

第21期(平成28年4月期)決算説明会資料
平成28年6月15日

第21期決算概要

第21期決算ハイライト	3
第21期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第22期・第23期の業績予想について	5
運用資産の稼働状況	6
運用資産に関する賃貸借条件の状況	7
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	8
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	9
運用資産の各指標の推移	10
財務状況	11
投資口価格の推移	12
投資主の状況(平成28年4月30日現在)	13

今後の運用方針

第22期以降の運用方針	15
平成28年5月6日取得物件の概要	16
取得候補物件	17
スポンサーによる開発物件①	18
スポンサーによる開発物件②	19
平成28年5月24日 リファイナンスの概要①	20
平成28年5月24日 リファイナンスの概要②	21

参考資料

貸借対照表	23
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	24
主要な経営指標とキャッシュ・フロー計算書	25
有利子負債の状況(平成28年4月30日現在)①	26
有利子負債の状況(平成28年4月30日現在)②	27
有利子負債の状況(平成28年4月30日現在)③	28
ポートフォリオマップ	29
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第21期実績)	30
主要物件の収益状況(第21期実績)	31
ポートフォリオ一覧(平成28年4月30日現在)①	32
ポートフォリオ一覧(平成28年4月30日現在)②	33
ポートフォリオ一覧(平成28年4月30日現在)③	34

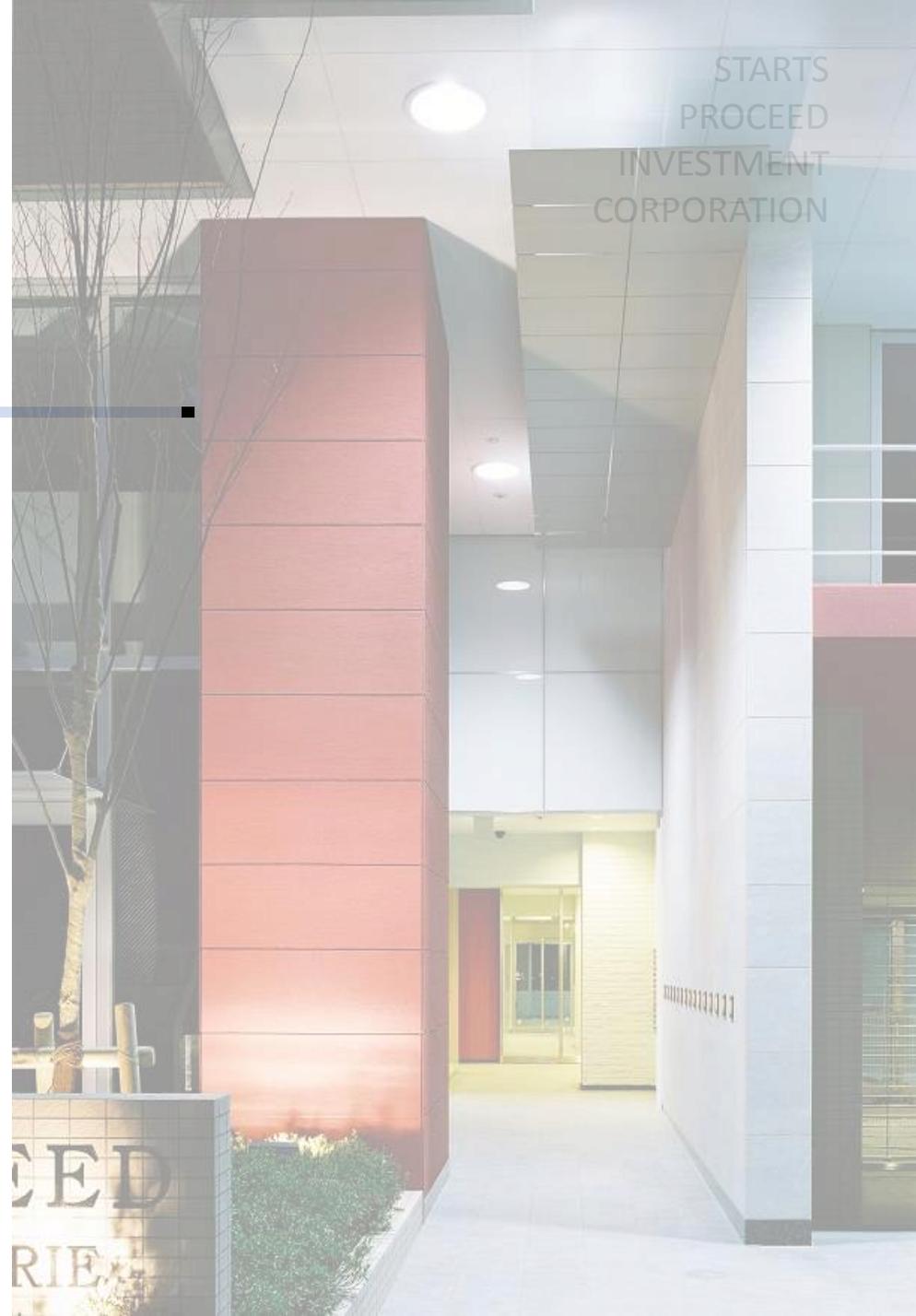
運用会社の概要

スターツアセットマネジメント株式会社	36
--------------------	----

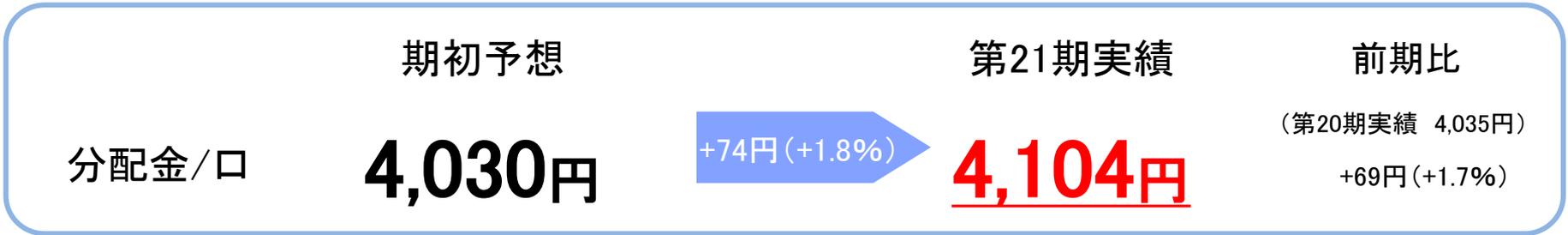
STARTS
PROCEED
INVESTMENT
CORPORATION

第21期決算概要

CEED
RIE



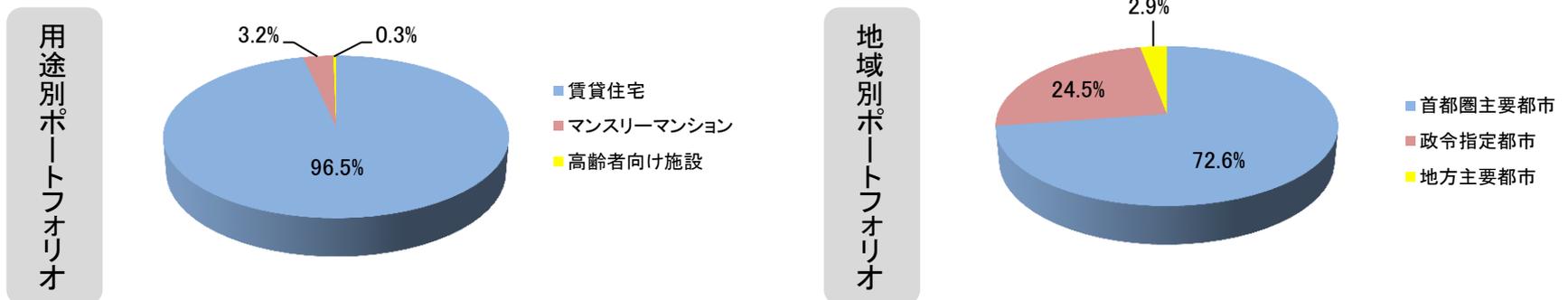
■ 第21期分配金 期初予想を上回る実績を達成



■ 第21期末(平成28年4月30日)保有資産の概要

取得価格合計	<u>57,110</u> 百万円	総賃貸可能戸数	<u>3,969</u> 戸
物件数	<u>96</u> 棟	総賃貸可能駐車場台数	<u>992</u> 台
総賃貸可能面積	<u>146,415.29</u> m ²	稼働率(第21期末)	<u>95.9</u> %
平均築年数	<u>14.7</u> 年	NOI 利回り (年換算取得価格ベース)	<u>5.9</u> %
		償却後利回り	<u>4.2</u> %

■ ポートフォリオデータ(保有資産96物件)



(注) 今後の記載で断りがない限り、金額は切捨て、割合及び平均により少数以下を有する値は、四捨五入にて記載しています。以下、同じです。

第21期決算 前期実績及び期初予想との比較

(百万円)

	第20期実績	第21期予想 (注)	第21期実績	対第20期 実績 との差異	主な差異の要因	対第21期 予想 との差異	主な差異の要因	
営業収益	2,220	2,240	2,239	18	■営業収益	△1	■営業収益	
	1,306	1,326	1,321	14	賃料+11 礼金+3 更新料+5	△5	賃料+5 礼金△3 更新料△1	
営業費用	賃貸事業費用	1,011	1,028	1,029	17	■営業費用 賃貸事業費用 修繕費+22 定期保守代金△3 その他費用 資産運用報酬△1 共通委託調査費△1	1	■営業費用 賃貸事業費用 広告費△5 修繕費+12 減価償却費△2 水道光熱費他△5 その他費用 公租公課△1 専門家報酬等△5
	その他費用	294	298	291	△3		△7	
営業利益	914	913	918	3		4		
営業外収益	6	1	6	0		5		
営業外費用	217	212	209	△8		△2		
経常利益	703	702	715	11	■営業外費用 融資関連費用△5 支払利息△4	12	■営業外費用 支払利息△2	
当期純利益	701	700	713	11		12		
1口当たり分配金(円)	4,035	4,030	4,104	69	—	74	—	

分配金
第21期:4,104円

第20期実績との差異

第21期は賃料等の増額と融資関連費用、支払利息削減により、前期を上回る分配金となりました。

第21期予想との差異

各種費用・支払利息等の削減により、予想を上回る分配金となりました。

(注)第21期の予想は、平成28年12月15日時点において、一定の前提条件の下に算出したものです。

第22期・第23期の業績予想について

(百万円)

	第21期実績	第22期予想	対第21期実績との差異	差異の理由	第23期予想	対第22期予想との差異	差異の理由	
営業収益	2,239	2,246	7	■営業収益 賃料+15 礼金△3 更新料△5 借主修繕負担金△1	2,264	18	■営業収益 賃料+9 礼金+2 更新料+3	
営業費用	1,321	1,337	16		1,359	22		
	賃貸事業費用	1,029	1,036	6		1,051	15	
	その他費用	291	300	9	■営業費用 賃貸事業費用 修繕費△7 定期保守代金+2 減価償却費+8 その他費用 資産運用報酬+4 共通委託調査費+3 その他費用+4 公租公課△2	307	7	■営業費用 賃貸事業費用 広告費+4 修繕費+4 減価償却費+3 更新手数料+2 その他費用 資産運用報酬△3 公租公課+4 その他各費用+4
営業利益	918	909	△8		904	△4		
営業外収益	6	1	△5		1	0		
営業外費用	209	193	△15		187	△6		
経常利益	715	716	1	■営業外費用 融資関連費用△10 支払利息△1 新投資口発行費償却△3	718	1	■営業外費用 融資関連費用△3 支払利息△2	
当期純利益	713	714	1		716	1		
1口当たり分配金(円)	4,104	4,110	6	—	4,120	10	—	
取得価格(百万)	57,110	57,860	750		57,860	—		
物件数(件)	96	97	1	—	97	—	—	
総戸数(戸)	3,969	3,998	29		3,998	—		

第22期予想について

季節変動(非繁忙期)による賃料収入があるものの、1物件(プロシード葛西2)取得による賃料収入の増加、また金融コスト等の営業外費用の削減等の効果により、分配金は前年比6円増の4,110円と予想しました。
期中平均稼働率は95.8%を予想しています。

第23期予想について

季節変動(繁忙期)等により、営業収益、営業費用等に若干の増減はあるものの、金利を取り巻く市況の影響による支払利息の削減と、金融機関への交渉による手数料等の削減を見込み、分配金は4,120円を予想しています。
期中平均稼働率は96.0%を予想しています。

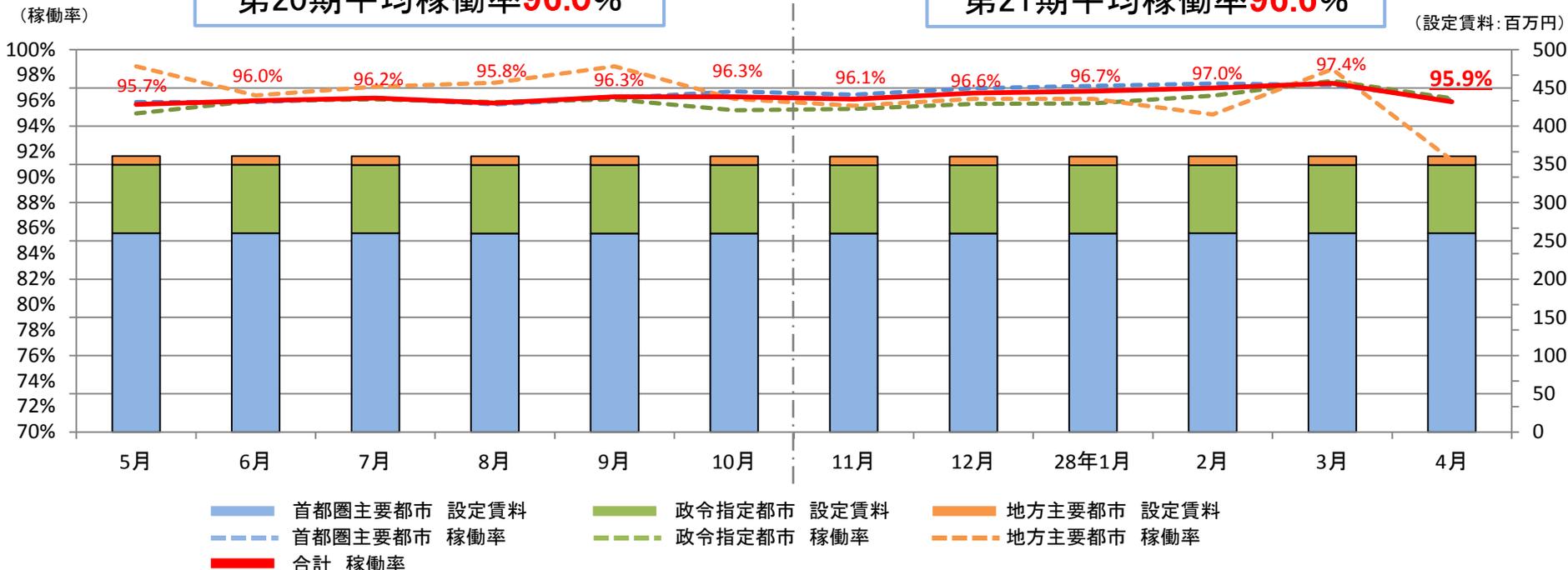
予想分配金
第22期: 4,110円
第23期: 4,120円

(注) 上記の第22期・第23期の予想数値は、平成28年6月14日時点において、一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、営業費用、そのうち賃貸事業費用、営業利益、営業外収益、営業外費用、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金等は、今後の不動産等の追加取得または売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。

■ 期中稼働率・設定賃料の推移^(注1)

第20期平均稼働率**96.0%**

第21期平均稼働率**96.6%**



(注1) 設定賃料は賃料と共益費の合計です。

■ 設定礼金の合計額と設定賃料比^(注2)

(期末時点)

	第18期	第19期	第20期	第21期
保有物件数	89物件	96物件	96物件	96物件
合計(千円)	184,992	192,622	190,298	191,543
設定賃料(月)	0.81	^(注3) 0.69	0.68	0.68

第21期の稼働率は**95%**以上の安定的な水準での推移となりました。
期中の平均稼働率は対前年比0.6%増の**96.6%**を達成しました。

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

(注3) 第19期に取得した7物件の設定賃料比は0.11カ月です。7物件を除く89物件の第19期設定賃料比は、0.81カ月となります。

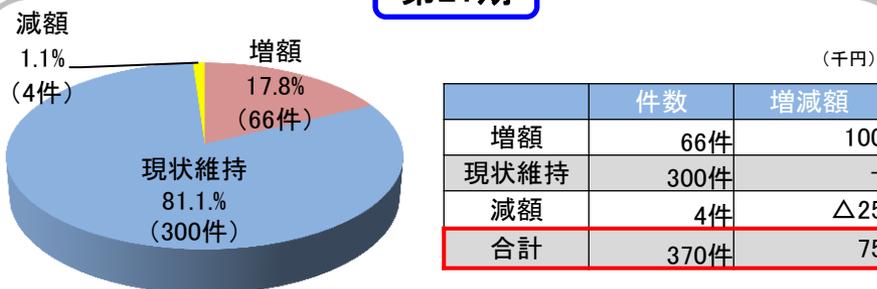
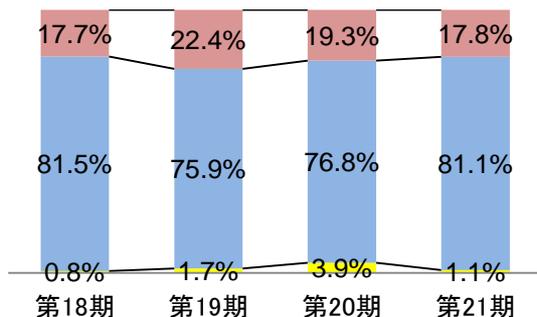
運用資産に関する賃貸借条件の状況

■更新・新規募集時の条件設定 (注1)

第21期

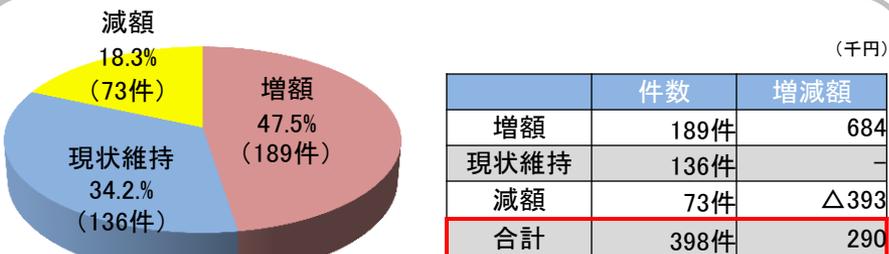
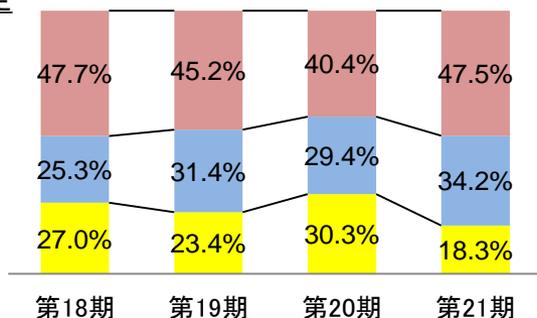
更新時の改定賃料

- 増額
- 現状維持
- 減額



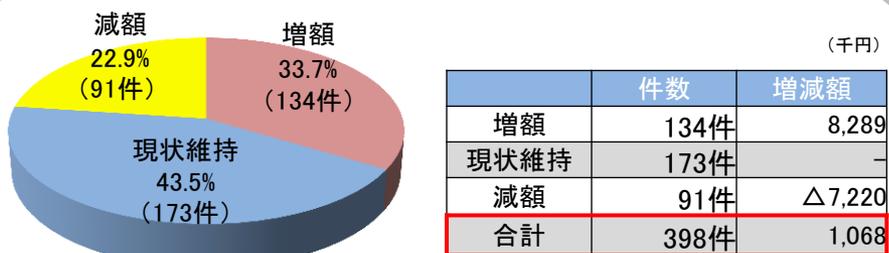
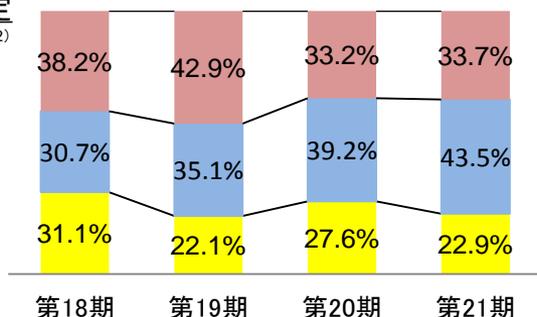
新規募集時の賃料設定

- 増額
- 現状維持
- 減額



新規募集時の礼金設定 (注2)

- 増額
- 現状維持
- 減額



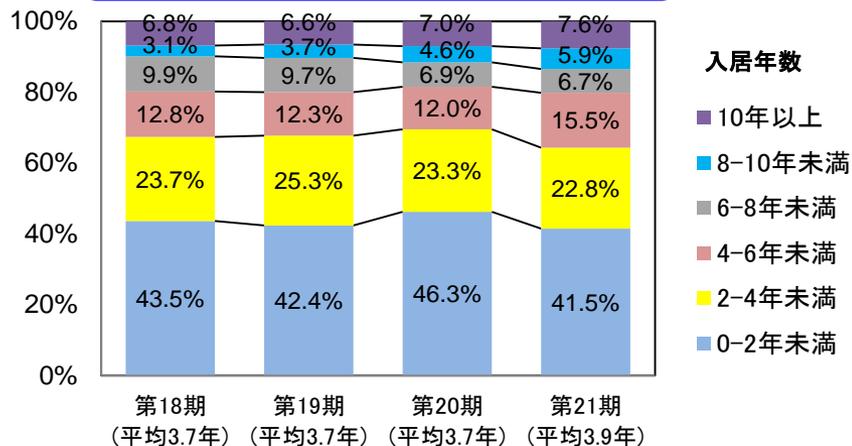
新規募集時の賃料設定について、今期はプラスに転じました。
更新設定については6期連続、礼金設定については3期連続、増額を確保しています。

(注1) 条件設定における数値は、パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件のものは含まれていません。

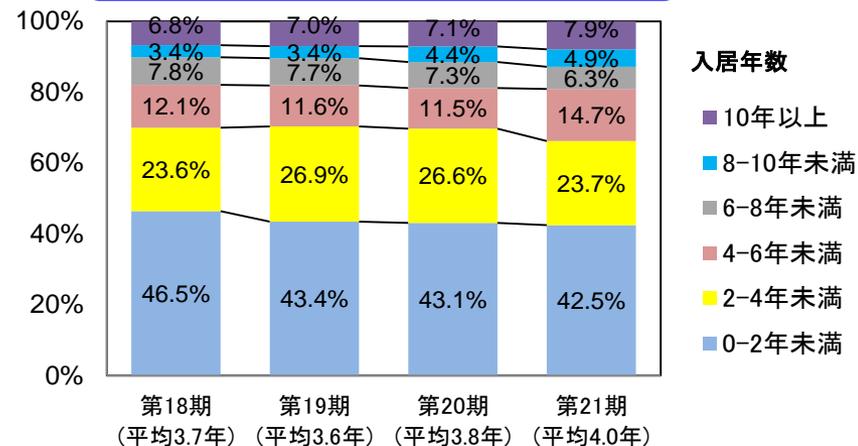
(注2) 「新規募集時の礼金設定」は、従前入居していたエンドテナントから収受した礼金の総額と、解約後の募集時に設定した礼金の総額との差額を記載しています。

運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第18期～第21期末の入居実績)

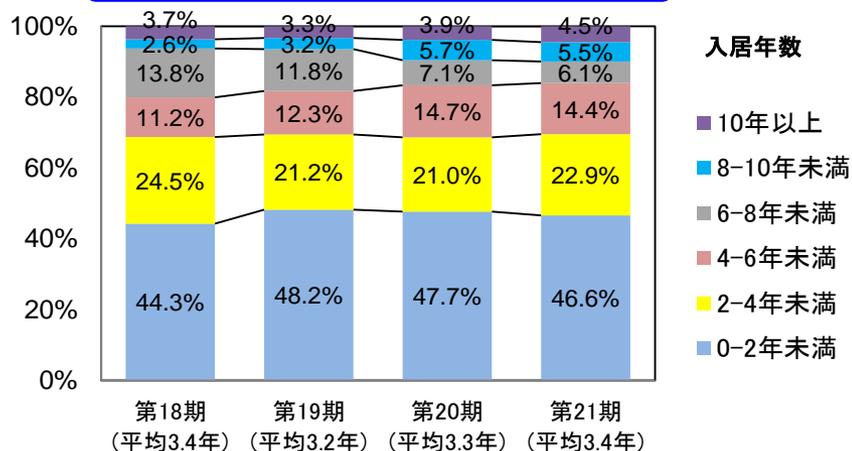
全体 (第21期末:平均3.9年)



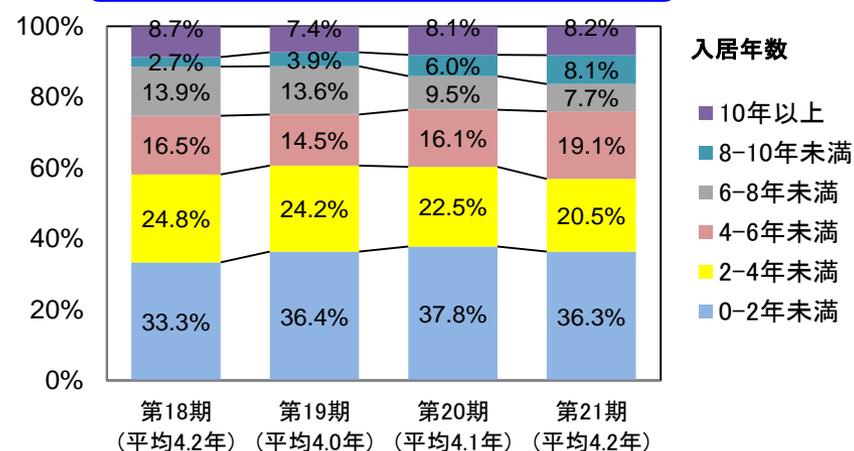
シングル (第21期末:平均4.0年)



DINKS (第21期末:平均3.4年)



ファミリー (第21期末:平均4.2年)



全体において2年未満の入居が減少していますが、4年以上の入居が増加し、平均入居期間が延びる傾向があります。

(注1)「入居年数」は、各期末時点での入居世帯に関する入居年数ごとに集計しています。

(注2) 賃貸住宅を対象として作成しているため、(G-23)グループホーム「たのしい家 大正」は集計から除外しています。

(注3) 全体には店舗事務所(48区画)を含め算出しています。また、空室は除外しています。

(注4) 全体・シングル・DINKS・ファミリーの各平均入居期間は、小数第2位以下を切捨てにしています。

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

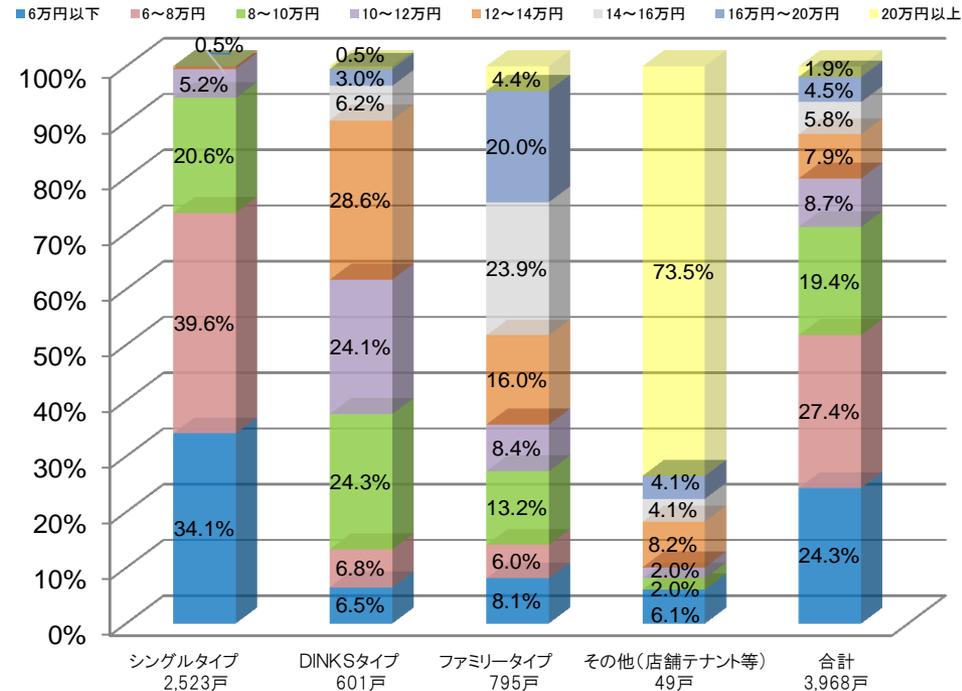
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、最も需要の安定している平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

住戸タイプ別平均賃料帯 (注1～5)

住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額 (円)	増減 (%)
	前期	当期		
シングルタイプ	68,555	68,537	△ 18	△ 0.0
DINKSタイプ	107,949	107,921	△ 28	△ 0.0
ファミリータイプ	131,310	131,269	△ 41	△ 0.0
その他(店舗テナント等)	414,427	416,264	1,837	0.4
全体平均	91,366	91,365	△ 1	△ 0.0



本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯



本投資法人のポートフォリオの特徴 = 中間所得者層向け

シングルタイプ	6～10万円未満の賃料帯	60.2%
DINKSタイプ	8～12万円未満の賃料帯	48.4%
ファミリータイプ	8～16万円未満の賃料帯	61.5%

(注1) 平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、ポートフォリオの市場価値・競争力を適切に反映させるため、レントロールに記載されている賃料を採用しています。

(注2) 平均賃料の増減の割合は、小数第2位を四捨五入して表示しています。

(注3) 「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第21期末である平成28年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注4) 「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。

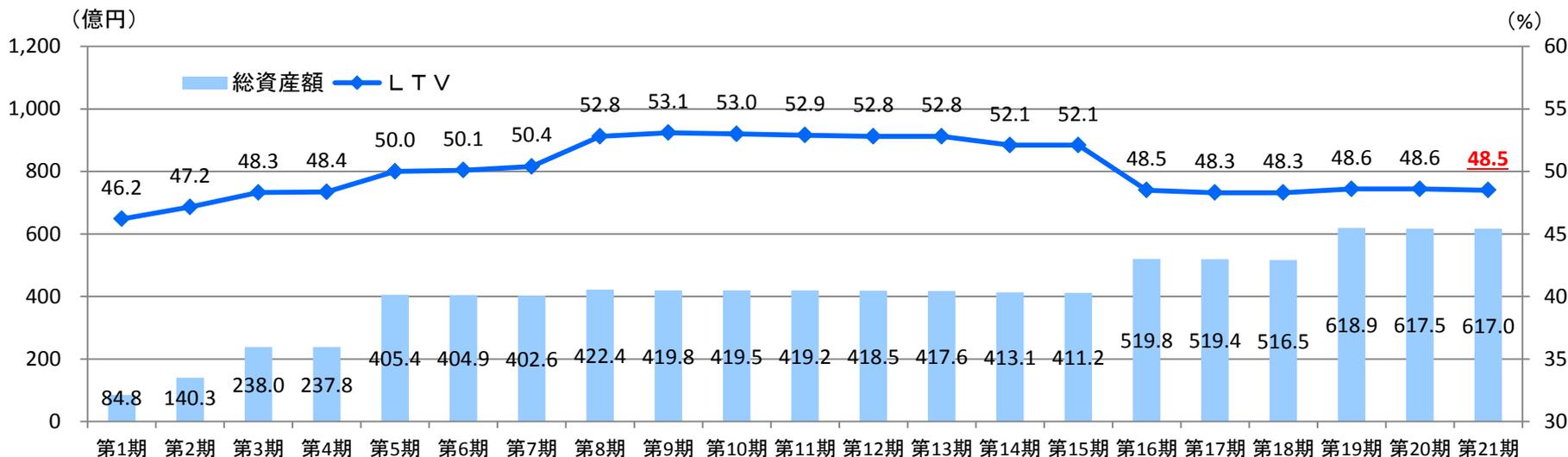
(注5) 賃貸住宅を対象として作成しているため、(G-23)グループホームたのしい家 大正は集計から除外しています。

	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)		稼働率 (期末時点) (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (年換算取得価格 ベース) (%) (注)		NOI利回り (年換算鑑定評価額 ベース) (%) (注)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
			取得時	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期	第20期	第21期
首都圏主要都市 (72.6%)	41,487	41,452	44,732	45,499	96.7	96.1	1,217	1,224	5.9	5.9	5.4	5.4	4.2	4.3
政令指定都市 (24.5%)	13,969	14,217	15,505	15,731	95.3	96.2	408	408	5.8	5.8	5.3	5.2	4.1	4.1
地方主要都市 (2.9%)	1,654	1,666	1,839	1,873	96.1	91.3	57	52	6.9	6.4	6.2	5.6	4.6	4.1
合計	57,110	57,336	62,077	63,103	96.3	95.9	1,683	1,685	5.9	5.9	5.4	5.3	4.2	4.2

(注) NOI利回りは、NOI実績を年換算した数値を、取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。

第21期の鑑定評価額は、対前期比で**10.2**億円増加し、含み益は**57.6**億円となっています。
NOI利回り(年換算取得価格ベース)は、全体で**5.9**%となっています。

■ 総資産額及びLTV推移

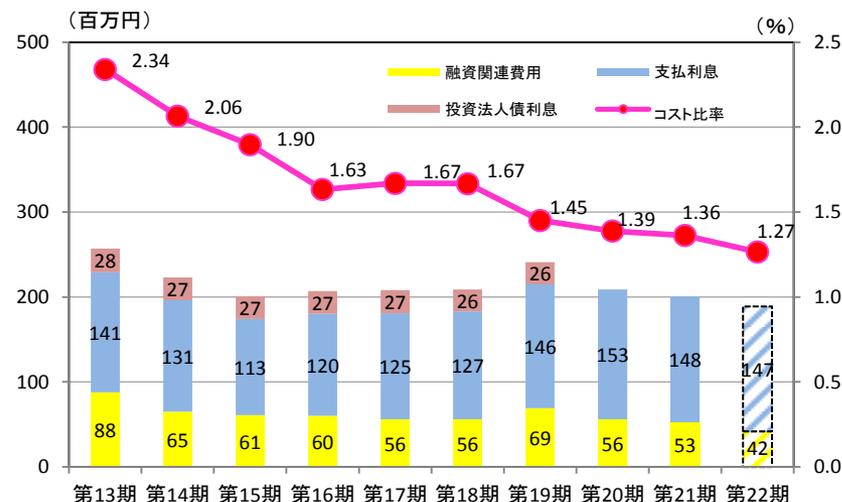


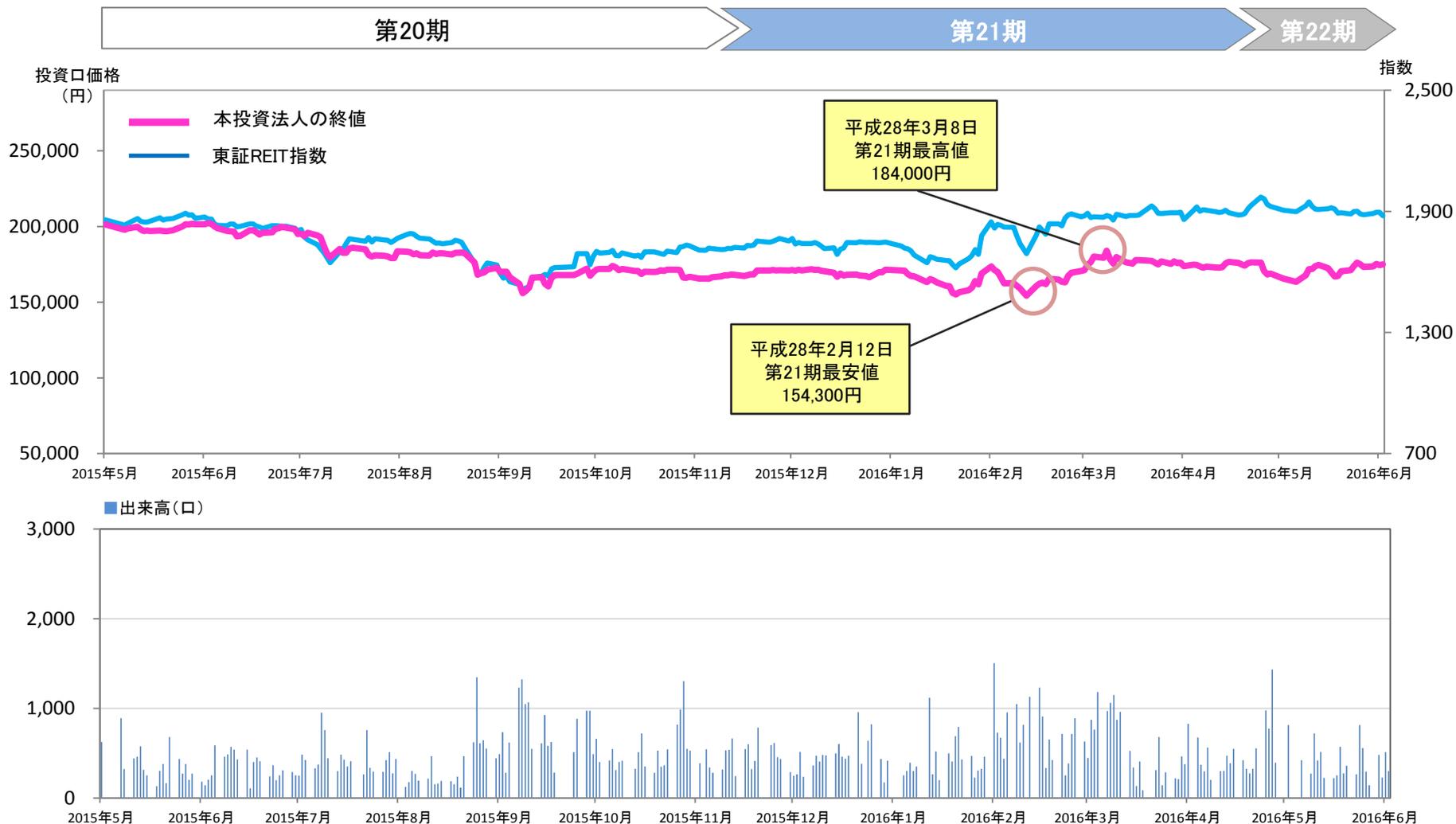
(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みます。)を期末総資産額で除することにより算出しています。

■ 第21期末有利子負債残高(平成28年4月30日)

	(百万円)
借入残高	
1年内返済予定の長期借入金	9,318
長期借入金	20,590
借入金合計	29,908
有利子負債比率(%)	48.5

■ 有利子負債コストの推移

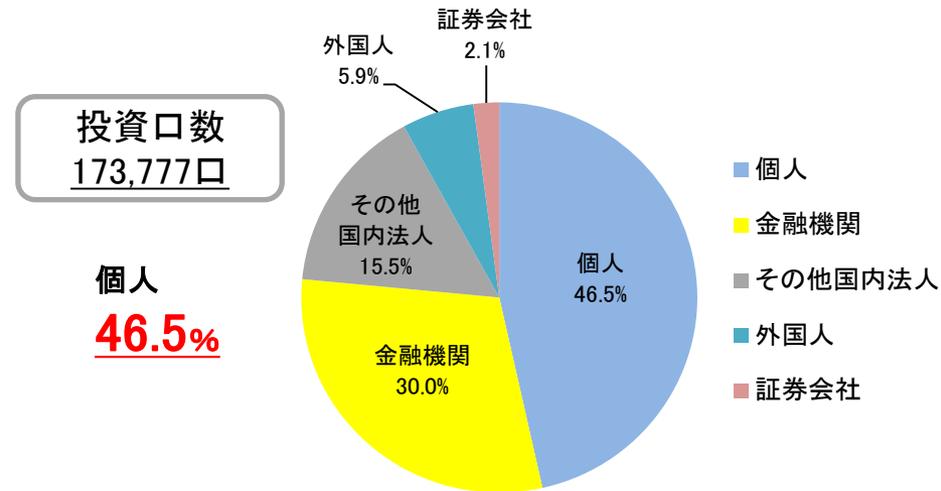
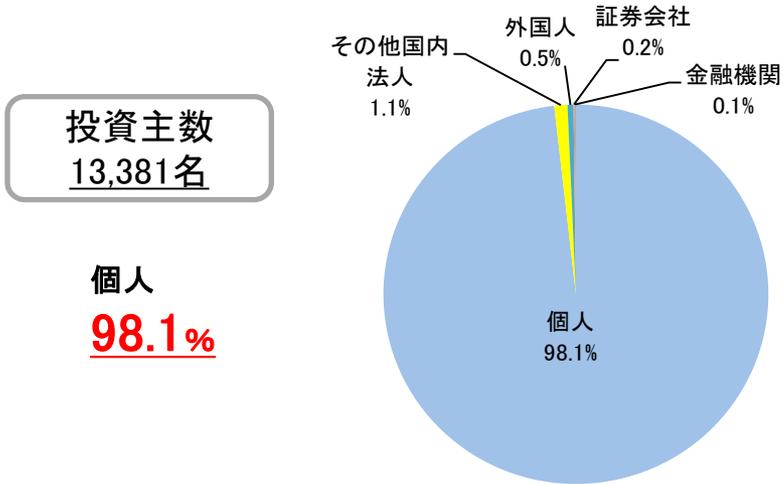




第21期中における投資口価格の終値ベース最高値は**184,000円**(平成28年3月8日)、最安値は**154,300円**(平成28年2月12日)でした。

投資主の状況(平成28年4月30日現在)

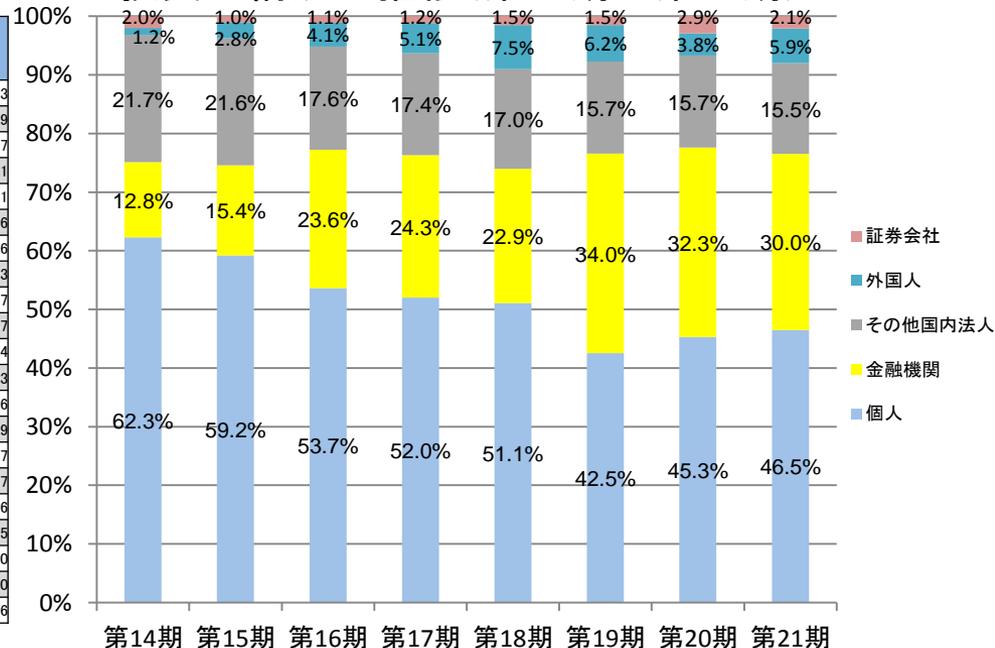
第21期末の投資主及び投資口の構成



第21期末の主要投資主

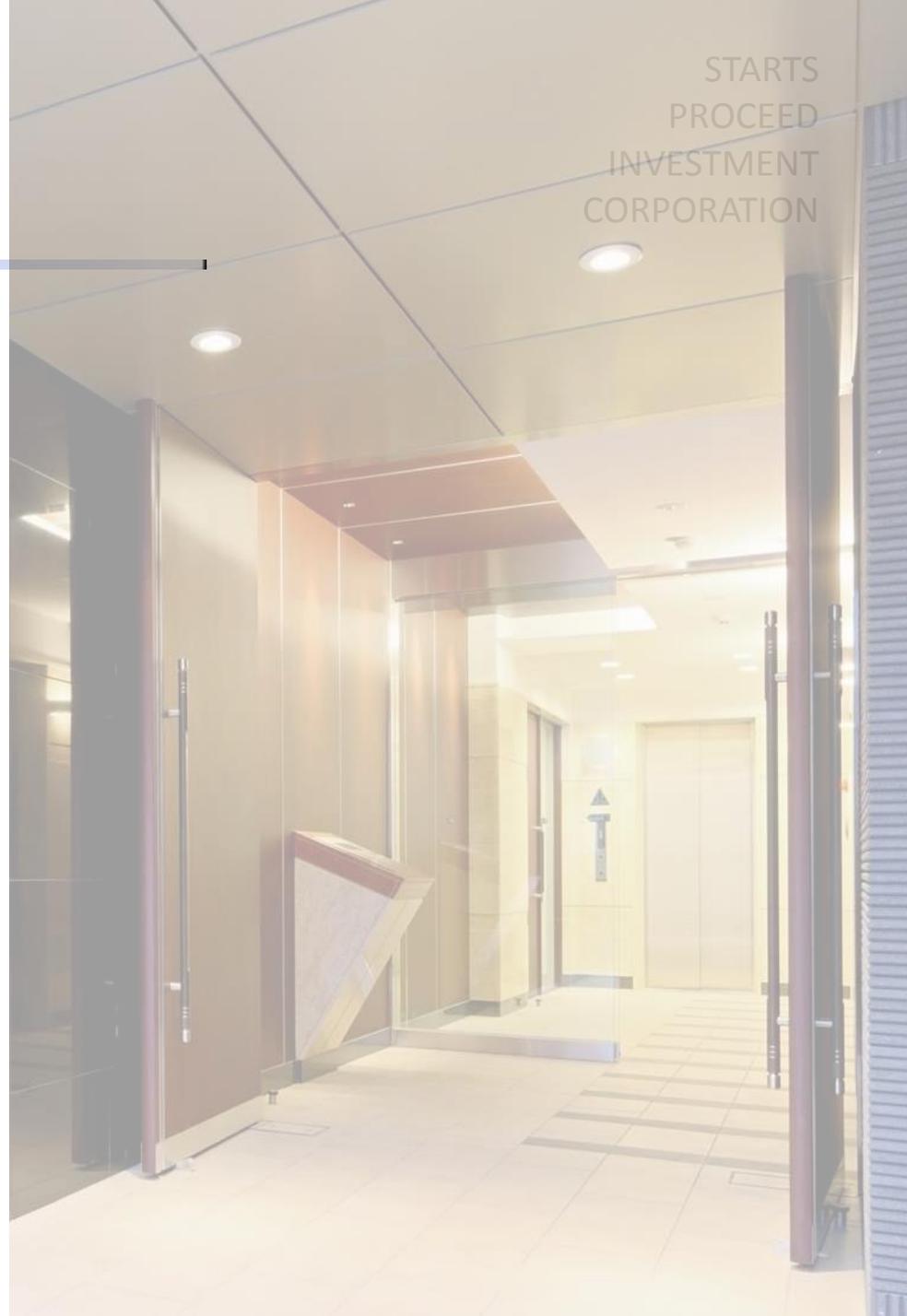
氏名または名称	所有投資口数(口)	投資主比率(%) (注)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	28,379	16.33
2 スターツコーポレーション株式会社	22,591	12.99
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,295	4.77
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,936	3.41
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,418	3.11
6 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	2,204	1.26
7 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,853	1.06
8 藤山 恭一	1,806	1.03
9 CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,170	0.67
10 吉田商事株式会社	1,000	0.57
11 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	939	0.54
12 MSIP CLIENT SECURITIES	928	0.53
13 村石 久二	800	0.46
14 野村證券株式会社	681	0.39
15 米沢信用金庫	650	0.37
16 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	646	0.37
17 MORGAN STANLEY & CO. LLC	635	0.36
18 株式会社SBI証券	621	0.35
19 福田 大志	534	0.30
20 BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	532	0.30
合計	85,618	49.26

投資主構成の推移(第14期～第21期)



(注)投資主比率については、少数第2位未満を切捨てています。

今後の運用方針



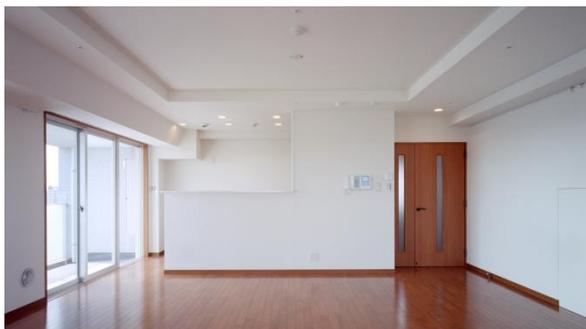
第21期の主な取組み

第22期(平成28年10月期)以降の新たな取組み

<p>外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○スタートズグループとの協力関係強化 ⇒入札を回避し、高利回物件の取得 ○ウェアハウジング物件の積み上げ ⇒本郷、大須の完成と安定運用 ⇒仙台にて大型物件着工 ⇒流山おおたかの森にて、駅前市有地活用事業者を選定 	<ul style="list-style-type: none"> ○資産規模1,000億円を目標に安定した物件取得の実施 ○プロシード葛西2の自己資金による取得 ⇒スタートズCAMIによる免震施工物件 ○スタートズグループとの協力関係の更なる強化 <ul style="list-style-type: none"> ・開発による高利回物件の取得 ・ホテル案件への取組み ・公募プロポーザル等による優良物件の開発
<p>内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 定期保守・修繕コスト削減 <ul style="list-style-type: none"> ・スケールメリットの最大有効活用によるコストダウンの継続交渉 ・更なる見積額精査によるコスト削減、合理的な費用支出の推進 ○ 賃貸条件(賃料・礼金)の上昇 <ul style="list-style-type: none"> ・デザインリフォームによる賃料維持を継続 ・意匠性向上(アクセントクロス、建具、床材)、設備アップグレード ○ 稼働率の向上 <ul style="list-style-type: none"> ・過去成功事例に基づいた物件毎の効果的なキャンペーン発動 ・賃貸住宅需要期のテナント入替の即時対応 	<ul style="list-style-type: none"> ○稼働率の確保・キャンペーン最適化、モデルルーム推進による効果 ○原状回復工事に伴う意匠性の向上 (アクセントクロス、建具更新、設備更新) ○大規模修繕による資産価値・市場競争力向上 <ul style="list-style-type: none"> ・外装リフレッシュ工事 (C-02)プロシード東陽町 (G-01)プロシード本通 ・昇降機改修工事(昇降機内意匠改善・照明LED化) (C-05)プロシード瑞江 (C-33)プロシード新高円寺 (C-36)プロシード大井町 (C-44)プロシード中河原一番館・二番館 (C-52)プロシード西川口
<p>財務戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 格付けの取得に向けた取組み ○ LTVの保守的な運用 ○ 財務基盤の一層の強化(長期化、分散化、固定化比率の向上) 	<ul style="list-style-type: none"> ○金利動向を勘案しながらの検討 ○格付けの取得に向けた取組み ○LTVの保守的な運用 ○バンクフォーメーションの更なる拡充

安定した分配金の確保

■ (C-68) プロシード葛西2



(C-68) プロシード葛西2			
用途	賃貸住宅	総賃貸可能戸数	29戸
所在地	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号	総賃貸駐車台数	6戸
		総賃貸可能面積	2,140.59㎡
取得価格	750,000千円	建築時期	平成15年9月
構造/階数	鉄筋コンクリート造/13階建	稼働率 (平成28年6月5日時点)	89.8%
■ 東京メトロ東西線『葛西』駅より徒歩10分 ■ 大手町まで東西線で16分			

■ 外部からの取得物件



プロシード兵庫駅前通	
所在	兵庫県神戸市
構造・規模	RC13階建
竣工年	平成20年2月
戸数	1K 116戸 テナント 1戸
稼働率 (平成28年 6月5日時点)	82.1%

■ スターツの既存顧客からの取得物件



プロシード瑞穂	
所在	愛知県名古屋市
構造・規模	RC11階建
竣工年	平成19年2月
戸数	1K 40戸
稼働率 (平成28年 6月5日時点)	83.2%

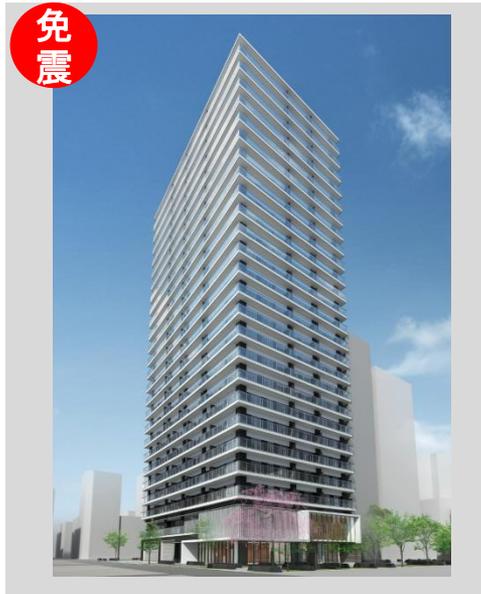


プロシードCO-Z西館	
所在	千葉県成田市
構造・規模	RC8階建
竣工年	平成10年1月
戸数	1R 8戸 2LDK 63戸
稼働率 (平成28年 6月5日時点)	97.0%



プロシードCO-Z東館	
所在	千葉県成田市
構造・規模	RC8階建
竣工年	平成9年3月
戸数	1LDK 14戸 2LDK 27戸 3LDK 22戸 3DK 39戸 テナント 9戸
稼働率 (平成28年 6月5日時点)	94.9%

■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業



免震



アルファグランデ千桜タワー

所在地 千代田区神田東松下町22番地ほか
敷地面積 3,428.53㎡
地域地区 商業地域 防火地域
構造規模 25階建鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(基礎免震)
延べ面積 26,968.33㎡
高さ 88.12m
建物用途 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設
URL <http://www.chizakura.jp/index.html>

アルファグランデ千桜タワーは、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地を、定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した中堅所得者向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。

平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スターツコーポレーション株式会社が事業者として選定され、平成30年7月の竣工に向けて建築中です。

■ 完成物件



免震

プロシード南行徳2
(千葉県市川市)

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

稼働率(注): 97.3%



プロシード九段下
(東京都千代田区)

構造・規模: RC10階建
竣工年: 平成27年3月
戸数: 1LDK 16戸
1R 2戸

稼働率: 94.4%



プロシード鞆ノ木
(東京都大田区)

構造・規模: RC5階建
竣工年: 平成27年9月
戸数: 1LDK 29戸

稼働率: 89.7%



免震

プロシード本郷
(東京都文京区)

構造・規模: RC9階建(免震)
竣工年: 平成28年1月
戸数: 1LDK 15戸
2LDK 1戸
1K 7戸

稼働率: 100%



プロシード大須
(愛知県名古屋市中区)

構造・規模: RC12階建
竣工年: 平成28年3月
戸数: 1K 66戸

稼働率: 95.5%



仙台上杉プロジェクト
(宮城県仙台市)

構造・規模: RC13階建
竣工年: 平成29年3月
戸数: 2LDK 8戸
1K 100戸

稼働率: 95.5%

■ その他開発予定事業

(注)稼働率は平成28年6月5日時点の面積ベースにて算出し、小数点第二位を四捨五入しています。

スポンサーによる開発物件②

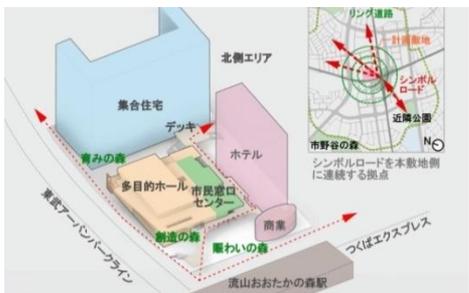
■ 流山おおたかの森 市有地開発事業



格調高い本格コンサートホール



3つの施設を駅直結のデッキで接続



スケジュール

- 平成29年1月 工事着工 予定
- 平成30年12月 ホール棟・集合住宅棟 竣工引渡 予定
- 平成31年6月 集合住宅棟 竣工予定

事業スキーム



スタートアップコーポレーションが流山市から定期借地として借り受けた後、スタートアップシード投資法人が転定期借地として借り受けて、ホテルを所有予定

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(㎡)	2,096㎡	1,033㎡	2,597㎡
建ぺい率(%)	49.90%	51.60%	65.80%
容積対象床面積(㎡)	19,535㎡	8,398㎡	3,798㎡
容積率(%)	400.0%	400.0%	87.40%
構造	RC造 基礎免震	鉄骨造	RC造+鉄骨造
階数(階)	地上14階	地上11階、PH1階	地上2階、PH1階
最高高さ(m)	46.0m	48.8m	15.0m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲 192戸 賃貸 49戸 タウンマネジメント協議会の設立 保健所設置 	<ul style="list-style-type: none"> 客室167室(スイートルーム有) バンケット、大浴場、フィットネススタジオ設置 カフェ、コンビニ、レストランを誘致予定 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧席515席 前後移動可能な観覧席 ホワイエと一体化して利用可能 利用者に優しい市民窓口

■リファイナンス対象ローン

(百万円)

タームローン		Q	V	合計
期間		2.5年	1.5年	
総額		3,100	2,647	5,747
内訳	りそな銀行	650	752	1,402
	あおぞら銀行	450	465	915
	三井住友銀行	500	317	817
	千葉銀行	500	275	775
	武蔵野銀行	500	275	775
	みずほ銀行	-	317	317
	オリックス銀行	150	110	260
	三井住友信託銀行	-	113	113
	みずほ信託銀行	100	-	100
	香川銀行	-	23	23
	東日本銀行	250	-	250
変動金利 (注)		基準金利 +0.85%	基準金利 +0.50%	
返済方法		期限一括		



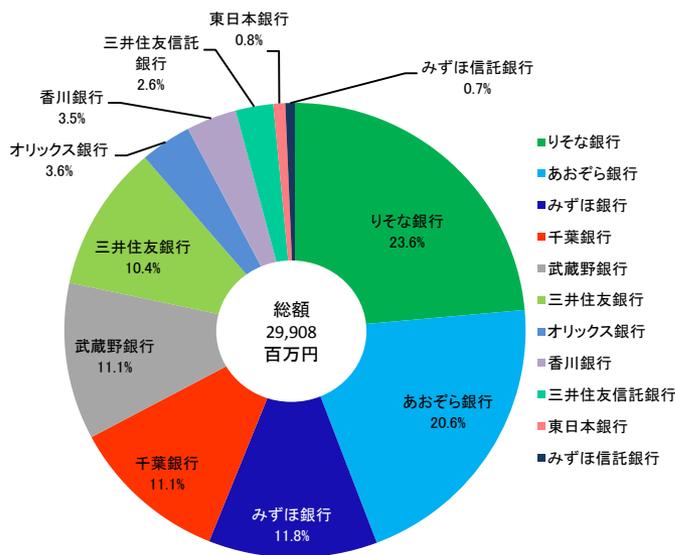
(百万円)

タームローン		2B	2C	合計	増減
期間		6年	7年		
総額		2,873.5	2,873.5	5,747	-
内訳	りそな銀行	763.5	763.5	1,527	125
	あおぞら銀行	520	520	1,040	125
	三井住友銀行	408.5	408.5	817	-
	千葉銀行	387.5	387.5	775	-
	武蔵野銀行	387.5	387.5	775	-
	みずほ銀行	158.5	158.5	317	-
	オリックス銀行	130	130	260	-
	三井住友信託銀行	56.5	56.5	113	-
	みずほ信託銀行	50	50	100	-
	香川銀行	11.5	11.5	23	-
	東日本銀行	-	-	-	△250
変動金利 (注)		基準金利 +0.79%	基準金利 +0.85%		
返済方法		期限一括			

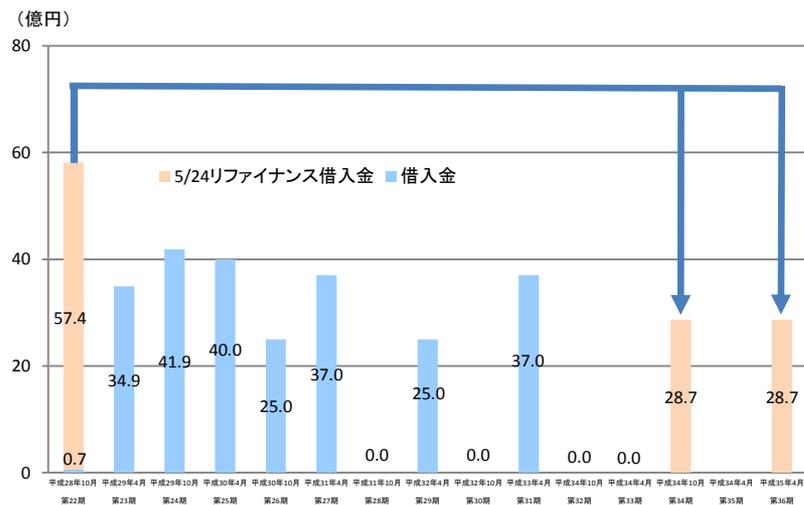
(注) 基準金利とは、全銀協1ヶ月日本円TIBORを指します。

	第21期末	5/24 リファイナンス前	5/24 リファイナンス後
平均残存期間	1.67年	1.80年	2.98年
固定化比率	29.0%	41.5%	41.5%

■ リファイナンス後の借入金総額アロケーション



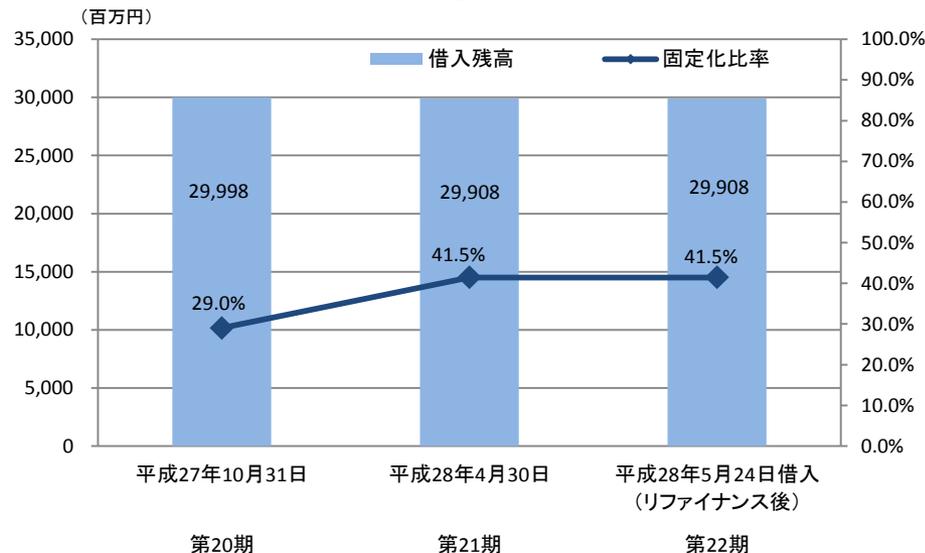
■ リファイナンス後の有利子負債返済期の分散状況



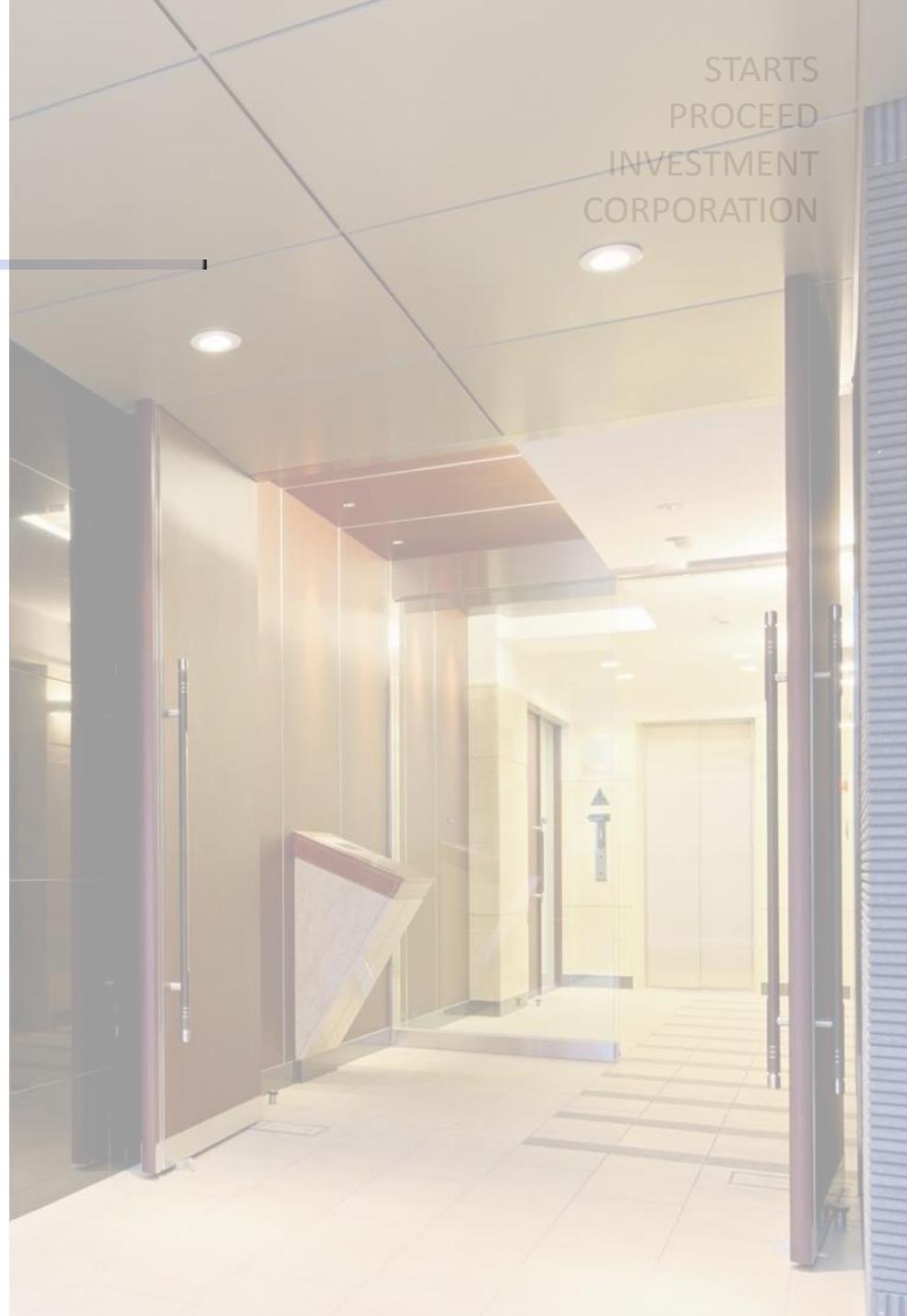
■ リファイナンス後の借入先の内訳

借入先内訳	借入残高(百万円)
りそな銀行	7,051
あおぞら銀行	6,175
みずほ銀行	3,541
千葉銀行	3,332
武蔵野銀行	3,332
三井住友銀行	3,103
オリックス銀行	1,077
香川銀行	1,055
三井住友信託銀行	790
東日本銀行	250
みずほ信託銀行	200
合計	29,908

■ リファイナンス後の固定化比率



参考資料



貸借対照表

(千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,773,761	2,109,258	335,496
信託現金及び信託預金	1,521,969	1,474,924	△ 47,044
営業未収入金	22,044	25,293	3,249
前払費用	95,384	86,644	△ 8,740
繰延税金資産	80	82	1
未収消費税等	1,601	1,854	252
その他	3,414,843	3,698,058	283,214
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	32,836,018	32,967,262	131,244
減価償却累計額	△ 4,982,292	△ 5,411,860	△ 429,567
信託建物(純額)	27,853,725	27,555,402	△ 298,323
信託構築物	1,044,827	1,045,362	534
減価償却累計額	△ 412,788	△ 444,399	△ 31,610
信託構築物(純額)	632,039	600,963	△ 31,076
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 1,625	△ 1,930	△ 304
信託機械及び装置(純額)	3,750	3,445	△ 304
信託工具、器具及び備品	253,268	261,894	8,626
減価償却累計額	△ 111,641	△ 126,250	△ 14,608
信託工具、器具及び備品(純額)	141,626	135,644	△ 5,982
信託土地	29,040,889	29,040,889	-
有形固定資産合計	57,672,032	57,336,345	△ 335,686
無形固定資産			
ソフトウェア	-	5,742	5,742
無形固定資産合計	-	5,742	5,742
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	530,919	530,919	-
長期前払費用	100,531	104,084	3,553
その他	9,418	9,843	424
投資その他の資産合計	650,869	654,847	3,978
固定資産合計	58,322,901	57,996,935	△ 325,966
繰延資産			
投資口交付費	16,468	9,552	△ 6,916
繰延資産合計	16,468	9,552	△ 6,916
資産合計	61,754,213	61,704,545	△ 49,667

(千円)

	前期 (平成27年10月31日)	当期 (平成28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	9,615,553	9,318,673	△ 296,880
営業未払金	91,565	138,033	46,467
未払金	144,300	140,948	△ 3,352
未払費用	1,669	2,340	670
未払法人税等	1,898	1,951	53
未払消費税等	12,970	5,358	△ 7,612
前受金	998	1,423	425
その他	536	252	△ 283
流動負債合計	9,869,491	9,608,980	△ 260,511
固定負債			
長期借入金	20,383,174	20,590,277	207,103
信託預り敷金及び保証金	580,778	571,457	△ 9,321
資産除去債務	123,463	124,481	1,018
固定負債合計	21,087,416	21,286,216	198,800
負債合計	30,956,907	30,895,196	△ 61,711
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	30,096,023	30,096,023	-
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	701,281	713,325	12,043
剰余金合計	701,281	713,325	12,043
投資主資本合計	30,797,305	30,809,348	12,043
純資産合計	30,797,305	30,809,348	12,043
負債純資産合計	61,754,213	61,704,545	△ 49,667

■ 損益計算書

(千円)

	前期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	当期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入 ①	2,220,571	2,239,022	18,450
営業収益合計	2,220,571	2,239,022	18,450
営業費用			
貸貸事業費用 ②	1,011,956	1,029,954	17,998
資産運用報酬	173,120	171,513	△ 1,607
資産保管手数料	7,771	7,769	△ 1
一般事務委託手数料	22,347	22,484	137
役員報酬	1,800	1,200	△ 600
その他営業費用	89,367	88,089	△ 1,277
営業費用合計	1,306,362	1,321,011	14,649
営業利益	914,209	918,011	3,801
営業外収益			
受取利息	288	320	32
受取保険金	5,170	5,457	287
未払分配金戻入	1,045	909	△ 135
その他	74	-	△ 74
営業外収益合計	6,578	6,688	109
営業外費用			
支払利息	153,422	148,983	△ 4,439
投資口交付費償却	6,916	6,916	-
融資関連費用	56,763	53,027	△ 3,736
その他	540	540	-
営業外費用合計	217,642	209,466	△ 8,175
経常利益	703,145	715,232	12,086
税引前当期純利益	703,145	715,232	12,086
法人税、住民税及び事業税	1,956	2,000	43
法人税等調整額	5	△ 1	△ 6
法人税等合計	1,961	1,998	36
当期純利益	701,183	713,233	12,050
前期繰越利益	98	91	△ 6
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	701,281	713,325	12,043

①「貸貸事業収入」

(千円)

	前期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	当期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	増減
賃貸料	1,949,795	1,961,458	11,663
共益費	113,855	115,318	1,463
駐車場収入	61,509	61,044	△ 465
付帯収入	2,185	1,514	△ 671
その他貸貸事業収入	93,226	99,687	6,461
合計	2,220,571	2,239,022	18,451

②「貸貸事業費用」

(千円)

	前期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	当期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	増減
管理業務費	136,705	133,345	△ 3,360
修繕費	70,216	92,736	22,520
公租公課	129,949	129,986	37
信託報酬	34,885	33,673	△ 1,212
水道光熱費	44,504	44,943	439
損害保険料	7,446	7,453	7
減価償却費	474,700	476,092	1,392
その他貸貸事業費用	113,548	111,723	△ 1,825
合計	1,011,956	1,029,954	17,998

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	当期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	701,281,775円	713,325,446円	12,043,671円
II 分配金の額	701,190,195円	713,180,808円	11,990,613円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,035円)	(4,104円)	(69円)
III 次期繰越利益	91,580円	144,638円	53,058円

主要な経営指標とキャッシュ・フロー計算書

■ 主要な経営指標

	単位	前期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	当期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	61,754	61,704
純資産額 (b)	百万円	30,797	30,809
出資総額	百万円	30,096	30,096
発行済投資口の総口数 (c)	口	173,777	173,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	177,223	177,292
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,034	4,104
分配金総額 (d)	百万円	701	713
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,035	4,104
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,035)	(4,104)
(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)	%	1.1(2.3)	1.2(2.3)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3(4.5)	2.3(4.6)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	49.9	49.9
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	96	96
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	3,969	3,969
総賃貸可能面積	m ²	146,415.29	146,415.29
期末稼働率 (注4)	%	96.3	95.9
減価償却費	百万円	474	476
資本的支出額	百万円	41	140
賃貸NOI (Net Operating Income) (注3)	百万円	1,683	1,685
1口当たりFFO (Funds from Operation) (注3)	円	6,806	6,883
FFO倍率(注3)	倍	12.4	12.2
デット・サービス・カバーレッジ・レシオ (注3)	倍	8.7	9.0
金利償却前当期純利益	百万円	1,329	1,338
支払利息	百万円	153	148
有利子負債総額	百万円	29,998	29,908
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	48.6	48.5
当期運用日数 (注3)	日	184	182

(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-不動産等売却損益)÷発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格÷年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバーレッジ・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可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前期 (平成27年 5月 1日～ 平成27年10月31日)	当期 (平成27年11月1日～ 平成28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	703,145	715,232
減価償却費	474,700	476,290
投資口交付費償却	6,916	6,916
受取利息	△ 288	△ 320
支払利息	153,422	148,983
営業未収入金の増減額(△は増加)	4,714	△ 3,249
前払費用の増減額(△は増加)	13,812	8,740
未収消費税等の増減額(△は増加)	37,165	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	12,970	△ 7,612
営業未払金の増減額(△は減少)	13,042	△ 10,034
未払金の増減額(△は減少)	2,640	△ 3,334
長期前払費用の増減額(△は増加)	14,649	△ 3,553
その他	250	△ 2
小計	1,437,141	1,328,056
利息の受取額	288	320
利息の支払額	△ 152,568	△ 148,312
法人税等の支払額	△ 2,109	△ 1,947
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,282,752	1,178,117
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	△ 96,415	△ 83,903
無形固定資産の取得による支出	-	△ 5,940
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	37,105	39,990
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 48,702	△ 49,312
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 13,041	△ 424
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 121,054	△ 99,590
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入金の返済による支出	△ 3,700,000	-
長期借入れによる収入	3,700,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 78,776	△ 3,789,776
分配金の支払額	△ 725,242	△ 700,298
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 804,019	△ 790,074
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	357,678	288,452
現金及び現金同等物の期首残高	2,938,052	3,295,731
現金及び現金同等物の期末残高	3,295,731	3,584,183

■長期借入金

区分	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
長期借入金	株式会社みずほ銀行	平成24年5月24日	1,173,611	1.46071	平成29年5月24日	(注3)	借換資金	無担保 無保証	タームローンI
	株式会社あおぞら銀行	平成25年5月1日	250,980	1.16055	平成28年11月24日	(注4)	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローンM
	株式会社りそな銀行		250,979						
	株式会社みずほ銀行		227,480						
	株式会社三井住友銀行		227,480						
	オリックス銀行株式会社		94,000						
	三井住友信託銀行株式会社		94,000						
	株式会社千葉銀行		47,000						
	株式会社武蔵野銀行		47,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成25年5月24日	741,660	1.16055	平成28年11月24日	(注5)	借換 資金	無担保 無保証	タームローンP
	株式会社りそな銀行		490,679						
	株式会社千葉銀行		313,020						
	株式会社武蔵野銀行		313,020						
	株式会社香川銀行		306,440						
	株式会社みずほ銀行		84,600						
	株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	0.96048	平成28年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンQ
	株式会社千葉銀行		500,000						
	株式会社武蔵野銀行		500,000						
	株式会社三井住友銀行		500,000						
	株式会社あおぞら銀行		450,000						
	株式会社東日本銀行		250,000						
	オリックス銀行株式会社		150,000						
	みずほ信託銀行株式会社		100,000						
	株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	1.11048	平成29年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンR
	株式会社千葉銀行		500,000						
	株式会社武蔵野銀行		500,000						
	株式会社三井住友銀行		500,000						
	株式会社あおぞら銀行		450,000						
株式会社東日本銀行	250,000								
オリックス銀行株式会社	150,000								
みずほ信託銀行株式会社	100,000								

■長期借入金

区分	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
長期借入金	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	752,000	0.61048	平成28年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンV
	株式会社あおぞら銀行		465,000						
	株式会社みずほ銀行		317,000						
	株式会社三井住友銀行		317,000						
	株式会社千葉銀行		275,000						
	株式会社武蔵野銀行		275,000						
	三井住友信託銀行株式会社		113,000						
	オリックス銀行株式会社		110,000						
	株式会社香川銀行		23,000						
	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	1,137,000	0.86048	平成29年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンW
	株式会社あおぞら銀行		703,000						
	株式会社みずほ銀行		479,000						
	株式会社三井住友銀行		479,000						
	株式会社千葉銀行		415,000						
	株式会社武蔵野銀行		415,000						
	三井住友信託銀行株式会社		171,000						
	オリックス銀行株式会社		167,000						
	株式会社香川銀行		34,000						
	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	711,000	1.02200 (注2)	平成30年5月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンX
	株式会社あおぞら銀行		441,000						
	株式会社みずほ銀行		299,000						
	株式会社三井住友銀行		299,000						
	株式会社千葉銀行		259,000						
	株式会社武蔵野銀行		259,000						
	三井住友信託銀行株式会社		107,000						
	オリックス銀行株式会社		104,000						
	株式会社香川銀行		21,000						
	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	711,000	1.19000 (注2)	平成31年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンY
	株式会社あおぞら銀行		441,000						
	株式会社みずほ銀行		299,000						
	株式会社三井住友銀行		299,000						
	株式会社千葉銀行		259,000						
	株式会社武蔵野銀行		259,000						
	三井住友信託銀行株式会社		107,000						
	オリックス銀行株式会社		104,000						
	株式会社香川銀行		21,000						

■長期借入金

区分	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
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	平成27年5月22日	1,054,000	0.90700 (注2)	平成30年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンZ
	株式会社りそな銀行		787,000						
	株式会社千葉銀行		382,000						
	株式会社武蔵野銀行		382,000						
	株式会社みずほ銀行		331,000						
	株式会社香川銀行		325,000						
	株式会社三井住友銀行		241,000						
	オリックス銀行株式会社		99,000						
	三井住友信託銀行株式会社		99,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成27年11月24日	1,054,000	0.99000 (注2)	平成32年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2A
	株式会社りそな銀行		787,000						
	株式会社千葉銀行		382,000						
	株式会社武蔵野銀行		382,000						
	株式会社みずほ銀行		331,000						
	株式会社香川銀行		325,000						
	株式会社三井住友銀行		241,000						
	オリックス銀行株式会社		99,000						
	三井住友信託銀行株式会社		99,000						
	小計		29,908,951						

有利子負債総合計

29,908,951千円

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

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

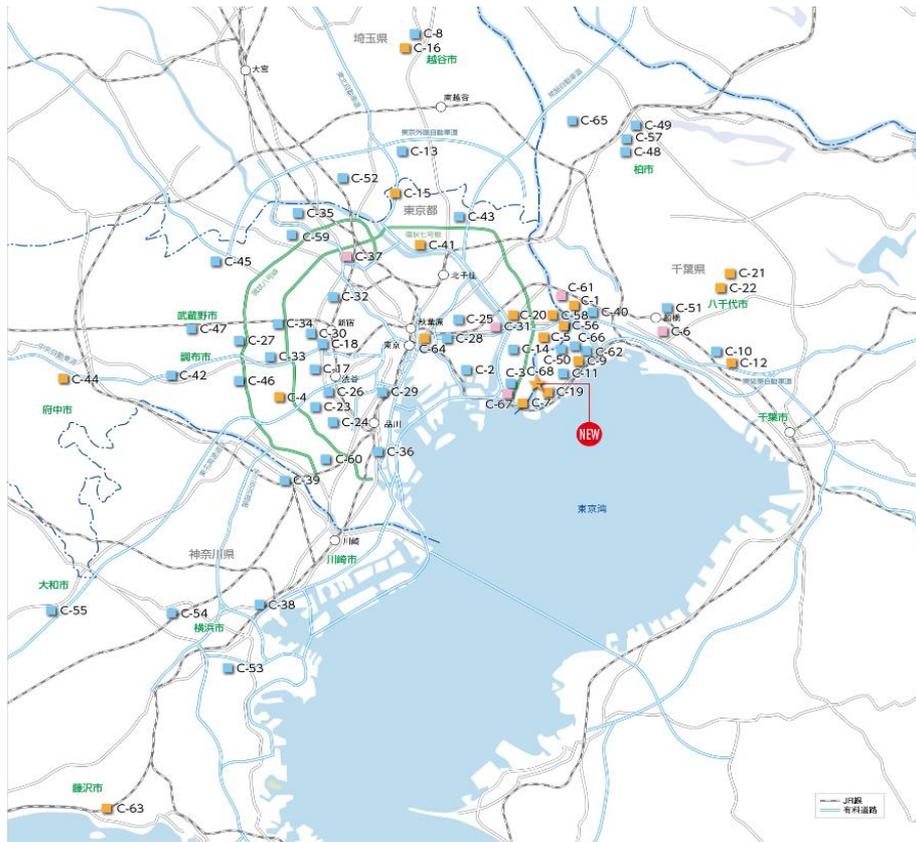
(注3) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。

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

(注5) 返済については分割とし、平成25年5月末日を初回として、以降平成28年10月末日までの期間の毎月末日に3,988千円を返済し、返済期限である平成28年11月24日に総額2,225,489千円を返済します。

(注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(9,318,673千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

■ 首都圏主要都市68物件



取得済資産	シングルタイプ	DINKSタイプ	ファミリータイプ	高齢者向け施設
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	
C-1 プロシード市川	C-13 プロシード東川口	C-25 プロシード本所南営業棟	C-37 プロシード十条	C-49 プロシード船ノール
C-2 プロシード東横町	C-14 プロシード船越	C-26 プロシード目黒営業倉庫	C-38 プロシード白美	C-50 プロシード行徳駅前
C-3 プロシード葛西	C-15 プロシード竹ノ塚	C-27 プロシード杉並駅前	C-39 プロシード新太子	C-51 プロシード船橋本町
C-4 プロシード三軒茶屋	C-16 プロシードせんげん台2	C-28 プロシード両国	C-40 プロシード本八幡	C-52 プロシード西川口
C-5 プロシード瑞江	C-17 プロシード松涛	C-29 プロシード三田	C-41 プロシード西新井	C-53 プロシード弘明寺
C-6 プロシード船橋宮本	C-18 プロシード参宮橋	C-30 プロシード中野新橋	C-42 プロシード鎌布	C-54 プロシード船橋2
C-7 プロシード南葛西	C-19 プロシード清安	C-31 プロシード船戸	C-43 プロシードTX六町	C-55 プロシード船橋大塚
C-8 プロシードせんげん台	C-20 プロシード新小岩	C-32 プロシード高田馬場	C-44 プロシード中河原	C-56 プロシード船橋2
C-9 プロシード行徳	C-21 プロシード八千代緑ヶ丘 I	C-33 プロシード新高円寺	C-45 プロシード大倉学園	C-57 プロシード船橋タワー
C-10 プロシード幕張本郷	C-22 プロシード八千代緑ヶ丘 II	C-34 プロシード高円寺南	C-46 プロシード千歳鳥山	C-58 プロシード東武薬師
C-11 プロシード南行徳	C-23 プロシード都立大学	C-35 プロシード大井町	C-47 プロシード三鷹	C-59 プロシード東武薬師
C-12 プロシード幕張本郷2	C-24 プロシード都立大学2	C-36 プロシード大井町	C-48 プロシード船橋エース	C-60 プロシード船橋エース

■ 政令指定都市・地方主要都市29物件



取得済資産	シングルタイプ	DINKSタイプ	ファミリータイプ
-------	---------	----------	----------

- ◆ 首都圏主要都市 **68件**
- ◆ 政令指定都市 **25件**
- ◆ 地方主要都市 **4件**

合計 97件

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第21期実績)

(千円)

	首都圏主要都市	政令指定都市	地方主要都市	ポートフォリオ全体
取得価格	41,487,700	13,969,000	1,654,100	57,110,800
総賃貸可能戸数(戸)	2,768	1,078	123	3,969
(A)賃貸事業収入	1,620,285	546,675	72,061	2,239,022
賃貸料収入	1,546,148	524,422	67,250	2,137,820
その他収入	74,136	22,253	4,811	101,201
(B)賃貸事業費用	396,017	138,488	19,356	553,862
賃借料	42,966	1,091	-	44,057
物件管理委託費	43,073	13,298	2,275	58,647
公租公課	89,604	36,108	4,274	129,986
水道光熱費	34,002	9,542	1,398	44,943
修繕費	60,131	28,290	4,313	92,736
定期保守代金	49,070	22,402	3,225	74,697
保険料	5,320	1,926	206	7,453
仲介手数料及び広告費	18,696	15,688	1,524	35,909
信託報酬	23,251	8,973	1,448	33,673
その他賃貸事業費用	29,899	1,166	690	31,756
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	1,224,267	408,187	52,704	1,685,160
(D)減価償却費	337,774	119,181	19,136	476,092
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	886,493	289,006	33,568	1,209,067
(F)資本的支出	135,725	4,680	-	140,405
(G)NCF=(C)-(F)	1,088,542	403,506	52,704	1,544,754
NOI利回り(年換算取得価格ベース)(%)	5.9	5.8	6.4	5.9
期中平均稼働率(%)	96.9	96.2	95.4	96.6

(注)「年換算NOI利回り(対取得価格)」は、各物件のNOI実績を年換算して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

主要物件の収益状況(第21期実績)

単位 (千円)

物件番号	首都圏主要都市					政令指定都市			地方主要都市
	C-29	C-41	C-58	C-64	C-65	G-20	G-24	G-25	R-4
物件名	プロシード三田	プロシード西新井	プロシード篠崎タワー	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セントラルパーク	プロシード北堀江	プロシード金山2	プロシード新瑞橋	プロシード 筑波学園都市
物件写真									
取得価格	1,537,200	5,172,000	1,564,000	1,485,800	979,700	1,917,300	2,040,400	2,129,600	775,600
所在地	東京都港区芝 二丁目	足立区西新井 柴町一丁目	江戸川区篠崎町七丁目	中央区日本橋 堀留町二丁目	流山市前平井 177番地	大阪市西区北堀江 一丁目	名古屋市中区 金山二丁目	名古屋市瑞穂区 瑞穂通八丁目	つくば市 二の宮三丁目
構造/階数	RC/10F	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟)S/2F (保育所棟)S/2F	S・RC・SRC/18F・B2F	R C/10 F	R C/13 F	RC/15F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/9F
建築時期	平成18年2月6日	平成19年7月20日	平成20年3月17日	平成18年4月7日	平成26年4月11日	平成19年11月29日	平成19年8月22日	平成17年8月19日	平成20年3月3日
賃貸可能戸数	72戸	294戸	88戸	37戸	73戸	106戸	72戸	72戸	34戸
(A)賃貸事業収益	40,938	301,260	85,698	42,913	42,027	71,608	66,294	70,116	29,253
(B)賃貸事業費用	4,800	101,834	29,174	6,322	8,876	19,144	18,839	20,761	9,442
(C)賃貸事業収支	36,137	199,425	56,523	36,590	33,151	52,464	47,455	49,354	19,810
(D)減価償却費	6,163	93,565	25,153	4,386	18,531	12,452	17,454	15,466	8,151
(E)賃貸事業損益	29,974	105,859	31,370	32,203	14,619	40,012	30,000	33,888	11,658
(F)資本的支出	212	367	-	-	-	145	248	1,544	-
(G)NCF= (C)-(F)	35,925	199,058	56,523	36,590	33,151	52,318	47,206	47,810	19,810
NOI利回り(年換算 取得価格ベース)	4.7%	7.7%	7.2%	4.9%	6.8%	5.5%	4.7%	4.6%	5.1%
PML値	8.7%	(アルティア棟)3.9% (オザリア棟)5.0% (集会所棟)3.5% (保育所棟)3.5%	(高層棟)2.6% (低層棟)4.4%	7.5%	2.9%	11.0%	6.2%	6.2%	3.8%

ポートフォリオ一覧(平成28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 駐車場合数 (台)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	ブロード市川	千葉県	1,076,000	1.9	1,034,936	1,270,000	3,322.17	3,010.95	50	42	90.6	5.9	平成9年4月1日
C-2	ブロード東陽町	東京都	646,700	1.1	583,830	801,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日
C-3	ブロード葛西	東京都	688,700	1.2	614,868	745,000	1,243.80	1,243.80	57	0	100.0	5.1	平成15年3月1日
C-4	ブロード三軒茶屋	東京都	555,900	1.0	640,725	536,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	9.3	平成2年6月29日
C-5	ブロード瑞江	東京都	602,600	1.1	632,260	734,000	2,076.68	2,076.68	28	22	100.0	7.0	平成3年6月20日
C-6	ブロード船橋宮本	千葉県	419,900	0.7	472,076	500,000	1,685.73	1,554.23	33	1	92.2	4.7	平成3年6月24日
C-7	ブロード南葛西	東京都	303,500	0.5	333,172	283,000	1,045.28	974.38	16	7	93.2	10.4	平成5年3月12日
C-8	ブロードせんげん台	埼玉県	259,200	0.5	271,990	301,000	1,344.74	1,344.74	43	10	100.0	5.7	平成3年5月31日
C-9	ブロード行徳	千葉県	315,600	0.6	350,259	321,000	1,218.56	1,157.54	20	7	95.0	6.7	昭和63年3月15日
C-10	ブロード幕張本郷	千葉県	279,300	0.5	285,798	300,000	963.00	906.00	34	3	94.1	8.7	平成元年2月22日
C-11	ブロード南行徳	千葉県	287,300	0.5	307,177	314,000	838.95	786.85	26	6	93.8	6.8	平成2年2月6日
C-12	ブロード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.4	223,755	244,000	1,104.84	1,104.84	22	10	100.0	4.8	平成元年9月24日
C-13	ブロード東川口	埼玉県	206,500	0.4	199,152	195,000	648.11	627.11	30	14	96.8	3.6	平成5年3月15日
C-14	ブロード船堀	東京都	226,100	0.4	239,869	237,000	479.52	459.54	24	1	95.8	7.3	平成3年10月11日
C-15	ブロード竹ノ塚	東京都	169,400	0.3	176,607	222,000	860.55	860.55	15	10	100.0	3.4	平成6年3月10日
C-16	ブロードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	95,909	105,000	695.81	642.02	12	4	92.3	3.3	平成3年4月3日
C-17	ブロード松濤	東京都	937,400	1.6	902,280	890,000	890.22	829.32	40	6	93.2	5.3	平成17年11月18日
C-18	ブロード参宮橋	東京都	497,600	0.9	490,881	469,000	527.88	508.05	26	0	96.2	7.0	平成17年7月22日
C-19	ブロード浦安	千葉県	431,400	0.8	485,580	456,000	1,786.58	1,698.28	21	8	95.1	7.8	平成4年6月4日
C-20	ブロード新小岩	東京都	465,200	0.8	494,361	542,000	1,629.07	1,558.92	27	9	95.7	7.1	平成3年3月15日
C-21	ブロード八千代緑ヶ丘 I	千葉県	383,600	0.7	409,788	386,000	1,805.76	1,672.00	27	32	92.6	6.9	平成9年2月12日
C-22	ブロード八千代緑ヶ丘 II	千葉県	339,000	0.6	363,737	348,000	1,605.12	1,605.12	24	31	100.0	6.9	平成9年2月12日
C-23	ブロード都立大学	東京都	790,400	1.4	762,697	737,000	808.65	766.09	37	2	94.7	8.3	平成18年3月13日
C-24	ブロード都立大学2	東京都	772,200	1.4	740,195	755,000	831.74	831.74	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日
C-25	ブロード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.6	316,903	416,000	570.53	570.53	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
C-26	ブロード目黒青葉台	東京都	466,700	0.8	466,162	435,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
C-27	ブロード杉並宮前	東京都	454,900	0.8	449,923	466,000	680.50	680.50	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日
C-28	ブロード両国	東京都	443,900	0.8	434,245	517,000	702.54	702.54	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日
C-29	ブロード三田	東京都	1,537,200	2.7	1,465,552	1,603,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
C-30	ブロード中野新橋	東京都	638,800	1.1	690,938	674,000	849.08	849.08	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
C-31	ブロード亀戸	東京都	339,000	0.6	360,740	332,000	853.98	853.98	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
C-32	ブロード高田馬場	東京都	223,700	0.4	262,142	252,000	278.36	278.36	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
C-33	ブロード新高円寺	東京都	742,100	1.3	803,074	834,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
C-34	ブロード高円寺南	東京都	277,400	0.5	315,133	240,000	337.05	337.05	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日
C-35	ブロード蓮根	東京都	284,000	0.5	332,458	250,000	587.13	587.13	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
C-36	ブロード大井町	東京都	944,000	1.7	1,006,680	913,000	961.88	961.88	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日
C-37	ブロード十条	東京都	533,000	0.9	577,718	541,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	7.2	平成元年6月15日
C-38	ブロード白楽	神奈川県	241,000	0.4	270,656	188,000	445.16	445.16	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日

ポートフォリオ一覧(平成28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)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.1	681,590	609,000	759.00	759.00	46	0	100.0	11.7	昭和63年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.5	277,132	323,000	602.39	577.69	25	3	95.9	4.4	平成16年1月9日
C-41(※)	プロシード西新井(注6)	東京都	5,172,000	9.1	3,941,648	6,590,000	20,137.85	19,298.53	294	146	95.8	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	0.8	431,015	524,000	764.48	764.48	26	0	100.0	6.4	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.3	182,687	172,000	518.31	518.31	20	2	100.0	6.6	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原(注7)	東京都	1,141,000	2.0	1,234,913	1,253,000	3,061.94	3,007.11	54	35	98.2	一番館10.7 二番館11.8	平成元年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.5	292,676	273,000	483.43	450.09	29	0	93.1	10.6	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.5	336,313	315,000	449.96	449.96	28	0	100.0	11.7	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.8	541,538	548,000	739.48	739.48	47	0	100.0	9.3	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	1.3	710,396	674,000	1,279.93	1,135.80	44	5	88.7	4.5	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.2	662,501	588,000	1,391.55	1,361.15	47	0	97.8	5.7	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.6	301,547	363,000	659.68	631.90	24	3	95.8	5.2	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	0.9	521,442	579,000	996.44	996.44	40	0	100.0	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.5	995,295	766,000	1,630.24	1,614.66	104	2	99.0	5.5	平成元年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.0	600,802	606,000	1,246.48	1,134.68	77	0	91.0	19.0	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.6	377,924	364,000	855.00	837.90	50	4	98.0	7.2	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.4	240,580	207,000	741.24	712.24	29	7	96.1	12.9	平成3年4月5日
C-56(※)	プロシード篠崎2	東京都	913,300	1.6	869,515	1,090,000	2,134.07	2,063.87	35	13	96.7	4.2	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.9	517,949	624,000	1,149.95	1,149.95	38	6	100.0	5.4	平成21年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京都	1,564,000	2.7	1,582,931	2,020,000	5,117.49	4,869.63	88	30	95.2	高層棟 2.6 低層棟 4.4	平成20年3月26日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.7	430,533	514,000	779.84	717.85	35	2	92.1	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.6	345,957	369,000	600.62	566.34	35	1	94.3	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.2	722,347	866,000	1,635.59	1,635.59	66	34	100.0	2.0	平成9年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.9	526,286	571,000	945.00	903.00	45	1	95.6	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.3	814,263	854,000	2,005.76	1,543.36	25	20	76.9	14.7	平成13年3月30日
C-64	プロシード日本橋堀留町	東京都	1,485,800	2.6	1,544,448	1,580,000	1,904.45	1,815.06	37	2	95.3	7.5	平成18年4月7日
C-65(※)	プロシードTX流山セントラルパーク(注9)	千葉県	979,700	1.7	1,077,859	1,110,000	2,976.85	2,858.68	73	0	96.0	2.9	平成26年4月11日
C-66	プロシード行徳2	千葉県	830,000	1.5	871,179	853,000	1,626.54	1,542.77	59	20	94.8	6.5	平成18年10月7日
C-67	プロシード西葛西(注10)	東京都	875,600	1.5	955,002	942,000	2,993.52	2,797.70	63	39	93.5	(A) 11.0 (B) 8.1	(一番館) 平成5年10月17日 (二番館) 昭和60年7月23日
首都圏主要都市合計			41,487,700	72.6	41,452,524	45,499,000	100,203.74	96,275.87	2,768	622	96.1		

ポートフォリオ一覧(平成28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)	稼働率 (%) (注4)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.7	360,698	509,000	2,624.93	2,624.93	67	37	100.0	5.0	平成元年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.4	238,225	296,000	1,183.47	1,183.47	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.4	215,228	267,000	1,453.27	1,453.27	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.3	138,454	229,000	1,120.81	1,120.81	35	9	100.0	5.1	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.1	84,256	130,000	907.29	907.29	19	6	100.0	6.5	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.1	81,710	91,400	415.30	415.30	19	0	100.0	8.0	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.1	78,522	83,000	411.50	411.50	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	0.7	337,351	449,000	1,101.56	1,052.97	44	6	95.6	11.3	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.4	218,793	247,000	1,140.00	1,140.00	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.3	154,132	247,000	1,414.96	1,414.96	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.5	244,639	229,000	620.22	521.14	10	8	84.0	10.5	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	59,212	42,200	296.61	296.61	9	4	100.0	13.7	平成3年11月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.4	709,017	898,000	1,958.44	1,756.65	77	11	89.7	7.1	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.5	279,095	355,000	922.40	860.48	30	4	93.3	7.3	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	0.8	431,171	470,000	1,312.29	1,312.29	46	10	100.0	3.2	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	0.8	495,510	372,000	1,128.92	1,089.48	50	8	96.5	10.6	平成9年3月21日
G-17(※)	プロシード金山	愛知県	1,022,000	1.8	1,026,705	1,230,000	2,733.58	2,620.50	94	18	95.9	6.0	平成20年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.9	507,020	601,000	1,204.65	1,151.00	48	15	95.5	6.2	平成20年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.4	224,931	263,000	752.04	727.49	27	8	96.7	6.7	平成20年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	3.4	1,986,173	2,280,000	4,146.18	3,895.89	106	8	94.0	11.0	平成19年11月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.5	914,679	1,050,000	1,775.89	1,612.79	56	3	90.8	13.9	平成19年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.4	822,052	909,000	1,590.64	1,541.02	61	6	96.9	8.6	平成19年12月21日
G-23	グループホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.3	169,656	174,000	482.72	482.72	1	0	100.0	14.8	平成19年2月28日
G-24	プロシード金山2	愛知県	2,040,400	3.6	2,176,674	2,130,000	4,218.01	4,069.41	72	31	96.5	6.2	平成19年8月22日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	3.7	2,263,261	2,180,000	5,335.93	5,051.46	72	45	94.7	6.2	平成17年8月19日
政令指定都市合計			13,969,000	24.5	14,217,174	15,731,600	40,251.61	38,713.43	1,078	295	96.2		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.1	104,817	97,200	695.06	695.06	17	8	100.0	7.2	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.7	342,332	457,000	1,223.83	1,070.32	36	7	87.5	4.0	平成19年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.7	386,414	507,000	1,381.34	1,336.34	36	25	96.7	3.6	平成20年3月11日
R-4	プロシード筑波学園都市	茨城県	775,600	1.4	833,081	812,000	2,659.71	2,341.30	34	35	88.0	3.8	平成20年3月3日
地方主要都市合計			1,654,100	2.9	1,666,646	1,873,200	5,959.94	5,443.02	123	75	91.3		
総合計			57,110,800	100.0	57,336,345	63,103,800	146,415.29	140,432.32	3,969	992	95.9	3.2	

(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いい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3)「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4)「稼働率」は、各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

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

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

(注7)(C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

(注8)(C-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

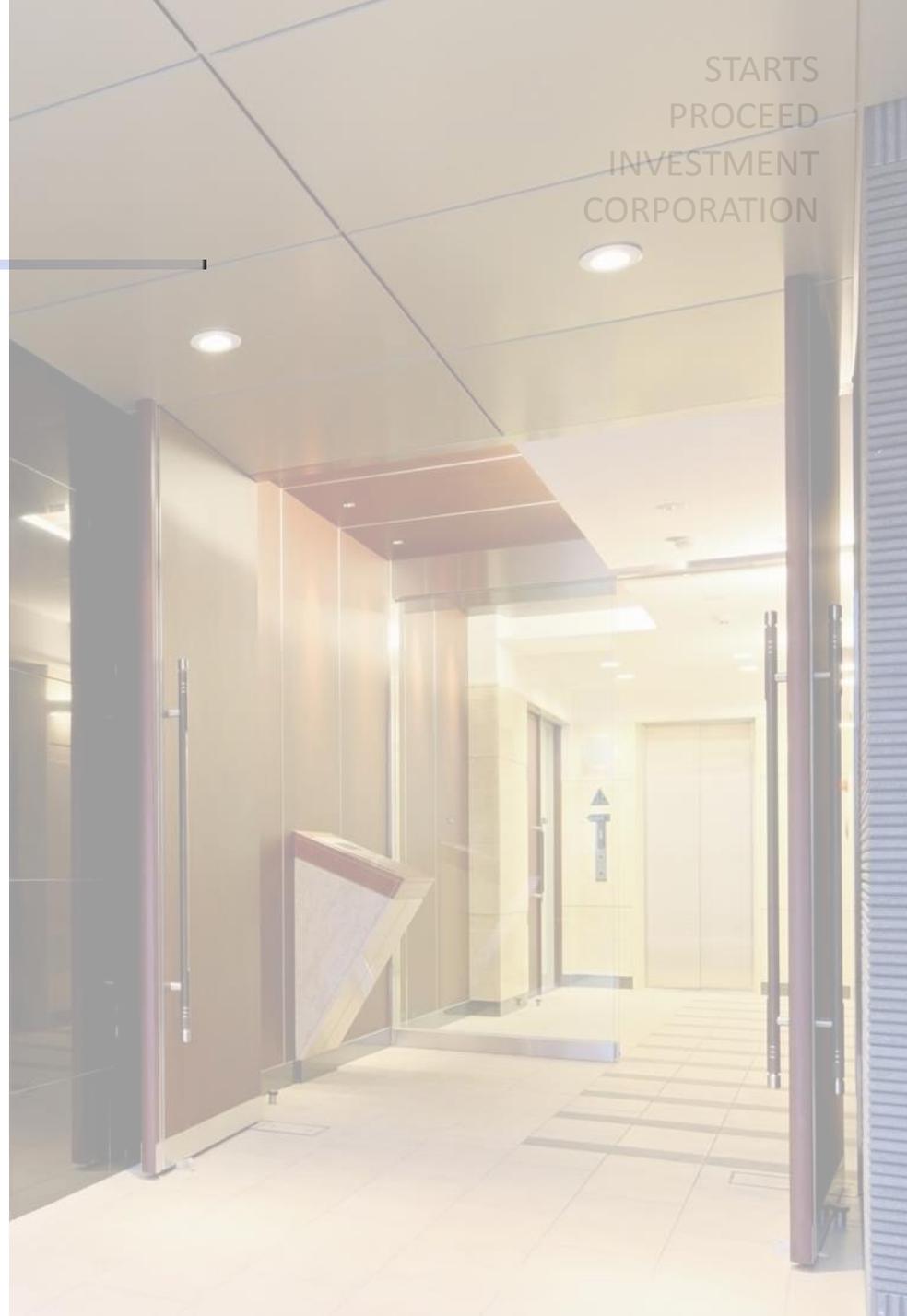
(注9)(C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地に対する権利は期間52年の転定期借地権です。

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

(注11)全物件において、地震保険に加入しています。

(注12)免震構造物件については、物件番号に(※)を記載しています。

運用会社の概要



■ 設 立 平成13年10月31日

■ 沿 革

- 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(3)第80325号)
- 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
- 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
- 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
- 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始

スタートアセットマネジメント投信株式会社からスタートアセットマネジメント株式会社に商号変更

■ 概 要

代表取締役 平出和也

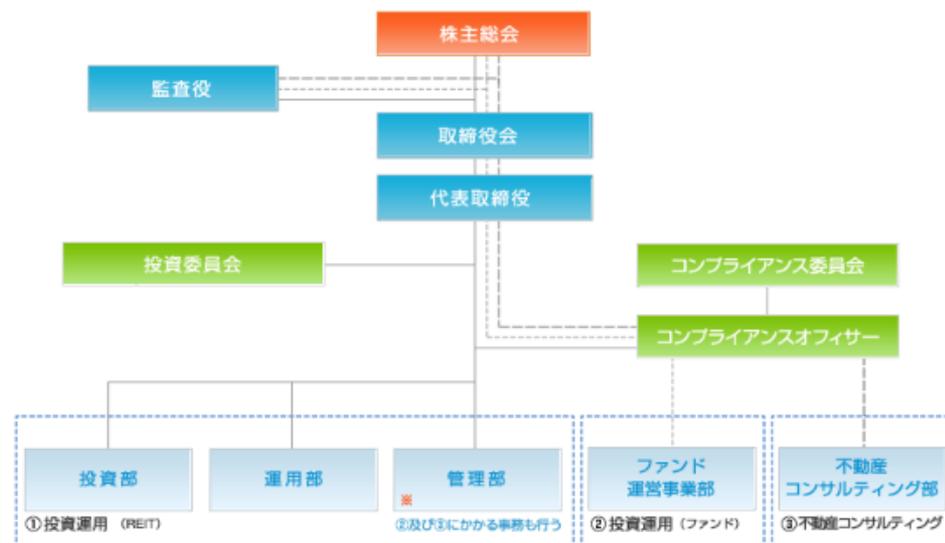
本店所在地 東京都中央区日本橋3丁目1番8号

事業内容 投資運用業、不動産コンサルティング業

資本金 1億5,000万円

株 主 スタートコーポレーション株式会社 (100%)

■ 組 織 図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
スタートプロシード投資法人の投資口の購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせ下さい。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、この記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては万全を期していますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がありますので、予めご了承下さい。