	90,384
純資産額	百万円	30,809	30,826	43,359	43,516	43,522
自己資本比率(%)	%	49.9	50.0	49.6	49.7	48.2
発行済投資口の総口数	口	173,777	173,777	256,777	256,777	256,777
1口当たり純資産額	円	177,292	177,391	168,860	169,473	169,494
1口当たり分配金	円	4,104	4,204	4,397	4,624	4,645
1口当たりNAV	円	206,377	215,524	193,403	196,387	199,250
圧縮積立金繰入額 ^(注2)	百万円	-	-	-	99	-

(注2) 「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。

※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。

■ 運用資産の入替について

ポートフォリオの質的向上のために、築年数が古い資産や、規模が小さく費用負担（修繕費用等）が相対的に高い物件については譲渡し、より築年数が浅い物件や、安定的な運用が見込まれる物件を取得しました。第25期における譲渡・取得の物件は以下のとおりです。

● 第25期 譲渡物件

譲渡価格(3物件計) **396**百万円

物件名	物件写真	所在地	建築年月日	築年数	総賃貸可能戸数	譲渡価格	鑑定評価額
プロシード 箱崎宮Ⅱ		福岡県 福岡市東区	1991年7月	26年	19戸	91百万円	91百万円
プロシード 箱崎宮Ⅰ		福岡県 福岡市東区	1991年5月	26年	19戸	83百万円	83百万円
プロシード 那珂川		福岡県 筑紫郡那珂川町	1990年7月	27年	38戸	221 百万円	255 百万円

● 入替実施の意義

- ・コスト増加、将来の価格下落リスクの回避
- ・資産の安定的な運用



ポートフォリオの質的向上へ

● 第25期 取得物件

取得価格(5物件計) **5,422**百万円

物件名	物件写真	所在地	建築年月日	築年数	総賃貸可能戸数	取得価格	鑑定評価額
プロシード 錦糸町		東京都 墨田区	2005年7月	12年	64戸	2,140 百万円	2,150 百万円
プロシード K2		千葉県 柏市	1995年2月	23年	59戸	1,170 百万円	1,200 百万円
プロシード K3アネックス		千葉県 柏市	1997年3月	21年	24戸	283 百万円	300 百万円
プロシード K5		千葉県 柏市	1998年2月	20年	16戸	269 百万円	270 百万円
プロシード 仙台上杉		宮城県 仙台市青葉区	2017年2月	1年	108戸	1,560 百万円	1,600 百万円

※物件の詳細はP19をご参照下さい。

第25期 期初予想及び前期実績との比較並びに第26期・第27期の予想

■ 期初予想及び前期(第24期)実績との比較

(百万円)

	第24期実績	第25期予想	第25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	3,173	3,136	3,127	△ 46	■営業費用 賃貸事業費用 広告費 +13 修繕費 +14 減価償却費 +12 水道光熱費 +5 その他費用 資産運用報酬 +6 委託調査費 +0 消費税差額損 △14	△ 8	■営業費用 賃貸事業費用 広告費 △9 修繕費 △5 減価償却費 △6 水道光熱費 +3 その他費用 資産運用報酬 +4 委託調査費 +0 消費税差額損 △1
うち賃貸事業収入	2,953	3,062	3,053	99		△ 9	
うち不動産等売却益	220	73	73	△ 146		0	
営業費用	1,685	1,738	1,728	42		△ 10	
うち賃貸事業費用	1,275	1,342	1,328	53		△ 13	
うちその他費用	409	396	399	△ 10		2	
営業利益	1,488	1,397	1,398	△ 89		1	
経常利益	1,288	1,190	1,194	△ 93		3	
当期純利益	1,286	1,188	1,192	△ 93		3	
1口当たり分配金	4,624 円	4,630 円	4,645 円	21 円	—	15 円	—
期中平均稼働率	95.5%	96.1%	96.0%	—	—	—	—

■ 第26期・第27期予想

(百万円)

第26期・第27期 予想について

	第26期予想	第27期予想	増減	主な差異の要因
営業収益	3,055	3,093	37	■営業費用 賃貸事業費用 広告費 +10 修繕費 +10 水道光熱費 +0 その他費用 資産運用報酬 △4 委託調査費 △3 消費税差額損 +2
うち賃貸事業収入	3,055	3,093	37	
うち不動産等売却益	—	—	—	
営業費用	1,730	1,756	26	
うち賃貸事業費用	1,311	1,339	27	
うちその他費用	418	417	0	
営業利益	1,325	1,336	11	
経常利益	1,116	1,129	12	
当期純利益	1,114	1,127	12	
1口当たり分配金	4,340 円	4,390 円	50 円	—
期中平均稼働率	95.3%	95.8%	—	—

【第26期】

プロシード市川妙典Ⅱを5月25日に、手元資金と新規借入により取得したことを加味して、4,340円の分配金予想としました。

【第27期】

資産の譲渡等特殊要因は現在予定がなく、繁忙期による稼働率アップと管理コスト、金融コスト等の節減を図ることにより、4,390円の分配金予想としました。

(注)上記の第26期・第27期の予想数値は、2018年6月14日時点において、一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業費用、そのうち賃貸事業費用、営業利益、営業外収益、営業外費用、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金等は、今後の不動産等の追加取得または譲渡、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。

The diagram illustrates the business model for the Start-up Asset Management Company, organized into three main vertical sections: **資産運用 (Capital Operation)**, **外部成長 (External Growth)**, and **内部成長 (Internal Growth)**.

- 資産運用 (Capital Operation):**
 - スタートプロシード投資法人 (Start-up Seed Investment Corporation):** The top entity in the capital operation section, which provides capital to the Start-up Asset Management Company.
 - スタートアセットマネジメント株式会社 (Start-up Asset Management Company):** The central entity that manages the assets and provides support to various start-up companies.
- 外部成長 (External Growth):**
 - スタートコーポレーション株式会社 (Start-up Corporation Ltd.):** Provides **パイプラインサポート契約 (Pipeline Support Contract)** to the Start-up Asset Management Company.
 - スタートデベロップメント株式会社 (Start-up Development Ltd.):** Provides **パイプラインサポート契約 (Pipeline Support Contract)** to the Start-up Asset Management Company.
 - スタートCAM株式会社 (Start-up CAM Ltd.):** Provides **物件情報提供契約 (Property Information Provision Contract)** to the Start-up Asset Management Company.
 - スタートコーポレートサービス株式会社 (Start-up Corporate Service Ltd.):** Provides **法人顧客紹介 (Corporate Customer Introduction)** to the Start-up Seed Investment Corporation.
 - スタートピタットハウス株式会社 (Start-up Pitatto House Ltd.):** Provides **リース (Lease)** to the Start-up Asset Management Company.
- 内部成長 (Internal Growth):**
 - スタートアミニティー株式会社 (Start-up Amenity Ltd.):** Provides **パイプラインサポート契約 (Pipeline Support Contract)**, **マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務 (Master Lease Business and Property Management Business)** to the Start-up Asset Management Company.

Arrows indicate the flow of capital and assets between the entities, showing a cycle of investment and support.



教育部
臺灣

建設・設計



ピタゴラス

入居者募集



アツセ
24
Twenty Four Hours
A Day

不動產管理

■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)

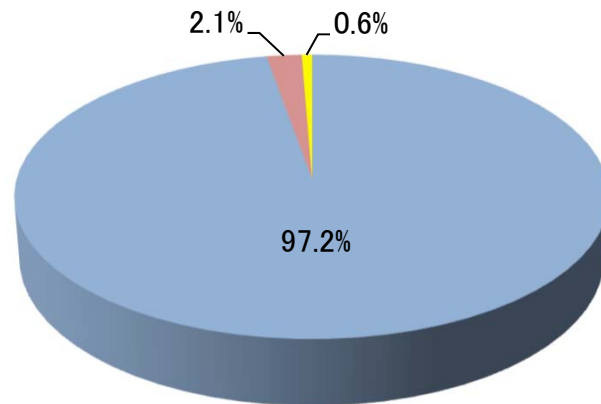
投資対象	特徴	価格比率
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。	80%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。	15%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。	
ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。	
高齢者向け住宅施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。	10%以内

地域別ポートフォリオ方針 (注)

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

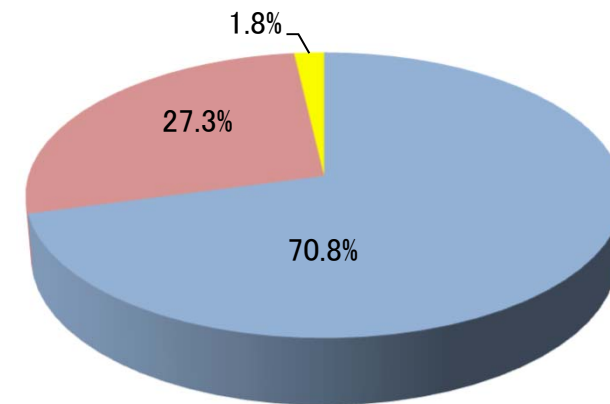
第25期末現在

■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション ■ 高齢者向け住宅施設



第25期末現在

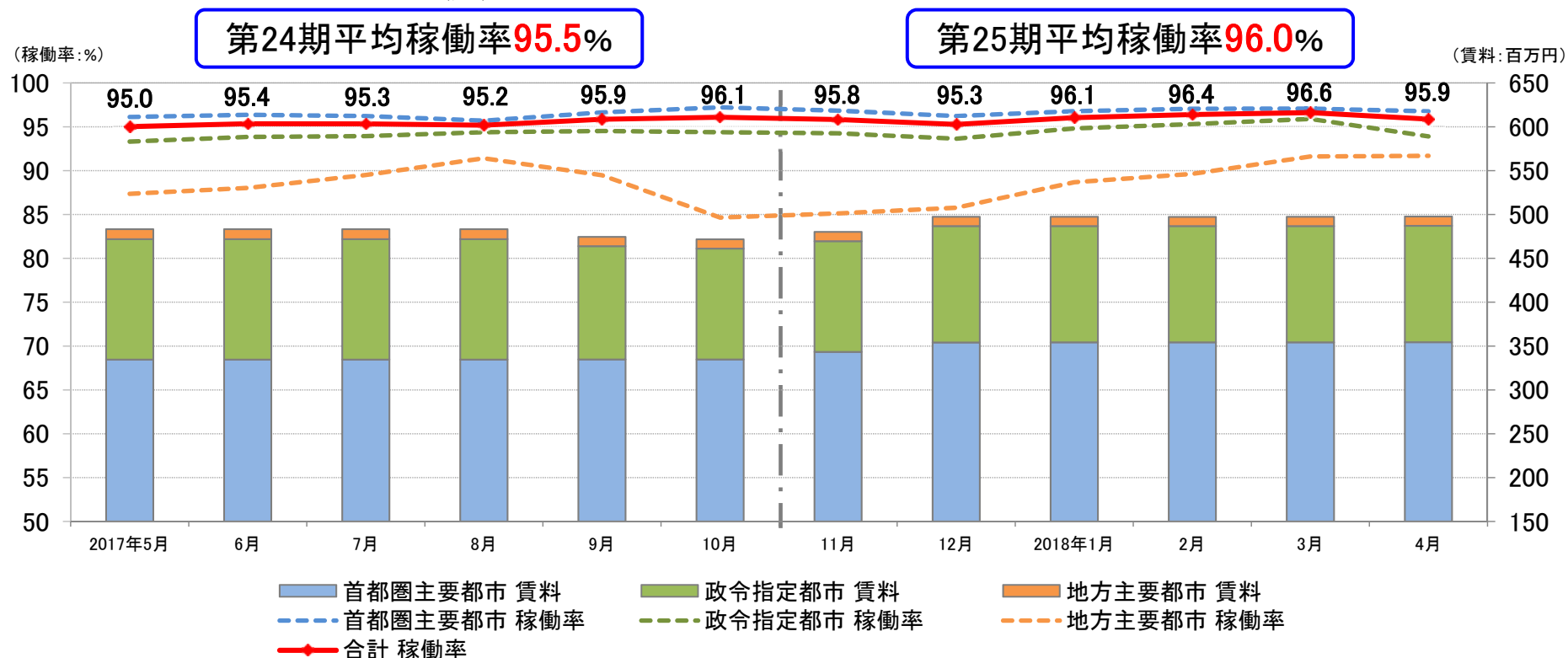
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 ■ 地方主要都市



(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。

運用資産の稼働状況

■ 期中稼働率・賃料の推移 (注1)



(注1) 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。

■ 礼金の合計額と賃料比 (注2)

(期末時点)

	第22期	第23期	第24期	第25期
物件数	71物件	85物件	82物件	87物件
礼金合計(千円)	194,553	216,374	216,931	234,353
賃料合計(千円)	284,574	392,475	390,305	415,881
賃料比	0.68	0.55	0.56	0.56

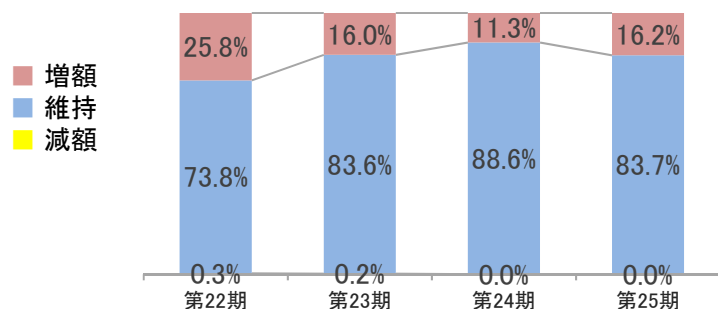
第25期の平均稼働率は**96.0%**となり、前年の繁忙期である第23期の平均稼働率(95.4%)を上回る実績となりました。

(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。

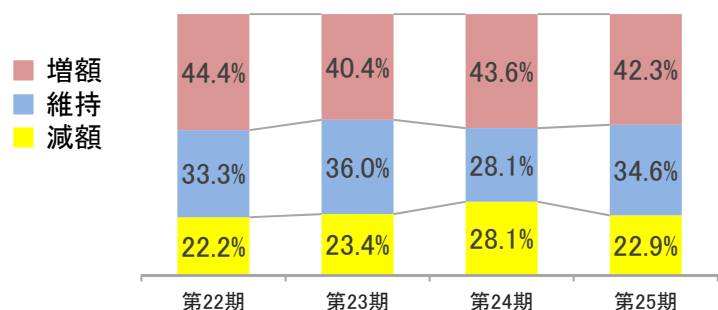
運用資産に関する賃貸借条件の状況

■更新・新規契約時の条件設定 (注)

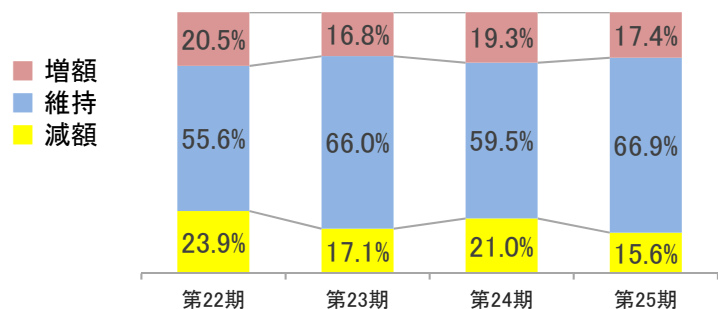
更新時の賃料改定



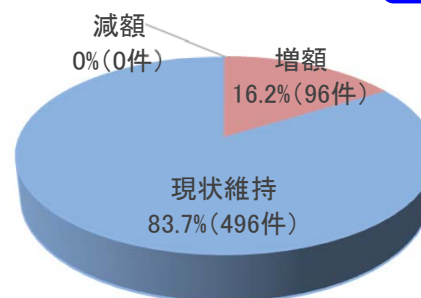
新規契約時と従前契約時の賃料差



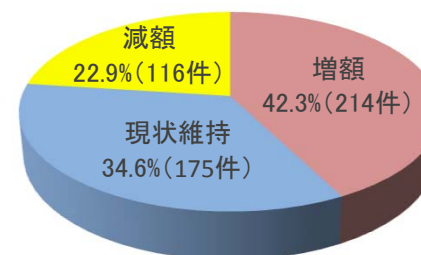
新規契約時と従前契約時の礼金差



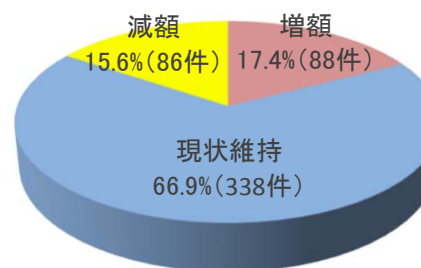
第25期



	件数	増減額
増額	96件	165
現状維持	496件	0
減額	0件	0
合計	592件	165



	件数	増減額
増額	214件	696
現状維持	175件	0
減額	116件	△ 406
合計	505件	290

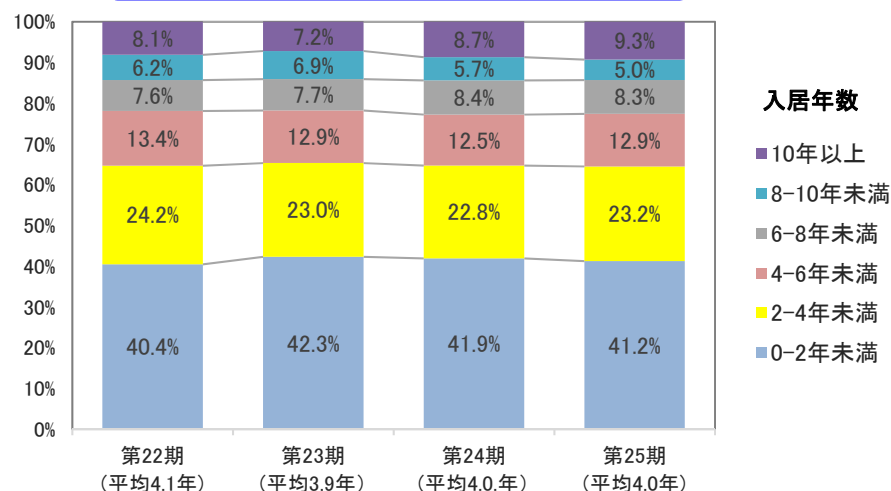


	件数	増減額
増額	88件	9,635
現状維持	338件	0
減額	79件	△ 7,104
合計	505件	2,531

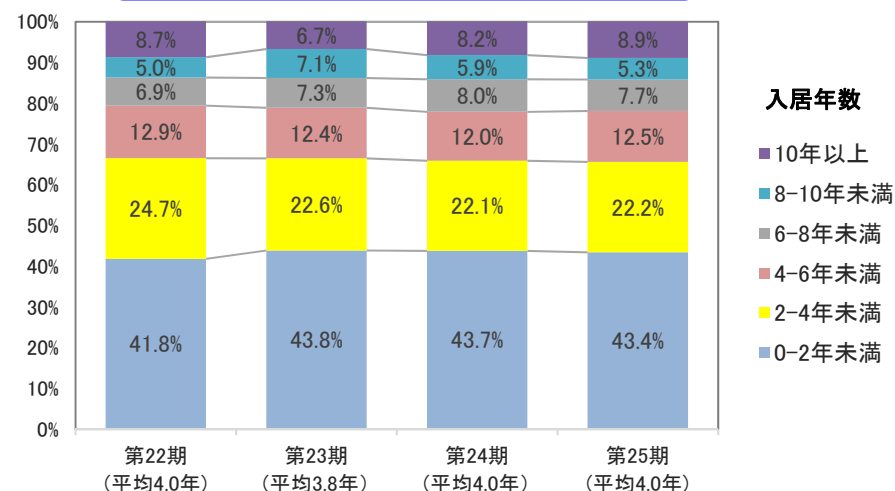
(注) 条件設定における数値は、パススルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。また、小数第2位以下を切捨てにしています。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第22期～第25期末の入居実績)

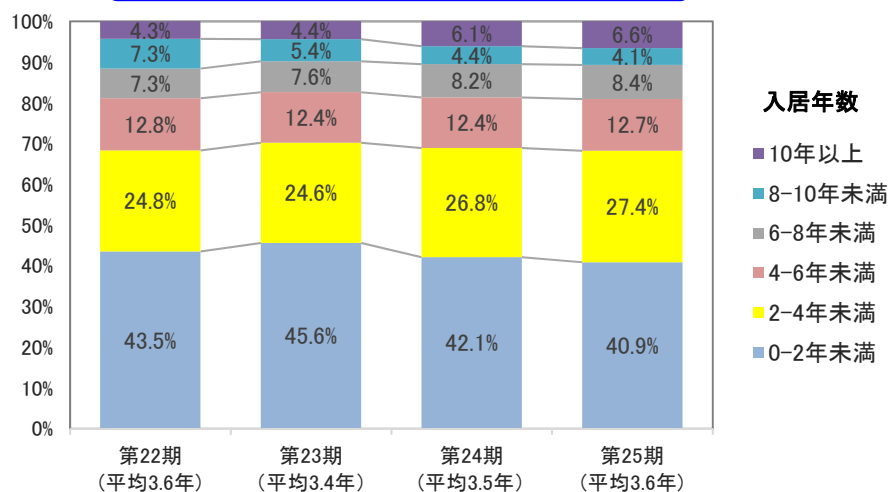
全体 (第25期末: 平均4.0年)



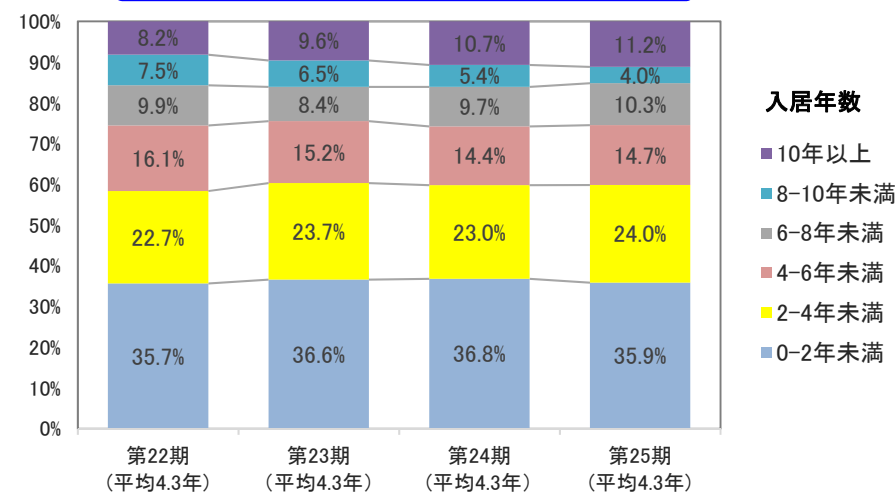
シングル (第25期末: 平均4.0年)



DINKS (第25期末: 平均3.6年)



ファミリー (第25期末: 平均4.3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。

・全体には店舗事務所(55区画)を含め算出し、空室は除外しています。

・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。

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

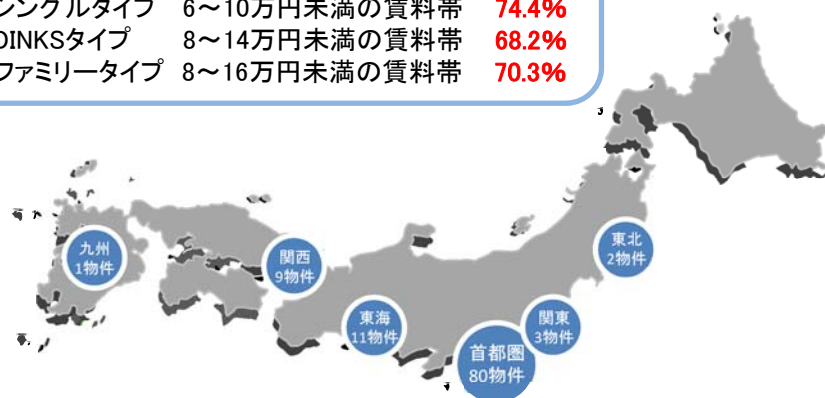
最も需要の安定している平均的な所得層を対象にしたシングルタイプやファミリータイプの賃貸住宅を主要な投資対象とし、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築と、中長期的に安定した運用を目指しています。

住戸タイプ別平均賃料帯 (注)

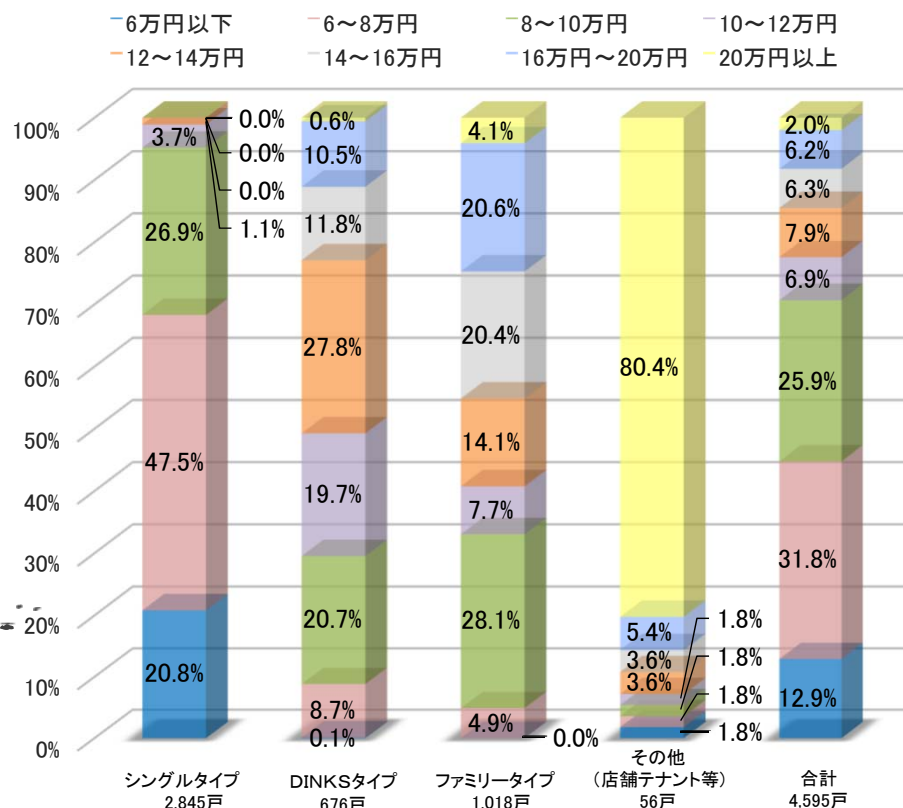
マスターリース種別	住戸タイプ	平均賃料		増減額(円)	増減(%)
		第24期	第25期		
パススルー	シングルタイプ	72,071	73,191	1,119	1.6
	DINKSタイプ	118,406	119,010	604	0.5
	ファミリータイプ	134,986	132,041	△ 2,946	△ 2.2
	その他(店舗テナント等)	457,245	474,545	17,300	3.8
固定賃料	全タイプ	72,821	77,057	4,236	5.8
全体	全タイプ平均	94,102	95,947	1,845	2.0

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 **74.4%**
DINKSタイプ 8～14万円未満の賃料帯 **68.2%**
ファミリータイプ 8～16万円未満の賃料帯 **70.3%**



本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯



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

- (注)・住戸タイプ別平均賃料帯は、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。
・平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、パススルー物件(4,595戸)は賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額を、固定賃料型物件(610戸)はスターズプロシード投資法人とスターツアメンティーズ株式会社の間で締結したマスターリース契約で定めた、月額マスターリース賃料の合計額をそれぞれ戸数で割り、各々小数第1位以下を四捨五入したものです。
・平均賃料の増減の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。
・パススルー物件における「平均賃料」は、各住戸タイプの設定賃料の合計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第25期末時点の、入居中の部屋は賃貸借契約書に記載された賃料・共益費の合計額、空室は募集賃料・共益費の合計額としています。
・「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。

運用資産の各指標の推移

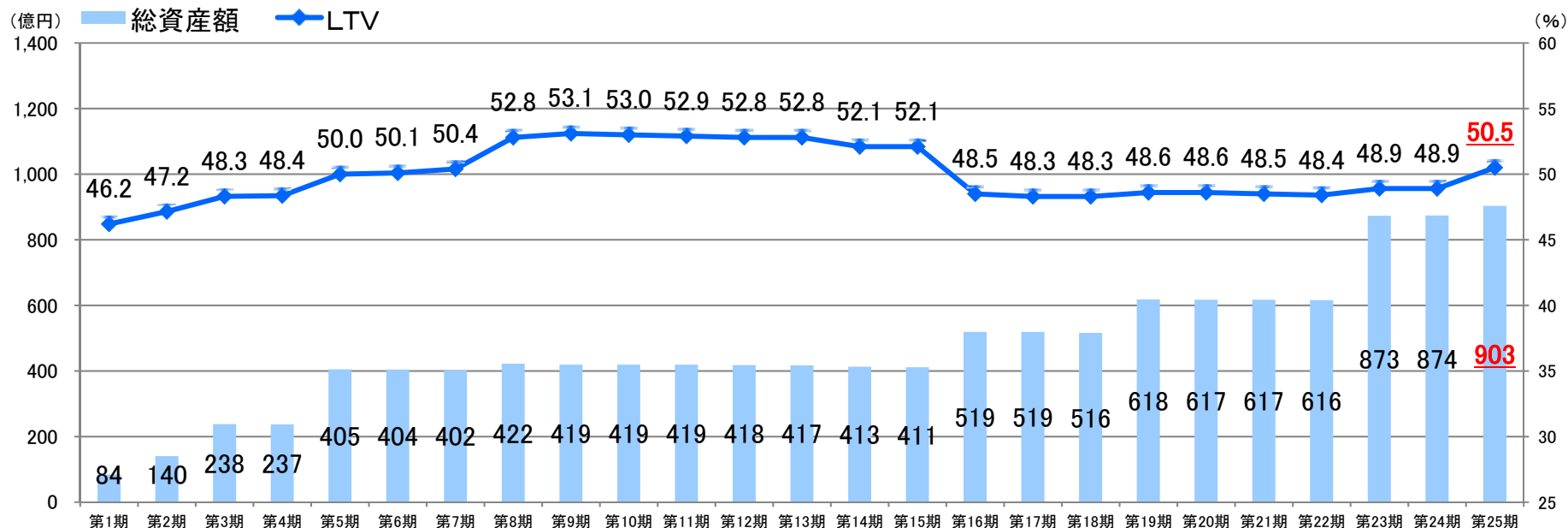
	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)		期末稼働率 (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (年換算取得価格ベース) (%)		NOI利回り (年換算鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
			第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期	第24期	第25期
首都圏主要都市	60,605	60,528	62,885	67,261	97.2	96.8	1,612	1,686	5.7	5.6	5.1	5.1	4.2	4.1
政令指定都市	23,395	23,829	24,248	25,599	94.4	93.9	569	598	5.1	5.1	4.7	4.6	3.7	3.7
地方主要都市	1,576	1,489	1,811	1,821	84.7	91.7	45	45	5.7	5.8	4.7	5.0	3.3	3.4
合計	85,577	85,847	88,944	94,681	96.1	95.9	2,182	2,331	5.5	5.5	4.9	5.0	4.0	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。譲渡物件は除外し、第25期において取得物件は期首に取得した「プロシード錦糸町」のみ計上しています。

- ・第25期の鑑定評価額は、3物件の譲渡及び5物件の取得により対前期比で57.3億円増加しました。含み益は88.3億円となり、対前期比で7.4億円増加しています。
- ・NOI利回り(年換算取得価格ベース)は、全体で5.5%となっています。

財務状況

■ 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。

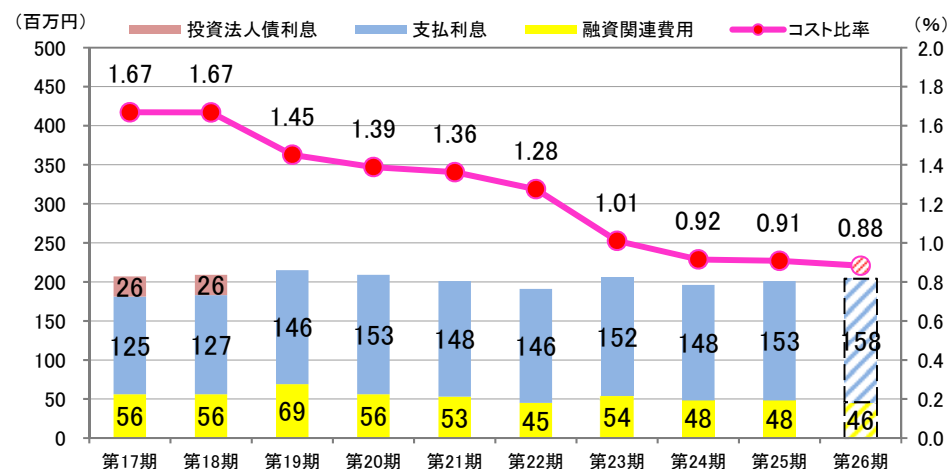
■ 第25期末有利子負債残高(2018年4月30日)

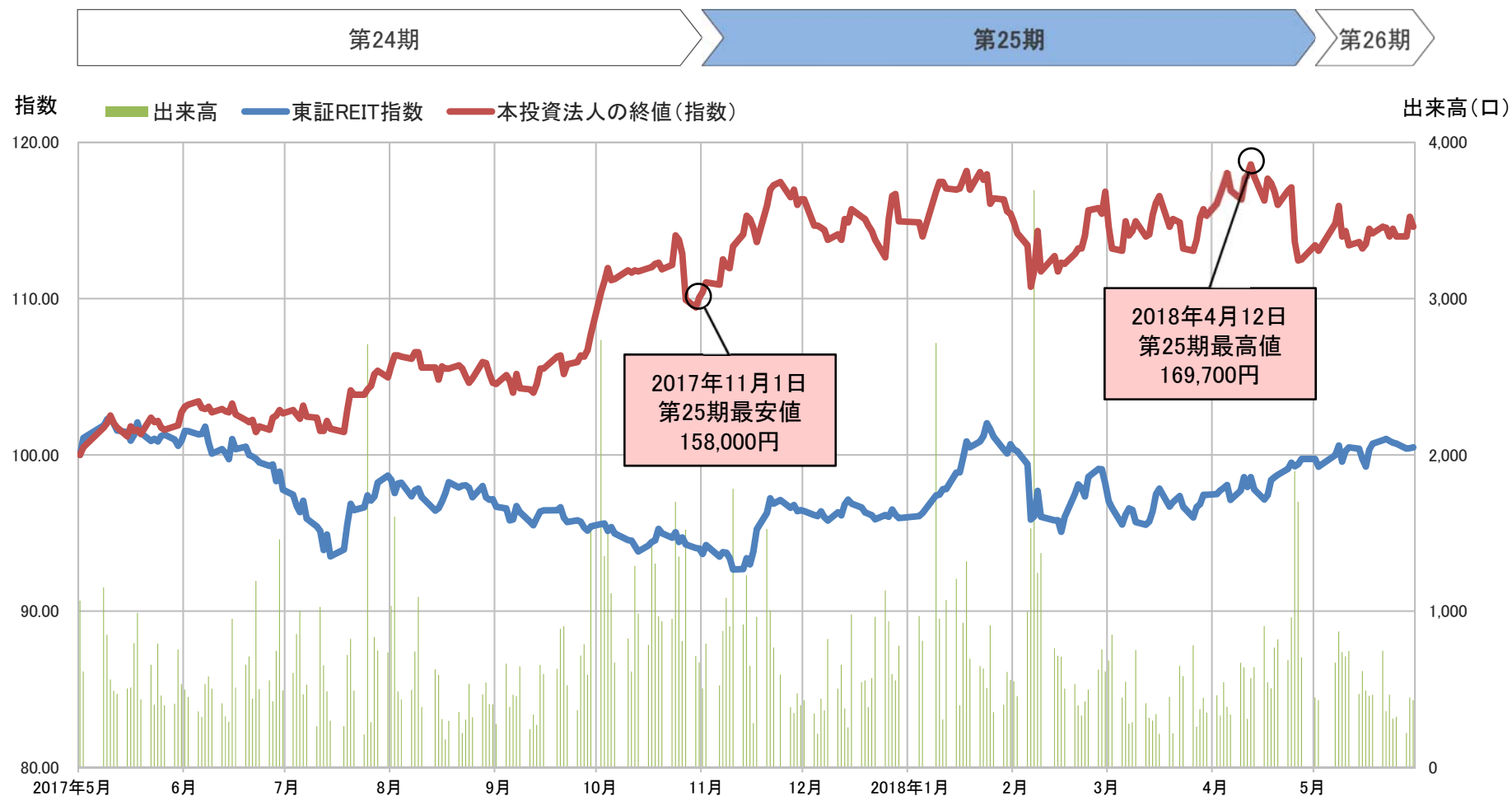
	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	6,200百万円
長期借入金	39,446百万円
借入金合計	45,646百万円
有利子負債比率	50.5%

■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR)：A- (安定的)

■ 有利子負債コストの推移





(注) 本投資法人第24期期首の投資口価格終値143,100円及び同日付東証リート指数1,733.04を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2018年5月31日まで併示しています。

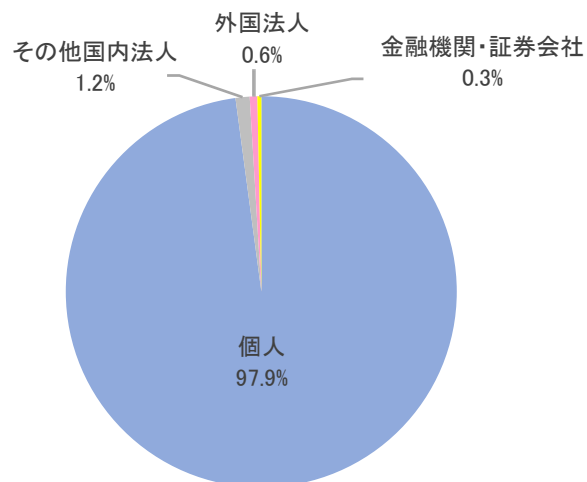
第25期中における投資口価格の終値ベース最高値は**169,700円**(2018年4月12日)、最安値は**158,000円**(2017年11月1日)でした。

投資主の状況(2018年4月30日現在)

■第25期末の投資主及び投資口の構成

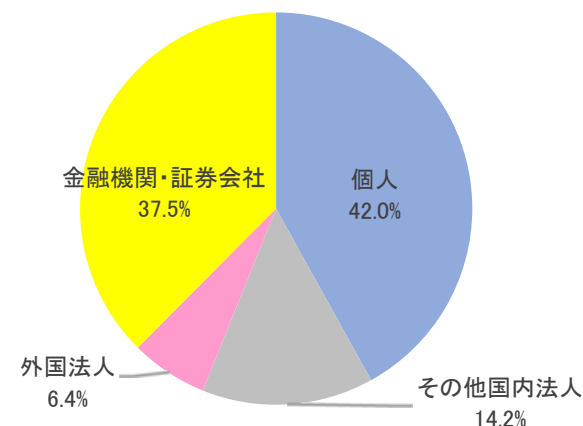
投資主数
16,772名

個人
97.9%



投資口数
256,777口

個人
42.0%

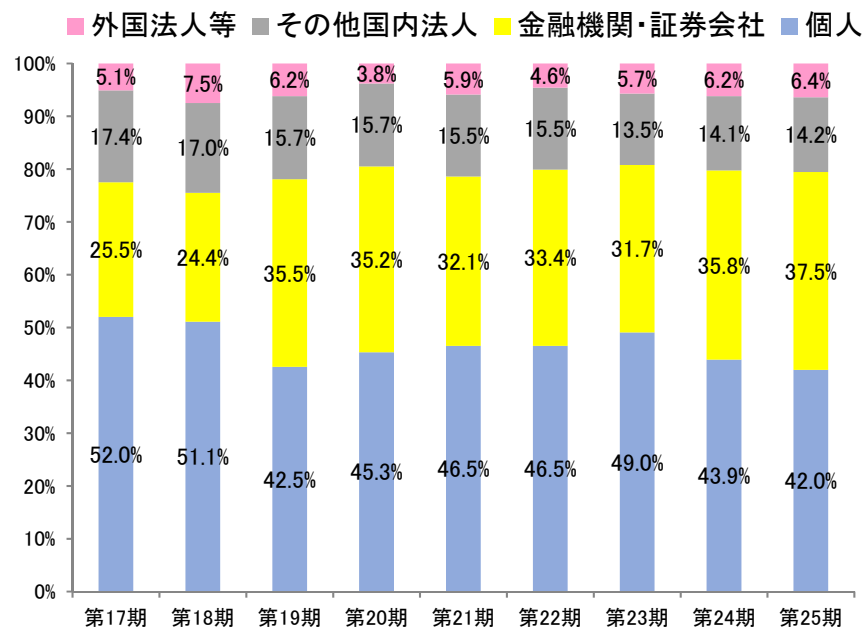


■第25期末の主要投資主

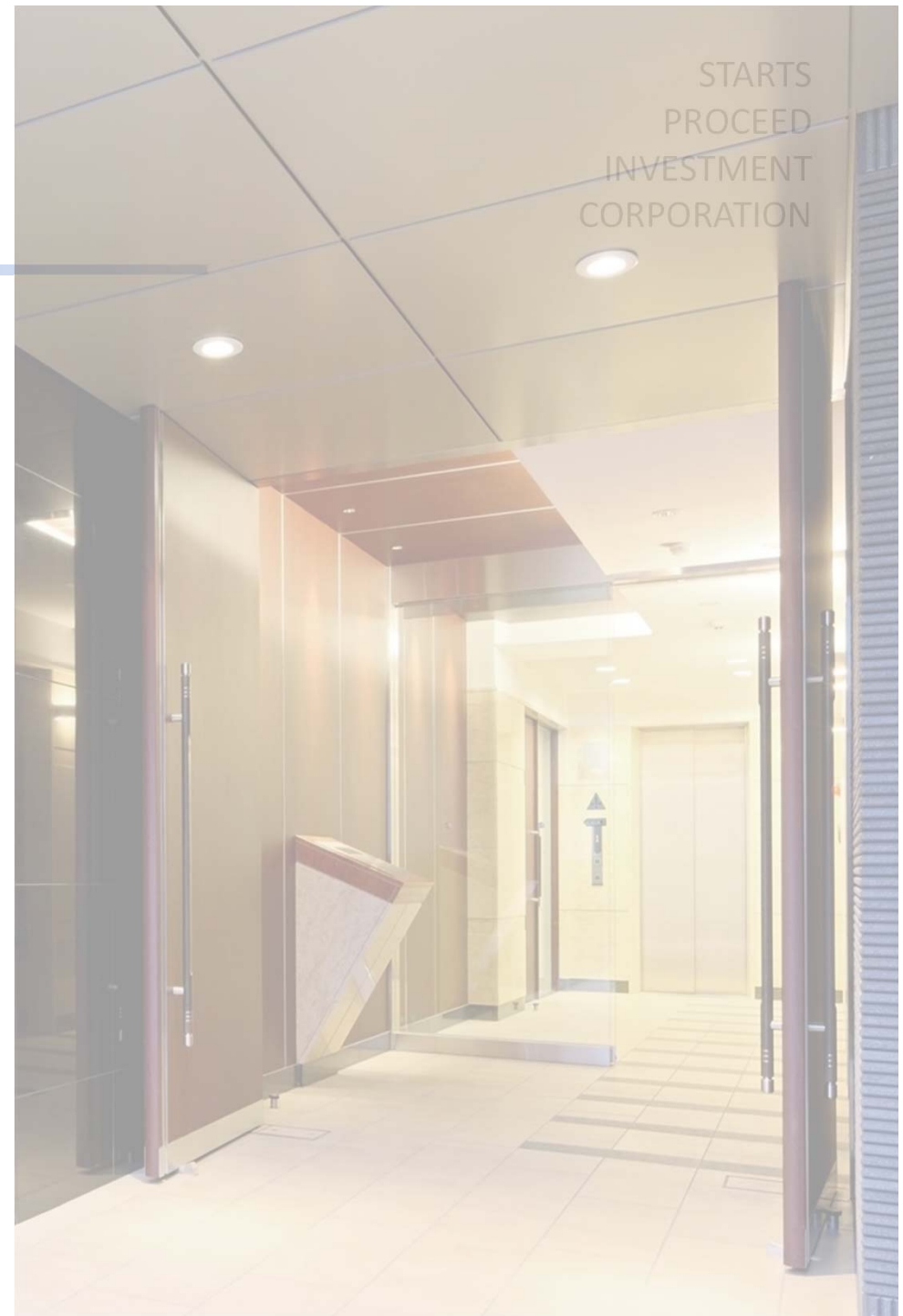
	氏名又は名称	所有投資口数 (口)	投資主比率 (%) (注)
1	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	31,758	12.36
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,800	11.21
3	スターツコーポレーション株式会社	28,245	10.99
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	9,606	3.74
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,830	3.04
6	三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	3,880	1.51
7	近畿産業信用組合	3,313	1.29
8	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,095	0.81
9	世界心道教	2,058	0.80
10	藤山 恭一	2,000	0.77
11	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,796	0.69
12	BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	1,374	0.53
13	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,270	0.49
14	MSCO CUSTOMER SECURITIES	1,184	0.46
15	BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E)BD	1,151	0.44
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	上田八木短資株式会社	850	0.33
20	AVIVA INVESTORS INVESTMENT FUNDS ICVC-AVIVA INVESTORS MULTI-STRATEGY TARGET RETURN FUND	829	0.32
	合計	131,039	51.03

(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25期)



今後の運用方針



第25期の主な取り組み

第26期(2018年10月期)以降の新たな取り組み

外部成長

●地方エリア物件の売却等によるポートフォリオの入替え実施

売却	プロシード箱崎宮Ⅰ、プロシード箱崎宮Ⅱ、プロシード那珂川
取得	プロシード錦糸町、プロシードK2、プロシードK3アネックス、プロシードK5、プロシード仙台上杉

●ポートフォリオの改善を実施

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
- スターツ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組み
- 物件の入替によるポートフォリオの質的向上

内部成長

- 期中平均95%超の稼働率を維持
 - ⇒期末稼働率 95.9%(前期96.1%)
 - 期中平均稼働率 96.0%(前期95.5%)
- コスト削減(修繕費・建物維持管理費用)
 - ⇒修繕費 予算比 5,096千円削減
 - 広告宣伝費 予算比 9,958千円削減
 - 建物維持管理費 予算比 773千円削減
- 原状回復時の商品化
 - ・室内設備(キッチン・ユニットバス等)の一新、建具等室内意匠の改善

- 平均95%超の稼働率を維持・向上
 - ・スターツ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
 - モデルルーム化による訴求力の向上
 - ・ユーザーニーズに応える原状回復工事やプラスワン
 - ・工事による室内利便性、意匠性の向上
- コスト削減の継続
 - (広告宣伝費、修繕費、建物維持管理費)
- 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

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

	23期末	24期末	25期末
平均残存期間	2.81年	2.85年	2.99年
平均金利	0.724%	0.690%	0.689%

- 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

イメージ・資産価値向上のための取り組み

■ プロシード日本橋本町/外装リフレッシュ工事(2018年4月竣工)

<Before>



<After>



資産価値の向上に寄与する外装リフレッシュ工事を実施。

■ プロシード三軒茶屋/302号室 リフレッシュ工事(2018年1月竣工)

<Before>



面積: 103.32㎡

賃料: 290,000円

坪単価: 9,280円

<After>



面積: 103.32㎡

賃料: 320,000円

坪単価: 10,240円

退去に伴いリフレッシュ工事を実施し、賃料改定を行いました。バリューアップにより、早期入居に繋がっています。

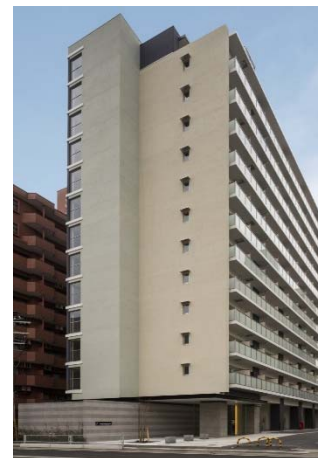
第25期の取得資産

■ プロシード錦糸町



構 造 ・ 規 模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造、9階建
竣 工 年 月 : 2005年7月
賃 貸 戸 数 (間 取 り) : 1R 16戸、1K 20戸、1DK 12戸
1LDK 6戸、2LDK 10戸 計64戸
所 在 地 : 東京都墨田区亀沢四丁目
敷 地 面 積 : 544.16㎡
延 床 面 積 : 2,770.59㎡
建 築 用 途 : 共同住宅
用 途 地 域 : 近隣商業地域、準工業地域

■ プロシード仙台上杉



構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造、13階建
竣 工 年 月 : 2017年2月
賃 貸 戸 数 (間 取 り) : 1K 100戸、2LDK8戸 計108戸
所 在 地 : 宮城県仙台市青葉区上杉二丁目
敷 地 面 積 : 734.12㎡
延 床 面 積 : 3,750.27㎡
建 築 用 途 : 共同住宅
用 途 地 域 : 商業地域

■ プロシードK2



構 造 ・ 規 模 : 鉄骨鉄筋コンクリート造
地下1階 地上10階建
竣 工 年 月 : 1995年2月
賃 貸 戸 数 : 2LDK 49戸、3LDK 7戸、
(間 取 り) テナント 3戸 計59戸
所 在 地 : 千葉県柏市柏六丁目
敷 地 面 積 : 2,280.03㎡
延 床 面 積 : 5,062.63㎡
建 築 用 途 : 共同住宅・店舗・車庫
用 途 地 域 : 第1種住居地域、近隣商業地域

■ プロシードK3アネックス



構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造・3階建
竣 工 年 月 : 1997年3月
賃 貸 戸 数 : 1SLDK 3戸、2LDK 3戸、
(間 取 り) 2SLDK 3戸、3LDK 15戸
計24戸
所 在 地 : 千葉県柏市柏1023
敷 地 面 積 : 1,854.34㎡
延 床 面 積 : 1,656.53㎡
建 築 用 途 : 共同住宅
用 途 地 域 : 第1種低層住居専用地域

■ プロシードK5



構 造 ・ 規 模 : 鉄筋コンクリート造・6階建
竣 工 年 月 : 1998年2月
賃 貸 戸 数 : 1R 15戸、テナント 1戸
(間 取 り) 計16戸
所 在 地 : 千葉県柏市柏六丁目
敷 地 面 積 : 360.86㎡
延 床 面 積 : 884.88㎡
建 築 用 途 : 共同住宅・店舗・物置
用 途 地 域 : 第1種住居地域、近隣商業地域

第26期の取得資産(取得日:2018年5月25日)

■プロシード市川妙典Ⅱ



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 : 635.21m²

延 床 面 積 : 1,284.11m²

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。

スターツグループの高齢者向け住宅施設/進行中の事業例

■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51,900m²

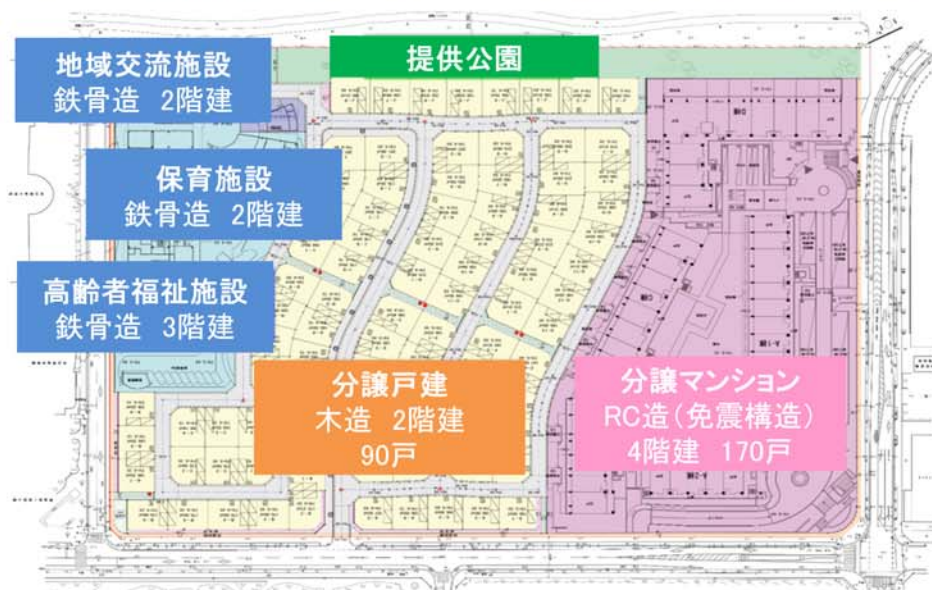
- ・分譲マンション: 鉄筋コンクリート免震構造4階建 170戸
- ・分譲戸建: 木造2階建 90戸
- ・施設: 高齢者福祉施設、保育施設、地域交流施設



完成イメージ



完成イメージ



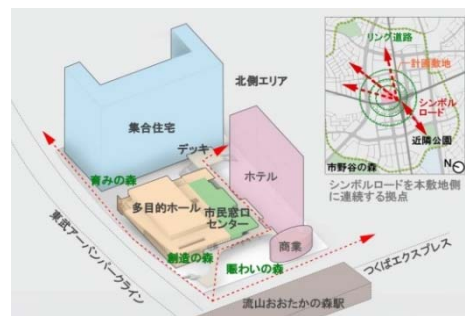
液状化対策1
静的締固め砂杭工法 18,000本

先進の液状化対策工事



スポンサーなどによる開発物件①

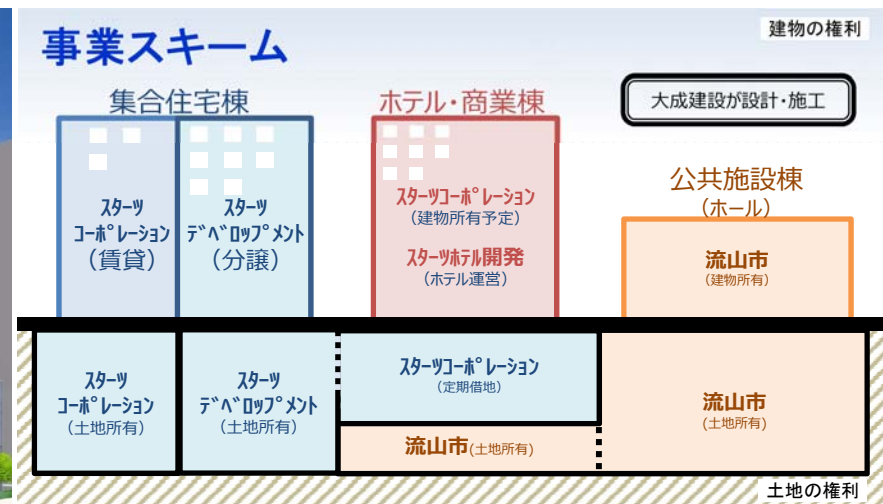
■流山おおたかの森 市有地開発事業



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

事業スキーム



物件概要(2018年4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㎡	1,032㎡	2,586㎡
建ぺい率(%)	45.90%	51.60%	65.56%
延床面積(㎡)	19,393㎡	8,151㎡	3,493㎡
容積率(%)	400.0%	393.0%	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	- 分譲 192戸 - 賃貸 49戸 - 保育所設置	- 客室167室 - バンケット、大浴場、フィットネススタジオ設置 - カフェ等を誘致予定	- 観覧席506席 - 前後移動可能な観覧席 - ホワイエ一体化して利用可能 - 利用者に優しい市民窓口

スポンサーなどによる開発物件②

■プロシード金山3



完成イメージ

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(予定)
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：465.99m²

延 床 面 積：2,331.86m²

建 築 用 途：共同住宅

用 途 地 域：近隣商業地域

<工事写真(2018.5.31現在)>



全景



13・R階躯体工事



計画地

■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27
敷地面積：1,676.02㎡
延床面積：14,619.19㎡
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：944.24㎡
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

■プロシード水戸3



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(予定)
賃貸戸数(間取り)：1K 36戸 1LDK 24戸
計60戸

所在地：茨城県水戸市南町3-84
敷地面積：745.40㎡
延床面積：2,427.46㎡
建築用途：共同住宅
用途地域：商業地域

運用会社のコンサルティング事例①【東京都府中市】

■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年 開業予定>

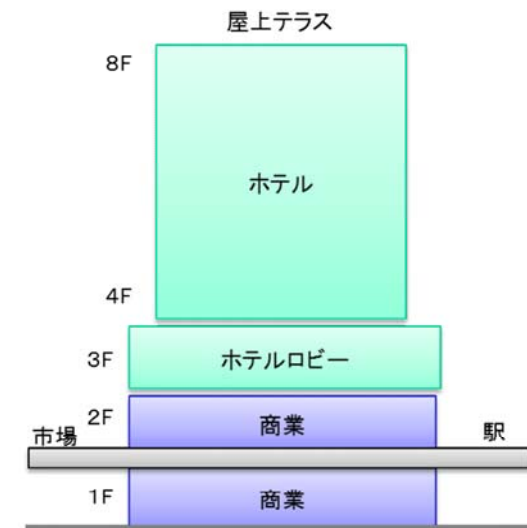


<計画概要>

規	模	: 8階建
敷	地	面
延	床	面
構	造	: 鉄骨造
事	業	期
間		: 40年(定期借地)

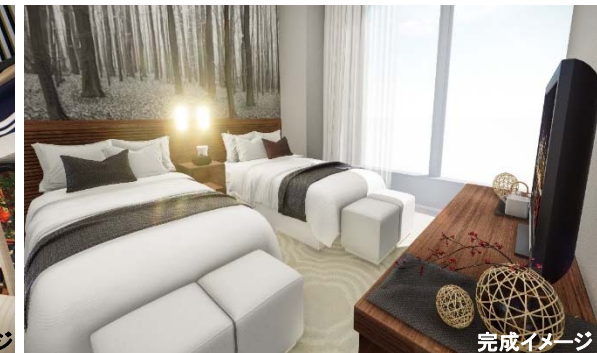
運用会社のコンサルティング事例②【京都府京都市】

■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)

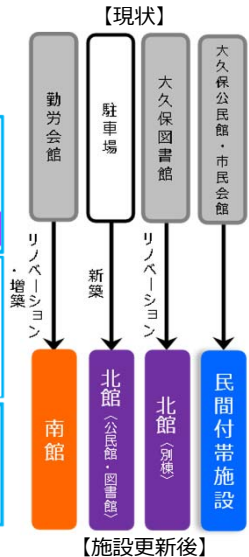
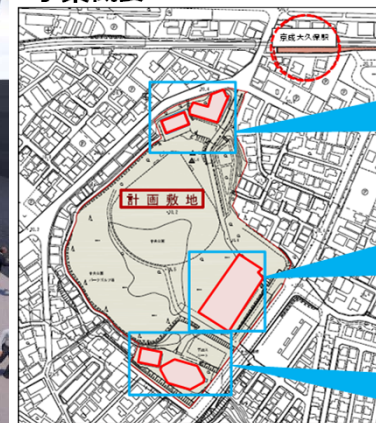


運用会社のコンサルティング事例③【千葉県習志野市】

■「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㎡

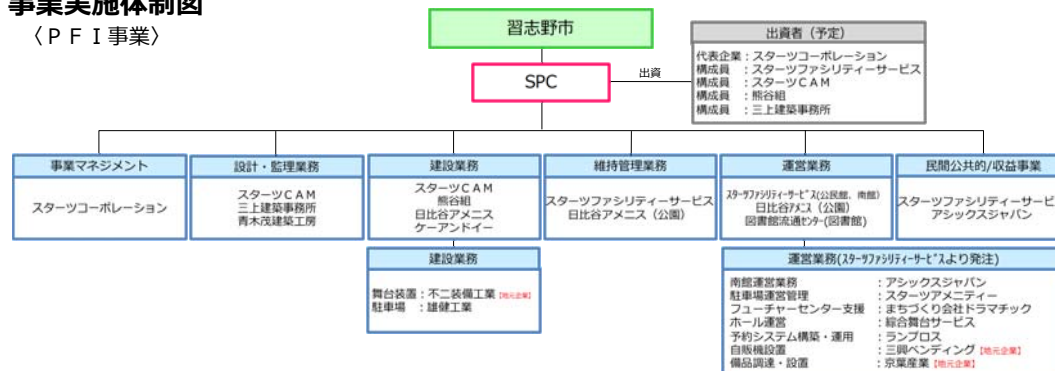
施設提案概要

- 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）

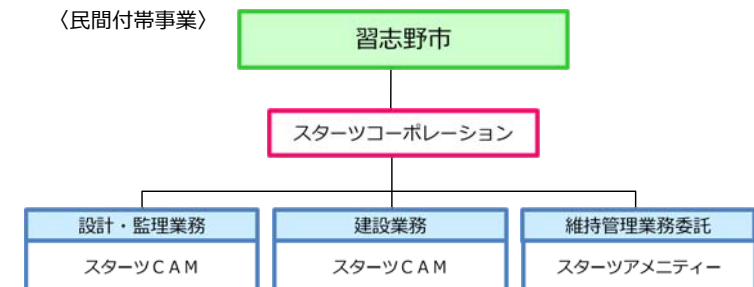


事業実施体制図

（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>

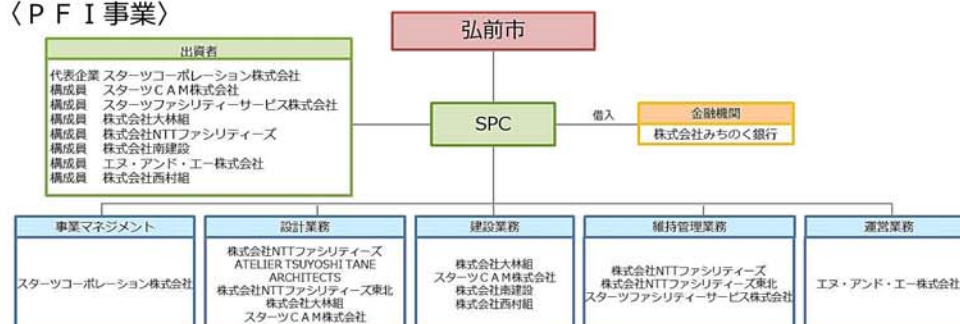


完成イメージ



事業体制

〈PFI事業〉



〈付帯事業〉

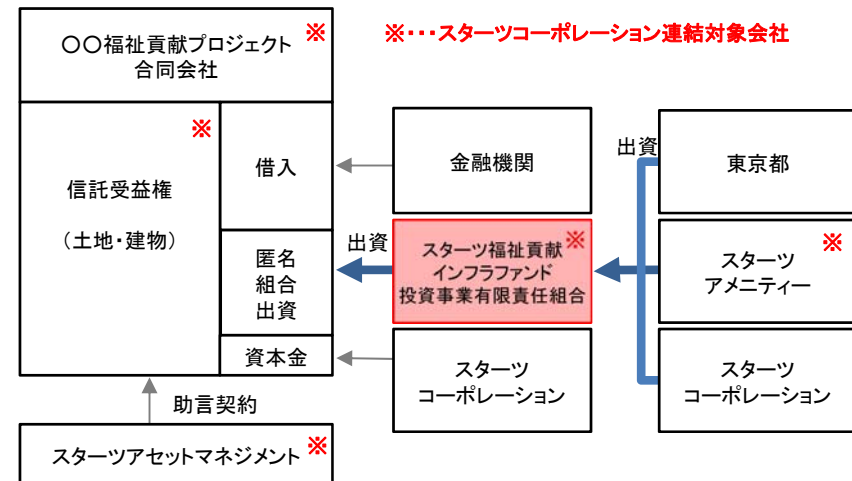
・ミュージアムショップ&カフェ、シードル工場



■官民連携福祉貢献インフラファンドの取り組み

東京都とスターツグループにおいて、
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

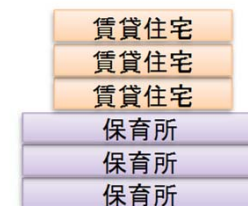
【施設構成】



【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		X
期間		3年6ヶ月
総額		2,500
内訳	りそな銀行	711
	あおぞら銀行	441
	みずほ銀行	299
	三井住友銀行	299
	千葉銀行	259
	武蔵野銀行	259
	三井住友信託銀行	107
	香川銀行	21
	オリックス銀行	104
変動金利		1.022% (注1)
返済方法		期限一括

(注1) 固定化後の金利を記載しています。



(百万円)

タームローン		2L	増減
期間		6年	
総額		2,900	400
内訳	りそな銀行	727	16
	あおぞら銀行	450	9
	みずほ銀行	299	-
	三井住友銀行	299	-
	千葉銀行	259	-
	武蔵野銀行	259	-
	三井住友信託銀行	107	-
	香川銀行	100	79
	オリックス銀行	-	△ 104
	京都銀行 (注2)	400	400
変動金利		基準金利 (注3) +0.70%	
返済方法		期限一括	

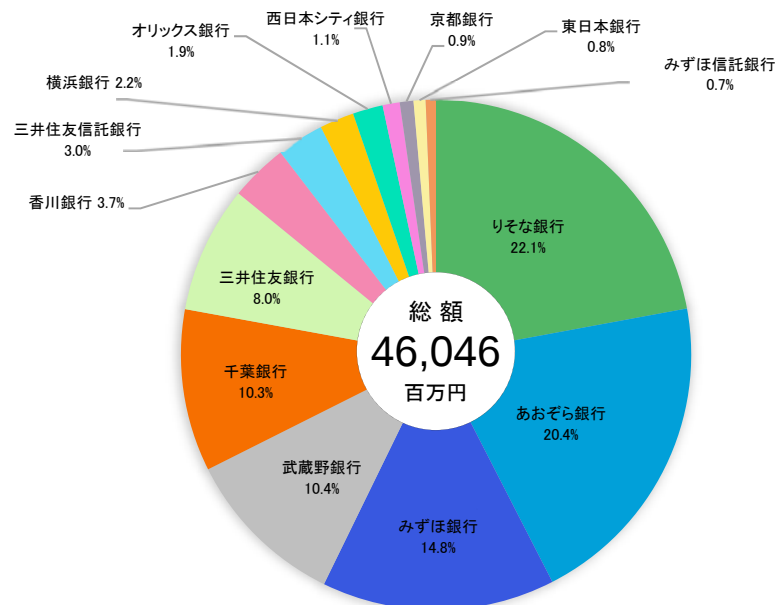
(注2) 本ローンより、新たに京都銀行の協調融資団への参加を得ています。

(注3) 基準金利とは、全銀協1ヶ月TIBORを指します。

	第23期末	第24期末	第25期末	リファイナンス後 2018年5月25日
平均残存期間	2.81年	2.85年	2.99年	3.27年
固定化比率	29.0%	29.0%	27.2%	21.5%
平均金利	0.724%	0.690%	0.689%	0.675%

リファイナンス後(2018年5月25日)の概要

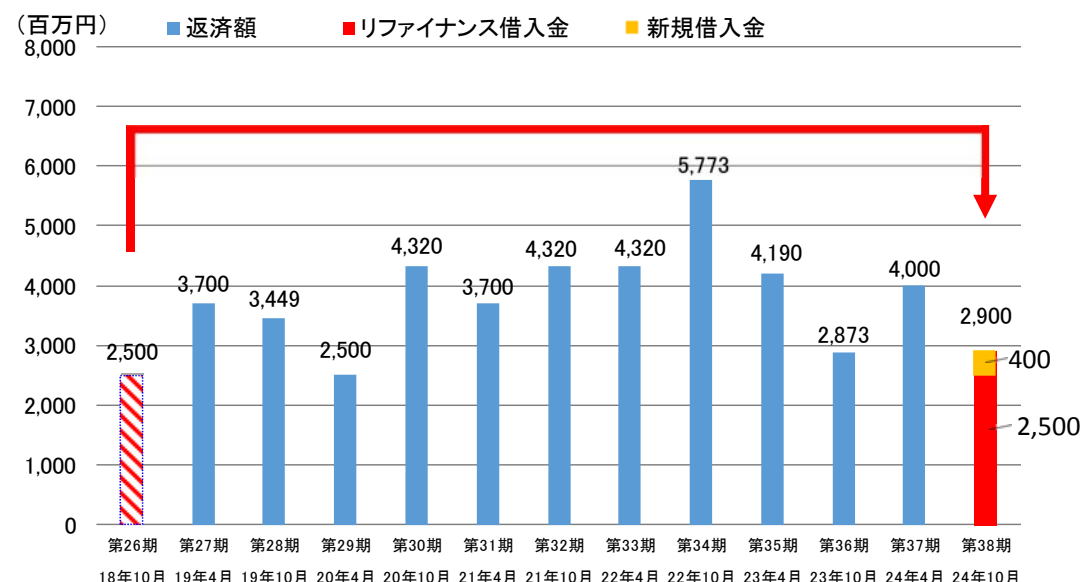
借入金総額アロケーション



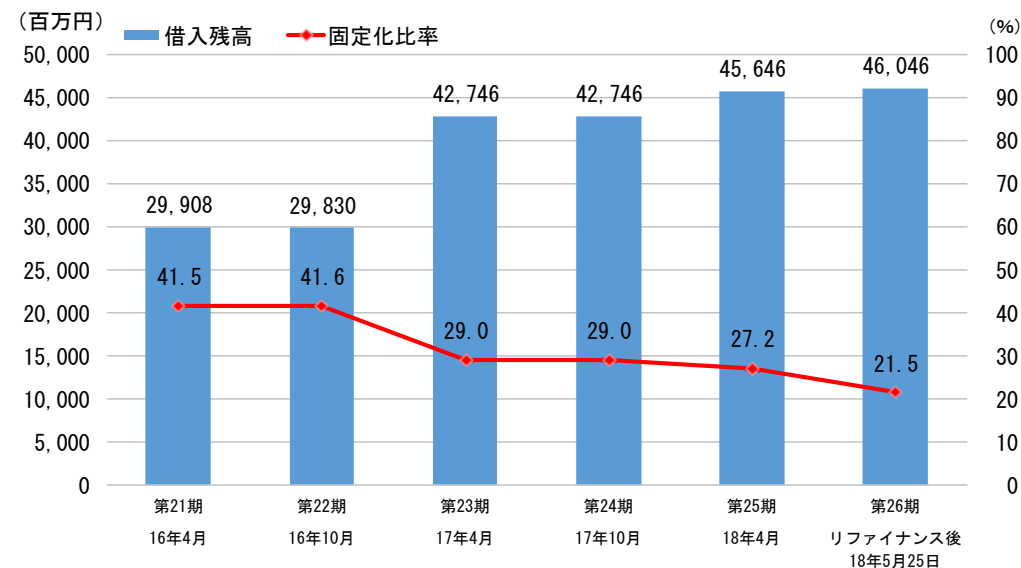
借入先の内訳

借入先	借入残高(百万円)
りそな銀行	10,172
あおぞら銀行	9,382
みずほ銀行	6,805
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	879
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

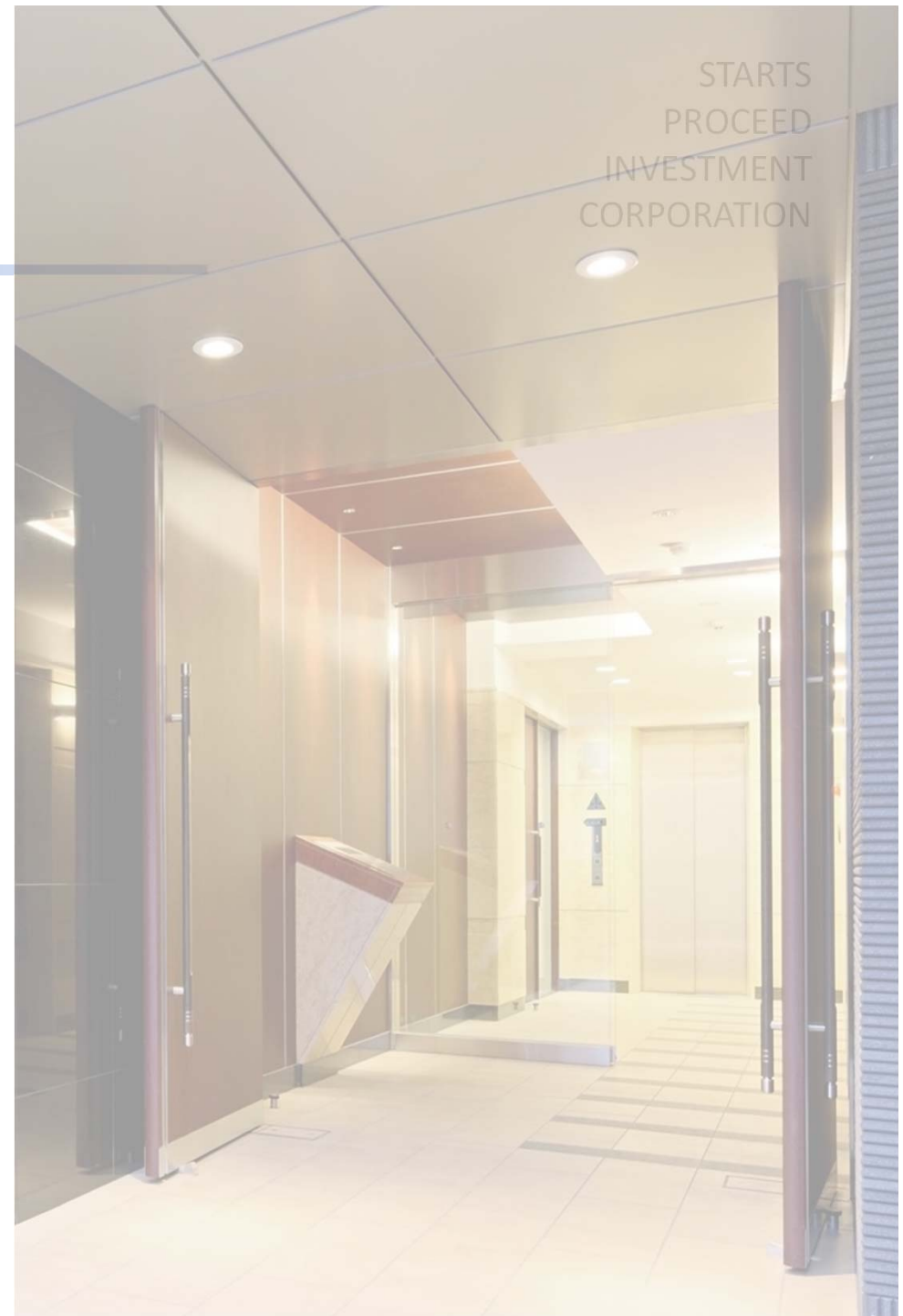
有利子負債返済期の分散状況



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 (2017年10月31日)	当 期 (2018年4月30日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	3,868,635	1,713,559	△ 2,155,076
信託現金及び信託預金	1,913,186	1,927,684	14,498
営業未収入金	28,323	29,426	1,102
前払費用	100,655	95,170	△ 5,485
繰延税金資産	80	84	3
未収消費税等	-	47,561	47,561
その他	1,806	1,108	△ 697
流動資産合計	5,912,688	3,814,595	△ 2,098,092
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	41,568,037	43,765,198	2,197,161
減価償却累計額	△ 6,609,210	△ 7,108,960	△ 499,750
信託建物(純額)	34,958,827	36,656,238	1,697,410
信託構築物	1,188,743	1,216,160	27,416
減価償却累計額	△ 544,065	△ 580,195	△ 36,129
信託構築物(純額)	644,678	635,964	△ 8,713
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 2,845	△ 3,149	△ 304
信託機械及び装置(純額)	2,531	2,226	△ 304
信託工具、器具及び備品	300,626	317,657	17,030
減価償却累計額	△ 156,925	△ 164,975	△ 8,050
信託工具、器具及び備品(純額)	143,701	152,682	8,980
信託土地	45,096,455	48,400,499	3,304,043
有形固定資産合計	80,846,193	85,847,610	5,001,416
無形固定資産			
ソフトウェア	3,960	3,366	△ 594
無形固定資産合計	3,960	3,366	△ 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	530,943	-
長期前払費用	148,366	152,564	4,197
その他	11,751	12,387	636
投資その他の資産合計	701,061	705,895	4,833
固定資産合計	81,551,215	86,556,872	5,005,656
繰延資産			
投資口交付費	16,972	12,729	△ 4,243
繰延資産合計	16,972	12,729	△ 4,243
資産合計	87,480,876	90,384,197	2,903,320

(千円)

	前 期 (2017年10月31日)	当 期 (2018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	6,500,000	6,200,000	△ 300,000
営業未払金	137,740	159,634	21,894
未払金	214,242	202,510	△ 11,732
未払費用	810	3,462	2,651
未払法人税等	1,954	2,007	53
未払消費税等	58,220	9,703	△ 48,517
前受金	1,987	2,702	714
その他	419	157	△ 261
流動負債合計	6,915,376	6,580,178	△ 335,197
固定負債			
長期借入金	36,246,000	39,446,000	3,200,000
信託預り敷金及び保証金	675,045	707,011	31,966
資産除去債務	127,586	128,638	1,052
固定負債合計	37,048,631	40,281,650	3,233,019
負債合計	43,964,007	46,861,829	2,897,821
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	1,286,411	1,192,910	△ 93,500
剰余金合計	1,286,411	1,291,910	5,499
投資主資本合計	43,516,868	43,522,367	5,499
純資産合計	43,516,868	43,522,367	5,499
負債純資産合計	87,480,876	90,384,197	2,903,320

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5月1日～ 2017年10月31日)	当 期 (2017年11月1日～ 2018年4月30日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入 ①	2,953,501	3,053,129	99,628
不動産等売却益	220,399	73,921	△ 146,477
営業収益合計	3,173,900	3,127,051	△ 46,849
営業費用			
賃貸事業費用 ②	1,275,672	1,328,909	53,236
資産運用報酬	258,716	265,187	6,470
資産保管手数料	8,407	8,465	58
一般事務委託手数料	26,772	28,552	1,780
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	114,683	96,121	△ 18,561
営業費用合計	1,685,451	1,728,436	42,985
営業利益	1,488,449	1,398,614	△ 89,834
営業外収益			
受取利息	16	18	2
受取保険金	3,959	1,562	△ 2,396
未払分配金戻入	978	1,611	633
その他	46	-	△ 46
営業外収益合計	5,000	3,192	△ 1,807
営業外費用			
支払利息	148,397	153,941	5,543
投資口交付費償却	7,427	4,243	△ 3,184
融資関連費用	48,773	48,329	△ 444
その他	540	450	△ 90
営業外費用合計	205,139	206,964	1,825
経常利益	1,288,310	1,194,843	△ 93,466
税引前当期純利益	1,288,310	1,194,843	△ 93,466
法人税、住民税及び事業税	1,956	2,010	53
法人税等調整額	△ 1	△ 3	△ 2
法人税等合計	1,955	2,006	51
当期純利益	1,286,354	1,192,836	△ 93,518
前期繰越利益	56	74	17
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,286,411	1,192,910	△ 93,500

(千円)

①「賃貸事業収入」

(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)	増 減
賃貸料	2,573,886	2,650,689	76,802
共益費	169,287	179,868	10,580
駐車場収入	83,719	86,041	2,321
付帯収入	1,819	1,776	△ 43
その他賃貸事業収入	124,787	134,754	9,967
合計	2,953,501	3,053,129	99,628

②「賃貸事業費用」

(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)	増 減
管理業務費	181,405	191,133	9,728
修繕費	84,125	98,246	14,120
公租公課	174,322	171,272	△ 3,050
信託報酬	39,025	35,333	△ 3,691
水道光熱費	51,480	56,729	5,248
損害保険料	10,050	10,368	317
減価償却費	596,005	608,540	12,534
その他賃貸事業費用	139,256	157,285	18,029
合計	1,275,672	1,328,909	53,236

■ 金銭の分配に係る計算書

	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)	増 減
I 当期末処分利益	1,286,411,241円	1,192,910,475円	△ 93,500,766円
II 分配金の額	1,187,336,848円	1,192,729,165円	5,392,317円
(投資口1口当たり分配金の額)	4,624円	4,645円	21円
III 任意積立金			
圧縮積立金繰入額	99,000,000円	-	△ 99,000,000円
III 次期繰越利益	74,393円	181,310円	106,917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	1,288,310	1,194,843
減価償却費	596,599	609,134
投資口交付費償却	7,427	4,243
受取利息	△ 16	△ 18
支払利息	148,397	153,941
営業未収入金の増減額(△は増加)	5,252	△ 1,102
前払費用の増減額(△は増加)	475	5,485
未収消費税等の増減額(△は増加)	88,180	△ 47,561
未払消費税等の増減額(△は減少)	58,220	△ 48,517
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 38,897	△ 32,407
未払金の増減額(△は減少)	7,612	△ 5,674
長期前払費用の増減額(△は増加)	17,511	△ 4,197
信託有形固定資産の売却による減少額	1,698,622	306,096
その他	61	590
小計	3,877,758	2,134,853
利息の受取額	16	18
利息の支払額	△ 150,130	△ 151,289
法人税等の支払額	△ 1,941	△ 1,957
営業活動によるキャッシュ・フロー	3,725,701	1,981,625
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	△ 125,839	△ 5,861,751
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	38,516	81,436
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 70,567	△ 49,469
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 660	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 158,550	△ 5,830,420
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	4,190,000	6,900,000
長期借入金の返済による支出	△ 4,190,277	△ 4,000,000
配当金の支払額	△ 1,125,580	△ 1,191,782
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 1,125,858	1,708,217
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	2,441,292	△ 2,140,577
現金及び現金同等物の期首残高	3,340,529	5,781,821
現金及び現金同等物の期末残高	5,781,821	3,641,243

■ 主要な経営指標

	単位	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)
総 資 産 額 (a)	百万円		90,384
純 資 産 額 (b)	百万円		43,522
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	169,473	169,494
1口当たり当期純利益 (注1)	円	5,009	4,645
分 配 金 総 額 (d)	百万円	1,187	1,192
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,624	4,645
(うち1口当たり利益分配金)	円	4,624	4,645
(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)	%	1.5(2.9)	1.3(2.7)
自己資本利益率 (注2)	%	3.0(5.9)	2.7(5.5)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	49.7	48.2
配 当 性 向 (注2)	%	92.3	100.0

【その他参考情報】

投資物件数 (注3)	件	104	106
総賃貸可能戸数 (注3)	戸	5,013	5,208
総賃貸可能面積	m ²	183,634.47	193,583.85
期末稼働率 (注3)	%	96.1	95.9
減価償却費	百万円	596	608
資本的支出額	百万円	79	119
賃貸NOI(Net Operating Income) (注2)	百万円	2,273	2,332
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注2)	円	6,503	6,746
FFO倍率 (注2)	倍	12.2	11.8
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注2)	倍	13.7	12.7
金利償却前当期純利益	百万円	2,030	1,955
支払利息	百万円	148	153
有利子負債総額	百万円	42,746	45,646
期末総資産有利子負債比率 (注2)	%	48.9	50.5
当期運用日数 (注2)	日	184	181

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

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額	平均総資産額＝(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額	平均純資産額＝(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益	
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4月30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	1.02200 (注2)	2018年5月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンX
株式会社あおぞら銀行		441,000						
株式会社みずほ銀行		299,000						
株式会社三井住友銀行		299,000						
株式会社千葉銀行		259,000						
株式会社武蔵野銀行		259,000						
三井住友信託銀行株式会社		107,000						
オリックス銀行株式会社		104,000						
株式会社香川銀行		21,000						
株式会社りそな銀行	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						

有利子負債の状況(2018年4月30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	0.84364	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						
株式会社りそな銀行	2016年5月24日	763,500	0.90364	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		11,500						
株式会社あおぞら銀行	2016年11月24日	1,025,000	0.47364	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	0.31364	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	0.34364	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						

有利子負債の状況(2018年4月30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
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,105,000	0.37364	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						
株式会社みずほ銀行	2017年5月24日	1,090,000	0.72364	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	0.75364	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	0.65364	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						
合計		45,646,000						

有利子負債総合計

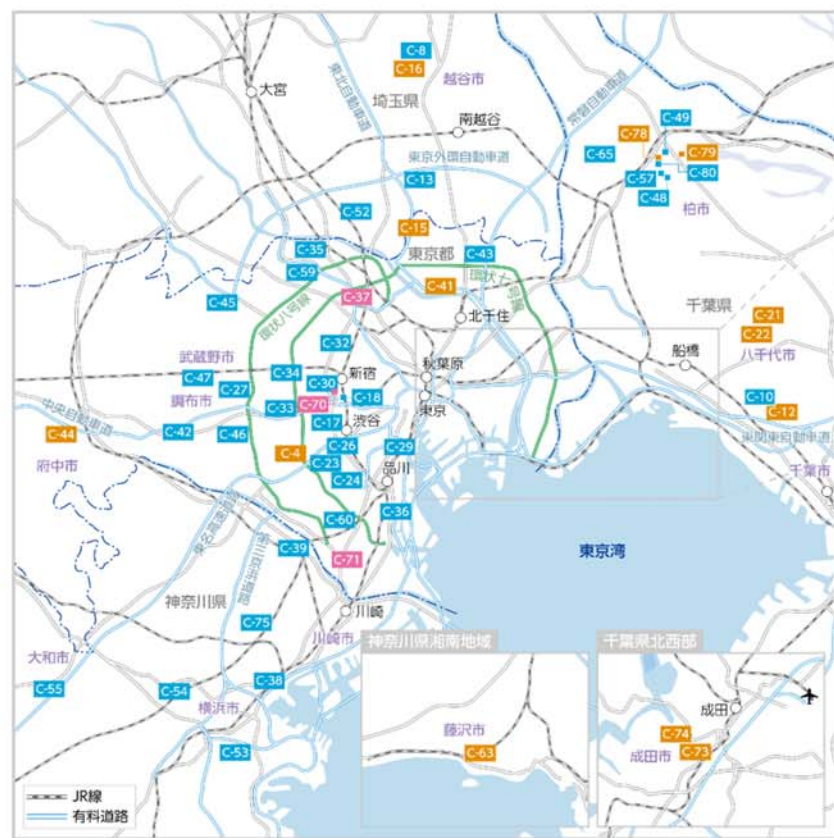
45,646,000千円

(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。

ポートフォリオマップ(2018年5月25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 プロシード藤張本郷	C-29 プロシード三田	C-44 プロシード中河原	C-63 プロシード藤沢鰐沼
C-12 プロシード藤張本郷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 プロシード柏エスト	C-73 プロシードCO-Z東館
C-17 プロシード松溝	C-35 プロシード池根	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 プロシード柏トワフ	

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 プロシード船堀本町	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 プロシード船堀宮本	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 NEW
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-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

G-20 プロシード北堀江	G-33 プロシード仙台小鶴新田
G-21 プロシード西天満	G-34 プロシード仙台上杉
G-22 プロシード神戸元町	
G-23 グループホームたのしい家 大正	
G-26 プロシード井天町	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-28 プロシード西長堀	R-4 プロシード筑波学園都市
G-29 プロシード京橋	
G-30 プロシード兵庫駅前通	
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 プロシード大須

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
決算後取得資産	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25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-73	C-75	G-24	G-25	G-26	R-4
物件名	プロシード西新井	プロシード 日本橋本町	プロシード西新宿	プロシード CO-Z東館	プロシード新横浜	プロシード金山2	プロシード新瑞橋	プロシード弁天町	プロシード 筑波学園都市
物件写真									
所在地	東京都足立区 西新井栄町一丁目	東京都中央区 日本橋本町四丁目	東京都新宿区 西新宿三丁目	千葉県成田市 公津の杜四丁目	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目	愛知県名古屋市中区 金山二丁目	愛知県名古屋市中区 瑞穂通八丁目	大阪府大阪市港区 市岡元町二丁目	茨城県つくば市 この宮三丁目
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/8F	RC/11F・B1F	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	1997年3月10日	2007年4月19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
賃貸可能戸数	294戸	84戸	66戸	111戸	226戸	72戸	72戸	126戸	34戸
取得価格	5,172,000	2,499,000	2,549,000	1,830,000	4,330,000	2,040,400	2,129,600	2,170,000	775,600
(A) 賃貸事業収益	301,570	63,315	58,668	73,754	119,689	69,169	69,023	65,980	25,301
(B) 賃貸事業費用	100,557	14,716	13,686	17,341	22,601	15,049	19,069	12,206	7,075
(C) 賃貸事業収支	201,013	48,598	44,982	56,412	97,087	54,120	49,954	53,773	18,226
(D) 減価償却費	93,698	5,221	6,110	13,175	20,066	17,490	15,764	6,491	8,178
(E) 賃貸事業損益	107,314	43,377	38,872	43,236	77,021	36,629	34,190	47,281	10,047
(F) 資本的支出	100	39,764	637	14,180	1,312	-	-	158	164
(G) NCF=(C)-(F)	200,912	8,833	44,345	42,232	95,775	54,120	49,954	53,614	18,061
年換算NOI利回り(注)	7.8%	4.0%	3.5%	6.2%	4.5%	5.3%	4.7%	5.0%	4.7%
PML値	(アルティア棟)3.9% (オザリア棟)5.0% (集会所棟)3.5% (保育所棟)3.5%	8.3%	4.5%	6.0%	6.9%	6.2%	6.2%	8.1%	3.8%

(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)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (25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	1.3	1,020,548	1,320,000	3,322.17	3,259.12	50	42	98.7	34,733	5.9	1997年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	0.8	593,920	849,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,436	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	619,977	797,000	1,243.80	1,222.12	57	0	96.8	19,616	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	632,333	586,000	1,019.27	1,019.27	9	8	98.3	14,324	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	632,845	743,000	2,076.68	2,076.68	28	22	99.4	20,504	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	458,507	556,000	1,685.73	1,600.93	33	1	98.8	17,938	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	332,953	296,000	1,045.28	985.52	16	7	92.2	7,175	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	266,432	311,000	1,344.74	1,313.56	43	10	93.0	9,550	5.7	1991年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	344,725	332,000	1,218.56	1,157.54	20	7	99.2	10,948	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	279,309	312,000	963.00	934.50	34	3	94.1	8,698	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	301,597	323,000	838.95	805.86	26	6	96.6	9,024	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	223,168	247,000	1,104.84	1,054.62	22	10	88.7	5,940	4.8	1989年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.2	194,446	197,000	648.11	627.11	30	14	91.9	6,019	3.6	1993年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	238,943	247,000	479.52	479.52	24	1	98.6	6,716	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	173,458	225,000	860.55	860.55	15	7	100.0	6,742	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	94,027	106,000	695.81	532.44	12	3	83.0	2,334	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	1.1	889,803	945,000	890.22	869.92	40	6	98.1	21,564	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	485,809	475,000	527.88	527.88	26	0	97.5	11,559	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	475,271	456,000	1,786.58	1,694.51	21	8	99.1	14,250	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	492,353	553,000	1,629.07	1,629.07	27	9	98.7	14,605	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	404,794	386,000	1,805.76	1,672.00	27	32	92.6	10,335	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	357,730	348,000	1,605.12	1,270.72	24	31	79.9	8,262	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	752,398	773,000	808.65	766.09	37	2	98.7	18,020	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	725,355	800,000	831.74	809.86	36	2	100.0	19,481	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	307,013	443,000	570.53	540.85	19	0	100.0	10,316	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	458,739	466,000	485.15	465.95	24	1	100.0	11,109	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	440,064	486,000	680.50	657.25	29	1	100.0	12,564	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	426,299	549,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,596	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	1,440,897	1,680,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,493	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	685,366	700,000	849.08	764.18	50	0	100.0	18,678	10.4	1992年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	352,752	346,000	853.98	813.66	23	0	100.0	9,699	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	256,837	264,000	278.36	262.18	17	0	100.0	6,866	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	795,660	871,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	21,823	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	312,059	251,000	337.05	320.22	20	0	100.0	7,523	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード連根	東京都	284,000	0.3	323,853	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,465	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	1,000,554	952,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,392	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	568,553	558,000	1,206.90	1,126.44	30	0	100.0	14,973	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	264,652	191,000	445.16	428.69	27	0	100.0	8,037	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	672,929	609,000	759.00	759.00	46	0	100.0	15,923	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	263,990	333,000	602.39	602.39	25	1	93.7	6,930	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	3,569,179	6,860,000	20,137.85	19,805.71	294	146	98.6	201,013	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	2007年7月20日

ポートフォリオ一覧(2018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)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (25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	416,642	554,000	764.48	764.48	26	0	98.3	13,042	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	180,235	181,000	518.31	464.25	20	2	92.2	4,424	6.6	1991年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	1.3	1,234,362	1,330,000	3,061.94	2,930.93	54	35	98.6	34,890	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	293,113	282,000	483.43	450.09	29	0	96.6	6,912	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	332,289	333,000	449.96	449.96	28	0	96.4	6,937	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	536,723	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	14,442	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	0.9	691,891	685,000	1,279.93	1,252.21	44	5	98.9	18,553	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	642,393	595,000	1,391.55	1,330.95	47	0	95.5	14,385	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	287,948	372,000	659.68	633.31	24	3	97.2	9,260	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	507,453	598,000	996.44	996.44	40	0	96.7	13,870	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	979,134	825,000	1,630.24	1,520.66	104	1	97.0	22,857	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	583,614	626,000	1,246.48	1,087.88	77	0	95.5	16,750	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	373,266	389,000	855.00	786.60	50	4	92.3	9,850	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	237,671	222,000	741.24	712.44	29	7	91.6	5,150	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	833,723	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	96.2	25,820	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	495,530	641,000	1,149.95	1,093.95	38	6	98.8	16,661	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	1,482,520	2,170,000	5,117.49	5,064.77	88	30	99.0	59,401	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	419,475	537,000	779.84	779.84	35	2	97.3	12,647	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	368,832	392,000	600.62	600.62	35	0	98.6	8,131	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	713,516	923,000	1,635.59	1,569.09	66	17	97.4	24,392	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	514,343	608,000	945.00	945.00	45	1	97.1	13,941	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	0.9	792,471	884,000	2,005.76	1,945.76	25	20	96.5	23,726	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	1,527,965	1,680,000	1,904.45	1,851.15	37	2	95.0	32,856	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	1,003,733	1,160,000	2,976.85	2,913.36	73	0	97.1	32,467	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	851,444	890,000	1,626.54	1,516.70	59	20	97.8	22,074	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	957,559	973,000	2,993.52	2,898.54	63	39	98.4	28,510	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	819,479	876,000	2,140.59	2,140.59	29	6	96.8	22,718	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	2.9	2,598,868	2,490,000	2,553.89	2,511.26	84	7	98.5	48,598	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	2,668,145	2,580,000	2,461.88	2,321.35	66	5	91.8	44,982	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鵜の木	東京都	917,000	1.1	958,746	944,000	1,260.58	1,169.78	29	4	94.4	23,664	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	1,140,569	1,110,000	2,832.74	2,832.74	36	18	97.8	30,140	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-2東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,984,970	1,950,000	6,873.33	6,449.57	111	121	95.2	56,412	6.0	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-2西館	千葉県	971,000	1.1	1,062,242	1,030,000	3,716.05	3,440.40	71	87	94.8	27,931	6.0	1998年3月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	5.1	4,529,388	4,350,000	5,457.56	5,176.18	226	68	94.0	97,087	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	271,944	404,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	11,283	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	2,264,829	2,150,000	2,302.92	2,272.63	64	11	94.3	41,678	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.4	1,246,011	1,220,000	4,099.04	3,857.59	59	22	95.3	29,891	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	306,584	306,000	1,590.30	1,524.78	24	25	90.9	6,647	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	288,963	271,000	788.95	747.31	16	0	94.7	6,284	6.3	1998年2月13日
首都圏主要都市合計			60,605,700	70.8	60,528,720	67,261,000	137,690.28	132,879.25	3,585	971	96.8	1,686,436		

ポートフォリオ一覧(2018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)	期中平均 稼働率 (%) (注4)	賃貸事業収支 (千円) (25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	319,155	457,000	1,101.56	1,053.60	44	6	96.7	12,078	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	234,667	237,000	620.22	620.22	10	8	97.9	5,679	10.5	2006年3月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	674,110	938,000	1,958.44	1,804.94	77	11	91.1	22,111	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	264,760	376,000	922.40	922.40	30	4	93.9	8,563	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	411,937	490,000	1,312.29	1,287.50	46	10	98.5	13,390	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	985,298	1,330,000	2,733.58	2,494.67	94	18	97.2	36,361	6.0	2008年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	484,387	642,000	1,204.65	1,073.79	48	15	91.5	14,496	6.2	2008年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.3	214,482	284,000	752.04	752.04	27	8	98.9	8,871	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	1,937,732	2,440,000	4,146.18	3,897.77	106	8	94.0	54,987	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	892,511	1,130,000	1,775.89	1,717.99	56	3	98.6	26,472	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	800,724	951,000	1,590.64	1,314.69	61	6	95.3	22,679	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	163,955	182,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,118	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	2,107,144	2,220,000	4,218.01	4,155.85	72	31	97.7	54,120	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	2,210,528	2,220,000	5,335.93	4,858.50	72	45	93.4	49,954	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	2,269,037	2,190,000	4,134.70	4,084.52	126	21	97.7	53,773	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	1.3	1,121,326	1,070,000	2,170.80	1,985.48	81	24	92.6	23,206	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	984,010	934,000	1,506.18	1,245.65	52	5	84.6	16,435	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	2,124,603	2,040,000	3,274.56	2,866.16	120	30	86.2	38,044	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	2.0	1,747,262	1,680,000	3,086.99	3,011.75	117	18	90.9	34,724	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	577,127	547,000	1,126.40	1,034.20	40	5	94.7	12,534	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	1.0	882,167	860,000	1,851.30	1,711.05	66	10	98.2	24,048	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	756,875	761,000	1,913.28	1,816.88	63	32	97.4	20,217	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	1,665,206	1,620,000	3,409.93	3,351.27	108	16	98.3	41,088	4.8	2017年2月21日
政令指定都市合計			23,395,100	27.3	23,829,015	25,599,000	50,628.69	47,543.64	1,517	334	94.6	598,948		
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	323,365	472,000	1,223.83	1,223.83	36	7	89.1	12,417	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	365,347	525,000	1,381.34	1,349.09	36	25	95.0	15,010	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	801,161	824,000	2,659.71	2,254.54	34	35	85.4	18,226	3.8	2008年3月3日
地方主要都市合計			1,576,200	1.8	1,489,875	1,821,000	5,264.88	4,827.46	106	67	88.8	45,653		
総合計			85,577,000	100.0	85,847,610	94,681,000	193,583.85	185,250.35	5,208	1,372	96.0	2,331,088	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。

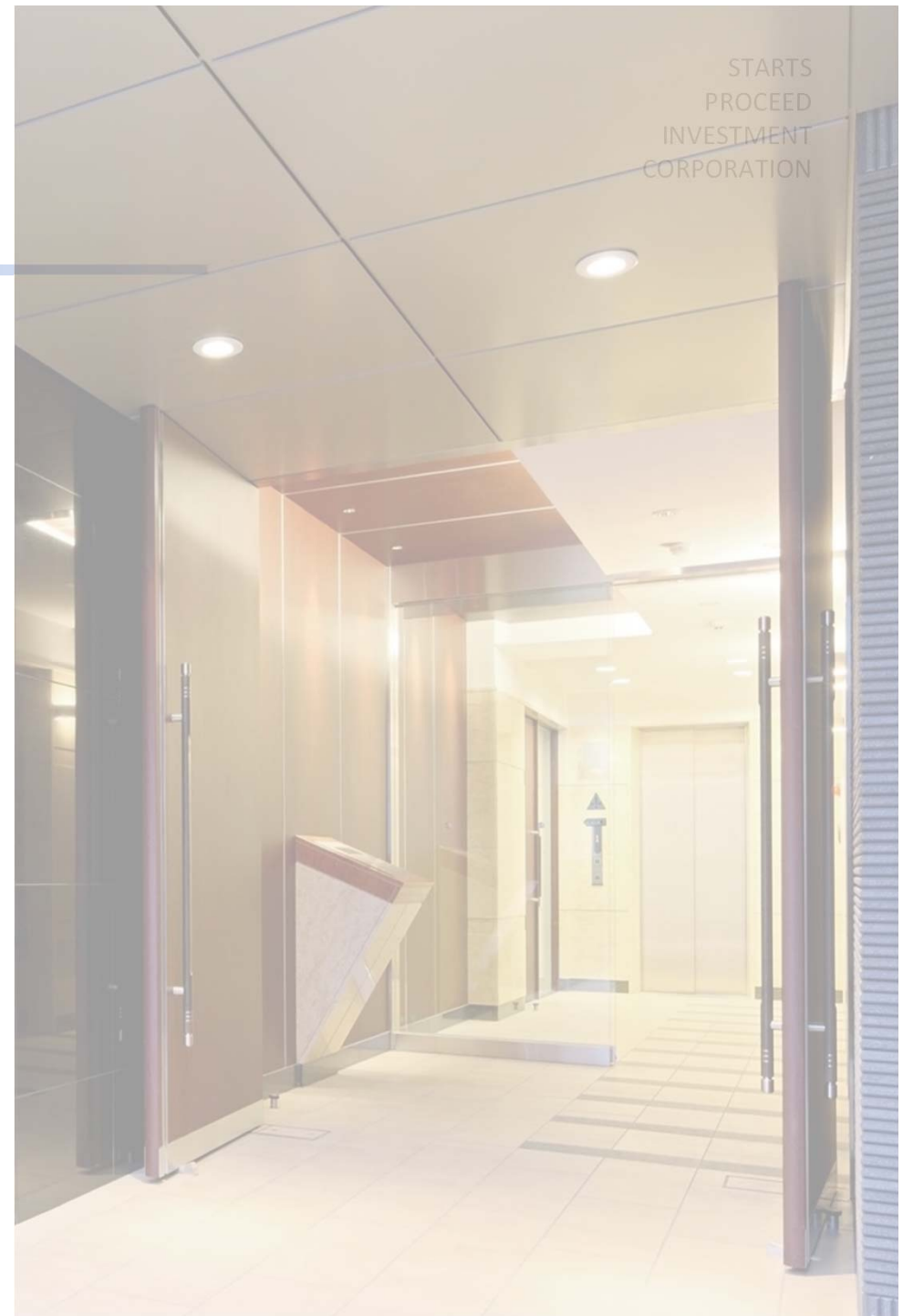
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

(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

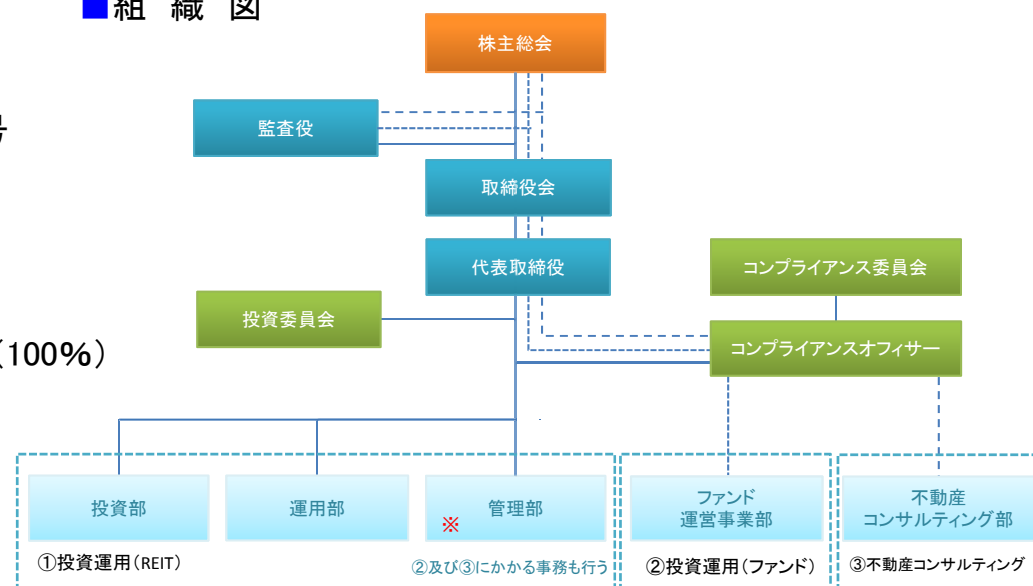
■ 沿 革

- 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
- スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に
商号変更
- 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 スタートゥ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4月30日現在の情報です。