

スターツプロシード投資法人

第3期(平成18年11月～平成19年4月)決算説明会資料

スターツアセットマネジメント投信株式会社



平成19年6月20日

■ 第3期決算ハイライト		■ 今後の運用方針	
➢ 第3期の軌跡	3	➢ 第4期の運用状況の予想	30
➢ 第3期決算サマリー	4	➢ スターツグループとの協力関係	31
■ 第3期決算内容		➢ 外部成長戦略	32
➢ 損益計算書	6	➢ 外部成長の過程	33
➢ 貸借対照表	7	➢ 大規模プロジェクト	34
➢ 投資主資本等変動計算書/金銭の分配に係る計算書/CF計算書	8	➢ 大規模プロジェクト	35
➢ 主要な経営指標	9	➢ 取得候補物件 ウェアハウジング中物件の事例	36
➢ 運用資産の稼働率の推移	10	➢ 内部成長戦略	37
➢ 投資口価格の推移	11	➢ 不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク	38
➢ 投資主の状況	12	➢ 不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク	39
■ ポートフォリオ概要		➢ 収入増加への取組み	40
➢ 本投資法人の特色	14	➢ 内部成長戦略	41
➢ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性	15		
➢ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性	16		
➢ 住戸タイプ別家賃帯まとめ	17		
➢ 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	18		
➢ ポートフォリオマップ(平成19年6月20日現在)	19		
➢ ポートフォリオ一覧(首都圏40物件)	20		
➢ ポートフォリオ一覧(政令指定・地方主要13物件)	21		
■ 第3期の物件取得			
➢ 第3期物件取得のポイント	23		
➢ ポートフォリオデータ	24		
➢ スターツグループでの開発 ウェアハウジングによる取得事例	25		
➢ 第3期取得資産の概要	26		
		■ 参考資料	
		第3期運用実績	
		➢ ポートフォリオデータ	44
		➢ 運用資産の分析(エリア別)	45
		➢ 運用資産のNOI比較	46
		➢ 主な運用資産の概要	47
		➢ 意思決定フロー/利益相反対策	48
		■ スポンサーグループの概要	
		➢ スターツグループの事業展開	50
		➢ スターツグループの概要	51
		➢ スターツの免震建物	52
		➢ 単身女性向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」	53

第3期決算ハイライト

第3期の軌跡

	H18 9月	10月	11月	12月	H19 1月	2月	3月	4月	5月	6月	
全体	第2期		第3期(平成18年11月1日～平成19年4月30日) 181日							第4期	
運用資産			11/22 16物件取得	16物件 8,872百万円		2/9 1物件取得 1物件 307百万円			合計 53物件 (21,764百万円)		
	11物件 4,881百万円										
	25物件 7,702百万円										
ファイナンス	投資口数 (36,877口)		公募増資 25,700口 (62,577口)	第三者割当 1,000口 (63,577口)							
	(6,620百万円)		4,880百万円 (11,500百万円)								

(注)括弧の中の数値は、累計を表しています。

第3期決算サマリー

	第3期実績	期初予想 (平成18年12月21日発表)
営業日数	181日	181日
実質運用日数	181日	181日
営業収益	836百万円	820百万円
経常利益金額	370百万円	367百万円
当期純利益金額	369百万円	366百万円

総資産額	23,804百万円	-
有利子負債総額	11,500百万円	-
純資産額	11,940百万円	-

期末投資口価格	224,000円	-
発行済投資口数	63,577口	-
期末時価総額	14,241百万円	-
分配金総額	369百万円	-
1口当たり分配金	5,812円	5,770円

第3期実績

営業収益	836百万円
当期純利益金額	369百万円
一口当たり分配金	5,812円

第3期末保有資産の概要

取得価格合計	21,764,500千円
物件数	53棟
総賃貸可能面積	54,744.55㎡
総賃貸可能戸数	1,609室
総賃貸可能駐車場台数	385台
稼働率(平成19年4月30日)	95.66%

第3期決算内容

損益計算書(第3期)



科目	当期 自平成18年11月1日 至平成19年4月30日		前期 自平成18年5月1日 至平成18年10月31日		増減		
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	前期比(%)	
1. 営業収益							
貸貸事業収入	836,530	836,530	564,925	564,925	271,604	48.1	
2. 営業費用							
貸貸事業費用	249,446		198,948				
資産運用報酬	65,828		50,846				
資産保管委託報酬	5,606		4,487				
一般事務委託報酬	19,864		13,176				
役員報酬	2,400		2,400				
その他営業費用	25,007	368,223	25,348	295,207	73,015	24.7	
営業利益金額		468,307		269,718	198,588	73.6	
3. 営業外収益							
受取利息	485		58				
還付加算金	16	502	213	272	230	84.8	
4. 営業外費用							
支払利息	68,969		33,469				
融資関連費用	21,525		12,838				
投資口交付費償却	6,880		2,938				
その他	916	98,291	1,156	50,402	47,889	95.0	
経常利益金額		370,517		219,588	150,929	68.7	
税引前当期純利益金額		370,517		219,588	150,929	68.7	
法人税、住民税及び事業税	1,001		995				
法人税等調整額	0	1,001	10	1,005	4	0.4	
当期純利益金額		369,516		218,582	150,933	69.1	
前期繰越利益		16		3	12		
当期末処分利益		369,532		218,586	150,946	69.1	

「貸貸事業収入」
 ・首都圏主要都市 704,239千円(84.2%)
 ・政令指定都市 126,454千円(15.1%)
 ・地方主要都市 5,836千円(0.7%)

「貸貸事業費用」の項目
 ・委託管理費 24,814千円
 ・公租公課 30,366千円
 ・修繕費 15,617千円
 ・定期保守代金 21,176千円
 ・募集経費 11,215千円
 ・減価償却費 101,980千円
 ・その他 44,274千円

「支払利息」
 ・借入金(1) 3,920,000千円(平成17年12月)
 ・平均利率 1.34643%
 ・借入金(2) 2,700,000千円(平成18年5月)
 ・平均利率 1.18181%
 ・借入金(3) 4,880,000千円(平成18年11月)
 ・平均利率 1.26089%

(注1) 平均利率は期中の加重平均を少数点第6位を四捨五入して記載しております。また、変動金利リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均利率については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率で記載しています。

(注2) 借入金(3)に関しまして、借入金のうち12億円については金利を1.7%に固定しております。

「投資口交付費償却」
 ・平成18年4月の公募増資に関する投資口交付費 17,629千円を3年間で償却。当期2,938千円を償却。
 ・平成18年11月の公募増資に関する投資口交付費 23,655千円を3年間で償却。当期3,942千円を償却。

貸借対照表(第3期)



科目	当期 (平成19年4月30日現在)		前期 (平成18年10月31日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)
資産の部						
流動資産						
現金及び預金	262,598		443,270		180,672	
信託現金及び信託預金	610,203		418,076		192,126	
営業未収入金	4,895		3,835		1,059	
前払費用	48,575		28,154		20,421	
繰延税金資産	19		19		0	
未収消費税等	8,077		6,698		1,378	
その他流動資産	1,137		1,322		184	
流動資産合計	935,507	3.9	901,377	6.4	34,129	3.8
固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	8,605,263		5,586,991		3,018,272	
減価償却累計額	195,854	8,409,409	97,479	5,489,512	2,919,896	
信託構築物	111,742		86,016		25,726	
減価償却累計額	6,561	105,180	3,270	82,745	22,434	
信託工具器具備品	10,634		9,136		1,498	
減価償却累計額	501	10,132	186	8,949	1,183	
信託土地	14,269,229		7,498,372		6,770,857	
有形固定資産合計	22,793,952	95.8	13,079,580	93.2	9,714,372	74.3
2.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		0	
長期前払費用	31,563		33,408		1,844	
繰延税金資産	1,930		-		1,930	
投資その他の資産合計	43,494	0.2	43,408	0.3	86	0.2
固定資産合計	22,837,446	96.0	13,122,988	93.5	9,714,458	74.0
繰延資産						
投資口交付費	31,466		14,691		16,774	
繰延資産計	31,466	0.1	14,691	0.1	16,774	114.2
資産合計	23,804,420	100.0	14,039,057	100.0	9,765,362	69.6

固定資産

- ・17物件取得による増加 9,179,700千円 ・取得原価に算入された経費 593,405千円
- ・資本的支出による簿価の増加 43,247千円 ・減価償却費 101,980千円

有利子負債

- ・残高 11,500,000千円

出資金

- ・新投資口発行(平成18年11月21日) 4,469,230千円(25,700口)
- ・第三者割当(平成18年12月19日) 173,900千円(1,000口)
- ・出資総額 4,643,130千円増

科目	当期 (平成19年4月30日現在)		前期 (平成18年10月31日現在)		増減	
	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	構成比(%)	金額(千円)	前期比(%)
負債の部						
流動負債						
営業未払金	10,840		18,111		7,270	
未払金	62,206		53,394		8,812	
未払費用	49,931		30,439		19,491	
未払法人税等	904		983		78	
前受金	357		210		147	
その他流動負債	-		13		13	
流動負債合計	124,241	0.5	103,153	0.8	21,088	20.4
固定負債						
長期借入金	11,500,000		6,620,000		4,880,000	
信託預り敷金保証金	234,656		166,389		68,267	
デリバティブ負債	4,901		-		4,901	
固定負債合計	11,739,557	49.3	6,786,389	48.3	4,953,168	73.0
負債合計	11,863,799	49.8	6,889,542	49.1	4,974,257	72.2
純資産の部						
投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	11,574,059	48.6	6,930,929	49.4	4,643,130	67.0
2.剰余金						
当期末処分利益	369,532		218,586		150,946	
剰余金合計	369,532	1.6	218,586	1.5	150,946	69.1
投資主資本合計	11,943,591	50.2	7,149,515	50.9	4,794,076	67.1
評価・換算差額等						
1.繰延ヘッジ損益	2,970		-		2,970	
評価・換算差額等合計	2,970	0.0	-	-	2,970	-
純資産合計	11,940,620	50.2	7,149,515	50.9	4,791,105	67.0
負債・純資産合計	23,804,420	100.0	14,039,057	100.0	9,765,362	69.6

投資主資本等変動計算書/金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書

投資主資本変動計算書

当期(自平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)

(単位:千円)

科 目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	6,930,929	218,586	7,149,515	-	7,149,515
当期変動額					
投資口の発行	4,643,130	-	4,643,130	-	4,643,130
剰余金の分配	-	218,569	218,569	-	218,569
当期純利益金額	-	369,516	369,516	-	369,516
繰延ヘッジ損益	-	-	-	2,970	2,970
当期変動額合計	4,643,130	150,946	4,794,076	2,970	4,791,105
当期末残高	11,574,059	369,532	11,943,591	2,970	11,940,620

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
		金額(円)	金額(円)
当期末処分利益		369,532,333	218,586,103
分配金の額		369,509,524	218,569,979
(投資口1口当たり分配金の額)		(5,812)	(5,927)
次期繰越利益		22,809	16,124

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自平成18年11月1日 至平成19年4月30日	自平成18年5月1日 至平成18年10月31日
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		370,517	219,588
減価償却費		101,980	66,189
投資口交付費償却		6,880	2,938
受取利息		485	58
支払利息		68,969	33,469
営業未収入金の増加・減少額		1,059	11
前払費用の増加・減少額		20,421	1,667
未収消費税等の増加・減少額		1,378	12,882
営業未払金の増加・減少額		7,270	8,647
未払金の増加・減少額		6,257	13,137
長期前払費用の増加・減少額		1,844	7,565
その他		318	2
小 計		526,153	336,429
利息の受取額		485	58
利息の支払額		49,477	17,787
法人税等の支払額		1,080	1,479
営業活動によるキャッシュ・フロー		476,080	317,221
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		9,816,352	5,132,298
信託預り敷金保証金の収入		90,117	65,032
信託預り敷金保証金の支出		21,850	23,934
投資活動によるキャッシュ・フロー		9,748,085	5,091,200
財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入金の借入れによる収入		4,880,000	2,700,000
投資口の発行による収入		4,643,130	2,671,799
投資口交付費による支出		23,655	17,629
分配金の支払額		216,015	87,928
財務活動によるキャッシュ・フロー		9,283,459	5,266,241
現金及び現金同等物の増加・減少額		11,454	492,262
現金及び現金同等物の期首残高		861,347	369,084
現金及び現金同等物の期末残高		872,801	861,347

主要な経営指標

	当 期 (平成19年4月30日現在)	
総資産額	百万円	23,804
純資産額	百万円	11,940
出資総額	百万円	11,574
発行済投資口数	口	63,577
1口当たり純資産額	円	187,814
分配総額	百万円	369
1口当たり分配金額	円	5,812
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,812)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	%	2.0 (3.9)
自己資本利益率	%	3.9 (7.8)
自己資本比率	%	50.2
配当性向	%	99.9

【その他参考情報】

取得物件数	件	53
総賃貸可能戸数	戸	1,609
総賃貸可能面積	m ²	54,744.55
期末稼働率	%	95.7
当期減価償却費	百万円	101
当期資本的支出額	百万円	43
賃貸NOI (Net Operating Income)	百万円	689
1口当たりFFO (Funds from Operation)	円	7,416
FFO倍率	倍	15.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	7.8
支払利息	百万円	68
有利子負債総額	百万円	11,500
期末総資産有利子負債利率	%	48.3
当期運用日数	日	181

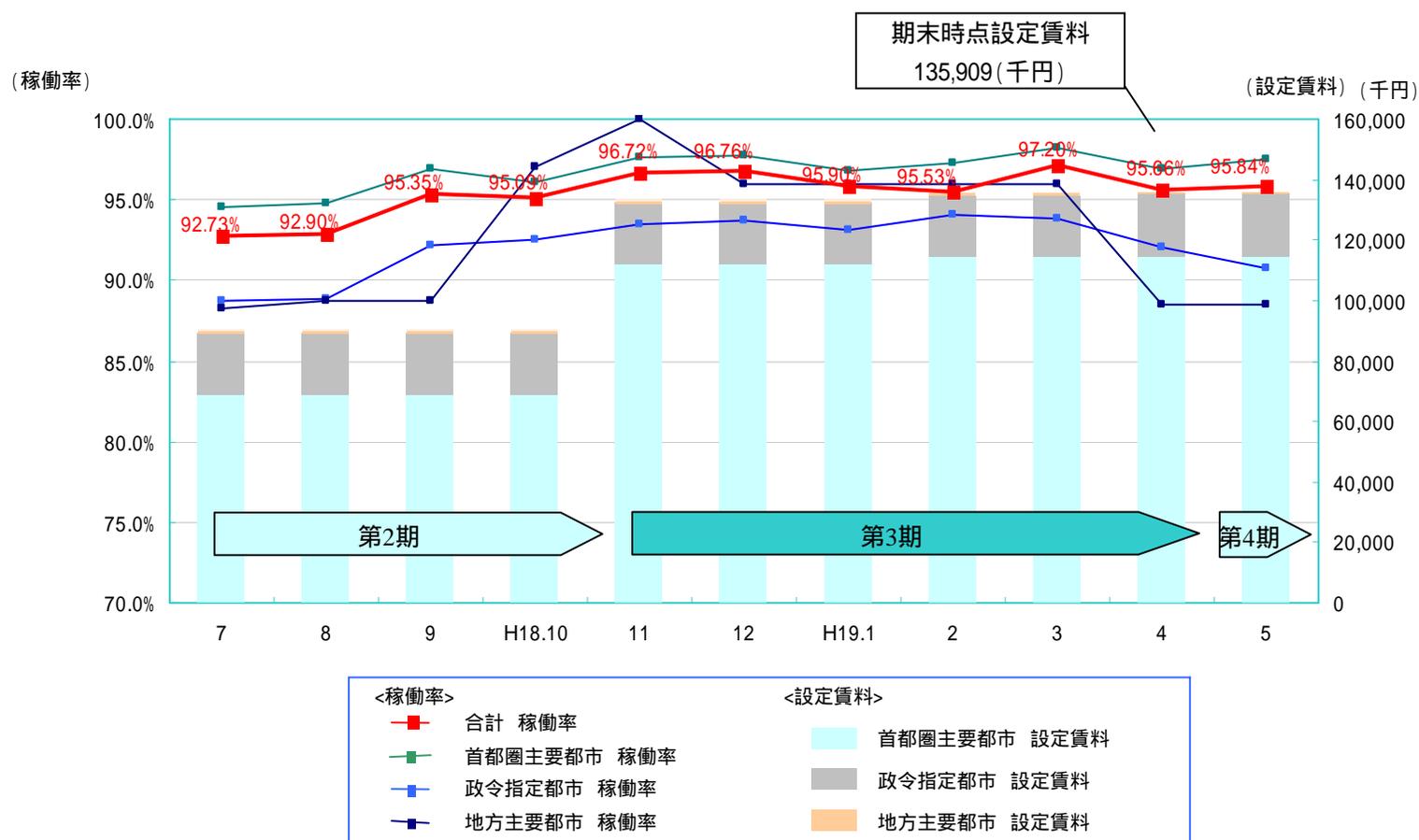
(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を()内に併記しております。

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
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
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
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費) / 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
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3) 総賃貸可能戸数は、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、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おります。

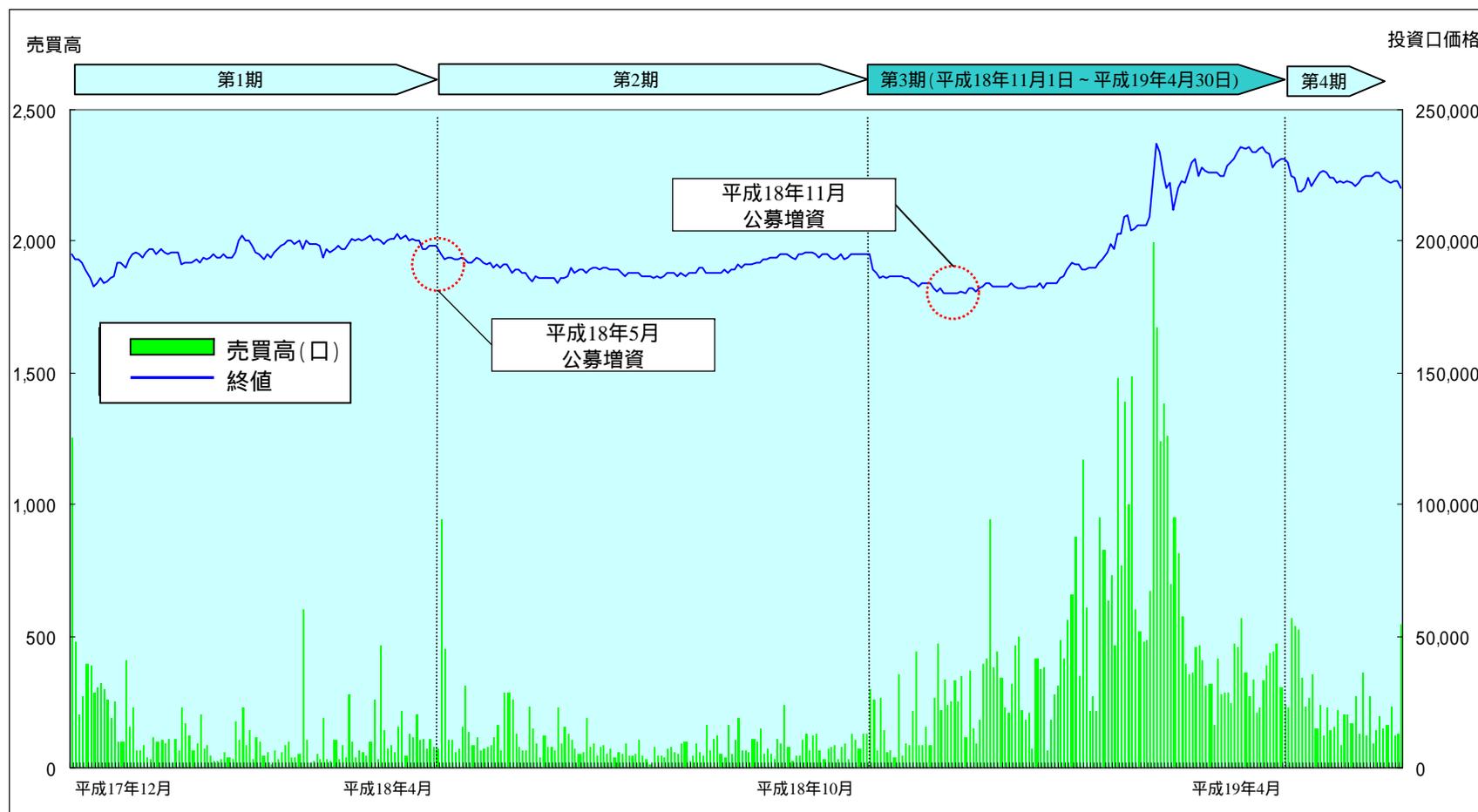
運用資産の稼働率の推移 (第3期)



(注1)「設定賃料」は、該当する月の末日時点の、設定賃料(住宅、テナント及び共益費)を示しています。
 (注2)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、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。

ポートフォリオ全体の稼働率は予定通り95%以上で推移
 第3期は第2期と比べて稼働率上昇
 第3期末以降も首都圏主要都市は堅調に推移。政令指定都市は退去が続いて若干低下した為、次の入居者確保の為に、PM会社との連絡を更に強化。

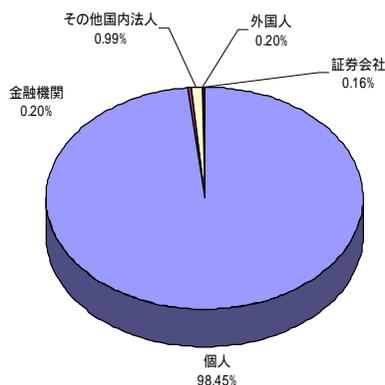
投資口価格の推移



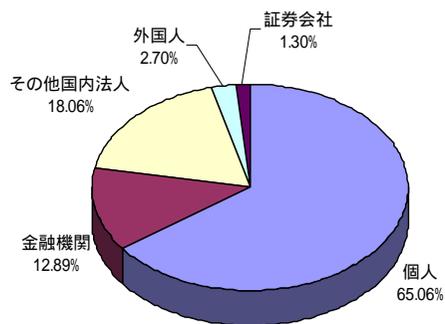
第3期投資口の最高値236,000円(07/4/2)、最安値180,000円(06/11/27)。(終値ベース)
 公募増資発表後、金利の先高感から株価が低迷したが、年明けから期末に向けて順調に回復する方向で推移した。
 投資口がこれまでの36,877口から63,577口まで増加したこともあり、売買高が増加した。

投資主の状況

投資主数
(8,986名)



投資口数
(63,577口)



氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有投の割合(%)
1 スターツアメニティー株式会社	6,300	9.90
2 スターツコーポレーション株式会社	2,667	4.19
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,205	3.46
4 株式会社南日本銀行	1,807	2.84
5 資産管理サービス信託銀行(証券投資信託口)	1,722	2.70
6 日本証券金融株式会社	573	0.90
7 福岡県医師信用組合	500	0.78
8 ゴールドマン・サックス・インターナショナル	456	0.71
9 モルガン・スタンレー・アンド・カンパニー・インターナショナル・ビーエルシー	443	0.69
10 知多信用金庫	442	0.69
11 - (注2)	392	0.61
12 マネックス証券株式会社自己	330	0.51
13 メロン バンク エービーエヌ アムロ グローバル カストディ エヌ ブイ	301	0.47
14 大和生命保険株式会社	300	0.47
15 - (注2)	250	0.39
16 丸高株式会社	250	0.39
17 - (注2)	250	0.39
18 東亜貿易株式会社	240	0.37
19 - (注2)	200	0.31
20 株式会社テン・アローズ	200	0.31
21 バンク オブ ニューヨーク ジーシーエム クライアント アカ운ツ イー アイエスジー	200	0.31

期中での取得
 スターツアメニティー -
 2,000口
 スターツコーポレーション
 517口

(注) 当該投資主は、個人投資主です。

個人投資主の割合が高い。 投資主数割合98.45%、投資口数割合65.06%
 スポンサーであるスタートアップグループの投資口数割合は14.09%

ポートフォリオ概要

■「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

単身向けからファミリー向けの賃貸住宅不動産等への投資

賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

■スターツグループとの協力関係

パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づく広範な協力体制

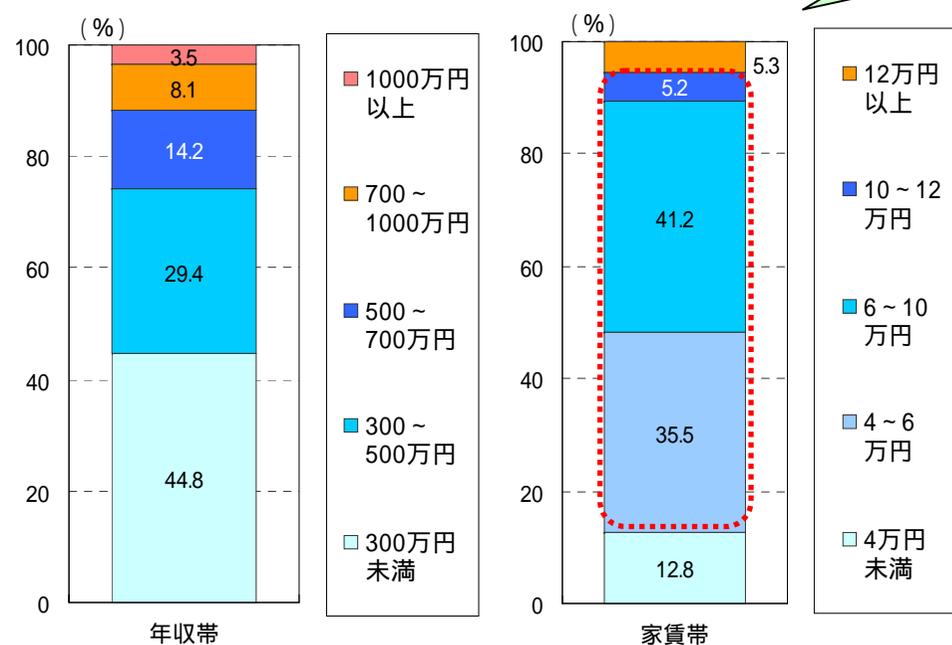
外部成長における、物件情報取得、ウェアハウジング機能獲得、開発ノウハウの有効活用



本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性

民営借家の家賃は、約89%の世帯が12万円以下

[図 - 1 民営借家(非木造)における世帯年収と家賃の割合比較]



本投資法人では、民間借家(非木造)に住む世帯の年収及び月収家賃の関係に着目しております。

総務省「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)によると、民間借家(非木造)に住む世帯の約89%が月額家賃12万円未満となっています。

同じく、民間借家(非木造)に住む世帯の約88%が世帯年収700万円未満の世帯となっています。

(出所) 総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)

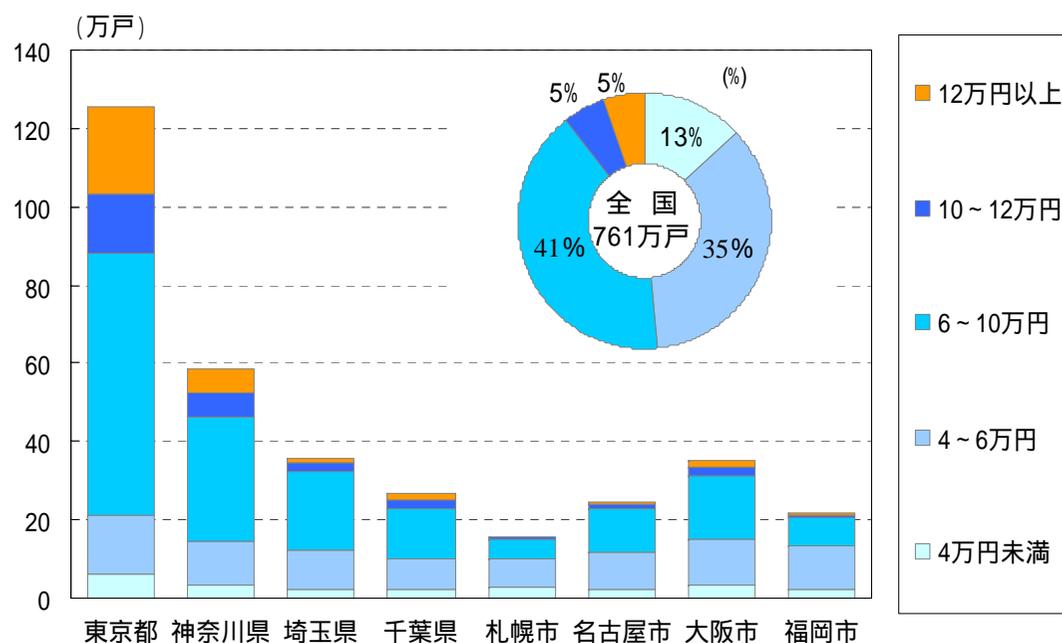
(注) 家賃は、専用住宅(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の値です。

本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性

首都圏の民間借家の最大家賃帯は「6万円～10万円」

地域別に戸数が最も多い家賃帯をみると、首都圏(1都3県)では「6～10万円」、主な政令指定都市では名古屋市と大阪市が「6～10万円」、札幌市と福岡市が「4～6万円」となっています。

[図 - 3 民間借家(非木造)の家賃帯別戸数]



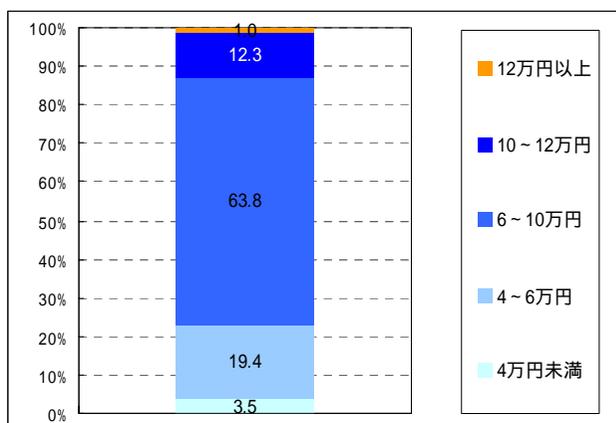
(出所)総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)

(注1)上記グラフは、専用住宅(住居以外の用途と併用する住宅を含みません。)の値です。

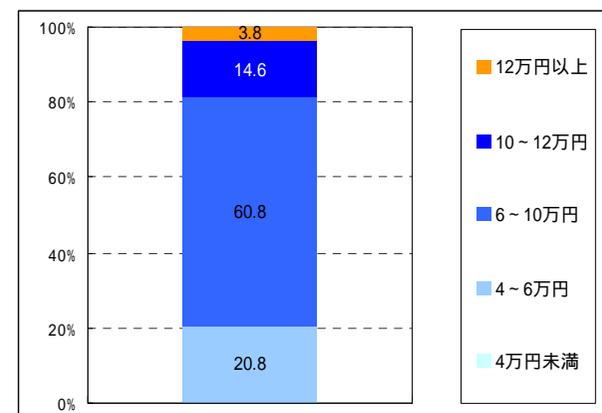
(注2)公表時期は、全国が平成17年4月、都道府県が平成16年12月～平成17年4月です。

住戸タイプ別家賃帯まとめ

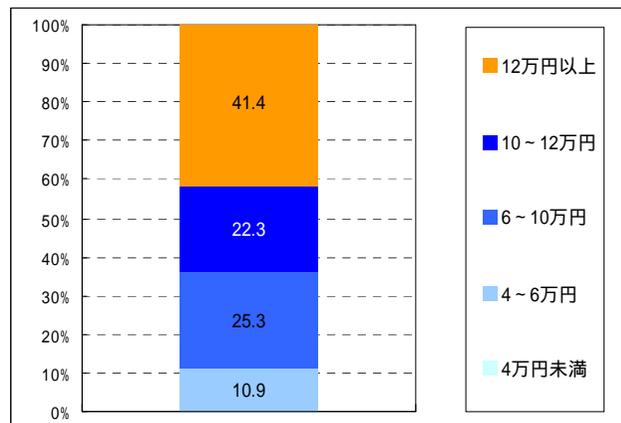
シングルタイプ 1,096戸



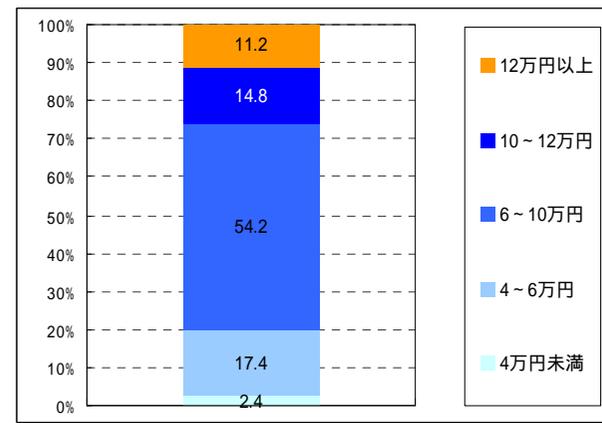
DINKSタイプ 130戸



ファミリータイプ 367戸



ポートフォリオ 1,609戸



(平成19年4月30日現在)

シングルタイプでは63.8%、DINKSタイプでは60.8%が6万円～10万円の家賃帯となっています。
ファミリータイプでは12万円以上の家賃帯が41.4%を占めています。
ポートフォリオ合計でみると88.8%の世帯が12万円未満の月額家賃となっています。

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、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。

大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中堅所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで**、安定的な運用を継続的に行うことができると考えております。

賃貸住宅市場を反映したポートフォリオの構築

本投資法人が平成19年4月30日時点で保有する賃貸住宅の平均賃料^(注1)、シングルタイプ75,609円、DINKSタイプ87,210円、ファミリータイプ117,676円、その他^(注2)195,819円となっており、全体の平均賃料は87,337円です。

タイプ	平均賃料(円/戸)
シングルタイプ	75,609
DINKSタイプ	87,210
ファミリータイプ	117,676
その他	195,819
全体平均	87,337

(注1)「平均賃料」とは、各戸の設定賃料の合計を各タイプの戸数合計で除した数値です。また、平成19年4月30日時点において、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と共益費、空室の部屋に関しては募集中の賃料と共益費を、各タイプ別に合計した数値を設定賃料としています。

(注2)「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。

ポートフォリオマップ(平成19年6月20日現在)



■取得済資産 首都圏主要都市40物件

- | | | |
|------------------|---------------------|----------------|
| C-1 第1パークハウス | C-16 αネクストせんげん台第2番館 | C-31 プロシード亀戸 |
| C-2 αネクスト東陽町第1 | C-17 プロシード松涛 | C-32 プロシード高田馬場 |
| C-3 αネクスト葛西 | C-18 プロシード参宮橋 | C-33 プロシード新高門寺 |
| C-4 プレイス三軒茶屋 | C-19 パレス浦安 | C-34 プロシード高門寺南 |
| C-5 ガナドール瑞江 | C-20 ワコーレ新小岩II | C-35 プロシード蓮根 |
| C-6 リバーサイドヨロズヤ | C-21 サンフォレストI | C-36 プロシード大井町 |
| C-7 ベイグランデ南葛西 | C-22 サンフォレストII | C-37 プロシード十条 |
| C-8 αネクストせんげん台第3 | C-23 プロシード都立大学 | C-38 プロシード白染 |
| C-9 サンハイツ行徳 | C-24 プロシード都立大学II | C-39 プロシード新丸子 |
| C-10 αネクスト本郷第6 | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-40 プロシード本八幡 |
| C-11 ヴィラージュ南行徳 | C-26 プロシード目黒青葉台 | |
| C-12 スカイホーム本郷 | C-27 プロシード杉並宮前 | |
| C-13 フィエルテ東川口 | C-28 プロシード両国 | |
| C-14 αネクスト船堀第4 | C-29 プロシード三田 | |
| C-15 ライフステージゴールド | C-30 プロシード中野新橋 | |

■取得済資産 政令指定都市・地方主要都市13物件



ポートフォリオ一覧 首都圏主要都市40物件

	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (%)	PML (%)	築年数
C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	4.94	3,322.17	3,224.30	50	41	97.05%	15.7	平成9年4月1日
C-2	ネクスト東陽町第1	東京都	646,700	2.97	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00%	14.3	平成15年1月31日
C-3	ネクスト葛西	東京都	688,700	3.16	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00%	13.9	平成15年3月1日
C-4	ブレイス三軒茶屋	東京都	555,900	2.55	1,016.75	810.60	9	8	79.72%	14.5	平成2年6月29日
C-5	ガナドール瑞江	東京都	602,600	2.77	2,076.68	1,926.06	28	22	92.75%	14.3	平成3年6月20日
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県	419,900	1.93	1,673.19	1,626.49	31	1	97.21%	16.5	平成3年6月24日
C-7	ベイグランド南葛西	東京都	303,500	1.39	1,045.28	974.38	16	7	93.22%	16.3	平成5年3月12日
C-8	ネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	1.19	1,344.74	1,282.38	43	10	95.36%	12.2	平成3年5月31日
C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	1.45	1,218.56	1,157.54	20	7	94.99%	14.5	昭和63年3月15日
C-10	ネクスト本郷第6	千葉県	279,300	1.28	963.00	963.00	34	3	100.00%	12.5	平成1年2月22日
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300	1.32	838.95	812.90	26	6	96.89%	16.7	平成2年2月6日
C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	1.03	1,104.84	1,054.62	22	10	95.45%	10.9	平成1年9月24日
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県	206,500	0.95	648.11	627.11	30	14	96.76%	14.8	平成5年3月15日
C-14	ネクスト船堀第4	東京都	226,100	1.04	479.52	459.54	24	1	95.83%	13.2	平成3年10月11日
C-15	ライフステージゴールド	東京都	169,400	0.78	860.55	745.81	15	10	86.67%	15.8	平成6年3月10日
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	埼玉県	86,700	0.40	695.81	695.81	12	4	100.00%	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	4.31	890.22	870.09	40	6	97.74%	11.8	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	2.29	527.88	408.57	26	0	77.40%	13.1	平成17年7月22日
C-19	バレス浦安	千葉県	431,400	1.98	1,786.58	1,786.58	21	8	100.00%	12.2	平成4年6月4日
C-20	ワコレ新小岩	東京都	465,200	2.14	1,629.07	1,629.07	27	9	100.00%	19.2	平成3年3月15日
C-21	サンフォレスト	千葉県	383,600	1.76	1,805.76	1,805.76	27	32	100.00%	9.6	平成9年2月12日
C-22	サンフォレスト	千葉県	339,000	1.56	1,605.12	1,404.48	24	31	87.50%	9.5	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	3.63	808.65	808.65	37	2	100.00%	12.7	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学	東京都	772,200	3.55	831.74	831.74	36	2	100.00%	13.9	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	1.56	570.53	570.53	19	0	100.00%	14.0	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	2.14	485.15	485.15	24	1	100.00%	14.7	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	2.09	680.50	680.50	29	1	100.00%	12.2	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	2.04	702.54	702.54	27	5	100.00%	13.3	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	7.06	1,500.57	1,500.57	72	0	100.00%	12.9	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	2.94	849.08	849.08	50	0	100.00%	11.3	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	1.56	853.98	853.98	23	0	100.00%	14.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	1.03	278.36	278.36	17	0	100.00%	12.1	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	3.41	1,040.24	1,040.24	57	0	100.00%	10.1	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	1.27	337.05	337.05	20	0	100.00%	9.7	平成1年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	1.30	587.13	587.13	29	0	100.00%	13.0	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	4.34	959.00	959.00	59	0	100.00%	14.6	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	2.45	1,206.90	1,206.90	30	0	100.00%	11.1	平成1年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	1.11	445.16	445.16	27	0	100.00%	18.5	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	2.92	759.00	759.00	46	0	100.00%	14.2	昭和63年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	1.41	602.39	577.69	25	3	95.90%	8.7	平成16年1月9日
			19,371,100	89.00	41,360.11	40,067.72	1,254	249	96.88%		

ポートフォリオ一覧 政令指定都市・地方主要都市13物件

	物件名称	所在地	取得(予定) 価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (%)	PML (%)	築年数
G-1	ネクスト本通	北海道	386,000	1.77	2,624.93	2,348.80	67	37	89.48%	12.6	平成1年3月14日
G-2	ネクスト札幌第17	北海道	233,700	1.07	1,183.47	1,038.01	34	5	87.71%	13.5	平成2年10月23日
G-3	ネクスト札幌第18	北海道	204,900	0.94	1,453.27	1,414.60	28	16	97.34%	11.7	平成3年10月21日
G-4	ネクスト元町	北海道	148,700	0.68	1,120.81	989.43	35	9	88.28%	14.0	平成3年2月20日
G-5	ネクスト札幌4	北海道	85,500	0.39	907.29	907.29	19	6	100.00%	12.1	平成2年12月11日
G-6	ネクスト福岡第2	福岡県	85,000	0.39	415.30	349.35	19	0	84.12%	1.2	平成3年7月30日
G-7	ネクスト福岡第1	福岡県	81,300	0.37	411.50	303.25	19	0	73.69%	1.2	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.85	1,101.56	1,077.18	44	6	97.79%	12.8	平成18年3月15日
G-9	कोरोレ	福岡県	208,500	0.96	1,140.00	1,068.75	16	16	93.75%	2.3	平成10年2月13日
G-10	ネクスト那珂川	福岡県	150,400	0.69	1,414.96	1,274.78	38	21	90.09%	0.6	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	1.26	619.68	619.68	10	8	100.00%	12.2	平成18年3月27日
G-12	ネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.24	296.61	296.61	9	4	100.00%	10.4	平成3年11月27日
			2,315,500	10.64	12,689.38	11,687.73	338	128	92.11%		
R-1	ネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.36	695.06	615.18	17	8	88.51%	13.0	平成3年8月31日
			77,900	0.36	695.06	615.18	17	8	88.51%	13.0	
			21,764,500	100.00	54,744.55	52,370.63	1,609	385	95.66%	-	

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「バス・スルー」と記載のある物件はマスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「-」と記載のある物件は現所有者とエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を、「バス・スルー」及び固定賃料」と記載のある物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、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「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」により算出しています。

(注5) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、「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6) 全物件において、地震保険に加入しております。

(注7) 「築年月」には、不動産登記簿本に記載された年月日を記載しています。

(注8) 期中に取得した「C-40プロシード本八幡」を除く52物件のPML値は8.1%となっております。

第3期の物件取得

第3期物件取得のポイント

■ 物件新規組入れによるポートフォリオの質向上

一等地の物件を新たに組入れ(港区芝・目黒区青葉台・目黒区平町)
新築物件(築1年以内の物件)を3物件組入れ(新規組入物件の平均築年数9.23年)

■ 首都圏主要都市内でのバランスの向上

中央線沿線地域や川崎市・横浜市方面の物件を中心に取得
通常の賃貸住宅だけでなく、マンスリーマンションも2物件取得
安定的な借主である法人が一括で賃貸する社宅を3物件取得

■ EPSの維持

固定資産税の費用化や金利の上昇による分配金の減少を補うために、第2期分配金と同水準の分配を実現

■ 継続的な資産規模の拡大への取組み

物件数	第2期末36物件	52物件(公募増資により16物件を取得)
		53物件(自己資金により1物件を取得)
不動産取得価格	第2期末125.84億円	217.65億円(91.79億円を取得)
資産規模の拡大による固定費(営業費用から賃貸事業費用を控除)の吸収		
		第2期固定費17.0%(対営業収益)から第3期固定費14.2%(対営業収益)へ改善

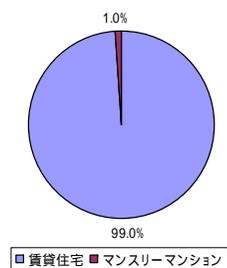
■ 財務戦略

借入先の多様化(2行 4行)
借入の一部を固定金利にて調達

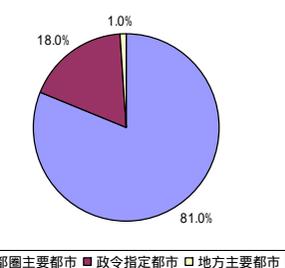
ポートフォリオデータ

■第2期末資産 ポートフォリオ ~ 取得価格 12,584,800千円 (36物件)

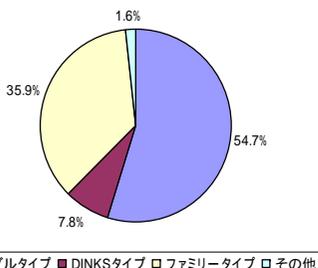
用途別 (価格比率)



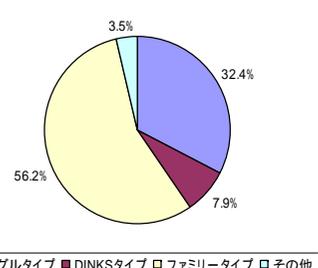
地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (住戸比率)

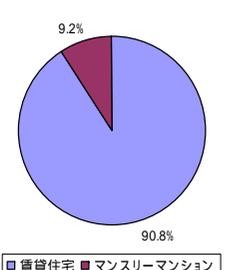


住戸タイプ別 (面積比率)

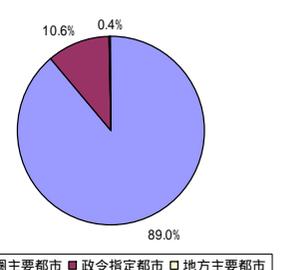


■第3期末資産 ポートフォリオ ~ 取得価格 21,764,500千円 (53物件)

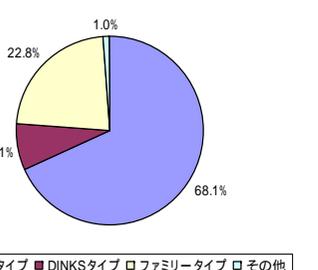
用途別 (価格比率)



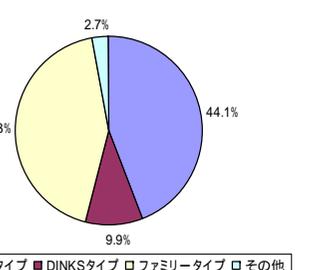
地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (住戸比率)



住戸タイプ別 (面積比率)



スターツグループでの開発 ウェアハウジングによる取得事例

C-25 プロシード本所吾妻橋

本投資法人とパイプラインサポート契約を締結しているスターツ開発株式会社、用地取得から企画開発を行い、スターツCAM株式会社がスターツグループの賃貸住宅開発ノウハウを傾注して建設を行いました。



物件概要

所在地 東京都墨田区東駒形四丁目
 構造/階数 RC/7F
 敷地面積 200.49m²
 延床面積 662.27m²
 総賃貸可能戸数 19戸
 総賃貸可能駐車場台数 0台

建物の特徴

- ・全室角住戸
- ・セキュリティの高い内部廊下
- ・壁面全面に渡る収納
- ・オートロック・防犯カメラ設置
- ・カードキーシステム採用
- ・充実した水周り

第3期取得資産の概要



C-24 プロシード都立大学

所在地 東京都目黒区平町一丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 420.14㎡
延床面積 1,002.09㎡
総賃貸可能戸数 36
総賃貸可能駐車場台数 2



C-27 プロシード杉並宮前

所在地 東京都杉並区宮前一丁目
構造 / 階数 RC/6F
敷地面積 362.26㎡
延床面積 762.11㎡
総賃貸可能戸数 29
総賃貸可能駐車場台数 1



C-25 プロシード本所吾妻橋

所在地 東京都墨田区東駒形四丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 200.49㎡
延床面積 662.27㎡
総賃貸可能戸数 19
総賃貸可能駐車場台数 0



C-28 プロシード両国

所在地 東京都墨田区緑一丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 255.90㎡
延床面積 870.55㎡
総賃貸可能戸数 27
総賃貸可能駐車場台数 5



C-26 プロシード目黒青葉台

所在地 東京都目黒区青葉台三丁目
構造 / 階数 RC/6F(B1)
敷地面積 159.17㎡
延床面積 533.76㎡
総賃貸可能戸数 24
総賃貸可能駐車場台数 1



C-29 プロシード三田

所在地 東京都港区芝二丁目
構造 / 階数 RC/10F
敷地面積 410.34㎡
延床面積 533.76㎡
総賃貸可能戸数 72
総賃貸可能駐車場台数 0

シングルタイプ
 DINKSタイプ
 ファミリータイプ

第3期取得資産の概要



C-30 プロシード中野新橋

所在地 東京都中野区弥生町二丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 353.74m²
延床面積 1,047.01m²
総賃貸可能戸数 50
総賃貸可能駐車台数 0



C-31 プロシード亀戸

所在地 東京都江東区亀戸九丁目
構造 / 階数 RC/6F
敷地面積 384.01m²
延床面積 907.02m²
総賃貸可能戸数 23
総賃貸可能駐車台数 0



C-32 プロシード高田馬場

所在地 東京都新宿区高田馬場三丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 202.37m²
延床面積 331.68m²
総賃貸可能戸数 17
総賃貸可能駐車台数 0



C-33 プロシード新高円寺

所在地 東京都杉並区堀ノ内三丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 639.58m²
延床面積 1,166.74m²
総賃貸可能戸数 57
総賃貸可能駐車台数 0



C-34 プロシード高円寺南

所在地 東京都杉並区高円寺南五丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 217.98m²
延床面積 380.45m²
総賃貸可能戸数 20
総賃貸可能駐車台数 0



C-35 プロシード蓮根

所在地 東京都板橋区蓮根一丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 398.37m²
延床面積 694.81m²
総賃貸可能戸数 29
総賃貸可能駐車台数 0

シングルタイプ
 DINKSタイプ
 ファミリータイプ

第3期取得資産の概要



C-36 プロシード大井町

所在地 東京都品川区東大井五丁目
構造 / 階数 RC/5F(B1)
敷地面積 353.74㎡
延床面積 1,047.01㎡
総賃貸可能戸数 50
総賃貸可能駐車台数 0



C-37 プロシード十条

所在地 東京都北区上十条四丁目
構造 / 階数 RC/8F
敷地面積 366.72㎡
延床面積 1,410.71㎡
総賃貸可能戸数 30
総賃貸可能駐車台数 0



C-38 プロシード白楽

所在地 神奈川県横浜市神奈川区白幡南町
構造 / 階数 RC/3F
敷地面積 581.53㎡
延床面積 457.19㎡
総賃貸可能戸数 27
総賃貸可能駐車台数 0



C-39 プロシード新丸子

所在地 神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 479.73㎡
延床面積 928.22㎡
総賃貸可能戸数 46
総賃貸可能駐車台数 0



C-40 プロシード本八幡

所在地 千葉県市川市南八幡五丁目
構造 / 階数 RC/10F
敷地面積 168.80㎡
延床面積 759.84㎡
総賃貸可能戸数 25
総賃貸可能駐車台数 3

シングルタイプ
 DINKSタイプ
 ファミリータイプ

今後の運用方針

第4期の運用状況の予想

	第1期実績	第2期実績	第3期実績	第4期予想	前期比
営業期間	自：平成17年 5月 2日 至：平成18年 4月30日	自：平成18年 5月 1日 至：平成18年10月31日	自：平成18年11月 1日 至：平成19年 4月30日	自：平成19年 5月 1日 至：平成19年 10月31日	-
実質運用日数	151日	184日	181日	184日	3日 (+1.7%)
取得価格合計	7,702,900千円	12,584,800千円	21,457,500千円	21,457,500千円	- (+0.0%)
物件数	25棟	36棟	53棟	53棟	- (+0.0%)
期末稼働率	93.8%	95.1%	95.6%	-	-
総賃貸可能面積	28,706.41㎡	42,055.23㎡	54,744.55㎡	54,744.55㎡	- (+0.0%)
営業収益	311百万	564百万円	836百万円	830百万円	6百万円 (0.7%)
経常利益	92百万	219百万円	370百万円	345百万円	25百万円 (6.8%)
当期純利益	90百万	218百万円	369百万円	344百万円	25百万円 (6.8%)
1口当たり分配金	4,061円	5,927円	5,812円	5,420円	392円 (6.7%)
発行済み口数	22,367口	36,877口	63,577口	63,577口	- (+0.0%)

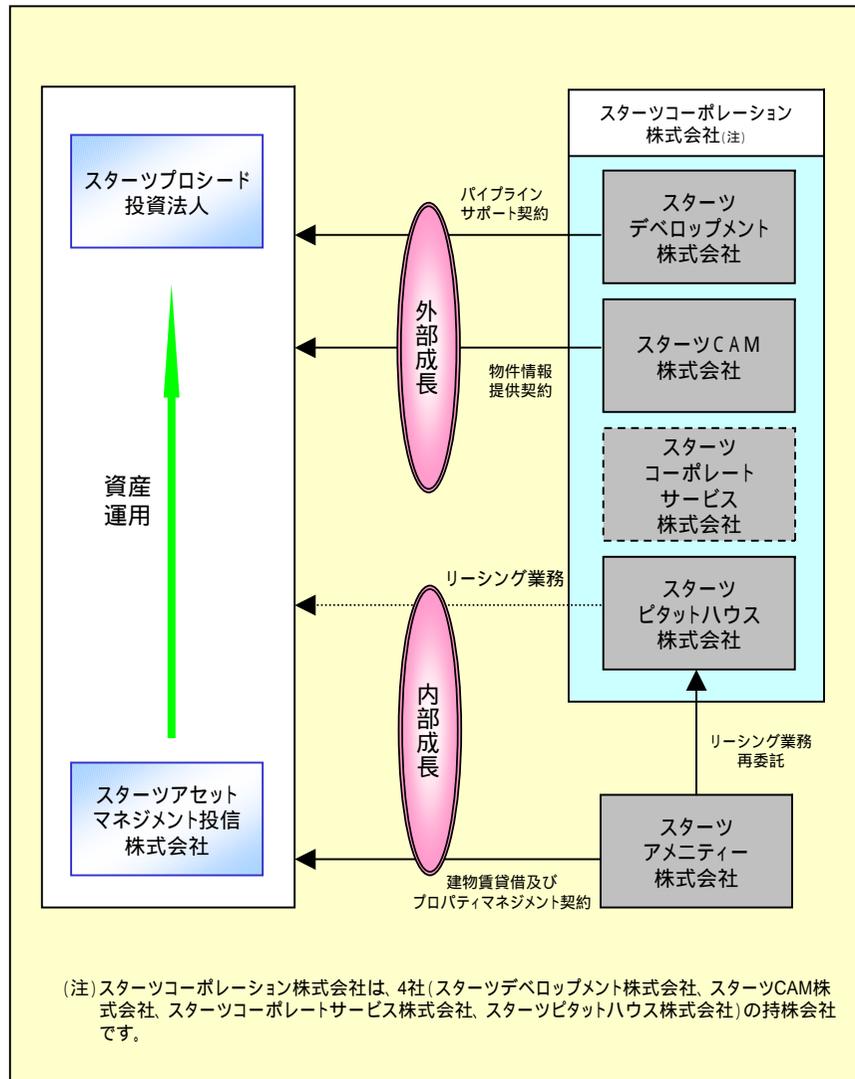
< 第4期の運用状況の予想の前提条件 >

- ・第3期末までに保有している53物件のみを運営し、新たに物件を取得しないことを前提として算出しています。
- ・第4期より、第2期及び第3期に取得した物件の固定資産税が費用化することを想定。
- ・減価償却費は104百万円を想定。
- ・支払利息は83百万円を想定。
- ・投資証券公募増資関連費用として、第4期計算期間に約670万円計上することを前提としています。

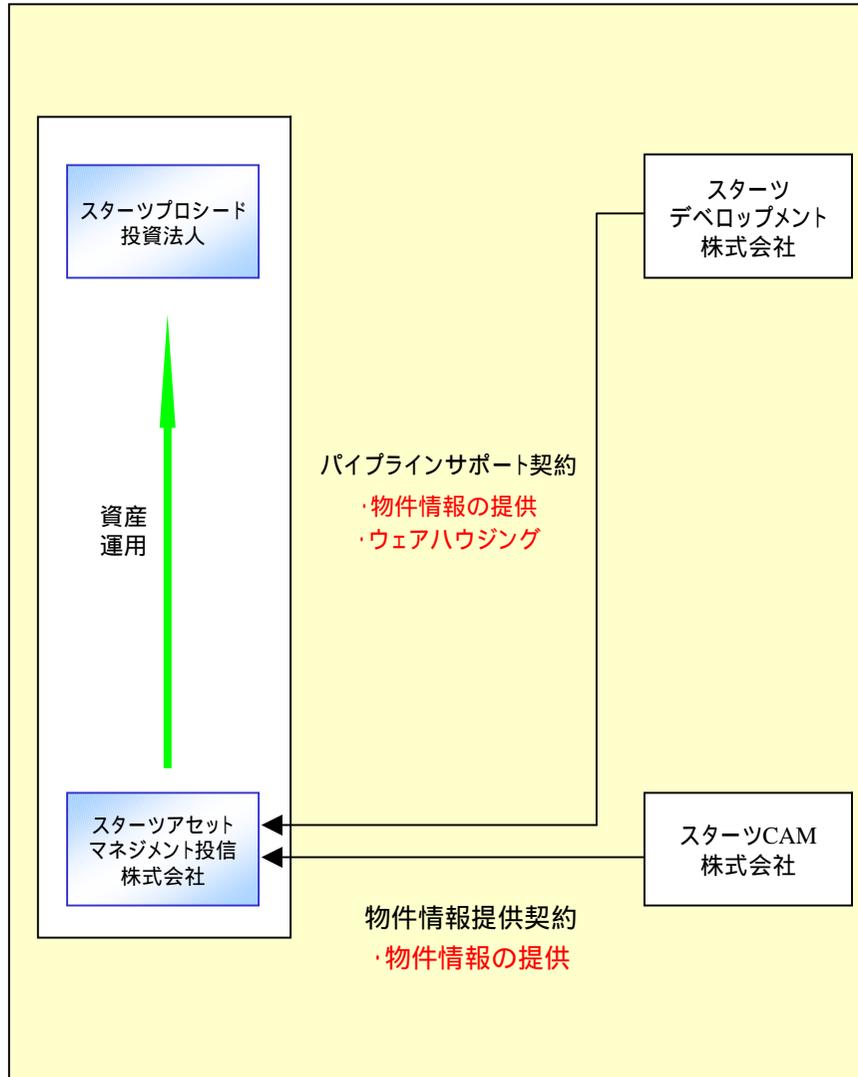
(注) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

スタートグループとの協力関係

スタートグループとの協力関係



- ✓ 資産運用会社(スタートアセットマネジメント投信株式会社)とスタートグループとの間のパイプラインサポート契約、物件情報提供契約等を通じて、スタートグループと広範な協力関係を構築しております。
- ✓ スタートグループ各社の役割・特徴を生かし、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



✓ 物件情報の提供

- スターツ開発株式会社及びスタートCAM株式会社が保有する物件情報のすべてを優先的に提供を受けます。(物件情報獲得件数 毎月300~400件程度)

✓ ウェアハウジング

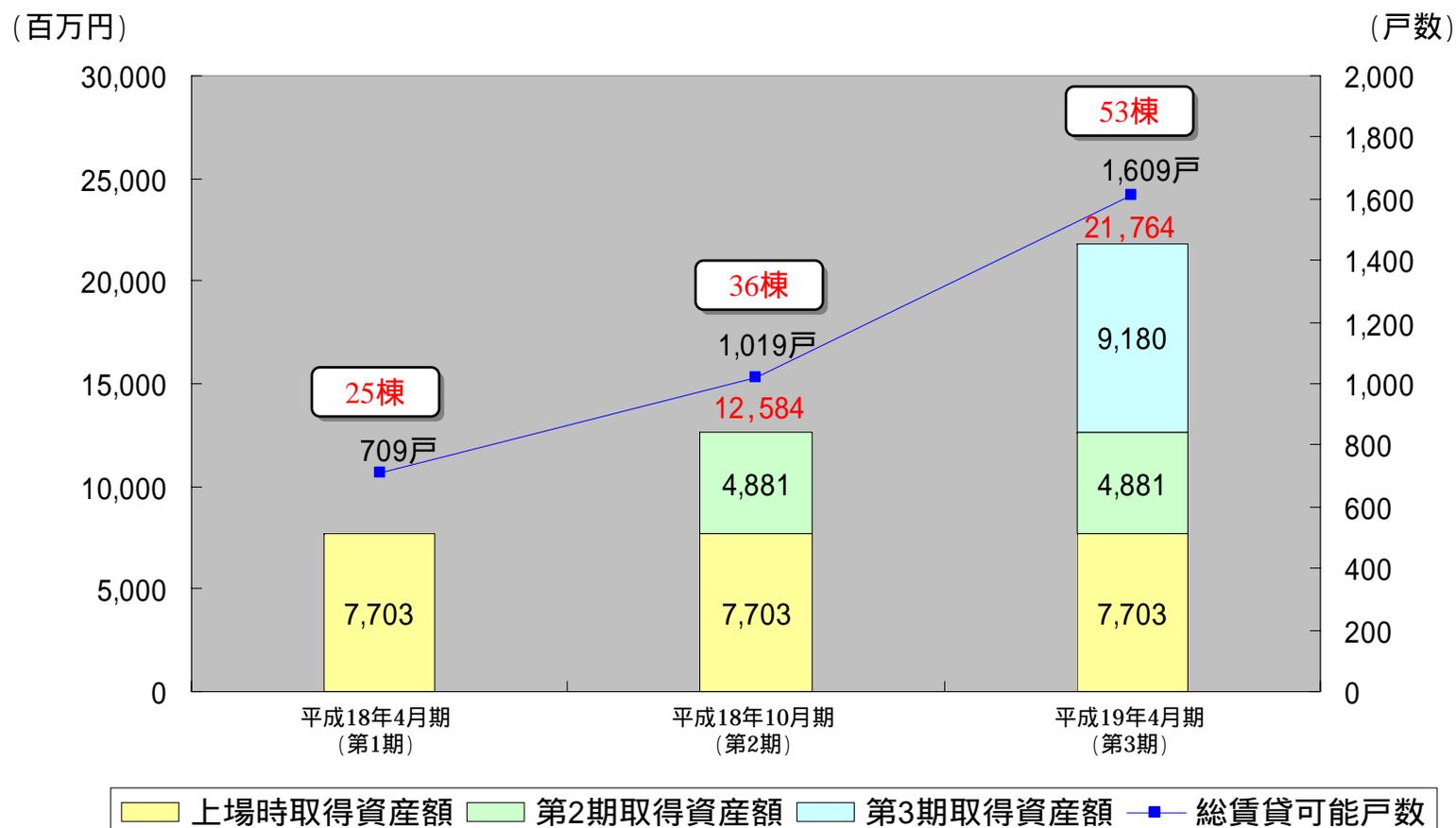
- 開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタート開発株式会社が取得予定資産を保有します。
- 用地の取得から建物建設期間中の開発リスクを負担します。

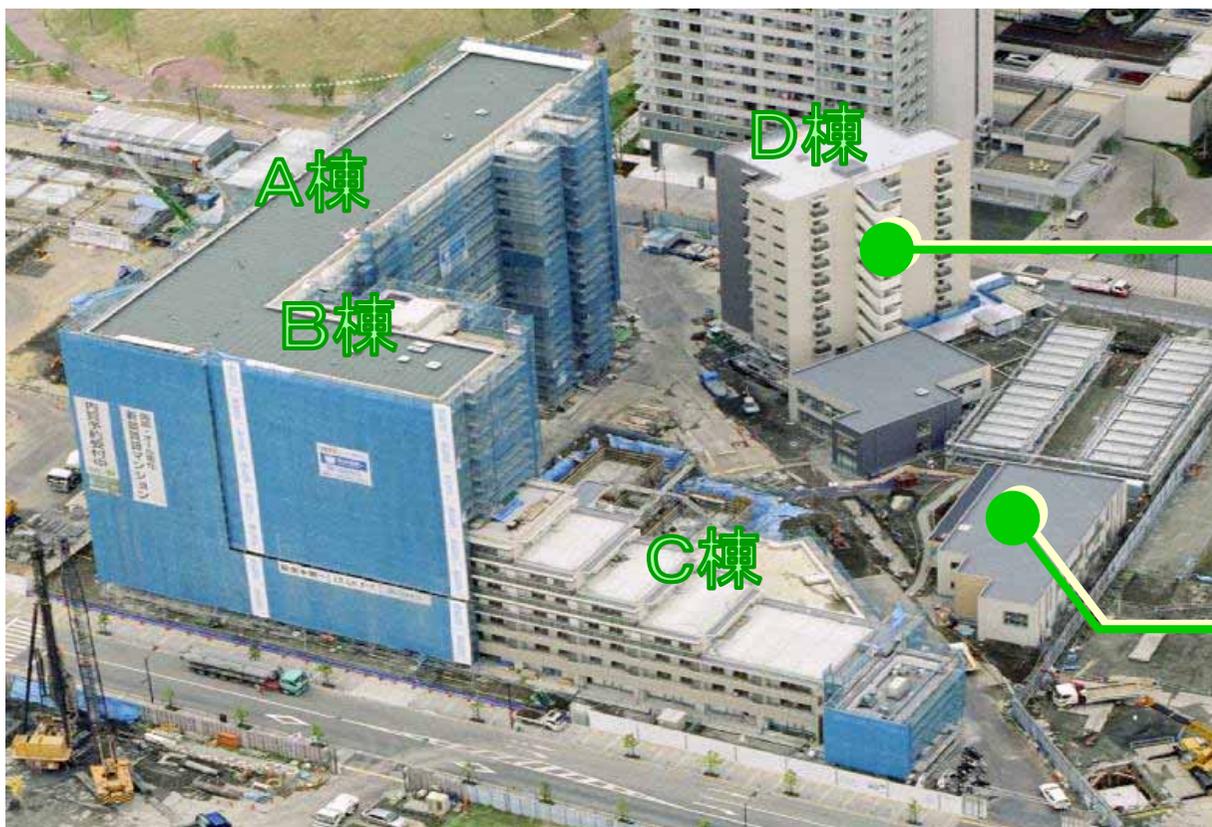
✓ 開発ノウハウの有効活用

- スターツグループが培ったノウハウを活用した優良な賃貸住宅を取得することで、賃貸市場における競争優位性の持続を目指します。

外部成長の過程

- ✓ パイプラインサポート契約による優良な開発物件の取得
- ✓ 物件情報提供契約によるスターツグループ関連顧客からの物件取得
 - 相続関連物件情報の早期取得
 - 各地域の優良不動産会社からの物件情報の獲得
- ✓ 一般流通物件からの物件取得





RC免震構造14階建
オールセーフ採用
(免震+井戸+オール電化)



OZAREA
オザリア

単身女性向け賃貸マンション
先行入居募集

48戸中48戸契約済 8月入居開始

認可保育所

運営：スターツケアサービス株式会社

西新井きらきら保育園

定員：70名(0歳～5歳)

平成19年9月1日開園予定



平成19年5月現在

物件概要

- 定期借地方式による賃貸住宅事業
- 事業期間:50年間(着工:平成17年12月・竣工:平成19年7月)
- 用途:賃貸住宅 287戸(A・B・C棟239戸・D棟48戸)
- 認可保育所・駐車場 148台
- 敷地面積:9,900㎡・建築面積:3,643㎡・延床面積:26,125㎡

上記写真の物件は、スターツグループにおけるウェアハウジング中の物件であり、本投資法人が取得している物件ではなく、また、取得が決定している物件でもありません。



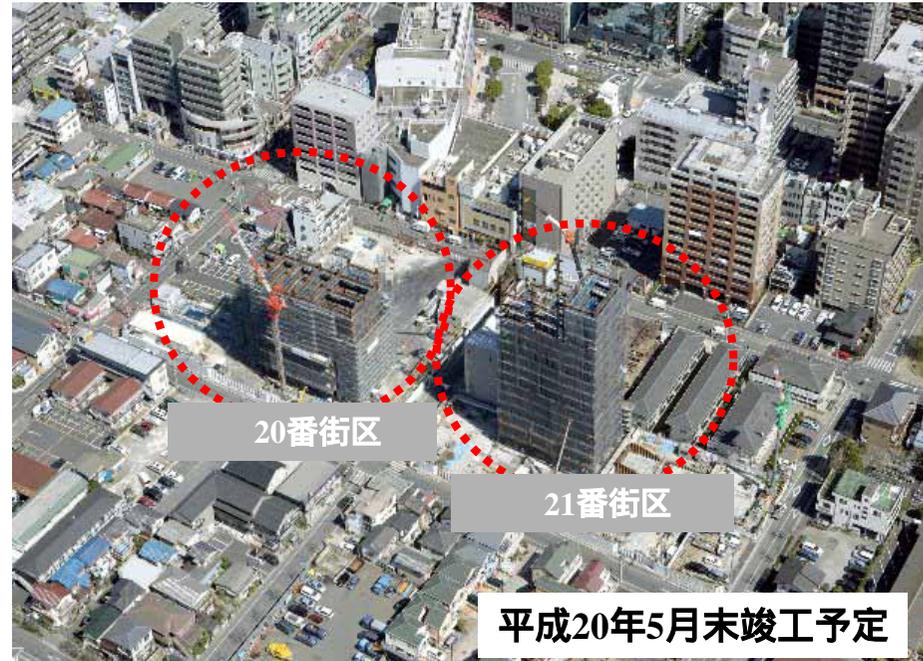
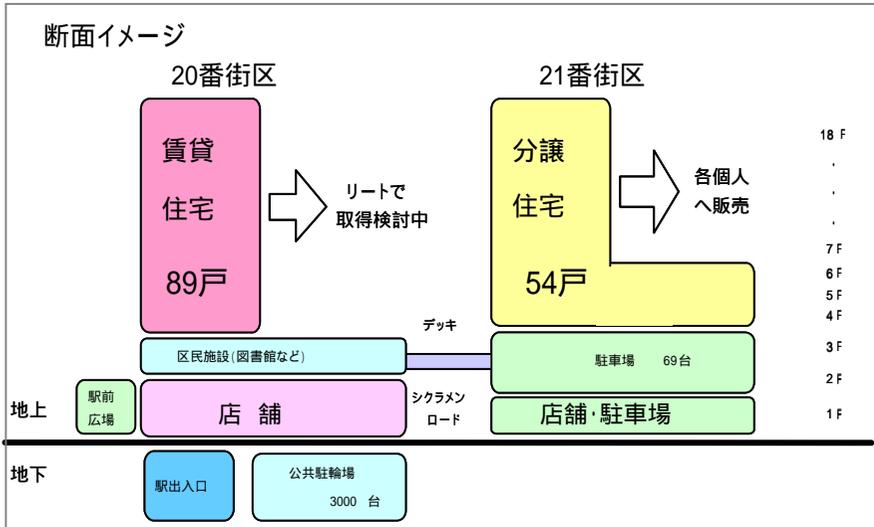
江戸川区: 篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト

20番街区 地上18階・地下2階 / 18,986㎡

駅前広場・駅出入り口、公共地下駐輪場
区民施設(図書館・江戸川総合人生大学・伝統文化ゾーン)
商業・業務施設、賃貸住宅

21番街区 地上18階 / 11,144㎡

駐車場、商業・業務施設、分譲住宅



上記写真の物件は、スターツグループにおけるウェアハウジング中の物件であり、本投資法人が取得している物件ではなく、また、取得が決定している物件でもありません。

取得候補物件 ~ ウェアハウジング中物件の事例 ~

プロシード調布



所在地 東京都調布市布田一丁目
構造 / 階数 RC/10F
タイプ / 戸数 1K/25戸・1LDK/1戸・店舗/1戸
竣工年月 平成19年2月

プロシード行徳駅前（施工中）



所在地 千葉県市川市行徳駅前二丁目
構造 / 階数 RC/9F
タイプ / 戸数 1K/24戸
竣工年月 平成19年8月

プロシード柏エスト



所在地 千葉県柏市柏三丁目
構造 / 階数 RC/9F
タイプ / 戸数 1K/43戸・1LDK/1戸
竣工年月 平成19年2月

プロシード柏ノール



所在地 千葉県柏市柏五丁目
構造 / 階数 RC/5F(B1)
タイプ / 戸数 1K/46戸・1LDK/1戸
竣工年月 平成19年2月

プロシード水戸



所在地 茨城県水戸市南町二丁目
構造 / 階数 RC/8F
タイプ / 戸数 1K/35戸・店舗/2戸
竣工年月 平成19年1月

プロシード新栄



所在地 愛知県名古屋市中区新栄一丁目
構造 / 階数 RC/12F
タイプ / 戸数 1K/77戸
竣工年月 平成19年3月

プロシード千代田



所在地 愛知県名古屋市中区千代田二丁目
構造 / 階数 RC/11F
タイプ / 戸数 1K/30戸
竣工年月 平成19年3月

プロシード福岡高宮



所在地 福岡県福岡市南区野間一丁目
構造 / 階数 RC/10F
タイプ / 戸数 1K/35戸・店舗/2戸
竣工年月 平成19年2月

プロシード大阪北堀江（施工中）



所在地 大阪府大阪市西区北堀江一丁目
構造 / 階数 RC/15F
タイプ / 戸数 1K他/105戸・店舗/2戸
竣工年月 平成19年12月

プロシード大阪西天満（施工中）



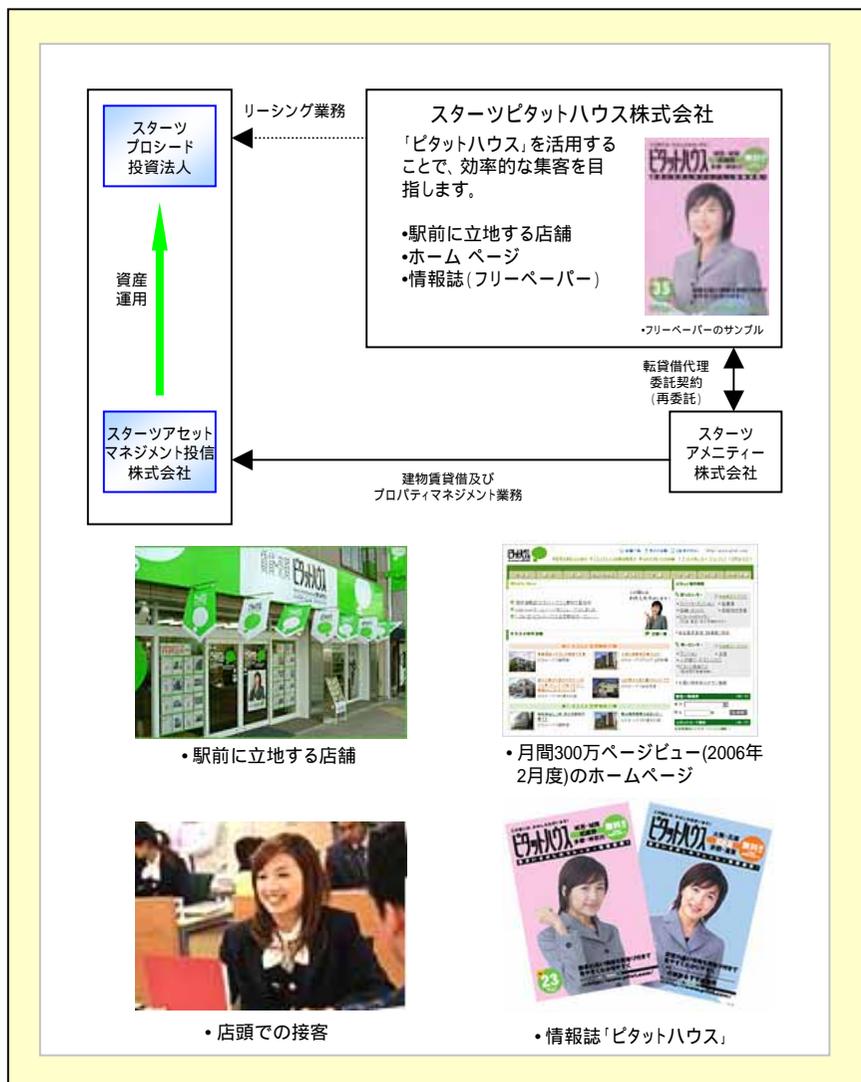
所在地 大阪府大阪市北区西天満三丁目
構造 / 階数 RC/10F
タイプ / 戸数 1K・1LDK/56戸
竣工年月 平成19年12月

スタートアップグループ開発物件

不動産業者ネットワーク物件

一般流通物件

上記写真の物件は、スタートアップグループにおけるウェアハウジング中の物件であり、本投資法人が取得している物件ではなく、また、取得が決定している物件でもありません。



✓ 全国335店舗(平成19年5月1日現在)の「ピタットハウス」ネットワークを活用し、稼働率の上昇及び賃料単価の上昇を目指します。

- 店舗網の大きさを活かした相互顧客紹介
- 多様な情報媒体によるメディアミックス
- テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告
- ホスピタリティーを重視した接客
- 入居者ニーズに合った商品設定・サービスシステムの開発
- 募集条件や地域の賃貸住宅市場についての豊富な知識に基づく適切な賃料設定

リーシング業務は、スターツアメニティー株式会社からの再委託を受けて行ないます。

平成19年5月1日現在

首都圏店舗網

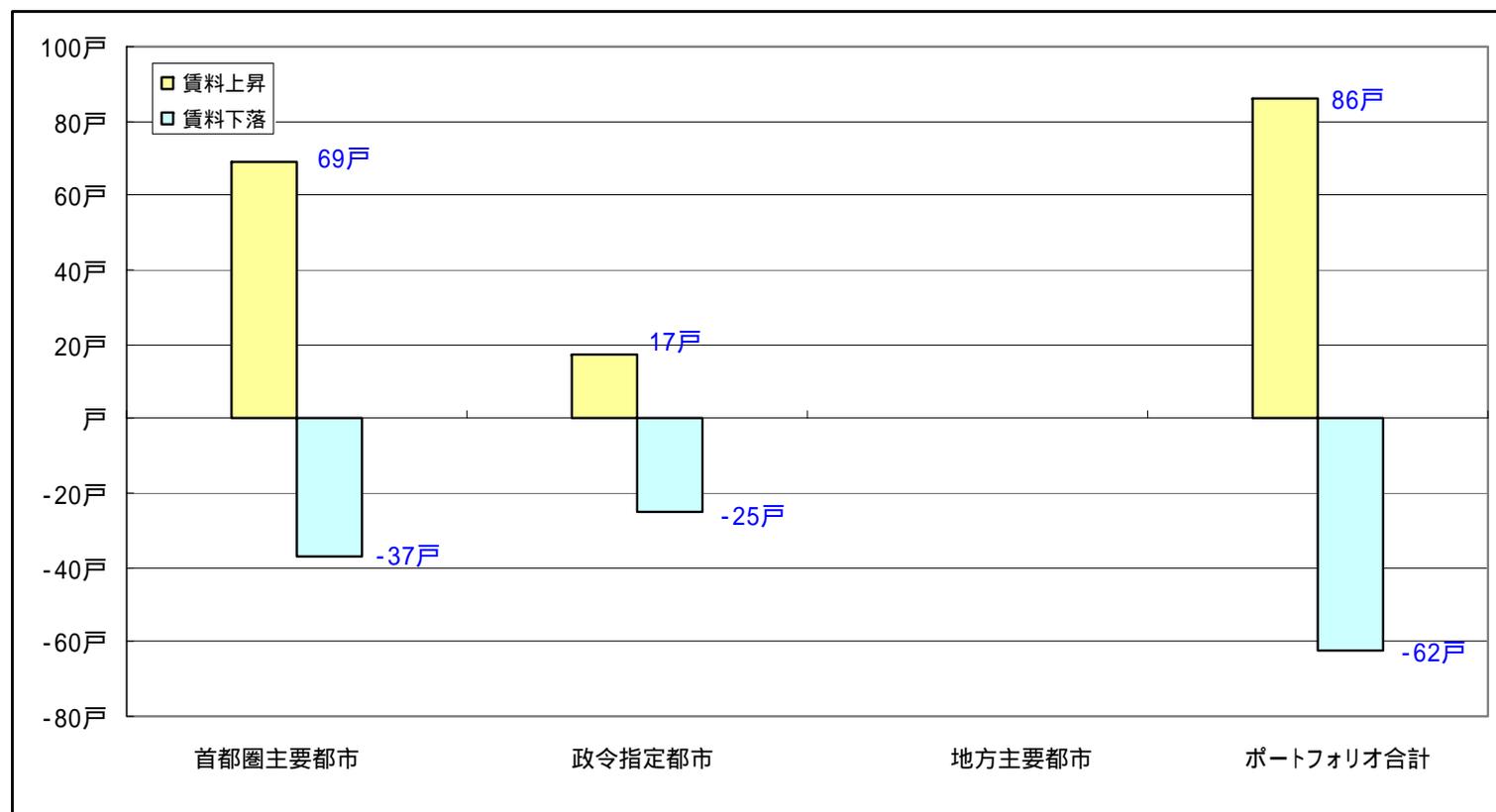
スターツ店	108店舗
ネットワーク店	227店舗
合計	335店舗



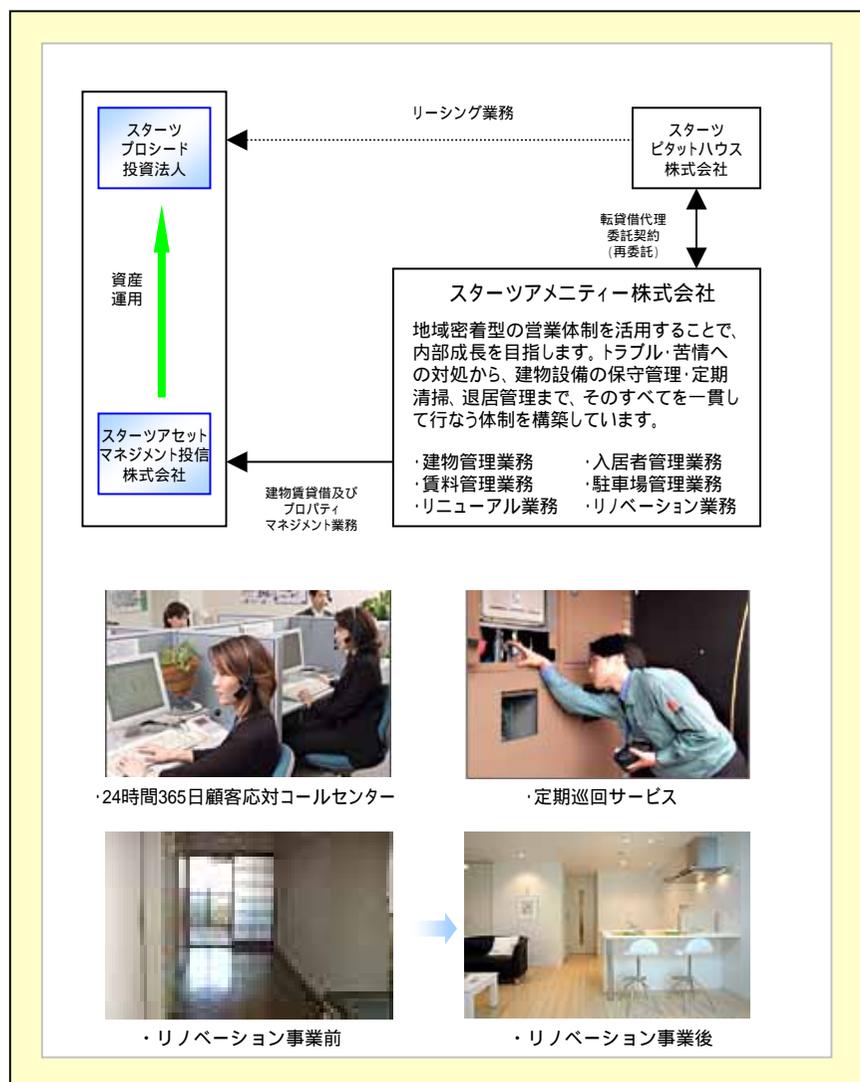
収入増加への取り組み

✓ 第3期の取り組み

- 更新時の賃料交渉の徹底
オフィスビルには及ばないが、レジデンシャル物件についても従来の横ばい傾向からの脱却へ
- 退去後の新規募集時の賃料の見直し
エリア別、物件別に運用資産の市場での競争力を改めて精査



(注1) 第2期末までに取得済みの36物件については、前期末(平成18年10月31日)と今期末(平成19年4月30日)の設定賃料(賃料・共益費の合計)を比較して記載しています。
(注2) 第3期に取得した17物件のうち、(C-40)プロシード本八幡は平成19年3月31日と今期末の設定賃料を、それ以外の物件については平成18年12月31日と今期末の設定賃料を比較して記載しています。



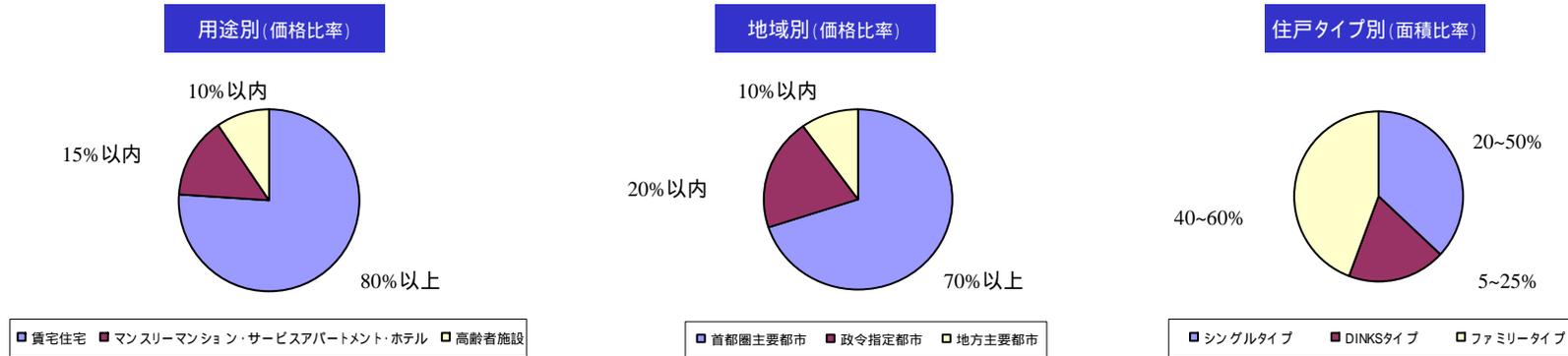
✓ 賃貸住宅管理戸数約21万5,000戸(平成19年5月31日現在)の管理実績に裏付けられたスタートズアメニティー株式会社が担当しています。入居者に対してきめ細やかな各種サービスを提供し、**入居者満足度の向上**、ひいては**稼働率の向上**を目指しています。

- 地域密着型の営業体制に基づく情報力
- **24時間365日**の顧客対応コールセンター
- スケールメリットを活かした修繕費用の低減
- 金融機関と直結した精算管理
- 未然予防の徹底された滞納管理システムの活用
- システム化された退去業務、巡回業務、修繕業務による工期の短縮と費用の削減
- 入居者ニーズを反映した営繕工事による資産価値の維持
- **リノベーション**による資産価値の向上

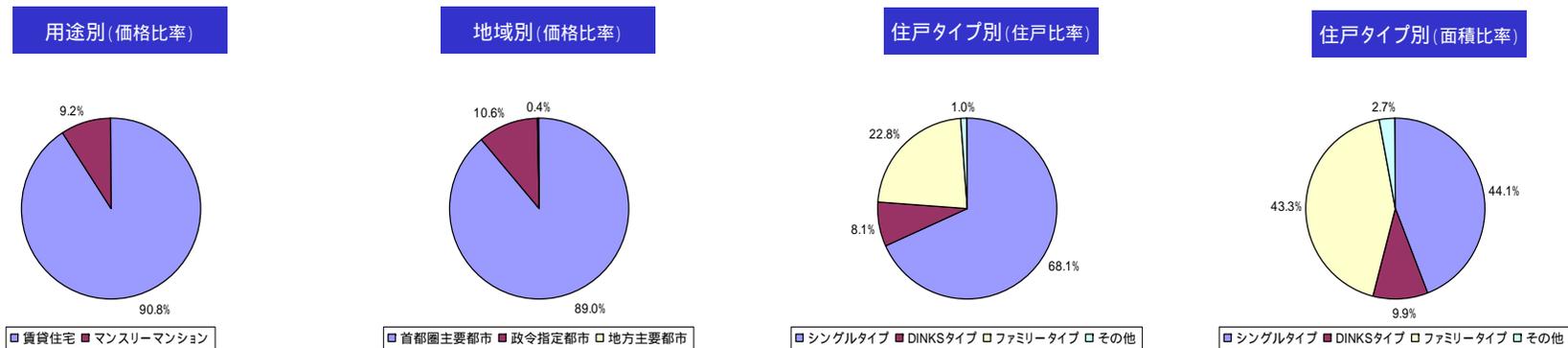
参考資料

第3期運用実績

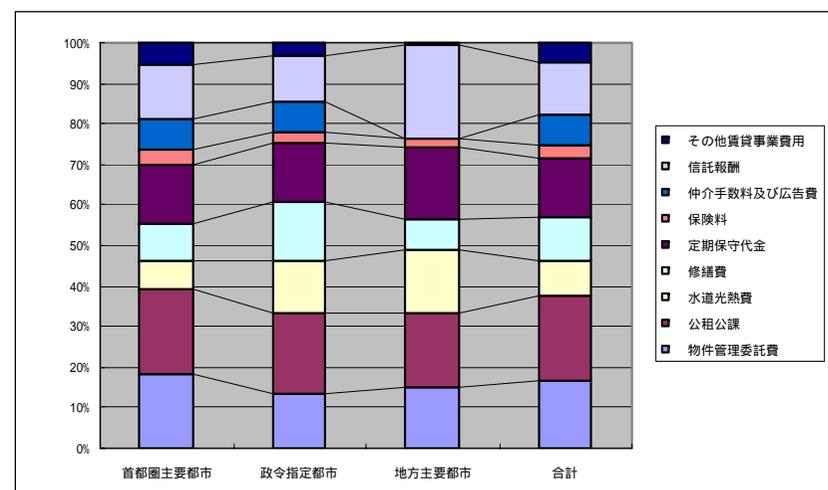
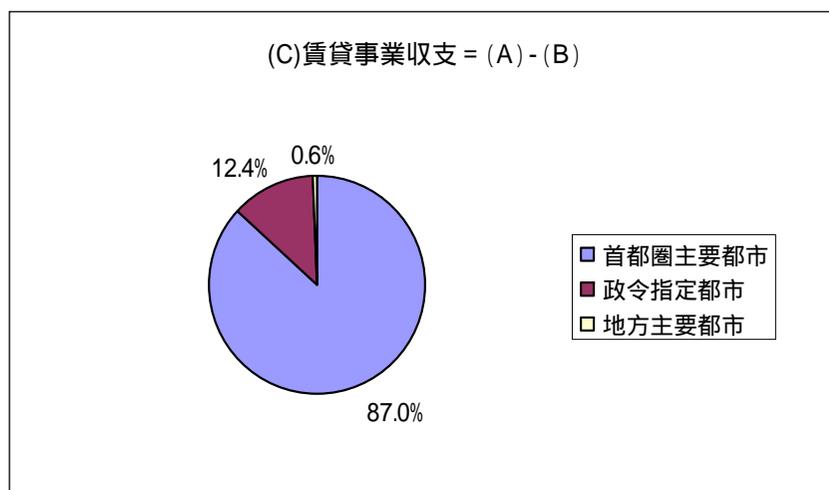
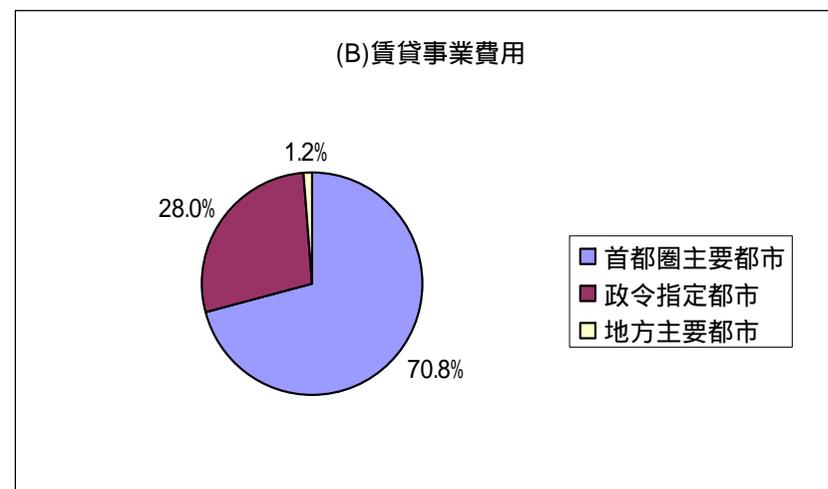
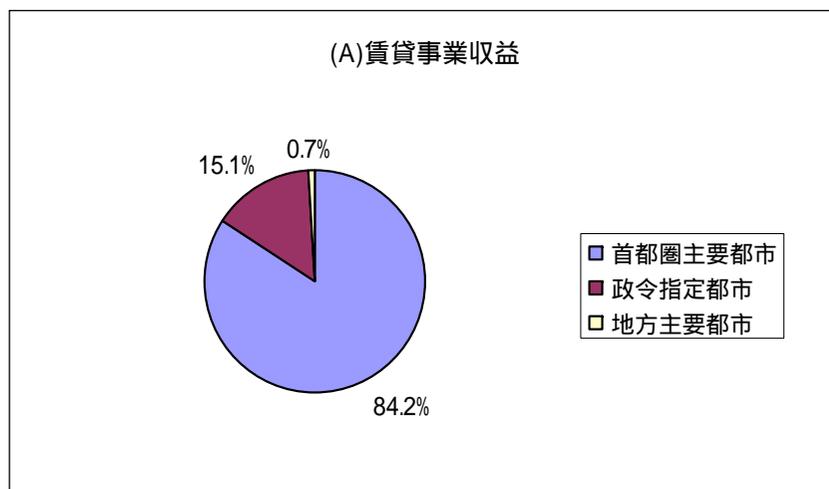
■ 目標ポートフォリオ比率



■ 第3期末資産 ポートフォリオ ~ 取得価格 21,764,500千円 (53物件)

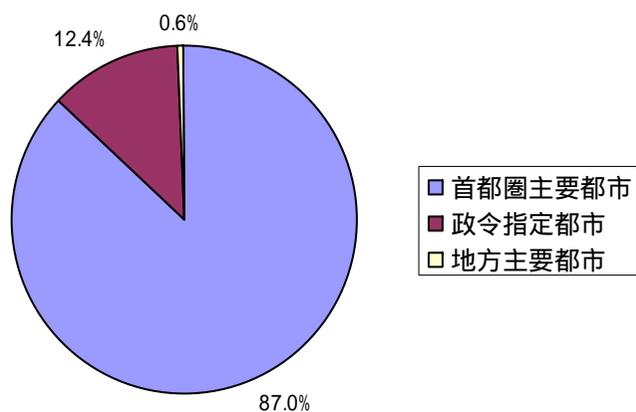


運用資産の分析(エリア別)

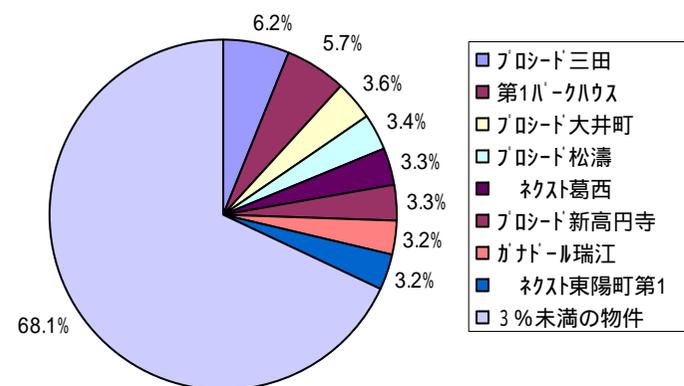


運用資産のNOI(Net Operation Income) 比較

(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)



(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)



首都圏主要都市は、地域別ポートフォリオの割合よりもやや下回り、政令指定都市は、地域別ポートフォリオの割合よりもやや上回った。
ポートフォリオに占める割合は3%～7%の物件が8物件、3%未満の物件が45物件となっている。

主な運用資産の概要



C-1 第1パークハウス

所在地 千葉県市川市
新田二丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 2,057.00㎡
延床面積 3,573.96㎡
総賃貸可能戸数 50
総賃貸可能駐車台数 41



C-23 プロシード都立大学

所在地 東京都目黒区
八雲一丁目
構造 / 階数 RC/11F
敷地面積 215.01㎡
延床面積 894.23㎡
総賃貸可能戸数 37
総賃貸可能駐車台数 2



C-5 ガナドル瑞江

所在地 東京都江戸川区
南篠崎町三丁目
構造 / 階数 RC/6F
敷地面積 1,146.00㎡
延床面積 2,704.48㎡
総賃貸可能戸数 28
総賃貸可能駐車台数 22



C-2 ネクスト東陽町第1

所在地 東京都江東区南砂
二丁目
構造 / 階数 RC/9F
敷地面積 330.58㎡
延床面積 1,432.32㎡
総賃貸可能戸数 45
総賃貸可能駐車台数 5



C-5 プロシード松濤

所在地 東京都渋谷区
松濤二丁目
構造 / 階数 RC/12F
敷地面積 236.62㎡
延床面積 978.24㎡
総賃貸可能戸数 40
総賃貸可能駐車台数 6

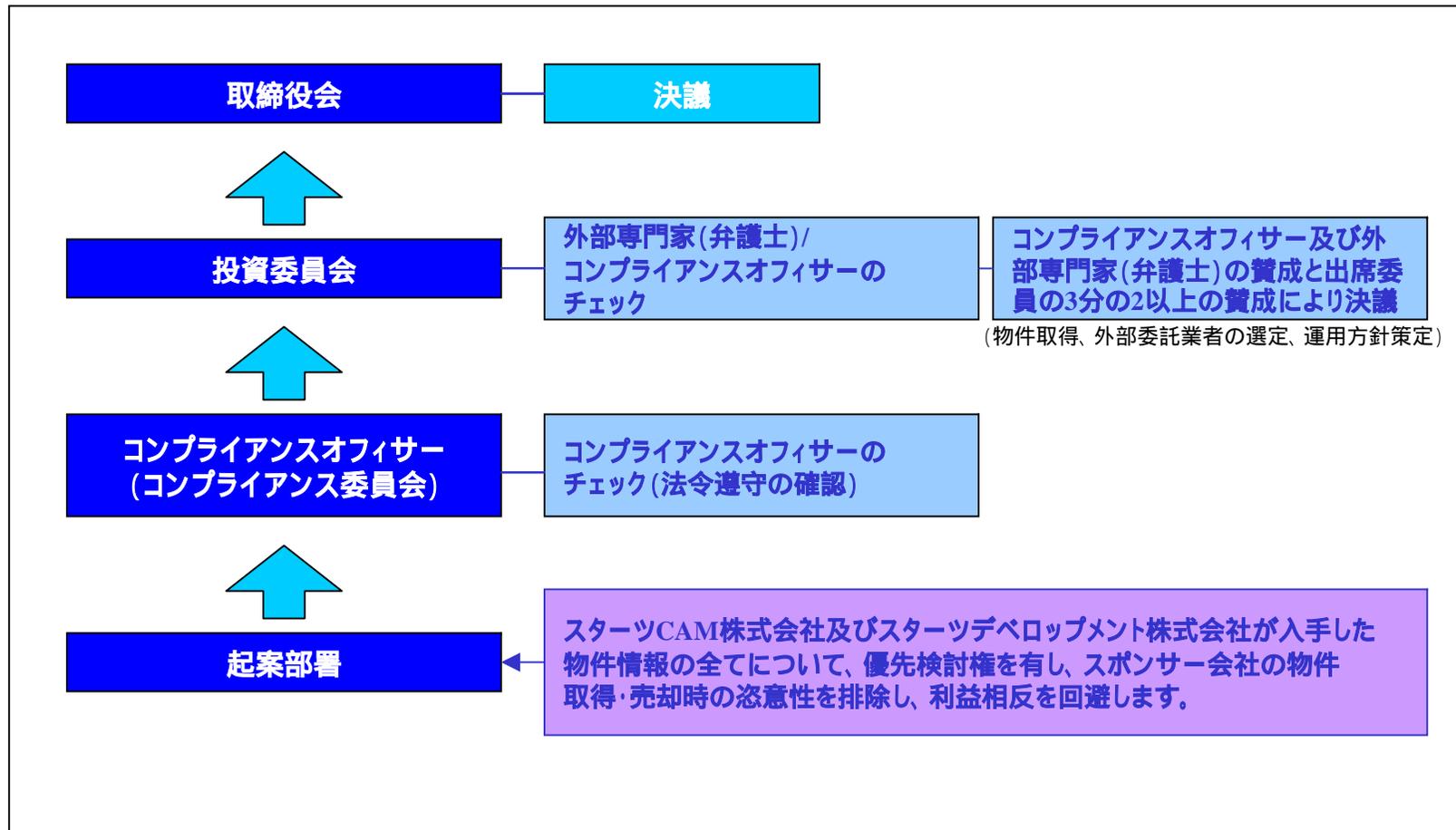


C-3 ネクスト葛西

所在地 東京都江戸川区中葛西
五丁目
構造 / 階数 RC/10F
敷地面積 525.85㎡
延床面積 1,700.67㎡
総賃貸可能戸数 57
総賃貸可能駐車台数 0

シングルタイプ
 DINKSタイプ
 ファミリータイプ

資産取得時及びプロパティマネジメント会社選定時における意思決定フロー



取得予定資産の取得決定、プロパティマネジメント会社選定については上記過程を経ております。

スポンサーグループの概要

スタートズグループの事業展開

企業数 : スタートズグループ会社 42社

従業員数 : スタートズグループ 4,200名



建設

不動産

金融

情報

ゆとり

スタートアップグループの概要

スタートアップグループの概要



✓ スタートアップグループは、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業及び高齢者介護事業などを営む42社の会社で構成される企業グループです。

- スタートアップCAM株式会社
 - 資産有効活用コンサルティングを伴う賃貸住宅等の建設等を行ないます。
- スタートアップピタットハウス株式会社
 - 不動産営業店舗「ピタットハウス」による不動産仲介事業を行ないます。
- スタートアップデベロップメント株式会社
 - 分譲住宅の企画、開発及び販売等を行ないます。

スタートの免震建物



単身女性向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」



〔オザリア〕
OZAREA
首都圏MAP

単身女性向け賃貸マンションOZAREA[オザリア]首都圏で続々誕生

新商品 - 「癒し」の空間 - OZAREAコンフォート

癒しをテーマに、広々かつ設備の整った浴室、開放的な
ニューテリティーをメインに多目的スペースの「KUR
A」を設備



名称	敷地	構造	延床面積	間取り
OZAREA府中陸	182.02㎡	RC造 6F建て	718.73㎡	1DK×8世帯 2K×4世帯
OZAREA南麻布	195.30㎡	RC造 7F建て	772.48㎡	1K×16世帯
OZAREA竹ノ塚	489.83㎡	RC造 5F建て	1393.86㎡	1K×28世帯
OZAREA一之江	418.00㎡	RC造 5F建て	1,096.00㎡	1LDK×20世帯
OZAREA等々力	533.45㎡	RC造 5F建て	959.04㎡	1DK×8世帯 1LDK×9世帯
OZAREAセンター南	533.45㎡	RC造 5F建て	959.04㎡	1DK×8世帯 1LDK×9世帯
OZAREA横濱仲町台	463.66㎡	RC造 4F建て	764.92㎡	1K×22世帯
OZAREA横濱日吉	606.31㎡	RC造 5F建て	1,072.30㎡	1DK×8世帯
OZAREA葛西	466.15㎡	RC造 5F建て	1,072.22㎡	1LDK×17世帯
OZAREA一之江	418.00㎡	RC造 5F建て	1,096.00㎡	1LDK×20世帯
OZAREA南行徳	285.68㎡	RC造 4F建て	839.09㎡	1LDK×15世帯
OZAREA妙典	285.68㎡	RC造 4F建て	839.09㎡	1LDK×15世帯
OZAREA東松戸	532.12㎡	SRC造 12F建て	2416.53㎡	1K×36世帯
OZAREA柏	379.04㎡	RC造 6F建て	1131.35㎡	1K×20世帯
OZAREA一之江	1596.25㎡	RC造 6F建て	2088.50㎡	1LDK×43世帯

