



第27期(2019年4月期)決算説明会資料
2019年6月17日

第27期決算概要

第27期 決算ハイライト	3
第27期 決算実績	4
業績予想	5
自己投資口取得の概要	6
投資主価値向上に向けた現状の課題と今後の取り組み	7
第23期～第27期の物件入替実績と今後の物件入替方針	8
物件入替による効果	9
ポートフォリオ方針	10
運用資産の稼働状況	11
安定的な稼働率の推移と背景	12
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	13
運用資産に関する賃貸借条件の状況	14
運用資産の住居タイプ別平均入居期間(第23期～第27期末の入居実績)	15
資産価値向上のための取り組み	16
運用資産の各指標の推移	17
財務状況	18
リファイナンス後(2019年5月24日)の有利子負債の状況	19
2019年5月24日リファイナンスの概要	20
投資口価格の推移	21
投資主の状況(2019年4月30日現在)	22

今後の運用方針

第28期以降の運用方針	24
スタートグループの協力体制	25
ウェアハウジング中の物件	26
スポンサー等による開発物件	28
スタートグループの開発プロジェクト	29
PFI・PPPの事業規模	30
運用会社のコンサルティング事例	31
スタートグループによる進行中の事業例	37
運用会社の取り組み事例	38

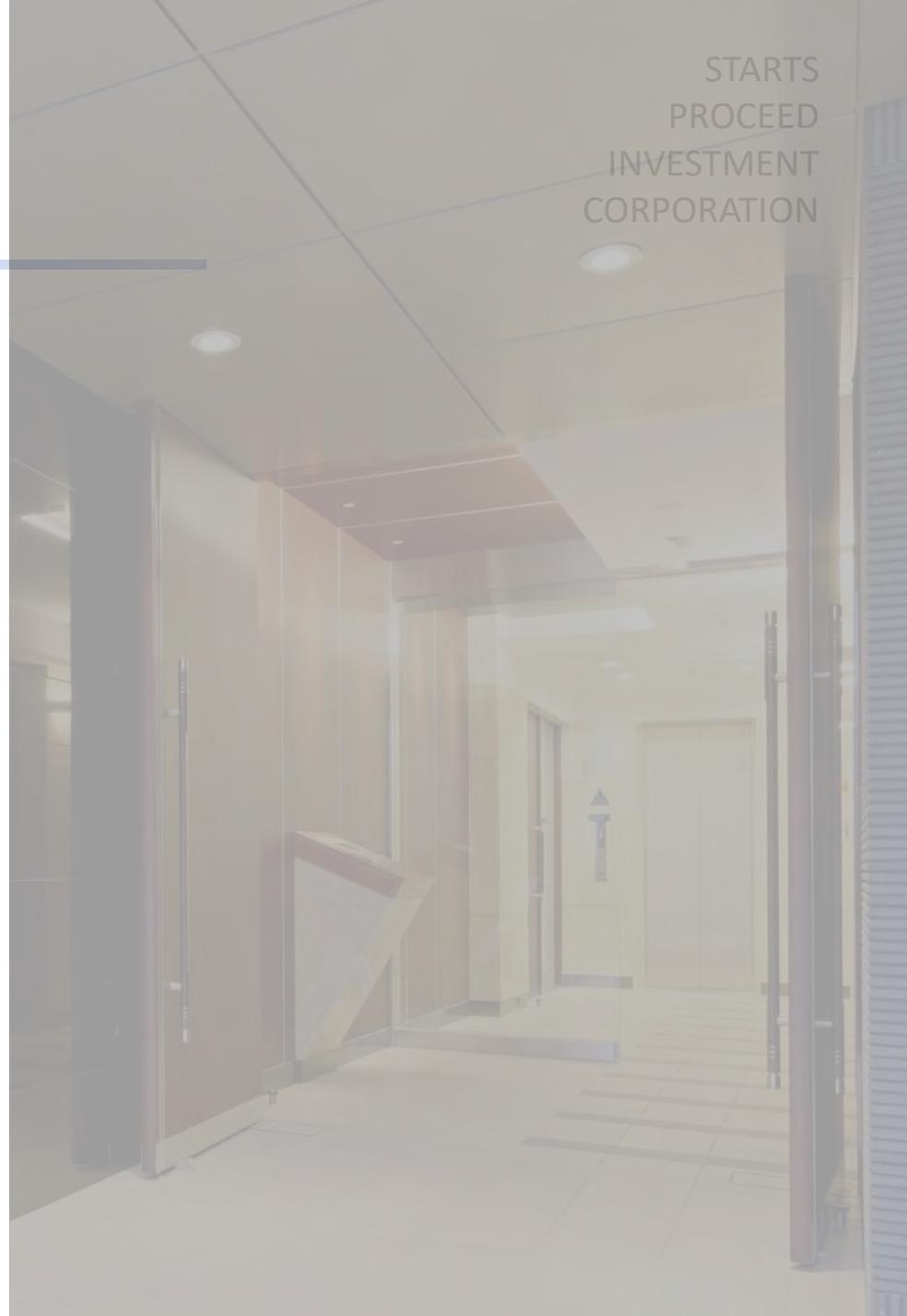
参考資料

貸借対照表	40
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	41
キャッシュ・フロー計算書と主要な経営指標	42
有利子負債の状況(2019年4月30日現在)	43
ポートフォリオマップ(2019年4月30日現在)	46
主要物件の収益状況(第27期実績)	47
ポートフォリオ一覧(2019年4月30日現在)	48

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	52
注意事項	54

第27期決算概要



■ 第27期 1口当たり分配金



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

■ 第27期 運用サマリー

外部成長	ポートフォリオの質的向上を指向	<ul style="list-style-type: none"> ■ (C-8)プロシードせんげん台を売却、売却益25百万円 ■ 安定したポートフォリオの構築のため投資法人規約及び運用ガイドラインを変更
内部成長	安定的な資産運用を継続	<ul style="list-style-type: none"> ■ 期中平均稼働率 96.4%(対前期比0.5ポイント上昇) ■ 20期連続で稼働率95%以上を達成
財務状況	財務の健全化を維持	<ul style="list-style-type: none"> ■ 総資産LTV(リファイナンス後)^(注2) 50.8%(対前期比0.1ポイント上昇) ■ 固定化比率(リファイナンス後) 28.4%(対前期比6.9ポイント上昇)
その他	投資主価値向上に資する取り組みを実施	<ul style="list-style-type: none"> ■ 本投資法人初の取り組みとして3,000口の自己投資口取得・消却を実施し、1口当たりの分配金が54円増加

(注2)リファイナンス後 総資産LTV=リファイナンス実施日(2019年5月24日)の有利子負債の残高÷(第27期末の貸借対照表上の資産合計+第28期に調達した有利子負債の金額-第28期に返済した有利子負債の金額)

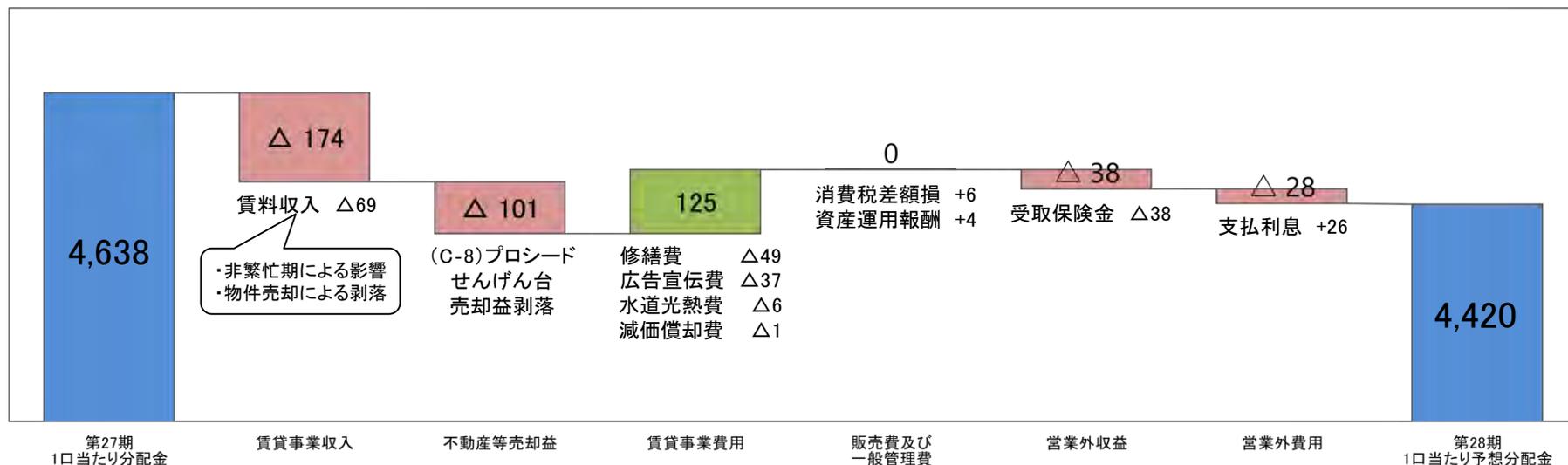
(注3)金額は切捨て、割合及び平均により小数以下を有する値は四捨五入しています。

■ 第28期・第29期予想

	第27期実績	第28期予想	対前期比	第29期予想	対前期比
営業収益(百万円)	3,144	3,074	△ 70	3,109	34
営業費用(百万円)	1,769	1,738	△ 31	1,778	40
営業利益(百万円)	1,374	1,336	△ 38	1,330	△ 6
経常利益(百万円)	1,178	1,123	△ 55	1,123	0
当期純利益(百万円)	1,177	1,121	△ 55	1,121	0
1口当たり分配金(円)	4,638	4,420	△ 218	4,420	0
発行済投資口数(口)	253,777	253,777	-	253,777	-
期中平均稼働率(%)	96.4	95.6	△ 0.8	96.1	0.5

■ 第27期実績から第28期予想への主な増減要因

(一口当たり円)



■ 自己投資口取得の意義

- ・1口当たり分配金の向上
- ・新たな投資主還元手法の導入



- ・中長期的な投資主価値の向上につながる判断し本投資法人初の自己投資口取得を決議

■ 自己投資口取得の概要

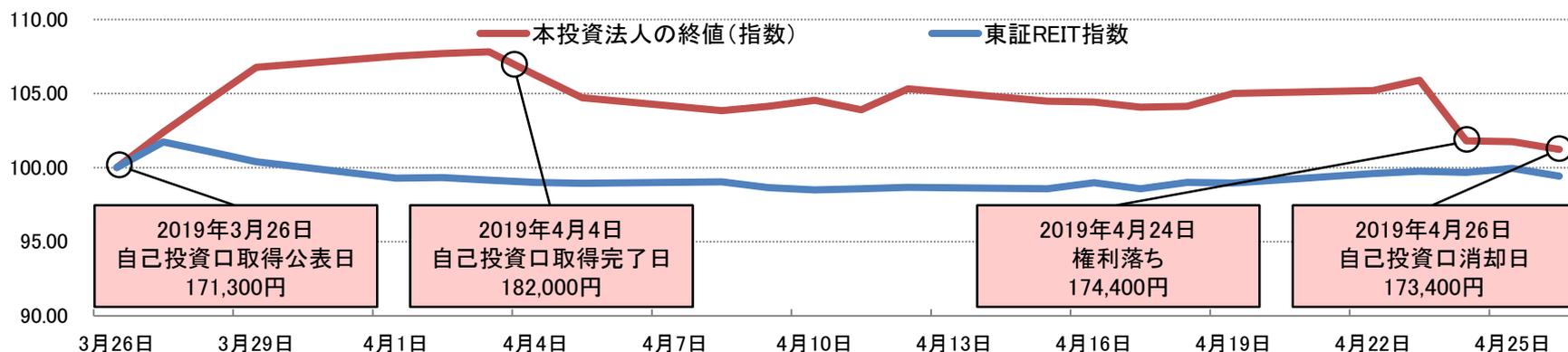
取得した投資口の総数	3,000口 (発行済投資口総数に対する割合:1.17%)
投資口の取得価額の総額	545,913千円
取得期間	2019年3月27日～2019年4月4日 (約定ベース)
取得方法	証券会社との取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付け
消却日	2019年4月26日 (消却後の発行済投資口総数:253,777口)

■ 自己投資口取得の効果

1口当たり分配金への効果	第27期 期初予想分配金 4,410円	うち消却による 効果(注1) +54円 (+1.2%)	第27期 確定分配金 4,638円
1口当たりNAVへの効果	第26期末 203,743円	うち消却による 効果(注1) +2,458円 (+1.2%)	第27期末 210,360円

(注1)仮に自己投資口の取得・消却を実施しなかった場合(発行済投資口総数:256,777口の場合)の値を試算し、その差額を算出しています。

■ 自己投資口取得公表後の投資口価格の推移(注2)



(注2)自己投資口取得公表日の投資口価格終値171,300円及び同日付東証リート指数1,899.90を100とし、それを基点として価格・指数の推移を自己投資口消却日まで併示しています。

■ 本投資法人が認識する課題

- ・NAV倍率が1.0倍を下回った状態が継続しており、投資口の評価を高める必要
- ・競合REIT対比、規模の観点で劣位した状況にあり、安定性の高い魅力あるポートフォリオの構築が必要



■ 本投資法人が今後実施すべき取り組み

現状の課題を踏まえて、投資主価値向上により重点を置いた施策を実施

① 機動的な物件入替を通じたポートフォリオの質的向上

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

② パイプライン物件の取得を通じた、流動性・安定性の向上

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

③ 余剰資金を活用した自己投資口取得による投資主への還元

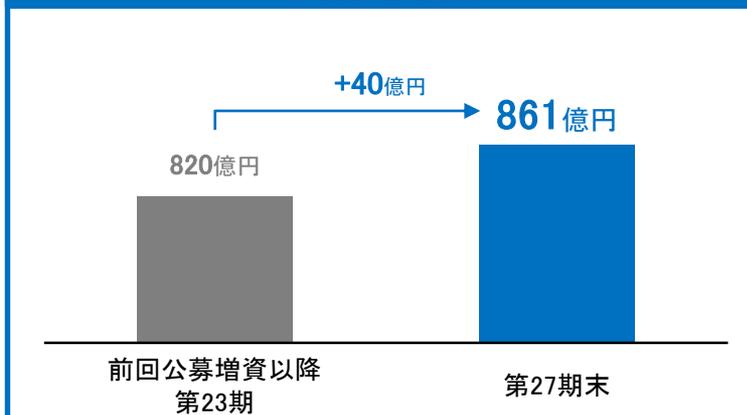
- ・ 余剰資金の積極的な活用方法である自己投資口の取得を検討することで還元策を強化

本投資法人は機動的な物件入替を通じて、ポートフォリオの質を向上させてきました。前回公募増資以降の第23期から第27期の物件入替により+4,029百万円の資産規模増加及び+333百万円の譲渡益・交換差益(うち99百万円は圧縮積立金として内部留保しています。)を獲得しており、今後も継続的な物件入替と投資主への還元を検討していきます。

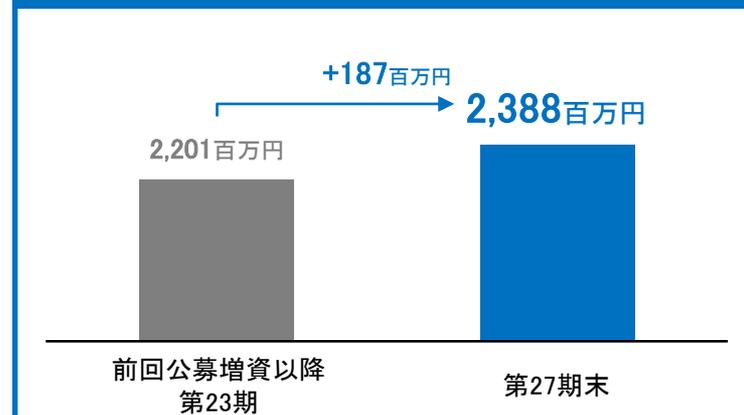


物件入替によって投資主価値を増大させるとともに、資産規模の拡大を達成してきました。今後も継続的な取り組みにより、さらなる成長と投資主価値の向上を目指していきます。

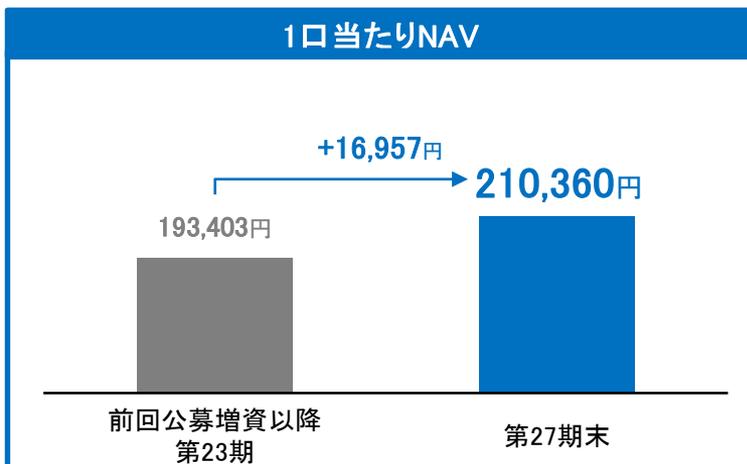
取得価格総額



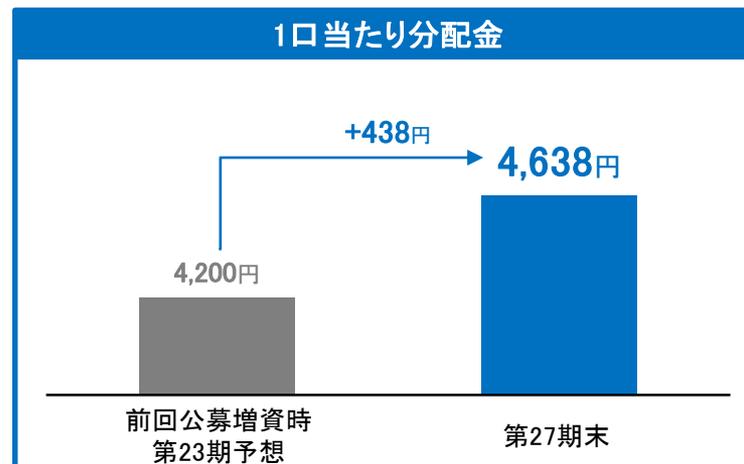
NOI



1口当たりNAV



1口当たり分配金



■ポートフォリオ方針並びに期末の状況

- ・資産運用会社が兼業業務として行う不動産コンサルティング業務による開発案件
- ・その他スタートグループが取り組む開発案件

上記案件による物件の組入れが取得可能となるよう投資対象を拡大することで、安定したポートフォリオの構築及び投資主価値向上の実現に寄与します。

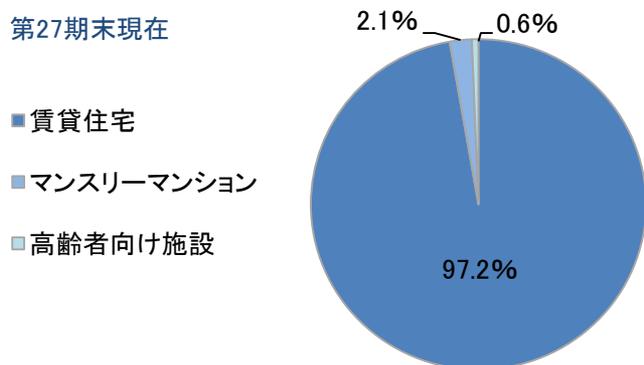
用途別ポートフォリオ方針(注1)

投資対象	特徴	価格比率
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等通常の賃貸住宅。	70%以上
マンスリーマンション	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅。	25%以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換等のサービス提供がある賃貸住宅。	
ホテル	主に宿泊特化型のホテル等。	10%以内
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設等。	
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務にて建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地開発事業等による開発物件等。	25%以内

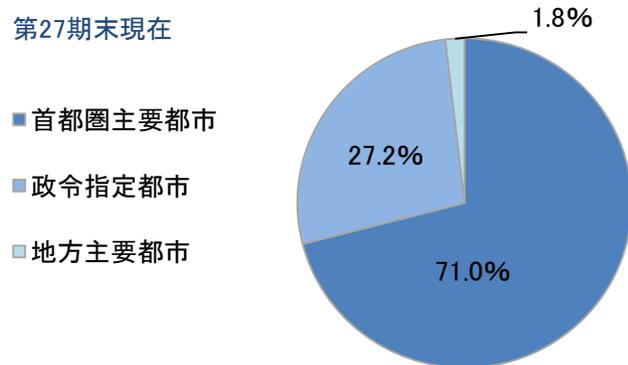
地域別ポートフォリオ方針(注1)

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27期末現在



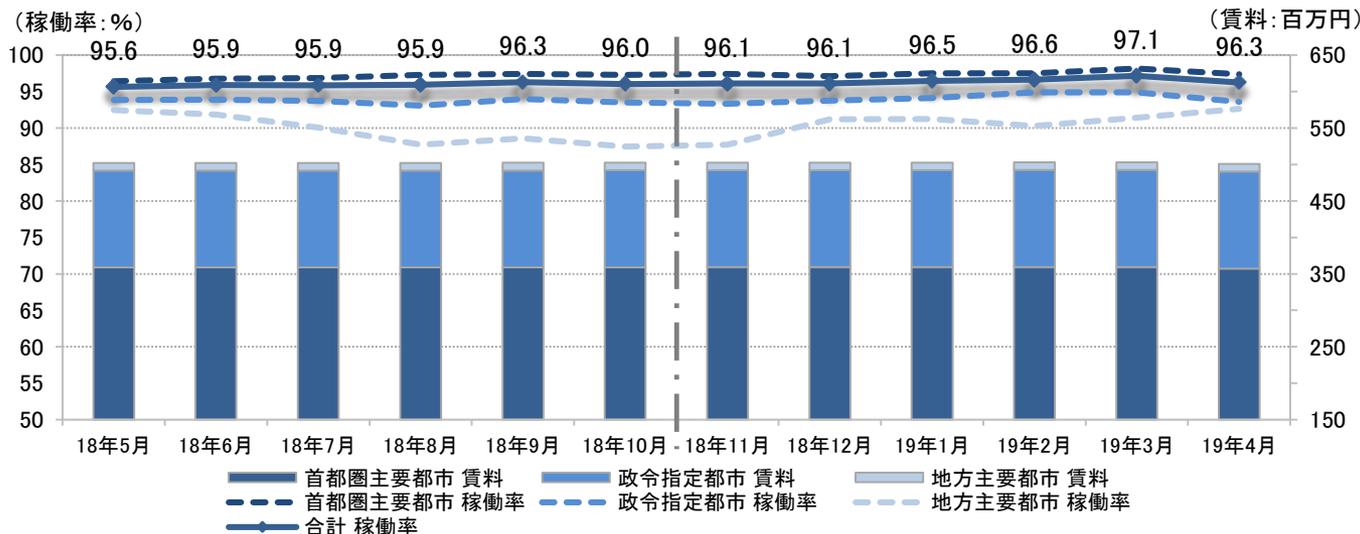
第27期末現在



(注1) 価格比率は、「各区分の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出しています。また、経済情勢及び不動産市況等により価格比率が目標値と合致しない場合があります。

(注2) 運用ガイドラインの主な変更箇所は表中で下線を付して表示しています。

■ エリア別期中稼働率・賃料の推移(注)



第26期平均稼働率

95.9%

▼ **+0.5%**

第27期平均稼働率

96.4%

■ 稼働状況

前繁忙期である第25期の96.0%を上回る実績となり、賃料収入も第25期から58百万円増加しています。

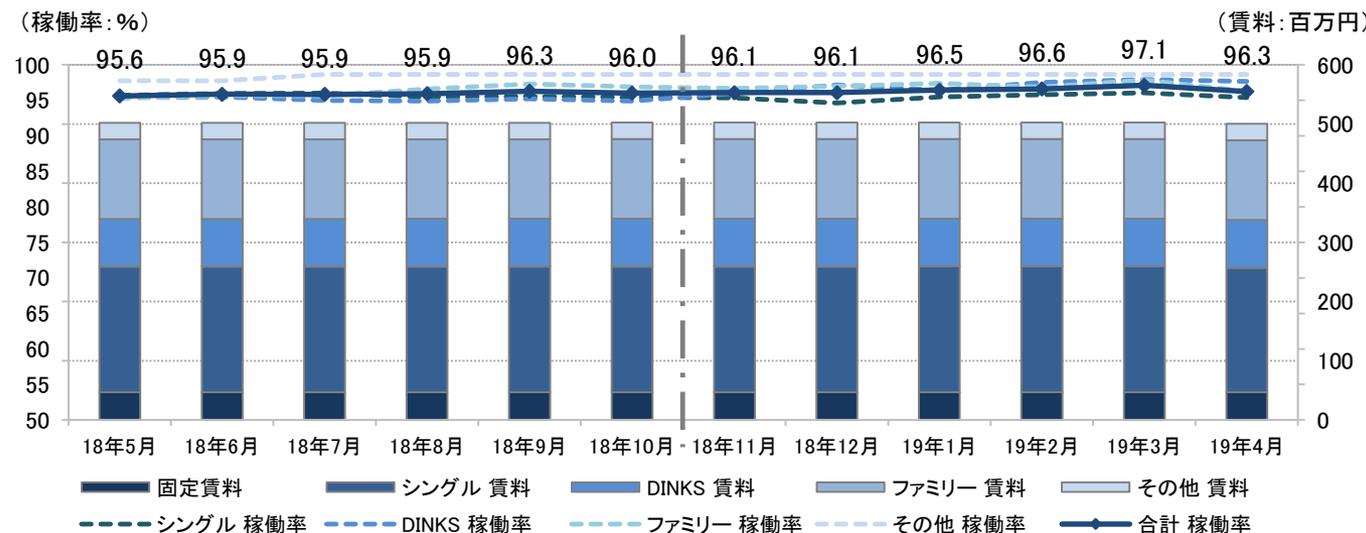
■ エリア別稼働率

首都圏主要都市で97%以上の稼働率を維持。
地方主要都市でも期初から4%以上の上昇が見られます。

■ タイプ別稼働率

いずれのタイプも96%以上の稼働率で推移しており、安定的に稼働しています。

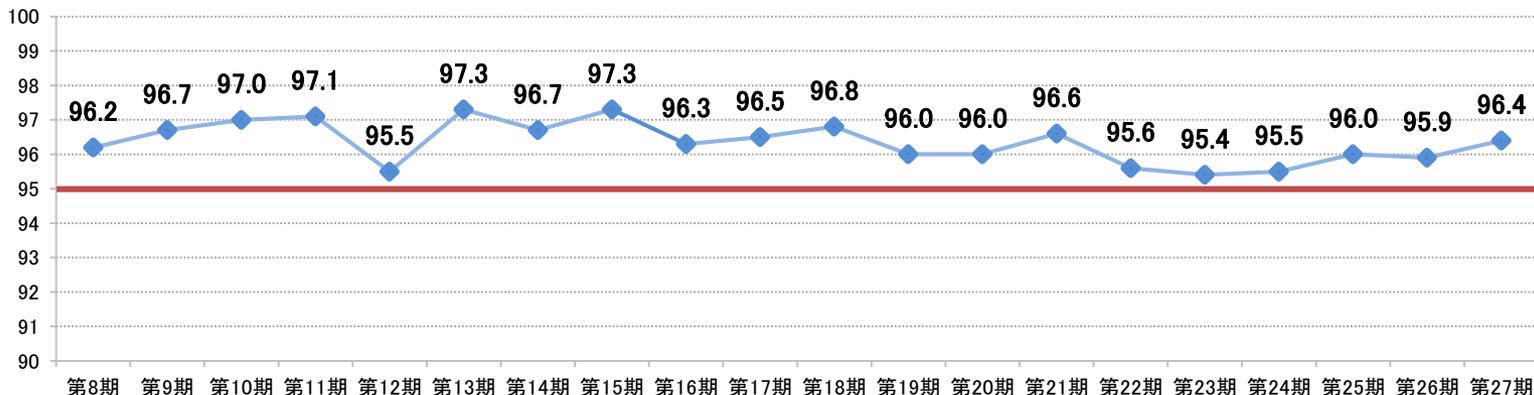
■ タイプ別期中稼働率・賃料の推移(注)



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

■稼働率の推移(第8期～第27期)

本投資法人の所有する物件は**20期連続、稼働率95%以上**という高い水準を維持しています。今後もその継続を目標として安定的な資産運用を行っていきます。



■高稼働率維持の背景

①スタートグループ全体での協力体制

- ・ 全国660店舗(2019年5月31日時点)を展開するピタットハウスによる安定的なリーシング活動
- ・ スタートグループの総力が最大限発揮される東西線沿線を中心としたドミナントエリアでの優位性

②市場のニーズに向けたポートフォリオ構築

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

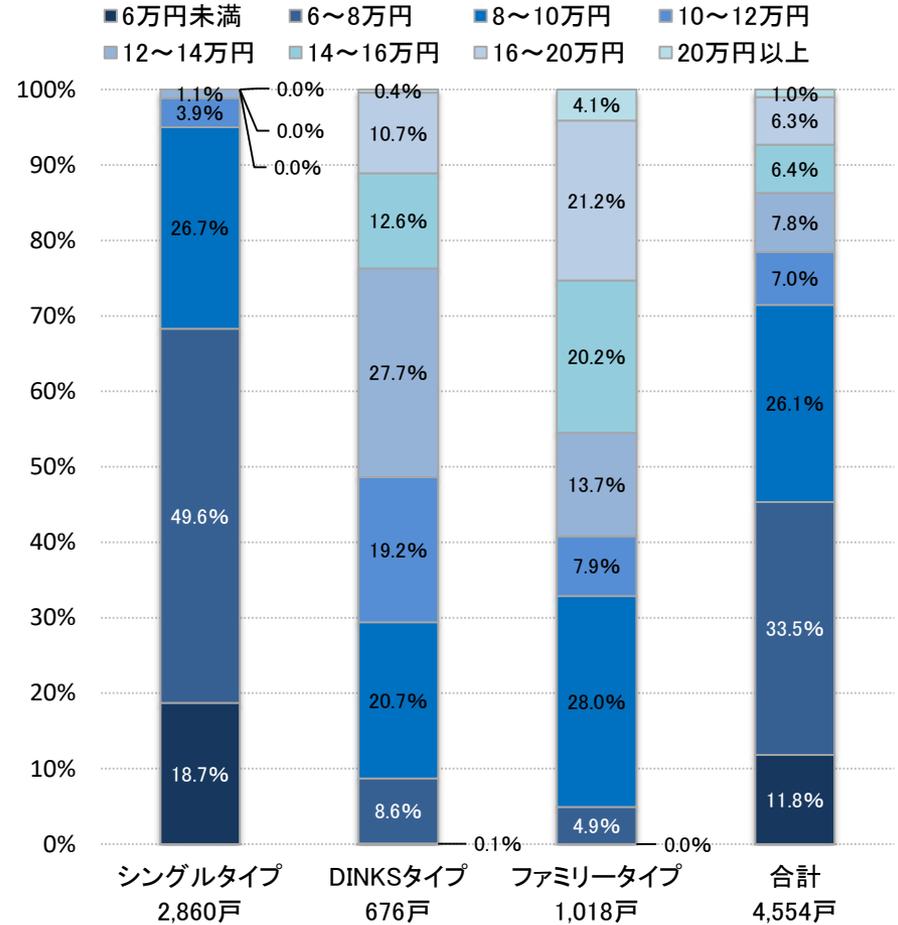
■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

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

住戸タイプ別平均賃料 (注)

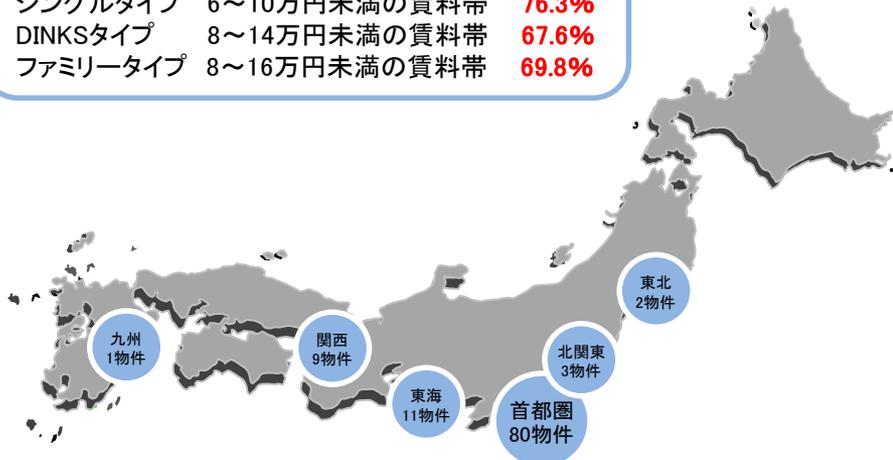
住戸タイプ	平均賃料(円)	
	第26期末	第27期末
シングルタイプ	73,568	73,647
DINKSタイプ	119,272	119,396
ファミリータイプ	132,077	132,348
全タイプ平均	93,432	93,560

住戸タイプ別賃料帯 (注)



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 **76.3%**
- DINKSタイプ 8~14万円未満の賃料帯 **67.6%**
- ファミリータイプ 8~16万円未満の賃料帯 **69.8%**



(注)・住戸タイプ別平均賃料及び賃料帯は、第26期末より第27期末まで継続して運用している106物件(4月25日に譲渡した(C-8)プロシードせんげん台を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、バススルー契約の住戸(4,554戸)を対象としています。

- 平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。
- 平均賃料の増減割合並びにタイプ別賃料帯の割合は、小数第2位以下を四捨五入しています。

■ 契約時の賃料設定 (注1)

新規契約時と従前契約時の賃料差

(千円)

	第23期		第24期		第25期		第26期		第27期	
	件数	増減額								
増額	231件	815	178件	469	214件	696	191件	718	278件	841
現状維持	206件	0	115件	0	175件	0	121件	0	132件	0
減額	134件	△ 549	115件	△ 433	116件	△ 406	100件	△ 440	107件	△ 353
合計	571件	266	408件	35	505件	290	412件	278	517件	488
変動率(注2)	0.5%		0.1%		0.6%		0.7%		1.1%	

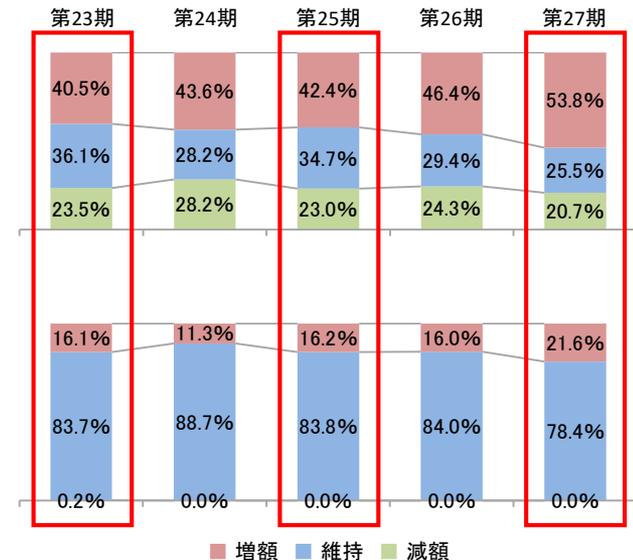
更新時の賃料改定

(千円)

	第23期		第24期		第25期		第26期		第27期	
	件数	増減額								
増額	65件	180	44件	63	96件	165	75件	116	126件	197
現状維持	338件	0	345件	0	496件	0	395件	0	456件	0
減額	1件	△ 8	0件	0	0件	0	0件	0	0件	0
合計	404件	172	389件	63	592件	165	470件	116	582件	197

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

(注2) 入居者の入替が生じた住戸の入替前の月額賃料の合計額に対する入替後の月額賃料の合計額の変動率をいいます。
入替後の月額賃料の合計を入替前の月額賃料の合計で除して算出します。



■ 契約時の礼金設定および賃料比 (注3)

新規契約時と従前契約時の礼金差

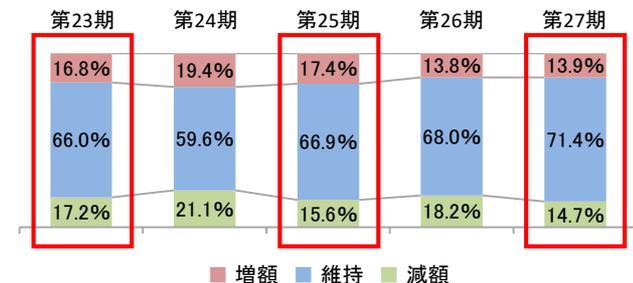
(千円)

	第23期		第24期		第25期		第26期		第27期	
	件数	増減額								
増額	96件	10,363	79件	8,563	88件	9,635	57件	6,470	72件	7,761
現状維持	377件	0	243件	0	338件	0	280件	62	369件	0
減額	98件	△ 8,802	86件	△ 7,580	79件	△ 7,104	75件	△ 6,284	76件	△ 6,966
合計	571件	1,561	408件	983	505件	2,531	412件	247	517件	794

合計額及び賃料比 (期末時点)

(千円)

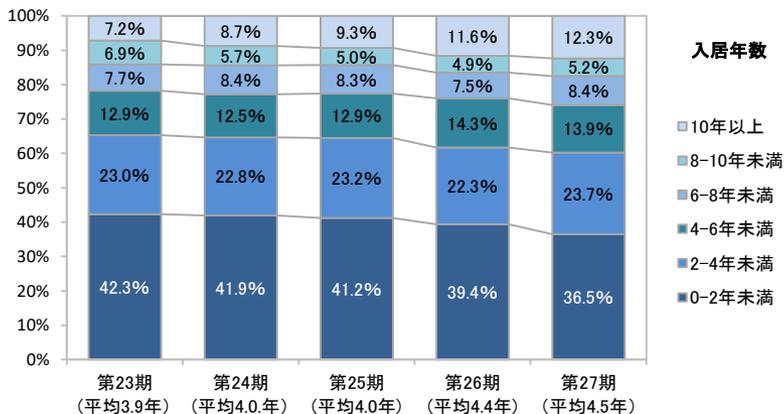
	第23期	第24期	第25期	第26期	第27期
礼金合計	216,374	216,834	234,352	235,488	234,787
賃料合計	392,824	389,460	416,229	420,606	418,680
賃料比	0.55ヶ月分	0.55ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分	0.56ヶ月分



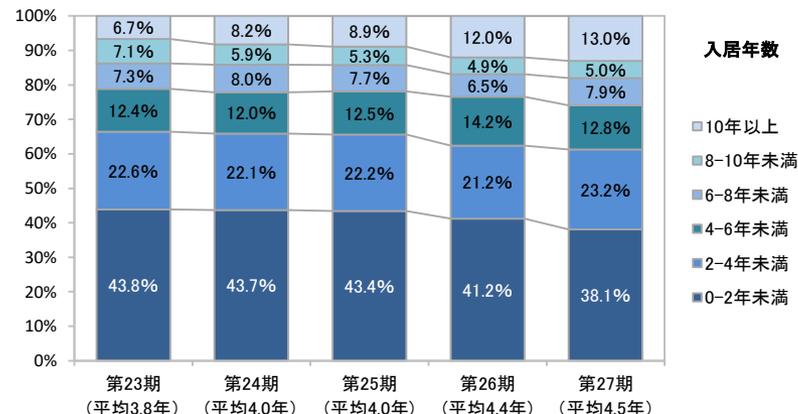
(注3) 賃料比の算出は、賃貸借契約書に記載された賃料と募集賃料の合計額から算出し、共益費は除外しています。またパスルー物件のみを対象とし、固定賃料型物件は除外しています。

各住居タイプで平均入居期間が伸びており、コスト低減等に寄与しています。

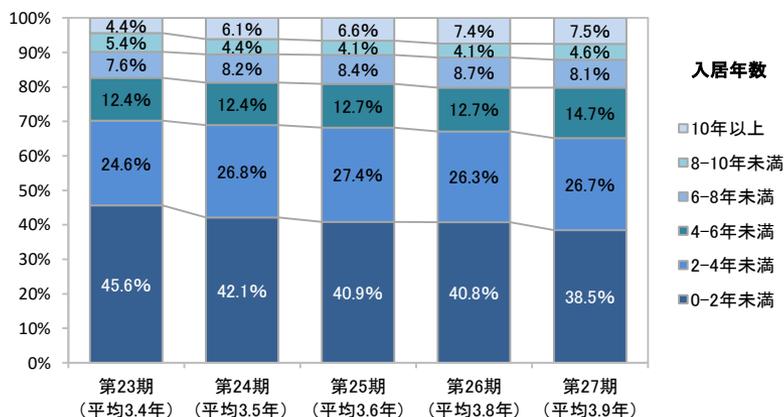
全体 (第23期末:平均3.9年→第27期末:平均4.5年)



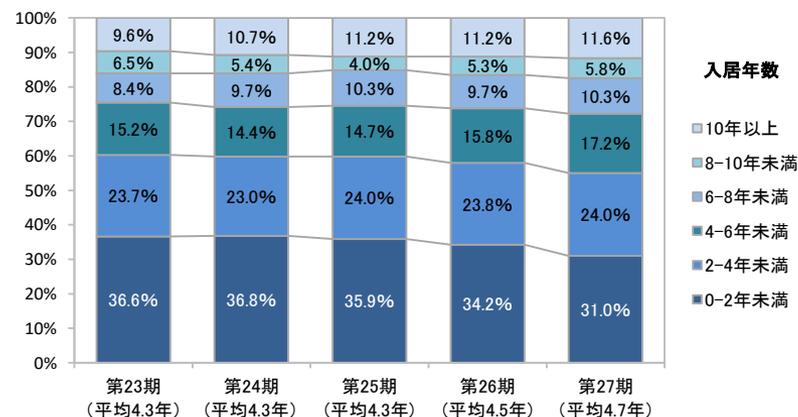
シングル (第23期末:平均3.8年→第27期末:平均4.5年)



DINKS (第23期末:平均3.4年→第27期末:平均3.9年)



ファミリー (第23期末:平均4.3年→第27期末:平均4.7年)



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

・賃貸住宅を対象としているため、(G-23)グループホームたのしい家大正及び(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前は集計から除外しています。

・全体には空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。

・全体・シングル・DINKS・ファミリーの各平均入居期間は、小数・シングルを切捨てにしています。

■ プロシード日本橋本町/エントランス改修工事(2018年12月竣工)

<Before>



<After>



10部屋成約・賃料25,000円UPを達成

■ プロシード葛西2/外装リフレッシュ工事(2019年4月竣工)

<Before>



<After>



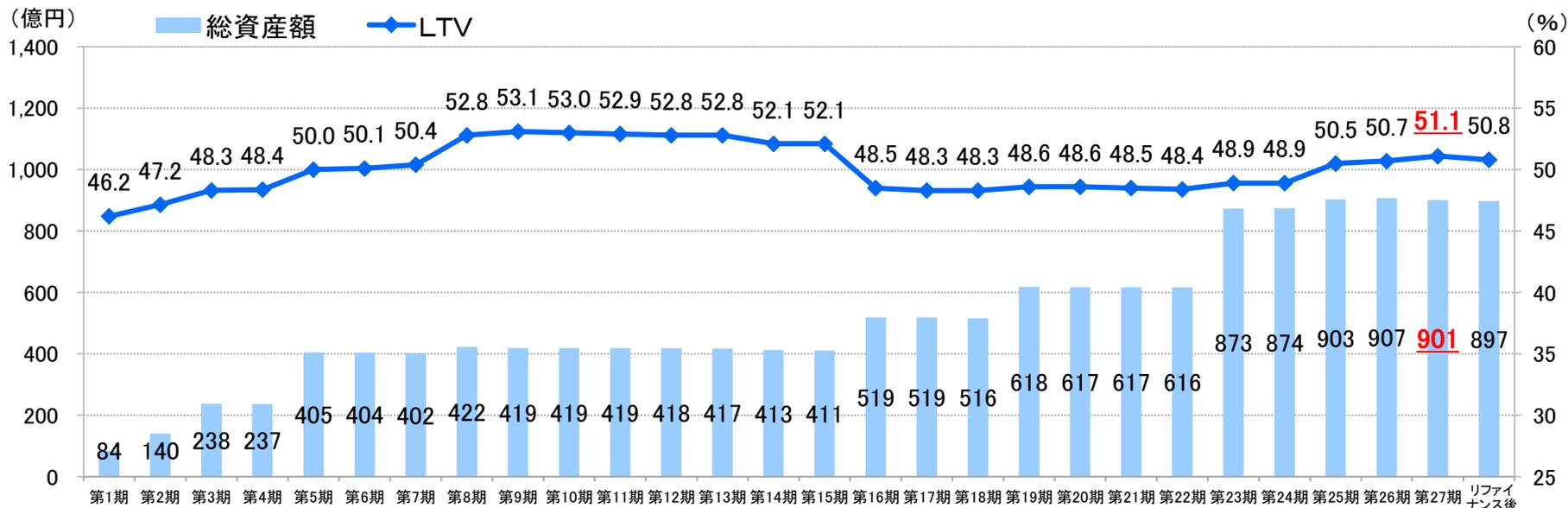
コスト削減のため共用部の照明をLEDへ変更
資産価値向上に寄与する外装リフレッシュ工事を実施

- 第27期の鑑定評価額は970.3億円となり、対前期比で8.4億円増加しています。
- 含み益は116.0億円となり、対前期比で16.2億円増加しています。
- NOI利回り(取得価格ベース)は、全体で**5.5%**となっています。

	取得価格 (百万円)	貸借対照表 計上額 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)		期末稼働率 (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (取得価格ベース) (%)		NOI利回り (鑑定評価額ベース) (%)		償却後利回り (取得価格ベース) (%)	
			取得時	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期	第26期	第27期
首都圏主要都市	61,146	60,450	68,481	68,878	97.3	97.4	1,715	1,734	5.6	5.7	5.0	5.0	4.2	4.2
政令指定都市	23,395	23,526	25,886	26,321	93.5	93.6	608	598	5.2	5.1	4.7	4.5	3.8	3.7
地方主要都市	1,576	1,453	1,822	1,833	87.5	92.6	47	47	6.0	6.0	5.2	5.2	3.6	3.7
合計	86,117	85,431	96,189	97,032	96.0	96.3	2,370	2,380	5.5	5.5	4.9	4.9	4.1	4.1

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

■ 総資産額及びLTV推移(注1)



(注1)本グラフ内の「LTV」は、期末有利子負債残高(第8期～第18期は劣後投資法人債発行残高を含みます。)を期末総資産額で除して算出しています。

(注2)リファイナンス後 総資産LTV=リファイナンス実施日(2019年5月24日)の有利子負債の残高÷(第27期末の貸借対照表上の資産合計+第28期に調達した有利子負債の金額-第28期に返済した有利子負債の金額)

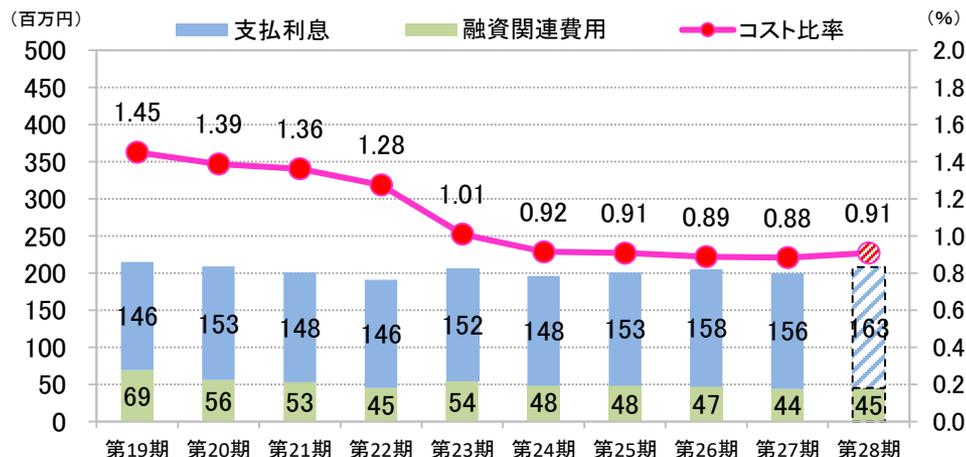
■ 第27期末有利子負債残高(2019年4月30日)

	借入残高
1年内返済予定の長期借入金	5,949百万円
長期借入金	40,097百万円
借入金合計	46,046百万円
有利子負債比率	51.1%

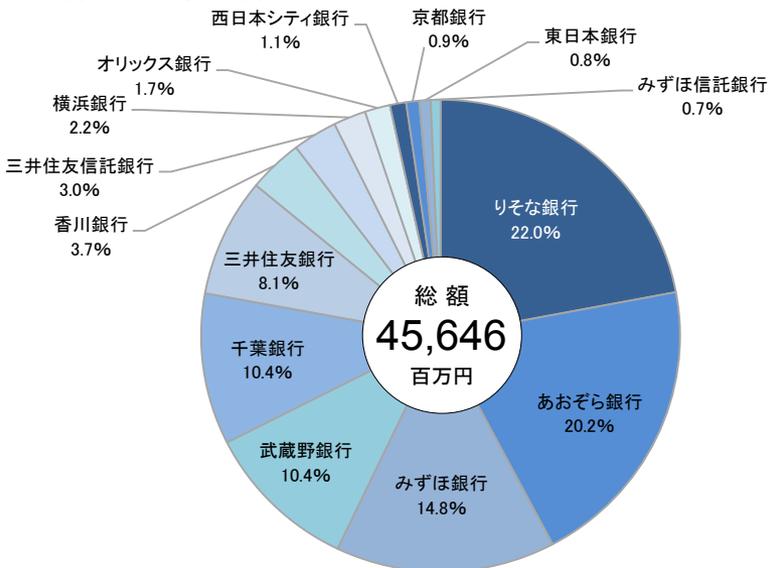
■ 信用格付の状況

株式会社日本格付研究所(JCR) : **A-**(安定的)

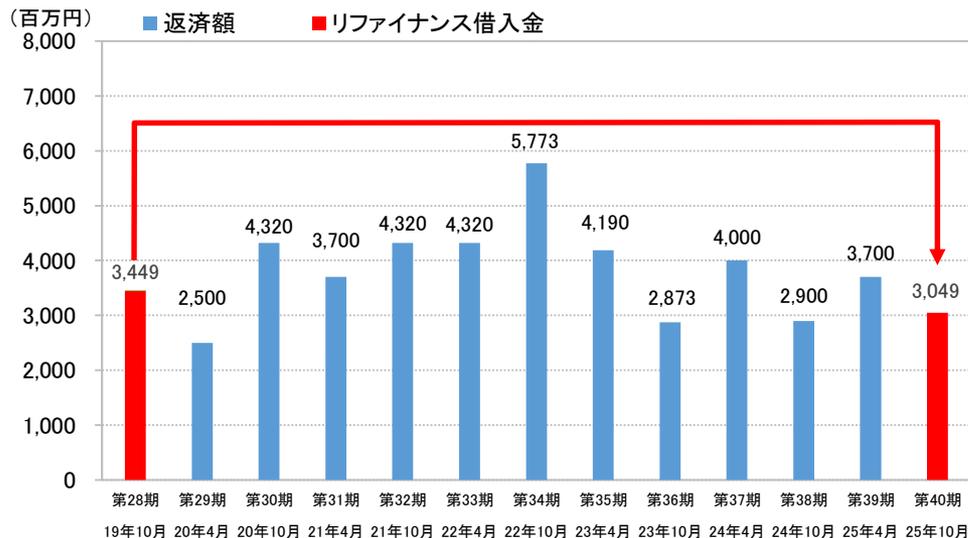
■ 有利子負債コストの推移



■借入金総額アロケーション



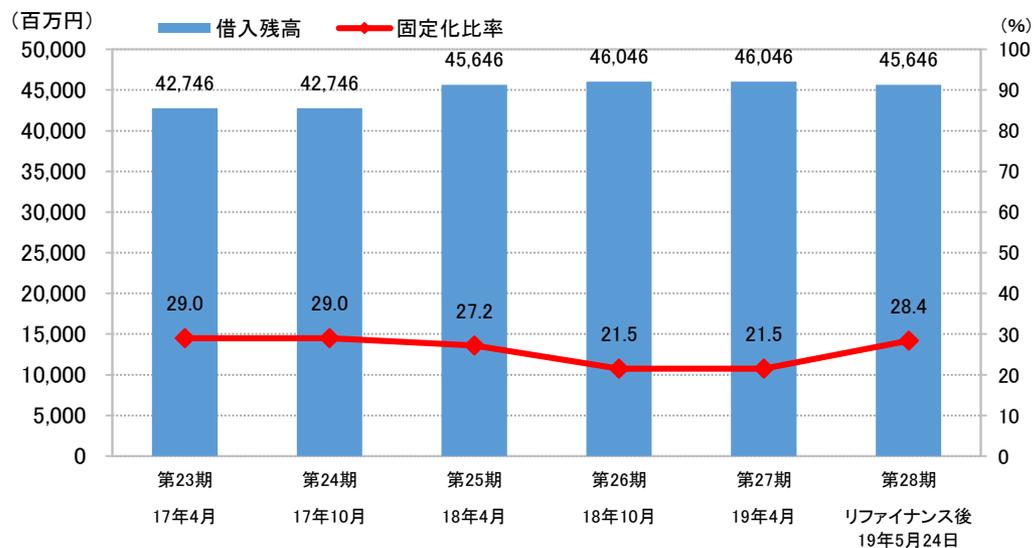
■有利子負債返済期の分散状況



■借入先の内訳

借入先	借入残高(百万円)
りそな銀行	10,061
あおぞら銀行	9,222
みずほ銀行	6,773
武蔵野銀行	4,768
千葉銀行	4,728
三井住友銀行	3,701
香川銀行	1,687
三井住友信託銀行	1,375
横浜銀行	1,000
オリックス銀行	780
西日本シティ銀行	500
京都銀行	400
東日本銀行	350
みずほ信託銀行	300
合計	45,646

■借入残高・固定化比率の推移



■ リファイナンス対象ローン

(百万円)

タームローン		2E
期間		2年6ヶ月
総額		3,449
内訳	あおぞら銀行	1,025
	りそな銀行	783
	千葉銀行	356
	武蔵野銀行	356
	みずほ銀行	308
	香川銀行	303
	三井住友銀行	225
	三井住友信託銀行	93
	変動金利	基準金利 +0.420%(注1)
返済方法	期限一括	

(注1) 基準金利とは、全銀協1ヶ月TIBORを指します。



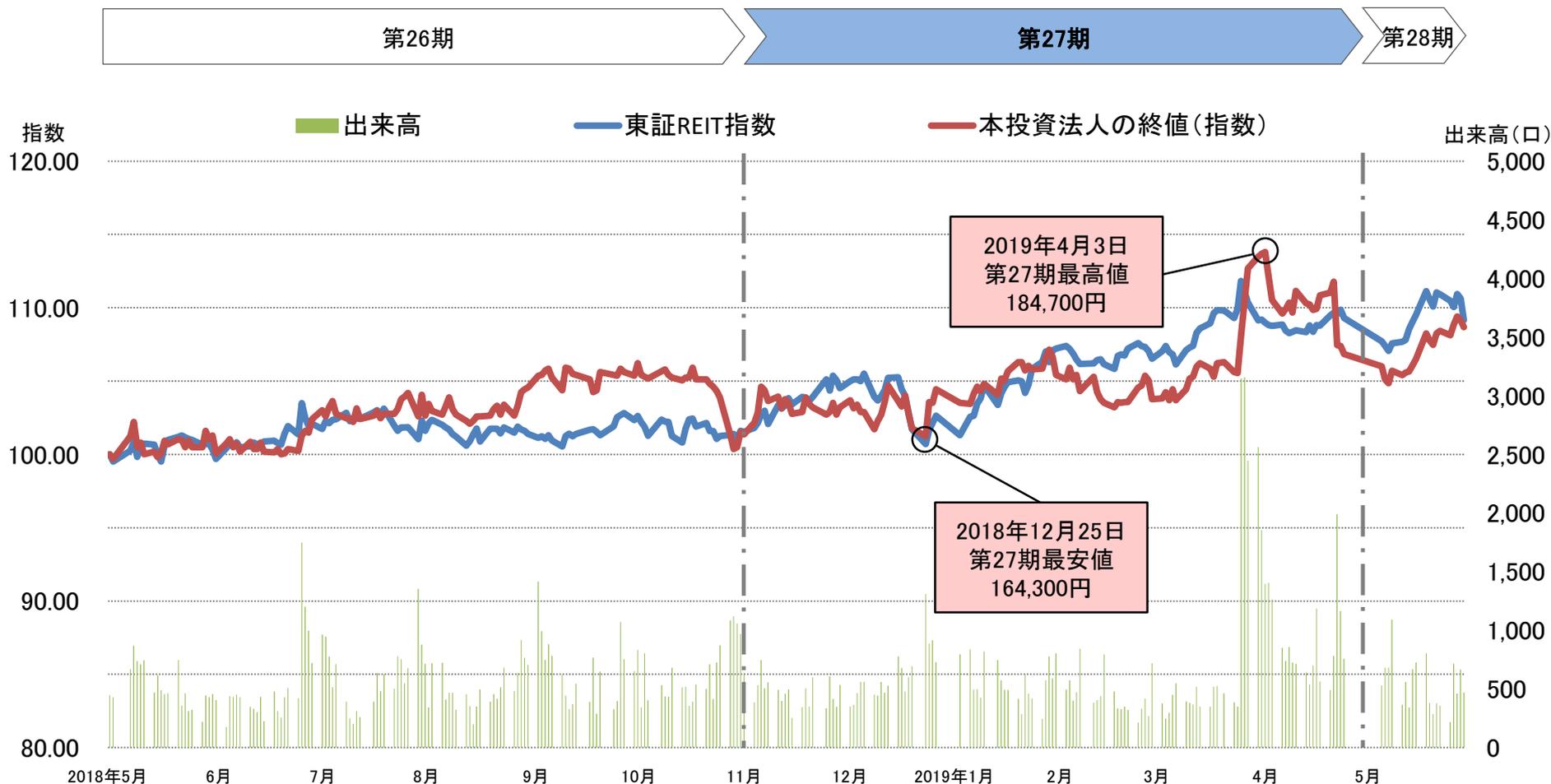
(百万円)

タームローン		2N	増減
期間		6年	
総額		3,049	△ 400
内訳	あおぞら銀行	831	△ 194
	りそな銀行	635	△ 148
	千葉銀行	356	-
	武蔵野銀行	356	-
	香川銀行	303	-
	みずほ銀行	250	△ 58
	三井住友銀行	225	-
	三井住友信託銀行	93	-
	固定金利	0.860%(注2)	
返済方法	期限一括		

(注2) 固定化後の金利を記載しています。

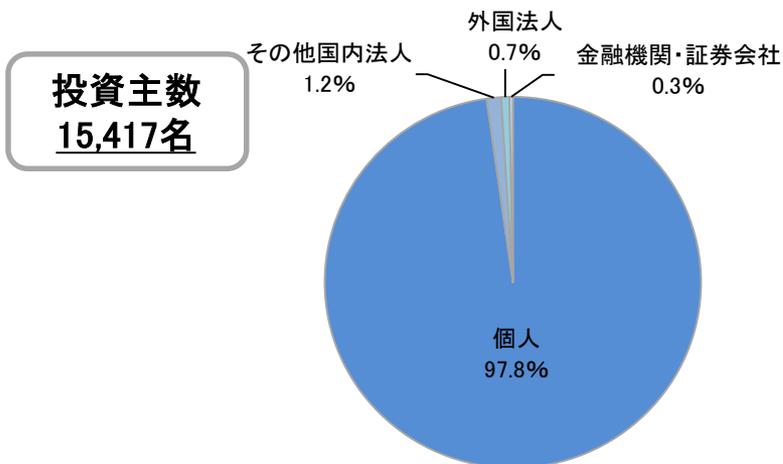
	第25期末	第26期末	第27期末	リファイナンス後 2019年5月24日
平均残存期間	3.0年	2.8年	2.8年	3.2年
固定化比率	27.2%	21.5%	21.5%	28.4%
平均金利	0.69%	0.69%	0.69%	0.71%

第27期中における投資口価格の終値ベース最高値は**184,700円**(2019年4月3日)、最安値は**164,300円**(2018年12月25日)でした。

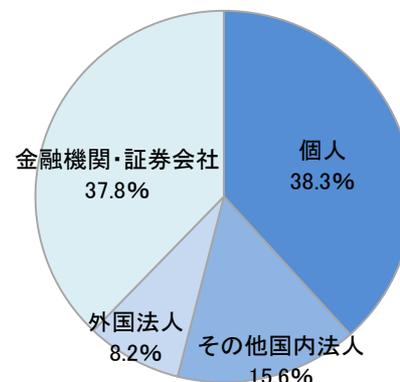


(注)本投資法人第26期期首の投資口価格終値162,300円及び同日付東証リート指数1,728.39を100とし、それを基点として価格・指数の推移を2019年5月31日まで併示しています。

■ 第27期末の投資主及び投資口の構成



投資口数 253,777口

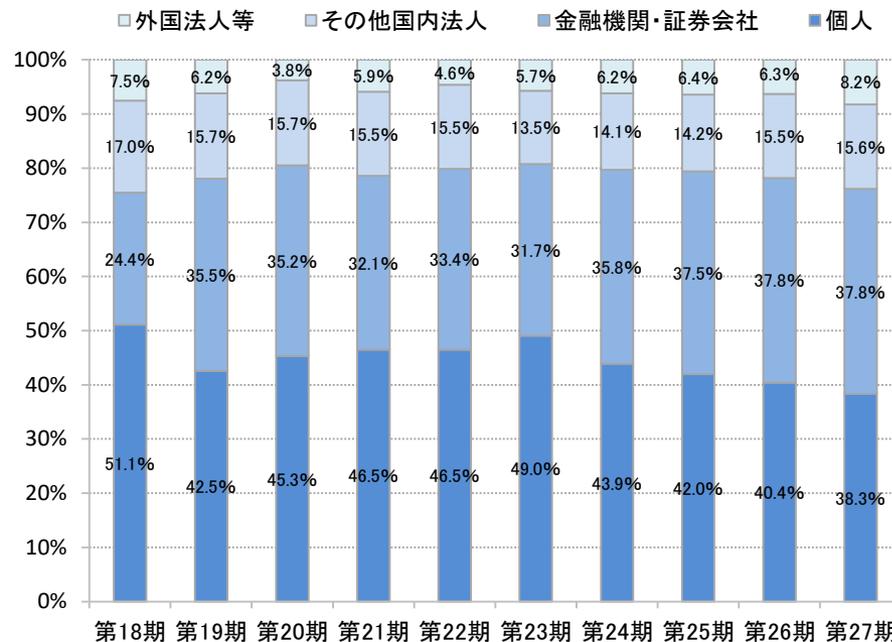


■ 第27期末の主要投資主

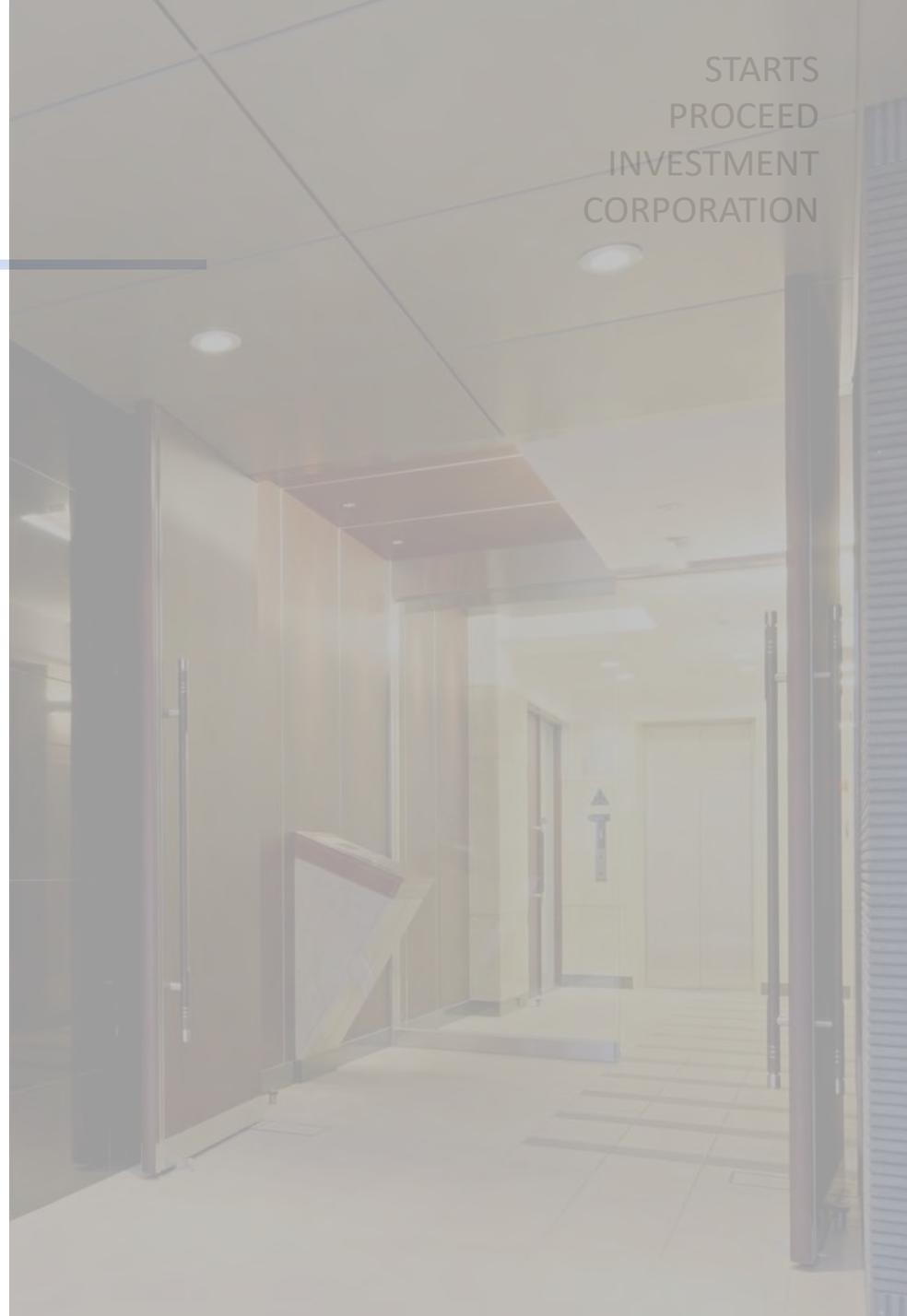
氏名又は名称	所有投資口数(口)	投資主比率(%) (注)
1 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	34,647	13.65
2 スターツコーポレーション株式会社	34,153	13.45
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	30,609	12.06
4 野村信託銀行株式会社(投信口)	8,919	3.51
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	5,149	2.02
6 DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	3,780	1.48
7 近畿産業信用組合	3,313	1.30
8 PAG INVESTMENT ADVISORS PTE LTD - STARLET CAYMAN L. P. -DAIWA CM SINGAPORE LTD - NOMINEE	3,019	1.18
9 モルガン・スタンレーMUFJ証券株式会社	2,011	0.79
10 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	2,008	0.79
11 蔭山 恭一	2,000	0.78
12 BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1,900	0.74
13 SSBTC CLIENT OMNIBUS ACCOUNT	1,365	0.53
14 STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY FOR STATE STREET BANK LUXEMBOURG SCA ON BEHALF OF ITS CLIENTS : CLIENT OMNI OM25	1,279	0.50
15 SMBC日興証券株式会社	1,163	0.45
16 JPモルガン証券株式会社	1,049	0.41
16 吉田商事株式会社	1,000	0.39
16 播州信用金庫	1,000	0.39
19 加藤 和宏	1,000	0.39
20 BNY FOR GCM CLIENT ACCOUNTS (E)BD	940	0.37
合計	140,304	55.28

(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18期～第27期)



今後の運用方針



第27期の主な取り組み

第28期(2019年10月期)以降の取り組み

<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">外部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 物件譲渡 (C-8)プロシードせんげん台を売却 ● 運用ガイドラインの変更 	<ul style="list-style-type: none"> ● 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り組み ● 物件の入替によるポートフォリオの質的向上 ● 運用ガイドラインの変更に伴う、新投資対象物件への取り組み
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">内部成長</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 期中平均95%超の稼働率を維持 ⇒ 期末稼働率 96.3% (第26期96.0%) 期中平均稼働率 96.4% (第26期95.9%) ● コスト削減 ・ 保険料値上り前、地震保険見直し 年間約5,000千円削減 ● 原状回復時の再商品化 ・ 室内設備の一新によるバリューアップ ・ 室内設備新規導入による利便性向上、競争力強化 ・ デザインクロス・床材・建具交換による意匠改善 ● モデルルーム化による内覧時の訴求力向上 	<ul style="list-style-type: none"> ● 期中平均稼働率95%超の維持・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 ・ ネット掲載強化、客付業者様への物件認知度の向上 ・ モデルルーム導入強化による訴求力の向上、営業力強化 ・ 原状回復、プラスワン工事の実施 ・ 商品化による利便性、意匠性の向上による早期入居 ● コスト削減の継続 ・ 広告宣伝費、修繕費、建物維持管理費 ● 資本的支出を活用した大規模修繕、設備更新による ・ 資産価値の向上と賃料収入増加の実現
<p style="writing-mode: vertical-rl; text-orientation: upright;">財務戦略</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 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 ● 固定化の推進 ● 自己投資口の取得・消却 	<ul style="list-style-type: none"> ● 安定した財務基盤の構築 ・ 保守的なLTVのコントロール ・ 長期固定化、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

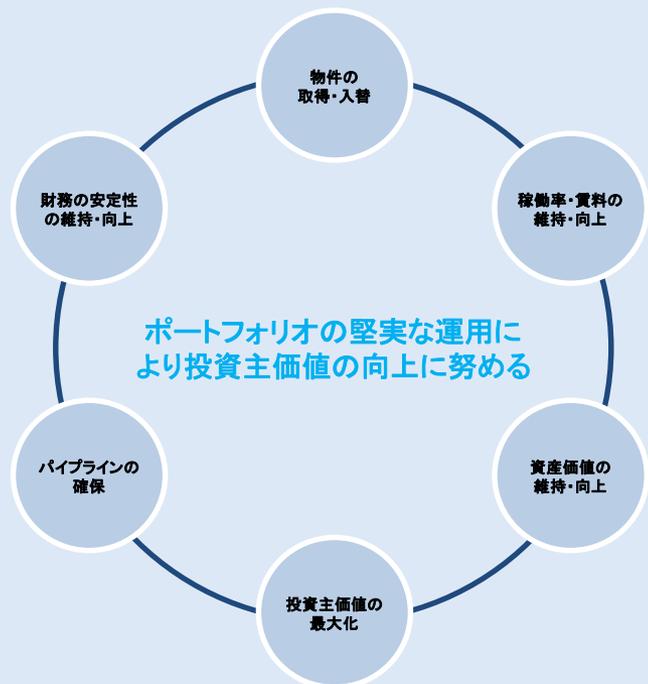
安定した分配金の確保

■ スポンサーサポートとしてのグループ内協力関係



スタートプロシード投資法人

安定的な資産運用



資金の還流により
不動産ビジネスを
更に加速

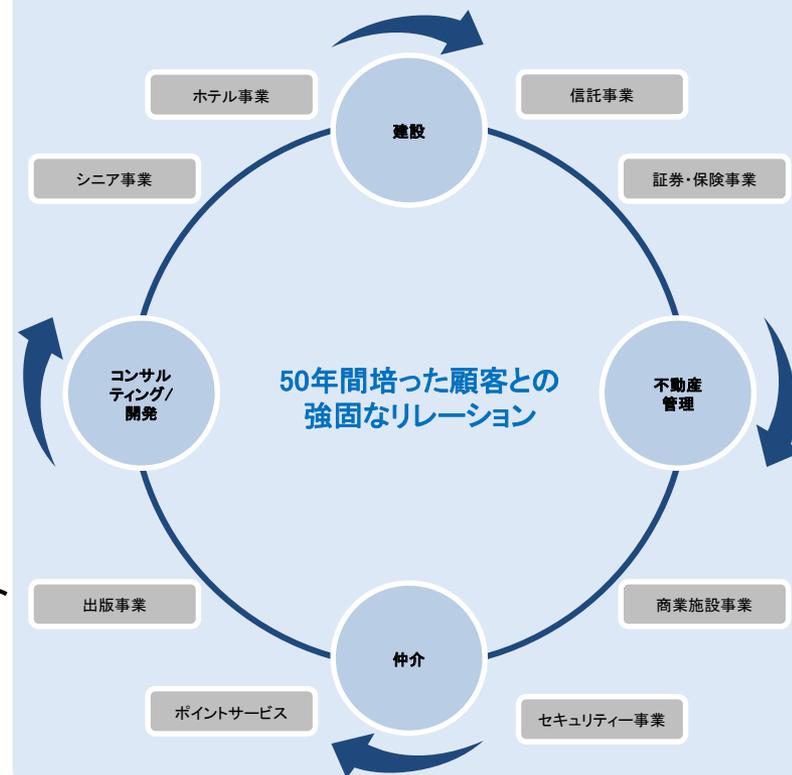


物件取得等
グループとしての
スポンサーサポート



スタートグループ

積層型ビジネスの展開



■ プロシード山下公園ザ・タワー



< 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造
地上18階、地下2階建

竣工年月：2008年1月

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

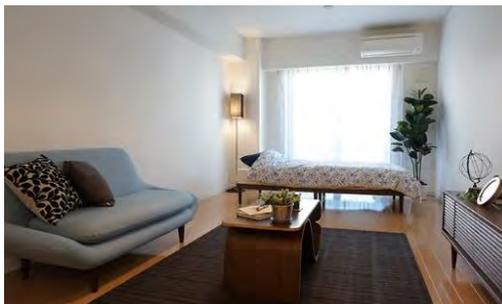
所在地：神奈川県横浜市中区山下町

敷地面積：1,676.56㎡

延床面積：12,208.74㎡

建築用途：共同住宅、店舗、
駐車場、保育所

用途地域：商業地域



ザ・パークハビオ横浜山手



< 物件概要 >

構造・規模：鉄筋コンクリート造
 地上6階、地下1階建
竣工年月：2015年7月
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



■ プロシード金山3



稼働率: 94.0%
(2019年5月31日時点)



< 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上13階建
 竣工年: 2018年8月
 賃貸戸数(間取り): 1K 48戸 1LDK 12戸 計60戸
 所在地: 愛知県名古屋市中区正木二丁目
 敷地面積: 465.41㎡
 延床面積: 2,008.86㎡
 建築用途: 共同住宅
 用地域: 近隣商業地域

■ プロシード水戸3



稼働率: 100%
(2019年5月31日時点)



< 物件概要 >

構造・規模: 鉄筋コンクリート造 地上12階建
 竣工年: 2018年10月
 賃貸戸数(間取り): 1R 24戸 1LDK 24戸 1K 12戸 計60戸
 所在地: 茨城県水戸市南町三丁目
 敷地面積: 744.01㎡
 延床面積: 2,359.02㎡
 建築用途: 共同住宅
 用地域: 商業地域



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



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



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



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



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

直近の大型プロジェクト

2019年度

2020年度

2021年度

2022年度以降



ホテルエミオン東京ベイ 新館
千葉県浦安市
ホテル
2018年9月竣工



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



弘前市 吉野町緑地周辺整備等PFI事業
青森県弘前市
公共施設(美術館)
民間付帯施設(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)
2020年4月開業予定

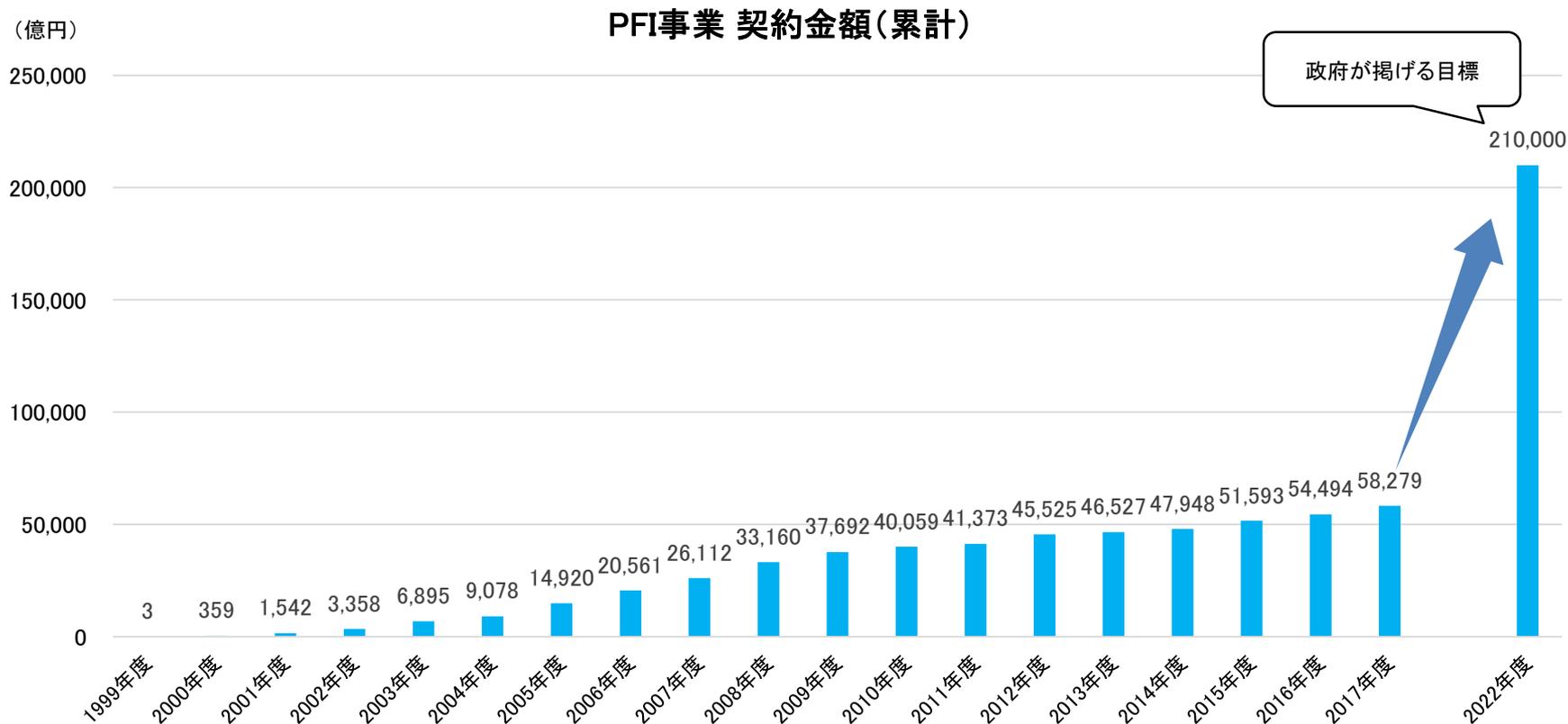


横浜文化体育館再整備事業
民間収益施設①(ホテル等)
神奈川県横浜市
ホテル・店舗・駐車場
2024年4月開業予定

(注)イメージパースは実際と異なる場合がございます。

PFIの事業規模は、2017年の5.8兆円から2022年には21兆円まで増加が見込まれます。

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



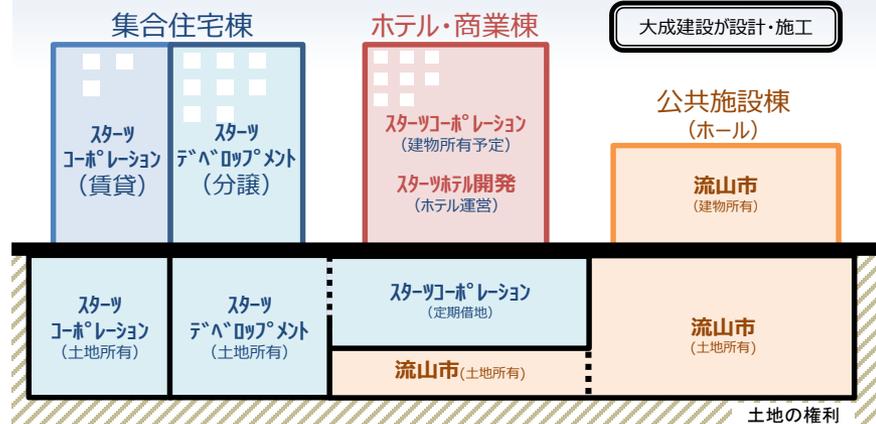
出所:内閣府 民間資金等活用事業推進室(PPP/PFI推進室)「PFIの現状について」

■ 流山おおたかの森駅前市有地開発事業

「都心から一番近い森のまち」流山のシンボルとなる
“CultureNest”



事業スキーム



物件概要(2019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㎡	1,047㎡	2,586㎡
建ぺい率	45.90%	52.36%	65.56%
延床面積	19,393㎡	8,161㎡	3,493㎡
容積率	399.97%	392.22%	87.34%
構造	鉄筋コンクリート造 基礎免震	鉄骨造	鉄筋コンクリート造 (一部鉄骨造)
階数	地上14階、地下1階	地上11階、PH1階	地上2階
最高高さ	44.9m	45.1m	13.3m
規模・特徴	<ul style="list-style-type: none"> 分譲：192戸 賃貸：49戸 保育所設置 	<ul style="list-style-type: none"> 客室：167室 バンケット、大浴場、フィットネススタジオを設置 カフェ、レストランを誘致 	<ul style="list-style-type: none"> 観覧席：506席 前後移動可能な観覧席 ホワイエと一体化して利用可能 利用者にとって便利な市民窓口、観光案内所を設置



集合住宅棟の賃貸区画はリートに組入予定



3つの施設を駅直結のデッキで接続

スケジュール

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



■ 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業 アルファグランデ千桜タワー

免震



稼働率: 98.7%
(2019年5月31日時点)

< 物件概要 >

構造・規模: 鉄骨コンクリート造・地上25階建(基礎免震)

竣工年月: 2018年7月

分譲戸数: 185戸(契約済み)

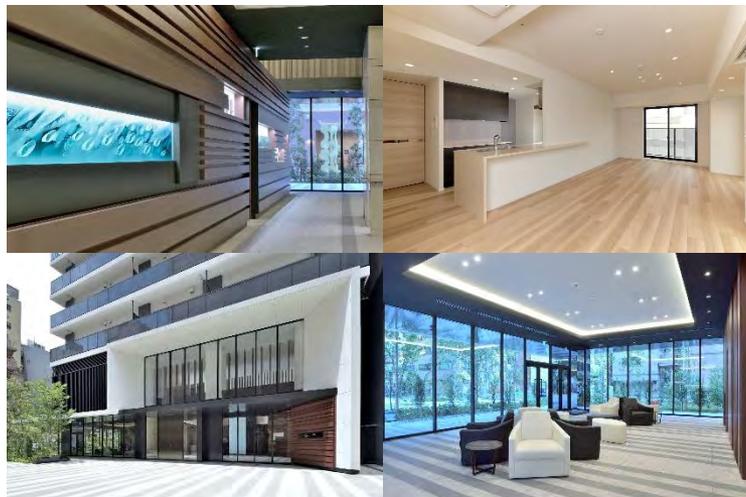
賃貸戸数(間取り): 2LDK 45戸 2SLDK 10戸 3LDK 10戸 店舗 3戸
計68戸

敷地面積: 3,428.28㎡

延床面積: 26,971.61㎡

建築用途: 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

用途地域: 商業地域 防火地域



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

■府中グリーンプラザ敷地活用事業 <2021年 開業予定>



駅直結のデッキで接続



<計画概要>

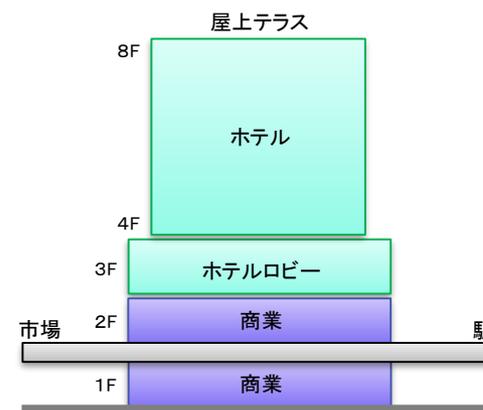
規 模	模	地上8階建
敷 地	面 積	1,092.27㎡
延 床	面 積	5,764.00㎡
構 造	造	鉄骨造
事 業 期 間	期 間	50年(定期借地)



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



JR梅小路京都西駅とデッキで接続



<計画概要>

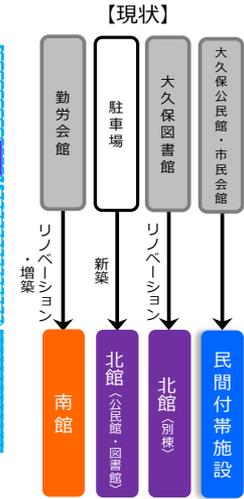
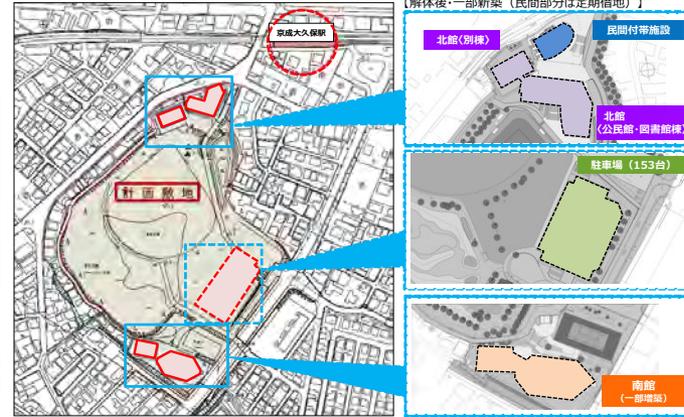
規 模	地上8階、地下1階、PH1階建
敷 地 面 積	4,000.00㎡
延 床 面 積	17,673.71㎡
用 途	ホテル、商業施設
事 業 期 間	60年(定期借地)



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



<事業概要>



<敷地概要>

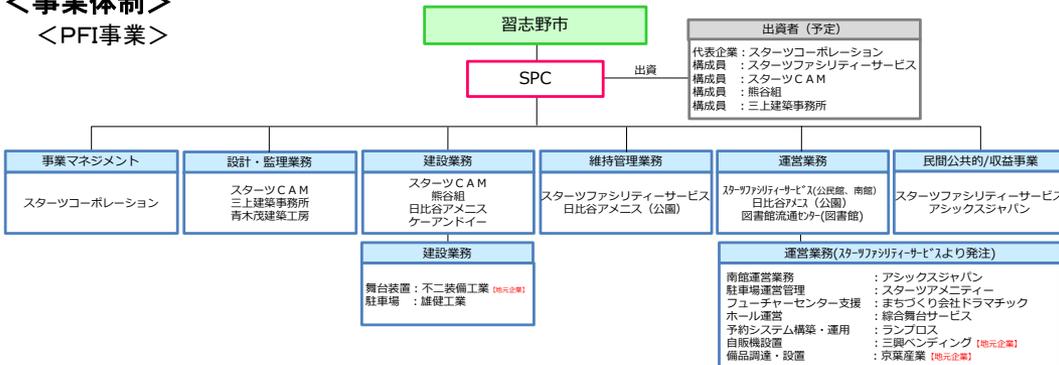
P F I 事業用地 : 45,583㎡
 民間付帯事業用地 : 1,337㎡
 都市公園 : 公示面積45,460㎡

<施設提案概要>

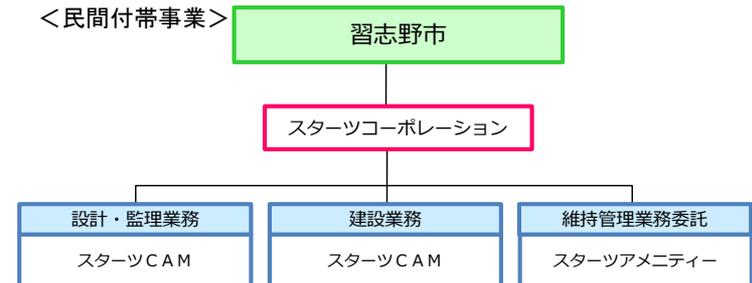
- 北館(公民館、図書館、ホール)
- 南館(アリーナ、子どもスペース、駐車場、広場)
- 公園(パークゴルフ場、野球場、駐車場、広場)
- 民間付帯施設(賃貸住宅、カフェ)



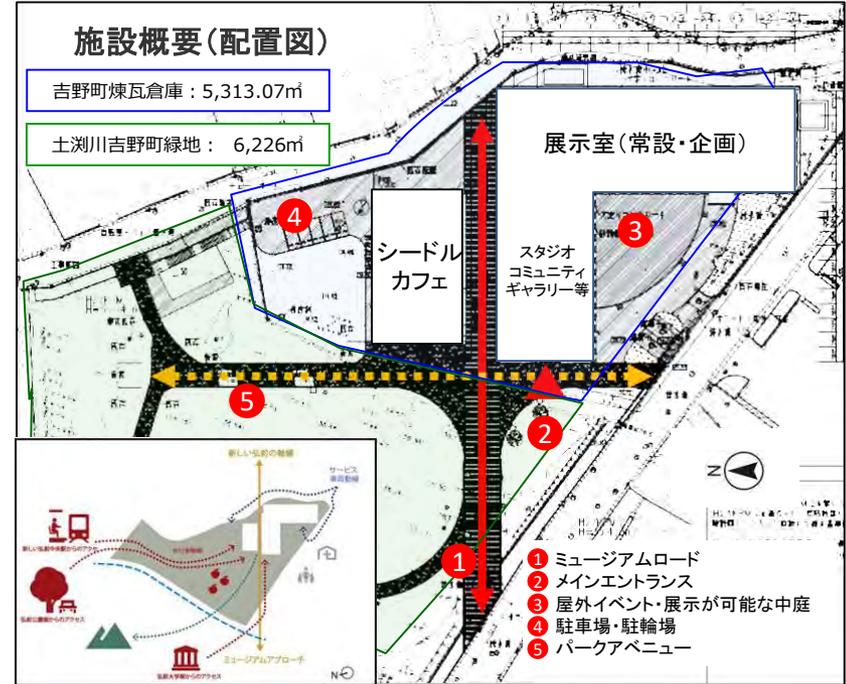
<事業体制> <PFI事業>



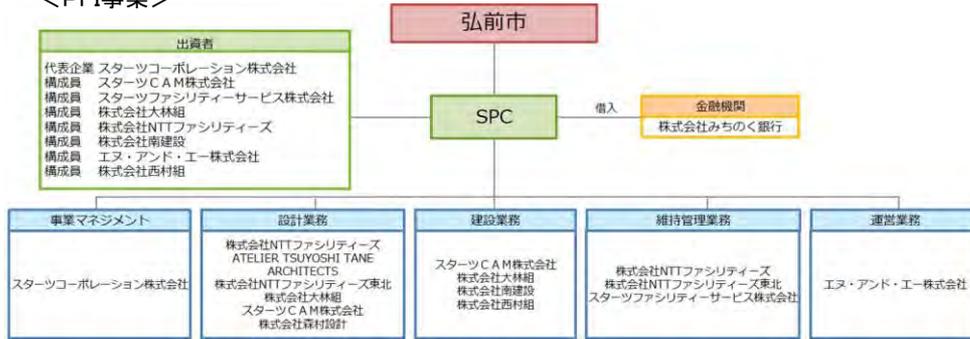
<民間付帯事業>



■弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 <2020年 開業予定>



<事業体制> <PFI事業>



<付帯事業>

・ミュージアムショップ & カフェ、シードル工場



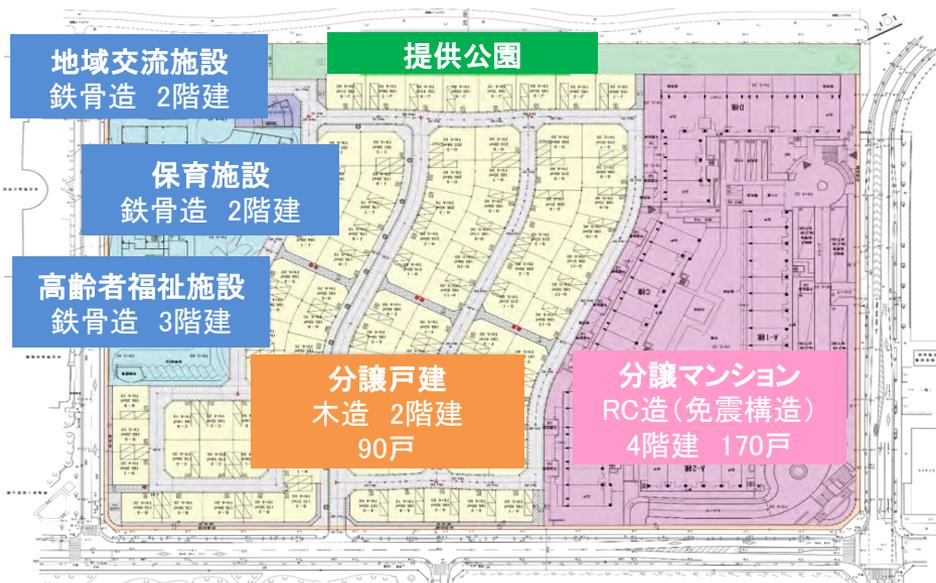
■ 新浦安にて進行中のプロジェクト:「タイムレスタウン新浦安」(千葉県浦安市)



<計画概要>

敷地面積: 約51,900㎡

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

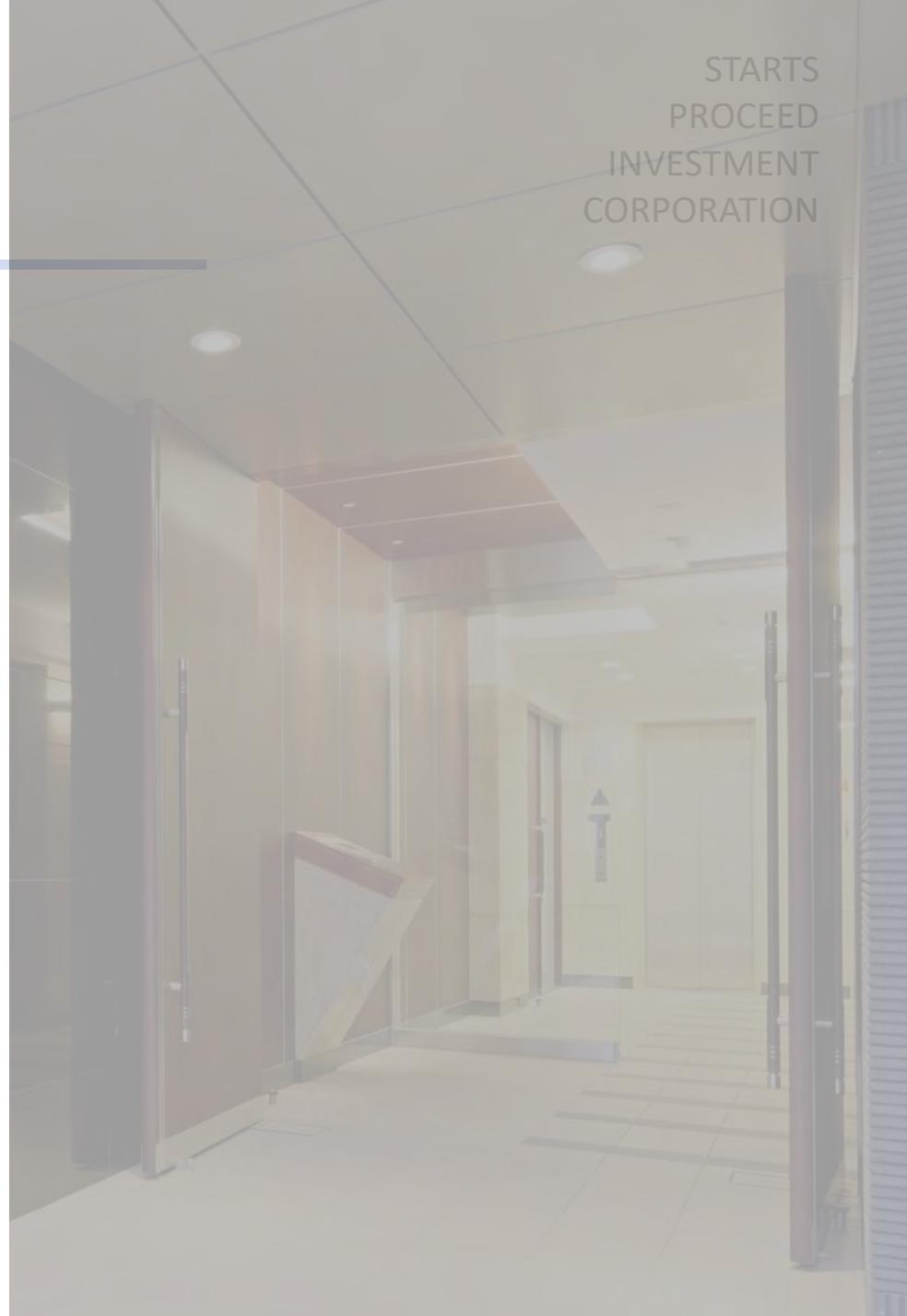


液状化対策1
静的締固め砂杭工法 18,000本

先進の液状化対策工事



参考資料



貸借対照表

(千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,697,815	1,950,605	252,789
信託現金及び信託預金	2,032,413	1,926,790	△ 105,622
営業未収入金	23,140	33,734	10,594
前払費用	84,706	90,896	6,190
その他	1,671	3,567	1,895
流動資産合計	3,839,747	4,005,594	165,846
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	44,054,191	43,965,915	△ 88,276
減価償却累計額	△ 7,670,448	△ 8,185,697	△ 515,249
信託建物(純額)	36,383,743	35,780,218	△ 603,525
信託構築物	1,217,384	1,216,982	△ 402
減価償却累計額	△ 616,904	△ 653,067	△ 36,162
信託構築物(純額)	600,479	563,915	△ 36,564
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 3,454	△ 3,759	△ 304
信託機械及び装置(純額)	1,921	1,616	△ 304
信託工具、器具及び備品	338,335	356,344	18,008
減価償却累計額	△ 182,982	△ 200,388	△ 17,405
信託工具、器具及び備品(純額)	155,352	155,956	603
信託土地	49,060,326	48,929,300	△ 131,025
有形固定資産合計	86,201,824	85,431,006	△ 770,817
無形固定資産			
ソフトウェア	2,772	2,178	△ 594
無形固定資産合計	2,772	2,178	△ 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	535,874	535,874	-
長期前払費用	139,879	187,623	47,744
繰延税金資産	75	80	4
その他	13,023	13,659	636
投資その他の資産合計	698,853	747,238	48,385
固定資産合計	86,903,449	86,180,423	△ 723,025
繰延資産			
投資口交付費	8,486	4,243	△ 4,243
繰延資産合計	8,486	4,243	△ 4,243
資産合計	90,751,682	90,190,261	△ 561,421

(千円)

	前期 (2018年10月31日)	当期 (2019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	7,149,000	5,949,000	△ 1,200,000
営業未払金	184,273	131,656	△ 52,616
未払金	202,517	201,565	△ 952
未払費用	864	4,325	3,461
未払法人税等	1,879	1,948	69
未払消費税等	15,001	13,433	△ 1,568
前受金	2,265	1,918	△ 346
その他	1,108	144	△ 964
流動負債合計	7,556,911	6,303,993	△ 1,252,917
固定負債			
長期借入金	38,897,000	40,097,000	1,200,000
信託預り敷金及び保証金	706,148	697,855	△ 8,292
資産除去債務	129,699	130,769	1,069
固定負債合計	39,732,848	40,925,625	1,192,776
負債合計	47,289,759	47,229,618	△ 60,141
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	42,230,457	42,230,457	-
出資総額控除額	-	△ 545,913	△ 545,913
出資総額(純額)	42,230,457	41,684,544	△ 545,913
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	-
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	1,132,465	1,177,098	44,632
剰余金合計	1,231,465	1,276,098	44,632
投資主資本合計	43,461,923	42,960,642	△ 501,280
純資産合計	43,461,923	42,960,642	△ 501,280
負債純資産合計	90,751,682	90,190,261	△ 561,421

■ 損益計算書

(千円)

	前期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	当期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入	3,079,506	3,119,057	39,551
不動産等売却益	-	25,797	25,797
営業収益合計	3,079,506	3,144,854	65,348
営業費用			
賃貸事業費用	1,325,306	1,349,131	23,825
資産運用報酬	264,990	261,435	△ 3,554
資産保管手数料	8,489	8,487	△ 2
一般事務委託手数料	28,108	28,966	857
役員報酬	1,200	1,200	-
その他営業費用	113,234	120,695	7,460
営業費用合計	1,741,329	1,769,916	28,586
営業利益	1,338,176	1,374,938	36,761
営業外収益			
受取利息	16	18	1
受取保険金	5,626	9,769	4,143
未払分配金戻入	750	859	109
その他	193	-	△ 193
営業外収益合計	6,586	10,646	4,059
営業外費用			
支払利息	158,371	156,754	△ 1,616
投資口交付費償却	4,243	4,243	-
融資関連費用	47,433	44,917	△ 2,516
その他	540	703	163
営業外費用合計	210,588	206,619	△ 3,969
経常利益	1,134,175	1,178,965	44,790
税引前当期純利益	1,134,175	1,178,965	44,790
法人税、住民税及び事業税	1,881	1,951	69
法人税等調整額	8	△ 4	△ 13
法人税等合計	1,890	1,946	55
当期純利益	1,132,284	1,177,019	44,734
前期繰越利益	181	79	△ 102
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	1,132,465	1,177,098	44,632

①「賃貸事業収入」

(千円)

	前期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	当期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	増減
賃貸料	2,689,764	2,705,376	15,612
共益費	182,935	184,103	1,168
駐車場収入	86,328	85,639	△ 689
付帯収入	1,862	1,781	△ 81
その他賃貸事業収入	118,614	142,157	23,543
合計	3,079,506	3,119,057	39,551

②「賃貸事業費用」

(千円)

	前期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	当期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	増減
管理業務費	195,319	197,583	2,264
修繕費	93,813	98,537	4,724
公租公課	177,859	178,380	521
信託報酬	34,662	34,981	319
水道光熱費	55,103	56,571	1,468
損害保険料	10,494	8,800	△ 1,694
減価償却費	616,509	618,868	2,359
その他賃貸事業費用	141,544	155,406	13,862
合計	1,325,306	1,349,131	23,825

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	当期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	1,132,465,701円	1,177,098,426円	44,632,725円
II 分配金の額	1,132,386,570円	1,177,017,726円	44,631,156円
(投資口1口当たり分配金の額)	4,410円	4,638円	228円
III 次期繰越利益	79,131円	80,700円	1,569円

■ キャッシュ・フロー計算書

(千円)

	前期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	当期 (2018年11月1日～ 2019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	1,134,175	1,178,965
減価償却費	617,103	619,462
投資口交付費償却	4,243	4,243
受取利息	△ 16	△ 18
支払利息	158,371	156,754
営業未収入金の増減額(△は増加)	6,285	△ 10,594
前払費用の増減額(△は増加)	10,464	△ 6,190
未収消費税等の増減額(△は増加)	47,561	-
未払消費税等の増減額(△は減少)	5,298	△ 1,568
営業未払金の増減額(△は減少)	33,730	△ 44,715
未払金の増減額(△は減少)	△ 276	△ 850
長期前払費用の増減額(△は増加)	12,685	△ 47,744
信託有形固定資産の売却による減少額	-	264,209
その他	262	△ 2,996
小計	2,029,887	2,108,958
利息の受取額	16	18
利息の支払額	△ 160,969	△ 153,293
法人税等の支払額	△ 2,010	△ 1,882
営業活動によるキャッシュ・フロー	1,866,924	1,953,801
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	△ 979,814	△ 120,162
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	49,472	39,924
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 50,335	△ 48,217
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 5,567	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 986,244	△ 129,091
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	2,900,000	3,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 2,500,000	△ 3,700,000
自己投資口の取得による支出	-	△ 545,913
分配金の支払額	△ 1,191,694	△ 1,131,629
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 791,694	△ 1,677,542
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	88,985	147,167
現金及び現金同等物の期首残高	3,641,243	3,730,228
現金及び現金同等物の期末残高	3,730,228	3,877,396

■ 主要な経営指標

	単位	前期 (2018年5月1日～ 2018年10月31日)	当期 (2018年11月1日～ 2019年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	90,751	90,190
純資産額 (b)	百万円	43,461	42,960
出資総額(純額) (注1)	百万円	42,230	41,684
発行済投資口の総口数 (c)	口	256,777	253,777
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	169,259	169,285
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,409	4,585
分配金総額 (d)	百万円	1,132	1,177
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	4,410	4,638
(うち1口当たり利益分配金)	円	4,410	4,638
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.3(2.5)	1.3(2.6)
自己資本利益率 (注3)	%	2.6(5.2)	2.7(5.5)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	47.9	48
配当性向 (注3)	%	100.0	99.9
【その他参考情報】			
投資物件数 (注4)	件	107	106
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	5,267	5,224
総賃貸可能面積	m ²	194,801.85	193,457.11
期末稼働率 (注4)	%	96.0	96.3
減価償却費	百万円	616	618
資本的支出額	百万円	109	112
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	2,370	2,388
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,829	6,994
FFO倍率 (注3)	倍	12.0	12.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	12.0	12.5
金利償却前当期純利益	百万円	1,907	1,952
支払利息	百万円	158	156
有利子負債総額	百万円	46,046	46,046
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	50.7	51.1
当期運用日数	日	184	181

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

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

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しています。

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

総資産経常利益率	経常利益÷平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益÷平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額÷1口当たり当期純利益 当期については、期中に自己投資口の取得及び償却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算定しています。 分配金総額(利益超過分配金は含まない)÷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4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社りそな銀行	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11月24日						
株式会社りそな銀行	787,000							
株式会社千葉銀行	382,000							
株式会社武蔵野銀行	382,000							
株式会社みずほ銀行	331,000							
株式会社香川銀行	325,000							
株式会社三井住友銀行	241,000							
オリックス銀行株式会社	99,000							
三井住友信託銀行株式会社	99,000							
株式会社りそな銀行	2016年5月24日		763,500	0.85210	2022年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証
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	0.91210	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						

■ 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
株式会社あおぞら銀行	2016年11月24日	1,025,000	0.48211	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	0.32211	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	0.35211	2021年5月24日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2G
株式会社あおぞら銀行		1,060,500						
株式会社みずほ銀行		917,000						
株式会社武蔵野銀行		480,000						
株式会社千葉銀行		470,000						
株式会社香川銀行		152,000						
三井住友信託銀行株式会社		145,000						
株式会社りそな銀行	2016年12月9日	1,105,000	0.38211	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	0.73211	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						

■ 長期借入金

借入先	借入日	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	用途	摘要	名称
株式会社横浜銀行	2017年11月24日	1,000,000	0.76210	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
株式会社りそな銀行		519,000						
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							
株式会社りそな銀行	2017年12月15日	650,000	0.66210	2022年5月24日	期限一括	運用資産の 取得資金	無担保 無保証	タームローン2K
株式会社あおぞら銀行		600,000						
株式会社みずほ銀行		600,000						
株式会社三井住友銀行		600,000						
三井住友信託銀行株式会社		150,000						
株式会社香川銀行		100,000						
株式会社東日本銀行		100,000						
みずほ信託銀行株式会社		100,000						
株式会社りそな銀行	2018年5月25日	727,000	0.76210	2024年5月24日	期限一括	借換資金 及び 運用資産の 取得資金の 一部	無担保 無保証	タームローン2L
株式会社あおぞら銀行		450,000						
株式会社京都銀行		400,000						
株式会社みずほ銀行		299,000						
株式会社三井住友銀行		299,000						
株式会社千葉銀行		259,000						
株式会社武蔵野銀行		259,000						
三井住友信託銀行株式会社		107,000						
株式会社香川銀行		100,000						
株式会社あおぞら銀行	2018年11月22日	1,089,000	0.93000 (注2)	2024年11月22日	期限一括	借換 資金	無担保 無保証	タームローン2M
株式会社りそな銀行		825,000						
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		357,000						
株式会社香川銀行		325,000						
株式会社三井住友銀行		241,000						
三井住友信託銀行株式会社		99,000						
合計		46,046,000						

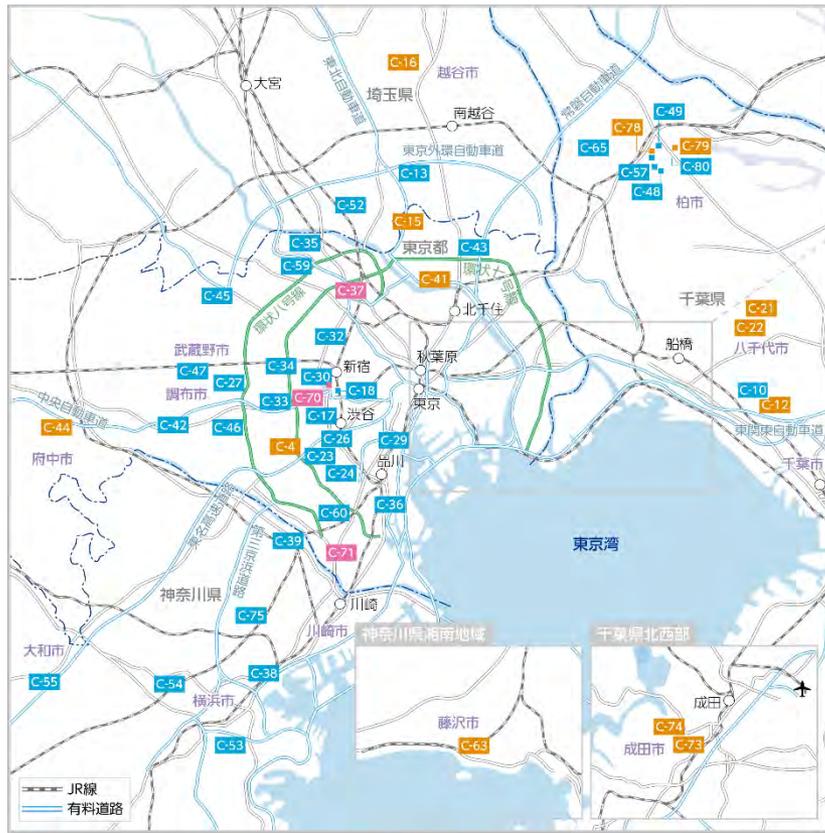
有利子負債総合計

46,046,000千円

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

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

東京周辺都市部



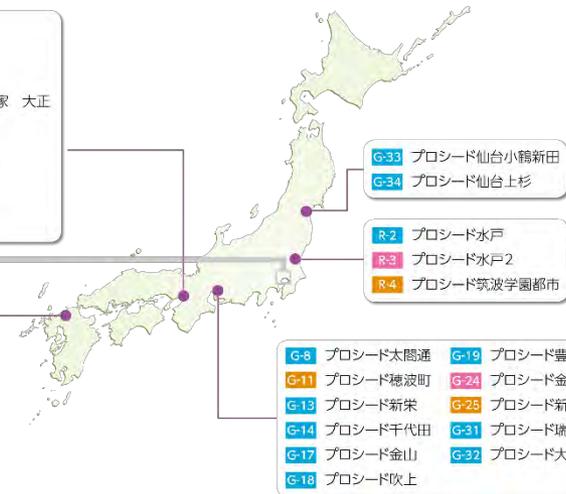
東京周辺拡大図



- | | | | |
|---------------|-----------------|------------------|-----------------------|
| C-1 プロシード市川 | C-14 プロシード船堀 | C-51 プロシード船橋本町 | C-68 プロシード葛西2 |
| C-2 プロシード東陽町 | C-19 プロシード浦安 | C-56 プロシード篠崎2 | C-69 プロシード日本橋本町 |
| C-3 プロシード葛西 | C-20 プロシード新小岩 | C-58 プロシード篠崎タワー | C-72 プロシード南行徳2 |
| C-5 プロシード瑞江 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-61 プロシード市川南 | C-76 ライフサポートレジデンス船堀駅前 |
| C-6 プロシード船橋宮本 | C-28 プロシード両国 | C-62 プロシード市川妙典 | C-77 プロシード錦糸町 |
| C-7 プロシード南葛西 | C-31 プロシード亀戸 | C-64 プロシード日本橋堀留町 | C-81 プロシード市川妙典II |
| 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 プロシード弁天町 | |
| G-27 プロシード長居公園通 | |
| G-28 プロシード西長堀 | |
| G-29 プロシード京橋 | |
| G-30 プロシード兵庫駅前通 | |



- | | | | |
|--------------------|----------------|----------------|------------------------|
| C-4 プロシード三軒茶屋 | C-27 プロシード杉並宮前 | C-43 プロシードTX八町 | C-60 プロシード雪谷 |
| C-10 プロシード常張本郷 | C-29 プロシード三田 | C-44 プロシード中河原 | C-63 プロシード藤沢緑沼 |
| C-12 プロシード常張本郷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 プロシード鷺の木 |
| 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奥館 |
| C-17 プロシード松漣 | C-35 プロシード進根 | C-49 プロシード柏ノール | C-74 プロシードCO-Z西館 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-36 プロシード大井町 | C-52 プロシード西川口 | C-75 プロシード新横浜 |
| C-21 プロシード八千代緑ヶ丘I | C-37 プロシード十条 | C-53 プロシード弘明寺 | C-78 プロシードK2 |
| C-22 プロシード八千代緑ヶ丘II | C-38 プロシード白楽 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 | C-79 プロシードK3アネックス |
| C-23 プロシード都立大学 | C-39 プロシード新丸子 | C-55 プロシード相模大塚 | C-80 プロシードK5 |
| C-24 プロシード都立大学2 | C-41 プロシード西新井 | C-57 プロシード柏トロワ | |
| C-26 プロシード都立黒青葉台 | C-42 プロシード調布 | C-59 プロシード東武馬場 | |

◆首都圏主要都市 80件
◆政令指定都市 23件
◆地方主要都市 3件
合計 106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

主要物件の収益状況(第27期実績)

(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-41	C-69	C-70	C-75	C-77	G-24	G-25	G-26	R-4
物件名	プロシード西新井	プロシード日本橋本町	プロシード西新宿	プロシード新横浜	プロシード錦糸町	プロシード金山2	プロシード新瑞橋	プロシード弁天町	プロシード筑波学園都市
物件写真									
所在地	東京都足立区 西新井栄町一丁目	東京都中央区 日本橋本町四丁目	東京都新宿区 西新宿三丁目	神奈川県横浜市港北区 新横浜三丁目	東京都墨田区 亀沢四丁目	愛知県名古屋市中区 金山二丁目	愛知県名古屋市瑞穂区 瑞穂通八丁目	大阪府大阪市港区 市岡元町二丁目	茨城県つくば市 二の宮三丁目
構造/階数	(アルティア棟) RC/14F (オザリア棟) RC/10F (集会所棟) S/2F (保育所棟) S/2F	RC/11F	SRC/14F・B1F	RC/11F・B1F	SRC/9F	RC/14F・B1F	RC/10F	RC/14F	RC/9F
建築時期	2007年7月20日	2003年2月25日	2003年2月25日	2007年4月19日	2005年7月1日	2007年8月22日	2005年8月19日	2008年1月11日	2008年3月3日
賃貸借可能戸数	294戸	84戸	66戸	226戸	64戸	72戸	72戸	126戸	34戸
取得価格	5,172,000	2,449,000	2,549,000	4,330,000	2,140,000	2,040,400	2,129,600	2,170,000	775,600
(A) 賃貸事業収益	303,024	62,505	62,916	123,585	53,313	63,933	69,149	66,946	28,292
(B) 賃貸事業費用	104,401	14,045	10,707	24,080	10,175	16,769	15,543	10,174	7,737
(C) 賃貸事業収支	198,622	48,460	52,208	99,504	43,137	47,163	53,606	56,771	20,554
(D) 減価償却費	93,819	5,767	6,169	20,091	6,360	17,502	15,785	6,505	8,190
(E) 賃貸事業損益	104,803	42,692	46,039	79,413	36,777	29,660	37,820	50,266	12,364
(F) 資本的支出	1,172	21,188	464	113	1,801	-	-	534	306
(G) NCF=(C)-(F)	197,449	27,271	51,744	99,391	41,336	47,163	53,606	56,237	20,248
年換算NOI利回り(注)	7.7%	4.0%	4.1%	4.6%	4.0%	4.6%	5.0%	5.2%	5.3%
PML値	(アルティア棟) 3.9% (オザリア棟) 5.0% (集会所棟) 3.5% (保育所棟) 3.5%	8.3%	4.5%	6.9%	6.1%	6.2%	6.2%	8.1%	3.8%

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

ポートフォリオ一覧(2019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) (第27期実績)	PML (%)	竣工年月日 (注5)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	1.2	1,014,057	1,360,000	3,322.17	3,261.15	50	42	97.2	33,372	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	584,709	875,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	21,036	8.6	2003年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	0.8	609,817	811,000	1,243.80	1,243.80	57	0	97.2	19,855	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	625,329	597,000	1,019.27	1,019.27	9	8	100.0	16,519	9.3	1990年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	0.7	628,647	756,000	2,076.68	1,855.55	28	22	95.3	18,620	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	456,391	570,000	1,685.73	1,685.73	33	1	98.7	16,986	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	328,396	304,000	1,045.28	974.38	16	7	98.9	9,828	10.4	1993年3月12日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.4	341,857	340,000	1,218.56	1,218.56	20	7	100.0	10,137	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	276,952	319,000	963.00	963.00	34	3	96.0	8,798	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	298,425	330,000	838.95	838.95	26	6	99.1	9,483	6.8	1990年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.3	222,313	247,000	1,104.84	1,104.84	22	10	97.8	8,225	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	191,957	197,000	648.11	627.11	30	14	98.0	6,705	3.6	1993年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.3	236,774	240,000	479.52	479.52	24	1	100.0	6,585	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	173,379	249,000	860.55	803.18	15	7	91.1	5,237	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	92,937	108,000	695.81	586.23	12	3	90.9	3,129	3.3	1991年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	1.1	883,692	966,000	890.22	869.92	40	6	96.6	21,737	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	483,214	484,000	527.88	508.05	26	0	97.5	10,984	7.0	2005年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.5	470,501	456,000	1,786.58	1,786.58	21	8	100.0	15,348	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	498,565	553,000	1,629.07	1,629.07	27	9	96.6	13,554	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	399,198	386,000	1,805.76	1,738.88	27	32	96.9	12,220	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	354,788	348,000	1,605.12	1,538.24	24	31	98.6	10,718	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	747,165	792,000	808.65	744.80	37	2	96.5	17,570	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	717,874	822,000	831.74	831.74	36	2	100.0	20,081	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	301,902	455,000	570.53	570.53	19	0	100.0	10,359	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	454,855	466,000	485.15	485.15	24	1	100.0	11,091	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	435,030	484,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12,703	7.1	2004年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.5	434,787	573,000	702.54	702.54	27	5	100.0	13,598	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	1,428,570	1,670,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	36,307	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	679,244	700,000	849.08	849.08	50	0	100.0	18,580	10.4	1992年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.4	348,918	346,000	853.98	853.98	23	0	100.0	9,808	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	254,297	268,000	278.36	278.36	17	0	100.0	6,914	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	788,783	871,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	21,749	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	310,247	251,000	337.05	337.05	20	0	100.0	7,603	11.7	1989年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.3	319,602	267,000	587.13	587.13	29	0	100.0	8,330	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	991,087	950,000	961.88	961.88	59	0	100.0	23,253	13.0	1992年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	0.6	563,251	558,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	14,546	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	262,005	185,000	445.16	445.16	27	0	100.0	8,042	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	668,728	609,000	759.00	759.00	46	0	100.0	16,076	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	258,320	322,000	602.39	602.39	25	1	98.6	8,630	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	3,385,354	6,940,000	20,137.85	19,802.13	294	146	98.6	198,822	アルティア様 3.9 オザリア様 5.0 集会所様 3.5 保育所様 3.5	2007年7月20日

ポートフォリオ一覧(2019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) (第27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	409,403	572,000	764.48	764.48	26	0	96.9	13,097	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	178,285	181,000	518.31	492.34	20	2	98.3	5,617	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	1,227,875	1,330,000	3,061.94	2,822.23	54	35	96.3	33,346	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	291,378	282,000	483.43	483.43	29	0	97.1	6,852	10.6	1991年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.3	330,047	333,000	449.96	449.96	28	0	97.6	8,110	11.7	1988年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	0.6	531,517	581,000	739.48	739.48	47	0	100.0	14,267	9.3	1988年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	0.8	682,616	711,000	1,279.93	1,161.94	44	5	93.9	15,641	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	632,436	608,000	1,391.55	1,391.55	47	0	94.9	13,839	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	281,091	372,000	659.68	631.90	24	3	98.0	9,382	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	500,689	598,000	996.44	971.46	40	0	94.2	14,243	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	968,668	839,000	1,630.24	1,567.76	104	1	96.7	23,355	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	575,002	619,000	1,246.48	1,038.89	77	0	86.1	13,945	1.9	1988年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.4	368,394	386,000	855.00	752.40	50	4	86.0	8,954	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	234,500	223,000	741.24	741.24	29	7	97.8	6,233	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	815,752	1,140,000	2,134.07	2,134.07	35	13	97.8	26,754	4.2	2008年2月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	0.6	484,445	660,000	1,149.95	1,065.95	38	6	95.1	16,315	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	1,432,319	2,240,000	5,117.49	5,117.49	88	30	99.1	61,886	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	414,176	538,000	779.84	759.12	35	2	96.9	13,415	7.7	2007年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.4	365,067	392,000	600.62	548.69	35	0	93.8	9,637	1.4	1991年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	0.8	707,347	947,000	1,635.59	1,606.38	66	17	98.6	24,674	2	1997年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	0.6	534,056	634,000	945.00	945.00	45	1	93.7	13,109	6.8	2003年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	0.8	779,363	900,000	2,005.76	2,005.76	25	20	98.5	24,842	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	1,519,887	1,720,000	1,904.45	1,841.83	37	2	98.7	37,465	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	966,670	1,180,000	2,976.85	2,801.68	73	0	96.6	32,693	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	841,477	909,000	1,626.54	1,626.54	59	20	95.3	21,402	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	955,891	984,000	2,993.52	2,993.52	63	39	100.0	31,304	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	852,978	911,000	2,140.59	2,085.90	29	6	94.0	17,808	7.1	2003年9月12日
C-69	プロシード日本橋本町	東京都	2,449,000	2.8	2,609,108	2,560,000	2,553.89	2,553.89	84	7	97.8	48,460	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	2,656,548	2,660,000	2,461.88	2,367.67	66	5	98.2	52,208	4.5	2003年2月25日
C-71	プロシード鶴の木	東京都	917,000	1.1	946,663	973,000	1,260.58	1,219.33	29	4	97.2	23,700	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	1,120,119	1,140,000	2,832.74	2,755.97	36	18	98.3	32,944	6.4	2014年5月15日
C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県	1,830,000	2.1	1,963,873	2,000,000	6,873.33	6,655.78	112	121	97.5	58,636	6	1997年3月10日
C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県	971,000	1.1	1,058,262	1,050,000	3,716.05	3,604.90	71	87	95.5	32,072	6	1998年1月9日
C-75	プロシード新横浜	神奈川県	4,330,000	5.0	4,489,549	4,410,000	5,457.56	5,103.07	226	68	97.4	99,504	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	265,928	420,000	1,408.71	1,408.71	2	0	100.0	10,217	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	2,255,468	2,170,000	2,302.92	2,272.63	64	11	98.4	43,137	6.1	2005年7月1日
C-78	プロシードK2	千葉県	1,170,000	1.4	1,243,657	1,260,000	4,099.04	3,857.59	59	22	95.5	33,061	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	304,948	313,000	1,590.30	1,590.30	24	25	99.3	8,915	5.5	1997年3月2日
C-80	プロシードK5	千葉県	269,000	0.3	288,878	274,000	788.95	745.06	16	0	93.6	6,539	6.3	1998年2月13日
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県	800,000	0.9	844,526	826,000	1,218.00	1,218.00	58	1	100.0	24,290	6.7	2003年3月15日
首都圏主要都市合計			61,146,500	71.0	60,450,810	68,878,000	137,563.54	133,950.59	3,601	962	97.3	1,734,845		

ポートフォリオ一覧(2019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) (第27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	309,277	468,000	1,101.56	1,031.15	44	6	96.8	12,245	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	229,609	241,000	620.22	513.26	10	8	94.3	5,511	10.5	2006年3月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	0.9	656,511	959,000	1,958.44	1,836.49	77	11	94.7	23,499	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	257,516	383,000	922.40	859.85	30	4	98.9	10,613	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	402,437	506,000	1,312.29	1,263.22	46	10	96.9	12,421	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	964,625	1,370,000	2,733.58	2,565.10	94	18	95.5	33,212	6.0	2008年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	0.6	472,789	650,000	1,204.65	1,204.65	48	15	97.7	16,235	6.2	2008年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.3	209,301	292,000	752.04	752.04	27	8	96.8	8,257	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	1,914,288	2,580,000	4,146.18	3,744.31	106	8	93.1	53,877	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	882,312	1,180,000	1,775.89	1,723.29	56	3	96.4	25,018	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	790,059	994,000	1,590.64	1,541.27	61	6	95.9	22,416	8.6	2007年12月21日
G-23	ブルーホームたのしい家 大正	大阪府	158,000	0.2	160,758	185,000	482.72	482.72	1	0	100.0	5,172	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	2,072,420	2,290,000	4,218.01	4,106.16	72	31	92.1	47,163	6.2	2007年3月20日
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県	2,129,600	2.5	2,179,692	2,240,000	5,335.93	4,918.44	72	45	94.1	53,606	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	2,256,573	2,300,000	4,134.70	4,109.61	126	21	99.2	56,771	8.1	2008年3月11日
G-27	プロシード長居公園通	大阪府	1,070,000	1.2	1,114,596	1,070,000	2,170.80	2,009.08	81	24	94.3	22,659	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	979,255	934,000	1,506.18	1,332.08	52	5	86.8	16,660	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	2,115,529	2,040,000	3,274.56	2,675.88	120	30	86.9	38,055	13.0	2008年1月16日
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県	1,670,000	1.9	1,736,102	1,750,000	3,086.99	2,961.59	117	18	91.5	35,100	9.2	2008年2月8日
G-31	プロシード瑞穂	愛知県	535,000	0.6	569,406	553,000	1,126.40	1,051.38	40	5	89.5	9,892	6.2	2007年2月28日
G-32	プロシード大須	愛知県	831,000	1.0	862,855	881,000	1,851.30	1,711.05	66	10	95.2	23,069	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	745,737	775,000	1,913.28	1,809.44	63	32	93.0	19,705	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	1,644,672	1,680,000	3,409.93	3,175.73	108	16	96.0	47,000	4.8	2017年2月21日
政令指定都市合計			23,395,100	27.2	23,526,330	26,321,000	50,628.69	47,377.79	1,517	334	94.1	598,170		
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.4	313,815	481,000	1,223.83	1,192.87	36	7	92.7	13,096	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	354,677	527,000	1,381.34	1,349.09	38	25	88.7	13,826	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	785,373	825,000	2,659.71	2,333.91	34	35	90.9	20,554	3.8	2008年3月3日
地方主要都市合計			1,576,200	1.8	1,453,866	1,833,000	5,264.88	4,875.87	106	67	90.7	47,477		
総合計			86,117,800	100.0	85,431,006	97,032,000	193,457.11	186,204.25	5,224	1,363	96.4	2,380,492	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、不動産登記簿簿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)プロシード中原原は独立した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。

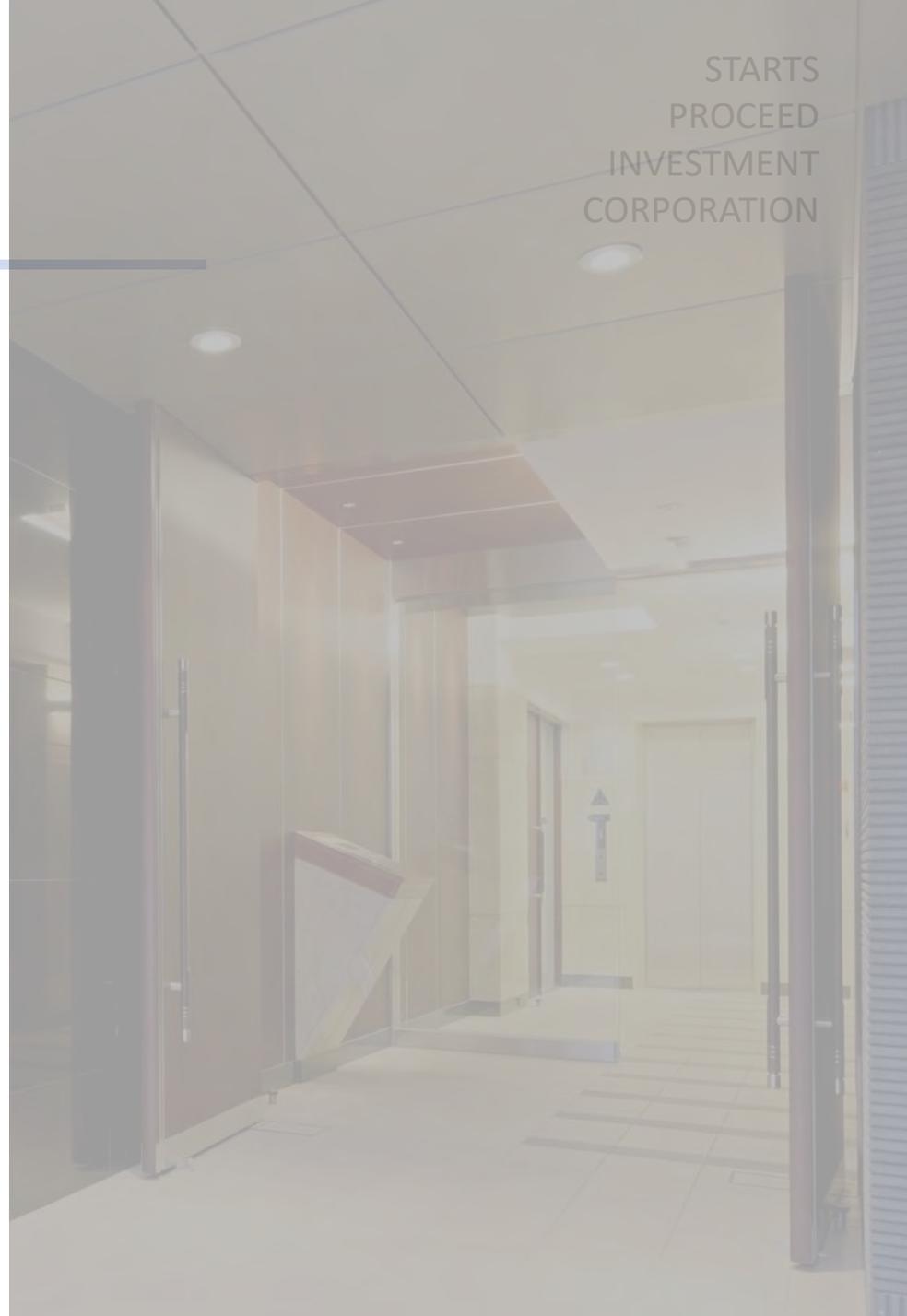
(注8)(C-58)プロシード篠崎タワーの土地に対する権利は期間70年の定期借地権及び転定期借地権です。また(C-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを各棟毎に記載しています。

(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)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

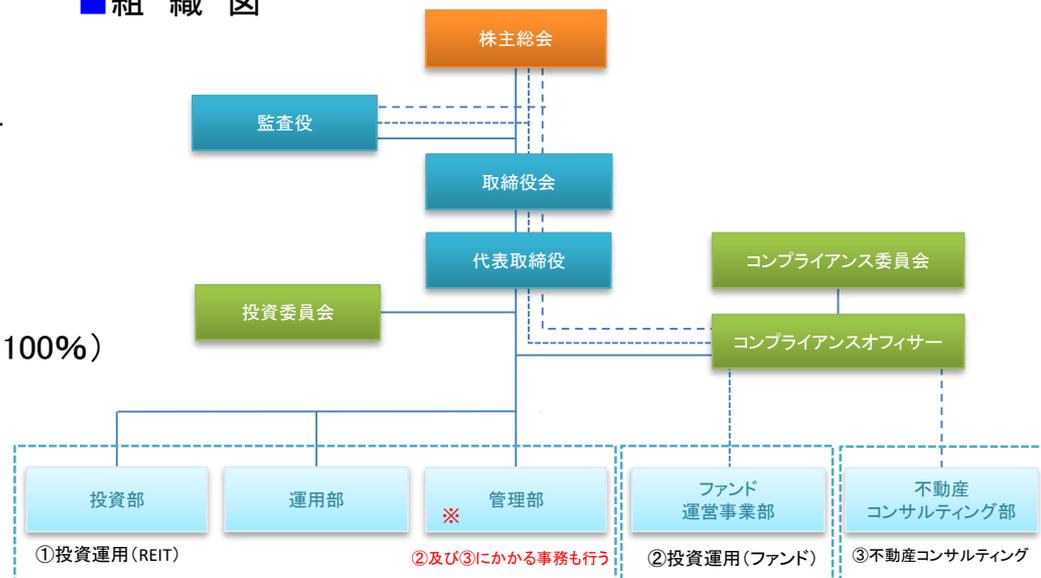


- 設 立 2001年10月31日
- 沿 革
 - 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(4)第80325号)
 - 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
 - スタートゥアセットマネジメント投信株式会社からスタートゥアセットマネジメント株式会社に
商号変更
 - 2016年 2月 1日 投資一任業務の開始に関する業務の内容及び方法の変更届出
 - 2018年 2月 7日 金融商品取引業の種別に係る変更登録(投資助言・代理業の追加)

■ 概 要

代表取締役 平出 和也
 本店所在地 東京都中央区日本橋三丁目1番8号
 事業内容 投資運用業、投資助言・代理業
 不動産コンサルティング業
 資本金 1億5,000万円
 株 主 スタート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2019年4月30日現在の情報です。