



決算説明会資料
第17期(平成26年4月期)



(1) 第17期決算概要

第17期決算ハイライト	3
第17期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第18期・第19期の運用予想について	5
運用資産の稼働・賃貸借条件の状況	6
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	7
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	8
運用資産の各指標推移	9
第17期取得物件の概要	10
競争力維持・向上のための取り組み①	11
競争力維持・向上のための取り組み②	12
財務状況	13
投資口価格の推移	14
投資主の状況(平成26年4月30日現在)	15

(2) 今後の運用方針

第18期以降の運用方針	17
平成26年5月23日 リファイナンスの概要	18

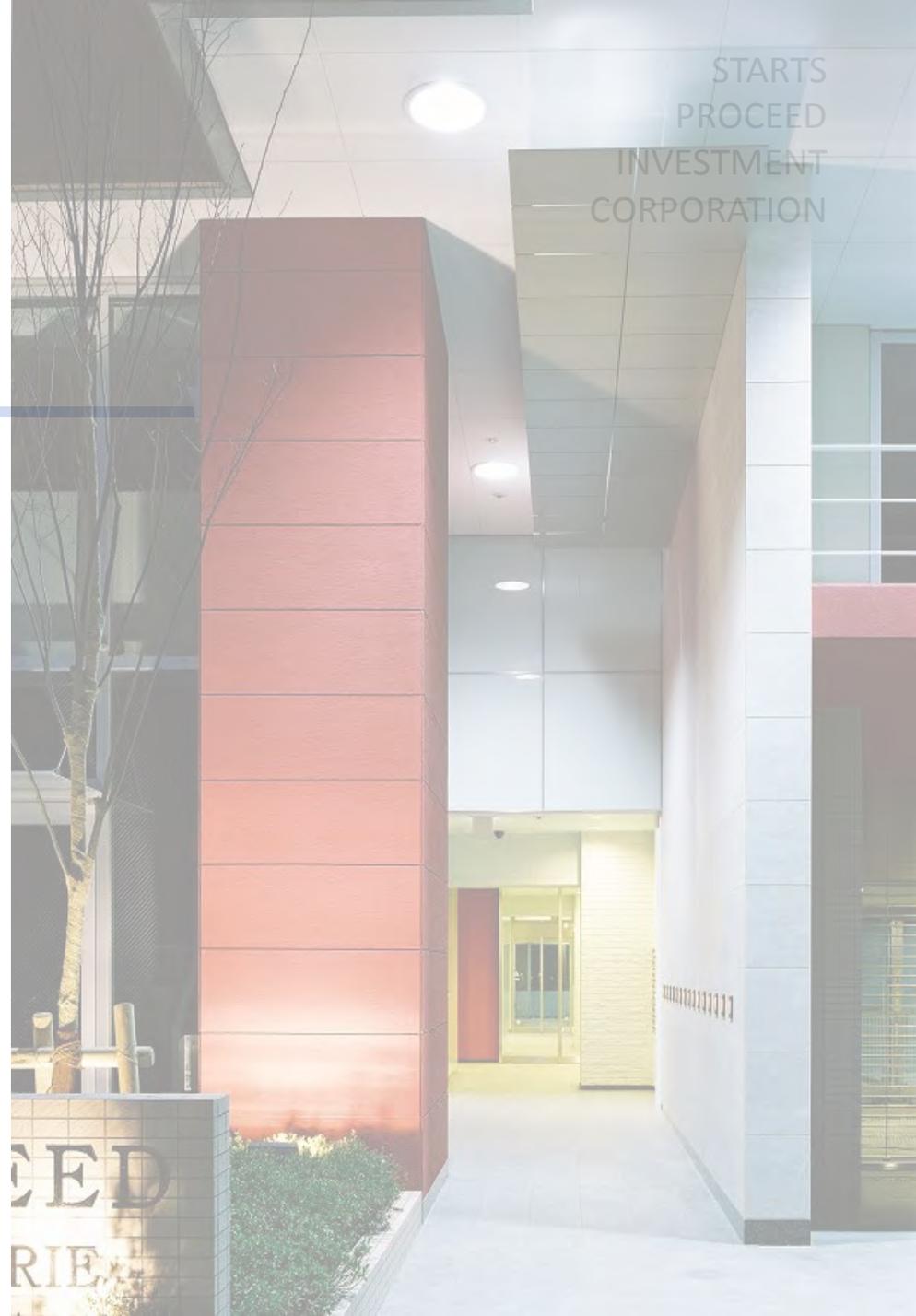
(3) 参考資料

賃借対照表	20
損益計算書/金銭の分配に関する計算書	21
支払利息/金銭の分配に関する計算書/キャッシュ・フロー計算書	22
主要な経営指標	23
ポートフォリオマップ(第17期実績)	24
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第17期実績)	25
主要物件の収益状況(第17期実績)	26
ポートフォリオ一覧①(平成26年4月30日現在)	27
ポートフォリオ一覧②(平成26年4月30日現在)	28
ポートフォリオ一覧③(平成26年4月30日現在)	29

(4) 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	31
---------------------	----

(1)第17期決算概要



■第17期 期初予想を上回る実績を達成

	期初予想		第17期実績	前期比
分配金/口	4,150円	+46円(+1.1%)	<u>4,196円</u>	△160(△3.7%)

■第17期末(平成26年4月30日)保有資産の概要

取得価格合計	<u>47,994</u> 百万円(158百万円増)	総賃貸可能戸数	<u>3,559</u> 戸(1戸増) ^(注1)
物件数	<u>89</u> 棟(1棟増)	総賃貸可能駐車場台数	<u>820</u> 台(1台増) ^(注2)
総賃貸可能面積	<u>124,700.28</u> m ² (485.24m ² 増)	稼働率(第17期末)	<u>96.1</u> %

(注1)平成26年2月に取得した「グループホームたのしい家 大正」はテナント1社に対しグループホームとして一括賃貸しているため、1戸として計算しています。

(注2)(C-1)プロシード市川の敷地内のデッドスペースを有効活用し、駐車場区画を1台増加いたしました。

単位(百万円)

	第16期 実績	第17期 予想	第17期 実績	対16期 実績 との差異	差異の理由	対17期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,903	1,927	1,926	23	季節変動、1物件増加	△0	—
営業費用	1,061	1,106	1,110	49	修繕費10、固定資産税7	3	—
(うち賃貸事業費用)	(849)	(867)	(873)	23	消費税差額損25、減価 償却費4、水光熱費4 増加	5	—
営業利益	842	820	816	△25	—	△4	—
営業外収益	8	1	7	△0	—	6	受取保険金収入等の増加
営業外費用	217	219	214	△3	—	△4	融資関連費用の減少他
経常利益	633	603	609	△23	—	6	—
当期純利益	631	601	608	△23	—	6	—
1口当たり分配金(円)	4,356	4,150	4,196	△160	—	46	—

分配金
第17期:4,196円

第16期実績との差異

季節変動と1物件増加により営業収益は増加しましたが、修繕費の増加、固定資産税の費用化、消費税差額損から費用が増加し、営業利益を押し下げました。

第17期予想との差異

営業利益、営業費用と、ほぼ期初予想通りに推移し予想を上回る分配金を達成しました。

(注)第17期の予想数値は、平成25年12月16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。実際の営業収益、営業費用、そのうちの賃貸事業費用、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。

単位(百万円)

	第17期 実績	第18期 予想	対17期 実績 との差異	差異の理由	第19期 予想	対18期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,926	1,920	△5	季節変動による減少	1,936	15	季節変動等(年度末の礼金等)による増加
営業費用	1,110	1,125	15	消費税差額損の増加 11	1,145	19	専門家報酬等(投資主総会)の増加
(うち賃貸事業費用)	(873)	(873)	△(0)	その他の増加 4	(889)	(16)	広告、修繕費の増加
営業利益	816	794	△21	—	790	△4	—
営業外収益	7	1	△6	受取保険金の減少	1	-	—
営業外費用	214	213	△0	—	207	△6	—
経常利益	609	583	△26	—	584	1	—
当期純利益	608	581	△26	—	582	1	—
1口当たり分配金(円)	4,196	4,010	△186	—	4,020	10	—
取得価格	47,994	47,994	-	—	47,994	-	—
物件数(件)	89	89	-	—	89	-	—
総戸数(戸)	3,559	3,559	-	—	3,559	-	—

予想分配金

第18期: 4,010円

第19期: 4,020円

第18期予想について

営業収益は、季節変動により、5百万円の減額。営業利益については、第16期取得物件の12物件の固都税の費用化、消費税増税が全期間に渡ることにより、消費税差額損の計上が37百万円となり、分配金は前期比186円の4,010円/口としています。

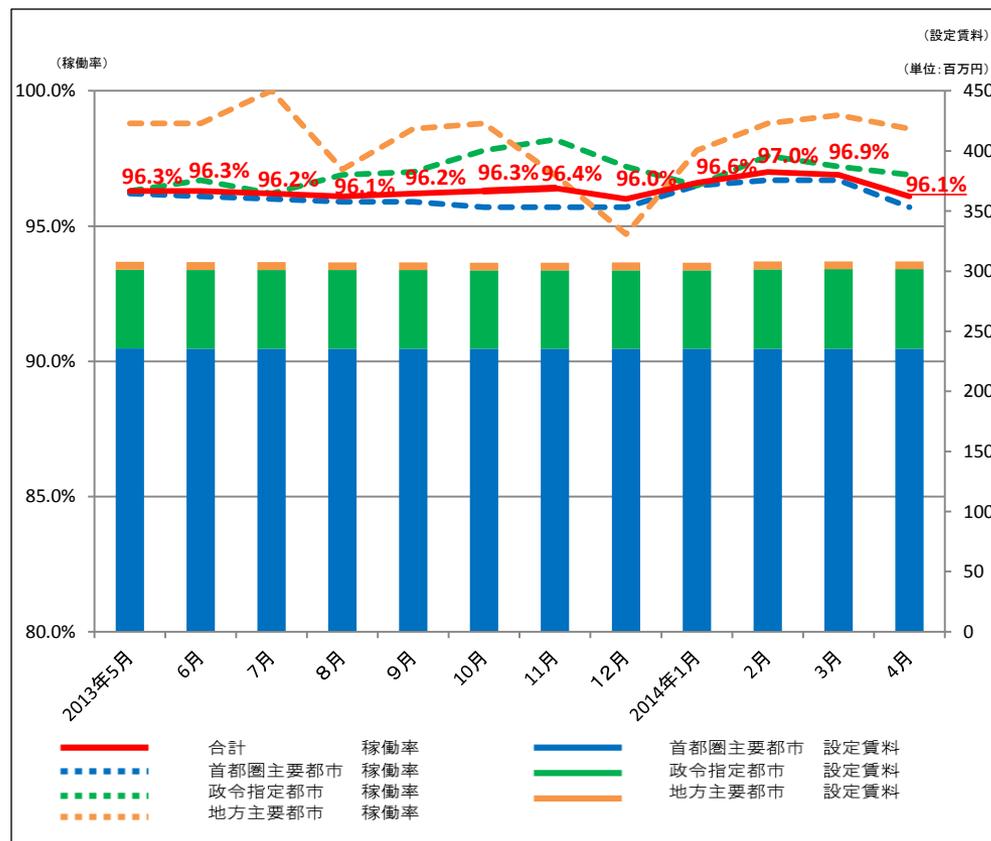
第19期予想について

季節変動により営業収益は18期に比べて大きくなりますが、入替時の各種費用も発生することになるため、第18期とほぼ同額の分配金を予想しています。

(注) 上記の第18期・第19期の予想数値は、平成26年6月13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。

■ 期中稼働率の推移

稼働率の推移

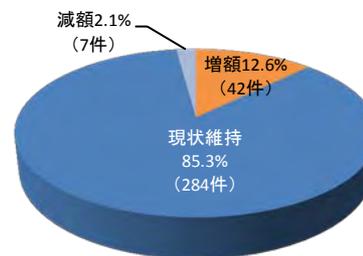


■ 更新・新規募集時の条件設定

(注1)

更新時の改定賃料

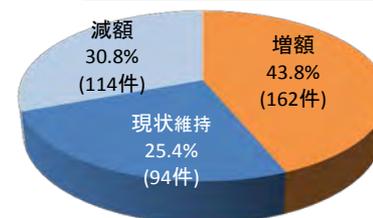
単位(千円)



	件数	増減額
増額	42件	57
現状維持	284件	-
減額	7件	▲41
合計	333件	16

単位(千円)

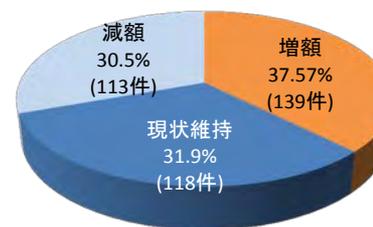
新規募集時の賃料設定



	件数	増減額
増額	162件	443
現状維持	94件	-
減額	114件	▲537
合計	370件	▲94

単位(千円)

新規募集時の礼金設定 (注2)



	件数	増減額
増額	139件	8,167
現状維持	118件	-
減額	113件	▲6,694
合計	370件	1,473

設定礼金の合計額と設定賃料比 (期末時点)

	15期	16期	17期
合計 (千円)	141,751	182,693	187,264
設定賃料比 (月)	0.83	0.79	0.81

- ・期末の稼働率は96%以上の安定的な水準で推移。期中平均稼働率は96.5%(前期は96.3%)。
- ・期中の更新契約は、326件(97.9%)が増額もしくは現状維持の賃料にて締結。
- ・新規募集に係る礼金については、従前の入居者との契約条件が「礼金なし」であった物件を中心に礼金を設定し、合計で1,473千円の増額。

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

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

■ 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、大規模で賃料が高額な物件ではなく、最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅を主体として投資することで、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。

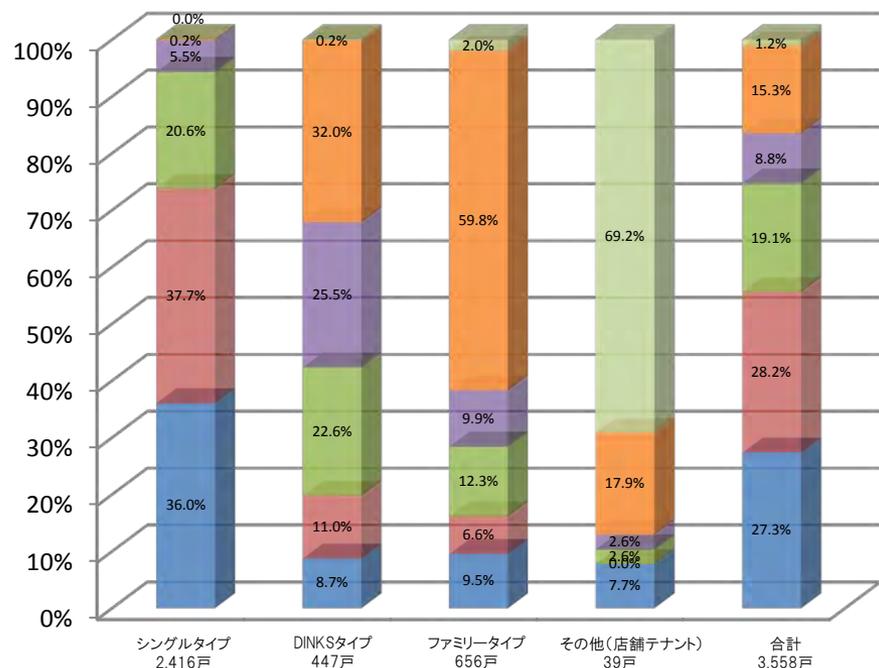
住戸タイプ別平均賃料帯(注1~4)

住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額(円)	増減(%)
	前期	当期		
シングルタイプ	68,256	68,149	△107	△0.16
DINKSタイプ	104,381	102,916	△1,465	△1.40
ファミリータイプ	129,349	129,547	198	0.15
その他(店舗テナント等)	358,935	358,043	△892	△0.25
全体平均	87,251	87,015	△236	△0.27



■ 本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯

20万円以上 12~20万円 10~12万円 8~10万円 6~8万円 6万円以下



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	:58.3%
DINKSタイプ	8~12万円未満の賃料帯	:48.1%
ファミリータイプ	12万円未満の賃料帯	:38.3%

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

(注2) 平均賃料の増減の割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

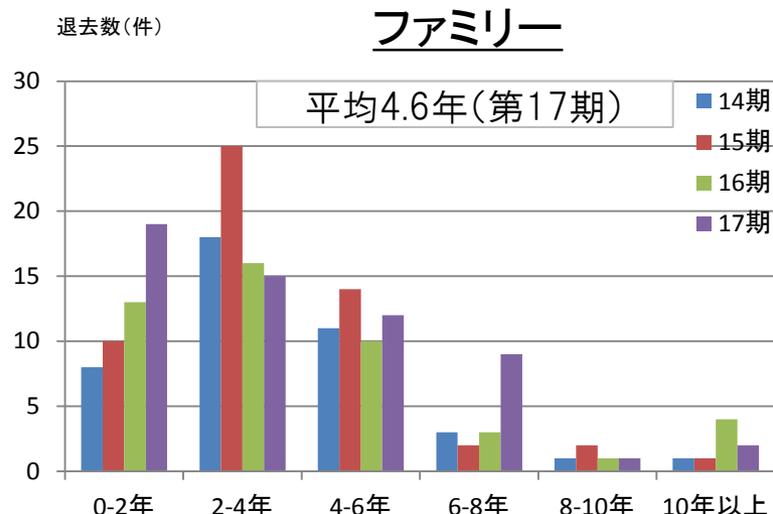
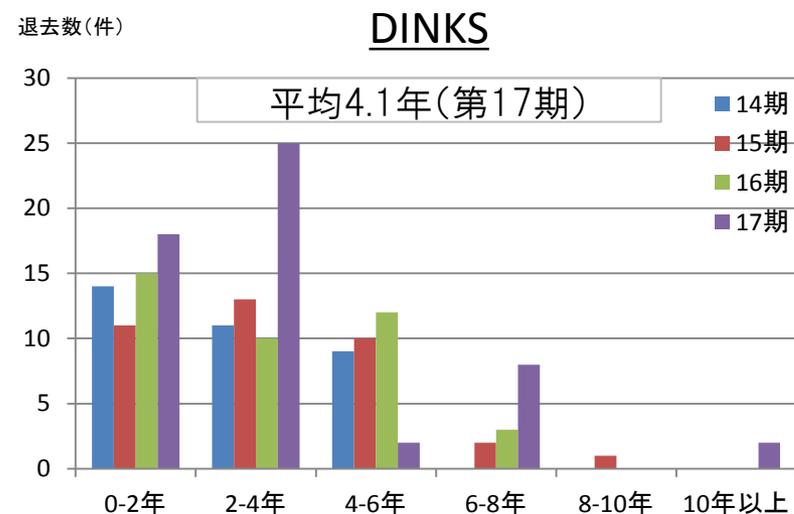
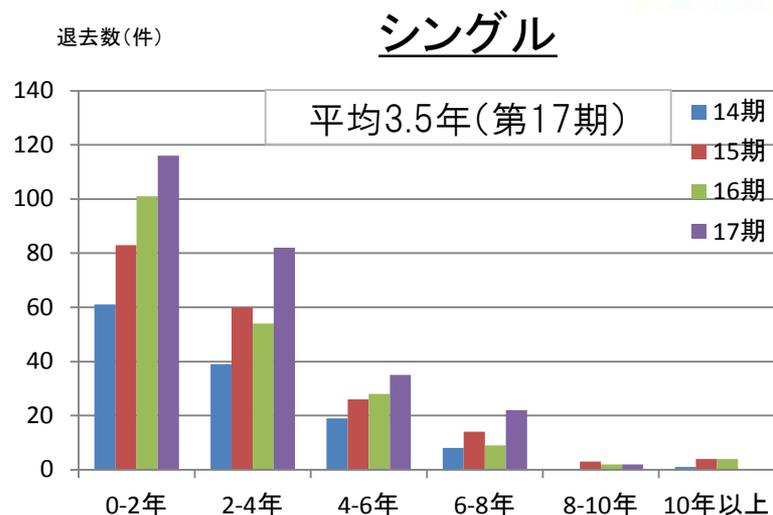
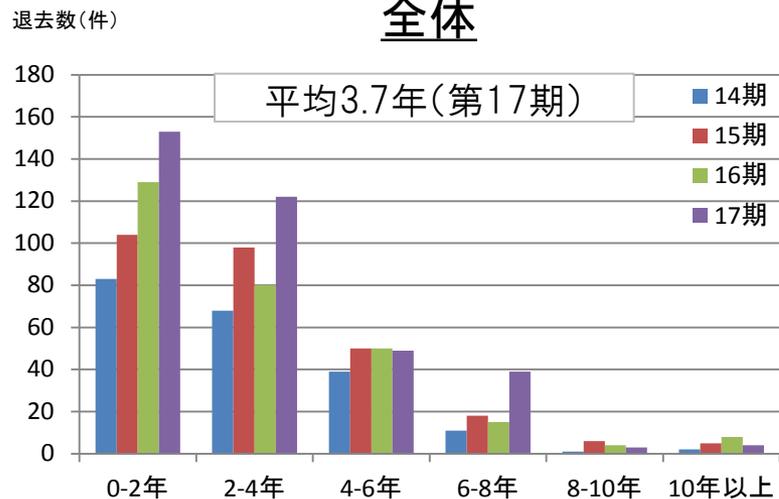
(注3) 「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第17期最終日である平成26年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

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

(注5) 賃貸住宅を対象として作成しているため、今期取得した物件(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6) (C-20) プロシード新小岩102号室は工事によって2LDKから1LDKに変更しています。よって前期と比較しDINKSタイプが1戸減、ファミリータイプが1戸増となっております。

住居タイプ別の平均入居期間(第14期～第17期の退去者実績)



第17期に退去した入居者全体の平均入居期間は**3.7年**となっており、第15期と比較すると、**0.4年**長期化、第16期と比較するとほぼ横ばいで推移しています。

	取得価格 (百万円)	投資割合 (%)	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) (%)	
			取得時	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期	第17期	第16期
首都圏主要都市	37,316	77.8	37,149	38,019	95.4	95.4	1,096	1,098	5.9	5.9	5.9	5.8
政令指定都市	9,799	20.4	9,952	10,473	96.0	94.4	314	314	6.5	6.4	6.3	6.0
地方主要都市	878	1.8	927	958	98.8	98.6	33	33	7.5	7.6	7.1	7.0
合計	47,994	100.0	48,030	49,451	96.3	96.1	1,443	1,446	6.0	6.0	6.0	5.8

鑑定評価額は第16期と比べて14.2億円増加しており、7期連続の上昇となっています。(第17期に取得した1物件の評価額(1.7億円)を含みます。)

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

■(G-23)グループホームたのしい家 大正

当投資法人初めての高齢者向け施設として、大阪の「グループホームたのしい家 大正」を平成26年2月21日に取得しました。



所在	: 大阪市大正区
用途	: 高齢者向け施設 (グループホーム)
定員	: 2ユニット18人
取得価格	: 158百万円
敷地面積	: 341.81㎡
総賃貸可能面積	: 482.72㎡
運営者	: 株式会社ケア21 (JASDAQスタンダード)
構造	: 鉄骨造2F建て
建築時期	: 平成19年2月28日

JR環状線「大正」駅まで約3.5km、大阪市営バス停「平尾」まで徒歩約5分に位置する地上2階建のグループホームです。グループホーム本来の目的を十分達成できる、高齢者の方が親しみやすい落ち着いた環境にあると言えます。

■(C-4)プロシード三軒茶屋 502号室のリノベーション

入居期間9年のテナントが退去したため、全面的にリノベーションを実施しました。

<Before>



<After>



215.20㎡ 賃料 570,000円



217.72㎡ 賃料 650,000円

■(C-46)プロシード千歳烏山の外装リフレッシュ

入居者案内時の印象をアップするために、エントランス、共用廊下、外壁等のリフレッシュ工事を実施しました。

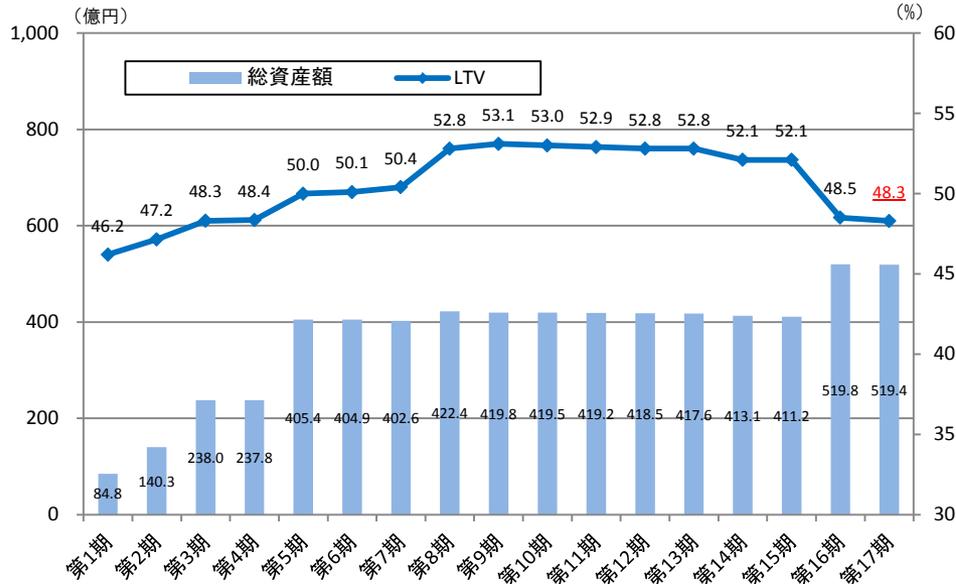
<Before>



<After>

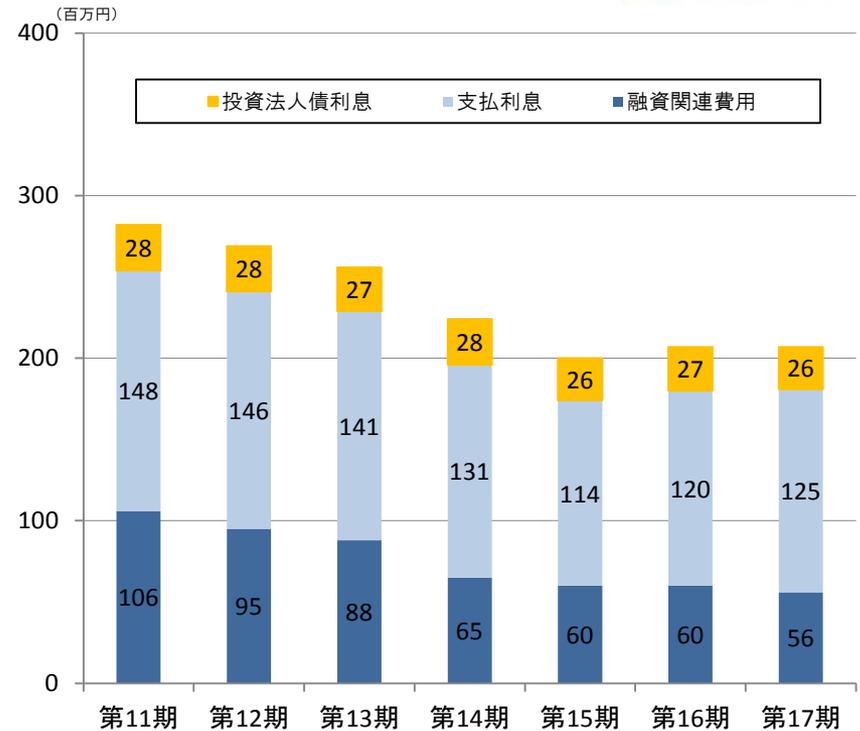


■ 総資産額及びLTV推移



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

■ 借入コストの推移



■ 第17期末有利子負債残高(平成26年4月30日)

単位(百万円)

	借入残高
短期借入金	2,393
1年内返済予定の長期借入金	5,975
長期借入金	14,730
借入金合計	23,098
1年内償還予定の投資法人債	2,000
借入金及び投資法人債の合計	25,098
有利子負債比率(%)	48.3

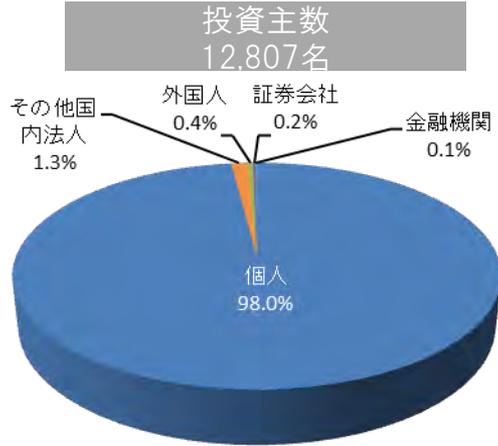
- 約定返済等により、LTVが48.3%と対前期比で0.2ポイント低下しました。
- 今後も取引金融機関との良好な取引関係を保ちながら、安定した調達基盤を構築してまいります。
- 前期末時点の平均金利は約1.1%、平均残存期間は約1.7年となりました。



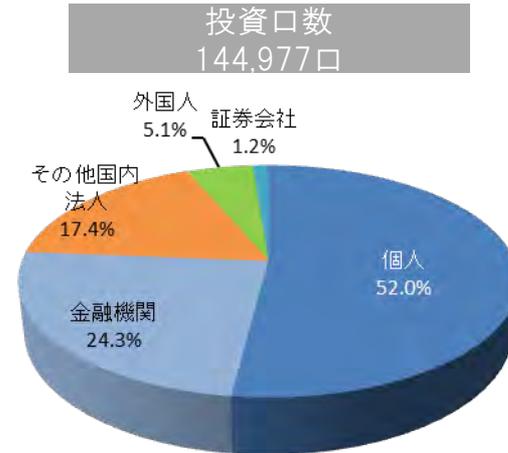
(注) 本グラフでは、本投資法人第16期期首(平成25年5月1日)の投資口価格終値185,200円及び同日付東証リート指数1603.67を100として、価格・指数の推移を平成26年6月13日まで併示しています。

第17期中における投資口価格の終値ベース最高値は、**176,800円**(平成26年4月2日)、最安値は**167,200円**(平成25年12月25日)でした。

■ 第17期末の投資主及び投資口の構成



個人
98.0%



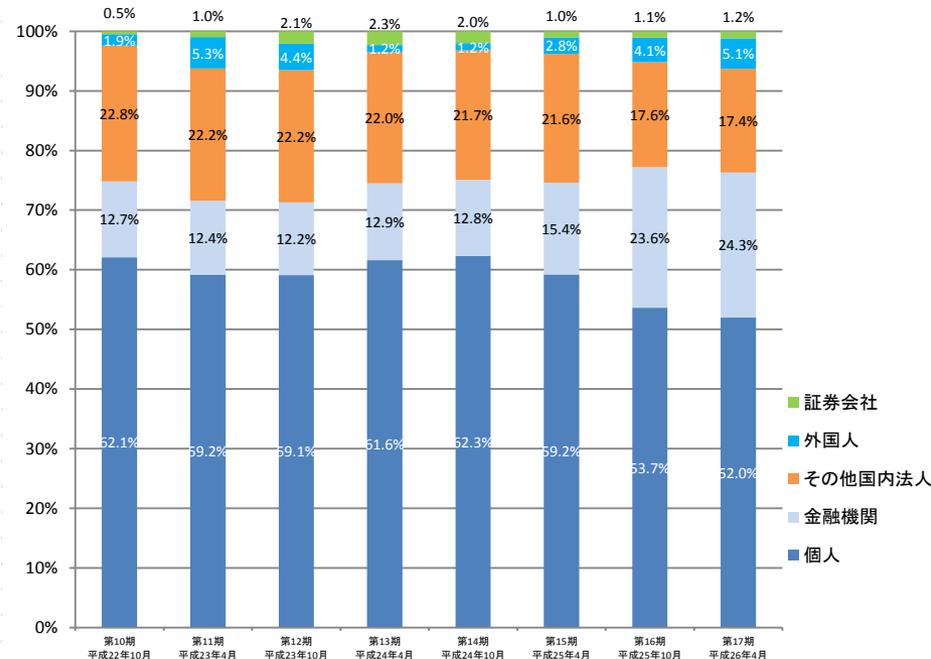
個人
52.0%

■ 第17期末の主要投資主（平成26年4月30日）

氏名又は名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数の総数に対する所有投資口数の割合(%) (注)
1 スターツコーポレーション株式会社	21,311	14.69
2 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,823	12.29
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,790	4.68
4 野村信託銀行株式会社(投資口)	4,847	3.34
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,740	3.26
6 JP MORGAN CHASE BANK 380180	3,717	2.56
7 NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	725	0.50
8 福田 大志	571	0.39
9 村石 久二	500	0.34
10 マネックス証券株式会社	488	0.33
11 CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	401	0.27
12 みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.27
13 外川 守人	384	0.26
14 安田 隆夫	380	0.26
15 高田 治	376	0.25
16 高田 恵子	370	0.25
17 世界心道教 償却引当金	360	0.24
18 野村證券株式会社	357	0.24
19 金澤 賢一郎	338	0.23
20 藤井 拓夫	330	0.22
合計	65,208	44.97

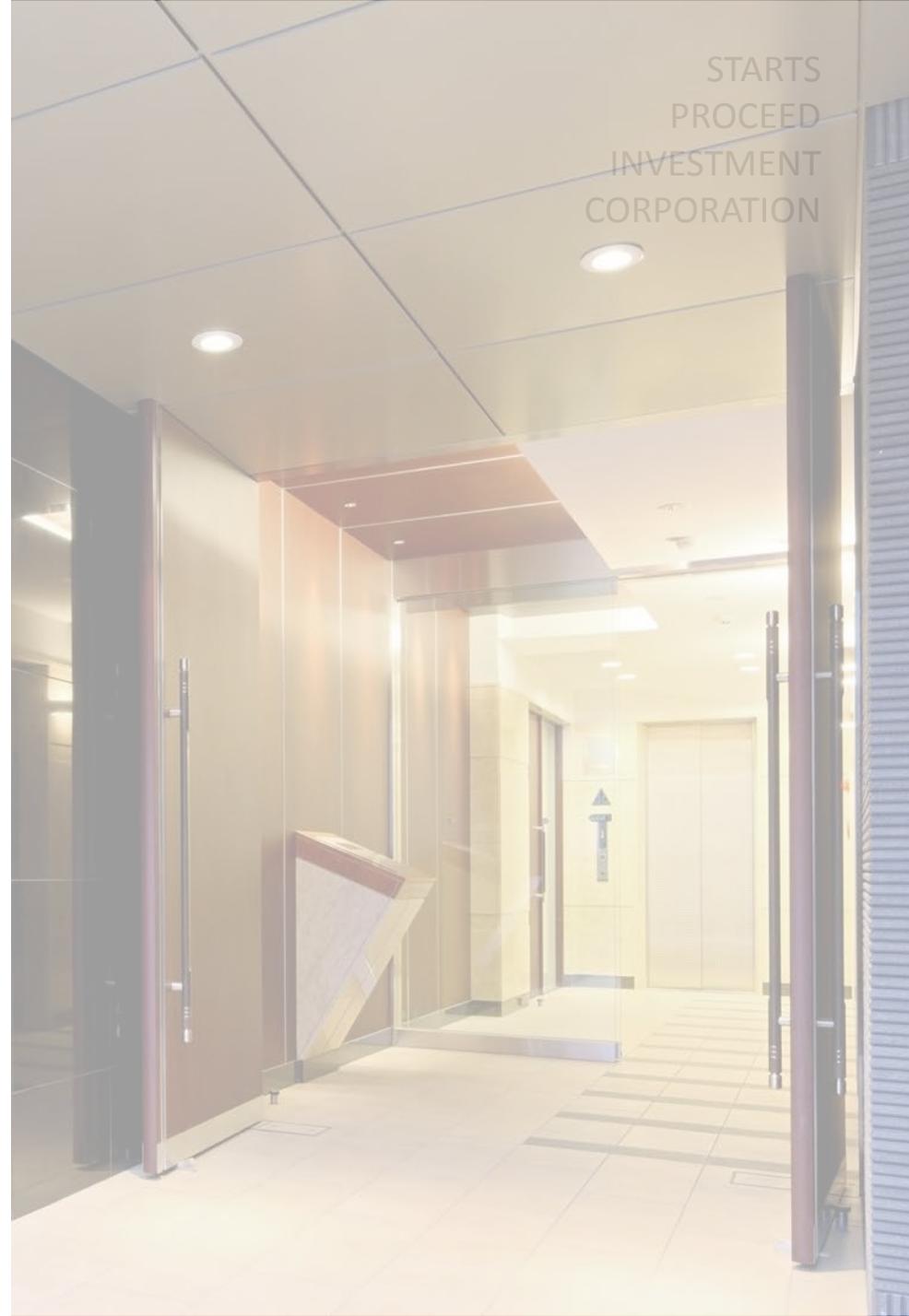
(注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満切り捨てにより表示しています。

■ 投資主構成の推移（第10期～第17期）



(2) 今後の運用方針

STARTS
PROCEED
INVESTMENT
CORPORATION



第17期の主な取組み

第18期(平成26年10月期)以降の新たな取組み

外部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●(G-23)グループホームたのしい家大正を平成26年2月21日に取得(158百万円) 	<ul style="list-style-type: none"> ○資産の取得・入替 ○中期的に、資産規模1,000億円を目標
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●(C-4)プロシード三軒茶屋502号室バリューアップ工事の竣工 ●(C-46)プロシード千歳烏山エントランスリニューアル、オートロック・宅配ボックス設置 ●定期保守コストカット実施 ●保険会社の一括化および保険契約期間の長期化により、火災・賠償保険料を削減 	<ul style="list-style-type: none"> ○(C-4)プロシード三軒茶屋 オートロック、全室テレビモニター付インターホン交換 ○適時の住居内設備更新 ○定期保守コストのさらなる削減 <ul style="list-style-type: none"> ・コスト交渉 ・仕様検討 ○リーシング強化 <ul style="list-style-type: none"> ・空室住戸へのモデルルーム設置 ・週次でのリーシング打合せ+募集店舗への臨店打合せ ・PM会社ホームページ、その他不動産検索サイト(HOMESやathome等)への物件掲載状況改善指示
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ●計画的な元本返済によるLTVの低減(48.3%) 	<ul style="list-style-type: none"> ○劣後投資法人債20億円のリファイナンス(平成26年10月) ○LTVの引下げ、返済期間の長期化、分散化により、財務基盤一層の強化 ○金利の一部固定化の検討

安定した分配金の確保

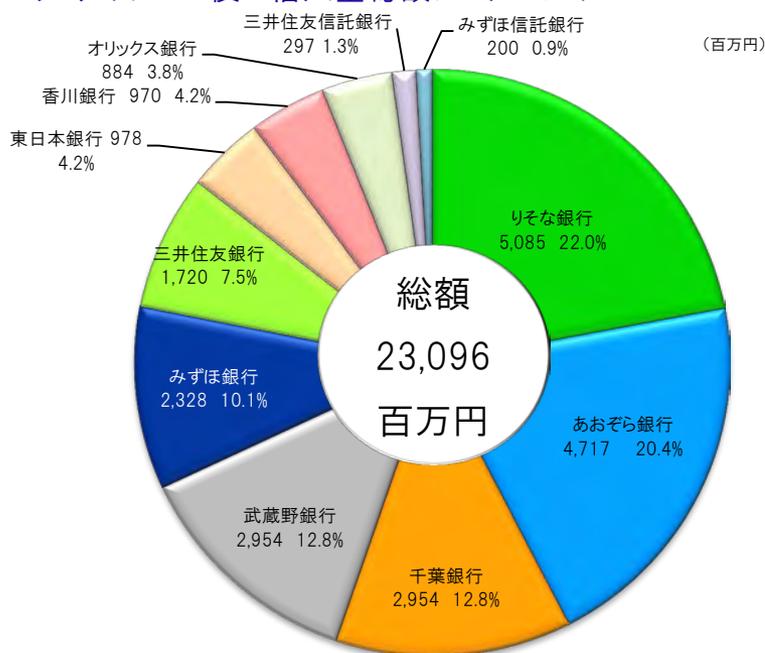
■平成26年5月23日 リファイナンス対象ローン

タームローン	K	N	合計	
期間	1年1ヶ月	1年		
総額	1,318百万円	2,393百万円	3,711百万円	
内訳	あおぞら銀行	267百万円	789百万円	1,056百万円
	りそな銀行	267百万円	522百万円	789百万円
	千葉銀行	50百万円	333百万円	383百万円
	武蔵野銀行	50百万円	333百万円	383百万円
	みずほ銀行	242百万円	90百万円	332百万円
	香川銀行	—	326百万円	326百万円
	三井住友銀行	242百万円	—	242百万円
	オリックス銀行	100百万円	—	100百万円
	三井住友信託銀行	100百万円	—	100百万円
	金利	1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%	1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%	
返済方法	期限一括	期限一括		



タームローン	S	増減	
期間	1年		
総額	3,700百万円	△11百万円	
内訳	あおぞら銀行	1,054百万円	△2百万円
	りそな銀行	787百万円	△2百万円
	千葉銀行	382百万円	△1百万円
	武蔵野銀行	382百万円	△1百万円
	みずほ銀行	331百万円	△1百万円
	香川銀行	325百万円	△1百万円
	三井住友銀行	241百万円	△1百万円
	オリックス銀行	99百万円	△1百万円
	三井住友信託銀行	99百万円	△1百万円
	金利	1ヶ月日本円 TIBOR+0.55%	
返済方法	期限一括		

■リファイナンス後の借入金総額アロケーション

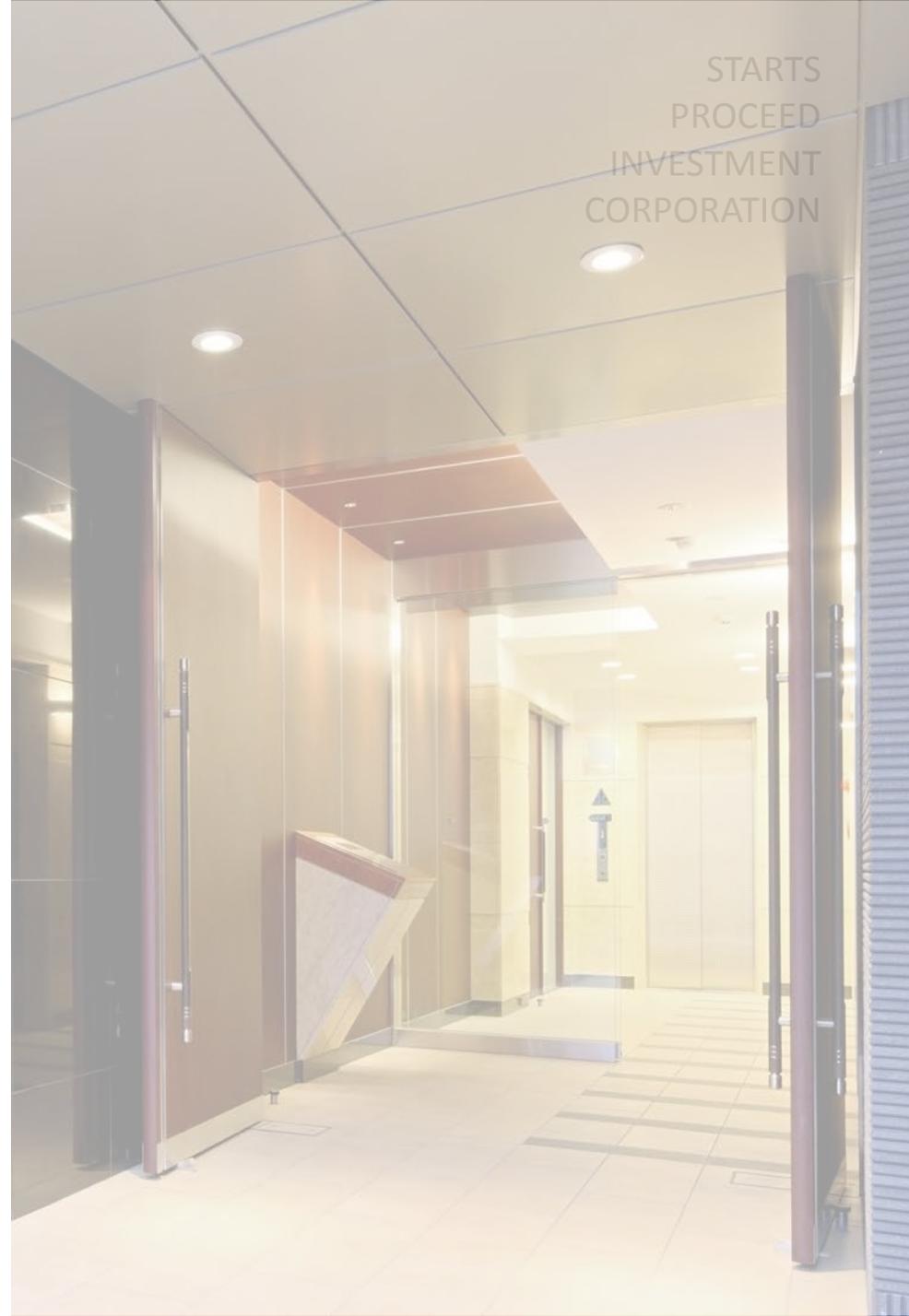


■リファイナンス後の有利子負債返済期限の分散状況



- ・平成26年5月リファイナンス完了(0.11億円については、自己資金にて返済)
- ・平成26年10月、20億円の劣後投資法人の対応予定

(3) 参考資料



	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,165,534	1,101,081	△ 64,453
信託現金及び信託預金	1,295,862	1,276,721	△ 19,141
営業未収入金	19,047	22,220	3,173
前払費用	99,474	85,835	△ 13,639
繰延税金資産	56	46	-10
未収消費税等	23,866	-	-23,866
その他	1,614	2,917	1,302
流動資産合計	2,605,458	2,488,822	△ 116,635
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	26,862,639	27,181,098	318,459
減価償却累計額	△ 3,417,807	△ 3,770,568	△ 352,760
信託建物(純額)	23,444,831	23,410,530	△ 34,300
信託構築物	932,236	941,605	9,368
減価償却累計額	△ 292,896	△ 321,110	△ 28,214
信託構築物(純額)	639,340	620,494	△ 18,846
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 406	△ 711	△ 304
信託機械及び装置(純額)	4,970	4,665	△ 304
信託工具、器具及び備品	174,901	197,541	22,639
減価償却累計額	△ 58,374	△ 70,221	△ 11,846
信託工具、器具及び備品(純額)	116,527	127,319	10,792
信託土地	24,535,366	24,619,676	84,309
有形固定資産合計	48,741,035	48,782,685	41,650
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	518,534	518,514	△ 20
長期前払費用	77,848	118,694	40,845
その他	6,872	7,508	636
投資その他の資産合計	613,255	654,717	41,461
固定資産合計	49,354,291	49,437,403	83,112
繰延資産			
投資法人債発行費	2,907	1,321	△ 1,586
投資口交付費	18,660	14,928	△ 3,732
繰延資産合計	21,568	16,250	△ 5,318
資産合計	51,981,318	51,942,476	△ 38,841

単位(千円)

	前期 (平成25年10月31日)	当期 (平成26年4月30日)	増 減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	8,593,000	2,393,000	△ 6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	1,580,014	5,975,335	4,395,321
1年内償還予定の投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
営業未払金	112,049	218,751	106,701
未払金	115,933	115,349	△ 583
未払費用	790	695	△ 95
未払法人税等	1,607	1,499	△ 108
未払消費税等	-	5,045	5,045
前受金	1,034	883	△ 150
その他	409	266	△ 142
流動負債合計	12,404,840	10,710,826	△ 1,694,013
固定負債			
長期借入金	13,056,832	14,730,504	1,673,671
信託預り敷金及び保証金	506,145	510,383	4,238
資産除去債務	63,413	63,943	530
固定負債合計	13,626,391	15,304,831	1,678,440
負債合計	26,031,231	26,015,658	△ 15,572
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	25,318,449	25,318,449	-
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	631,638	608,368	△ 23,269
剰余金合計	631,638	608,368	△ 23,269
投資主資本合計	25,950,087	25,926,817	-23,269
純資産合計	25,950,087	25,926,817	-23,269
負債純資産合計	51,981,318	51,942,476	-38,841

	前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	増 減
営業収益			
貸貸事業収入 ※	1,903,473	1,926,553	23,079
営業収益合計	1,903,473	1,926,553	23,079
営業費用			
貸貸事業収入 ※	849,606	873,544	23,937
資産運用報酬	134,542	135,072	530
資産保管手数料	7,527	7,524	△ 2
一般事務委託手数料	20,776	21,498	721
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	46,415	70,263	23,848
営業費用合計	1,061,268	1,110,302	49,034
営業利益	842,205	816,250	△ 25,954
営業外収益			
受取利息	212	248	36
受取保険金	3,391	5,883	2,491
未払分配金戻入	1,641	1,582	△ 58
消費税差額	3,211	-	△ 3,211
その他	-	50	50
営業外収益合計	8,457	7,765	△ 691
営業外費用			
支払利息	120,848	125,137	4,289
投資法人債利息	27,072	26,256	△ 816
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
投資口交付費償却	3,732	3,732	-
融資関連費用	60,362	56,953	△ 3,409
その他	3,907	540	△ 3,367
営業外費用合計	217,509	214,205	△ 3,303
経常利益	633,153	609,810	△ 23,342
税引前当期純利益	633,153	609,810	△ 23,342
法人税、住民税及び事業税	1,650	1,549	△ 101
法人税等調整額	△ 39	10	49
法人税等合計	1,611	1,559	△ 51
当期純利益	631,541	608,250	△ 23,291
前期繰越利益	96	118	22
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	631,638	608,368	△ 23,269

※:不動産貸貸事業損益の内訳

①「貸貸事業収入」

	前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	増 減
賃貸料	1,676,909	1,685,523	8,614
共益費	90,815	92,359	1,544
駐車場収入	52,386	51,623	△ 763
付帯収入	2,465	1,869	△ 596
その他貸貸事業収入	80,897	95,177	14,280
合計	1,903,473	1,926,553	23,080

②「貸貸事業費用」

	前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)	増 減
管理業務費	130,314	128,552	△ 1,762
修繕費	66,200	77,071	10,871
公租公課	84,375	92,124	7,749
信託報酬	32,345	32,451	106
水道光熱費	38,322	42,703	4,381
損害保険料	11,864	11,552	△ 312
減価償却費	389,300	393,126	3,826
その他貸貸事業費用	96,884	95,961	△ 923
合計	849,606	873,544	23,938

■金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成25年 5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年 4月30日)	増 減
I 当期未処分利益	631,638,088円	608,368,953円	△23,269,135円
II 分配金の額	631,519,812円	608,323,492円	△23,196,320円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,356円)	(4,196円)	(△160円)
III 次期繰越利益	118,276円	45,461円	△72,815円

■ 支払利息

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	当期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	増減
平成22年	500,000	支払利息(千円)	484	-	△ 484
11月借入	(注)	平均利率(%)	1.60	-	△ 1.60
平成23年	6,700,000	支払利息(千円)	5,277	-	△ 5,277
5月借入		平均利率(%)	1.25	-	△ 1.25
平成24年	4,700,000	支払利息(千円)	30,027	29,147	△ 880
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.30	1.30	△ 0.00
平成24年	1,500,000	支払利息(千円)	10,630	10,131	△ 499
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.50	1.50	△ 0.00
平成24年	6,200,000	支払利息(千円)	23,440	3,050	△ 20,390
11月借入		平均利率(%)	0.75	0.75	△ 0.00
平成25年	1,318,000	支払利息(千円)	4,650	4,559	△ 91
5月借入		平均利率(%)	0.70	0.70	△ 0.00
平成25年	1,318,000	支払利息(千円)	7,109	6,977	△ 131
5月借入		平均利率(%)	1.07	1.07	△ 0.00
平成25年	1,318,000	支払利息(千円)	7,939	7,715	△ 223
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.20	1.20	△ 0.00
平成25年	2,393,000	支払利息(千円)	7,388	8,277	888
5月借入		平均利率(%)	0.70	0.70	△ 0.00
平成25年	2,393,000	支払利息(千円)	11,294	12,668	1,374
5月借入		平均利率(%)	1.07	1.07	△ 0.00
平成25年	2,393,000	支払利息(千円)	12,604	14,008	1,403
5月借入	(注)	平均利率(%)	1.20	1.20	△ 0.00
平成25年	3,100,000	支払利息(千円)	-	13,300	13,300
11月借入		平均利率(%)	-	1.00	1.00
平成25年	3,100,000	支払利息(千円)	-	15,300	15,300
11月借入		平均利率(%)	-	1.15	1.15

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	当期 (自平成25年11月1日 至平成26年4月30日)	増減
投資法人債	2,000,000	支払利息(千円)	27,072	26,256	△ 816
		平均利率(%)	2.65%	2.61%	△ 0.04%

(注)該当する借入については、約定弁済を行っているため、借入元本が減少しています。

■ キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	当期 (自平成25年11月1日 至平成26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	633,153	609,810
減価償却費	389,300	393,126
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	3,732	3,732
受取利息	△ 212	△ 248
支払利息	147,920	151,393
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 2,157	△ 3,173
前払費用の増減額(△は増加)	△ 38,042	13,639
未収消費税等の増減額(△は増加)	△ 23,866	23,866
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 2,049	5,045
営業未払金の増減額(△は減少)	40,763	△ 26,145
未払金の増減額(△は減少)	12,307	221
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 27,978	△ 40,845
その他	229	△ 1,065
小計	1,134,686	1,130,943
利息の受取額	212	248
利息の支払額	△ 147,730	△ 151,489
法人税等の支払額	△ 974	△ 1,658
営業活動によるキャッシュ・フロー	986,194	978,044
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	△ 10,329,418	△ 301,928
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	145,020	47,919
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 49,716	△ 43,680
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 118,842	△ 616
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 10,352,957	△ 298,306
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	2,393,000	-
短期借入金の返済による支出	-	△ 6,200,000
長期借入れによる収入	8,740,000	6,200,000
長期借入金の返済による支出	△ 7,311,840	△ 131,007
投資口の発行による収入	6,607,534	-
投資口交付費の支出	△ 22,392	-
分配金の支払額	△ 440,041	△ 632,325
財務活動によるキャッシュ・フロー	9,966,259	△ 763,332
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	599,496	△ 83,594
現金及び現金同等物の期首残高	1,861,900	2,461,397
現金及び現金同等物の期末残高	2,461,397	2,377,802

単位(千円)

	単位	前期 (自 平成25年5月1日 至 平成25年10月31日)	当期 (自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	51,981	51,942
純資産額 (b)	百万円	25,950	25,926
出資総額	百万円	25,318	25,318
発行済投資口数 (c)	口	144,977	144,977
1口当たり純資産額 (b)／(c)	円	178,994	178,834
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,356	4,195
分配金総額 (d)	百万円	631	608
1口当たり分配金額 (d)／(c)	円	4,356	4,196
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,356)	(4,196)
(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)	%	1.4(2.7)	1.2(2.4)
自己資本利益率 (注3)	%	2.8(5.6)	2.3(4.7)
自己資本比率 (b)／(a)	%	49.9	49.9
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	88	89
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	3,558	3,559
総賃貸可能面積	m ²	124,215.04	124,700.28
期末稼働率 (注4)	%	96.3	96.1
減価償却費	百万円	389	393
資本金支出額	百万円	78	258
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,443	1,446
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	7,078	6,943
FFO倍率(注3)	倍	12.3	12.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	7.9	7.6
金利償却前当期純利益	百万円	1,168	1,152
支払利息	百万円	147	151
有利子負債総額	百万円	25,229	25,098
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	48.5	48.3
当期運用日数 (注3)	日	184	181

(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

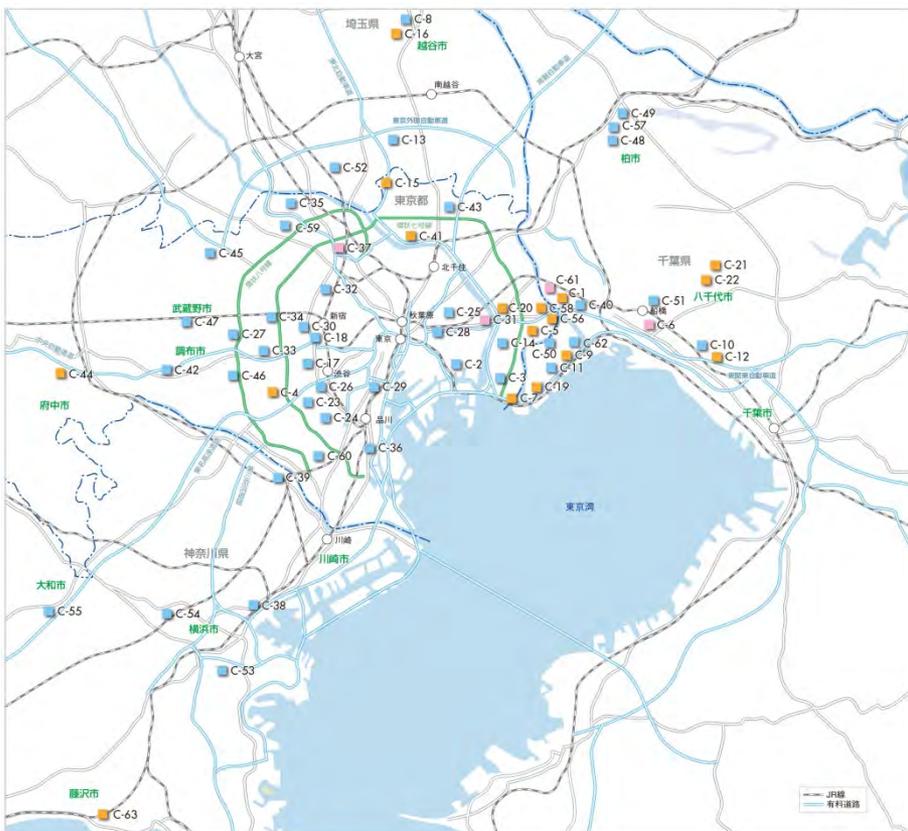
(注2)1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(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、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 (いずれも小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。)
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益)／発行済投資口数
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(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額／期末総資産額

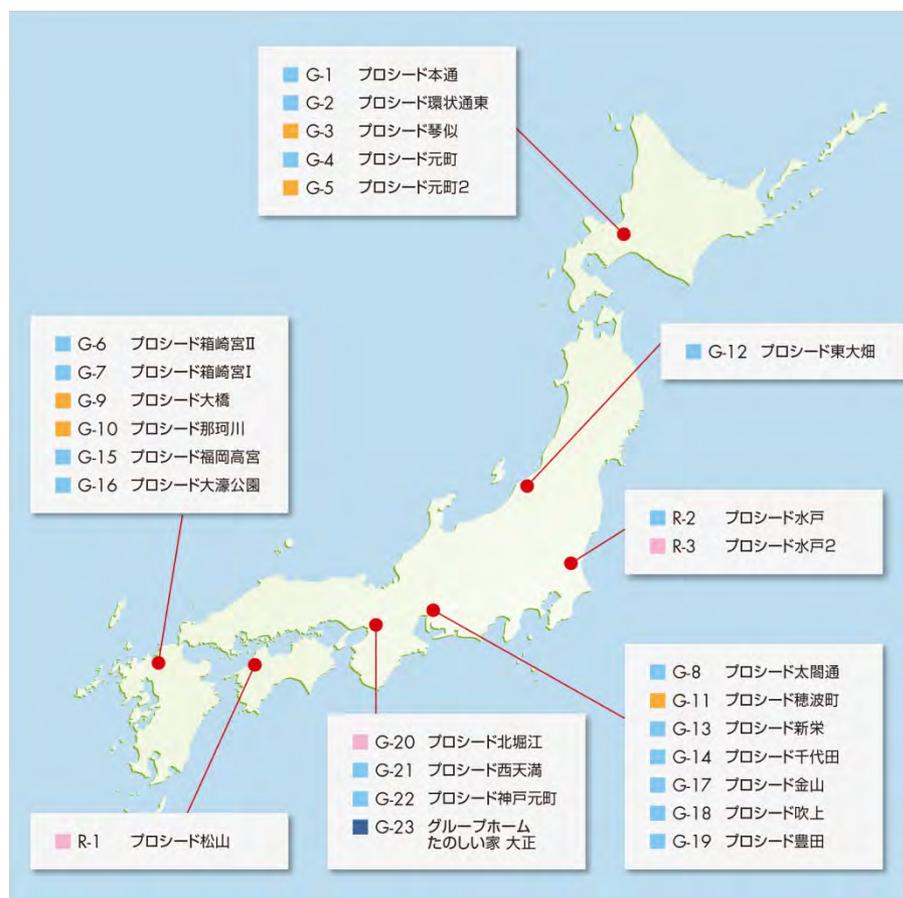
(注4)投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

■首都圏主要都市63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							
C-1	プロシード市川	C-14	プロシード船堀	C-27	プロシード杉並駅前	C-40	プロシード本八幡	C-53	プロシード弘明寺
C-2	プロシード東陽町	C-15	プロシード竹ノ塚	C-28	プロシード両国	C-41	プロシード西新井	C-54	プロシード鐘ヶ峰
C-3	プロシード葛西	C-16	プロシードせんげん台2	C-29	プロシード三田	C-42	プロシード調布	C-55	プロシード相模大塚
C-4	プロシード三軒茶屋	C-17	プロシード松涛	C-30	プロシード中野新橋	C-43	プロシードTX六町	C-56	プロシード篠崎2
C-5	プロシード瑞江	C-18	プロシード松涛	C-31	プロシード亀戸	C-44	プロシード中河原	C-57	プロシード柏トロワ
C-6	プロシード船橋宮本	C-19	プロシード浦安	C-32	プロシード高田馬場	C-45	プロシード大泉学園	C-58	プロシード篠崎タワー
C-7	プロシード南葛西	C-20	プロシード新小岩	C-33	プロシード新高円寺	C-46	プロシード千歳烏山	C-59	プロシード東武練馬
C-8	プロシードせんげん台	C-21	プロシード八千代線ヶ丘1	C-34	プロシード高円寺南	C-47	プロシード三鷹	C-60	プロシード雪谷
C-9	プロシード行徳	C-22	プロシード八千代線ヶ丘II	C-35	プロシード蓮根	C-48	プロシード柏エース	C-61	プロシード市川南
C-10	プロシード幕張本郷	C-23	プロシード都立大学	C-36	プロシード大井町	C-49	プロシード柏ノール	C-62	プロシード市川妙典
C-11	プロシード南行徳	C-24	プロシード都立大学2	C-37	プロシード十条	C-50	プロシード行徳駅前	C-63	プロシード藤沢沼沼
C-12	プロシード幕張本郷2	C-25	プロシード本所吾妻橋	C-38	プロシード白楽	C-51	プロシード船橋本町		
C-13	プロシード東川口	C-26	プロシード目黒青葉台	C-39	プロシード新丸子	C-52	プロシード西川口		

■政令指定都市・地方主要都市26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	
G-1	プロシード本通	G-2	プロシード環状通東	G-3	プロシード琴似
G-4	プロシード元町	G-5	プロシード元町2	G-6	プロシード箱崎宮II
G-7	プロシード箱崎宮I	G-9	プロシード大橋	G-10	プロシード那珂川
G-15	プロシード福岡高宮	G-16	プロシード大瀬公園	G-12	プロシード東大畑
R-2	プロシード水戸	R-3	プロシード水戸2	G-8	プロシード太閤通
G-20	プロシード北堀江	G-21	プロシード西天満	G-11	プロシード穂波町
G-22	プロシード神戸元町	G-13	プロシード新栄	G-14	プロシード千代田
G-23	グループホーム たのしい家 大正	G-17	プロシード金山	G-18	プロシード吹上
R-1	プロシード松山	G-19	プロシード豊田		

◆首都圏主要都市 63 件
 ◆政令指定都市 23 件
 ◆地方主要都市 3 件
 合計 89 件

地域別ポートフォリオ毎の収益状況（第17期実績）

単位(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	37,316,600	9,799,000	878,500	47,994,100
総賃貸可能戸数(戸)	2,536	934	89	3,559
(A)賃貸事業収益	1,472,791	410,392	43,329	1,926,512
賃料収入	1,397,268	392,286	39,916	1,829,470
その他収入	75,500	18,098	3,412	97,010
(B)賃貸事業費用	374,321	96,293	9,762	480,376
賃借料	39,273	1,093	0	40,366
物件管理委託費	46,906	12,507	1,920	61,333
公租公課	69,654	20,350	2,078	92,082
水道光熱費	34,459	7,427	787	42,673
修繕費	58,829	17,584	619	77,032
定期保守代金	49,233	15,666	2,271	67,170
保険料	8,841	2,427	236	11,504
仲介手数料及び広告費	18,552	9,762	394	28,708
信託報酬	22,805	8,491	1,150	32,446
その他賃貸事業費用	25,608	929	296	26,833
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B)	1,098,441	314,089	33,564	1,446,094
(D)減価償却費	297,601	84,488	10,993	393,082
(E)賃貸事業損益 (C) - (D)	800,804	229,588	22,570	1,052,962
(F)資本的支出	246,551	11,928	0	258,479
(G)NCF=(C)-(F)	851,872	302,155	33,564	1,187,591
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.8%	6.4%	7.6%	6.0%
稼働率(%)	95.6%	97.9%	98.6%	96.1%

(注1) 費目「(A)賃貸事業収益」以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を記載しています。

(注2) 「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、小数点第二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17期実績)

	首都圏主要都市						政令指定都市		
物件番号	C-1	C-17	C-41	C-58	C-59	C-63	G-15	G-17	G-20
物件名	プロシード市川	プロシード松涛	プロシード西新井	プロシード篠崎タワー	プロシード東武練馬	プロシード藤沢鶴沼	プロシード福岡高宮	プロシード金山	プロシード北堀江
物件写真									
取得価格	1,076,000	937,400	5,172,000	1,564,000	422,000	729,000	453,600	1,022,000	1,917,300
所在地	市川市新田二丁目	渋谷区松涛二丁目	足立区西新井柴町一丁目	江戸川区篠崎町七丁目	板橋区徳丸一丁目	藤沢市鶴沼石上二丁目	福岡市南区野間一丁目	名古屋市中区金山三丁目	大阪市西区北堀江一丁目
構造	RC/7F	RC/12F	(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/18F	RC/6F	RC/8F	RC/10F	RC/14F	RC/15F
建築時期	平成9年4月1日	平成17年11月18日	平成19年7月20日	平成20年3月17日	平成19年8月31日	平成13年3月30日	平成19年3月12日	平成20年2月18日	平成19年11月29日
賃貸借可能戸数	50戸	40戸	294戸	88戸	35戸	25戸	46戸	94戸	106戸
(A)賃貸事業収益	44,942	27,007	294,939	86,188	17,109	33,272	17,394	44,990	73,517
(B)賃貸事業費用	9,315	6,280	99,893	22,887	3,066	9,918	4,865	10,550	14,899
(C)賃貸事業収支	35,627	20,726	195,046	63,300	14,042	23,354	12,529	34,440	58,618
(D)減価償却費	6,758	3,473	93,339	25,153	2,782	5,966	4,796	10,370	12,423
(E)賃貸事業損益	28,868	17,252	101,706	38,147	11,260	17,387	7,732	24,069	46,194
(F)資本的支出	3,075	-	4,408	-	-	157	-	115	-
(G)NCF=(C)-(F)	32,551	20,726	190,637	63,300	14,042	23,196	12,529	34,324	58,618
年換算NOI利回り	6.6%	4.4%	7.5%	8.0%	6.6%	6.4%	5.5%	6.7%	6.1%
PML値	5.9%	5.3%	(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%	(高層棟)2.6% (低層棟)4.4%	7.7%	14.7%	3.2%	6.0%	11.0%

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (17期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (17期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.2	1,055,065	1,160,000	3,322.17	3,104.28	50	42	93.4	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	1.3	600,408	732,000	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00	8.6	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.4	635,410	665,000	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00	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	1.2	599,940	497,000	1,019.27	801.55	9	8	78.6	9.3	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.3	639,732	701,000	2,076.68	1,929.26	28	22	92.9	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	0.9	456,207	451,000	1,685.73	1,639.03	33	1	97.2	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	0.6	341,019	264,000	1,045.28	985.52	16	7	94.3	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	0.5	272,420	279,000	1,344.74	1,218.32	43	10	90.6	5.7	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.7	357,370	303,000	1,218.56	1,157.54	20	7	95.00	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	0.6	292,365	255,000	963.00	963.00	34	3	100.00	8.7	平成1年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.6	306,009	299,000	838.95	805.86	26	6	96.1	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	0.5	228,451	232,000	1,104.84	1,054.62	22	10	95.5	4.8	平成1年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.4	203,472	183,000	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	0.5	243,827	213,000	479.52	479.52	24	1	100.00	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	0.4	177,695	202,000	860.55	860.55	15	10	100.00	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	0.2	96,428	96,300	695.81	641.02	12	4	92.1	3.3	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.0	914,315	816,000	890.22	890.22	40	6	100	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	1.0	496,041	420,000	527.88	487.88	26	0	92.4	7.0	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.9	489,207	441,000	1,786.58	1,469.45	21	8	82.2	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	1.0	494,316	519,000	1,629.07	1,520.05	27	9	93.3	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	0.8	416,383	374,000	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	0.7	369,665	338,000	1,605.12	1,404.48	24	31	87.5	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	1.6	773,166	693,000	808.65	723.52	37	2	89.5	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	1.6	755,128	719,000	831.74	831.74	36	2	100.00	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	0.7	327,040	381,000	570.53	570.53	19	0	100.00	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	1.0	473,597	421,000	485.15	485.15	24	1	100.00	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	0.9	460,306	453,000	680.50	680.50	29	1	100.00	7.1	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	0.9	444,830	474,000	702.54	702.54	27	5	100.00	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	3.2	1,489,978	1,489,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.00	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	1.3	701,302	619,000	849.08	849.08	50	0	100.00	10.4	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.7	367,351	328,000	853.98	853.98	23	0	100.00	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	0.5	267,281	231,000	278.36	278.36	17	0	100.00	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	1.5	799,818	731,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.00	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	0.6	318,564	224,000	337.05	337.05	20	0	100.00	11.7	平成1年10月2日

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (17期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (17期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.6	340,785	240,000	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	2.0	1,026,750	889,000	961.88	961.88	59	0	100.0	13	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.1	586,858	518,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	7.2	平成1年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.5	275,890	182,000	445.16	445.16	27	0	100.0	16.4	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.3	688,336	616,000	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	0.6	292,417	288,000	602.39	581.33	25	3	96.5	4.4	平成16年1月9日
C-41(※)	プロシード西新井	東京都	5,172,000	10.8	4,312,905	6,220,000	23,137.85	19,277.13	294	146	95.7	アルティア棟 3.9 オザリア棟 5.0 集会所棟 3.5 保育所棟 3.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.0	445,482	494,000	764.48	712.75	26	0	93.2	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	186,278	154,000	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	東京都	1,141,000	2.4	1,190,811	1,123,000	3,061.94	2,919.45	54	35	95.3	一番館 10.7 二番館 11.8	平成1年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.6	295,956	251,000	483.43	483.43	29	0	100.0	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	0.6	338,461	273,000	449.96	401.75	28	0	89.3	11.7	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.0	550,660	495,000	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	1.5	729,083	634,000	1,279.93	1,183.53	44	5	92.5	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	1.4	682,293	568,000	1,391.55	1,276.53	47	0	91.7	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	0.7	315,231	332,000	659.68	659.68	24	3	100.0	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	1.1	535,653	543,000	996.44	996.44	40	0	100.0	5.7	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	1.8	967,846	698,000	1,630.24	1,598.84	104	2	98.1	5.5	平成1年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.2	619,009	534,000	1,246.48	1,199.00	77	0	96.2	19	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.7	384,747	329,000	855	803.7	50	4	94.0	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	0.5	245,975	188,000	741.24	720.36	29	7	97.2	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	1.9	905,452	1,030,000	2,134.07	1,993.67	35	13	93.4	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	1.1	540,369	587,000	1,149.95	1,121.95	38	6	97.6	5.4	平成21年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都	1,564,000	3.3	1,683,543	1,790,000	5,117.49	5,014.07	88	30	98.0	高層棟 2.6 低層棟 4.4	平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.9	441,569	462,000	779.84	759.12	35	2	97.3	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.7	351,533	340,000	600.62	566.34	35	1	94.3	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.4	732,764	758,000	1,635.59	1,611.82	66	34	98.5	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	1.0	536,249	524,000	945	861	45	1	91.1	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	1.5	784,725	756,000	2,005.76	1,885.76	25	20	94.0	14.7	平成13年3月30日
首都圏主要都市小計			37,316,600	77.8	37,851,770	38,019,300	90,702.38	86,806.27	2,536	561	95.7		

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (17期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (17期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	0.8	372,302	487,000	2,624.93	2,624.93	67	37	100.0	5.0	平成1年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.5	242,964	290,000	1,183.47	1,183.47	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.4	215,689	242,000	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	139,629	212,000	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	0.2	82,973	120,000	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	0.2	84,960	91,500	415.3	415.3	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	0.2	81,376	80,600	411.5	411.5	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	0.8	356,753	413,000	1,101.56	1,101.56	44	6	100.0	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	225,542	228,000	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	159,936	229,000	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	0.6	254,380	214,000	620.22	620.22	10	8	100.0	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	60,981	39,300	296.61	258.21	9	4	87.1	13.7	平成3年11月27日
G-13(※)	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.7	742,364	810,000	1,958.44	1,833.19	77	11	93.6	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	0.6	293,408	319,000	922.4	892.08	30	4	96.7	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	0.9	445,765	423,000	1,312.29	1,253.61	46	10	95.5	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	0.9	472,736	335,000	1,128.92	1,009.31	50	8	89.4	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	2.1	1,068,211	1,120,000	2,733.58	2,599.73	94	18	95.1	6.0	平成20年2月18日
G-18(※)	プロシード吹上	愛知県	499,000	1.0	528,785	547,000	1,204.65	1,151.00	48	15	95.5	6.2	平成20年3月13日
G-19(※)	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.5	235,331	242,000	752.04	752.04	27	8	100.0	6.7	平成20年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	4.0	2,035,451	2,090,000	4,146.18	3,789.05	106	8	91.4	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	1.8	936,950	950,000	1,775.89	1,775.89	56	3	100.0	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	1.6	842,345	830,000	1,590.64	1,565.83	61	6	98.4	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	175,744	161,000	482.72	482.72	1	0	100.0	14.8	平成19年2月28日
政令指定都市小計			9,799,000	20.4	10,054,586	10,473,400	30,697.67	29,755.97	934	219	96.9		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.2	108,299	90,600	695.06	695.06	17	8	100.0	7.2	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.8	360,819	408,000	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	0.9	407,210	460,000	1,381.34	1,336.34	36	25	96.7	3.6	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	1.8	876,329	958,600	3,300.23	3,255.23	89	40	98.6		
ポートフォリオ合計			47,994,100	100	48,782,685	49,451,300	124,700.28	119,817.47	3,559	820	96.1	3.4	

(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、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

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

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

(注5)「竣工年月日」には、不動産登記簿原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。

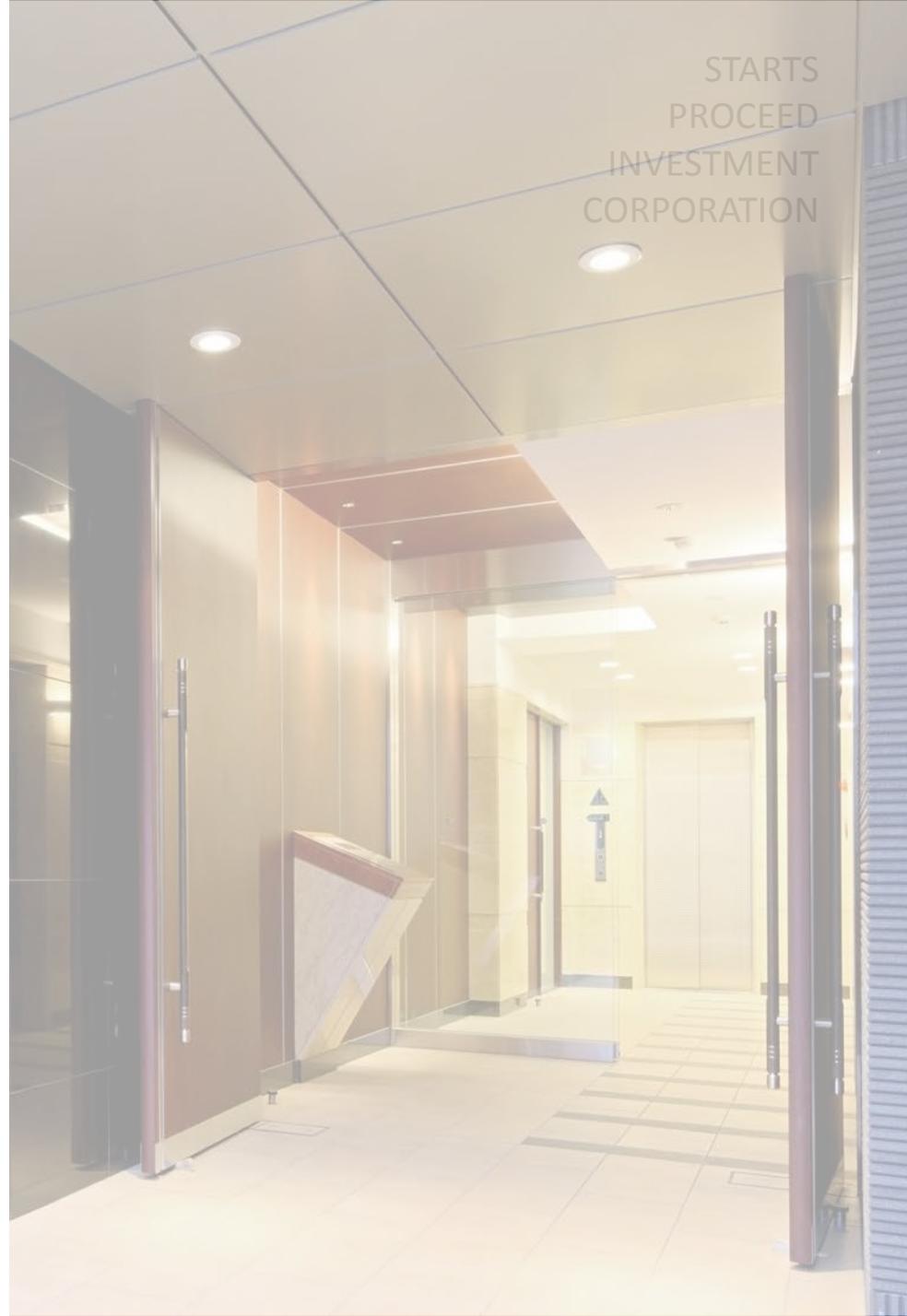
(注9)「ポートフォリオPML」については、「G-23」グループホームたのしい家大正を除く88物件のPMLを記載しています。

(注10) 全物件において、地震保険に加入しています。

(注11) 本投資法人取得済資産の免震構造物件7物件について、物件番号に(※)を記載しています。

(4)運用会社の概要

STARTS
PROCEED
INVESTMENT
CORPORATION

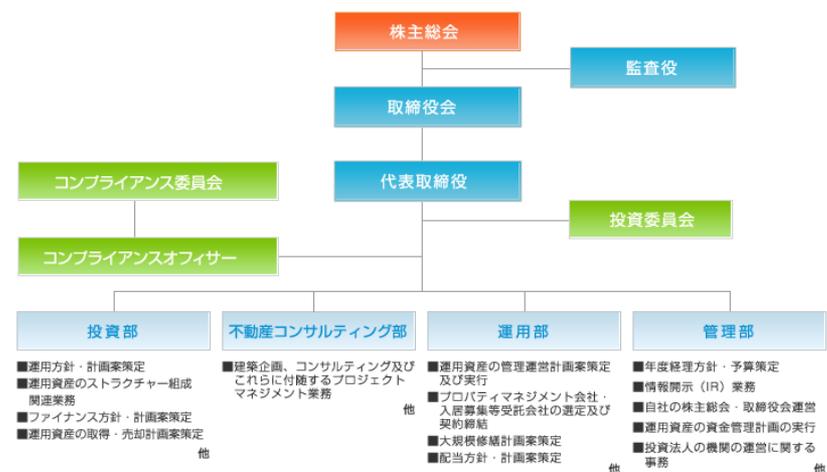


- 設 立 平成13年10月31日
- 沿 革
 - 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第80325号)
 - 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
 スタートアセットマネジメント投信株式会社をスタートアセットマネジメント株式会社に商号変更

■ 概 要

- 代表取締役 平出和也
- 本店所在地 東京都中央区日本橋2丁目1番14号
- 事業内容 投資運用業、不動産コンサルティング業
- 資本金 1億5,000万円
- 株 主 スタートコーポレーション株式会社 (100%)

■ 組 織 図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

スタートプロシード投資法人の投資口の購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

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、予めご了承ください。