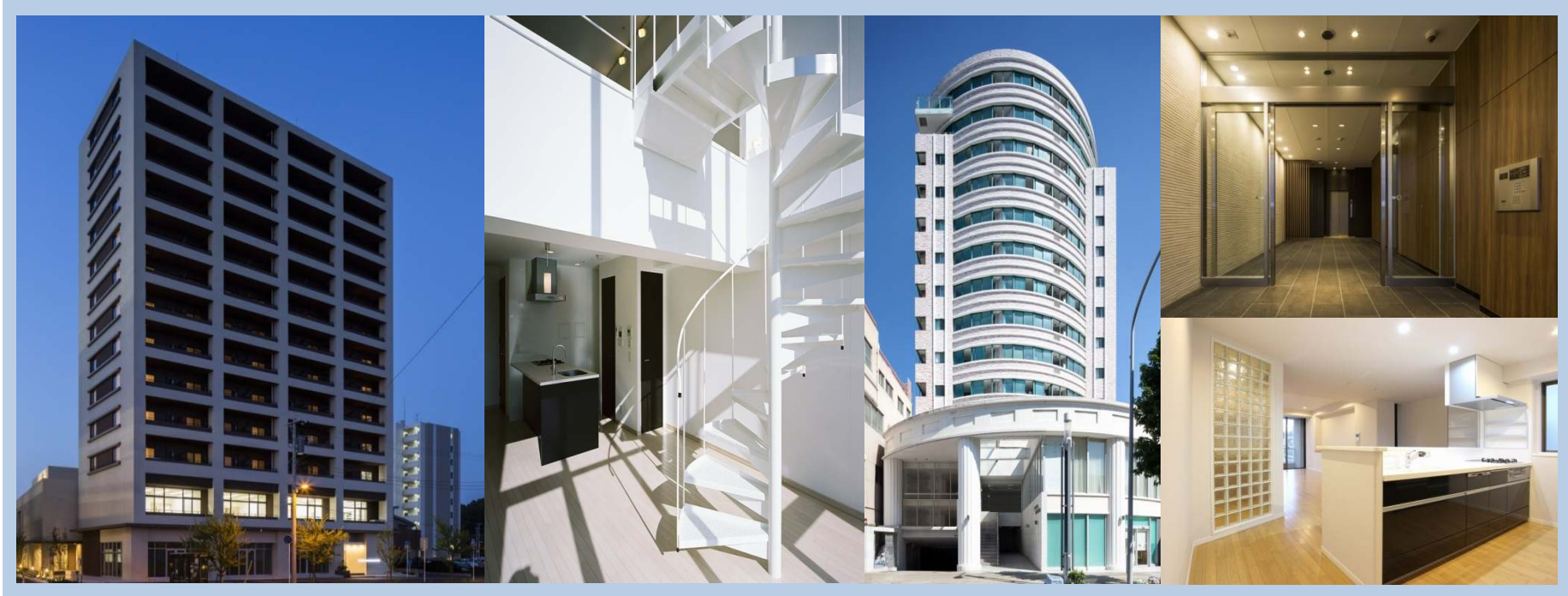




Starts Proceed  
Investment Corporation

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



第22期(平成28年10月期)決算説明会資料  
平成28年12月20日



Starts Asset Management  
Company Limited

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

## 第22期決算概要

第22期決算ハイライト	3
第22期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第23期・第24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10月31日現在)	13

## 今後の運用方針

第23期以降の運用方針	15
平成28年11月21日取得資産	16
スポンサーによる開発物件①	20
スポンサーによる開発物件②	21
スポンサーによる開発物件③	22
平成28年11月24日 リファイナンスの概要	23
平成28年12月9日 リファイナンスの概要	24
リファイナンス後(平成28年12月9日)の概要	25

## 参考資料

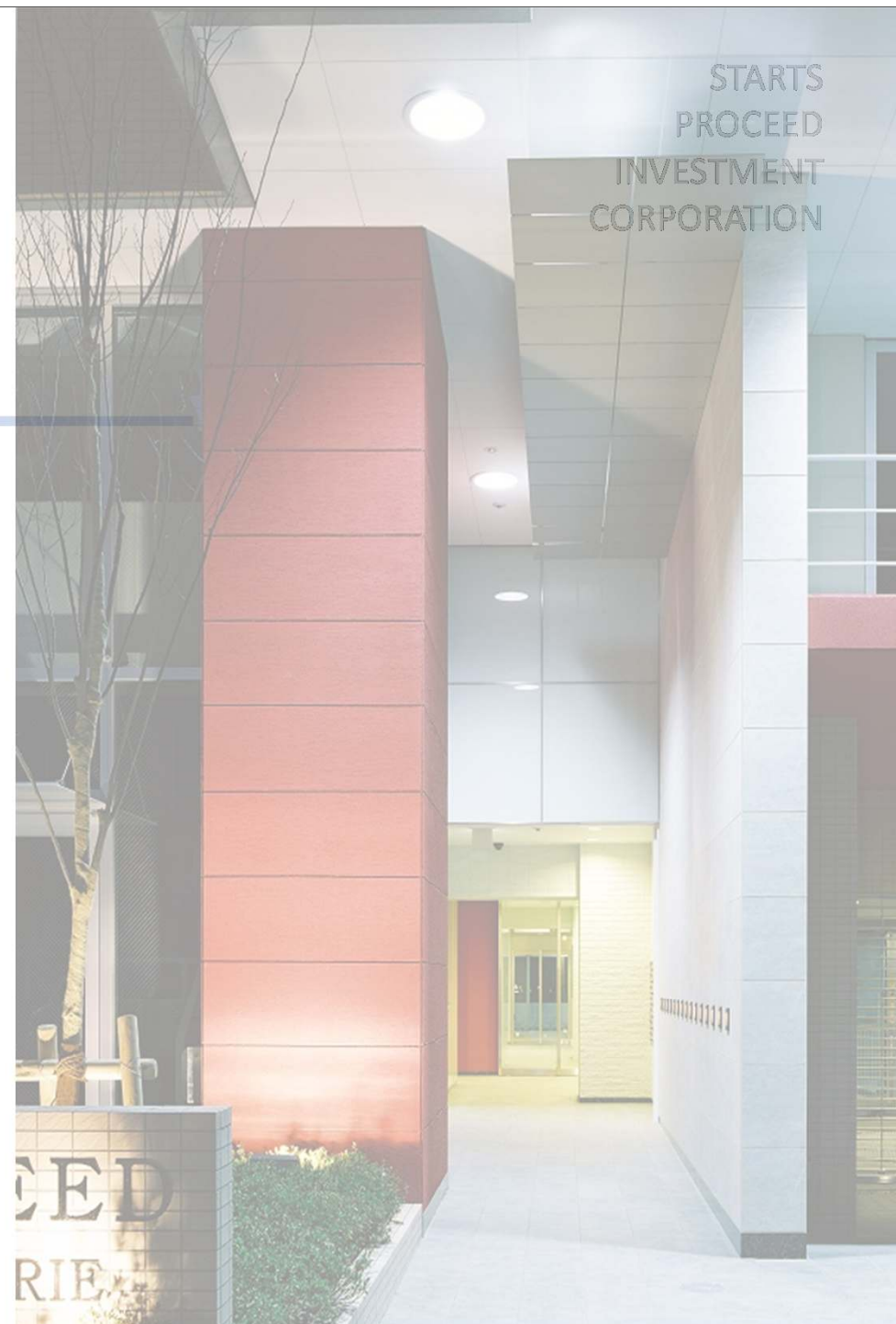
貸借対照表	27
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	28
主要な経営指標とキャッシュ・フロー計算書	29
有利子負債の状況(平成28年10月31日現在)①	30
有利子負債の状況(平成28年10月31日現在)②	31
有利子負債の状況(平成28年10月31日現在)③	32
ポートフォリオマップ	33
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第22期実績)	34
主要物件の収益状況(第22期実績)	35
ポートフォリオ一覧(平成28年10月31日現在)①	36
ポートフォリオ一覧(平成28年10月31日現在)②	37
ポートフォリオ一覧(平成28年10月31日現在)③	38

## 運用会社の概要

スタートズアセットマネジメント株式会社	40
---------------------	----

---

## 第22期決算概要



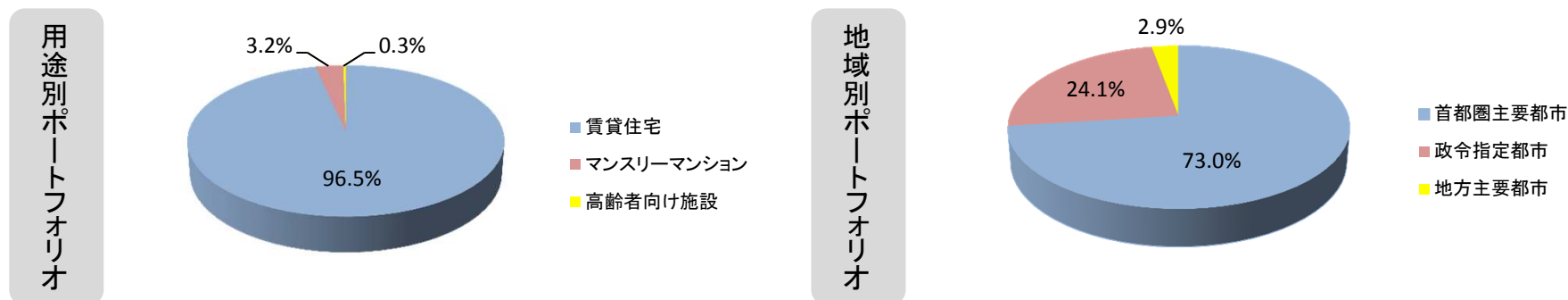
## ■ 第22期分配金 期初予想を上回る実績を達成

	期初予想	第22期実績	前期比
分配金/口	4,110円	+94円(+2.2%) <b>4,204円</b>	(第21期実績 4,104円) +100円(+2.4%)

## ■ 第22期末(平成28年10月31日)保有資産の概要

取得価格合計	<u>57,860</u> 百万円	総賃貸可能戸数	<u>3,998</u> 戸
物件数	<u>97</u> 棟	総賃貸可能駐車場台数	<u>981</u> 台
総賃貸可能面積	<u>148,555.88</u> m <sup>2</sup>	稼働率(第22期末)	<u>95.3</u> %
平均築年数	<u>15.2</u> 年	NOI 利回り <small>(取得価格ベース)</small>	<u>5.9</u> %
		償却後利回り <small>(取得価格ベース)</small>	<u>4.2</u> %

## ■ ポートフォリオデータ(保有資産97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22期決算 前期実績及び期初予想との比較

(百万円)

	第21期実績	第22期予想	第22期実績	第21期実績との差異	主な差異の要因	対第22期予想との差異	主な差異の要因
営業収益	2,239	2,246	2,245	6	■営業収益 賃料+8 礼金△2 水道光熱費収入+1 その他入金+2  ■営業費用 その他費用 資産運用報酬+6 委託調査費+3 消費税調整額△3  ■営業外費用 融資関連手数料△7 支払利息△2 投資口交付費償却△3	0	■営業収益 賃料△7 更新料+4 原状回復費収入+2  ■営業費用 賃貸事業費用 広告費△3 修繕費+9 減価償却費△2 水道光熱費△8  ■営業外収益 受取保険金+8  ■営業外費用 支払利息△1 融資関連手数料+2
営業費用	1,321	1,337	1,327	6		△9	
賃貸事業費用	1,029	1,037	1,029	0		△7	
その他費用	291	299	298	6		△1	
営業利益	918	909	918	0		9	
営業外収益	6	1	9	2		8	
営業外費用	209	193	195	△14		1	
経常利益	715	716	732	17		16	
当期純利益	713	714	730	17	16		
1口当たり分配金(円)	4,104	4,110	4,204	100	—	94	—

**分配金**  
**第22期:4,204円**

### 第21期実績との差異

第22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22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22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23期・第24期の業績予想について

(百万円)

	第22期実績	第23期予想	第22期実績との差異	差異の理由	第24期予想	対第23期予想との差異	差異の理由	
営業収益	2,245	2,984	738		3,005	21		
営業費用	1,327	1,700	372	■営業収益 ・15物件新規取得による賃料収入等の増加	1,729	29	■営業収益 ・季節変動による	
	賃貸事業費用	1,029	1,316		287	1,318		1
	その他費用	298	383		85	411		27
営業利益	918	1,283	365	■営業費用 ・15物件新規取得による修繕費・減価償却費等の増加 ・新規取得15物件のうち一部の物件での固都税費用化 ・消費税差額損の解消	1,275	△ 8	■営業費用 ・季節変動による ・新規取得全15物件の固都税の費用化 ・消費税コストの発生	
営業外収益	9	11	1		0	△ 10		
営業外費用	195	214	19		208	△ 6		
経常利益	732	1,080	348	■営業外費用 ・新規借入による支払利息増加	1,067	△ 12	■営業外費用 ・融資関連手数料の減少	
当期純利益	730	1,078	348		1,065	△ 12		

1口当たり分配金(円)	4,204	4,200	△ 4	—	4,150	△ 50	—
-------------	-------	-------	-----	---	-------	------	---

取得価格(百万)	57,860	81,942	24,082	平成28年11月に新たに特定資産15物件を取得いたしました。	81,942	—	—
物件数(件)	97	112	15		112	—	
総戸数(戸)	3,998	5,286	1,288		5,286	—	

## 予想分配金

第23期: 4,200円

第24期: 4,150円

### 第23期予想について

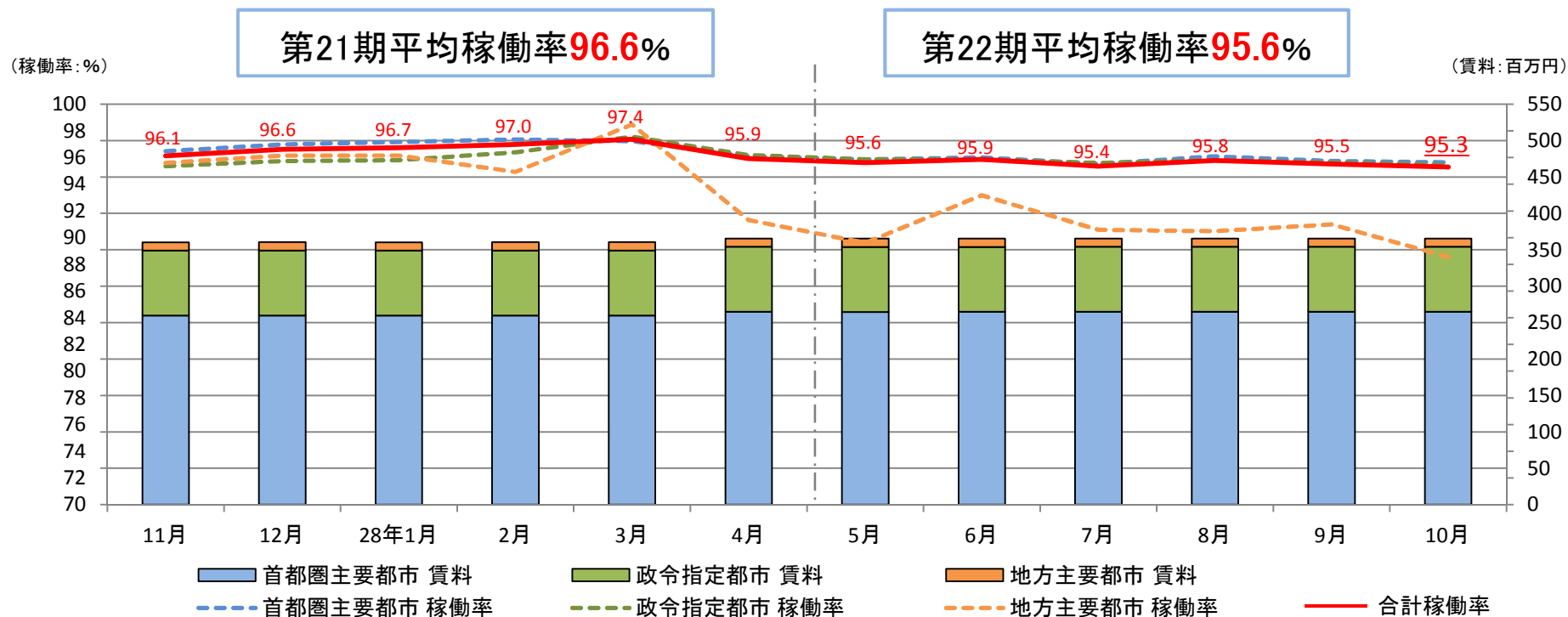
季節変動(繁盛期)等と15物件(C-69)プロシード日本橋本町他)取得による賃料収入増加及び、消費税差額損の解消という利益増加要因がある反面、PM・BMフィー増加、修繕費増加、減価償却費増加、借入発生による支払利息増加などが相殺され、分配金は前期比4円減の4,200円と予想しました。

### 第24期予想について

季節変動(非繁盛期)による賃料収入減、営業収益、営業費用等に若干の増減はあるものの、物件取得に伴う固定資産税、消費税などの税金関係コストの発生を見込み、分配金は4,150円を予想しています。

(注) 上記の第23期・第24期の予想数値は、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・賃料の推移<sup>(注1)</sup>



(注1) 賃料とは、募集中もしくは契約中の賃料と共益費の合計です。

## ■ 礼金の合計額と賃料比<sup>(注2)</sup>

(期末時点)

	第19期	第20期	第21期	第22期
物件数	96物件	96物件	96物件	97物件
合計(千円)	192,622	190,298	191,543	194,553
賃料比(ヶ月)	0.69	0.68	0.68	0.68

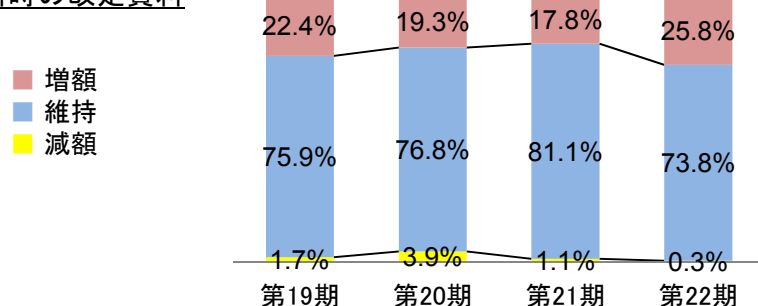
第22期の稼働率は**95%**以上の安定的な水準での推移となりました。

(注2) 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、固定賃料型物件は含まれていません。

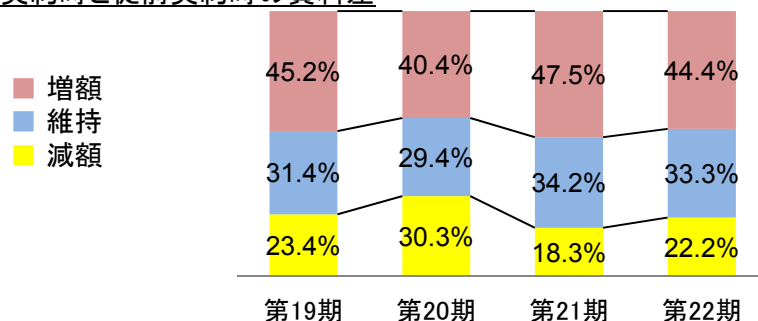
# 運用資産に関する賃貸借条件の状況

## ■更新・新規契約時の条件設定 (注)

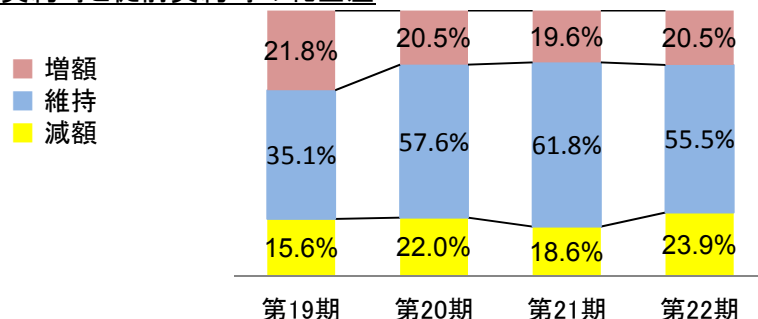
### 更新時の改定賃料



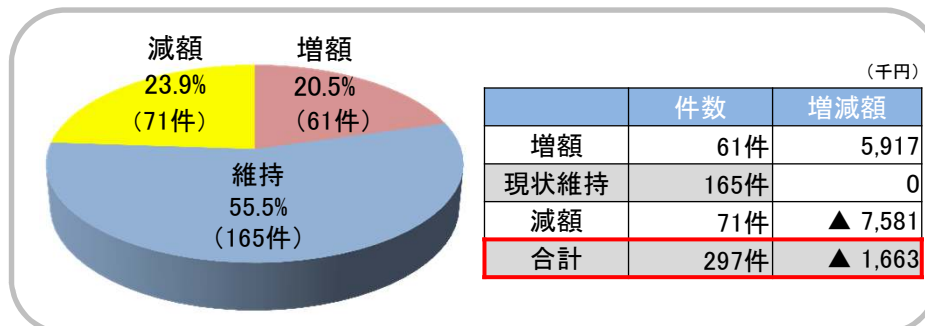
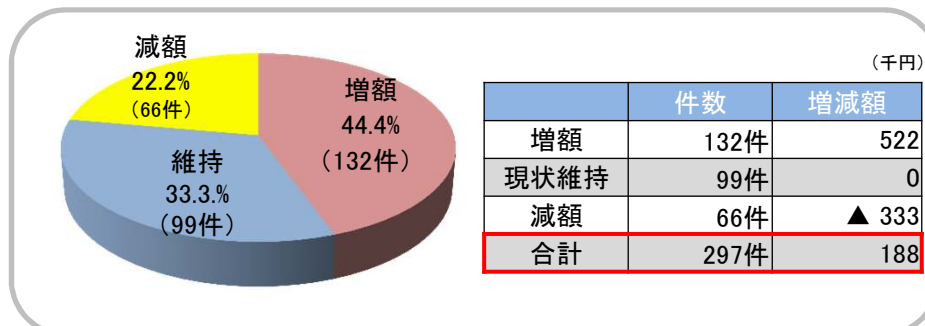
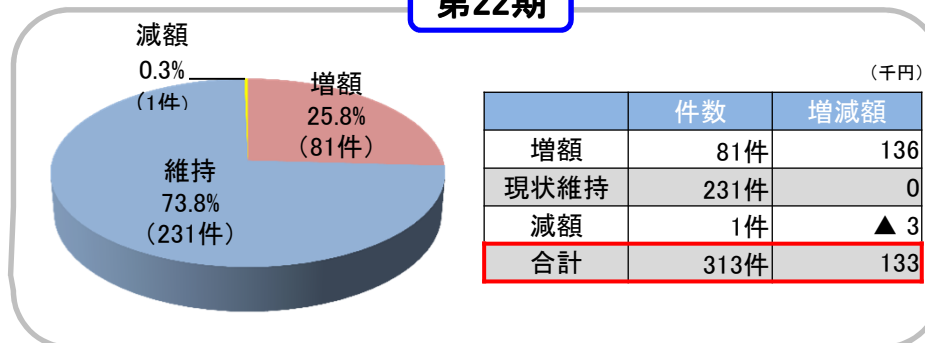
### 新規契約時と従前契約時の賃料差



### 新規契約時と従前契約時の礼金差



## 第22期

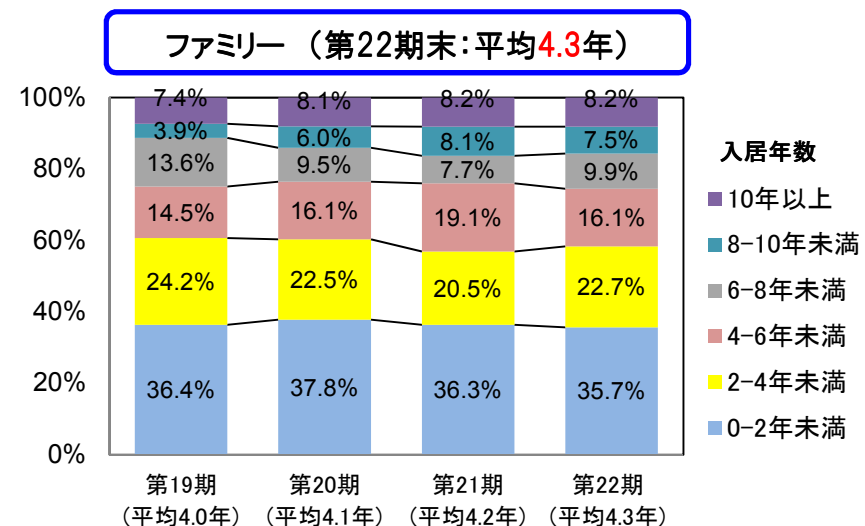
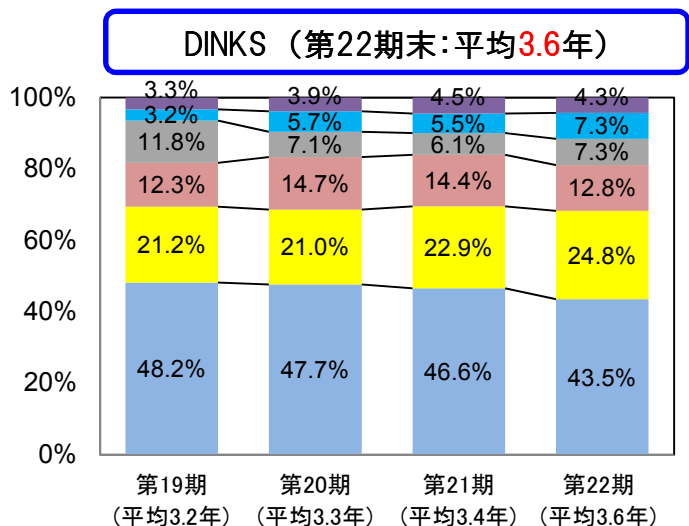
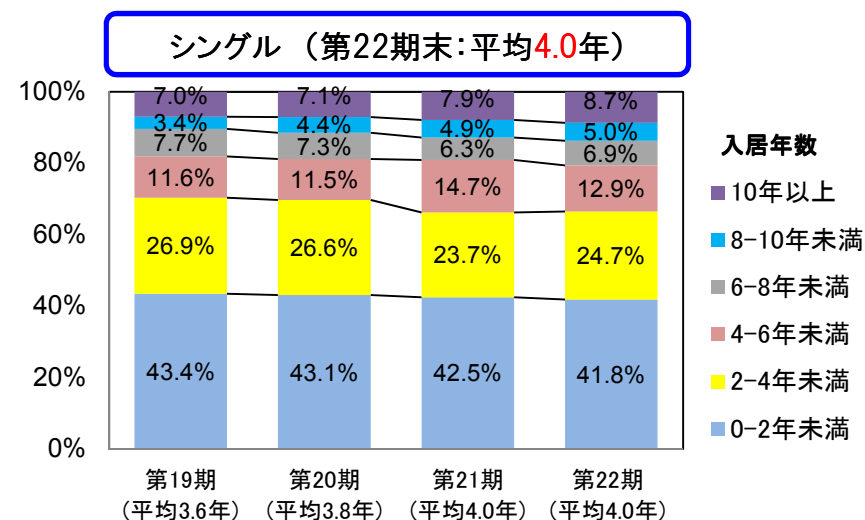
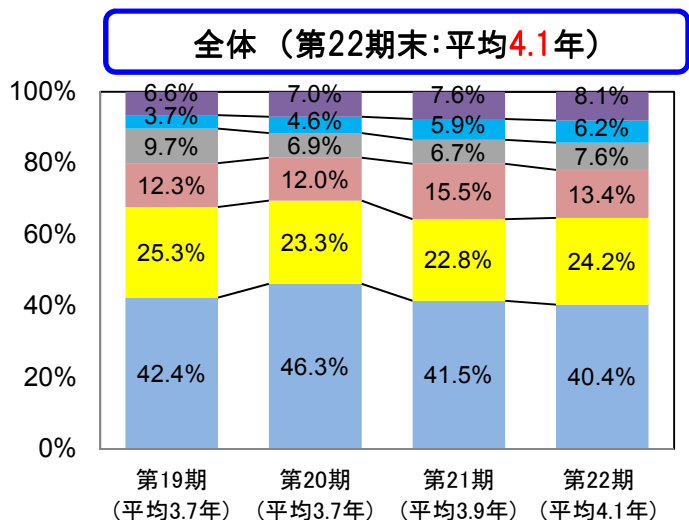


新規契約時の賃料について、今期はプラスに転じました。更新時の改定賃料は7期連続、増額を確保しています。

(注) 条件設定における数値は、バ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。



# 運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第19期～第22期末の入居実績)



全体において入居期間6年以上の層が増加、2年未満の層が減少しており、平均入居期間は4年を超える結果となりました。

(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毎に集計しています。  
 (注2)賃貸住宅を対象として作成しているため、(G-23)グループホームたのしい家 大正は集計から除外しています。  
 (注3)全体には店舗事務所(49区画)を含め算出し、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。

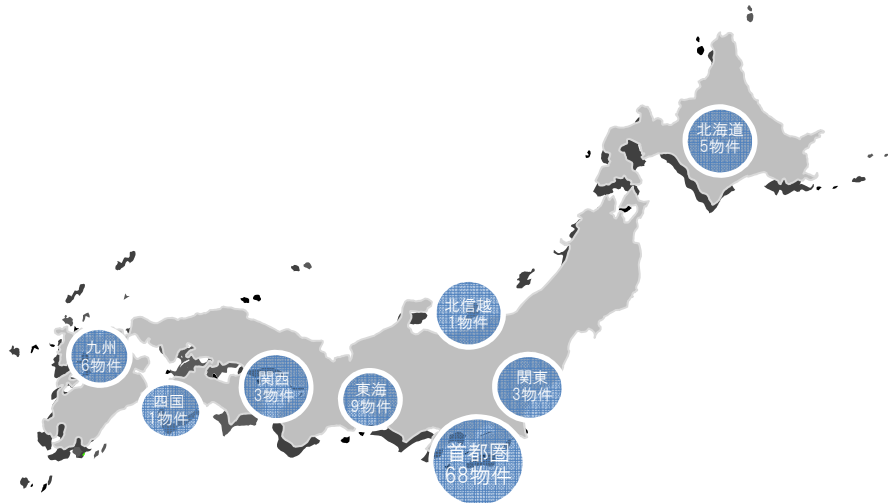
# 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

## ■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

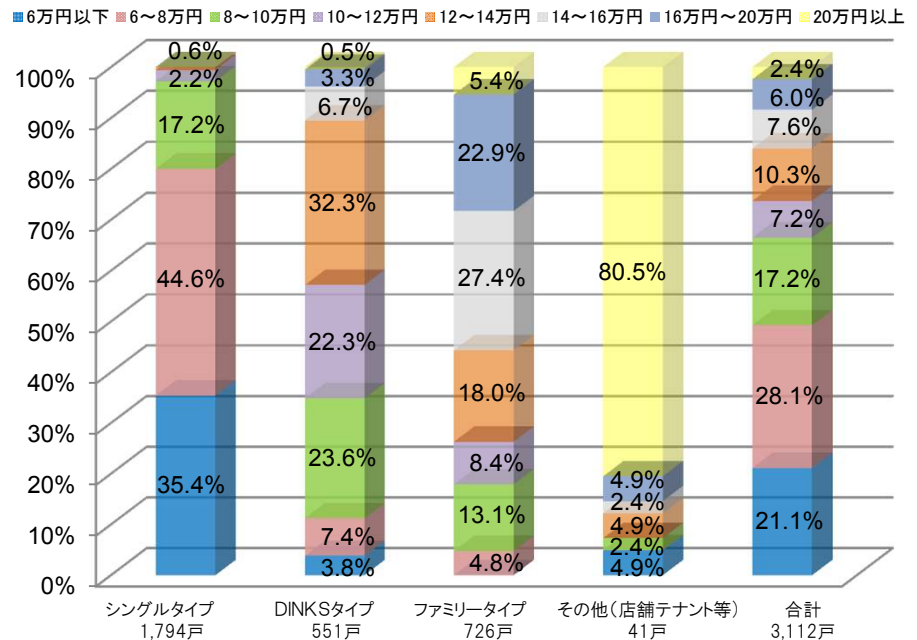
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、最も需要の安定している平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

### 住戸タイプ別平均賃料帯 (注1~6)

マスターリース 種別	住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額 (円)	増減 (%)
		前期	当期		
パススルー	シングルタイプ	67,655	67,696	41	0.1
	DINKSタイプ	110,348	110,648 (注4)	300	0.3
	ファミリータイプ	140,599	141,658 (注4)	1,059	0.8
	その他(店舗テナント等)	463,517	464,110	593	0.1
固定賃料	全タイプ	68,153	68,153	0	0.0
全体	全タイプ平均	90,628	91,447	819	0.9



### 本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯 (注7)



### 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	61.8%
DINKSタイプ	8~12万円未満の賃料帯	45.9%
ファミリータイプ	8~16万円未満の賃料帯	66.9%

(注1) 住戸タイプ別賃料帯については、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2) 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(3,112戸)についてはレントロールに記載されている賃料を、固定賃料型物件(885戸)についてはスターツプロシード投資法人とスターツアロニティー株式会社の間で締結したマスターリース契約において定めた、月額マスターリース賃料の総額を戸数で割り、各々小数第1位以下を切捨てた数値を採用しています。

(注3) 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4) パススルー物件における「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22期末である平成28年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注5) DINKSタイプ・ファミリータイプは、今回新規取得した(C-68)プロシード葛西2が組み込まれているため増額しています。

(C-68)プロシード葛西2の平均賃料は、DINKSタイプ135,000円、ファミリータイプ170,240円です。

(注6) 「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7) 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は含まれていません。

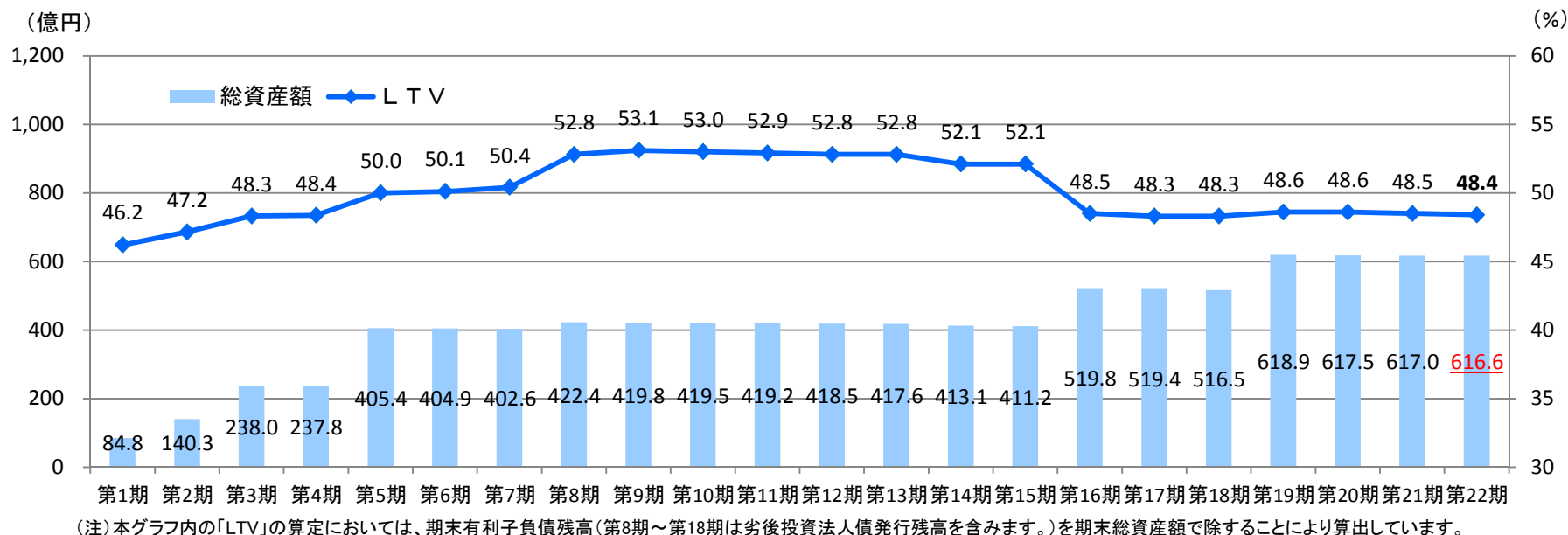
## 運用資産の各指標の推移

	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)		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) (%)		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) (%)	
			取得時	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期	第21期	第22期
首都圏主要都市 (72.6%)	42,237	42,024	45,499	47,241	96.1	95.6	1,224	1,233	5.9	5.8	5.4	5.2	4.3	4.2
政令指定都市 (24.5%)	13,969	14,146	15,731	16,038	96.2	95.4	408	414	5.8	5.9	5.2	5.2	4.1	4.2
地方主要都市 (2.9%)	1,654	1,648	1,873	1,897	91.3	88.5	52	51	6.4	6.2	5.6	5.4	4.1	3.9
合計	57,860	57,819	63,103	65,176	95.9	95.3	1,685	1,698	5.9	5.9	5.3	5.2	4.2	4.2

(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を記載しています。

第22期の鑑定評価額は、対前期比で**20.7**億円増加し(第22期に取得した1物件の評価額8.1億円を含む)、含み益は**73.5**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。

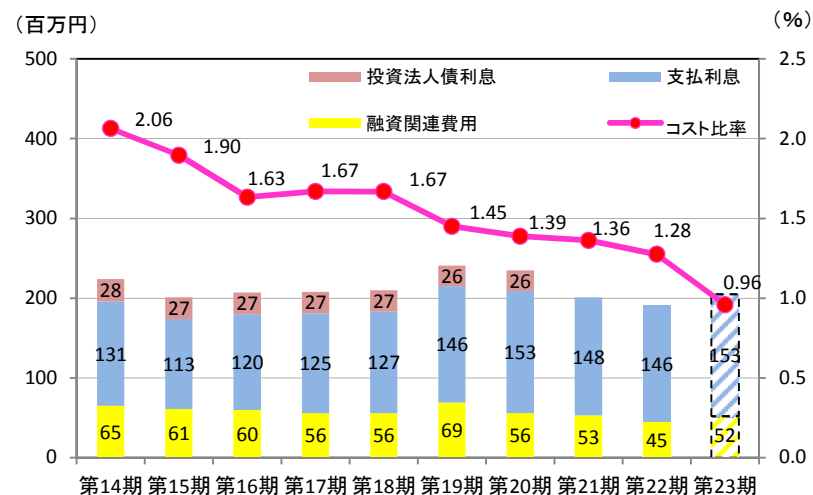
■ 総資産額及びLTV推移



■ 第22期末有利子負債残高(平成28年10月31日)

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	7,683
長期借入金	22,147
借入金合計	29,830
有利子負債比率(%)	48.4

■ 有利子負債コストの推移



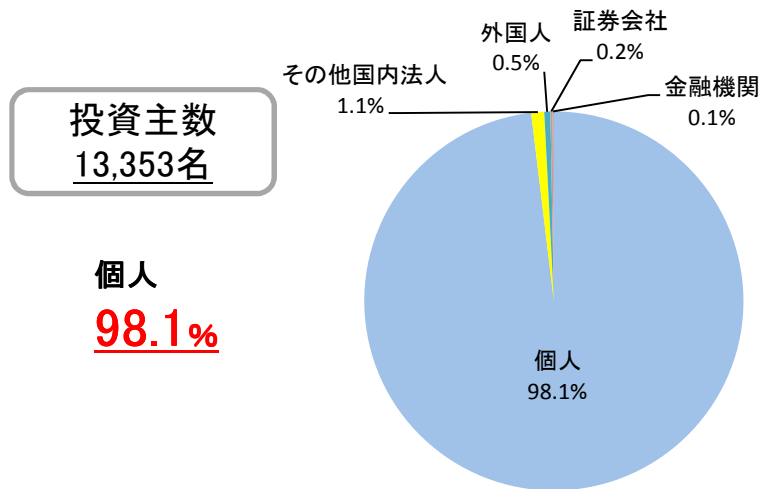
# 投資口価格の推移



第22期中における投資口価格の終値ベース最高値は**176,200円**(平成28年5月25日、6月3日)、  
最安値は**158,100円**(平成28年10月31日)でした。  
平均28年11年21日は公募増資実施の為、出来高が12,631口に上昇しました。

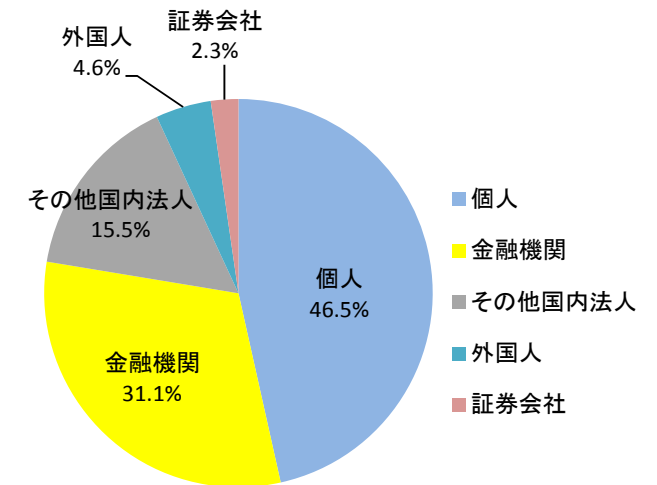
# 投資主の状況(平成28年10月31日現在)

## 第22期末の投資主及び投資口の構成



投資口数 173,777口

個人 46.5%

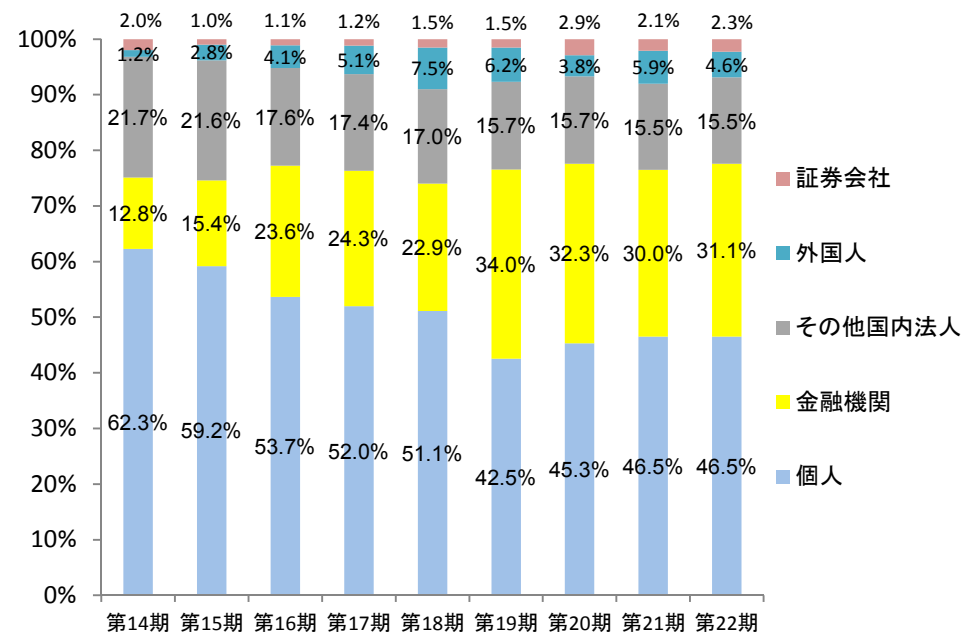


## 第22期末の主要投資主

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)	27,748	15.96
2 スタート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)	9,229	5.31
4 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,336	4.22
5 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,462	3.14
6 薩山 恭一	2,000	1.15
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 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	1,482	0.85
9 三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	1,320	0.75
10 CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,025	0.58
11 吉田商事株式会社	1,000	0.57
12 松井証券株式会社	995	0.57
13 村石 久二	800	0.46
14 米沢信用金庫	650	0.37
15 BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	631	0.36
16 野村證券株式会社	622	0.35
17 福田 大志	573	0.32
18 MLI STOCK LOAN	569	0.32
19 大久保 武嗣	500	0.28
20 外川 守人	450	0.25
合計	86,836	49.96

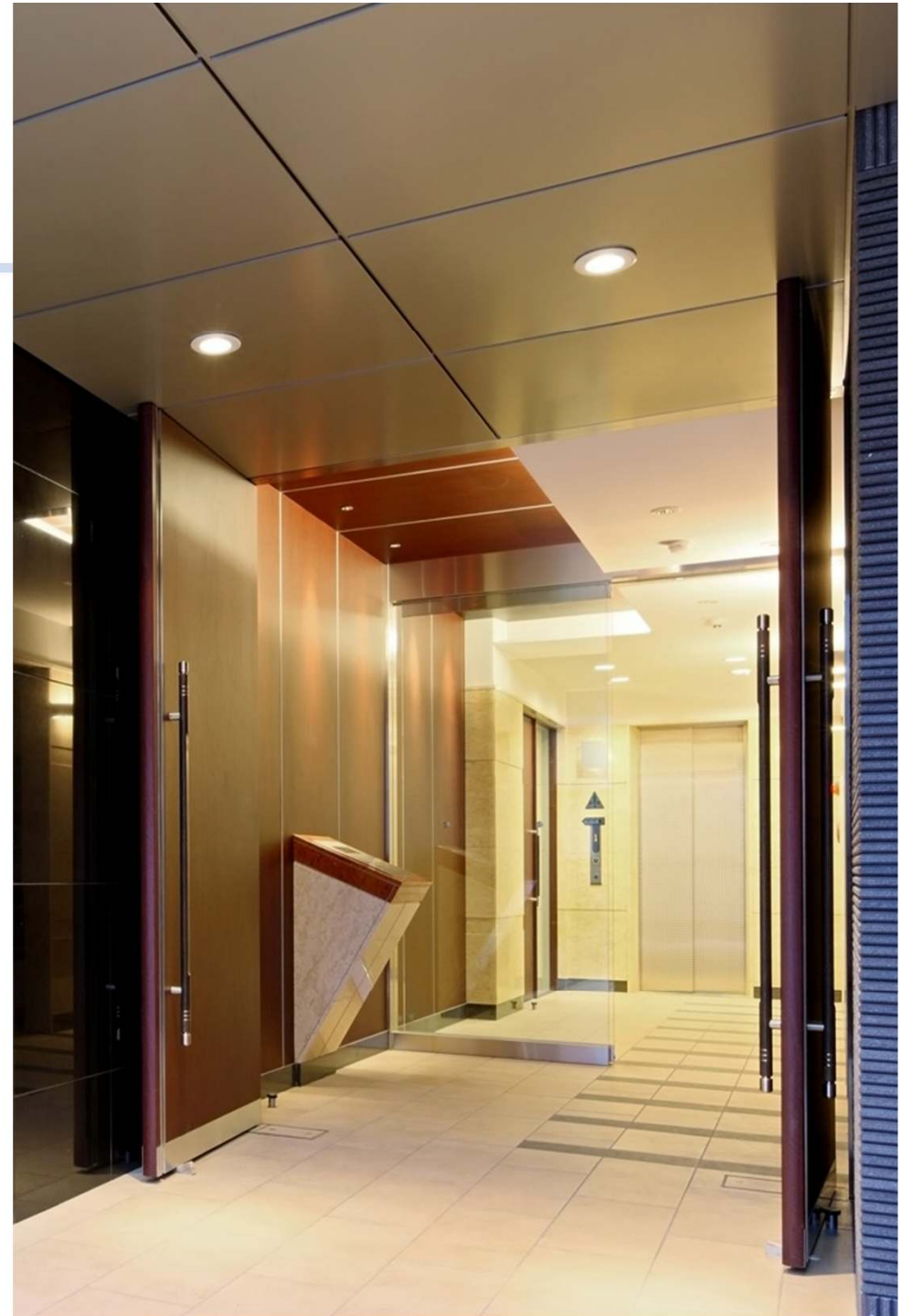
(注)投資主比率については、少数第2位未満を切捨てています。

## 投資主構成の推移(第14期～第22期)



---

## 今後の運用方針



## 第22期までの主な取組み

## 第23期(平成29年4月期)以降の新たな取組み

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●資産1,000億円規模を目標に、安定した物件取得の実施</li> <li>●プロシード葛西2の自己資金による取得 ⇒ スターツCAM株式会社による免震施工物件</li> <li>●スターツグループとの協力関係を強化             <ul style="list-style-type: none"> <li>・開発による高利回り物件の取得</li> <li>・ホテル案件への取組</li> <li>・公募プロポーザル等による優良物件の開発</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●公募増資の実施(平成28年11月) ⇒ 新規15物件(取得総額240億円)の取得に伴う資産規模819億円の達成             <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均築年数短縮による質の改善</li> <li>・ポートフォリオの安定性の強化</li> </ul> </li> <li>●資産1,000億円規模の早期達成</li> <li>●スターツグループとの協力関係の更なる強化             <ul style="list-style-type: none"> <li>・スポンサーの開発物件、既存顧客、一般流通とスターツグループならではの多様なルートを通じた物件取得の実現</li> </ul> </li> </ul>
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> <li>●賃貸住宅需要期における高稼働率の維持             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ダウンタイムの最短化による高稼働率の維持 ⇒ 退去予定の先行管理〜リフォーム期間の短縮</li> <li>⇒ 物件毎の稼働状況に即応したキャンペーン展開</li> </ul> </li> <li>●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)</li> <li>●外装リフレッシュ工事による資産価値・市場競争力向上</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●期中平均95%超の稼働率を維持             <ul style="list-style-type: none"> <li>・スターツグループのネットワークを効率的に活用</li> <li>・募集促進策の適宜発動、空室期間(ダウンタイム)の削減</li> <li>・モデルルーム、家具家電リース、個別対策による訴求</li> <li>・エントランス等共用部の意匠改善によるイメージ・価値の向上</li> </ul> </li> <li>●スケールメリットによる更なる修繕コスト削減             <ul style="list-style-type: none"> <li>・特に原状回復工事の価格交渉を継続</li> </ul> </li> <li>●新規15物件のBMコスト検討             <ul style="list-style-type: none"> <li>・BM仕様の精査によるコスト削減を検討</li> <li>・周期見直しによる費用の平準化</li> </ul> </li> </ul>
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> <li>●支払金利の一部固定化</li> <li>●格付けの取得に向けた取組み</li> <li>●LTVの保守的な運用</li> <li>●バンクフォーメーションの更なる拡充</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>●財務基盤の一層の強化             <ul style="list-style-type: none"> <li>・平均借入残存期間の長期化</li> <li>・有利子負債の長期化・返済期限の分散化の実現</li> <li>・金利の固定化については、金利動向を勘案しながら検討</li> <li>・返済期限の分散化及び借入コストの一層の低減</li> </ul> </li> <li>●保守的なLTVのコントロールによる安定的な財務基盤の確保</li> <li>●格付けの取得に向けた取組み</li> </ul>

安定した分配金の確保





**免震**

プロシード南行徳2  
(千葉県市川市)

構造・規模:  
RC造・6階建  
竣工年:  
平成26年5月  
戸数:  
2LDK 4戸  
3LDK 28戸  
4LDK 4戸  
計 36戸



プロシード鶴の木  
(東京都大田区)

構造・規模:  
RC造・5階建  
竣工年:  
平成27年9月  
戸数:  
1LDK 29戸  
計 29戸



プロシード大須  
(愛知県名古屋市)

構造・規模:  
RC造・12階建  
竣工年:  
平成28年3月  
戸数:  
1K 66戸  
計 66戸



プロシードCO-Z東館  
(千葉県成田市)

構造・規模:  
RC造・8階建  
竣工年:  
平成9年3月  
戸数:  
1LDK 14戸  
2LDK 27戸  
3DK 39戸  
3LDK 22戸  
テナント 9戸  
計 111戸



プロシードCO-Z西館  
(千葉県成田市)

構造・規模:  
RC造・8階建  
竣工年:  
平成10年1月  
戸数:  
1R 8戸  
2LDK 63戸  
計 71戸



プロシード瑞穂  
(愛知県名古屋市)

構造・規模:  
RC造・11階建  
竣工年:  
平成19年2月  
戸数:  
1K 40戸  
計 40戸

# 平成28年11月21日取得資産③(外部からの取得物件)



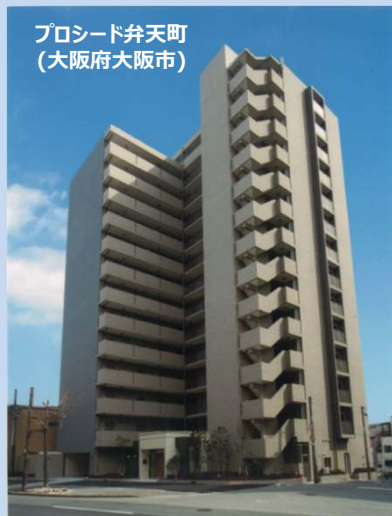
構造・規模:  
RC造・11階建  
竣工年:  
平成15年2月  
戸数:  
1R 6戸  
1K 56戸  
1LDK 15戸  
2LDK 7戸  
計 84戸



構造・規模:  
SRC造・14階建  
竣工年:  
平成15年2月  
戸数:  
1K 18戸  
1LDK 48戸  
計 66戸



構造・規模:  
RC造・11階建  
竣工年:  
平成19年4月  
戸数:  
1K 216戸  
1LDK 10戸  
計 226戸



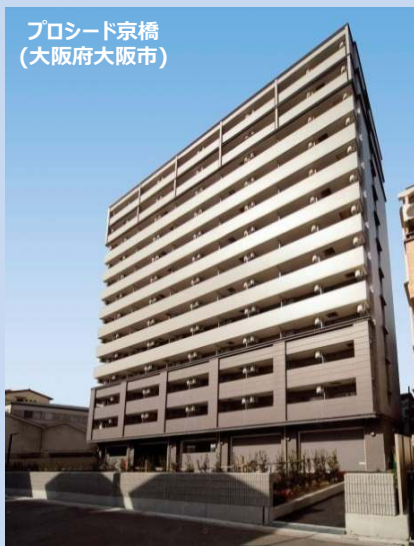
構造・規模:  
RC造・14階建  
竣工年:  
平成20年1月  
戸数:  
1K 36戸  
1DK 78戸  
2DK 12戸  
計 126戸



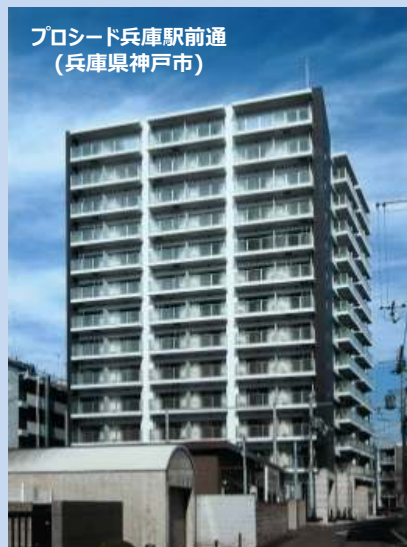
構造・規模:  
RC造・10階建  
竣工年:  
平成19年5月  
戸数:  
1K 81戸  
計 81戸



構造・規模:  
RC造・14階建  
竣工年:  
平成20年2月  
戸数:  
1K 52戸  
計 52戸



構造・規模:  
RC造・13階建  
竣工年:  
平成20年1月  
戸数:  
1K 120戸  
計 120戸



構造・規模:  
RC造・13階建  
竣工年:  
平成20年2月  
戸数:  
1K 116戸  
テナント 1戸  
計 117戸



構造・規模:  
RC8階建  
竣工年:  
平成18年3月  
戸数:  
1R 48戸  
1LDK 15戸  
計 63戸

■平成28年11月21日公募増資後の保有資産の概要

取得価格合計	81,942百万円	総賃貸可能戸数	5,286戸
物件数	112棟	総賃貸可能駐車場台数	1,453台
総賃貸可能面積	192,776.12㎡	平均築年数	13.8年

## ■ 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 3,428.28㎡  
地域地区 商業地域 防火地域  
構造規模 25階建鉄骨コンクリート造(基礎免震)  
延べ面積 26,971.61㎡  
高さ 最高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>



平成30年7月竣工予定  
分譲戸数:183戸/185戸 申込・契約済  
賃貸戸数:65戸

- 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 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、本書の日付現在、平成30年7月の竣工に向けて建築中です。

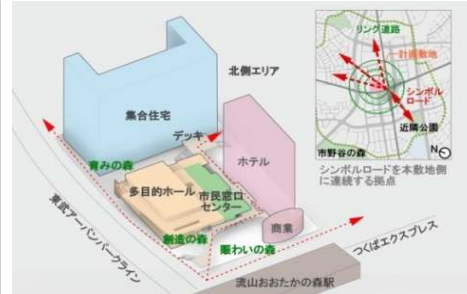
# スポンサーによる開発物件②

## ■ 流山おおたかの森 市有地開発事業

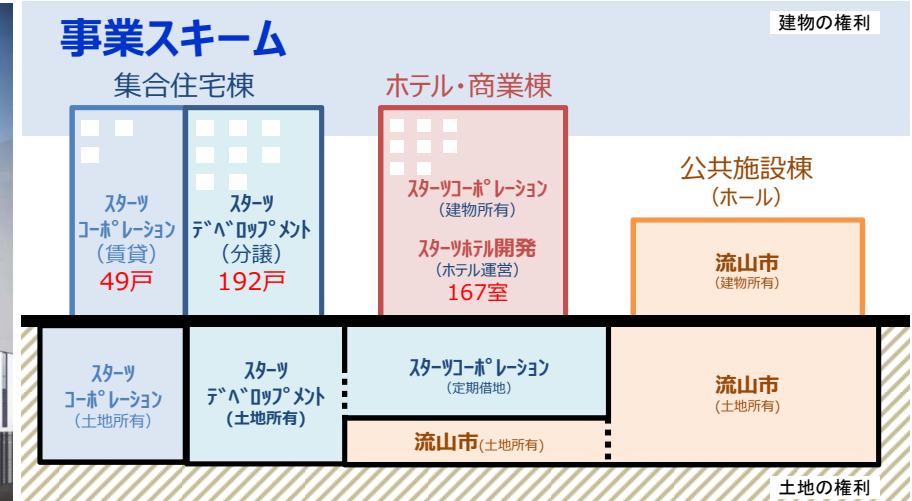


### スケジュール

- 平成27年7月 募集要項の開示
- 平成27年10月 提案書提出
- 平成27年11月 優先交渉権者の決定
- 平成27年12月 事業契約書締結
- 平成28年1月 設計着手
- 平成29年1月 工事着工 予定
- 平成31年3月 公共施設棟、ホテル・商業棟 竣工引渡予定
- 平成31年12月 集合住宅棟 竣工予定



### 事業スキーム



### 物件概要(平成28年10月12日付)

	集合住宅棟	ホテル・商業棟	公共施設棟
建築面積(m <sup>2</sup> )	1,995.23m <sup>2</sup>	1,033.91m <sup>2</sup>	2,597.10m <sup>2</sup>
延べ面積(m <sup>2</sup> )	19,229.47m <sup>2</sup>	8,171.99m <sup>2</sup>	3,798.62m <sup>2</sup>
建ぺい率(%)	47.5%	51.69%	65.83%
容積率(%)	400.0%	391.39%	96.28%
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	地上2階
最高高さ(m)	45.0m	45.55m	15.0m
竣工引渡時期	平成31年12月	平成31年3月	平成31年3月
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>分譲 192戸</li> <li>賃貸 49戸</li> <li>保健所を誘致予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>客室167室 (スイートルーム有)</li> <li>ハンカット、大浴場設置</li> <li>カフェ等を誘致予定</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>観覧席506席</li> <li>前後移動可能な観覧席</li> <li>ホワイエと一体化して利用可能</li> <li>利用者に優しい市民窓口</li> </ul>

## ■ 仙台上杉プロジェクト



構造・規模 : RC造・13階建  
 竣工年 : 平成29年3月  
 戸数(間取り) : 1K 100戸 2LDK 8戸 計108戸  
 所在地 : 宮城県仙台市上杉2丁目  
 敷地面積 : 402.24㎡  
 延べ床面積 : 4,141.73㎡  
 高さ : 最高高さ 39.890m 最高軒高 39.540m  
 建築用途 : 共同住宅  
 用途地域 : 商業地域

## ■ 名古屋正木プロジェクト



構造・規模 : RC造・13階建  
 竣工年 : 平成30年8月  
 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2丁目  
 敷地面積 : 465.99㎡  
 延べ床面積 : 2,329.79㎡  
 高さ : 39.975m  
 建築用途 : 共同住宅  
 用途地域 : 近隣商業地域 (80%/400%)

■リファイナンス対象ローン

(百万円)

タームローン		M	P	合計
期間		3.5年	3.5年	
総額		1,225	2,225	3,451
内訳	あおぞら銀行	248	733	981
	りそな銀行	248	485	733
	千葉銀行	46	309	355
	武蔵野銀行	46	309	355
	みずほ銀行	225	83	308
	香川銀行	-	303	303
	三井住友銀行	225	-	225
	三井住友信託銀行	93	-	93
	オリックス銀行	93	-	93
変動金利		基準金利 +1.05%	基準金利 +1.05%	
返済方法		期限一括		



(百万円)

タームローン		2E	増減
期間		2.5年	
総額		3,449	△ 2
内訳	あおぞら銀行	1,025	42
	りそな銀行	783	49
	千葉銀行	356	0
	武蔵野銀行	356	0
	みずほ銀行	308	0
	香川銀行	303	0
	三井住友銀行	225	0
	三井住友信託銀行	93	0
	オリックス銀行	-	△ 93
変動金利		基準金利 +0.42%	
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。



■リファイナンス対象ローン

(百万円)

タームローン		2D	合計
期間 (注1)		0.5ヶ月	
総額		12,960	12,960
内訳	りそな銀行	12,960	12,960
変動金利		基準金利 +0.29% (注2)	
返済方法		期限一括	

(注1) 新規物件取得のため、りそな銀行より11月21日～12月9日の短期借入を行いました。

(注2) 基準金利とは、全銀協1ヶ月日本円TIBORを指します。

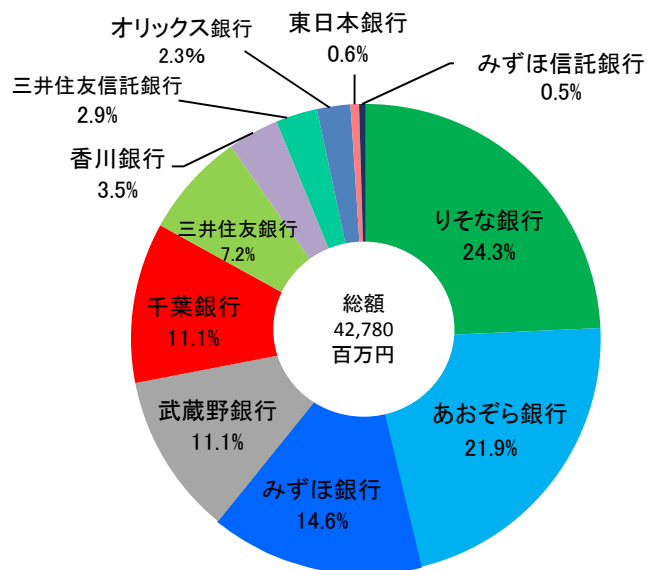
(百万円)

タームローン		2F	2G	2H	合計	増減
期間		3.5年	4.5年	5年		
総額		4,320	4,320	4,320	12,960	0
内訳	りそな銀行	1,095	1,095	1,105	3,295	△ 9,664
	あおぞら銀行	1,060	1,060	1,061	3,181	3,182
	みずほ銀行	917	917	917	2,751	2,751
	武蔵野銀行	480	480	480	1,440	1,440
	千葉銀行	470	470	460	1,400	1,400
	香川銀行	152	152	152	456	456
	三井住友信託銀行	146	145	145	436	436
変動金利		基準金利 +0.26%	基準金利 +0.29%	基準金利 +0.32%		
返済方法		期限一括				

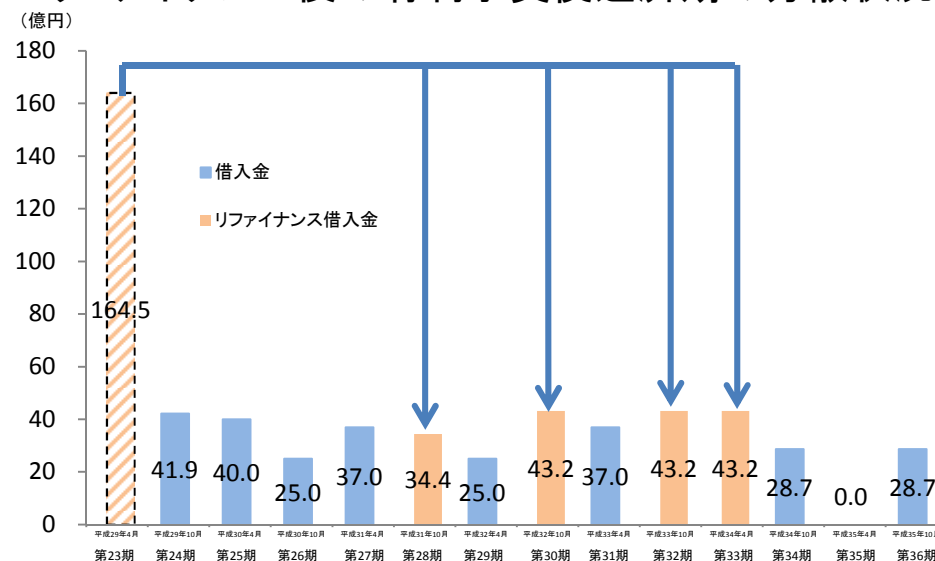
	第20期末	第21期末	第22期末	12/9 リファイナンス後
平均残存期間	1.67年	1.80年	2.55年	3.20年
固定化比率	29.0%	41.5%	41.6%	29.0%
平均金利	1.016%	0.952%	0.973%	0.725%

# リファイナンス後(平成28年12月9日)の概要

## ■リファイナンス後の借入金総額アロケーション



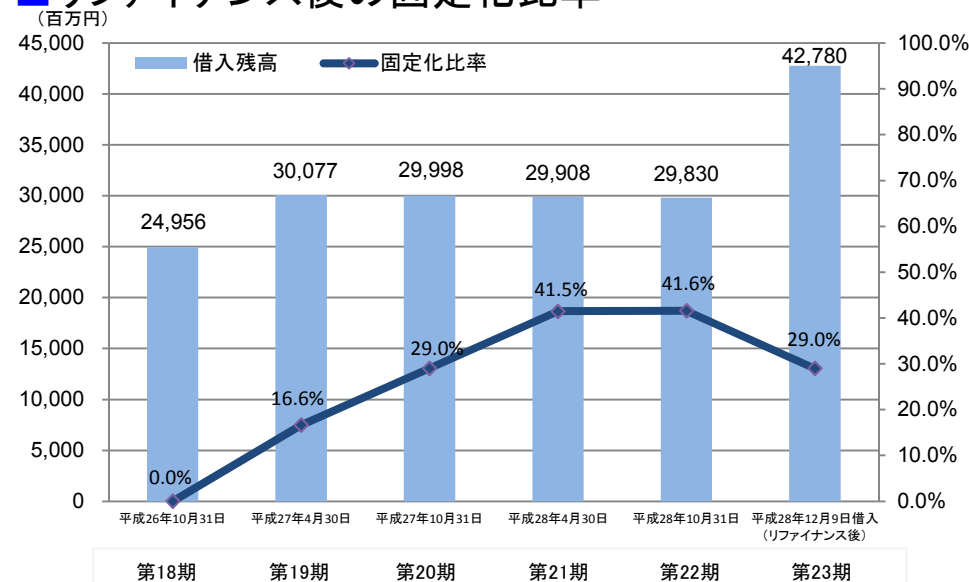
## ■リファイナンス後の有利子負債返済期の分散状況



## ■リファイナンス後の借入先の内訳

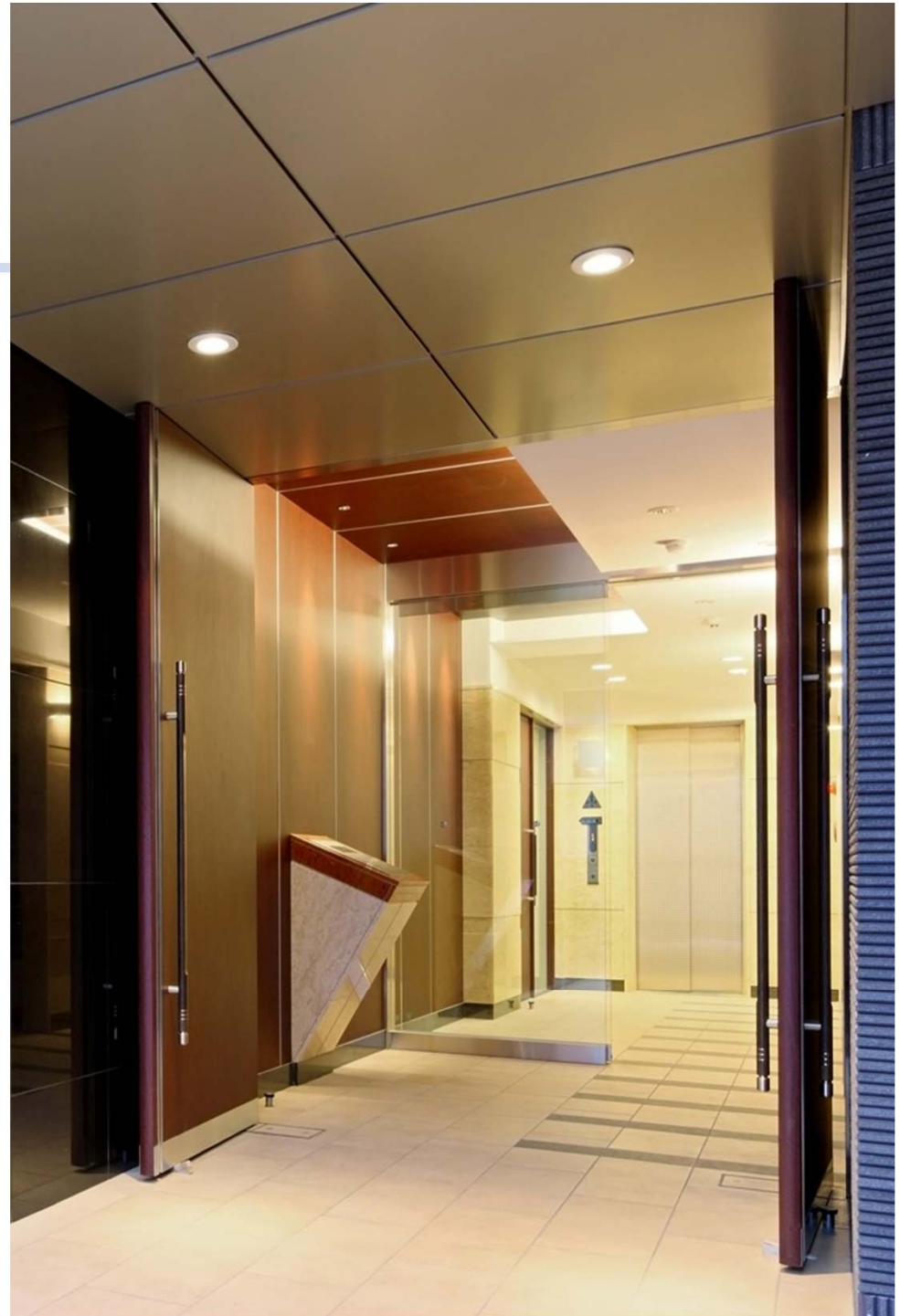
借入金先内訳	借入残高(百万円)
りそな銀行	10,388
あおぞら銀行	9,389
みずほ銀行	6,239
武蔵野銀行	4,768
千葉銀行	4,728
三井住友銀行	3,101
香川銀行	1,508
三井住友信託銀行	1,225
オリックス銀行	983
東日本銀行	250
みずほ信託銀行	200
<b>合計</b>	<b>42,780</b>

## ■リファイナンス後の固定化比率



---

參考資料



# 貸借対照表

(千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,109,258	1,566,963	△ 542,295
信託現金及び信託預金	1,474,924	1,499,085	24,160
営業未収入金	25,293	20,782	△ 4,510
前払費用	86,644	85,053	△ 1,590
繰延税金資産	82	76	△ 5
その他	1,854	1,411	△ 443
流動資産合計	3,698,058	3,173,372	△ 524,685
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	32,967,262	33,542,486	575,224
減価償却累計額	△ 5,411,860	△ 5,847,599	△ 435,739
信託建物(純額)	27,555,402	27,694,887	139,484
信託構築物	1,045,362	1,047,409	2,047
減価償却累計額	△ 444,399	△ 476,083	△ 31,684
信託構築物(純額)	600,963	571,326	△ 29,637
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 1,930	△ 2,235	△ 304
信託機械及び装置(純額)	3,445	3,141	△ 304
信託工具、器具及び備品	261,894	273,684	11,789
減価償却累計額	△ 126,250	△ 140,991	△ 14,740
信託工具、器具及び備品(純額)	135,644	132,693	△ 2,950
信託土地	29,040,889	29,417,454	376,565
有形固定資産合計	57,336,345	57,819,502	483,157
無形固定資産			
ソフトウェア	5,742	5,148	△ 594
無形固定資産合計	5,742	5,148	△ 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	530,919	530,919	-
長期前払費用	104,084	111,348	7,263
その他	9,843	10,479	636
投資その他の資産合計	654,847	662,747	7,899
固定資産合計	57,996,935	58,487,397	490,462
繰延資産			
投資口交付費	9,552	6,368	△ 3,184
繰延資産合計	9,552	6,368	△ 3,184
資産合計	61,704,545	61,667,138	△ 37,407

(千円)

	前期 (平成28年4月30日)	当期 (平成28年10月31日)	増減
負債の部			
流動負債			
1年内返済予定の長期借入金	9,318,673	7,683,174	△ 1,635,498
営業未払金	138,033	160,031	21,998
未払金	140,948	148,526	7,578
未払費用	2,340	795	△ 1,544
未払法人税等	1,951	1,889	△ 61
未払消費税等	5,358	2,452	△ 2,905
前受金	1,423	236	△ 1,187
その他	252	696	444
流動負債合計	9,608,980	7,997,802	△ 1,611,178
固定負債			
長期借入金	20,590,277	22,147,000	1,556,722
信託預り敷金及び保証金	571,457	570,180	△ 1,276
資産除去債務	124,481	125,507	1,026
固定負債合計	21,286,216	22,842,688	1,556,472
負債合計	30,895,196	30,840,490	△ 54,706
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(△)	713,325	730,624	17,298
剰余金合計	713,325	730,624	17,298
投資主資本合計	30,809,348	30,826,647	17,298
純資産合計	30,809,348	30,826,647	17,298
負債純資産合計	61,704,545	61,667,138	△ 37,407

## ■ 損益計算書

(千円)

	前期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	当期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入 …①	2,239,022	2,245,933	6,910
営業収益合計	2,239,022	2,245,933	6,910
営業費用			
貸貸事業費用 …②	1,029,954	1,029,594	△ 359
資産運用報酬	171,513	177,759	6,246
資産保管手数料	7,769	7,768	0
一般事務委託手数料	22,484	22,473	△ 10
役員報酬	1,200	1,200	0
その他営業費用	88,089	88,814	725
営業費用合計	1,321,011	1,327,611	6,600
営業利益	918,011	918,321	310
営業外収益			
受取利息	320	22	△ 298
受取保険金	5,457	8,436	2,979
未払分配金戻入	909	1,020	110
その他	0	-	0
営業外収益合計	6,688	9,479	2,790
営業外費用			
支払利息	148,983	146,430	△ 2,552
投資口交付費償却	6,916	3,184	△ 3,732
融資関連費用	53,027	45,267	△ 7,760
その他	540	540	-
営業外費用合計	209,466	195,422	△ 14,044
経常利益	715,232	732,378	17,145
税引前当期純利益	715,232	732,378	17,145
法人税、住民税及び事業税	2,000	1,892	△ 107
法人税等調整額	△ 1	5	7
法人税等合計	1,998	1,898	△ 99
当期純利益	713,233	730,479	17,245
前期繰越利益	91	144	53
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	713,325	730,624	17,298

## ①「貸貸事業収入」

(千円)

	前期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	当期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	増減
賃貸料	1,961,458	1,971,509	10,051
共益費	115,318	117,068	1,750
駐車場収入	61,044	59,096	△ 1,948
付帯収入	1,514	1,527	13
その他貸貸事業収入	99,687	96,730	△ 2,957
合計	2,239,022	2,245,933	6,911

## ②「貸貸事業費用」

(千円)

	前期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	当期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	増減
管理業務費	133,345	134,794	1,449
修繕費	92,736	94,946	2,210
公租公課	129,986	129,752	△ 234
信託報酬	33,673	33,357	△ 316
水道光熱費	44,943	38,302	△ 6,641
損害保険料	7,453	7,590	137
減価償却費	476,092	482,469	6,377
その他貸貸事業費用	111,723	108,382	△ 3,341
合計	1,029,954	1,029,594	△ 360

## ■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (平成27年11月1日～ 平成28年4月30日)	当期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)	増減
I 当期末処分利益	713,325,446円	730,624,096円	17,298,650円
II 分配金の額	713,180,808円	730,558,508円	17,377,700円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,104円)	(4,204円)	(100円)
III 次期繰越利益	144,638円	65,588円	△ 79,050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11月1日～ 平成28年4月30日)	当期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	61,704	61,667
純資産額 (b)	百万円	30,809	30,826
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	177,292	177,391
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,104	4,203
分配金総額 (d)	百万円	713	730
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,104	4,204
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,104)	(4,204)
(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)	%	1.2(2.3)	1.2(2.4)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3(4.6)	2.4(4.7)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	49.9	50.0
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	97
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	3,969	3,998
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	146,415.29	148,555.88
期末稼働率 (注4)	%	95.9	95.3
減価償却費	百万円	476	482
資本的支出額	百万円	140	128
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,685	1,698
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,883	6,998
FFO倍率(注3)	倍	12.2	11.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	9.0	9.3
金利償却前当期純利益	百万円	1,338	1,359
支払利息	百万円	148	146
有利子負債総額	百万円	29,908	29,830
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	48.5	48.4
当期運用日数 (注3)	日	182	184

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

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益(不動産賃貸事業収入 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産売却損益) / 発行済投資口の総口数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額 / 総資産額

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸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11月1日～ 平成28年4月30日)	当期 (平成28年5月1日～ 平成28年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	715,232	732,378
減価償却費	476,290	483,063
投資口交付費償却	6,916	3,184
受取利息	△ 320	△ 22
支払利息	148,983	146,430
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 3,249	4,510
前払費用の増減額(△は増加)	8,740	1,590
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 7,612	△ 2,905
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 10,034	27,619
未払金の増減額(△は減少)	△ 3,334	7,179
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 3,553	△ 7,263
その他	△ 2	△ 293
小計	1,328,056	1,395,472
利息の受取額	320	22
利息の支払額	△ 148,312	△ 147,975
法人税等の支払額	△ 1,947	△ 1,954
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,178,117	1,245,564
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	△ 83,903	△ 971,247
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	39,990	53,455
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 49,312	△ 54,732
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 424	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 99,590	△ 973,160
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,700,000	5,747,000
長期借入金の返済による支出	△ 3,789,776	△ 5,825,776
分配金の支払額	△ 700,298	△ 711,761
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 790,074	△ 790,538
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	288,452	△ 518,134
現金及び現金同等物の期首残高	3,295,731	3,584,183
現金及び現金同等物の期末残高	3,584,183	3,066,048

# 有利子負債の状況(平成28年10月31日現在)①

## ■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	用途	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	1,131,944	1.38285	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	248,310	1.08283	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		248,309						
	株式会社みずほ銀行		225,060						
	株式会社三井住友銀行		225,060						
	オリックス銀行株式会社		93,000						
	三井住友信託銀行株式会社		93,000						
	株式会社千葉銀行		46,500						
	株式会社武蔵野銀行		46,500						
	株式会社あおぞら銀行	平成25年5月24日	733,770	1.08283	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		485,459						
	株式会社千葉銀行		309,690						
	株式会社武蔵野銀行		309,690						
	株式会社香川銀行		303,180						
	株式会社みずほ銀行		83,700						
	株式会社りそな銀行	平成25年11月25日	650,000	1.03283	平成29年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンR
	株式会社千葉銀行		500,000						
	株式会社武蔵野銀行		500,000						
	株式会社三井住友銀行		500,000						
	株式会社あおぞら銀行		450,000						
株式会社東日本銀行	250,000								
オリックス銀行株式会社	150,000								
みずほ信託銀行株式会社	100,000								
株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	1,137,000	0.78283	平成29年11月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンW	
株式会社あおぞら銀行		703,000							
株式会社みずほ銀行		479,000							
株式会社三井住友銀行		479,000							
株式会社千葉銀行		415,000							
株式会社武蔵野銀行		415,000							
三井住友信託銀行株式会社		171,000							
オリックス銀行株式会社		167,000							
株式会社香川銀行		34,000							

## 有利子負債の状況(平成28年10月31日現在)②

### ■ 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	用途	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	711,000	1.02200 (注2)	平成30年5月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンX
	株式会社あおぞら銀行		441,000						
	株式会社みずほ銀行		299,000						
	株式会社三井住友銀行		299,000						
	株式会社千葉銀行		259,000						
	株式会社武蔵野銀行		259,000						
	三井住友信託銀行株式会社		107,000						
	オリックス銀行株式会社		104,000						
	株式会社香川銀行		21,000						
	株式会社りそな銀行	平成26年11月25日	711,000	1.19000 (注2)	平成31年11月25日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンY
	株式会社あおぞら銀行		441,000						
	株式会社みずほ銀行		299,000						
	株式会社三井住友銀行		299,000						
	株式会社千葉銀行		259,000						
	株式会社武蔵野銀行		259,000						
	三井住友信託銀行株式会社		107,000						
	オリックス銀行株式会社		104,000						
	株式会社香川銀行		21,000						
	株式会社あおぞら銀行	平成27年5月22日	1,054,000	0.90700 (注2)	平成30年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローンZ
	株式会社りそな銀行		787,000						
	株式会社千葉銀行		382,000						
	株式会社武蔵野銀行		382,000						
	株式会社みずほ銀行		331,000						
	株式会社香川銀行		325,000						
	株式会社三井住友銀行		241,000						
	オリックス銀行株式会社		99,000						
	三井住友信託銀行株式会社		99,000						
	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						



## 有利子負債の状況(平成28年10月31日現在)③

### ■ 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28年5月24日	763,500	0.82241	平成34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	平成28年5月24日	763,500	0.88241	平成35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						
合計			29,830,174						

有利子負債総合計

29,830,174千円

(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。

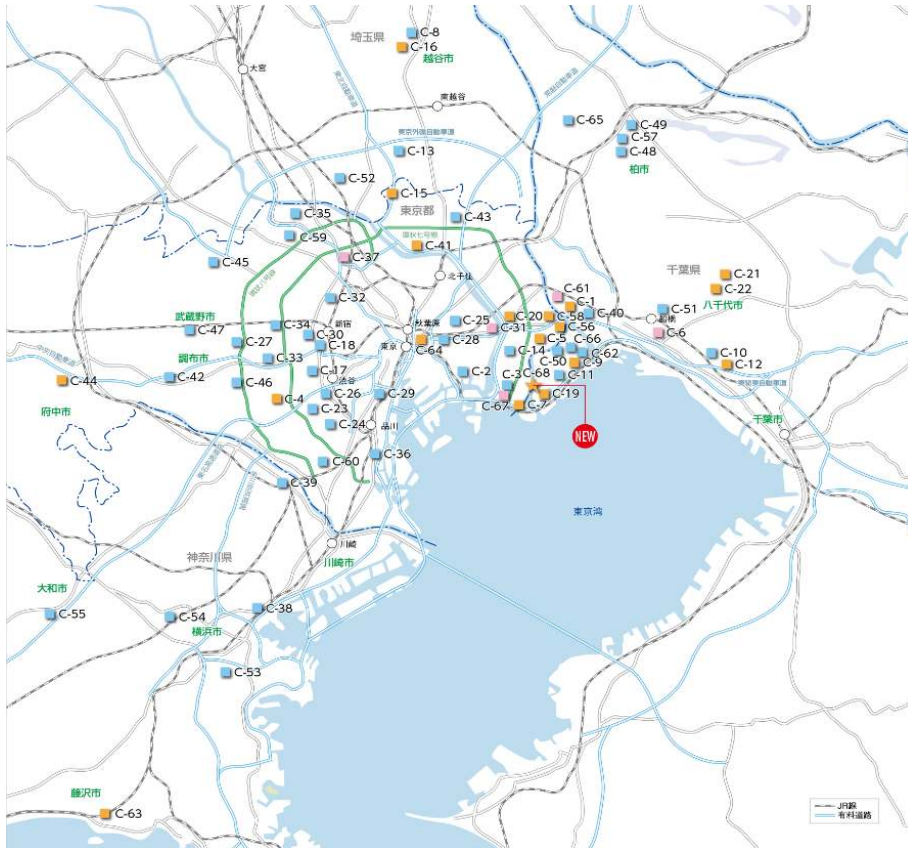
(注3) 返済については分割とし、平成24年8月末日を初回として、平成24年11月末日に20,833千円、平成24年12月1日以降の期間の毎月末日に6,944千円を返済し、返済期限である平成29年5月24日に総額1,090,277千円を返済します。

(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。

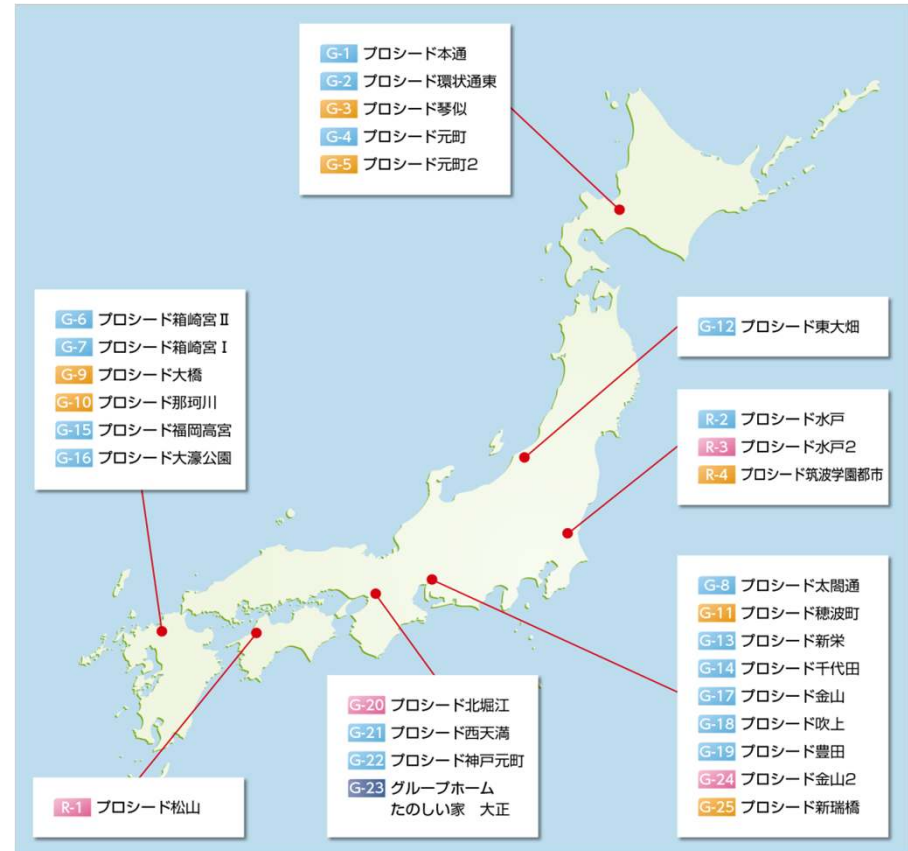
(注6) 貸借対照表上の1年内返済予定の長期借入金(7,683,174千円)は、長期借入金に含めて記載しています。

## ■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
<ul style="list-style-type: none"> <li>C-1 プロシード南川</li> <li>C-2 プロシード東横町</li> <li>C-3 プロシード豊西</li> <li>C-4 プロシード三軒茶屋</li> <li>C-5 プロシード浦江</li> <li>C-6 プロシード船橋資本</li> <li>C-7 プロシード高麗西</li> <li>C-8 プロシードせんげん台</li> <li>C-9 プロシード行徳</li> <li>C-10 プロシード東横本郷</li> <li>C-11 プロシード東行徳</li> <li>C-12 プロシード東横本郷2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-13 プロシード東川口</li> <li>C-14 プロシード船橋</li> <li>C-15 プロシード竹ノ塚</li> <li>C-16 プロシードせんげん台2</li> <li>C-17 プロシード松蔭</li> <li>C-18 プロシード参宮橋</li> <li>C-19 プロシード浦安</li> <li>C-20 プロシード新小岩</li> <li>C-21 プロシード八千代緑ヶ丘1</li> <li>C-22 プロシード八千代緑ヶ丘2</li> <li>C-23 プロシード都立大学</li> <li>C-24 プロシード都立大学2</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-25 プロシード本所吾妻橋</li> <li>C-26 プロシード目黒青葉台</li> <li>C-27 プロシード杉並宮前</li> <li>C-28 プロシード両国</li> <li>C-29 プロシード三田</li> <li>C-30 プロシード中野新橋</li> <li>C-31 プロシード亀戸</li> <li>C-32 プロシード高田馬場</li> <li>C-33 プロシード新大塚</li> <li>C-34 プロシード新大塚1</li> <li>C-35 プロシード高円寺南</li> <li>C-36 プロシード瀧根</li> <li>C-37 プロシード大井町</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>C-38 プロシード十条</li> <li>C-39 プロシード白森</li> <li>C-40 プロシード新大塚</li> <li>C-41 プロシード西新井</li> <li>C-42 プロシード調布</li> <li>C-43 プロシードTKA町</li> <li>C-44 プロシード中河原</li> <li>C-45 プロシード大塚学園</li> <li>C-46 プロシード千歳鳥山</li> <li>C-47 プロシード三鷹</li> <li>C-48 プロシード船橋</li> </ul>	

## ■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22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	42,237,700	13,969,000	1,654,100	57,860,800
総賃貸可能戸数(戸)	2,797	1,078	123	3,998
(A)賃貸事業収入	1,634,676	542,978	68,277	2,245,933
賃貸料収入	1,559,624	523,844	64,205	2,147,674
その他収入	75,052	19,134	4,072	98,258
(B)賃貸事業費用	401,310	128,610	17,204	547,125
賃借料	43,128	1,061	-	44,189
物件管理委託費	43,182	13,276	2,219	58,678
公租公課	89,427	36,065	4,258	129,752
水道光熱費	28,297	9,027	976	38,302
修繕費	69,362	22,239	3,344	94,946
定期保守代金	50,837	22,029	3,247	76,115
保険料	5,456	1,926	206	7,590
仲介手数料及び広告費	19,272	12,963	751	32,988
信託報酬	23,147	8,773	1,436	33,357
その他賃貸事業費用	29,196	1,246	761	31,204
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	1,233,366	414,368	51,073	1,698,807
(D)減価償却	343,760	119,566	19,142	482,469
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	889,605	294,802	31,930	1,216,338
(F)資本的支出	79,386	48,716	816	128,918
(G)NCF=(C)-(F)	1,153,980	365,651	50,256	1,569,888
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.8	5.9	6.2	5.9
期中平均稼働率(%)	95.8	95.7	90.6	95.6

(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22期実績)

(千円)

物件番号	首都圏主要都市				C-68	政令指定都市			R-4
	C-41	C-58	C-64	C-65		G-20	G-24	G-25	
物件名	プロシード西新井	プロシード篠崎タワー	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX流山セントラルパーク	プロシード葛西2	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	5,172,000	1,564,000	1,485,800	979,700	750,000	1,917,300	2,040,400	2,129,600	775,600
所在地	足立区西新井 栄町一丁目	江戸川区篠崎町七丁目	中央区日本橋 堀留町二丁目	流山市前平井 177番地	江戸川区東葛西七丁目	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	つくば市の宮三丁目
構造/階数	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟)S/2F (保育所棟)S/2F	S・RC・SRC/18F・B2F	RC/10F	RC/13F	RC/13F	RC/15F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/9F
建築時期	平成19年7月20日	平成20年3月17日	平成18年4月7日	平成26年4月11日	平成15年9月12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
賃貸借可能戸数	294戸	88戸	37戸	73戸	29戸	106戸	72戸	72戸	34戸
(A)賃貸事業収益	300,187	88,108	40,312	45,277	27,835	71,879	67,482	69,852	26,211
(B)賃貸事業費用	101,502	30,264	7,175	10,248	3,222	19,950	17,865	15,585	7,349
(C)賃貸事業収支	198,684	57,844	33,137	35,029	24,612	51,928	49,617	54,266	18,862
(D)減価償却費	93,576	25,153	4,410	18,531	4,827	12,463	17,490	15,502	8,159
(E)賃貸事業損益	105,108	32,691	28,726	16,497	19,784	39,464	32,126	38,764	10,702
(F)資本的支出	-	-	648	-	100	611	432	1,765	492
(G)NCF=(C)-(F)	198,684	57,844	32,489	35,029	24,512	51,317	49,185	52,500	18,369
年換算NOI利回り	7.7%	7.4%	4.5%	7.2%	6.6%	5.4%	4.9%	5.1%	4.9%
PML値	(アルティア棟)3.9% (オザリア棟)5.0% (集会所棟)3.5% (保育所棟)3.5%	(高層棟)2.6% (低層棟)4.4%	7.5%	2.9%	7.1%	11.0%	6.2%	6.2%	3.8%

# ポートフォリオ一覧(平成28年10月31日現在)①

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.9	1,030,764	1,290,000	3,322.17	3,099.19	50	42	93.3	5.9	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.1	606,874	826,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	8.6	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.2	609,701	761,000	1,243.80	1,222.12	57	0	98.3	5.1	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.0	639,201	560,000	1,019.27	916.44	9	8	89.9	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.0	630,930	737,000	2,076.68	1,778.64	28	22	85.6	7.0	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	0.7	468,297	535,000	1,685.73	1,643.93	33	1	97.5	4.7	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.5	332,697	290,000	1,045.28	854.86	16	7	81.8	10.4	平成5年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.4	271,097	304,000	1,344.74	1,313.56	43	10	97.7	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.5	348,410	327,000	1,218.56	1,157.54	20	7	95.0	6.7	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.5	284,156	305,000	963.00	876.60	34	3	91.0	8.7	平成元年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.5	305,580	319,000	838.95	838.95	26	6	100.0	6.8	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.4	223,529	245,000	1,104.84	1,004.40	22	10	90.9	4.8	平成元年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.4	197,903	195,000	648.11	627.11	30	14	96.8	3.6	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.4	238,879	242,000	479.52	479.52	24	1	100.0	7.3	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.3	175,304	225,000	860.55	860.55	15	10	100.0	3.4	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.1	95,055	105,000	695.81	695.81	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.6	898,851	912,000	890.22	829.47	40	6	93.2	5.3	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	0.9	489,591	470,000	527.88	489.16	26	0	92.7	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.7	483,132	456,000	1,786.58	1,713.06	21	8	95.9	7.8	平成4年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	0.8	494,377	542,000	1,629.07	1,557.68	27	9	95.6	7.1	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	0.7	407,806	386,000	1,805.76	1,738.88	27	32	96.3	6.9	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.6	361,735	348,000	1,605.12	1,605.12	24	31	100.0	6.9	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	1.4	760,158	750,000	808.65	787.37	37	2	97.4	8.3	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	1.3	736,462	770,000	831.74	831.74	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.6	314,369	425,000	570.53	570.53	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	0.8	464,315	446,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	0.8	447,499	475,000	680.50	680.50	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.8	431,538	527,000	702.54	702.54	27	5	100.0	6.9	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	2.7	1,459,388	1,640,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.1	688,222	685,000	849.08	849.08	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.6	358,831	339,000	853.98	853.98	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.4	260,808	258,000	278.36	278.36	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	1.3	806,711	852,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.5	314,174	244,000	337.05	337.05	20	0	100.0	11.7	平成元年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.5	330,286	262,000	587.13	587.13	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	1.6	1,001,641	931,000	961.88	961.88	59	0	100.0	13.0	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.9	575,930	547,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	7.2	平成元年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.4	269,112	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10月31日現在)②

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.1	679,410	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	273,820	328,000	602.39	556.63	25	3	92.4	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	8.9	3,848,071	6,710,000	20,137.85	19,587.79	294	146	97.3	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	427,399	536,000	764.48	734.91	26	0	96.1	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	182,094	175,000	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	1,245,232	1,270,000	3,061.94	2,963.76	54	35	96.8	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	291,819	277,000	483.43	466.76	29	0	96.6	10.6	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.5	335,122	327,000	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	539,079	557,000	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	705,824	674,000	1,279.93	1,223.53	44	5	95.6	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	657,474	588,000	1,391.55	1,335.55	47	0	96.0	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	298,127	363,000	659.68	603.06	24	3	91.4	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	518,009	587,000	996.44	921.73	40	0	92.5	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.5	990,172	800,000	1,630.24	1,473.36	104	2	90.4	5.5	平成元年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.0	596,242	620,000	1,246.48	1,134.58	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	376,018	372,000	855.00	752.40	50	4	88.0	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	239,120	212,000	741.24	693.57	29	7	93.6	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	860,690	1,110,000	2,134.07	1,962.90	35	13	92.0	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	512,344	629,000	1,149.95	1,093.95	38	6	95.1	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	1,557,778	2,120,000	5,117.49	4,778.79	88	30	93.4	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	427,743	530,000	779.84	676.58	35	2	86.8	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	344,693	376,000	600.62	549.29	35	1	91.5	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	719,629	886,000	1,635.59	1,569.21	66	17	95.9	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	523,537	582,000	945.00	882.00	45	1	93.3	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.3	809,666	882,000	2,005.76	1,823.23	25	20	90.9	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	1,540,685	1,610,000	1,904.45	1,749.51	37	2	91.9	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	1,059,328	1,130,000	2,979.85	2,838.51	73	0	95.4	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	1.4	866,309	866,000	1,626.54	1,551.76	59	20	95.4	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	954,100	956,000	2,993.52	2,895.61	63	39	96.7	(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
C-68	プロシード葛西2	東京都	750,000	1.3	831,980	840,000	2,140.59	2,087.39	29	6	97.5	7.1	平成15年9月12日
首都圏主要都市合計			42,237,700	73.0	42,024,857	47,241,000	102,344.33	97,879.44	2,797	611	95.6		

# ポートフォリオ一覧(平成28年10月31日現在)③

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%) (注2)	貸借対照表 計上額 (千円)	不動産 鑑定評価額 (千円)	総賃貸 可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.7	400,630	525,000	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	236,228	299,000	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	213,071	272,000	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	136,999	233,000	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	83,466	132,000	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	80,898	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	77,812	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	332,415	455,000	1,101.56	981.47	44	6	89.1	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	217,429	251,000	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	152,931	250,000	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	242,119	232,000	620.22	545.56	10	8	88.0	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	59,037	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	701,060	923,000	1,958.44	1,825.59	77	11	93.2	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	275,432	370,000	922.40	922.40	30	4	100.0	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	426,337	470,000	1,312.29	1,221.96	46	10	93.1	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	493,242	372,000	1,128.92	1,003.38	50	8	88.9	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	1,016,328	1,280,000	2,733.58	2,592.77	94	18	94.8	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	501,212	624,000	1,204.65	1,132.47	48	15	94.0	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	222,299	272,000	752.04	752.04	27	8	100.0	6.7	平成20年3月14日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	3.3	1,974,320	2,330,000	4,146.18	3,862.64	106	8	93.2	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	909,111	1,070,000	1,775.89	1,639.06	56	3	92.3	13.9	平成19年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.3	816,720	926,000	1,590.64	1,416.28	61	6	89.0	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	168,077	176,000	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	3.5	2,159,616	2,150,000	4,218.01	4,013.29	72	31	95.1	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	2,249,525	2,210,000	5,335.93	5,058.87	72	45	94.8	6.2	平成17年8月19日
政令指定都市合計			13,969,000	24.1	14,146,324	16,038,600	40,251.61	38,418.64	1,078	295	95.4		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.1	103,973	98,100	695.06	654.56	17	8	94.2	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	337,835	465,000	1,223.83	1,223.83	36	7	100.0	4.0	平成19年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	0.7	381,096	515,000	1,381.34	1,304.09	36	25	94.4	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	1.3	825,414	819,000	2,659.71	2,094.56	34	35	78.8	3.8	平成20年3月3日
地方主要都市合計			1,654,100	2.9	1,648,319	1,897,100	5,959.94	5,277.04	123	75	88.5		
総合計			57,860,800	100.0	57,819,502	65,176,700	148,555.88	141,575.12	3,998	981	95.3	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。

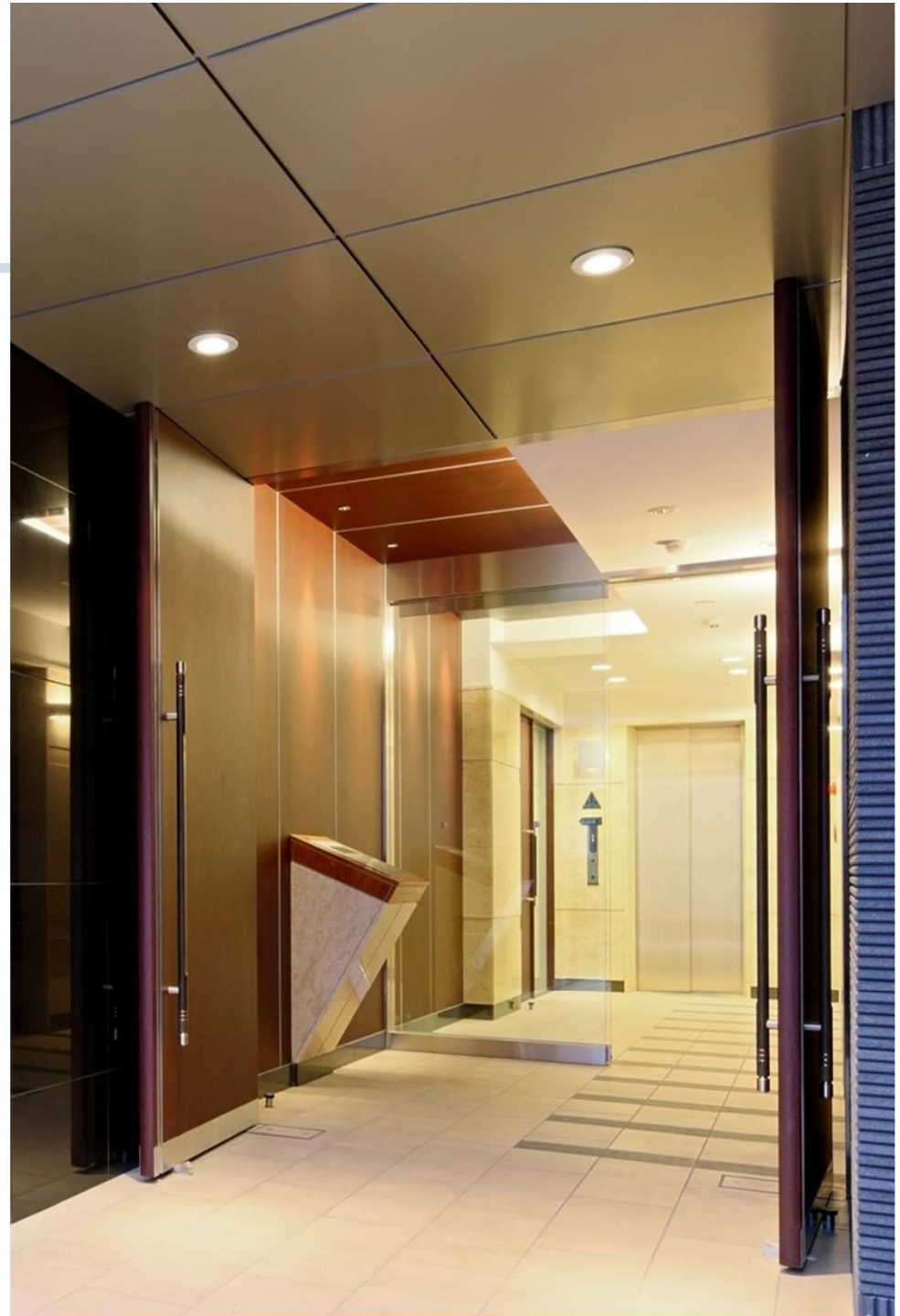
(注10)(C-67)プロシード西葛西は独立した2棟の建物から成り立っているためPML及び竣工年月日を2棟それぞれについて記載しています。

(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



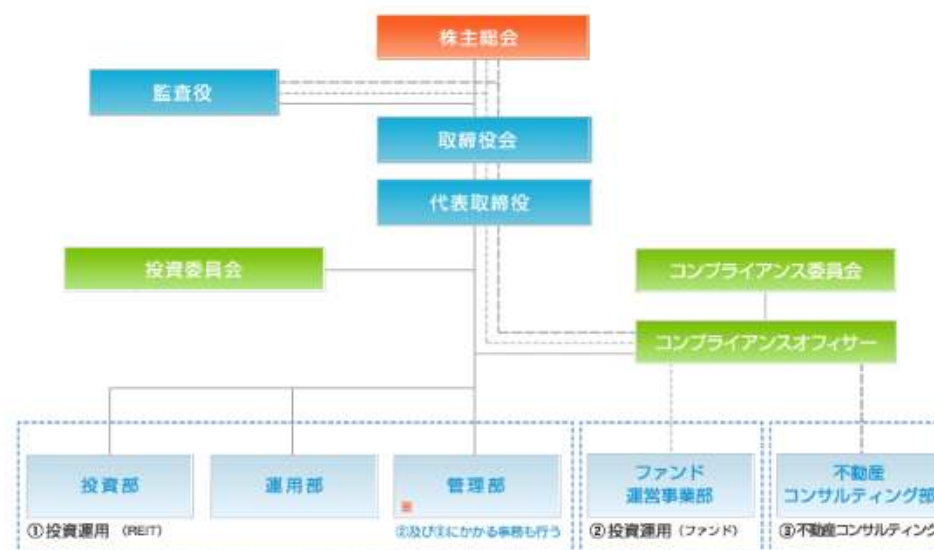


- 設 立 平成13年10月31日
- 沿 革
  - 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(3)第80325号)
  - 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
  - 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
  - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
  - 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
 スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に商号変更

## ■ 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 スタートゥ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。