

スターツプロシード投資法人

第2期(平成18年5月～平成18年10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18年12月22日

■ 第2期決算ハイライト		■ 今後の運用方針	
➢ 第2期の軌跡	3	➢ 第2期の運用状況の予想	29
➢ 第2期決算サマリー	4	➢ スターツグループとの協力関係	30
■ 第2期決算内容		➢ スターツグループの概要	31
➢ 損益計算書	6	➢ 外部成長戦略①	32
➢ 貸借対照表	7	➢ 外部成長戦略②	33
➢ 投資主等変動計算書金銭の分配に係る計算書/CF計算書	8	➢ 外部成長シナリオ	34
➢ 主要な経営指標	9	➢ 内部成長戦略①	35
➢ 運用資産の稼働率の推移	10	➢ 内部成長戦略②	36
➢ 投資口価格の推移	11	➢ 稼働率向上への取組み	39
➢ 投資主の状況	12	➢ 経費削減への取組み	40
		➢ 今後の課題	41
■ ポートフォリオ概要		~ 参考資料 ~	
➢ 本投資法人の特色	14	■ 第2期運用実績	
➢ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性	15	➢ ポートフォリオデータ	44
➢ 住戸タイプ別家賃帯まとめ	17	➢ 運用資産の分析(エリア別)	45
➢ 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	18	➢ 運用資産のNOI比較	46
➢ ポートフォリオ一覧(平成18年10月31日時点36物件)	19	➢ 主な運用資産の概要	47
		➢ 意思決定フロー/利益相反対策	48
■ 平成18年11月の公募増資による物件取得		■ スポンサーグループの概要と今後の展望	
➢ 第3期物件取得のポイント	21	➢ スターツグループの事業展開	50
➢ 第3期取得物件一覧(平成18年11月22日取得16物件)	22	➢ スターツの免震建物	51
➢ ポートフォリオマップ(平成18年12月22日現在)	23	➢ 単身女性向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」	52
➢ ポートフォリオデータ	24	➢ 大規模プロジェクト①	53
➢ 第3期取得資産の概要	25	➢ 大規模プロジェクト②	54

第2期決算ハイライト

第2期の軌跡

	H18 3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	
全体	第1期		第2期(平成18年5月1日～平成18年10月31日) 184日						第3期		
運用資産	25物件 7,702百万円		5/2 11物件取得 11物件 4,881百万円						11/22 16物件取得 16物件 8,872百万円		
ファイナンス	投資口数 (22,377口)		公募増資 13,500口 (35,877口)		第三者割当 1,000口 (36,877口)				公募増資 25,700口 (62,577口)		第三者割当 1,000口 (63,577口)
	借入 3,920百万円 (LTV 48%) (3,920百万円)		2,700百万円 (LTV 49%) (6,620百万円)						借入 4,880百万円 (LTV 50%) (11,500百万円)		

(注)括弧の中の数値は、累計を表しています。

第2期決算サマリー

	第2期実績	期初予想 (平成18年4月6日発表)
営業日数	184日	184日
実質運用日数	184日	184日
営業収益	564百万円	562百万円
経常利益金額	219百万円	213百万円
当期純利益金額	218百万円	212百万円

総資産額	14,039百万円	—
有利子負債総額	6,620百万円	—
純資産額	7,149百万円	—

期末投資口価格	187,000円	—
発行済投資口数	36,877口	—
期末時価総額	6,895百万円	—
分配金総額	218百万円	—
1口当たり分配金	5,927円	5,770円

■ 第2期実績

営業収益	564百万円
当期純利益金額	218百万円
一口当たり分配金	5,927円

■ 第2期末保有資産の概要

取得価格合計	12,584,800千円
物件数	36棟
総賃貸可能面積	42,055.23㎡
総賃貸可能戸数	1,019室
総賃貸可能駐車場台数	373台
稼働率(平成18年10月31日)	95.09%

第2期決算内容

損益計算書

期 別 科 目	当 期 自 平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日		前 期 自 平成17年5月 2日 至 平成18年4月30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	564,925	① 564,925	311,320	311,320	253,605	81.5	
2. 営業費用							
貸貸事業費用	198,948	②	105,005				
資産運用報酬	50,846		25,022				
資産保管委託報酬	4,487		6,173				
一般事務委託報酬	13,176		14,248				
役員報酬	2,400		4,800				
その他営業費用	25,348	295,207	1,409	156,659	138,547	88.4	
営業利益金額		269,718		154,661	115,057	74.4	
3. 営業外収益							
受取利息	58		1				
還付加算金	213	272	14,481	14,483	△ 14,211	△ 98.1	
4. 営業外費用							
支払利息	33,469	③	14,757				
融資関連費用	12,838		7,094				
新投資口発行費	—		2,311				
新投資口公開関連費	—		24,317				
新投資口発行費償却	2,938	④	—				
創業費償却	—		28,350				
その他	1,156	50,402	—	76,830	△ 26,427	△ 34.4	
経常利益金額		219,588		92,314	127,273	137.9	
税引前当期純利益金額		219,588		92,314	127,273	137.9	
法人税、住民税及び事業税	995		1,468				
法人税等調整額	10	1,005	△ 29	1,438	△ 432	△ 30.1	
当期純利益金額		218,582		90,876	127,706	140.5	
前期繰越利益		3		—	3		
当期末処分利益		218,586		90,876	127,709	140.5	

①「貸貸事業収入」

・首都圏主要都市	427,530千円 (75.7%)
・政令指定都市	127,792千円 (22.6%)
・地方主要都市	9,603千円 (1.7%)

②「貸貸事業費用」の項目

・委託管理費	24,282千円
・公租公課	19,126千円
・修繕費	22,336千円
・定期保守代金	20,169千円
・募集経費	12,610千円
・減価償却費	66,190千円
・その他	34,235千円

③「支払利息」

・借入金①	3,920,000千円(上場時)
・借入利率 (平均利率)	1.10957%
・借入金②	2,700,000千円(平成18年5月)
・借入利率 (平均利率)	0.85273%

(注)平均利率は期中の加重平均を記載しております。

④「新投資口発行費償却」

平成18年4月の公募増資に関する新投資口発行費17,628千円を3年間で償却

貸借対照表

科目	当期 (平成18年10月31日現在)		前期 (平成18年4月30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	443,270		18,189		425,081	
信託現金及び信託預金	418,076		350,895		67,181	
営業未収入金	3,835		3,846		△ 11	
前払費用	28,154		26,486		1,667	
繰延税金資産	19		29		△ 10	
未収消費税等	6,698		19,581		△ 12,882	
その他流動資産	1,322		1,115		206	
流動資産合計	901,377	6.4	420,144	5.0	481,233	114.5
II 固定資産						
1.有形固定資産						
信託建物	5,586,991		3,770,586			
減価償却累計額	97,479	5,489,512	34,024	3,736,562	1,752,950	①
信託構築物	86,016		28,939			
減価償却累計額	3,270	82,745	716	28,223	54,521	
信託工具器具備品	9,136		173			
減価償却累計額	186	8,949	6	166	8,783	
信託土地	7,498,372		4,248,519		3,249,853	
有形固定資産合計	13,079,580	93.2	8,013,471	94.4	5,066,108	63.2
2.投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		—	
長期前払費用	33,408		40,973		△ 7,565	
投資その他の資産合計	43,408	0.3	50,973	0.6	△ 7,565	△14.8
固定資産合計	13,122,988	93.5	8,064,444	95.0	5,058,543	62.7
III 繰延資産						
新投資口発行費	14,691		—		14,691	②
繰延資産計	14,691	0.1	—	—	14,691	—
資産合計	14,039,057	100.0	8,484,589	100.0	5,554,468	65.5

①第2期取得物件
・ 11物件 取得価格合計 4,881,900千円 ・ 取得原価に算入した経費 139,527千円

②新投資口発行費の繰延資産計上 (今期より)

③有利子負債
・ 残高 6,620,000千円

④出資金 (出資の部から純資産の部へ)
・ 新投資口発行 (5/1) 2,487,537千円 (13,500口)
・ 第三者割当 (5/31) 184,262千円 (1,000口)
・ 出資総額2,671,799千円増

科目	当期 (平成18年10月31日現在)		前期 (平成18年4月30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						
営業未払金	18,111		9,464		8,647	
未払金	53,394		63,587		△ 10,193	
未払費用	30,439		14,757		15,682	
未払法人税等	983		1,467		△ 484	
前受金	210		—		210	
その他流動負債	13		14		△0	
流動負債合計	103,153	0.8	89,291	1.0	13,861	15.5
II 固定負債						
長期借入金	6,620,000	③	3,920,000		2,700,000	
信託預り敷金保証金	166,389		125,291		41,098	
固定負債合計	6,786,389	48.3	4,045,291	47.7	2,741,098	67.8
負債合計	6,889,542	49.1	4,134,582	48.7	2,754,959	66.6
純資産の部						
I 投資主資本						
1.出資総額						
出資総額	6,930,929	49.4	—	—	6,930,929	④
2.剰余金						
当期末処分利益	218,586		—		218,586	
剰余金合計	218,586	1.5	—	—	218,586	—
投資主資本合計	7,149,515	50.9	—	—	7,149,515	—
純資産合計	7,149,515	50.9	—	—	7,149,515	—
負債・純資産合計	14,039,057	100.0	—	—	14,039,057	—
出資の部						
I 出資総額						
出資総額	—	—	4,259,130	50.2	△ 4,259,130	④
II 剰余金						
当期末処分利益	—	—	90,876		△ 90,876	
剰余金合計	—	—	90,876	1.1	△ 90,876	—
出資合計	—	—	4,350,006	51.3	△ 4,350,006	—
負債・出資合計	—	—	8,484,589	100.0	△ 8,484,589	—

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5月1日 至 平成18年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	
		当期末処分利益		
前期末残高	4,259,130	90,876	4,350,006	4,350,006
当期変動額				
新投資口の発行	2,671,799	-	2,671,799	2,671,799
剰余金の分配	-	△ 90,872	△ 90,872	△ 90,872
当期純利益金額	-	218,582	218,582	218,582
当期変動額合計	2,671,799	127,709	2,799,508	2,799,508
当期末残高	6,930,929	218,586	7,149,515	7,149,515
前期末残高	4,259,130	90,876	4,350,006	4,350,006

■金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	
	当 期	前 期
	自平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	自平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30日
	金額（円）	金額（円）
I 当期末処分利益	218,586,103	90,876,356
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	218,569,979 (5,927)	90,872,997 (4,061)
III 次期繰越利益	16,124	3,359

■キャッシュフロー計算書

科 目	期 別	
	当 期	前 期
	自平成18年 5月 1日 至 平成18年10月31日	自平成17年 5月 2日 至 平成18年 4月30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	219,588	92,314
減価償却費	66,189	34,747
新投資口発行費償却	2,938	-
受取利息	△58	△1
支払利息	33,469	14,757
営業未収入金の増加・減少額	11	△3,846
前払費用の増加・減少額	△1,667	△26,486
未収消費税等の増加・減少額	12,882	△19,581
営業未払金の増加・減少額	8,647	9,464
未払金の増加・減少額	△13,137	63,587
長期前払費用の増加・減少額	7,565	△40,973
その他	2	△1,101
小 計	336,429	122,880
利息の受取額	58	1
利息の支払額	△17,787	-
法人税等の支払額	△1,479	0
営業活動によるキャッシュ・フロー	317,221	122,882
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	△5,132,298	△8,048,218
差入敷金保証金の支出	-	△10,000
信託預り敷金保証金の収入	65,032	137,443
信託預り敷金保証金の支出	△23,934	△12,152
投資活動によるキャッシュ・フロー	△5,091,200	△7,932,927
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	2,700,000	3,920,000
投資口の発行による収入	2,671,799	4,259,130
新投資口発行費による支出	△17,629	-
分配金の支払額	△87,928	-
財務活動によるキャッシュ・フロー	5,266,241	8,179,130
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額	492,262	369,084
V 現金及び現金同等物の期首残高	369,084	-
VI 現金及び現金同等物の期末残高	861,347	369,084

主要な経営指標

	当 期 (平成18年10月31日現在)	
総資産額	百万円	14,039
純資産額	百万円	7,149
出資総額	百万円	6,930
発行済投資口数	口	36,877
1口当たり純資産額	円	193,875
分配総額	百万円	218
1口当たり分配金額	円	5,927
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,927)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	%	1.9 (3.9)
自己資本利益率	%	3.8 (7.5)
自己資本比率	%	50.9
配当性向	%	99.9

【その他参考情報】

取得物件数	件	36
総賃貸可能戸数	戸	1,019
総賃貸可能面積	m ²	42,055.23
期末稼働率	%	95.1
当期減価償却費	百万円	66
当期資本的支出額	百万円	31
賃貸NOI (Net Operating Income)	百万円	318
1口当たりFFO (Funds from Operation)	円	7,722
FFO倍率	倍	12.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	9.5
支払利息	百万円	33
有利子負債総額	百万円	6,620
期末総資産有利子負債利率	%	47.2
当期運用日数	日	184

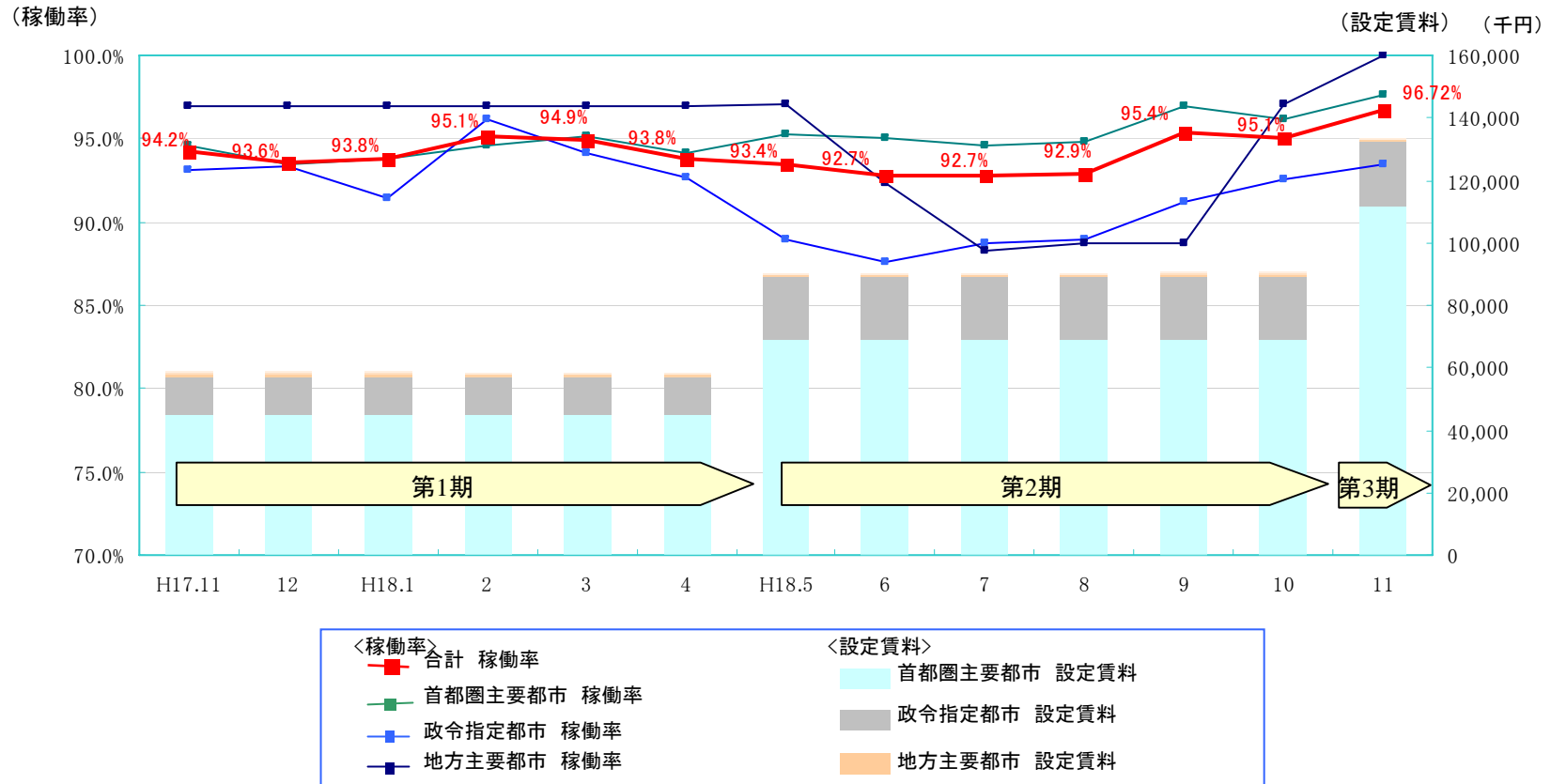
(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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。

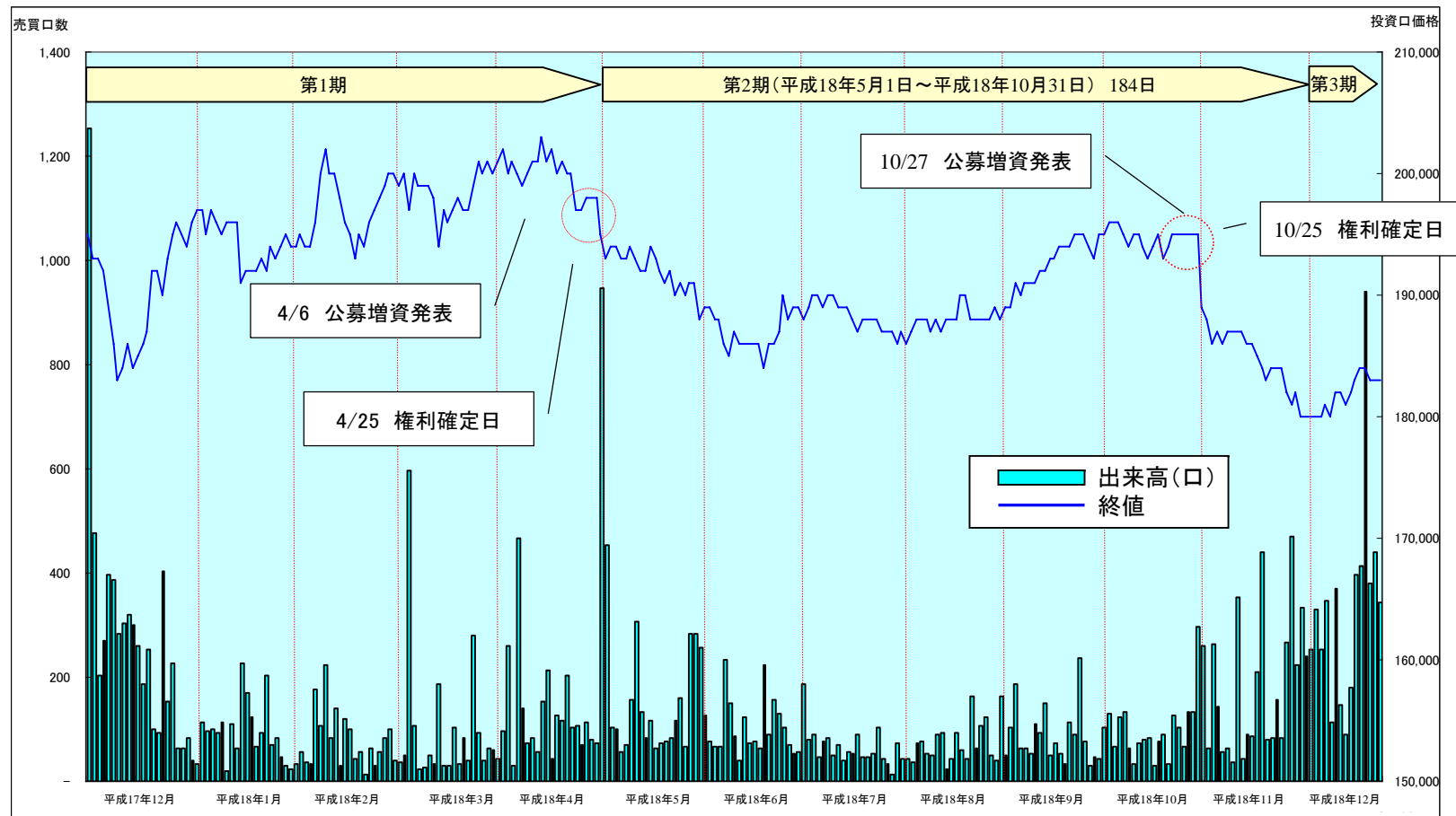
運用資産の稼働率の推移



(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。なお、平成17年11月分は前所有者が所有していた期間ではありますが、参考のため掲載しております。

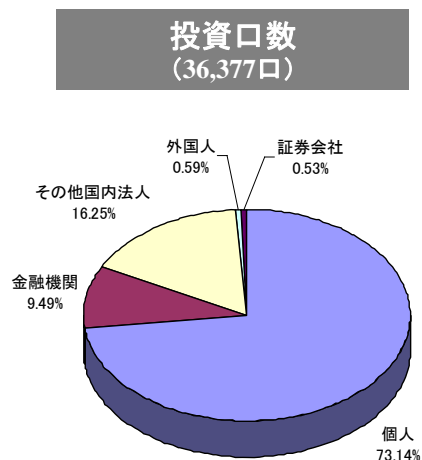
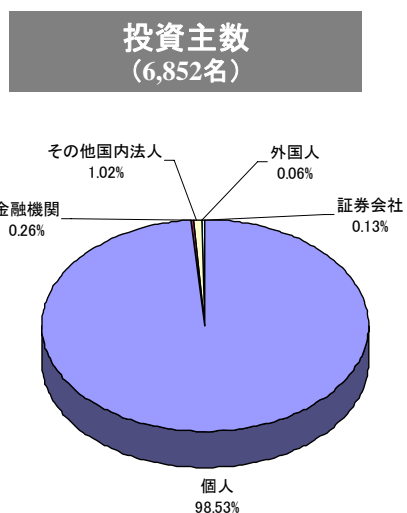
- ① 設定賃料は、月額約90千円と横這いで推移
 - ② ポートフォリオ全体の稼働率は予定通り92%以上で推移
 - ③ 期末に向けて稼働率上昇
- PM会社との連携の良さが期末の稼働率の上昇に寄与。第三期の良いスタートへ。

投資口価格の推移



- ① 第2期投資口の最高値198,000円(06/5/1)、最安値184,000円(06/6/20)。(終値ベース)
- ② 公募増資発表後、権利落ちと金利の先高感から株価が低迷したが、期末に向けて順調に回復する方向で推移した。

投資主の状況



	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	スタートアップアメンティーズ株式会社	2,500	6.77
2	スタートアップコーポレーション株式会社	1,250	3.38
3	株式会社南日本銀行	1,000	2.71
4	資産管理サービス信託銀行 (証券投資信託口)	600	1.62
5	大和生命保険株式会社	300	0.81
6	— (注)	298	0.80
7	福岡県医師信用組合	250	0.67
8	島津直株式会社	250	0.67
9	東亜貿易株式会社	240	0.65
10	知多信用金庫	238	0.64
11	丸高株式会社	209	0.56
12	— (注)	200	0.54
13	大福信用金庫	200	0.54
14	栃木県電気工事株式会社	200	0.54
15	株式会社テン・アローズ	200	0.54
16	モルガン・スタンレーアンドカンパニーインク	196	0.53
17	— (注)	190	0.51
18	佐賀県医師信用組合	150	0.40
19	— (注)	147	0.39
20	— (注)	125	0.33
21	— (注)	125	0.33

(注) 当該投資主は、個人投資主です。

- ① 個人投資主の割合が高い。⇒ 投資主数割合98.53%、投資口数割合73.14%
- ② 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10.15%

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

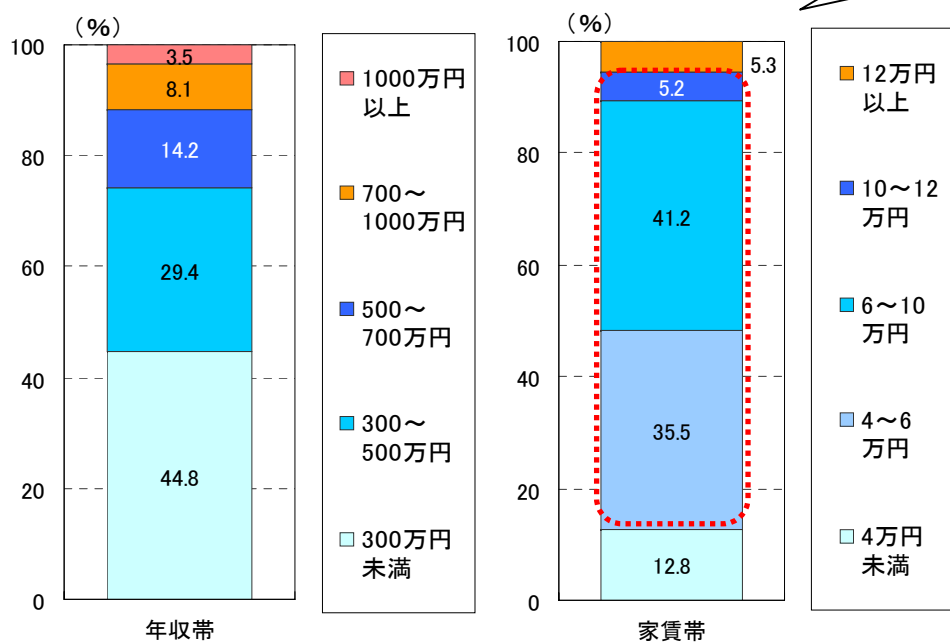
外部成長における、物件情報取得、ウェアハウジング機能獲得、開発ノウハウの有効活用

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

本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性①

■ 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]



ターゲットゾーン

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)

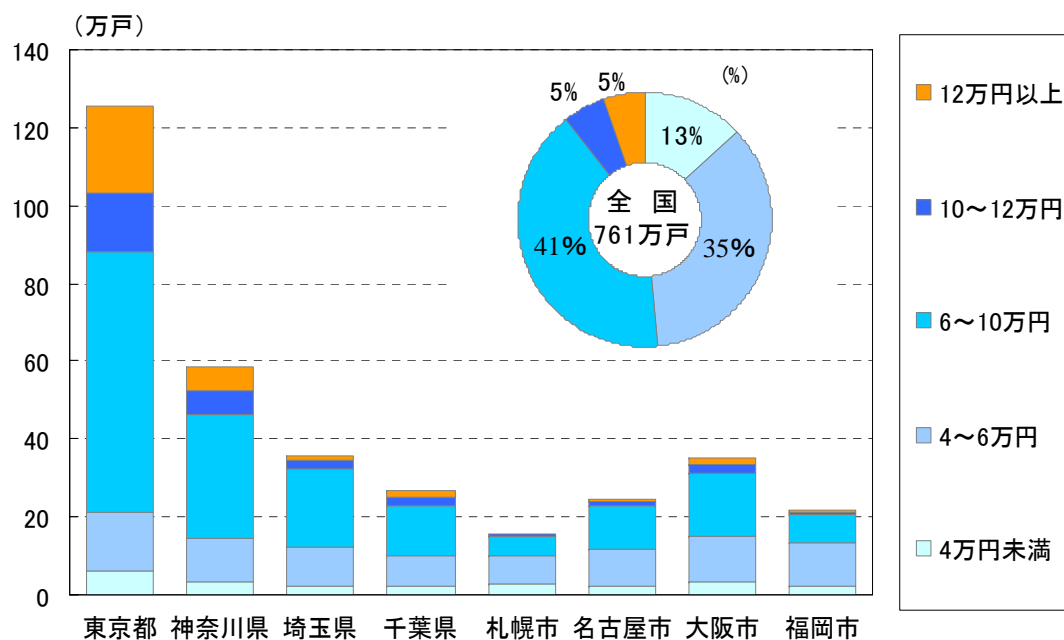
(注) 家賃は、専用住宅(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の値です。

本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性②

■首都圏の民営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 民営借家(非木造)の家賃帯別戸数]



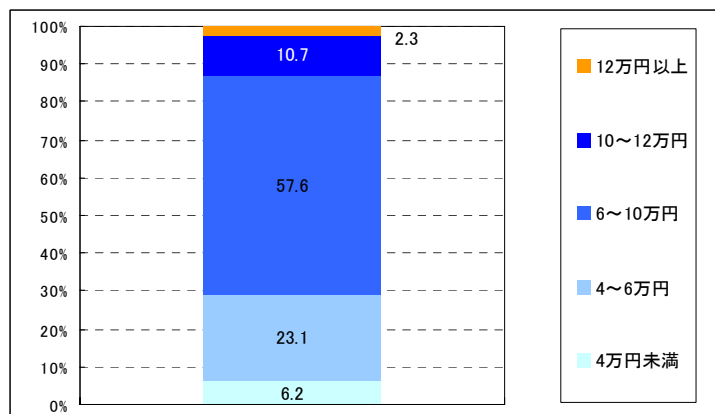
(出所)総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」(平成17年3月公表)

(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。

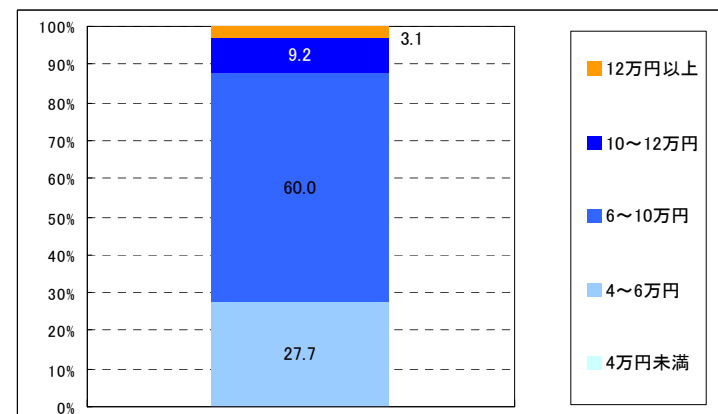
(注2)公表時期は、全国が平成17年4月、都道府県が平成16年12月～平成17年4月です。

住戸タイプ別家賃帯まとめ

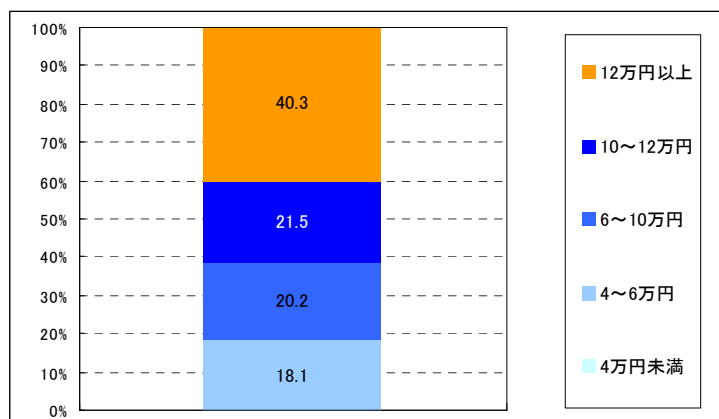
シングルタイプ 1,072戸



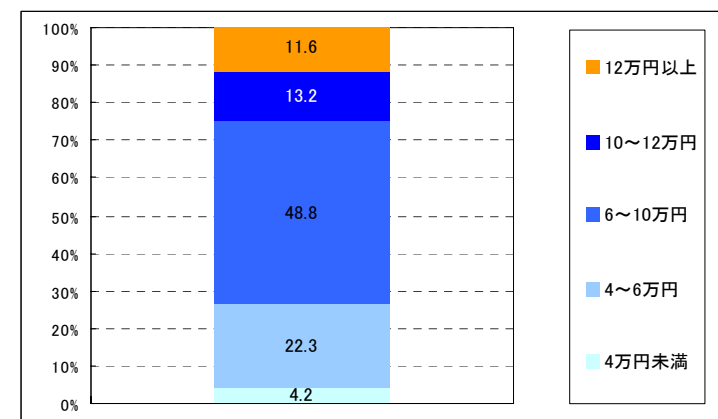
DINKSタイプ 130戸



ファミリータイプ 382戸



ポートフォリオ 1,584戸



(平成18年10月31日現在)

- ① シングルタイプでは57.6%、DINKSタイプでは60%が6万円~10万円の家賃帯となっています。
- ② ファミリータイプでは12万円以上の家賃帯が40.3%を占めています。
- ③ 総合的にみると88.4%の世帯が12万円未満の月額家賃となっています。

※上記のグラフは、平成18年7月31日時点の家賃をもとに、各住戸数を集計して作成しております。

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18年7月31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69,741円、DINKSタイプ73,707円、ファミリータイプ118,245円、その他^(注2)189,690円となっており、全体の平均賃料は89,338円です。

タイプ	平均賃料 (円/戸)
シングルタイプ	69,741
DINKSタイプ	73,707
ファミリータイプ	118,245
その他	189,690
全体平均	89,338

(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、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。

ポートフォリオ一覧(平成18年10月31日時点36物件)

	物件名称	所在地	取得価格 (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	稼働率 (%)	PML (%)	築年月
C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	8.55	3,322.17	3,226.32	50	41	100.00	15.7	平成9年4月1日
C-2	αネクスト東陽町第1	東京都	646,700	5.14	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00	14.3	平成15年1月31日
C-3	αネクスト葛西	東京都	688,700	5.47	1,243.80	1,243.80	57	0	98.26	13.9	平成15年3月1日
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都	555,900	4.42	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00	14.5	平成2年6月29日
C-5	ガナドール瑞江	東京都	602,600	4.79	2,076.68	2,002.97	28	22	100.00	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	3.34	1,673.19	1,631.39	31	1	97.50	16.5	平成3年6月24日
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都	303,500	2.41	1,045.28	832.58	16	7	100.00	16.3	平成5年3月12日
C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	2.06	1,344.74	1,344.74	43	10	93.04	12.2	平成3年5月31日
C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	2.51	1,218.56	1,096.52	20	7	100.00	14.5	昭和63年3月15日
C-10	αネクスト本郷第6	千葉県	279,300	2.22	963.00	936.00	34	3	97.20	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	2.28	838.95	694.14	26	6	87.58	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	1.78	1,104.84	1,004.40	22	10	90.91	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	1.64	648.11	648.11	30	14	96.76	14.8	平成5年3月15日
C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100	1.80	479.52	479.52	24	1	100.00	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	1.35	860.55	803.18	15	10	93.33	15.8	平成6年3月10日
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	埼玉県	86,700	0.69	695.81	641.02	12	4	92.13	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	7.45	890.22	890.22	40	6	100.00	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	3.95	527.88	505.35	26	0	96.04	13.1	平成17年7月22日
C-19	パレス浦安	千葉県	431,400	3.43	1,786.58	1,786.58	21	8	89.86	12.2	平成4年6月4日
C-20	ワコーレ新小岩II	東京都	465,200	3.70	1,629.07	1,365.62	27	9	85.90	19.2	平成3年3月15日
C-21	サンフォレストI	千葉県	383,600	3.05	1,805.76	1,605.12	27	32	96.30	9.6	平成9年2月12日
C-22	サンフォレストII	千葉県	339,000	2.69	1,605.12	1,471.36	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	6.28	808.65	808.65	37	2	97.37	12.7	平成18年3月13日
			10,191,400	80.98	28,670.79	27,119.90	664	237	96.13		
G-1	αネクスト本通	北海道	386,000	3.07	2,624.93	2,504.08	67	37	94.48	12.6	平成1年3月14日
G-2	αネクスト札幌第17	北海道	233,700	1.86	1,183.47	1,008.87	34	5	87.86	13.5	平成2年10月23日
G-3	αネクスト札幌第18	北海道	204,900	1.63	1,453.27	1,345.55	28	16	96.48	11.7	平成3年10月21日
G-4	αネクスト元町	北海道	148,700	1.18	1,120.81	976.91	35	9	87.16	14.0	平成3年2月20日
G-5	αネクスト札幌4	北海道	85,500	0.68	907.29	667.74	19	6	100.00	12.1	平成2年12月11日
G-6	αネクスト福岡第2	福岡県	85,000	0.68	415.30	350.10	19	0	94.77	1.2	平成3年7月30日
G-7	αネクスト福岡第1	福岡県	81,300	0.65	411.50	346.65	19	0	89.25	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	3.21	1,101.56	1,055.86	44	6	93.64	12.8	平成18年3月15日
G-9	コローレ	福岡県	208,500	1.66	1,140.00	997.50	16	16	87.50	2.3	平成10年2月13日
G-10	αネクスト那珂川	福岡県	150,400	1.20	1,414.96	1,220.28	38	21	94.05	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	2.19	619.68	526.72	10	8	87.28	12.2	平成18年3月27日
			2,262,400	17.98	12,392.77	11,000.26	329	124	92.53		
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.62	695.06	608.06	17	8	100.00	13.0	平成3年8月31日
R-2	αネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.42	296.61	267.07	9	4	90.04	10.4	平成3年11月27日
			131,000	1.04	991.67	875.13	26	12	97.02		
			12,584,800	100.00	42,055.23	38,995.29	1,019	373	95.09		

(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が可能な面積（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、「一」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。また、「最低賃料保証」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転賃借面積の合計が、最低保証賃料に対応する賃貸面積以上の場合には、かかる転賃借面積の合計を、これを下回った場合には、最低保証賃料に対応する賃貸面積を記載しています。

(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が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、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。

平成18年11月の公募増資による物件取得

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

- ①一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)
- ②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)
- ③ポートフォリオ全体の平均築年数10.05年→9.71年

■ 首都圏主要都市内でのバランスの向上

- ①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
- ②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
- ③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のため、一般的には分配金の減少が想定されるが、今回のファイナンスにより第三期配当は前期と同水準の維持を目指す。(第二期当初予想5,770円)

■ 継続的な資産規模の拡大への取組み

- ①物件数 当初36物件 → 52物件(16物件を取得)
- ②不動産取得価格 当初125.84億円 → 214.57億円(88.72億円を取得)
- ③資産規模の拡大(=賃料収入増)による固定費(信託銀行に対する事務・資産保管の委託費用等)の吸収

■ 財務戦略

- ①借入先の多様化(2行→4行)
- ②今回の借入の一部を固定金利にて調達

第3期取得物件一覧(平成18年11月22日取得16物件)

物件名称	所在地	取得価格 (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 (%)	築年月	
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	東京都	772,200	8.70	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	3.83	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	5.26	485.15	485.15	24	1	100.00	14.0	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	5.13	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	5.00	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	17.33	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	7.20	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	3.82	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	2.52	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	8.36	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	3.13	337.01	337.01	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	3.20	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	10.64	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	6.01	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	2.72	445.15	445.15	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	7.16	759.00	759.00	46	0	100.00	14.2	昭和63年9月12日
			8,872,700	100.00	12,086.88	12,086.88	565	9	100.00	-	

(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貸借契約に基づく賃貸面積の合計を、「一」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。また、「最低賃料保証」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貸借契約に基づく賃貸面積の合計が、最低保証賃料に対応する賃貸面積以上の場合には、かかる転貸借面積の合計を、これを下回った場合には、最低保証賃料に対応する賃貸面積を記載しています。

(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。

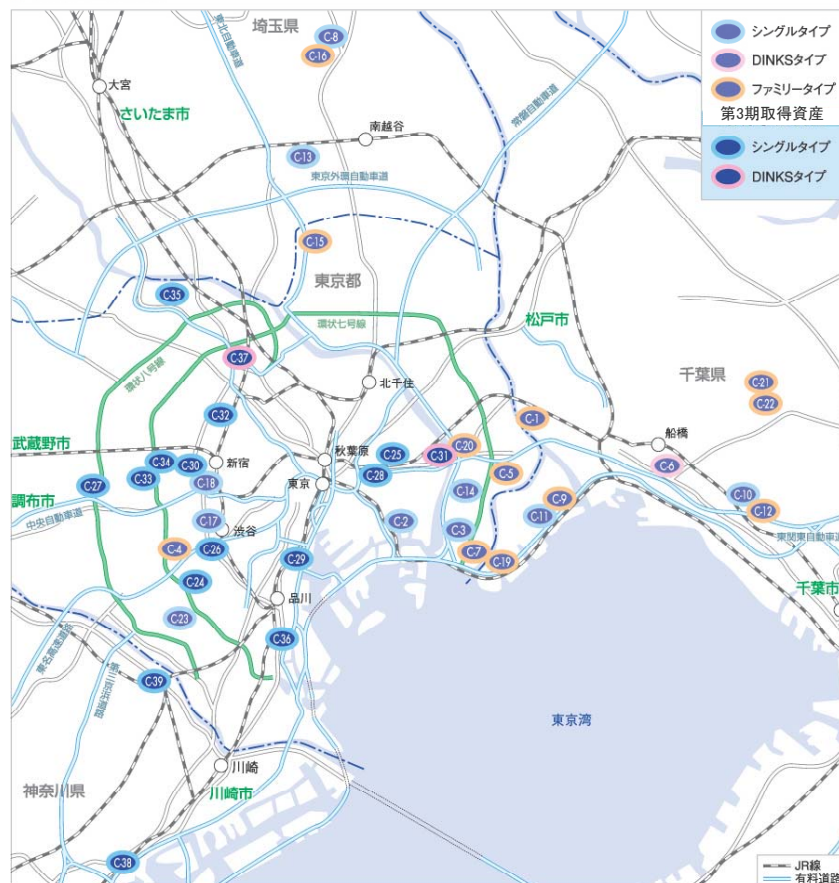
(注5) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、「C」（＝首都圏主要都市）、「G」（＝政令指定都市）、「R」（＝地方主要都市）の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。

(注6) 全物件において、地震保険に加入しております。

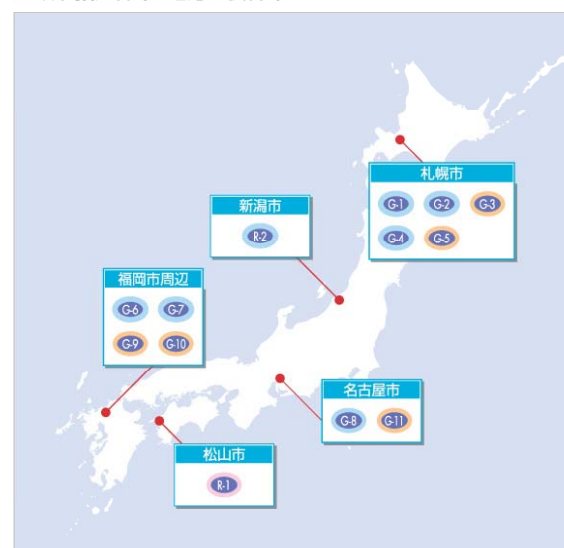
(注7) 「築年月」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。

ポートフォリオマップ(平成18年12月22日現在)

■ 首都圏主要都市



■ 政令指定都市・地方主要都市



■ 取得済資産 36物件

- C-1 第1パークハウス
- C-2 αネクスト東陽町第1
- C-3 αネクスト葛西
- C-4 プレイス三軒茶屋
- C-5 ガナドル瑞江
- C-6 リバーサイドヨロズヤ
- C-7 ベイグランデ南葛西
- C-8 αネクストせんげん台第3
- C-9 サンハイツ行徳
- C-10 αネクスト本郷第6
- C-11 ヴィラージュ南行徳
- C-12 スカイホーム本郷
- C-13 フィエルテ東川口
- C-14 αネクスト船堀第4
- C-15 ライフステージワールド
- C-16 αネクストせんげん台第2二番館
- C-17 プロシード松涛
- C-18 プロシード参宮橋
- C-19 バレス浦安
- C-20 ワコーレ新小岩II
- C-21 サンフォレストI
- C-22 サンフォレストII
- C-23 プロシード都立大学
- G-1 αネクスト本通
- G-2 αネクスト札幌第17
- G-3 αネクスト札幌第18
- G-4 αネクスト元町
- G-5 αネクスト第4
- G-6 αネクスト福岡第2
- G-7 αネクスト福岡第1
- G-8 プロシード太閤通
- G-9 コローレ
- G-10 αネクスト那珂川
- G-11 プロシード穂波町
- R-1 αネクスト松山第3
- R-2 αネクスト東大畑

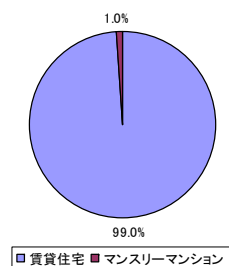
■ 第3期取得資産 16物件

- C-24 プロシード都立大学II
- C-25 プロシード本所吾妻橋
- C-26 プロシード目黒青葉台
- C-27 プロシード杉並宮前
- C-28 プロシード両国
- C-29 プロシード三田
- C-30 プロシード中野新橋
- C-31 プロシード亀戸
- C-32 プロシード高田馬場
- C-33 プロシード新高円寺
- C-34 プロシード高円寺南
- C-35 プロシード運根
- C-36 プロシード大井町
- C-37 プロシード十条
- C-38 プロシード白楽
- C-39 プロシード新丸子

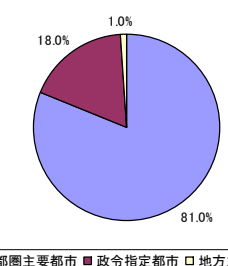
ポートフォリオデータ

■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)

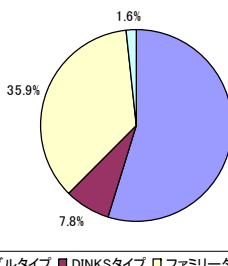
用途別 (価格比率)



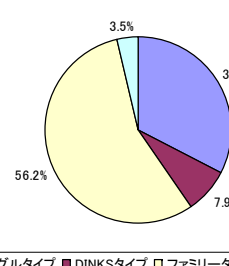
地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (住戸比率)

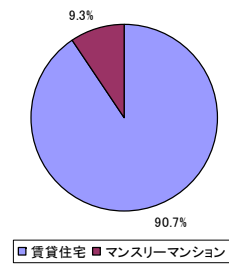


住戸タイプ別 (面積比率)

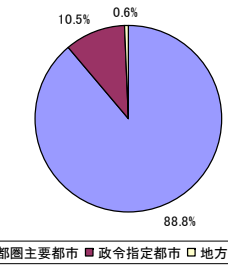


■第3期取得後資産 ポートフォリオ ～取得価格 21,457,500千円(52物件)

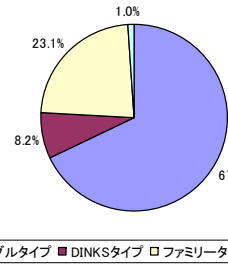
用途別 (価格比率)



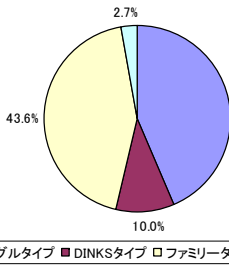
地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (住戸比率)



住戸タイプ別 (面積比率)



第3期取得資産の概要 I



C-24 プロシード都立大学Ⅱ

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Ⅱ



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 353.74㎡
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-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 384.01㎡
延床面積 907.02㎡
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 202.37㎡
延床面積 331.68㎡
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 639.58㎡
延床面積 1,166.74㎡
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 217.98㎡
延床面積 380.45㎡
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 398.37㎡
延床面積 694.81㎡
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Ⅲ

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

今後の運用方針

第3期の運用状況の予想

	第1期実績	第2期実績	第3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	—
実質運用日数	151日	184日	181日	△3日 (△1.6%)
取得価格合計	7,702,900千円	12,584,800千円	21,457,500千円	8,872,700千円 (+41.4%)
物件数	25棟	36棟	52棟	16棟 (+30.8%)
期末稼働率	93.8%	95.1%	—	6.72% (+7.4%)
総賃貸可能面積	28,706.41㎡	42,055.23㎡	54,142.16㎡	12,086.93㎡ (+22.3%)
営業収益	311百万	564百万円	820百万円	256百万円 (+45.4%)
経常利益	92百万	219百万円	367百万円	148百万円 (+67.6%)
当期純利益	90百万	218百万円	366百万円	148百万円 (+67.9%)
1口当たり分配金	4,061円	5,927円	5,770円	△157円 (△2.7%)
発行済み口数	22,367口	36,877口	63,577口	26,700口 (+72.4%)

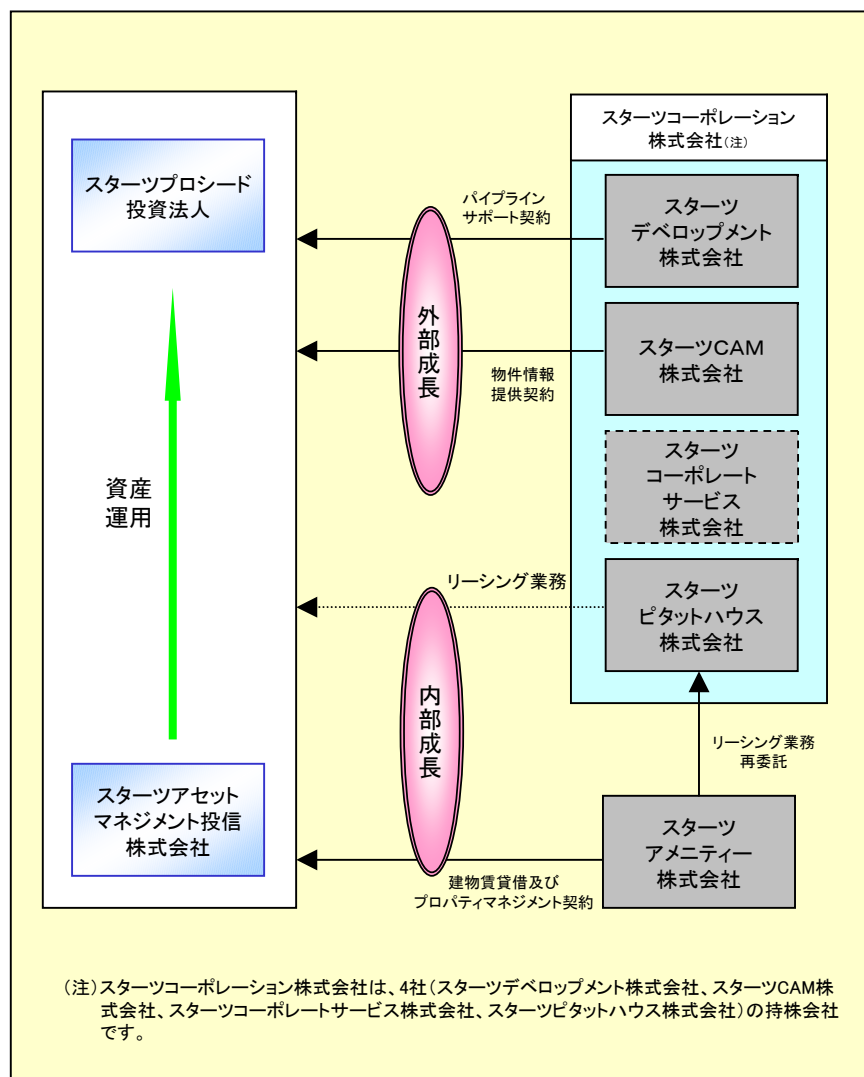
<第3期の運用状況の予想の前提条件>

- ・第2期に取得までに保有している36物件に、平成18年11月22日に取得した16物件を加えた52物件を前提。
- ・減価償却費は104百万円を想定。
- ・支払利息は71百万円を想定。
- ・投資証券公募増資関連費用について、第3期計算期間に約770万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。

スタートアップグループとの協力関係

■スタートアップグループとの協力関係



- ✓ 資産運用会社(スタートアップアセットマネジメント投信株式会社)とスタートアップ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、スタートアップグループと広範な協力関係を構築しております。
- ✓ スタートアップ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。

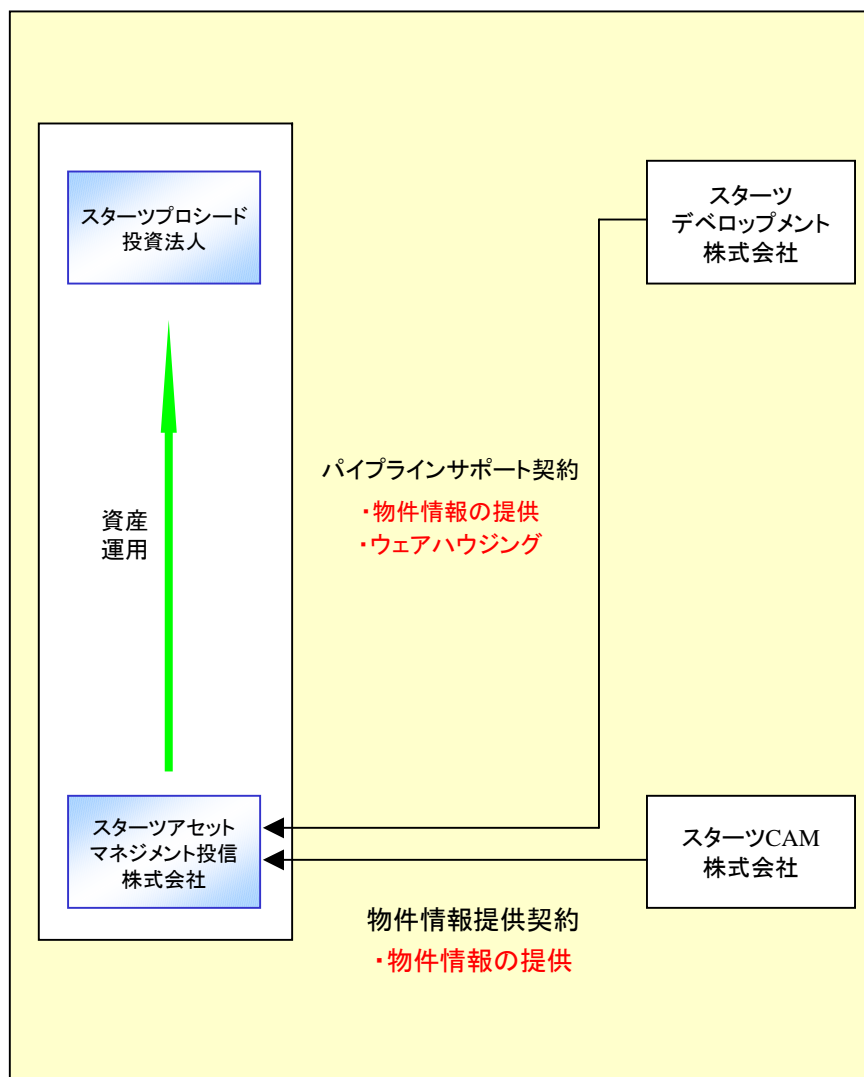
■スターツグループの概要



✓ スターツグループは、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30社の会社で構成される企業グループです。

- スターツ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。
- スターツ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。
- スターツ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。

外部成長戦略① ~パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係



✓ 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。

■免震構造賃貸マンション

- ・高床免震工法(特許取得済み)



「ランドスケープアーバンストリート」

■単身女性向け賃貸マンション

- ・「OZマガジン」読者との共同開発



「オザリアー之江Ⅰ」

■大規模プロジェクト

- ・PFI、都市再生機構等の事業プロポーザル



「西新井プロジェクト」

■宿泊特化型ホテル

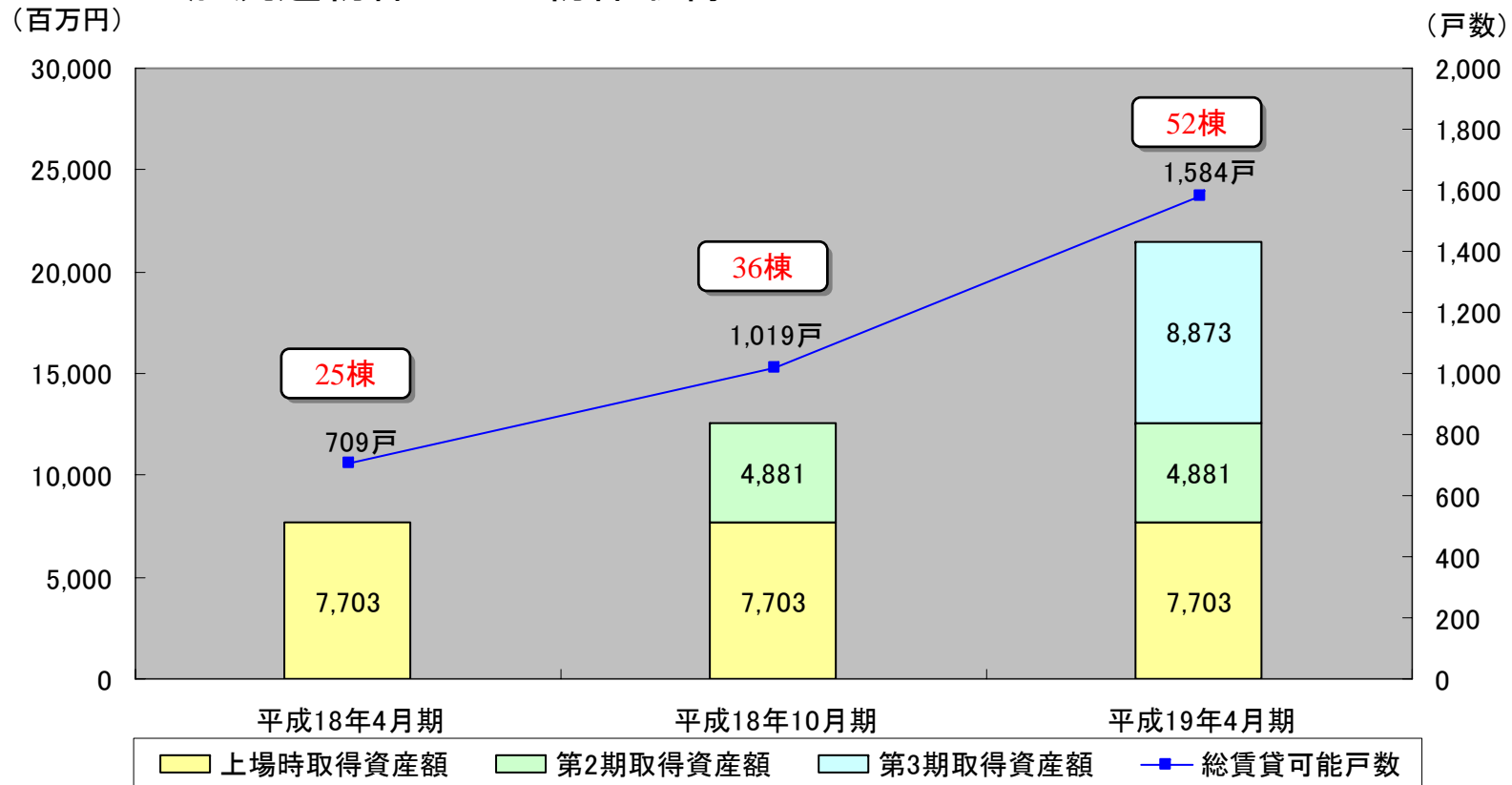
- ・宿泊特化型ホテルの開発・運営



「ホテルルミエール葛西」

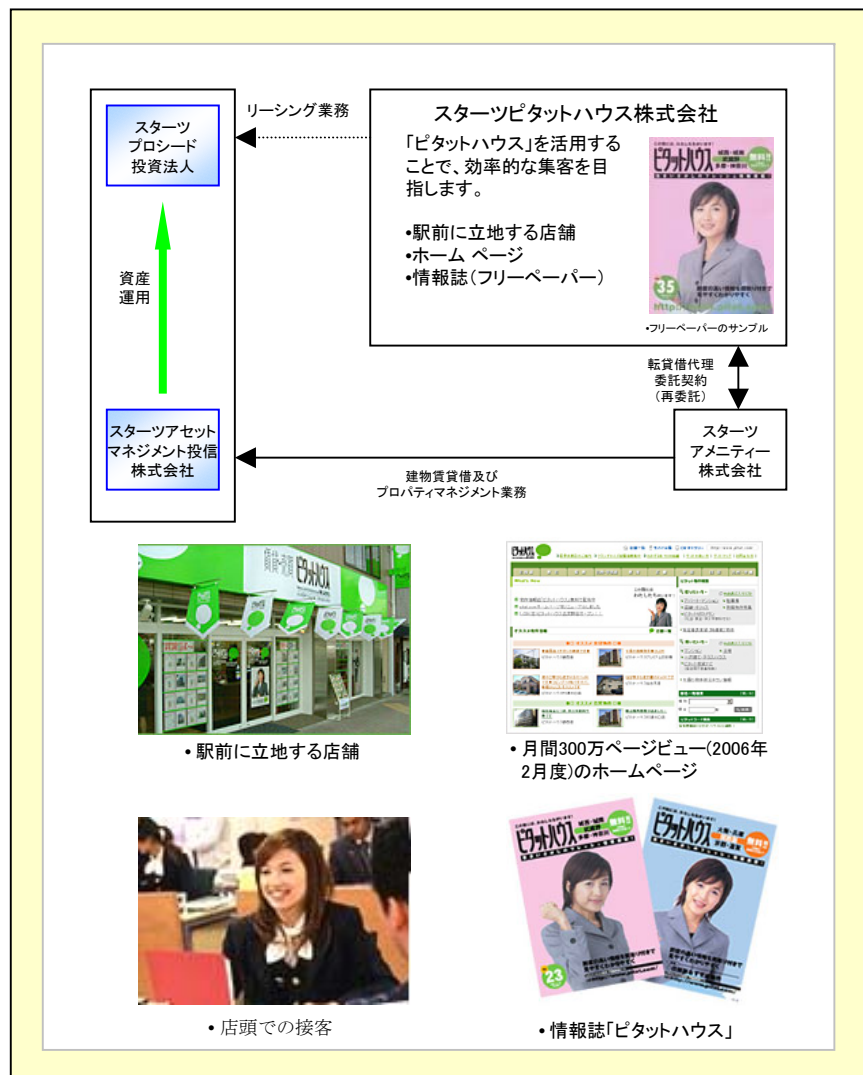
※上記写真の物件は、スタートグループの開発事例であり、本投資法人が取得している物件ではなく、取得する物件でもありません。

- ✓ 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



※第3期目以降の数値はあくまでも資産運用会社が掲げる目標であり、将来の外部成長をお約束するものではありません。

内部成長戦略① ~不動産営業店舗「ピタットハウス」が担うリーシング業務



✓ 全国313店舗(平成18年12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、スターツアメンティ株式会社からの再委託を受けて行ないます。

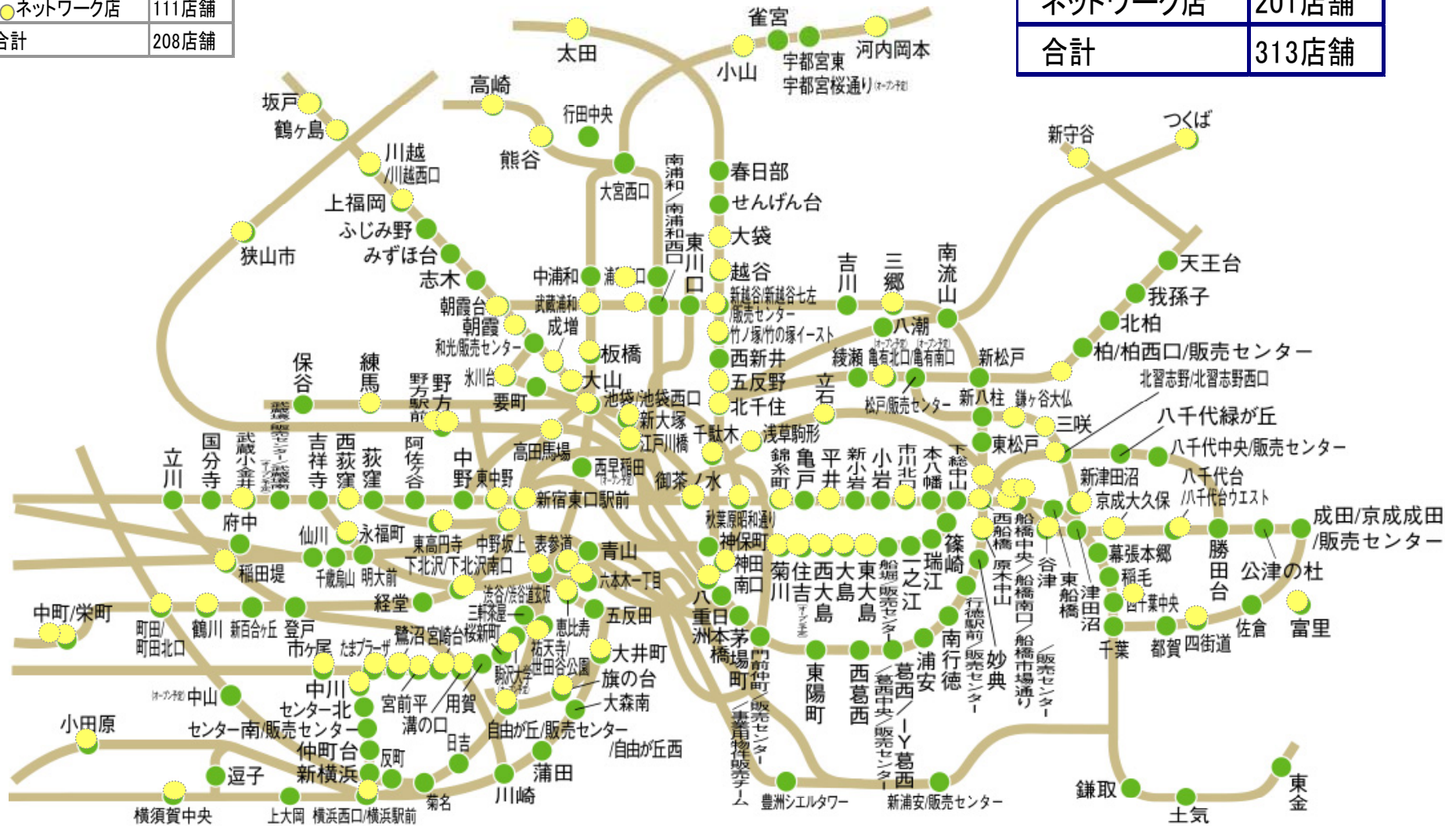
～参考資料～ 不動産営業店舗「ピタットハウス」のネットワーク①

平成18年12月1日現在

首都圏店舗網

●スターツ店	97店舗
○ネットワーク店	111店舗
合計	208店舗

スターツ店	112店舗
ネットワーク店	201店舗
合計	313店舗



～参考資料～ 不動産営業店舗「ピタットハウス」のネットワーク②

平成18年12月1日現在

全国店舗網

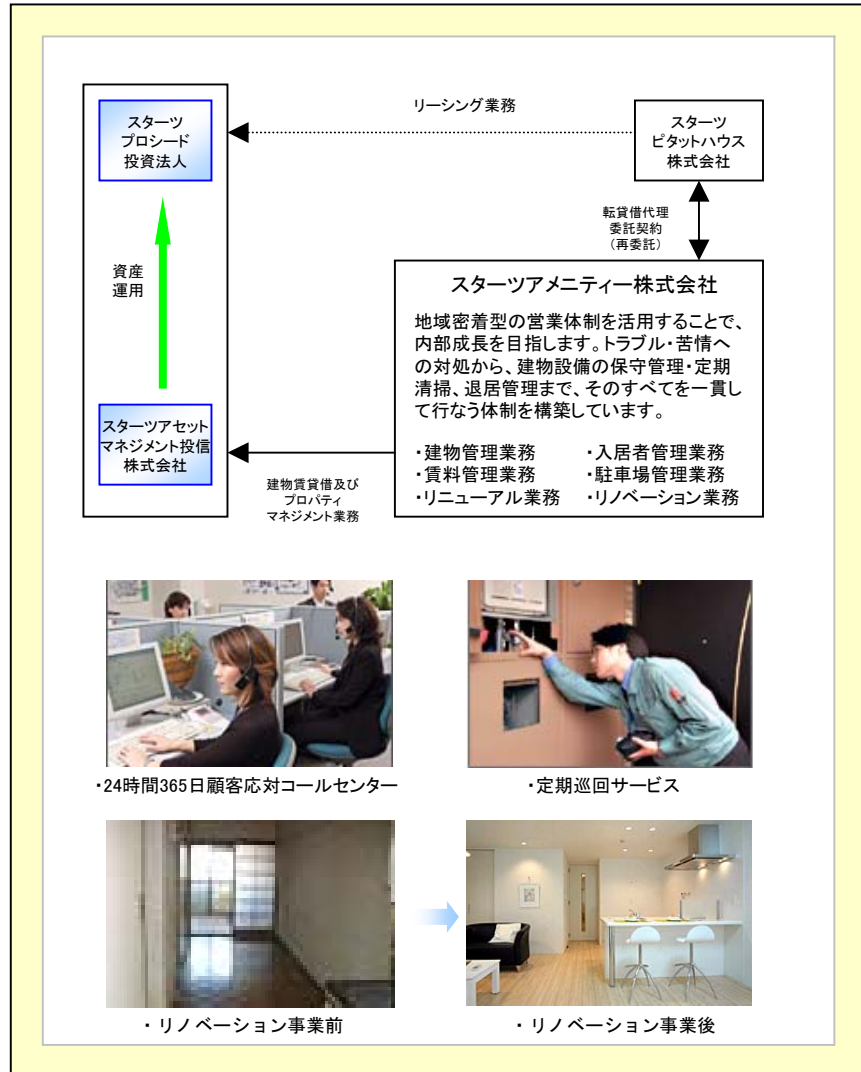
● スターツ店	9店舗
● ネットワーク店	28店舗
合計	37店舗



京阪神地区店舗網

● スターツ店	6店舗
● ネットワーク店	62店舗
合計	68店舗



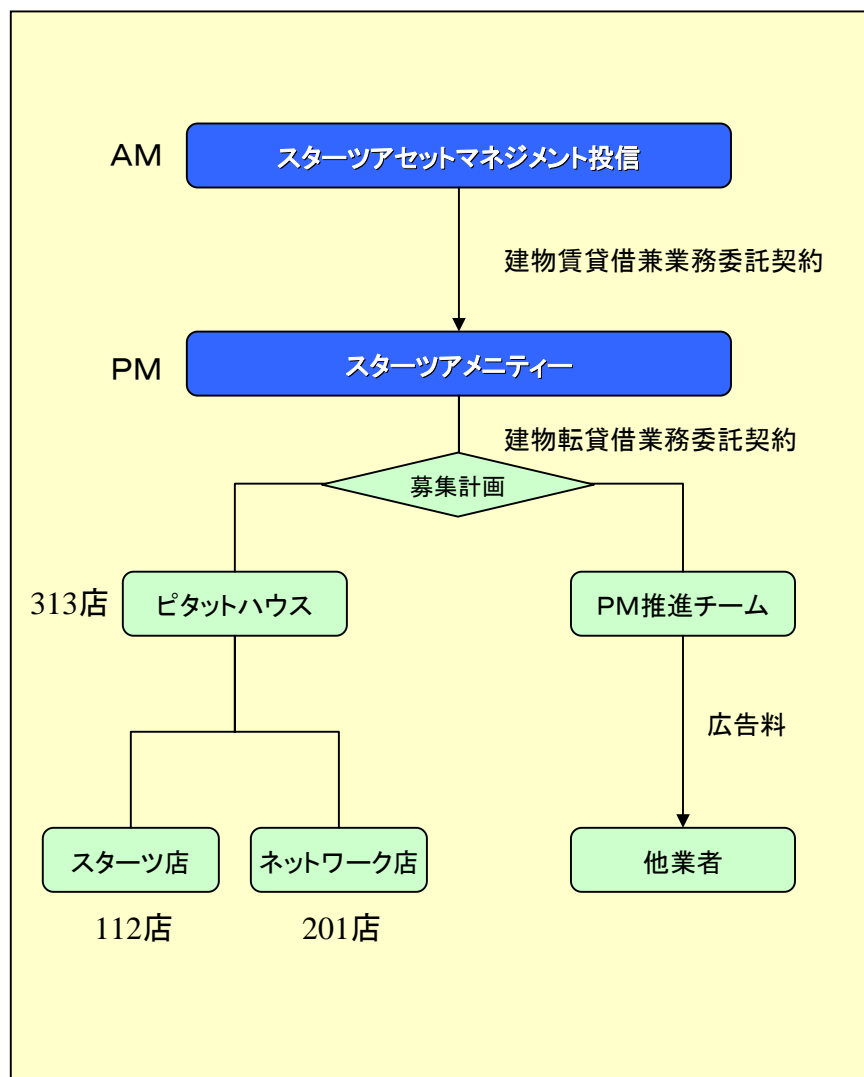


✓ 賃貸住宅管理戸数約18万戸(平成18年9月5日現在)の管理実績に裏付けられたスタートアメンティ―株式会社が担当しています。入居者に対してきめ細やかな各種サービスを提供し、**入居者満足度の向上**、ひいては**稼働率の向上**を目指しています。

- 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

稼働率向上への取組み

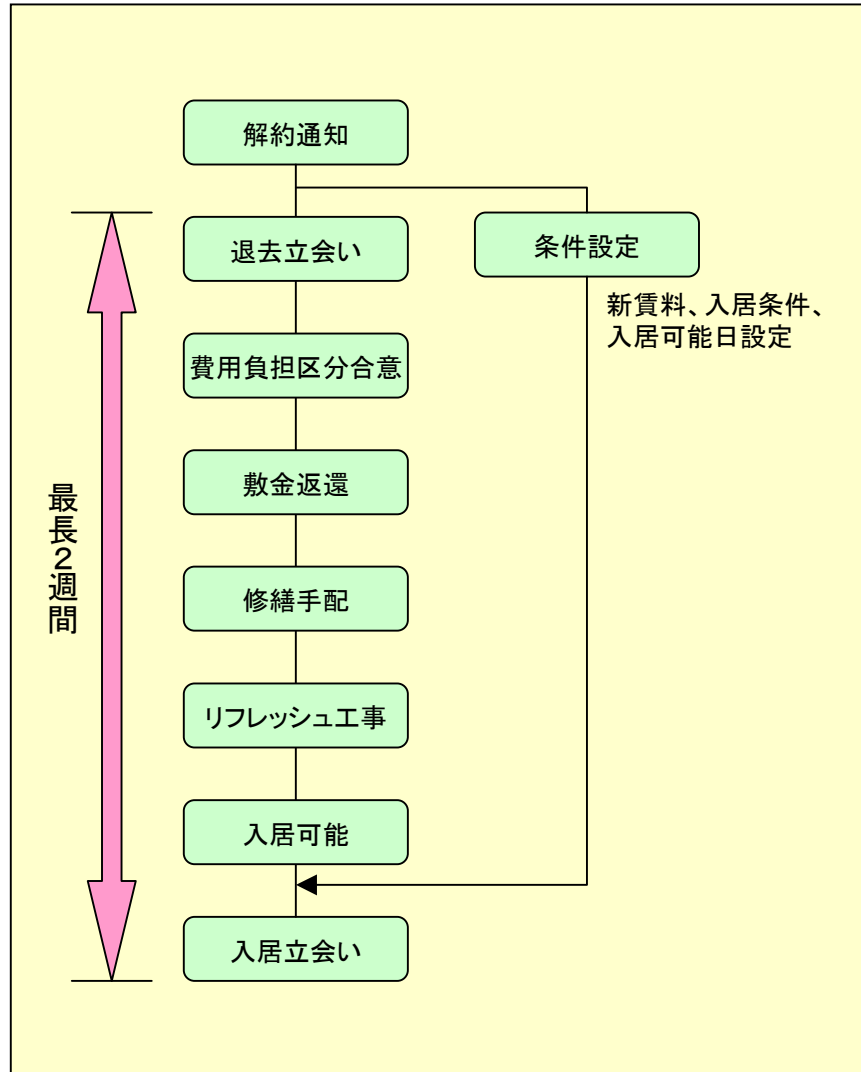
■入居者募集体制



✓ 入居者の満足度向上による稼働率の維持・上昇

- 定期巡回による物件の美観維持・向上
- 計画的な外壁修繕、設備導入（光ファイバー）
- 適切で柔軟な入居条件設定
 - 礼金、敷金、賃料
 - ピタットハウスゼロシステム
- ポイントバックシステム「夢なび」
 - 支払賃料実績に応じて顧客還元を行い、各種優待割引が受けられます。

■ 効率的な入居管理



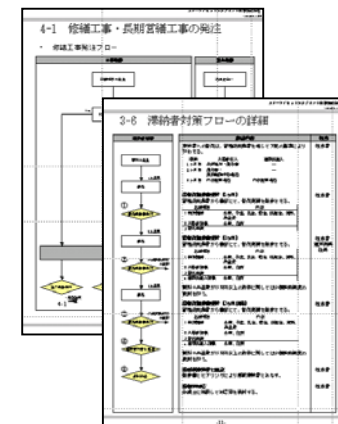
✓ 修繕工事のシステム化

□ 18万戸(平成18年9月5日現在)の管理戸数の規模のスケールメリットを活かす。

- 定期清掃
- 保守費用
 - エレベーター、消防設備点検
- シャーロックの導入



・POSシステム



・各種マニュアル/レポート

- ✓ 外部成長
 - 優良物件の取得促進
 - スターツグループとの関係強化
 - 情報提供
 - ウェアハウジング機能...スタートグループ開発案件
 - 独自情報ルートの開拓
 - 競争優位性を持った物件の取得

- ✓ 内部成長
 - 稼働率の維持/向上
 - 各種収入向上策の検討
 - 不動産営業経費の精査による経費率の圧縮
 - 販売管理費の動向チェック

- ✓ コンプライアンス
 - 内部管理体制の充実

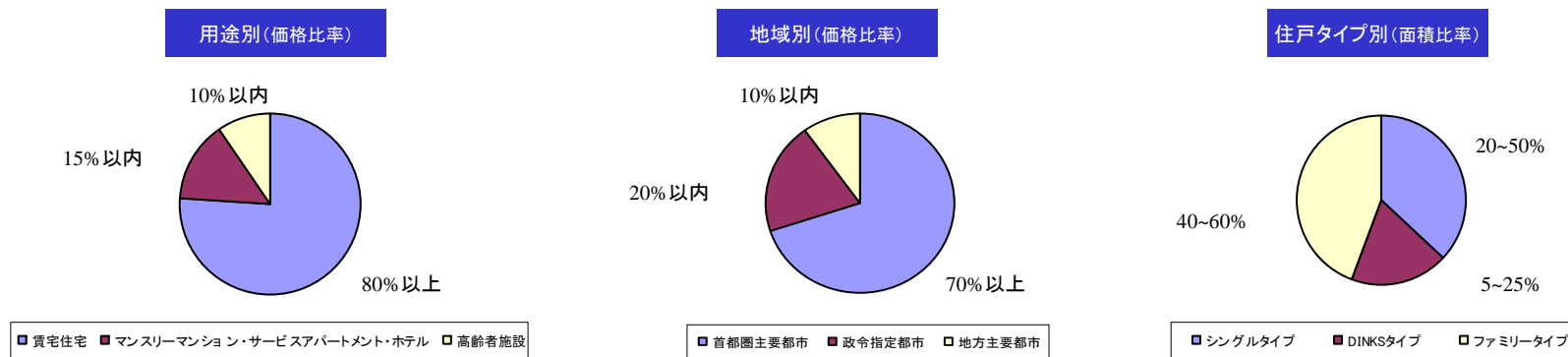
- ✓ 財務戦略 ~ 低金利であった変動金利から固定金利へのシフト
 - 金利動向の見定め
 - 金利の固定化
 - 資金調達窓口の拡大
 - 借入金の返済期限の分散...リファイナンスリスクの分散

参考資料

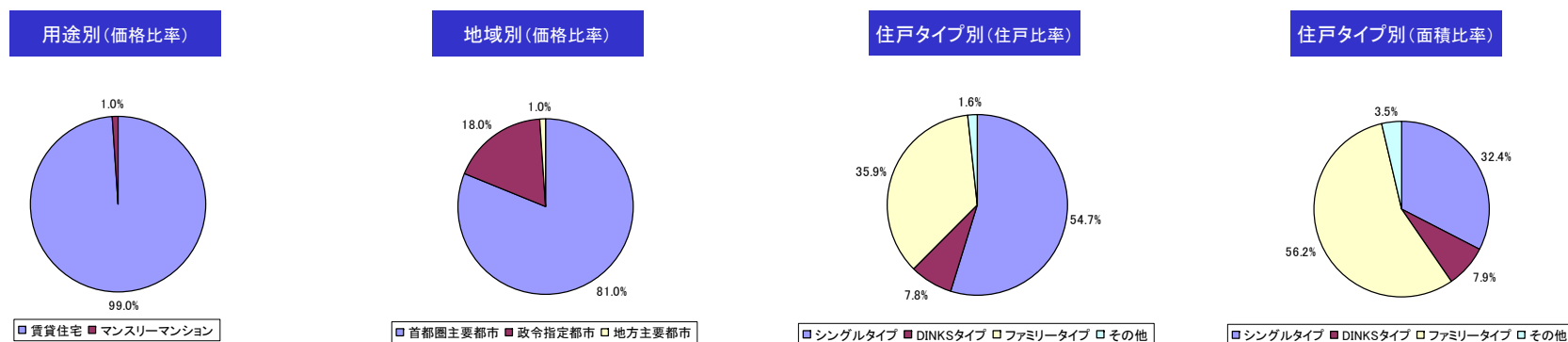
第2期運用実績

ポートフォリオデータ

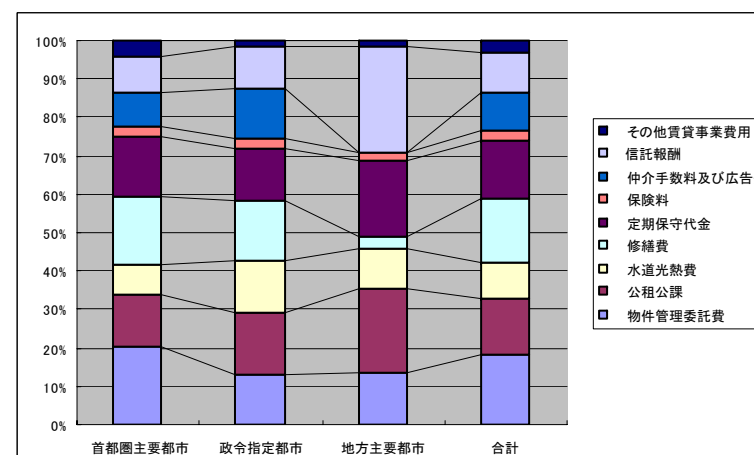
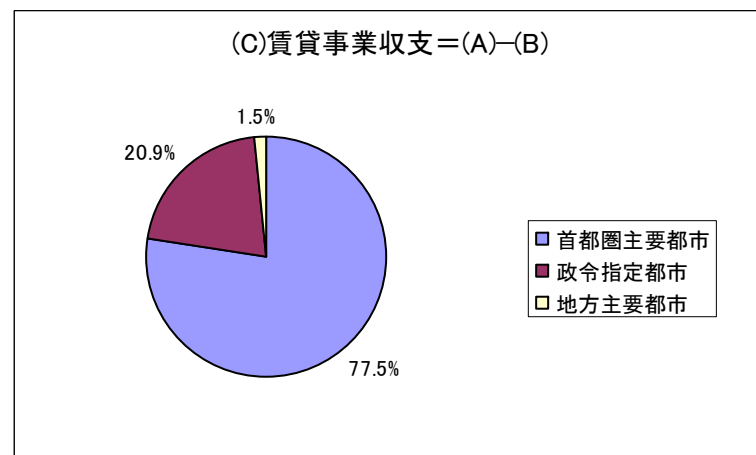
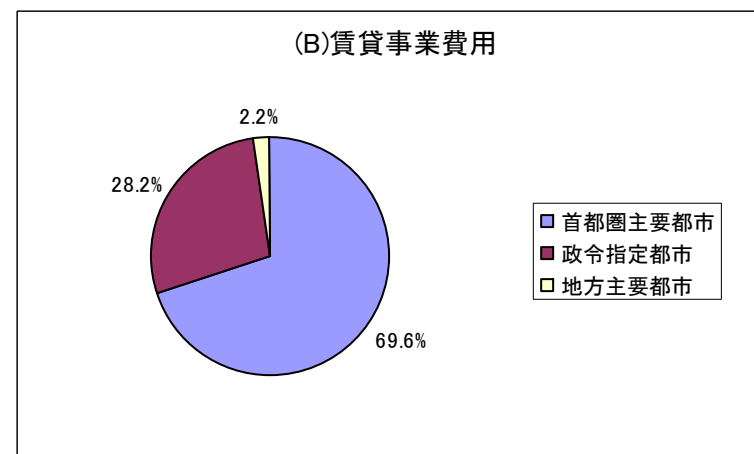
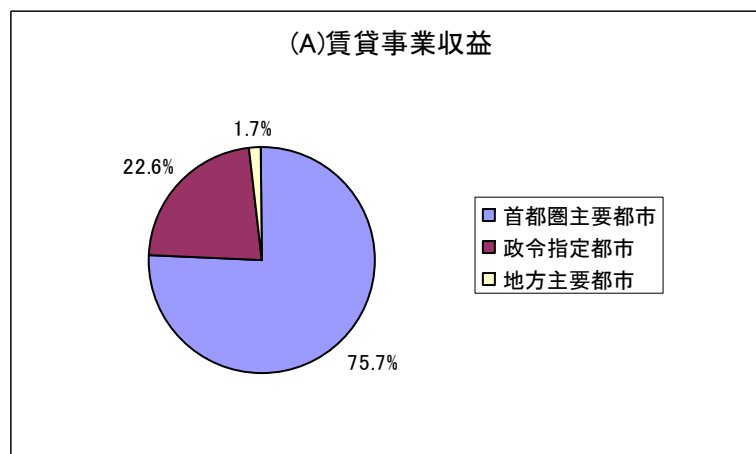
■目標ポートフォリオ比率



■取得済資産 ポートフォリオ ~取得価格 12,584,800千円(36物件)

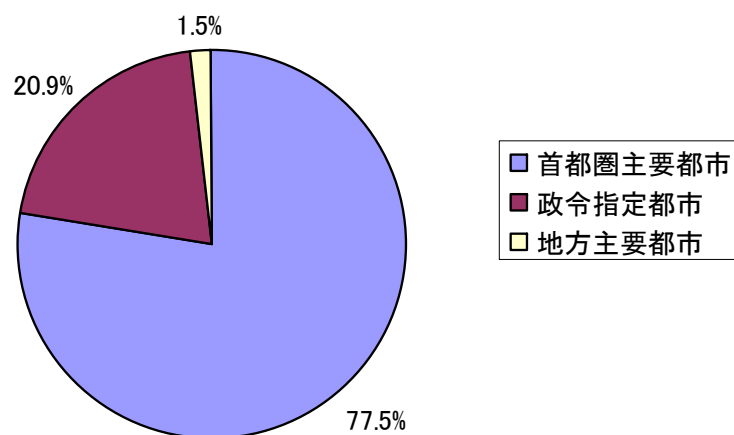


運用資産の分析(エリア別)

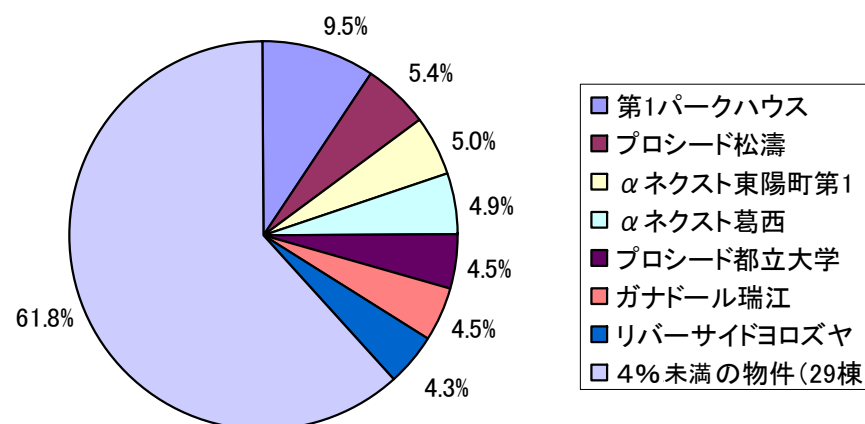


- ① 地域別ポートフォリオ方針の比率にほぼ則した賃貸事業収益となっている。
- ② 政令指定都市、地方主要都市の物件は、首都圏主要都市に比べて収益に対する費用の割合が高くなっている。
- ③ 固定費である信託報酬・定期保守代金や地域の賃貸市場で要求される広告宣伝費が、地方主要都市の経費のうち大きな割合を占める原因となっている。

(C)貸貸事業収支=(A)-(B)



(C)貸貸事業収支=(A)-(B)



- ① 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・地方主要都市は、地域別ポートフォリオの割合よりもやや上回った。
- ② ポートフォリオに占める割合は4%～10%の物件が7物件、4%未満の物件が29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 ガナドール瑞江

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 α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 プロシード松涛

所在地 東京都渋谷区
松涛二丁目
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

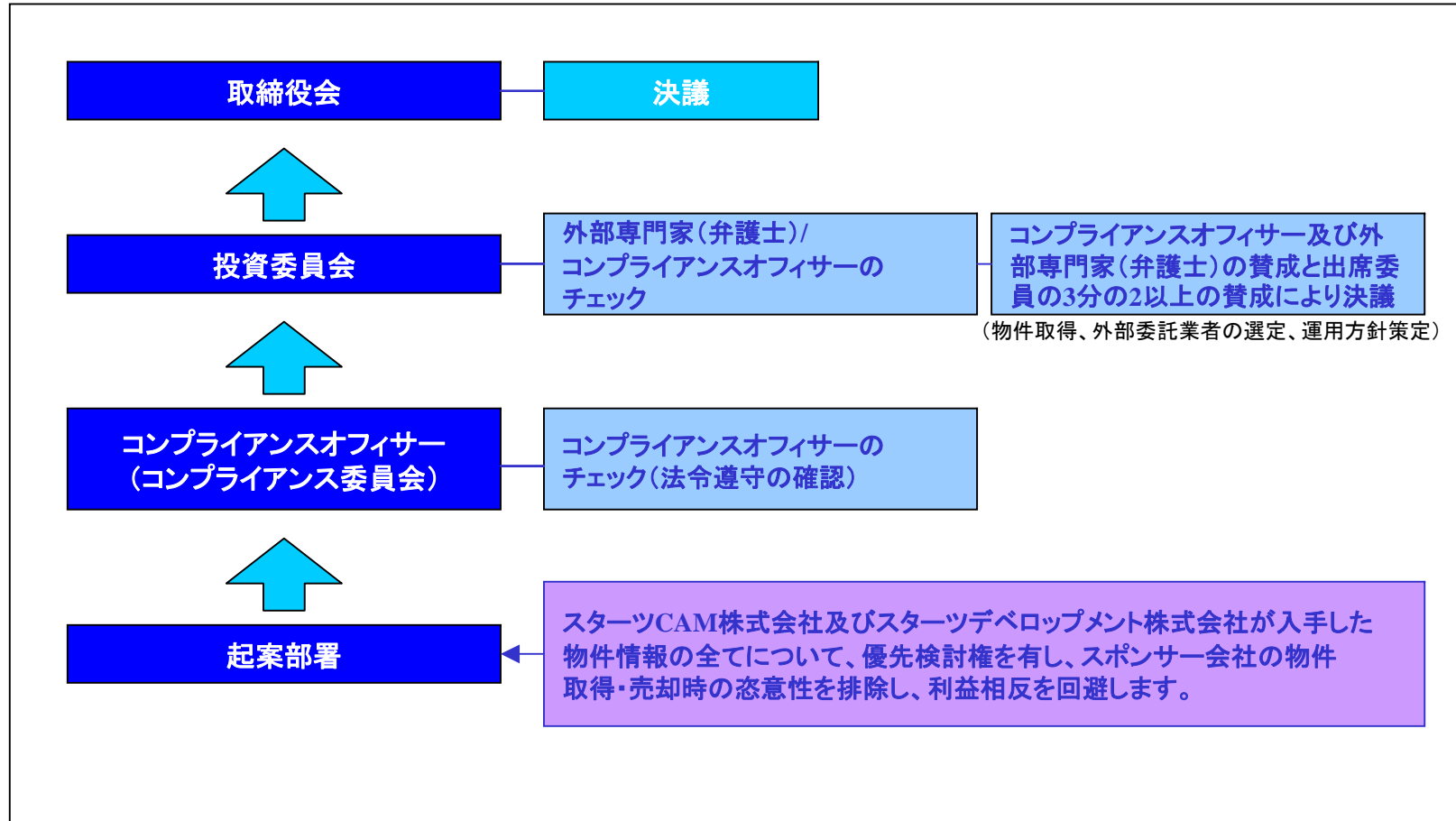


C-3 αネクスト葛西

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と今後の展望

スターツグループの事業展開



建設

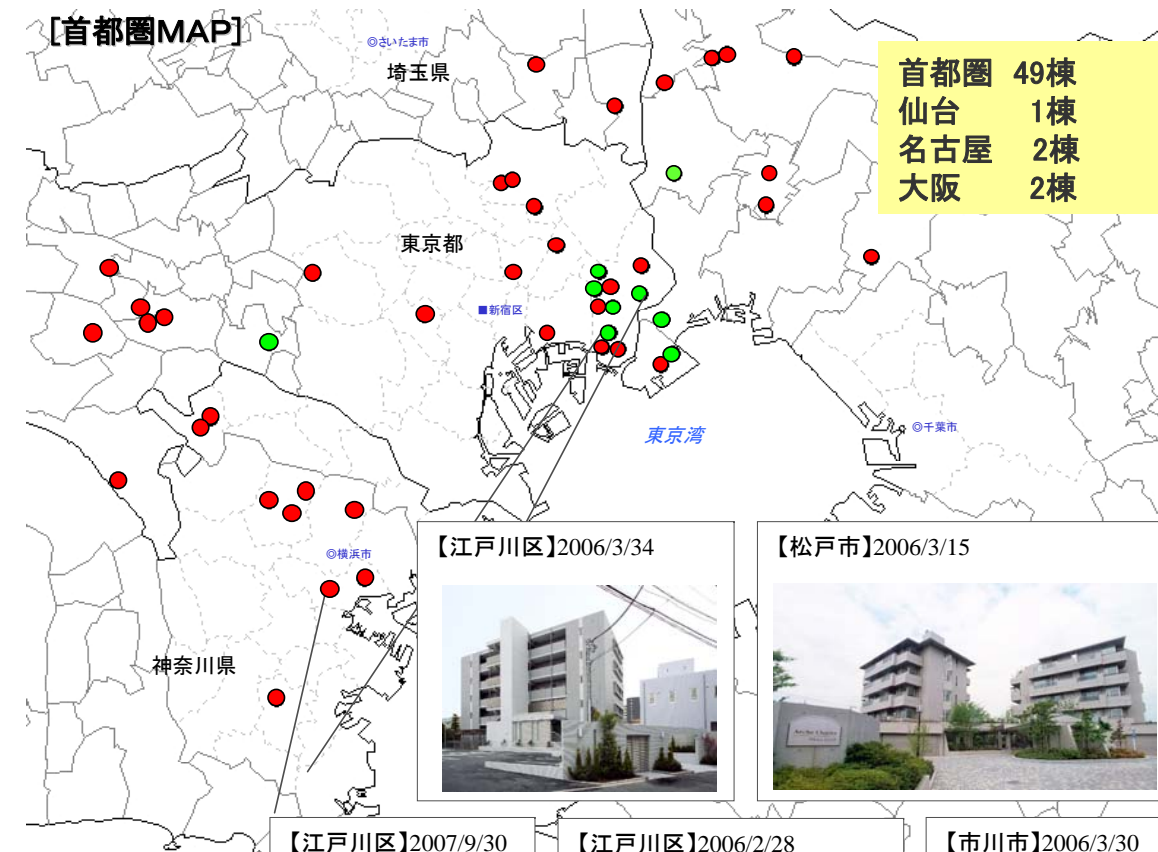
不動産

金融

情報

ゆとり

スターツの免震建物 ～施工及び計画中【全国54棟】



● 印: 首都圏施工計画中の免震建物を示す / 枠内: 【区又は市町村名】完成予定年月日
● 印: 首都圏竣工物件を示す
(平成18年5月25日現在)

※上記写真の物件は、スターツグループの開発事例であり、本投資法人が取得している物件ではなく、取得が決定している物件でもありません。

単身女性向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」

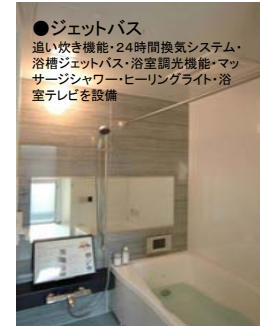


[オザリア]
OZAREA
—首都圏MAP—

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、開放的なユーティリティをメインに多目的スペースの「KURA」を設備



※上記写真の物件は、スタートアップロードの開発事例であり、本投資法人が取得している物件ではなく、取得が決定している物件でもありません。

大規模プロジェクト① ～西新井プロジェクト(平成19年秋竣工予定)

◇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)



完成イメージ模型



■物件概要

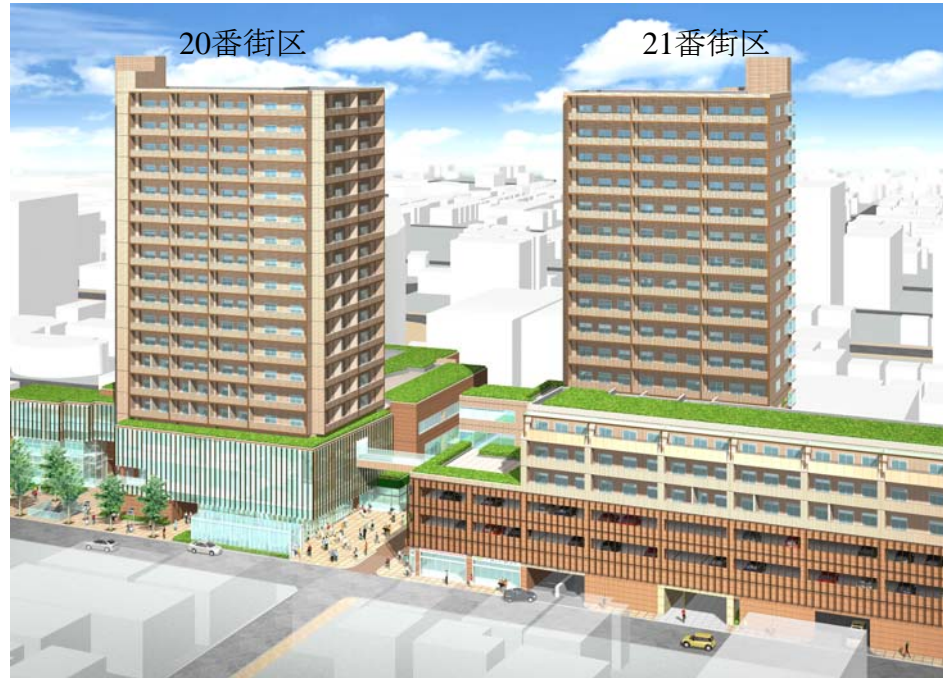
- 定期借地方式による賃貸住宅事業
- 事業期間:50年間(着工:平成17年12月・竣工:平成19年7月)
- 用途:賃貸住宅 287戸・認可保育所・駐車場 148台
- 敷地面積:9,900㎡・建築面積:3,643㎡・延床面積:26,125㎡



平成18年5月現在

※上記写真の物件は、スターツグループの開発事例であり、本投資法人が取得している物件ではなく、取得が決定している物件でもありません。

大規模プロジェクト② ～篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト(平成20年春竣工予定)

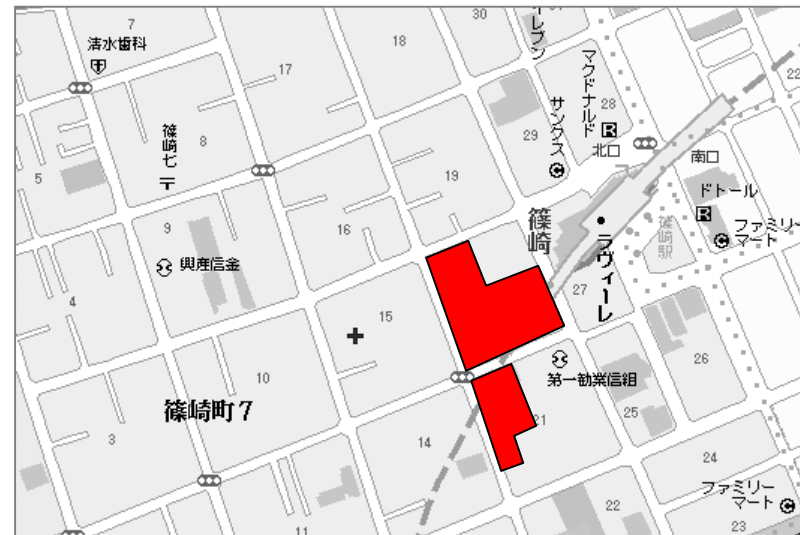
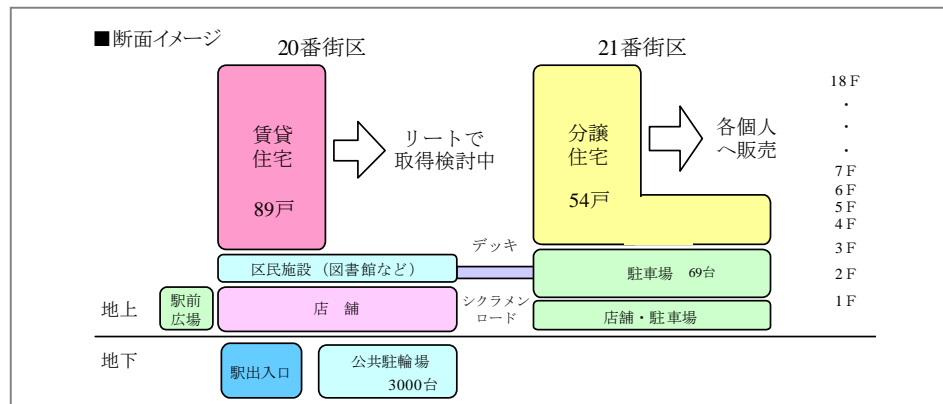


20番街区 地上18階・地下2階／18,986㎡

- 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 89戸

21番街区 地上18階／11,144㎡

- 駐車場
- 商業・業務施設
- 分譲住宅 54戸



※上記写真の物件は、スタートズグループの開発事例であり、本投資法人が取得している物件ではなく、取得が決定している物件でもありません。