

平成20年12月16日

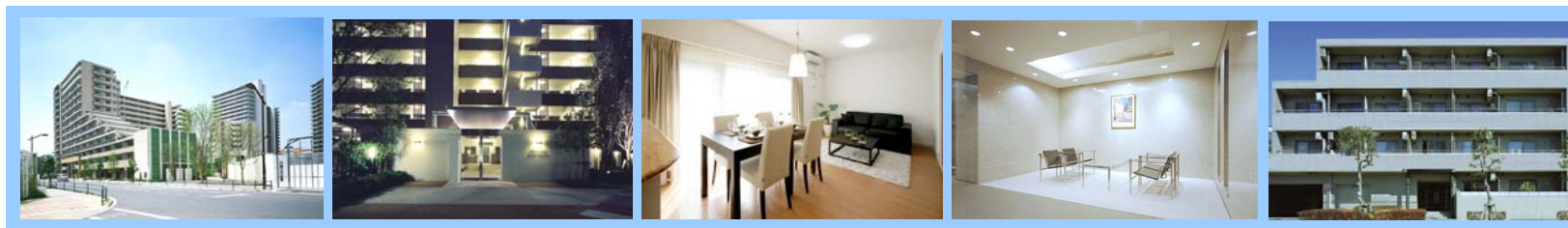
# スタートプロシード投資法人(8979)

## STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

### 第6期(平成20年5月～平成20年10月)決算説明資料

### スタートアセットマネジメント投信株式会社

関東財務局長(金商)第343号 社団法人 投資信託協会加入



ご照会先:

スタートアセットマネジメント投信株式会社

管理部 TEL 03-6202-0856 FAX 03-3243-8290

<http://www.sp-inv.co.jp/>

■	第6期ハイライト	
➢	第6期ハイライト	3
■	第6期決算内容	
➢	第6期決算サマリー①	5
➢	第6期決算サマリー②	6
➢	損益計算書	7
➢	貸借対照表	8
➢	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	9
➢	主要な経営指標	10
➢	運用資産の稼働率・設定賃料の推移	11
➢	投資口価格の推移	12
➢	投資主の状況	13
■	第6期ポートフォリオ概要	
➢	ポートフォリオデータ	15
➢	本投資法人の特色	16
➢	様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	17
➢	ポートフォリオマップ(平成20年10月31日現在)	18
➢	ポートフォリオ一覧①(首都圏55物件)	19
➢	ポートフォリオ一覧②(首都圏55物件)	20
➢	ポートフォリオ一覧③(政令指定・地方主要18物件)	21
➢	第6期の賃貸借契約更新の状況	22
➢	第6期のNOI実績のまとめ	23
➢	主な運用資産【スターツグループの開発物件】①	24
➢	主な運用資産【スターツグループの開発物件】②	25
■	今後の運用方針	
➢	第7期以後の運用のポイント	27
➢	第7・8期の運用状況の予想	28
➢	財務の状況	29
➢	スターツグループとの協力関係	30
➢	外部成長の過程	31
➢	スターツグループでの開発 大規模プロジェクト	32
□	参考資料 ～ 第6期運用実績 ～	
➢	運用資産の分析(エリア別)	34
➢	運用資産のNOIに基づいたポートフォリオの分散状況	35
➢	地域別ポートフォリオの毎の収益状況	36
➢	各物件の収益状況①～⑮	37

# 第6期ハイライト

### ■ 第6期決算

- ◆ 営業収益 1,473 百万円      営業利益 752 百万円  
    当期純利益 533 百万円
- ◆ 一口当り分配金 4,943円 (対期首予想比 + 0.35%)

### ■ 内部成長

- ◆ 総賃貸可能面積稼働率(平成20年10月末) 97.20 %
- ◆ ポートフォリオNOI利回り(対期末鑑定) 6.5 %

### ■ 外部成長

- ◆ ウェアハウジング機能を活用し、優良物件確保を継続

### ■ 法令遵守体制整備・内部管理体制整備

- ◆ 平成20年5月から6月の証券取引等監視委員会の検査  
⇒ 指摘事項無し

### ■ 財務活動

- ◆ 第7期借換え(88億円)に向けての取引レンダーとの折衝

### ■ その他

- ◆ 平成20年7月付で全73物件の名称をProceed名で統一

# 第6期決算内容

# 第6期決算サマリー ①

## ■ 期初発表との対比

	第6期初予想 (平成20年6月13日発表)	第6期実績 (184日間)	増減	
営業収益	1,470百万円	1,473百万円	3百万円	(0.2%)
営業利益	753百万円	752百万円	△0百万円	(△0.0%)
経常利益金額	532百万円	534百万円	2百万円	(0.5%)
当期純利益金額	531百万円	533百万円	2百万円	(0.5%)
1口当たり分配金	4,926円	4,943円	17円	(0.3%)

(注)表中および欄外の「百万円」単位の項目は、百万円未満を切り捨てて表記しています。

## ■ 第6期末保有資産の概要

取得価格合計	<u>36,428百万円</u>	総賃貸可能戸数	<u>2,755室</u>
物件数	<u>73棟</u>	総賃貸可能駐車場台数	<u>629台</u>
総賃貸可能面積	<u>95,972.06㎡</u>	稼働率(第6期末時点)	<u>97.20 %</u>

## 第6期決算サマリー ②

### ■ 前期実績との対比

	第5期 (182日間)	第6期 (184日間)	増減	
営業収益	1,480百万円	1,473百万円	△7百万円	(△0.5%)
営業利益	756百万円	752百万円	△4百万円	(△0.6%)
経常利益	589百万円	534百万円	△54百万円	(△9.2%)
当期純利益	593百万円	533百万円	△59百万円	(△10.0%)
1口当り分配金	5,494円	4,943円	△551円	(△10.0%)
総資産額	40,541百万円	40,493百万円	△48百万円	(-)
有利子負債総額	20,290百万円	20,290百万円	-	(-)
純資産額	19,303百万円	19,244百万円	△59百万円	(-)
期末投資口価格	123,000円	43,400円	-	(-)
発行済投資口数	107,977口	107,977口	-	(-)
期末時株式時価総額	13,281百万円	4,686百万円	-	(-)
分配金総額	593百万円	533百万円	-	(-)

(注) 表中および欄外の「百万円」単位の項目は、百万円未満を切り捨てて表記しています。

# 損益計算書(第6期)

期 別 科 目	前 期 自平成19年 11月 1日 至平成20年 4月 30日		当 期 自平成20年 5月 1日 至平成20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	① 1,480,266	100.0	① 1,473,105	100.0	△7,161
2. 営業費用	② 550,589		② 541,583			
賃貸事業収入	1,480,266		1,473,105			
賃貸事業費用	550,589		541,583			
資産運用報酬	95,084		98,315			
資産保管委託報酬	6,981		6,985			
一般事務委託報酬	24,488		21,604			
役員報酬	2,400		2,400			
その他営業費用	44,111	723,656	49,833	720,722	△2,933	△0.4
営業利益金額		756,610		752,382	△4,228	△0.6
3. 営業外収益						
受取利息	1,414		1,441			
還付加算金	—		253			
消費税差額	22,386	23,801	—	1,695	△22,106	③ △92.9
4. 営業外費用	④ 146,088		④ 157,830			
支払利息	146,088		157,830			
融資関連費用	34,185		34,185			
投資口交付費償却	10,950		10,950			
その他	—	191,225	16,258	219,225	28,000	14.6
経常利益金額		589,187		534,852	△54,334	△9.2
5. 特別利益						
土壌汚染対策費受取金	5,013	5,013	—	—	△5,013	—
税引前当期純利益金額		594,200		534,852	△59,348	△10.0
法人税、住民税及び事業税	987		1,138			
法人税等調整額	1	988	19	1,157	169	17.1
当期純利益金額		593,211		533,694	△59,517	△10.0
前期繰越利益		57		44	△13	
当期未処分利益		593,269		533,738	△59,531	△10.0

## ①「賃貸事業収入」の詳細

	単位(千円)		
	第5期(H20.4)	第6期(H20.10)	増減(第6期-第5期)
賃貸事業収入			
賃貸料	1,296,717	1,310,445	13,728
共益費	57,686	57,782	96
駐車場収入	43,499	44,677	1,178
付帯収入	2,081	2,528	447
その他賃料収入	80,280	57,670	△22,610
不動産賃貸事業収益合計	1,480,266	1,473,105	△7,161



	単位(千円)		
	第5期(H20.4)	第6期(H20.10)	増減(第6期-第5期)
その他賃料収入内訳			
礼金	23,260	21,274	△1,986
原状回復費収入	7,976	6,570	△1,406
保険金収入	222	3,862	3,640
住居敷金償却費	14,320	680	△13,640
店舗敷金償却費	900	487	△413
更新料	24,979	13,604	△11,375
その他	924	3,910	2,986
施設使用料	2,285	2,618	333
水道光熱費収入	5,411	4,665	△746
合計	80,280	57,670	△22,610

## ②「賃貸事業費用」の詳細

	単位(千円)		
	第5期(H20.4)	第6期(H20.10)	増減(第6期-第5期)
賃貸事業費用			
管理業務費	87,663	86,432	△1,231
修繕費	42,274	21,022	△21,252
公租公課	59,503	58,472	△1,031
信託報酬	27,014	27,635	621
水道光熱費	18,855	22,416	3,561
損害保険料	9,032	9,032	0
減価償却費	233,541	259,665	26,124
その他賃貸事業費用	72,705	56,908	△15,797
不動産賃貸事業費用合計	550,589	541,583	△9,006

(注1)平成18年11月に独立行政法人都市再生機構から取得した定期借地物件である。(C-41)プロシード西新井の地代支払により、「その他賃貸事業費用」に、第5期は40,344千円、第6期は32,130千円(地代変動があるための金額相違)が計上されています。

## ③「消費税差額」

第6期中には物件取得が無かったことにより、消費税差額が減少しています。

## ④「支払利息」

	単位(千円)				
	借入元本	項目	第5期	第6期	増減
平成17年11月借入	3,920,000,000	支払利息	32,884,986	33,489,978	604,992
		借入日数	182日	184日	2日
		平均利率	1.68241%	1.69474%	0.01233%
平成18年5月借入	2,700,000,000	支払利息	20,987,568	20,860,826	-126,742
		借入日数	182日	184日	2日
		平均利率	1.55891%	1.53265%	-0.02626%
平成18年11月借入(注1)	4,880,000,000	支払利息	35,207,218	35,588,868	381,650
		借入日数	182日	184日	2日
		平均利率	1.44688%	1.44667%	-0.00021%
平成19年11月借入	8,790,000,000	支払利息	55,494,515	66,358,068	10,863,553
		借入日数	153日	184日	31日
		平均利率	1.50613%	1.49755%	-0.00858%
合計	20,290,000,000	支払利息	146,088,825	157,830,208	11,741,383
		平均利率	1.49615%	1.54306%	0.04691%

(注1)平成18年11月借入4,880,000千円のうち、1,200,000千円は固定金利です。  
(注2)平均利率は期中の加重平均した値の少数点第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金利については、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。



# 貸借対照表(第6期)

期 別 科 目	前 期 (平成20年 4月 30日現在)		当 期 (平成20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						
I 流動資産						
現金及び預金	451,170		637,644		186,473	
信託現金及び信託預金	1,043,264		1,052,376		9,112	
営業未収入金	12,897		9,814		△3,083	
前払費用	73,782		47,844		△25,937	
繰延税金資産	631		292		△338	
未収消費税等	35,856		—		△35,856	
その他流動資産	1,028		862		△166	
流動資産合計 ①	1,618,630	4.0	1,748,834	4.3	130,203	8.0
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	18,542,181		18,642,900			
減価償却累計額	510,433	18,031,747	746,767	17,896,133	△135,614	
信託構築物	756,265		756,975			
減価償却累計額	29,249	727,016	51,714	705,260	△21,755	
信託工具器具備品	14,889		19,733			
減価償却累計額	1,471	13,418	2,337	17,396	3,978	
信託土地	19,653,335		19,654,483		1,147	
有形固定資産合計	38,425,518	94.8	38,273,273	94.5	△152,245	△0.4
2. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		—	
信託差入敷金保証金	493,365		493,365		—	
長期前払費用	46,306		29,810		△16,495	
その他投資その他の資産	106		742		636	
投資その他の資産合計	459,777	1.1	443,918	1.1	△15,859	△3.4
固定資産合計	38,885,296	95.9	38,717,191	95.6	△168,104	△0.4
III 繰延資産						
投資口交付費	38,053		27,102		△10,950	
繰延資産計	38,053	0.1	27,102	0.1	△10,950	△28.8
資産合計	40,541,980	100.0	40,493,128	100.0	△48,851	△0.1

期 別 科 目	前 期 (平成20年 4月 30日現在)		当 期 (平成20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						
I 流動負債 ②						
一年以内返済予定長期借入金	8,800,000		11,500,000		2,700,000	
営業未払金	43,201		13,849		△29,352	
未払金	204,486		251,163		46,676	
未払費用	84,864		85,851		987	
未払法人税等	704		316		△387	
未払消費税等	—		4,437		4,437	
前受金	322		391		68	
デリバティブ負債	1,553		742		△811	
その他流動負債	136		4		△132	
流動負債合計	9,135,270	22.5	11,856,756	29.3	2,721,486	29.8
II 固定負債 ②						
長期借入金	11,490,000		8,790,000		△2,700,000	
信託預り敷金保証金	413,467		402,168		△11,298	
長期未払金	200,000		200,000		—	
固定負債合計	12,103,467	29.9	9,392,168	23.2	△2,711,298	△22.4
負債合計	21,238,737	52.4	21,248,925	52.5	10,188	0.0
純資産の部						
I 投資主資本 ③						
1. 出資総額						
出資総額	18,710,915	46.1	18,710,915	46.2	—	0.0
2. 剰余金						
当期末処分利益	593,269		533,738		△59,531	
剰余金合計	593,269	1.5	533,738	1.3	△59,531	△10.0
投資主資本合計	19,304,184	47.6	19,244,653	47.5	△59,531	△0.3
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△941		△450		491	
評価・換算差額等合計	△941	△0.0	△450	△0.0	491	0.0
純資産合計	19,303,243	47.6	19,244,203	47.5	△59,039	△0.3
負債・純資産合計	40,541,980	100.0	40,493,128	100.0	△48,851	△0.1

- ①有形固定資産 ・第5期取得物件の不動産取得税計上、資本的支出等による簿価の増加： 106百万円（第6期中の物件取得は無し） ⇒ 差引 △152百万円  
 ・減価償却費： 259百万円
- ②有利子負債 ・残高： 20,290百万円（新規借入・元本返済が無かったため第6期期中の変化は無し）
- ③出資金 ・出資総額： 18,710百万円（新投資口発行が無かったため第6期中の変化は無し）

# 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

前期 (自 平成19年11月1日 至 平成20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	11,574,059	345,725	11,919,784	△1,380	11,918,404
当期変動額					
新投資口の発行	7,136,856	—	7,136,856	—	7,136,856
剰余金の分配	—	△345,668	△345,668	—	△345,668
当期純利益金額	—	593,211	593,211	—	593,211
繰延ヘッジ損益	—	—	—	438	438
当期変動額合計	7,136,856	247,543	7,384,399	438	7,384,838
当期末残高	18,710,915	593,269	19,304,184	△941	19,303,243

当期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31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	18,710,915	593,269	19,304,184	△941	19,303,243
当期変動額					
剰余金の分配	—	△593,225	△593,225	—	△593,225
当期純利益金額	—	533,694	533,694	—	533,694
繰延ヘッジ損益	—	—	—	491	491
当期変動額合計	—	△59,531	△59,531	491	△59,039
当期末残高	18,710,915	533,738	19,244,653	△450	19,244,203

## ■ 金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

科目	期 別	前 期	当 期
		自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月 30日	自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日
		金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益		593,269,724	533,738,603
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		593,225,638 (5,494)	533,730,311 (4,943)
III 次期繰越利益		44,086	8,292

## ■ キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

科 目	期 別	前 期	当 期
		自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月 30日	自 平成20年 5月 1日 至 平成20年 10月 31日
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		594,200	534,852
減価償却費		233,541	259,665
投資口交付費償却		10,950	10,950
受取利息		△ 1,414	△1,441
支払利息		146,088	157,830
営業未収入金の増加・減少額		△ 8,513	3,083
前払費用の増加・減少額		△ 28,177	25,937
未収消費税等の増加・減少額		△ 35,856	35,856
未払消費税等の増加・減少額		△ 1,644	4,437
営業未払金の増加・減少額		31,714	△29,352
未払金の増加・減少額		43,592	40,680
長期前払費用の増加・減少額		△ 36,252	16,495
その他		△ 15,380	△1,089
小 計		932,849	1,057,905
利息の受取額		1,414	1,441
利息の支払額		△ 119,024	△156,843
法人税等の支払額		△ 1,140	△1,526
営業活動によるキャッシュ・フロー		814,099	900,977
II 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		△ 15,578,559	△107,420
差入敷金保証金の差入による支出		△ 403,365	—
信託預り敷金保証金の収入		226,082	26,635
信託預り敷金保証金の支出		△ 28,906	△36,741
その他の投資資産の増加・減少額		△ 106	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 15,784,854	△118,162
III 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		8,790,000	—
投資口の発行による収入		7,136,856	—
投資口交付費による支出		△ 24,418	—
分配金の支払額		△ 342,618	△587,229
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,559,818	△587,229
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		589,063	195,585
V 現金及び現金同等物の期首残高		905,370	1,494,434
VI 現金及び現金同等物の期末残高		1,494,434	1,690,020

	当 期 (平成20年10月31日現在)	
総資産額	百万円	40,493
純資産額	百万円	19,244
出資総額	百万円	18,710
発行済投資口数	口	107,977
1口当たり純資産額	円	178,225
分配総額	百万円	533
1口当たり分配金額	円	4,943
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,943)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	%	1.3(2.6)
自己資本利益率	%	2.8(5.5)
自己資本比率	%	47.5
配当性向	%	100.0

### 【その他参考情報】

取得物件数	件	73
総賃貸可能戸数	戸	2,755
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	95,972.06
期末稼働率	%	97.20
当期減価償却費	百万円	259
当期資本的支出額	百万円	75
賃貸NOI (Net Operating Income)	百万円	1,191
1口当たりFFO (Funds from Operation)	円	7,347
FFO倍率	倍	3.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	6.0
支払利息	百万円	157
有利子負債総額	百万円	20,290
期末総資産有利子負債比率	%	50.1
当期運用日数	日	184

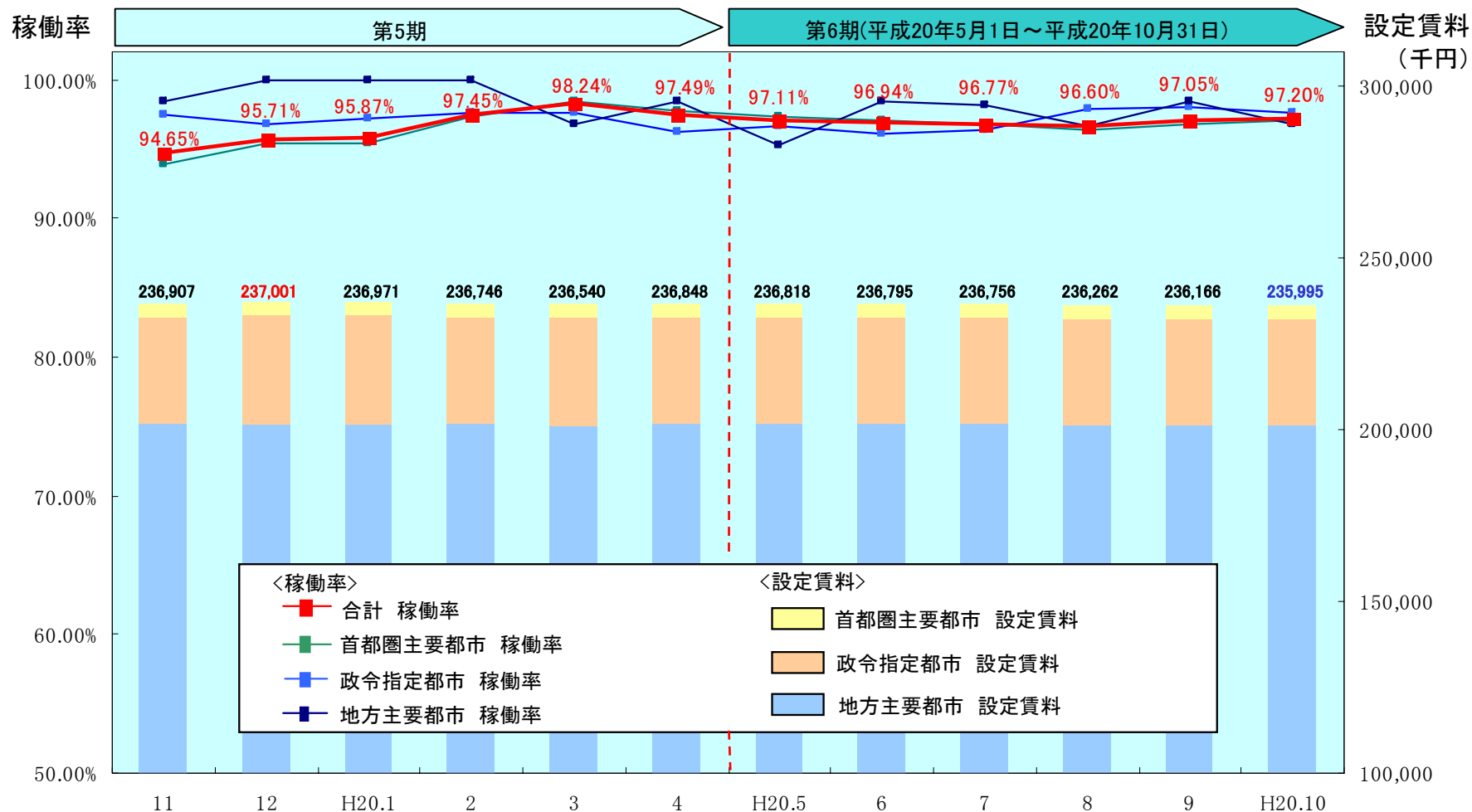
(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して表示しておりますが、「期末稼働率」に限り、小数点第3位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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、事務所および店舗の用途に賃貸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。

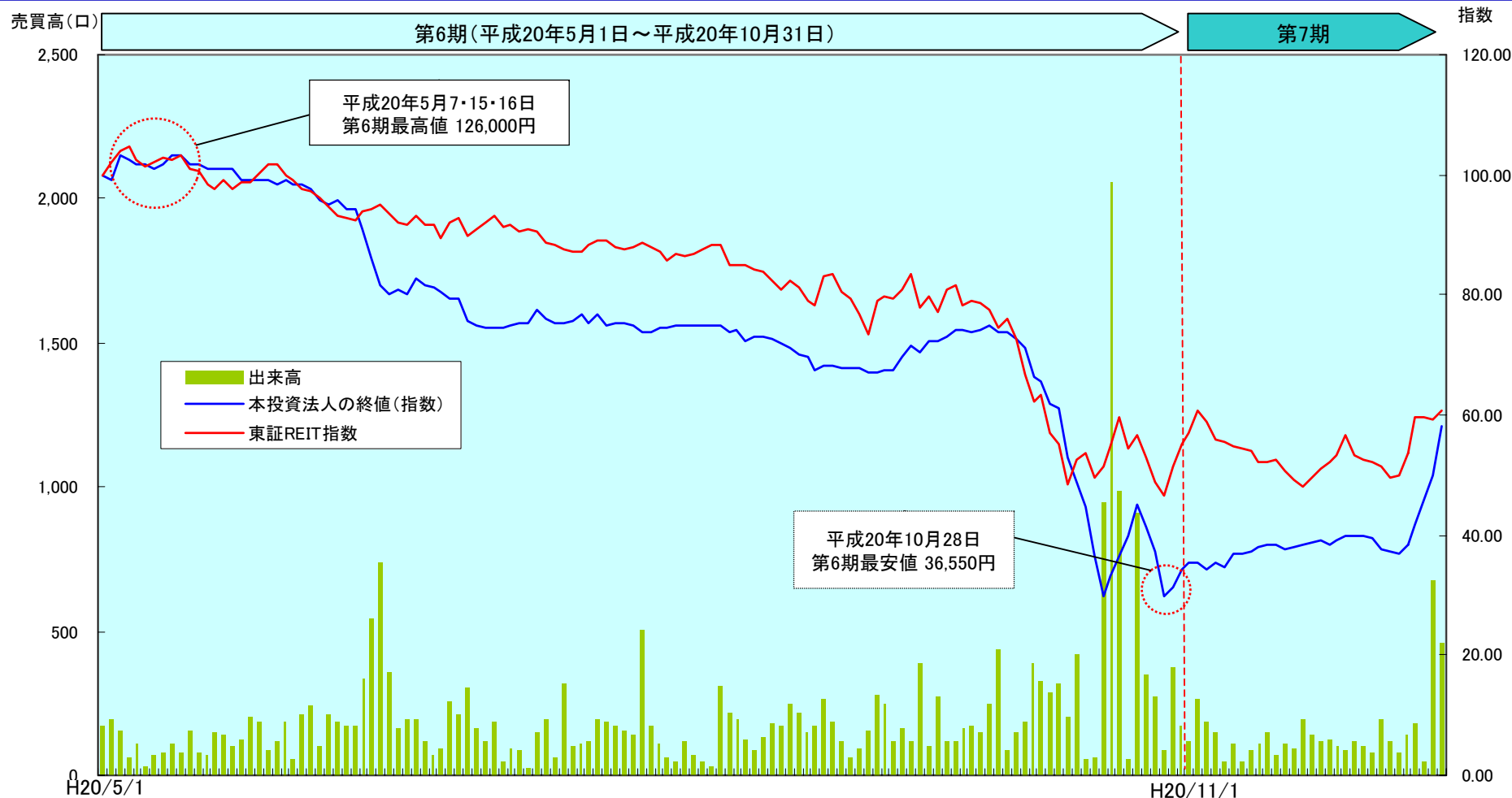
# 運用資産の稼働率・設定賃料の推移(第5期～第6期)



(注1)「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3位を四捨五入しています。  
 (注2)「設定賃料」は、月末時点のポートフォリオ全物件の設定賃料合計を、四捨五入して千円台で表示しています。

- 第6期中のポートフォリオ全体の稼働率は97%前後で推移。5月からゆるやかに下降したが、9月から10月にかけては回復している。
- 第6期中のポートフォリオ全体の設定賃料は、上掲グラフの通り、ほぼ同水準で推移。

# 投資口価格の推移(第6期～第7期)

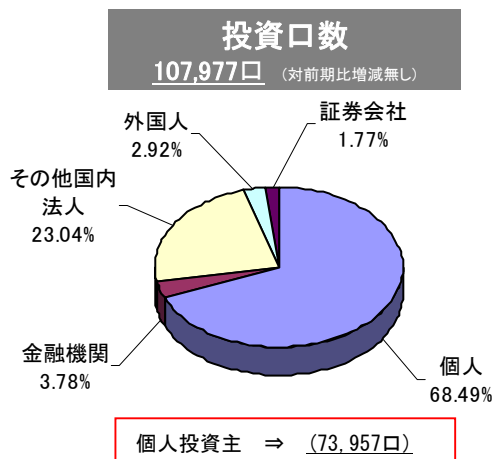
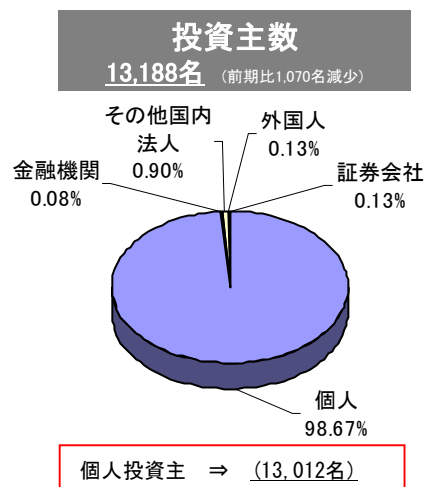


(注1)本グラフでは、本投資法人第6期期初(平成20年5月1日)の投資口価格終値122,000円および同日付東証リート指数1,515.03を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成20年11月28日まで併示されています。

- ①第5期から第6期中における投資口価格の終値ベース最高値は、126,000円(H 20 / 5 / 7・15・16)。最安値は、36,550円(H 20 / 10 / 28)と低調に推移した。
- ②第5・6期中を通して、リファイナンス失敗の懸念により本投資法人含めてJ-REIT銘柄の投資口価格が大幅に値下がりしたが、本書現在、政府系金融機関の融資幅拡大等の報道(平成20年12月12日日経新聞朝刊)等によりその懸念が減退し、投資口価格も回復基調にある。

# 投資主の状況(平成20年10月31日現在)

## ■ 投資主および投資口の構成



## ■ 主要投資主(投資口数上位20名)

順位	氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有割合(%) (注1)
1	スターツアメニティー株式会社	13,834	12.81
2	スターツコーポレーション株式会社	7,617	7.05
3	株式会社南日本銀行	2,295	2.12
4	BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
5	野村證券株式会社	913	0.84
6	BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	778	0.72
7	-(注2)	759	0.70
8	株式会社北陸銀行	545	0.50
9	マネックス証券株式会社自己	517	0.47
10	-(注2)	400	0.37
11	-(注2)	377	0.34
12	-(注2)	370	0.34
12	-(注2)	370	0.34
14	資産管理サービス信託銀行株式会社	361	0.33
15	-(注2)	338	0.31
16	-(注2)	310	0.28
17	-(注2)	309	0.28
18	大和生命保険株式会社	300	0.27
18	-(注2)	300	0.27
18	中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
	合計	32,406	30.01

(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を切捨てて表示しております。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

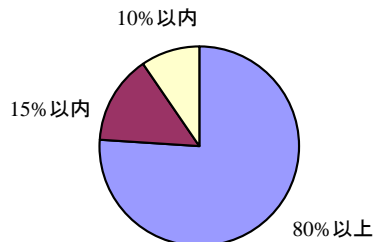
- 個人投資主の割合が高い。⇒ 投資主数割合98.67%、投資口数割合68.49%
- スポンサーであるスターツグループの投資口数割合は19.86%

# 第6期ポートフォリオ概要

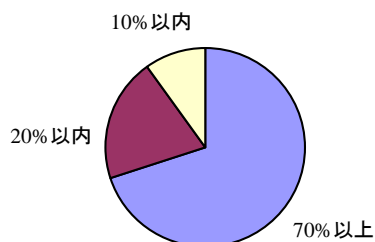
# ポートフォリオデータ

## ■ 目標ポートフォリオ比率

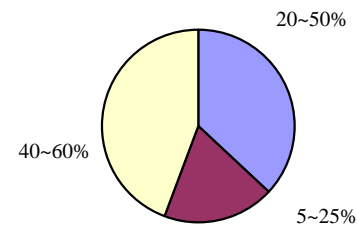
用途別 (価格比率)



地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (面積比率)



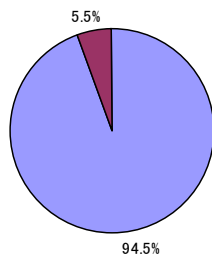
■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション・サービスアパートメント・ホテル □ 高齢者施設

■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 □ 地方主要都市

■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ

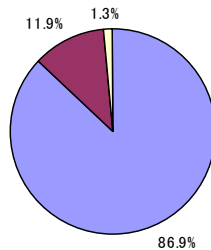
## ■ 第6期末資産 ポートフォリオ 取得価格 36,428百万円(73物件)

用途別 (価格比率)



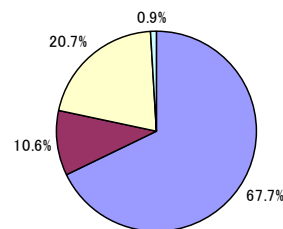
■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション

地域別 (価格比率)



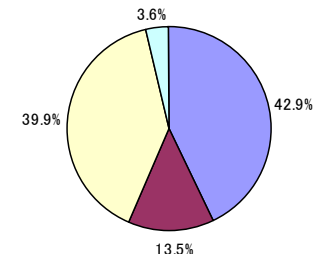
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 □ 地方主要都市

住戸タイプ別 (住戸比率)



■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ □ その他

住戸タイプ別 (面積比率)



■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ □ その他





## 「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

- 多様なライフスタイル等に裏づけされた賃貸住宅等への投資
- 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およ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
- 内部成長における、プロパティマネジメント能力、リーシング能力の有効活用

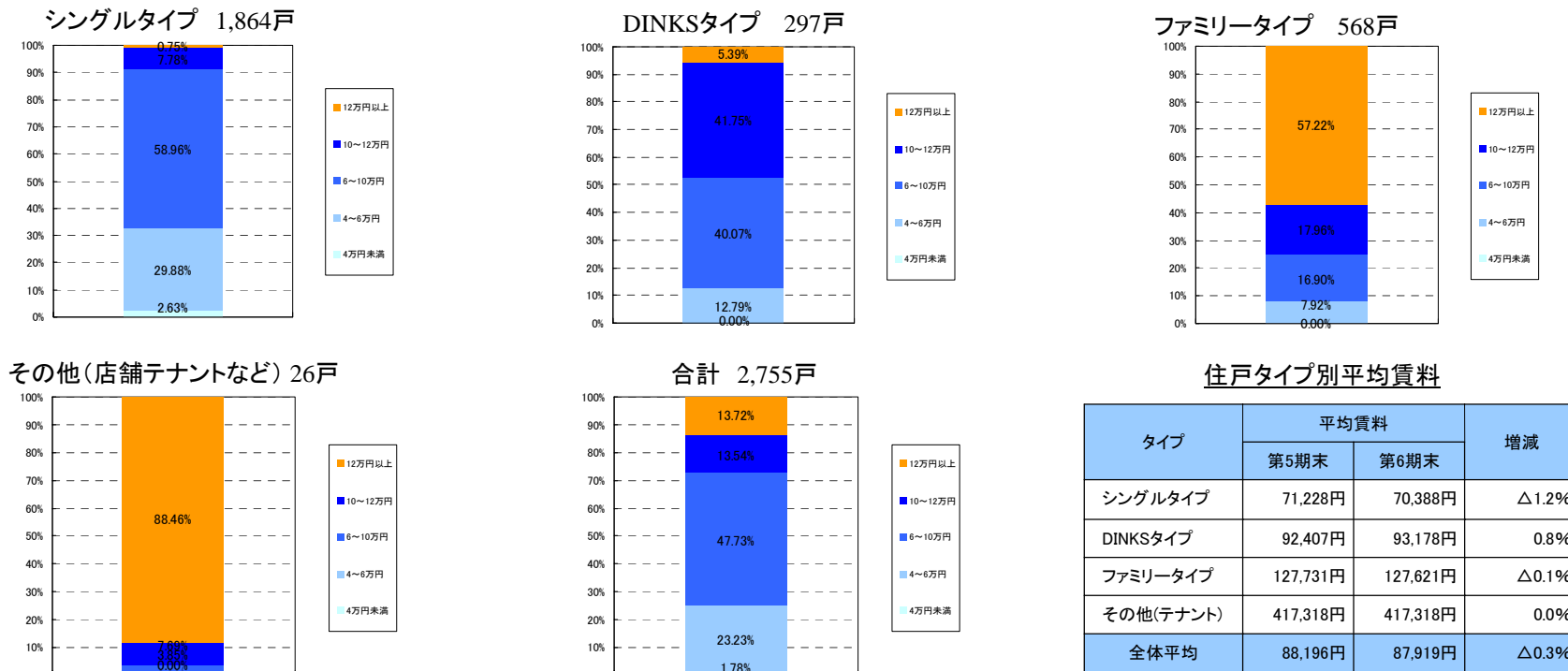
「プロシード(proceed)」とは、スターツグループとの協力関係により運用資産の着実かつ継続的な成長と中長期的かつ安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢を表しています。

# 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

## ■本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、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、**最も需要の多い中間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**と考えています。

## ■本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯



- 本投資法人が平成20年10月31日時点で保有する賃貸住宅について、シングルタイプは 58.96 %、DINKSタイプは 40.07 %が6～10万円の家賃帯になっています。ファミリータイプでは12万円以上の住宅が 57.22 %を占めています。ポートフォリオ合計としては、86.28 %の世帯が12万円未満の月額賃料となっています。
- 平均賃料<sup>(注1)</sup>は、シングルタイプ 70,388 円、DINKSタイプ 93,178 円、ファミリータイプ 127,621 円、その他<sup>(注2)</sup> 417,318 円となっており、全体の平均賃料は 87,919 円です。

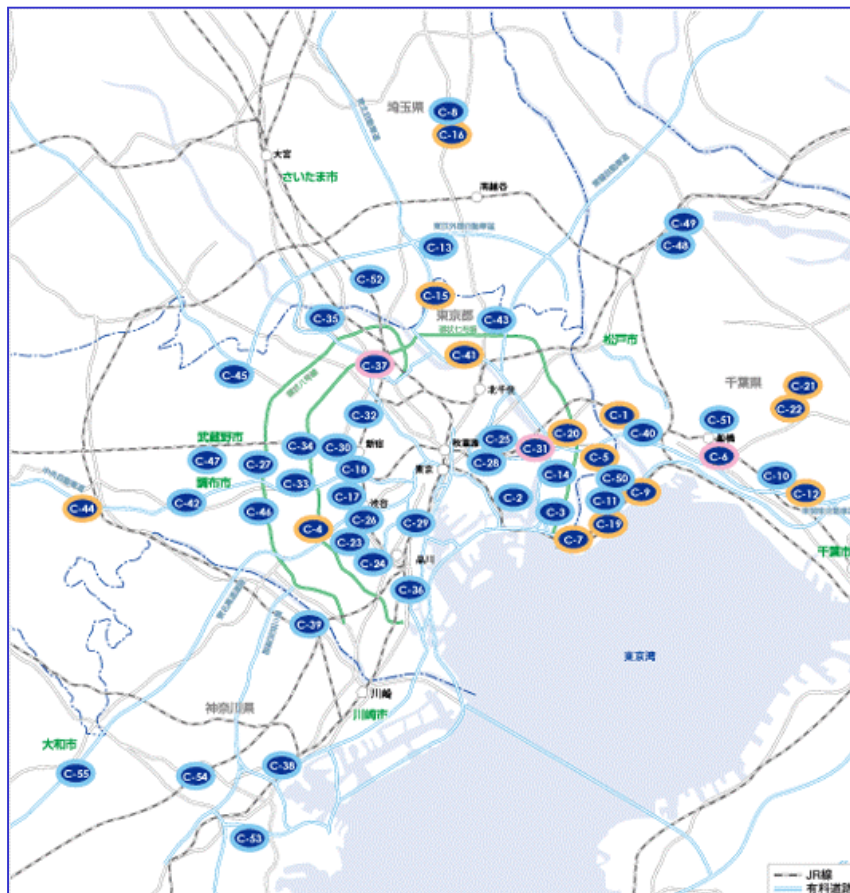
(注1)「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第6期最終日である平成20年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注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 第6期末(平成20年10月31日現在)

## ■ 取得済資産 首都圏主要都市55物件



## ■ 取得済資産 政令指定都市・地方主要都市18物件



- |  |   |  |
|--|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>● C1 プロシード市川</li> <li>● C2 プロシード東陽町</li> <li>● C3 プロシード葛西</li> <li>● C4 プロシード三軒茶屋</li> <li>● C5 プロシード瑞江</li> <li>● C6 プロシード船橋宮本</li> <li>● C7 プロシード南葛西</li> <li>● C8 プロシードせんげん台</li> <li>● C9 プロシード行徳</li> <li>● C10 プロシード幕張本郷</li> <li>● C11 プロシード南行徳</li> <li>● C12 プロシード幕張本郷2</li> <li>● C13 プロシード東川口</li> <li>● C14 プロシード船堀</li> <li>● C15 プロシード竹ノ塚</li> <li>● C16 プロシードせんげん台2</li> <li>● C17 プロシード松涛</li> <li>● C18 プロシード参宮橋</li> <li>● C19 プロシード浦安</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● C20 プロシード新小岩</li> <li>● C21 プロシード八千代線ヶ丘 I</li> <li>● C22 プロシード八千代線ヶ丘 II</li> <li>● C23 プロシード都立大学</li> <li>● C24 プロシード都立大学2</li> <li>● C25 プロシード本所吾妻橋</li> <li>● C26 プロシード目黒青葉台</li> <li>● C27 プロシード杉並宮前</li> <li>● C28 プロシード両国</li> <li>● C29 プロシード三田</li> <li>● C30 プロシード中野新橋</li> <li>● C31 プロシード亀戸</li> <li>● C32 プロシード高田馬場</li> <li>● C33 プロシード新高円寺</li> <li>● C34 プロシード高円寺南</li> <li>● C35 プロシード蓮根</li> <li>● C36 プロシード大井町</li> <li>● C37 プロシード十条</li> <li>● C38 プロシード白楽</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>● G1 プロシード本通</li> <li>● G2 プロシード環状通東</li> <li>● G3 プロシード琴似</li> <li>● G4 プロシード元町</li> <li>● G5 プロシード元町2</li> <li>● R2 プロシード水戸</li> <li>● G8 プロシード太閤通</li> <li>● G11 プロシード穂波町</li> <li>● G13 プロシード新栄</li> <li>● G14 プロシード千代田</li> <li>● R1 プロシード松山</li> <li>● G12 プロシード東大畑</li> <li>● G6 プロシード箱崎宮II</li> <li>● G7 プロシード箱崎宮I</li> <li>● G9 プロシード大橋</li> <li>● G10 プロシード羽河川</li> <li>● G15 プロシード福岡高宮</li> <li>● G16 プロシード大塚公園</li> <li>● G39 プロシード新丸子</li> <li>● C40 プロシード本八幡</li> <li>● C41 プロシード西新井</li> <li>● C42 プロシード調布</li> <li>● C43 プロシードTX六町</li> <li>● C44 プロシード中河原</li> <li>● C45 プロシード大泉学園</li> <li>● C46 プロシード千歳鳥山</li> <li>● C47 プロシード三産</li> <li>● C48 プロシード柏エスト</li> <li>● C49 プロシード柏ノール</li> <li>● C50 プロシード行徳駅前</li> <li>● C51 プロシード船橋本町</li> <li>● C52 プロシード西川口</li> <li>● C53 プロシード弘明寺</li> <li>● C54 プロシード鶴ヶ峰</li> <li>● C55 プロシード相模大塚</li> </ul> |
|--|---|--|

# ポートフォリオ一覧① 首都圏主要都市55物件(平成20年10月31日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	鑑定価格 (千円) (第6期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第6期末時点)	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 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.95	1,101,000	1,115,492	3,322.17	3,003.35	50	41	90.40%	15.7	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.78	701,600	646,768	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00%	14.3	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.89	684,200	687,723	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00%	13.9	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.53	551,700	566,185	1,016.75	913.92	9	8	89.89%	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.65	669,600	616,502	2,076.68	2,002.97	28	22	96.45%	14.3	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	1.15	427,700	426,405	1,673.19	1,626.49	31	1	97.21%	16.5	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.83	279,200	314,507	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00%	16.3	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	0.71	267,400	281,974	1,344.74	1,220.42	43	10	90.76%	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.87	282,400	321,331	1,218.56	1,157.54	20	7	94.99%	14.5	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.77	274,200	284,721	963.00	880.50	34	3	91.43%	12.5	平成1年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.79	267,000	292,717	838.95	838.95	26	6	100.00%	16.7	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	0.61	243,600	226,327	1,104.84	1,104.84	22	10	100.00%	10.9	平成1年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.57	178,600	211,147	648.11	564.11	30	14	87.04%	14.8	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.62	197,700	233,357	479.52	459.54	24	1	95.83%	13.2	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.47	194,000	173,479	860.55	860.55	15	10	100.00%	15.8	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	0.24	94,100	89,759	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	2.57	891,300	950,822	890.22	869.92	40	6	97.72%	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	1.37	441,200	509,685	527.88	505.35	26	0	95.73%	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.18	484,100	489,490	1,786.58	1,786.58	21	8	100.00%	12.2	平成4年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	1.28	485,900	504,361	1,629.07	1,567.25	27	9	96.21%	19.2	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	1.05	402,900	402,063	1,805.76	1,805.76	27	32	100.00%	9.6	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	0.93	362,400	356,248	1,605.12	1,538.24	24	31	95.83%	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	2.17	736,400	801,490	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2	東京都	772,200	2.12	693,800	795,282	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	0.93	344,200	354,916	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	1.28	399,600	494,132	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	1.25	447,500	484,987	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	1.22	433,700	474,109	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	4.22	1,394,600	1,557,718	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	1.75	687,000	672,863	849.08	849.08	50	0	100.00%	11.3	平成4年9月24日

※注記はp21下をご参照ください。

# ポートフォリオ一覧② 首都圏主要都市55物件(平成20年10月31日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	鑑定価格 (千円) (第6期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第6期末時点)	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 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.93	332,000	379,446	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	0.61	231,700	252,233	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	2.04	749,000	797,168	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	0.76	261,600	295,581	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	0.78	268,000	310,364	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	2.59	910,000	1,023,563	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	1.46	506,000	566,102	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	0.66	209,000	279,258	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	1.74	613,000	672,350	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	0.84	287,000	329,034	602.39	602.39	25	3	100.00%	8.7	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井	東京都	5,172,000	14.20	5,343,000	5,330,426	19,890.60	19,524.34	289	146	98.16%	オザリア棟 5.8 アルティア棟 5.4 集会所棟 11.1 保育所棟 12.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.26	451,300	485,000	764.48	764.48	26	0	100.00%	13.8	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.43	147,600	172,338	518.31	492.34	20	2	94.99%	14.8	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	3.13	1,137,000	1,215,514	3,061.94	3,061.94	54	35	100.00%	一番館 13.5 二番館 12.0	平成1年4月1日
C-45	プロシード大泉学園	東京都	268,300	0.74	241,500	290,810	483.43	466.76	29	0	96.55%	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.79	269,800	311,692	449.96	433.89	28	0	96.43%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.31	466,800	510,951	739.48	739.48	47	0	100.00%	10.9	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エースト	千葉県	732,000	2.01	732,000	779,500	1,279.93	1,279.93	44	5	100.00%	11.6	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.89	681,000	737,168	1,391.55	1,361.30	47	0	97.83%	11.9	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.91	312,000	351,911	659.68	659.68	24	3	100.00%	12.9	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.46	513,000	574,735	996.44	896.75	40	0	90.00%	13.1	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	2.42	784,000	937,840	1,630.24	1,300.86	104	2	79.80%	14.3	平成1年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.52	489,000	596,198	1,218.81	1,014.57	76	0	83.24%	18.1	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.98	312,000	383,478	855.00	820.80	50	4	96.00%	13.8	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	0.64	200,000	256,622	741.24	741.24	29	7	100.00%	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計			31,643,200	86.86	31,065,900	33,175,842	76,041.20	73,833.06	2,161	453	97.10%		

※注記はp21下をご参照ください。

# ポートフォリオ一覧③ 政令指定・地方主要都市18物件(平成20年10月31日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	鑑定価格 (千円) (第6期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第6期末時点)	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 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.77	466,700	394,779	2,624.93	2,624.93	67	37	100.00%	12.6	平成1年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	1.07	281,400	238,172	1,183.47	1,183.47	34	5	100.00%	13.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.94	241,200	233,555	1,453.27	1,453.27	28	16	100.00%	11.7	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.68	223,000	152,262	1,120.81	1,120.81	35	9	100.00%	14.0	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.39	127,400	89,471	907.29	907.29	19	6	100.00%	12.1	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.39	104,600	92,825	415.30	415.30	19	0	100.00%	1.2	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.37	93,800	88,219	411.50	411.50	19	0	100.00%	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	406,000	408,292	1,101.56	1,029.92	44	6	93.50%	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.96	231,500	224,139	1,140.00	1,140.00	16	16	100.00%	2.3	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.69	229,100	157,865	1,414.96	1,414.96	38	21	100.00%	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	239,900	282,001	620.22	541.27	10	8	87.27%	12.2	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.24	55,900	62,944	296.61	267.07	9	4	90.04%	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	5.40	780,700	838,727	1,958.44	1,828.69	77	11	93.37%	5.6	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	2.11	295,400	333,330	922.40	922.40	30	4	100.00%	10.4	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	3.09	441,800	497,139	1,312.29	1,263.22	46	10	96.26%	0.7	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	3.09	361,900	490,037	1,128.92	1,066.93	50	8	94.51%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.87	4,580,300	4,580,300	18,011.97	17,591.03	541	161	97.66%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.36	91,500	100,011	695.06	695.06	17	8	100.00%	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	2.62	379,000	413,626	1,223.83	1,162.34	36	7	94.98%	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計			461,600	1.27	470,500	513,637	1,918.89	1,857.40	53	15	96.80%		
ポートフォリオ合計			36,428,500	100.00	36,116,700	38,273,273	95,972.06	93,281.49	2,755	629	97.20%	7.1(注10)	

- (注1)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所および店舗等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、「パス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナント間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「パス・スルーおよび固定賃料」型マスターリース契約ならびに「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、信託受託者とマスターリース会社間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計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、事務所およ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」には、平成20年10月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。
- (注5)「物件番号」は、本投資法人の第5期中取得資産について、「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、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。
- (注8) 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9) 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10) 73物件77棟のポートフォリオPMLは7.1%となっております。

# 第6期の賃貸借契約更新及び新規賃料設定

## ■更新契約

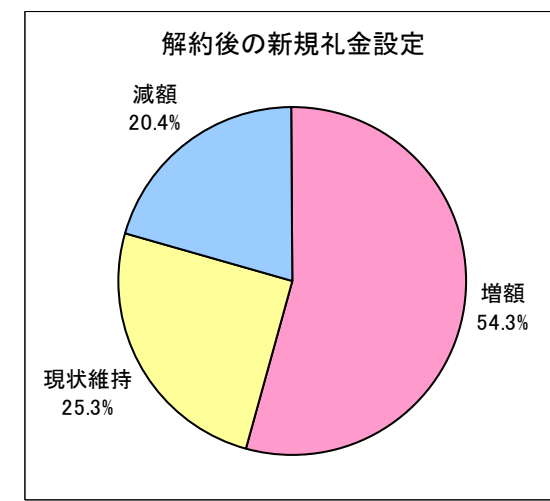
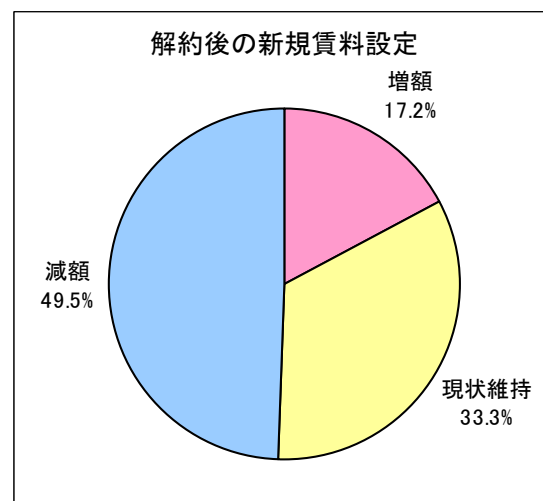
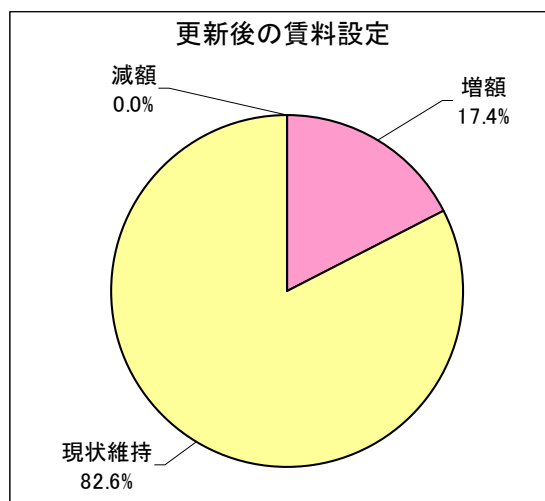
	件数	増減額
増額	26件	41,000円
現状維持	123件	—
減額	0件	0円
合計	149件	41,000円

## ■解約後の賃料設定

	件数	増減額
増額	32件	128,000円
現状維持	62件	—
減額	92件	△702,000円
合計	186件	△574,800円

## ■解約後の礼金設定

	件数	増減額
増額	101件	11,473,000円
現状維持	47件	—
減額	38件	△1,034,700円
合計	186件	10,438,000円



- 契約満了期間の2ヶ月前に、入居者に通知を行うことから更新契約業務は開始させています。この結果、149件の更新契約のうち26件(17.4%)の契約について増額の賃貸条件にて、更新契約を締結しております。
- 従前の入居者との賃貸借契約が、「礼金・敷金なし」の物件を中心に、礼金の設定を推進しています。また、プロシード西新井において、平成20年5月より、底地人である独立行政法人都市再生機構の承認を得て、礼金の設定を行うことが可能となりました。



## 第6期のNOI実績のまとめ

		首都圏主要都市	政令指定都市	地方主要都市	合計
物件数		55棟	16棟	2棟	73棟
取得時点	取得価格 (千円)	31,643,200	4,323,700	461,600	36,428,500
	割合	86.9%	11.9%	1.2%	100.0%
第6期実績	平均稼働率	97.10%	97.66%	96.80%	97.20%
	NOI実績 (千円)	1,017,058	154,939	19,188	1,191,186
	鑑定評価 (千円)	31,065,900	4,580,300	470,500	36,116,700
	割合	86.0%	12.7%	1.3%	100.0%
	NOI利回り (年換算取得価格ベース)	<b>6.4%</b>	<b>7.1%</b>	<b>8.2%</b>	<b>6.5%</b>
	NOI利回り (年換算期末価格ベース)	<b>6.5%</b>	<b>6.7%</b>	<b>8.1%</b>	<b>6.5%</b>

(注1)平均稼働率は、平成20年10月31日現在の、物件エリアごとの各物件の総賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しており、少数第3位を四捨五入しています。

(注2)NOI実績は、千円未満を切り捨てた額を記載しています。

(注3)NOI利回りは、NOI実績を年換算した数値を、取得価額、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。

(注4)物件別NOI利回り等、詳細はP37以降の参考資料にございます。

全体のポートフォリオのNOI利回りは、運用資産の86.9%を占める首都圏主要都市の数値に近い6.5%となっており、他の投資法人と比較しても高めの数値となっている。NOI利回りの高い政令指定都市・地方主要都市の物件を保有していることは、運用資産の分散および全体のNOI利回りを押し上げる機能を果している。



# 主な運用資産 【スタートグループの開発物件】①

## C-41 プロシード西新井

本物件は、スタートグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の日清紡績株式会社工場跡地再開発にあたって、都市再生機構の一般公募プロポーザルに応募・当選して開発を行った大規模賃貸住宅です。全居住建物には免震構造・オール電化システムが採用されており、A棟はペット対応マンション「アルティア」、B棟は女性の視点で開発したDINKS向けマンション「オザリア」となっています。



### ■ 物件概要

所在地：東京都足立区西新井栄町一丁目

構造/階数：(A棟)RC/14F・(B棟)RC/10F

(集会所棟)S/2F・(保育所棟)S/2F

敷地面積：9,900.04㎡

延床面積：22,008.98㎡

総賃貸可能戸数：289戸

総賃貸可能駐車台数：146台

### ■ 建物の特徴

#### ポイント1:敷地内に認可保育所設置

敷地内には、定員70名の認可保育所「西新井きらきら保育園」が開園しています。また20~100名程度の利用が可能な集会所棟、来春にはアルティア内に病院施設が開業し、3施設によって生活利便性・豊かさ・安心が提供されています。



#### ポイント2:次世代型オール電化システム

クリーンで安全なオール電化システムを採用し、快適で環境にもやさしいエコロジー&エコノミーな先進設備を採用しました。



#### ポイント3:災害対策型賃貸マンション

災害時でも安心で安全な暮らしをサポートする「高床免震システム」(特許番号第3730655号:スタートCAM株式会社)を採用しています。

災害時には、敷地内の井戸の水を地域コミュニティに提供し、防災の拠点となる建物を目指しています。



#### ポイント4:カードキーシステム採用

ピッキングに強いカードキーシステム(シャーロックⅡ)を採用しています。カードキーの組み合わせは約43億通り。同じカードは二度と発行しないよう、コンピュータで厳重管理しています。



#### ポイント5:ペット対応マンション「アルティア」

アルティア棟に関しては、ペット用足洗い場やドッグラン施設を有し、ペットブームの中ペットと一緒に暮らす環境を整備しました。アルティアは充実した機能が満載の<ペットと一緒に暮らせる>マンションです。



#### ポイント6:女性の視点の賃貸マンション

オザリア棟に関しては、女性向け情報誌「OZマガジン」を発行するスタート出版株式会社とスタートCAM株式会社が、防犯面でのセキュリティ対策、床面積の広さ、収納スペースの確保に配慮して共同開発致しました。



# 主な運用資産 【スタートグループの開発物件】②



## C-42 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  
敷地面積 164.01㎡  
延床面積 895.46㎡  
総賃貸可能戸数 26  
総賃貸可能駐車場台数 0

- 特徴
- ・京王線調布駅徒歩3分の好立地
  - ・1Fには、「ピタットハウス調布店」が来店
  - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用



## G-13 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  
敷地面積 424.86㎡  
延床面積 2,483.99㎡  
総賃貸可能戸数 77  
総賃貸可能駐車場台数 11

- 特徴
- ・大地震から入居者を守る免震構造を採用
  - ・次世代型オール電化システム採用
  - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用



## C-50 プロシード行徳駅前

所在地 千葉県市川市行徳駅前二丁目  
構造 / 階数 RC/9F  
敷地面積 174.00㎡  
延床面積 742.50㎡  
総賃貸可能戸数 24  
総賃貸可能駐車場台数 3

- 特徴
- ・東京メトロ東西線行徳駅徒歩2分の好立地
  - ・駅周辺の商業利便性の高さを享受
  - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用



## G-14 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  
敷地面積 224.33㎡  
延床面積 1,084.85㎡  
総賃貸可能戸数 30  
総賃貸可能駐車場台数 4

- 特徴
- ・市営地下鉄鶴舞駅徒歩4分の好立地
  - ・近隣には名古屋大学、名古屋工業大学が立地
  - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用

# 今後の運用方針

## 第7期以後の運用のポイント

### ■ リファイナンス

- ◆ 平成20年11月(48億8千万円)、平成20年12月(39億2千万円)にリファイナンスを完了
- ◆ 今後のリファイナンス日程は、平成21年5月(27億円)、平成21年11月(48億8千万円)、平成21年12月(39億2千万円)
- ◆ 既存取引金融機関との良好な取引関係の維持・強化及び、取引先金融機関の拡大
- ◆ 借入金元本の一部返済

### ■ 法令遵守体制整備・内部管理体制整備

- ◆ 平成20年5月から6月の証券取引等監視委員会の検査において、指摘事項は無かったが、引き続き利益相反管理の徹底等を図り、充実に努める

### ■ 内部成長

- ◆ 最適賃料・礼金設定による稼働率・賃貸事業収入の向上
- ◆ 運営コストの見直し、資本的支出の効果的な運用(プロシード西川口、プロシード弘明寺についてエントランス部の更新工事を計画中)

### ■ 外部成長

- ◆ ウェアハウジング機能を活用した、優良物件確保を継続
- ◆ 投資法人組入れ時期の見極め

## 第7期・第8期の運用状況の予想

	第5期実績	第6期実績	第7期予想	前期比 (対第6期比)	第8期予想	前々期比 (対第6期比)
営業期間	自:平成19年11月1日 至:平成20年4月30日	自:平成20年5月1日 至:平成20年10月30日	自:平成20年11月1日 至:平成21年4月30日	—	自:平成21年5月1日 至:平成21年10月30日	—
実質運用日数	182日	184日	181日	△3日(△1.6%)	184日	0日(0%)
取得価格合計	36,428百万円	36,428百万円	36,428百万円	0百万円(0%)	36,428百万円	0百万円(0%)
物件数	73棟	73棟	73棟	0棟(0%)	73棟	0棟(0%)
期末稼働率	97.5%	97.2%	—	—	—	—
総賃貸可能面積	95,972.06㎡	95,972.06㎡	95,972.06㎡	0㎡(0%)	95,972.06㎡	0㎡(0%)
営業収益	1,480百万円	1,473百万円	1,487百万円	△14百万円(△1.0%)	1,473百万円	△0百万円(△0.0%)
経常利益	589百万円	534百万円	459百万円	△75百万円(△14.0%)	471百万円	△63百万円(△11.8%)
当期純利益	593百万円	533百万円	459百万円	△74百万円(△13.9%)	470百万円	△63百万円(△11.8%)
1口当たり分配金	5,494円	4,943円	4,250円	△693円(△14.0%)	4,355円	△588円(△11.9%)
発行済み口数	107,977口	107,977口	107,977口	0口(0%)	107,977口	0口(0%)
期末時点平均築年数	9.29年	9.79年	10.29年	—	10.79年	—

(注1)表中および欄外に「百万円」単位の項目は、百万円を未満を切り捨てて表記しています。

(注2)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、当期純利益および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。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。

(注3)「期末時点平均築年数」は、それぞれ各期末時点のポートフォリオ内各物件築年数を、取得価額で加重平均した数値を記載しています。

### <第7期・第8期の運用状況の予想の前提条件> 物件数:第6期末保有の73物件規模でのポートフォリオの継続

#### 第7期の主な減益要因

- ・固定資産税: 28百万円
  - ・投資主総会・株券電子化: 8百万円
  - ・融資関連手数料: 34百万円
  - ・支払利息: 8百万円
- ⇒合計 78百万円減益 (一口当り分配金減少額 722円)

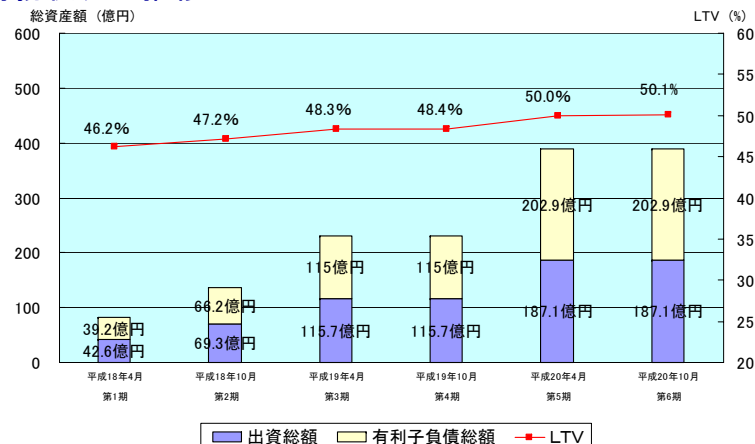
# 財務の状況

## ■ 借入金の明細(平成20年12月16日時点)

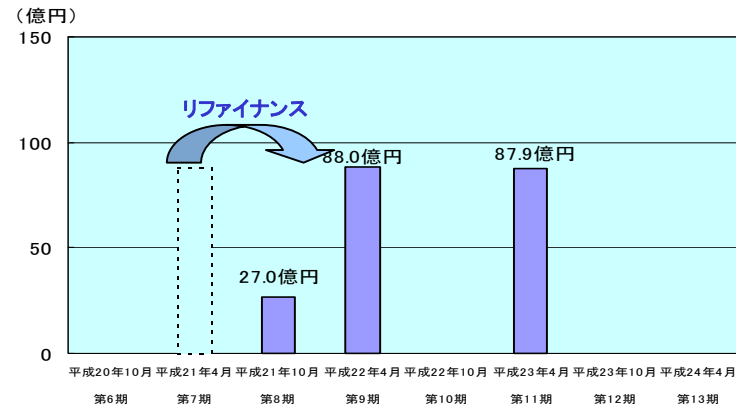
	借入先	借入残高 (千円)	利率 (年率)	借入日	返済期限 (注1)	担保	
短期借入金	りそな銀行	1,960,000	1.86833%	平成20年 12月1日	平成21年 12月1日	有担保 変動金利	
	あおぞら銀行	1,960,000					
	<b>計3,920,000</b>						
	りそな銀行	1,340,000	1.82333%	平成20年 11月21日	平成21年 11月21日		
あおぞら銀行	1,340,000						
千葉銀行	1,200,000						
武蔵野銀行	1,000,000						
<b>計4,880,000</b>							
長期借入金 (期限1年内)	りそな銀行	1,350,000	1.56750%	平成18年 5月2日	平成21年 5月1日	有担保 変動金利	
	あおぞら銀行	1,350,000					
<b>計2,700,000</b>							
長期借入金	りそな銀行	324,000	1.50167%	平成19年 11月30日	平成22年 11月30日	有担保 変動金利	
	あおぞら銀行	2,906,000					
	千葉銀行	1,165,000					
	武蔵野銀行	1,295,000					
<b>計5,690,000</b>							
長期借入金	りそな銀行	176,000	1.50167%	平成19年 11月30日	平成22年 11月30日	有担保 変動金利	
	あおぞら銀行	1,584,000					
	千葉銀行	635,000					
	武蔵野銀行	705,000					
<b>計3,100,000</b>							
合計		20,290,000	—	—	—	—	

(注1)返済期限が休日になる場合は、弁済日はその翌日になります。ただし、翌銀行営業日が翌月に繰越しとなる場合には、その直前営業日となります。

## ■ 財務状況の推移



## ■ 返済期限の分散状況



## ■ 投資法人債

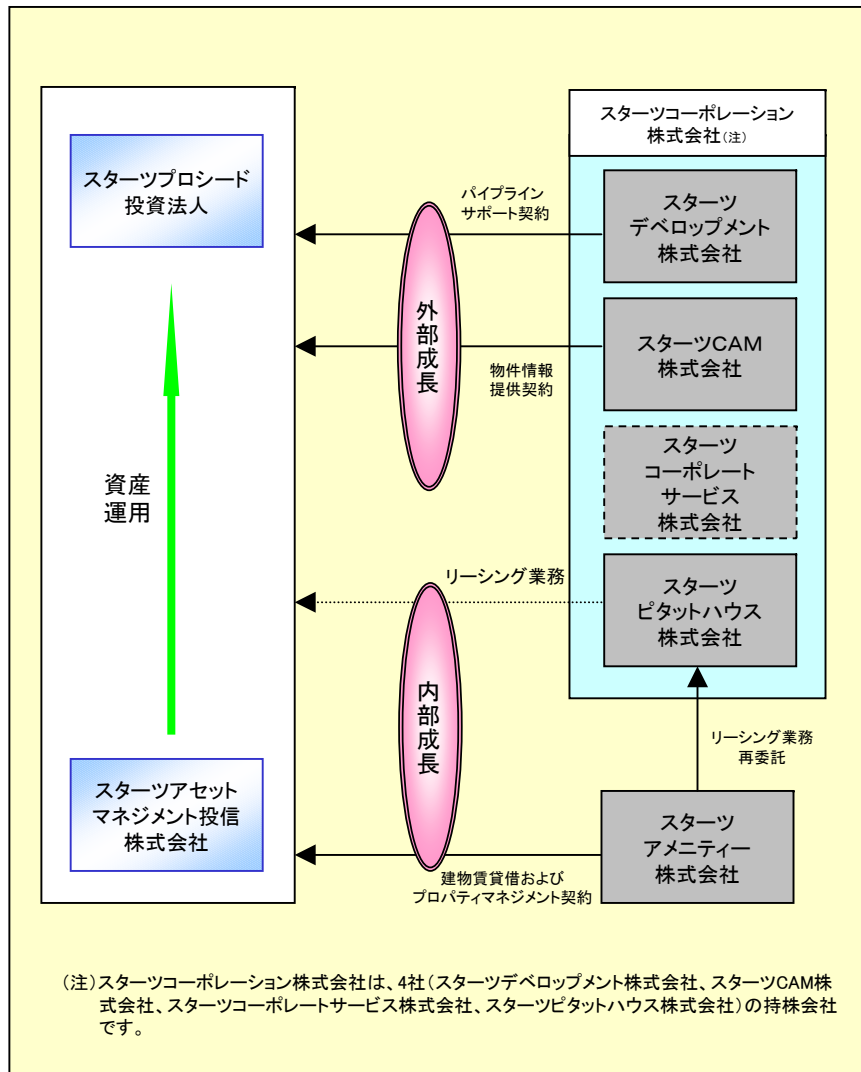
該当事項はありません。

平成20年11月21日に48.8億円のリファイナンスが完了(返済期限 平成21年11月21日)。

平成20年12月1日に39.2億円のリファイナンスが完了(返済期限 平成21年12月1日)。



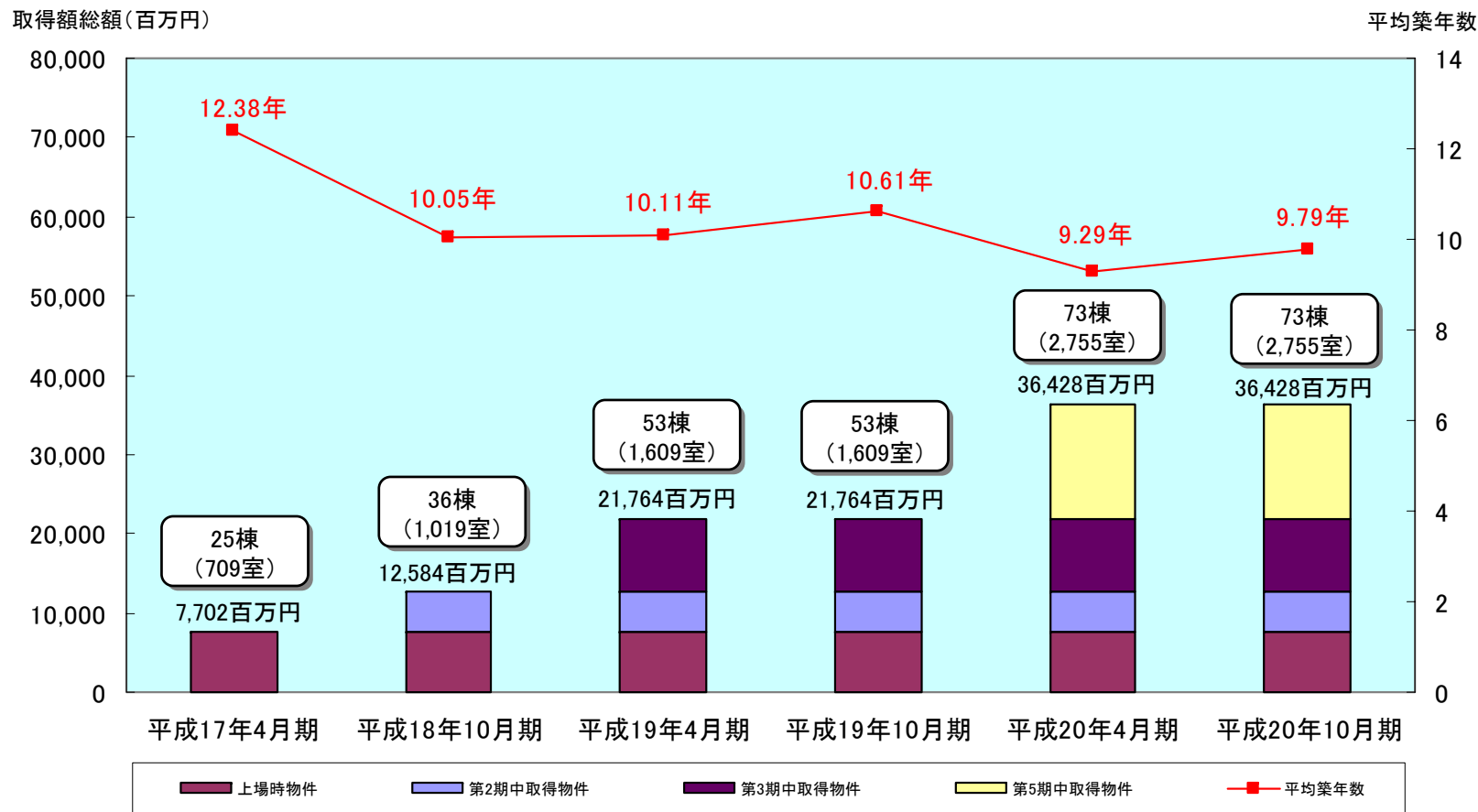
## ■スタートグループとの協力関係



- ✓ 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。

# 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ト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
- 一般流通市場からの物件取得

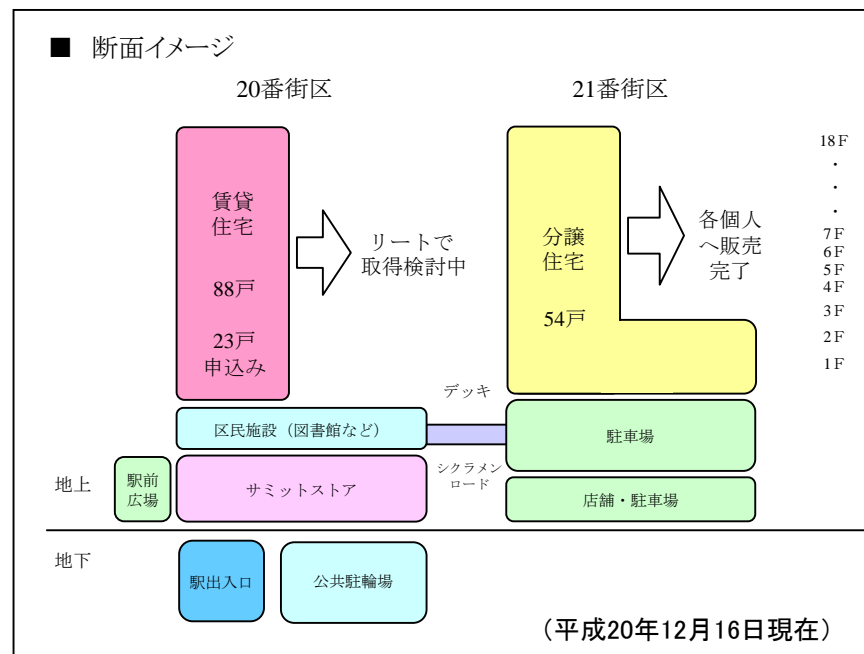


(注1) 表中の「百万円」単位の項目は、百万円未満を切り捨てて表記しています。

(注2) 平均築年数については、各期末時点での保有物件の新築後経過年数を、取得価格で加重平均し、少数第3位を四捨五入して表示しております。



# 大規模プロジェクト ～篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト(平成20年5月15日竣工・運営開始)～



## 20番街区 地上18階・地下2階

駅前広場・駅出入口、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

駐車場、商業・業務施設、分譲住宅

### ■ 特徴・アピールポイント

今後発展の見込まれる篠崎駅周辺エリアの中心

都営新宿線篠崎駅と地下道直通

駅前の賑わいを誘発する駅前広場の設置

図書館をはじめとした区民施設との合築

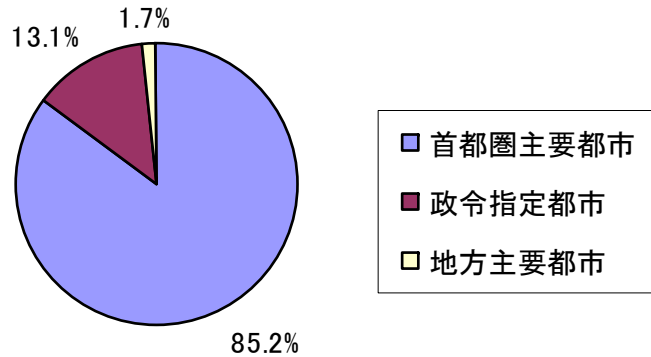
「サミットストア」の出店による利便性の向上



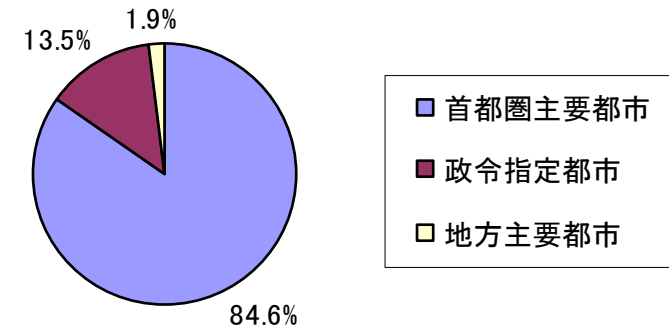
# 参考資料 ～ 第6期運用実績 ～

# 運用資産の分析(エリア別)

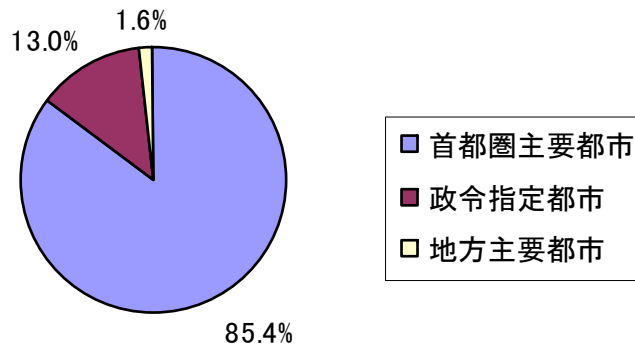
(A) 賃貸事業収益



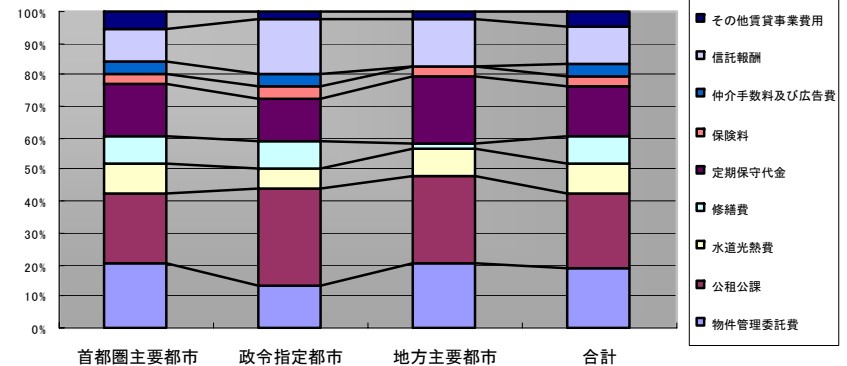
(B) 賃貸事業費用



(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)

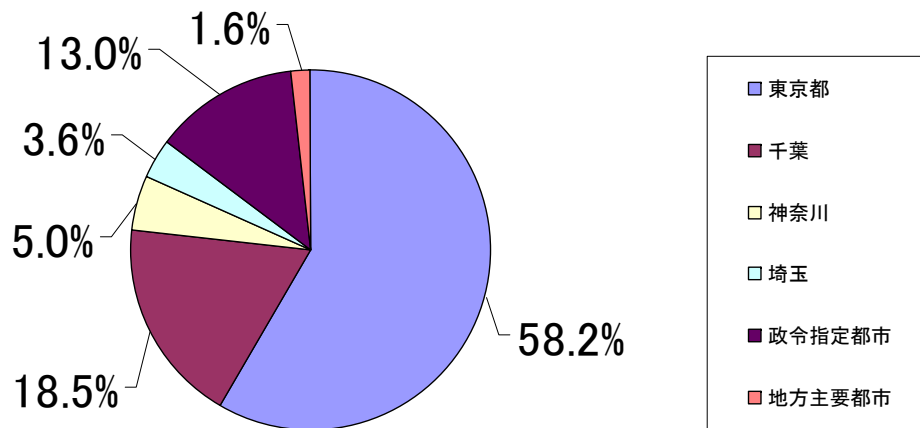


賃貸事業費用内訳の構成

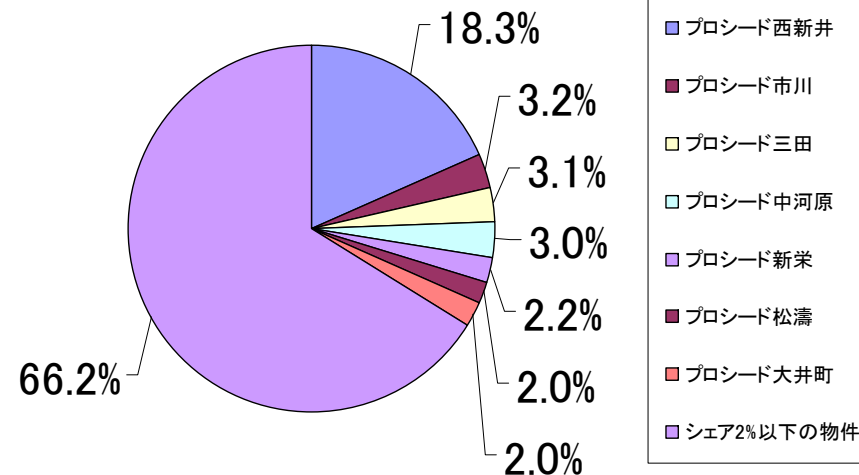


# 運用資産のNOI(Net Operation Income)に基づいたポートフォリオの分散状況

賃貸事業収支の地域別構成



賃貸事業収支における主要物件のシェア



- ポートフォリオ全体のNOIに東京都内所在物件が占める割合が60%近くあり、次いで千葉県18.5%、神奈川県5.0%となっている。
- ② 各物件のNOIが、ポートフォリオ全体のNOIに占める割合は、15%超の物件が1物件、3.2%~2.0%の物件が6物件、2%未満の物件が66物件となっている。

# 地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第6期実績)

	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(千円)	31,643,200	4,323,700	461,600	36,428,500
総賃貸可能戸数	2,161戸	541戸	53戸	2,755戸
(A)賃貸事業収益	1,255,612	193,080	24,412	1,473,105
賃貸料収入	1,202,564	187,201	23,139	1,412,905
その他収入	53,047	5,879	1,272	60,199
(B)賃貸事業費用	238,553	38,141	5,223	281,918
物件管理委託費	41,309	4,908	1,078	47,296
公租公課	45,748	11,297	1,426	58,472
水道光熱費	19,606	2,341	469	22,416
修繕費	17,602	3,332	86	21,022
定期保守代金	33,120	4,917	1,098	39,136
保険料	7,429	1,440	161	9,032
仲介手数料及び広告費	8,303	1,290	-	9,593
信託報酬	20,260	6,575	800	27,635
その他賃貸事業費用	45,172	2,037	104	47,314
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	1,017,058	154,939	19,188	1,191,186
(D)減価償却	215,292	38,902	5,469	259,665
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	801,766	116,036	13,718	931,521
(F)資本的支出	45,504	29,909	-	75,413
(G)NCF=(C)-(F)	971,554	125,029	19,188	1,115,772
年換算NOI利回り(対取得価格)	6.4%	7.1%	8.2%	6.5%

(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) 首都圏主要都市物件の「その他賃貸事業費用」には、(C-41)プロシード西新井の借地代32,130千円が算入されております。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ①

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名称	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
物件写真					
取得価格(千円)	1,076,000	646,700	688,700	555,900	602,600
所在地	市川市新田二丁目	江東区南砂二丁目	江戸川区中葛西五丁目	世田谷区三軒茶屋二丁目	江戸川区南篠崎町三丁目
構造	RC/7F	RC/9F	RC/10F	RC/6F・B1F	RC/6F
建築時期	平成9年4月1日	平成15年1月31日	平成15年3月1日	平成2年6月29日	平成3年6月20日
総賃貸可能戸数	50戸	45戸	57戸	9戸	28戸
(A)賃貸事業収益	45,816	23,278	25,746	20,917	26,902
賃貸料収入	43,216	23,137	25,674	17,997	25,628
その他収入	2,599	141	72	2,920	1,274
(B)賃貸事業費用	7,984	2,166	5,172	5,518	6,276
物件管理委託費	2,049	111	1,630	890	1,200
公租公課	1,368	1,305	1,450	925	2,081
水道光熱費	455	-	363	640	631
修繕費	1,726	100	83	513	875
定期保守代金	1,105	124	1,065	1,038	657
保険料	250	110	144	193	191
仲介手数料及び広告費	190	-	-	428	20
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	439	13	34	523	219
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	37,831	21,112	20,574	15,399	20,626
(D)減価償却	6,090	4,321	5,013	1,652	2,717
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	31,741	16,791	15,561	13,746	17,909
(F)資本的支出	28,678	-	-	-	217
(G)NCF=(C)-(F)	9,153	21,112	20,574	15,399	20,409
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.0%	6.5%	5.9%	5.5%	6.8%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ②

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名称	プロシード船橋宮本	プロシード南葛西	プロシードせんげん台	プロシード行徳	プロシード幕張本郷
物件写真					
取得価格(千円)	419,900	303,500	259,200	315,600	279,300
所在地	船橋市宮本一丁目	江戸川区南葛西六丁目	越谷市千間台西二丁目	市川市入船	千葉市花見川区幕張本郷六丁目
構造	SRC/10F	RC/6F	RC/5F	RC/4F	RC/4F
建築時期	平成3年6月24日	平成5年3月12日	平成3年5月31日	昭和63年3月15日	平成1年2月22日
総賃貸可能戸数	31戸	16戸	43戸	20戸	34戸
(A)賃貸事業収益	20,896	15,305	14,757	13,172	13,938
賃貸料収入	19,398	13,682	14,316	12,443	12,710
その他収入	1,497	1,622	440	729	1,227
(B)賃貸事業費用	4,290	4,320	3,693	2,555	3,515
物件管理委託費	918	638	660	600	584
公租公課	636	1,159	881	388	357
水道光熱費	856	482	306	147	1,054
修繕費	465	531	286	362	289
定期保守代金	690	708	619	326	367
保険料	154	111	109	70	77
仲介手数料及び広告費	117	10	10	90	20
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	52	279	419	170	399
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	16,605	10,985	11,063	10,616	10,423
(D)減価償却	2,410	1,755	1,648	1,113	1,256
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,195	9,230	9,415	9,503	9,166
(F)資本的支出	-	367	-	126	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,605	10,617	11,063	10,490	10,423
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.8%	7.2%	8.5%	6.7%	7.4%

(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。



# 各物件の収益状況(第6期実績) ③

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名称	プロシード南行徳	プロシード幕張本郷2	プロシード東川口	プロシード船堀	プロシード竹ノ塚
物件写真					
取得価格(千円)	287,300	223,400	206,500	226,100	169,400
所在地	市川市福栄三丁目	千葉市花見川区幕張本郷五丁目	川口市戸塚東一丁目	江戸川区船堀五丁目	足立区入谷二丁目
構造	RC/4F・B1F	S/4F	RC/3F	RC/4F	S/3F
建築時期	平成2年2月6日	平成1年9月24日	平成5年3月15日	平成3年10月11日	平成6年3月10日
総賃貸可能戸数	26戸	22戸	30戸	24戸	15戸
(A)賃貸事業収益	13,618	11,728	9,970	12,390	9,231
賃貸料収入	12,905	11,079	9,671	9,332	8,958
その他収入	713	649	299	3,058	273
(B)賃貸事業費用	2,593	2,368	3,504	4,281	2,033
物件管理委託費	614	530	451	425	429
公租公課	393	404	733	414	618
水道光熱費	191	118	378	1,146	102
修繕費	324	173	622	1,338	86
定期保守代金	339	462	735	278	259
保険料	76	87	73	42	78
仲介手数料及び広告費	10	20	20	20	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	244	171	90	216	58
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	11,025	9,360	6,465	8,109	7,197
(D)減価償却	1,086	1,027	1,013	782	880
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,938	8,332	5,452	7,326	6,316
(F)資本的支出	-	111	-	2,073	-
(G)NCF=(C)-(F)	11,025	9,248	6,465	6,035	7,197
年換算NOI回り(対取得価格比)	7.6%	8.3%	6.2%	7.1%	8.4%

(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。



# 各物件の収益状況(第6期実績) ④

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名称	プロシードせんげん台2	プロシード松濤	プロシード参宮橋	プロシード浦安	プロシード新小岩
物件写真					
取得価格(千円)	86,700	937,400	497,600	431,400	465,200
所在地	越谷市千間台西五丁目	渋谷区松濤二丁目	渋谷区代々木三丁目	浦安市富士見一丁目	江戸川区松島二丁目
構造	S/3F	RC/12F	RC/7F	RC/5F	RC/7F
建築時期	平成3年4月3日	平成17年11月18日	平成17年7月22日	平成4年6月4日	平成3年3月15日
総賃貸可能戸数	12戸	40戸	26戸	21戸	27戸
(A)賃貸事業収益	5,398	28,726	13,820	22,224	23,387
賃貸料収入	5,322	26,897	12,770	20,607	21,779
その他収入	76	1,828	1,050	1,617	1,607
(B)賃貸事業費用	1,342	4,992	3,365	4,204	6,463
物件管理委託費	257	1,257	587	1,016	1,072
公租公課	314	650	440	621	1,274
水道光熱費	44	419	150	369	466
修繕費	52	251	359	467	1,187
定期保守代金	127	989	648	708	1,296
保険料	55	106	42	145	155
仲介手数料及び広告費	-	651	695	176	275
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	90	300	75	335	369
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	4,055	23,733	10,455	18,019	16,923
(D)減価償却	571	3,382	1,280	2,325	1,795
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,483	20,351	9,174	15,694	15,128
(F)資本的支出	-	-	-	1,288	1,879
(G)NCF=(C)-(F)	4,055	23,733	10,455	16,731	15,044
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.3%	5.0%	4.2%	8.3%	7.2%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑤

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名称	プロシード八千代線ヶ丘Ⅰ	プロシード八千代線ヶ丘Ⅱ	プロシード都立大学	プロシード都立大学Ⅱ	プロシード本所吾妻橋
物件写真					
取得価格(千円)	383,600	339,000	790,400	772,200	339,800
所在地	八千代市緑が丘二丁目	八千代市緑が丘二丁目	目黒区八雲一丁目	目黒区平町一丁目	墨田区東駒形四丁目
構造	RC/3F	RC/3F	RC/11F	RC/7F	RC/7F
建築時期	平成9年2月12日	平成9年2月12日	平成18年3月13日	平成18年9月7日	平成18年7月7日
総賃貸可能戸数	27戸	24戸	37戸	36戸	19戸
(A)賃貸事業収益	19,397	16,296	24,066	21,573	11,322
賃貸料収入	18,704	15,733	22,122	21,456	11,322
その他収入	692	562	1,943	117	-
(B)賃貸事業費用	3,156	3,095	4,357	1,415	862
物件管理委託費	894	753	1,033	-	-
公租公課	689	629	578	717	375
水道光熱費	219	129	218	-	-
修繕費	143	191	269	107	-
定期保守代金	562	524	883	72	-
保険料	120	107	99	98	66
仲介手数料及び広告費	-	200	686	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	160	192	222	19	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	16,240	13,200	19,708	20,157	10,459
(D)減価償却	1,773	1,492	2,614	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,467	11,707	17,094	16,462	7,925
(F)資本的支出	-	110	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,240	13,090	19,708	20,157	10,459
年換算NOI利回り(対取得価格比)	8.4%	7.7%	4.9%	5.2%	6.1%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑥

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名称	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
物件写真					
取得価格(千円)	466,700	454,900	443,900	1,537,200	638,800
所在地	目黒区青葉台三丁目	杉並区宮前一丁目	墨田区緑一丁目	港区芝二丁目	中野区弥生町二丁目
構造	RC/6F・B1F	RC/6F	RC/7F	RC/10F	RC/5F
建築時期	平成15年3月27日	平成16年1月26日	平成15年3月15日	平成18年2月6日	平成4年9月24日
総賃貸可能戸数	24戸	29戸	27戸	72戸	50戸
(A)賃貸事業収益	12,192	13,834	14,846	40,937	19,956
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	-	46	116	-	-
(B)賃貸事業費用	1,125	1,296	1,266	3,805	1,282
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	495	779	766	1,236	865
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	-
定期保守代金	144	-	-	-	-
保険料	65	97	79	205	91
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	19	19	1,962	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	11,066	12,537	13,580	37,132	18,673
(D)減価償却	1,916	2,508	2,674	6,158	1,835
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,150	10,029	10,905	30,974	16,838
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	11,066	12,537	13,580	37,132	18,673
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.7%	5.5%	6.1%	4.8%	5.8%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑦

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺	プロシード高円寺南	プロシード蓮根
物件写真					
取得価格(千円)	339,000	223,700	742,100	277,400	284,000
所在地	江東区亀戸九丁目	新宿区高田馬場三丁目	杉並区堀ノ内三丁目	杉並区高円寺南五丁目	板橋区蓮根一丁目
構造	RC/6F	RC/4F	RC/5F	RC/4F	RC/4F
建築時期	平成6年3月23日	平成3年10月24日	平成2年8月31日	平成1年10月2日	平成3年7月17日
総賃貸可能戸数	23戸	17戸	57戸	20戸	29戸
(A)賃貸事業収益	10,968	7,667	23,298	8,326	9,371
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	6	47	186	28	29
(B)賃貸事業費用	1,121	602	1,436	644	973
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	722	247	787	284	504
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	214	-	84
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	73	29	109	34	59
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13	13	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	9,847	7,065	21,861	7,681	8,397
(D)減価償却	1,720	529	1,987	432	1,099
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,126	6,535	19,874	7,249	7,297
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	9,847	7,065	21,861	7,681	8,397
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.8%	6.3%	5.8%	5.5%	5.9%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑧

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名称	プロシード大井町	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子	プロシード本八幡
物件写真					
取得価格(千円)	944,000	533,000	241,000	635,000	307,000
所在地	品川区東大井五丁目	北区上十条四丁目	横浜市神奈川区白幡南町	川崎市中原区小杉町一丁目	市川市南八幡五丁目
構造	RC/5F・B1F	RC/8F	RC/3F	RC/4F	S/10F
建築時期	平成4年4月13日	平成1年6月15日	平成3年7月19日	昭和63年9月12日	平成16年1月9日
総賃貸可能戸数	59戸	30戸	27戸	46戸	25戸
(A)賃貸事業収益	25,270	16,449	8,646	17,694	12,454
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,511
その他収入	100	87	-	258	942
(B)賃貸事業費用	2,018	1,483	644	764	2,570
物件管理委託費	-	-	-	-	538
公租公課	1,465	921	277	360	339
水道光熱費	-	-	-	-	130
修繕費	100	108	-	-	310
定期保守代金	-	-	-	-	562
保険料	127	106	42	79	82
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	82
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	34	12	12	122
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	23,251	14,965	8,001	16,930	9,884
(D)減価償却	3,300	1,766	1,007	1,308	3,759
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	19,950	13,198	6,993	15,622	6,124
(F)資本的支出	-	333	5,880	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	23,251	14,632	2,121	16,930	9,884
年換算NOI回り(対取得価格比)	4.9%	5.6%	6.6%	5.3%	6.4%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑨

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名称	プロシード西新井	プロシード調布	プロシードTX六町	プロシード中河原	プロシード大泉学園
物件写真					
取得価格(千円)	5,172,000	460,500	156,800	1,141,000	268,300
所在地	足立区西新井栄町一丁目	調布市布田一丁目	足立区東保木間一丁目	府中市分梅町五丁目	練馬区東大泉四丁目
構造	(A)RC/14F・(B)RC/10F (C)S/2F・(D)S/2F	RC/10F	RC/4F	(A)RC/5F・(B)RC/3F	RC/4F
建築時期	平成19年7月20日	平成19年2月17日	平成3年6月21日	平成1年4月1日	平成3年11月26日
総賃貸可能戸数	289戸	26戸	20戸	54戸	29戸
(A)賃貸事業収益	284,942	18,253	7,240	43,875	10,199
賃貸料収入	276,988	17,508	6,832	42,623	9,575
その他収入	7,953	744	407	1,252	624
(B)賃貸事業費用	67,130	5,221	2,088	7,791	2,656
物件管理委託費	12,986	811	262	1,670	361
公租公課	5,192	960	379	2,280	414
水道光熱費	3,734	188	116	631	169
修繕費	1,374	81	258	546	470
定期保守代金	7,017	751	512	1,595	522
保険料	1,987	91	43	238	49
仲介手数料及び広告費	1,392	247	-	239	190
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	33,045	1,689	165	241	127
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	217,811	13,032	5,151	36,084	7,543
(D)減価償却	93,064	3,574	561	4,102	768
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	124,746	9,457	4,590	31,981	6,774
(F)資本的支出	-	-	105	2,069	-
(G)NCF=(E)-(F)	217,811	13,032	5,046	34,014	7,543
年換算NOI利回り(対取得価格比)	8.4%	5.6%	6.5%	6.3%	5.6%

(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) (C-41)プロシード西新井の「その他賃貸事業費用」には、第6期支払地代32,130千円が算入されています。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑩

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名称	プロシード千歳鳥山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト	プロシード柏ノール	プロシード行徳駅前
物件写真					
取得価格(千円)	289,600	477,200	732,000	689,000	331,000
所在地	世田谷区上祖師谷二丁目	三鷹市下連雀三丁目	柏市柏三丁目	柏市柏五丁目	市川市行徳駅前五丁目
構造	RC/4F	RC/5F	RC/9F	RC/7F	RC/9F
建築時期	昭和63年12月8日	昭和63年12月16日	平成19年2月13日	平成19年2月13日	平成19年9月4日
総賃貸可能戸数	28戸	47戸	44戸	47戸	24戸
(A)賃貸事業収益	10,350	17,063	24,444	21,999	12,049
賃貸料収入	9,711	16,920	22,867	21,355	11,719
その他収入	639	143	1,576	643	329
(B)賃貸事業費用	3,034	2,019	3,768	3,737	2,250
物件管理委託費	376	676	635	585	547
公租公課	324	815	701	752	344
水道光熱費	172	-	392	458	216
修繕費	843	80	242	225	-
定期保守代金	486	-	784	810	638
保険料	44	84	113	119	73
仲介手数料及び広告費	309	-	476	362	10
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	127	13	73	73	19
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	7,315	15,043	20,675	18,261	9,798
(D)減価償却	489	1,055	4,586	4,942	3,353
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	6,826	13,988	16,089	13,318	6,444
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NOF=(C)-(F)	7,315	15,043	20,675	18,261	9,798
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.0%	6.3%	5.6%	5.3%	5.9%

(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。






# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑪

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名称	プロシード船橋本町	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰	プロシード相模大塚
物件写真					
取得価格(千円)	531,700	881,000	552,000	356,000	234,000
所在地	船橋市本町六丁目	川口市並木四丁目	横浜市南区中里一丁目	横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目	大和市桜森二丁目
構造	RC/6F	SRC/10F	RC/4F	RC/5F-B1F	RC/4F
建築時期	平成18年7月19日	平成1年2月10日	昭和63年5月12日	平成3年3月12日	平成3年4月5日
総賃貸可能戸数	40戸	104戸	76戸	50戸	29戸
(A)賃貸事業収益	22,620	30,091	22,005	15,032	9,648
賃貸料収入	20,066	27,013	19,235	13,921	9,292
その他収入	2,554	3,077	2,769	1,110	356
(B)賃貸事業費用	3,868	8,803	5,411	3,225	2,979
物件管理委託費	547	1,044	763	535	357
公租公課	593	1,692	542	406	887
水道光熱費	188	2,000	1,773	343	198
修繕費	167	793	409	293	187
定期保守代金	635	1,731	875	732	732
保険料	84	162	120	85	75
仲介手数料及び広告費	299	703	107	178	60
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	953	324	470	301	130
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	18,752	21,287	16,593	11,807	6,669
(D)減価償却	3,552	3,022	3,090	1,585	1,299
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	15,199	18,265	13,502	10,222	5,370
(F)資本的支出	-	1,763	499	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	18,752	19,524	16,093	11,807	6,669
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.0%	4.8%	6.0%	6.6%	5.7%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑫

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名称	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似	プロシード元町	プロシード元町2
物件写真					
取得価格(千円)	386,000	233,700	204,900	148,700	85,500
所在地	札幌市白石区本通十八丁目	札幌市東区北十六条東十五丁目	札幌市西区山の手三条四丁目	札幌市東区北二十二条東十六丁目	札幌市東区北二十条東十九丁目
構造	SRC/10F	RC/7F	SRC/10F	RC/8F	RC/5F
建築時期	平成1年3月14日	平成2年10月23日	平成3年10月21日	平成3年2月20日	平成2年12月11日
総賃貸可能戸数	67戸	34戸	28戸	35戸	19戸
(A)賃貸事業収益	20,110	11,346	10,853	8,921	5,344
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	141	-	38	10	23
(B)賃貸事業費用	2,454	1,368	2,391	1,388	1,031
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,746	868	1,064	891	575
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	91	7	828	16	7
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	204	80	114	66	36
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	-
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	13	13	19	13	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,655	9,977	8,462	7,533	4,312
(D)減価償却	2,644	1,760	1,601	1,271	651
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	15,010	8,217	6,861	6,261	3,661
(F)資本的支出	-	117	22,265	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	17,655	9,860	-13,803	7,533	4,312
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.1%	8.5%	8.2%	10.0%	10.0%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑬

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名称	プロシード箱崎宮Ⅱ	プロシード箱崎宮Ⅰ	プロシード太閤通	プロシード大橋	プロシード那珂川
物件写真					
取得価格(千円)	85,000	81,300	403,400	208,500	150,400
所在地	福岡市東区箱崎四丁目	福岡市東区箱崎四丁目	名古屋市中村区太閤通四丁目	福岡市南区大橋三丁目	筑紫郡那珂川町片縄二丁目
構造	RC/4F	RC/4F	RC/7F	RC/5F	RC/6F
建築時期	平成3年7月30日	平成3年5月1日	平成18年3月15日	平成10年2月13日	平成2年7月24日
総賃貸可能戸数	19戸	19戸	44戸	16戸	38戸
(A)賃貸事業収益	4,213	3,924	17,414	9,661	10,142
賃貸料収入	4,187	3,923	16,381	9,659	10,142
その他収入	26	1	1,033	1	-
(B)賃貸事業費用	817	757	3,790	937	1,306
物件管理委託費	-	-	754	-	-
公租公課	148	141	645	454	816
水道光熱費	-	-	323	-	-
修繕費	228	179	205	-	13
定期保守代金	-	-	918	-	-
保険料	28	24	131	98	90
仲介手数料及び広告費	-	-	363	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	12	12	83	19	21
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,396	3,167	13,623	8,723	8,835
(D)減価償却	762	663	4,865	1,667	1,055
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,633	2,503	8,758	7,056	7,780
(F)資本的支出	-	-	-	-	1,056
(G)NCF=(E)-(F)	3,396	3,167	13,623	8,723	7,779
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.9%	7.7%	6.7%	8.3%	11.7%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑭

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名称	プロシード穂波町	プロシード東大畑	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
物件写真					
取得価格(千円)	275,000	53,100	792,500	309,300	453,600
所在地	名古屋市千種区穂波町三丁目	新潟市中央区東大畑通一番町	名古屋市中区新栄一丁目	名古屋市中区千代田二丁目	福岡市南区野間一丁目
構造	RC/4F	RC/4F	RC/12F	RC/11F	RC/10F
建築時期	平成18年3月27日	平成3年11月27日	平成19年2月28日	平成19年3月20日	平成19年3月12日
総賃貸可能戸数	10戸	9戸	77戸	30戸	46戸
(A)賃貸事業収益	9,120	3,264	33,243	14,381	17,210
賃貸料収入	8,636	3,264	30,698	13,936	16,791
その他収入	484	-	2,544	445	419
(B)賃貸事業費用	1,853	1,541	6,618	3,587	3,938
物件管理委託費	413	145	1,507	642	793
公租公課	249	151	1,263	590	1,228
水道光熱費	78	111	600	214	174
修繕費	222	331	194	97	182
定期保守代金	214	334	1,344	749	821
保険料	50	30	192	88	128
仲介手数料及び広告費	240	-	547	86	52
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	36	567	718	156
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	7,267	1,722	26,624	10,794	13,271
(D)減価償却	2,511	369	8,811	3,645	4,693
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	4,756	1,353	17,813	7,148	8,578
(F)資本的支出	-	6,470	-	-	-
(G)NOF=(C)-(F)	7,267	-4,747	26,624	10,794	13,271
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.2%	6.4%	6.7%	6.9%	5.8%

(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。

# 各物件の収益状況(第6期実績) ⑮

物件番号	G-16	R-1	R-2
物件名称	プロシード大濠公園	プロシード松山	プロシード水戸
物件写真			
取得価格(千円)	452,800	77,900	383,700
所在地	福岡市中央区荒戸一丁目	松山市梅味四丁目	水戸市大町三丁目
構造	RC/7F	RC/5F	RC/8F
建築時期	平成9年3月21日	平成3年8月31日	平成19年1月7日
総賃貸可能戸数	50戸	17戸	36戸
(A)賃貸事業収益	13,928	6,022	18,389
賃貸料収入	13,220	5,790	17,349
その他収入	708	232	1,040
(B)賃貸事業費用	4,357	1,636	3,587
物件管理委託費	651	269	808
公租公課	465	328	1,098
水道光熱費	837	303	165
修繕費	727	79	7
定期保守代金	536	204	893
保険料	74	38	122
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	750	400	400
その他賃貸事業費用	314	13	91
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	9,571	4,385	14,802
(D)減価償却	1,928	669	4,800
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,643	3,716	10,002
(F)資本的支出	-	-	-
(G)NCF=(E)-(F)	9,571	4,385	14,802
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.2%	11.2%	7.7%

(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。

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ご購入にあたっては、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、万全を期しておりますが、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ございますので、予めご了承ください。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。