

平成 21年 6月 15日

# スタートプロシード投資法人 (8979)

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第7期(平成20年11月～平成21年4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7期ハイライト
  - 第7期ハイライト .....3
- 第7期決算内容
  - 第7期決算サマリー .....5
  - 第7期決算サマリー .....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
  - スターツグループとの協力関係の強化 .....14
- 第7期ポートフォリオ概要
  - ポートフォリオデータ .....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21年4月30日現在) .....18
  - ポートフォリオ一覧 (首都圏55物件) .....19
  - ポートフォリオ一覧 (首都圏55物件) .....20
  - ポートフォリオ一覧 (政令指定・地方主要18物件) .....21
  - 第7期の賃貸借契約更新の状況 .....22
  - 内部成長の事例 物件リニューアル工事 .....23
  - 内部成長の事例 物件リニューアル工事 .....24
  - 第7期のNOI実績のまとめ .....25
- 今後の運用方針
  - 第8期以後の運用のポイント .....27
  - 第8・9期の運用状況の予想 .....28
  - 財務の状況 .....29
  - 外部成長の過程 .....30

## 参考資料 ~ 第7期運用実績 ~

- 運用資産の分析(エリア別) .....32
- 運用資産のNOIに基づいたポートフォリオの分散状況 .....33
- 地域別ポートフォリオ毎の収益状況 .....34
- 各物件の収益状況 ~ .....35

# 第7期ハイライト

### 第7期決算

- ◆ 営業収益 1,489 百万円
- 営業利益 720 百万円
- 当期純利益 461 百万円
- ◆ 一口当り分配金 4,270 円 (期初予想 + 20 円)

### 財務活動

- ◆ 第7期借換え(88.0億円)の完了  
(本書時点、平成21年5月1日付にて27.0億円の借換えを完了)

### 内部成長

- ◆ 期末時点の総賃貸可能面積稼働率 95.75 %  
    第7期中平均稼働率 96.70 % は、第6期末平均 96.95 %と同水準を維持
- ◆ ポートフォリオNOI利回り(対期末鑑定) 6.6 %
- ◆ リニューアル工事実施 (プロシード西川口・プロシード弘明寺)  
    両物件共に、第7期末(平成21年4月30日)時点で稼働率 95%以上

### その他

- ◆ 平成20年12月 日本経済新聞社主催の「不動産ファイナンスフェア」に出展
- ◆ 平成21年 3月 不動産証券化協会(ARES)主催の「J-REITフェア」に出展

# 第7期決算内容

## 第7期決算サマリー

### 期初予想と実績の比較

	第7期初予想 (平成20年12月15日発表)	第7期実績	増減	
営業収益	1,487百万円	1,489百万円	1百万円	(0.1%)
営業利益	729百万円	720百万円	8百万円	( 1.1%)
経常利益	459百万円	462百万円	2百万円	(0.5%)
当期純利益	458百万円	461百万円	2百万円	(0.5%)
1口当たり分配金	4,250円	4,270円	20円	(0.5%)

(注1) 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。

(注2) 表の%表示は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。

#### 第7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>2,756室</u> (前期比1戸増加)
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>96,002.61㎡</u> (前期比30.55㎡増加)	稼働率(第7期末時点)	<u>95.75%</u>

## 前期および第7期実績の比較

	第6期 (184日間)	第7期 (181日間)	増減	
営業収益	1,473百万円	1,489百万円	16百万円	( 0.1%)
営業利益	752百万円	720百万円	31百万円	( 4.1%)
経常利益	534百万円	462百万円	72百万円	( 13.6%)
当期純利益	533百万円	461百万円	72百万円	( 13.6%)
1口当り分配金	4,943円	4,270円	673円	( 13.6%)
総資産額	40,493百万円	40,262百万円	230百万円	( - )
有利子負債総額	20,290百万円	20,290百万円	-	( - )
純資産額	19,244百万円	19,172百万円	72百万円	( - )
期末投資口価格	43,400円	69,000円	-	( - )
発行済投資口数	107,977口	107,977口	-	( - )
期末時株式時価総額	4,686百万円	7,450百万円	-	( - )
分配金総額	533百万円	461百万円	-	( - )

(注1) 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。

(注2) 表の%表示は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。

# 損益計算書(第7期)

科 目	期 別	前 期	当 期	増減
		自平成20年5月1日 至平成20年10月31日	自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業収益				
貸貸事業収入		1,473,105	1,489,437	16,332
貸貸収益合計		1,473,105	1,489,437	16,332
営業費用				
貸貸事業費用		541,583	594,621	53,037
資産運用報酬		98,315	89,697	8,618
資産保管手数料		6,985	6,974	11
一般事務委託手数料		21,604	23,111	1,507
役員報酬		2,400	2,400	-
その他営業費用		49,833	51,841	2,008
営業費用合計		720,722	768,646	47,923
営業利益		752,382	720,791	31,591
営業外収益				
受取利息		1,441	1,057	383
還付加算金		253	-	253
営業外収益合計		1,695	1,057	637
営業外費用				
支払利息		157,830	161,642	3,812
融資関連費用		34,185	70,659	36,474
投資口交付費償却		10,950	10,950	-
その他		16,258	16,436	177
営業外費用合計		219,225	259,689	40,464
経常利益		534,852	462,159	72,693
税引前当期純利益		534,852	462,159	72,693
法人税、住民税及び事業税		1,138	1,058	80
法人税等調整額		19	22	41
法人税等合計		1,157	1,036	121
当期純利益		533,694	461,122	72,571
前期繰越利益		44	8	35
当期末処理分利益又は当期末処理損失		533,738	461,131	72,607

## 「貸貸事業収入」

	単位(千円)		
	第6期(H20.10)	第7期(H21.4)	増減
貸貸事業収入			
賃賃料	1,310,445	1,305,338	5,107
共益費	57,782	57,649	133
駐車場収入	44,677	43,458	1,219
付帯収入	2,528	1,991	537
その他賃料収入	57,670	81,000	23,330
不動産貸貸事業収益合計	1,473,105	1,489,437	16,332

	単位(千円)		
	第6期(H20.10)	第7期(H21.4)	増減
その他賃料収入内訳			
礼金	21,273	28,588	7,315
原状回復費収入	6,570	10,591	4,021
保険金収入	3,861	757	3,104
住居敷金償却費	680	350	330
店舗敷金償却費	487	-	487
更新料	13,604	27,973	14,369
その他	3,910	2,896	1,014
施設使用料	2,617	2,430	187
水道光熱費収入	4,665	7,412	2,747
合計	57,670	81,000	23,330

## 「貸貸事業費用」

	単位(千円)		
	第6期(H20.10)	第7期(H21.4)	増減
貸貸事業費用			
賃賃料(注1)	34,857	34,857	-
管理業務費	86,432	90,540	4,108
修繕費	21,022	30,552	9,530
公租公課	58,472	84,288	25,816
信託報酬	27,635	27,635	-
水道光熱費	22,416	23,917	1,501
損害保険料	9,032	9,094	62
減価償却費	259,665	261,875	2,210
その他貸貸事業費用	56,908	66,716	9,808
不動産貸貸事業費用合計	541,583	594,621	53,038

(注1)「賃賃料」には、平成19年11月に独立行政法人都市再生機構より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が計上されております。

## 「支払利息」

	単位(千円)				
	借入元本	項目	第6期	第7期	増減
平成20年12月借入	3,920,000	支払利息	33,489	34,753	1,263
		日数	184日	181日	-3日
		平均利率	1.69474%	1.78781%	0.09308%
平成18年5月借入	2,700,000	支払利息	20,860	20,979	118
		日数	184日	181日	-3日
		平均利率	1.53265%	1.56692%	0.03427%
平成20年11月借入(注1)	4,880,000	支払利息	35,588	42,224	6,635
		日数	184日	181日	-3日
		平均利率	1.44667%	1.74485%	0.29818%
平成19年11月借入	8,790,000	支払利息	67,890	63,686	-4,204
		日数	184日	181日	-3日
		平均利率	1.53213%	1.46107%	-0.07106%
合計	20,290,000	支払利息	157,830	161,642	3,812
		平均利率	1.54306%	1.58034%	0.03728%

(注1)平均利率は、期中金利を加重平均した値を年利換算し、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おります。

## 「融資関連費用」

第7期中には、平成20年11月21日付で4,880百万円、平成20年12月1日付で3,920百万円のファイナンスを行いました。従来に比べて、借入期間が短縮されたため、アップフロントフィーの償却額が大きくなり、「融資関連費用」が増加しています。

# 貸借対照表(第7期)

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減	科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		(平成20年10月31日現在)	(平成21年4月30日現在)				(平成20年10月31日現在)	(平成21年4月30日現在)	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)			金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
資産の部					負債の部				
流動資産					流動負債				
現金及び預金		637,644	513,017	124,626	短期借入金		-	8,800,000	8,800,000
信託現金及び信託預金		1,052,376	1,022,729	29,647	一年以内返済予定長期借入金		11,500,000	2,700,000	8,800,000
営業未収入金		9,814	17,221	7,406	営業未払金		13,849	25,423	11,574
前払費用		47,844	138,520	90,676	未払金		251,163	297,078	45,915
繰延税金資産		292	22	270	未払費用		85,851	66,859	18,991
未収消費税等		-	-	-	未払法人税等		316	846	530
その他流動資産		862	1,145	283	未払消費税等		4,437	1,713	2,724
流動資産合計		1,748,834	1,692,655	56,178	前受金		391	791	400
固定資産					デリバティブ債務		742	-	742
有形固定資産					その他		4	73	69
信託建物		18,642,900	18,727,542	84,641	流動負債合計		11,856,756	11,892,787	36,030
減価償却累計額		746,767	984,504	237,737	固定負債				
信託建物		17,896,133	17,743,037	153,095	長期借入金		8,790,000	8,790,000	-
信託構築物		756,975	756,975	-	信託預り敷金保証金		402,168	407,693	5,524
減価償却累計額		51,714	74,197	22,482	長期未払金		200,000	-	200,000
信託構築物		705,260	682,778	22,482	固定負債合計		9,392,168	9,197,693	194,475
信託工具、器具及び備品		19,733	35,083	15,349	負債合計		21,248,925	21,090,480	158,444
減価償却累計額		2,337	3,993	1,656	純資産の部				
信託工具、器具及び備品		17,396	31,089	13,693	投資主資本				
信託土地		19,654,483	19,654,483	-	出資総額		18,710,915	18,710,915	-
有形固定資産合計		38,273,273	38,111,389	161,884	剰余金				
投資その他の資産					当期未処分利益		533,738	461,131	72,607
差入敷金保証金		10,000	10,000	-	剰余金合計		533,738	461,131	72,607
信託差入敷金保証金		403,365	403,365	-	投資主資本合計		19,244,653	19,172,046	72,607
長期前払費用		29,810	27,585	2,224	評価・換算差額等				
その他		742	1,378	636	繰延ヘッジ損益		450	-	450
投資その他の資産合計		443,918	442,329	1,588	評価・換算差額等合計		450	-	450
固定資産合計		38,717,191	38,553,718	163,472	純資産合計		19,244,203	19,172,046	72,157
繰延資産					負債・純資産合計		40,493,128	40,262,526	230,602
投資口交付費		27,102	16,152	10,950					
繰延資産計		27,102	16,152	10,950					
資産合計		40,493,128	40,262,526	230,602					

有形固定資産 減価償却費 261百万円  
 資本的支出 99百万円 差引 161百万円  
 有利子負債 残高: 20,290百万円 (同額を継続)  
 出資金 出資総額: 18,710百万円 (第7期中の新投資口発行は無し)

# 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

(単位:千円)

期 別 科 目	前 期	当 期
	自平成20年 5月 1日 至平成20年10月 31日	自平成20年11月 1日 至平成21年 4月 30日
	金額(円)	金額(円)
投資主資本		
出資総額		
前期末残高	18,710,915	18,710,915
当期末残高	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処理利益又は当期末処理損失		
前期末残高	593,269	533,738
当期変動額	593,225	533,730
剰余金の配当	533,694	461,122
当期純利益		
当期変動額合計	59,531	72,607
当期末残高	533,738	461,131
剰余金合計		
前期末残高	593,269	533,738
当期変動額	593,225	533,730
剰余金の配当	533,694	461,122
当期純利益		
当期変動額合計	59,531	72,607
当期末残高	533,738	461,131
投資主資本合計		
前期末残高	19,304,184	19,244,653
当期変動額		
剰余金の配当	593,225	533,730
当期純利益	533,694	461,122
当期変動額合計	59,531	72,607
当期末残高	19,244,653	19,172,046
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	941	450
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額	491	450
当期変動額合計	491	450
当期末残高	450	-
純資産合計		
前期末残高	19,303,243	19,244,203
当期変動額		
剰余金の配当	593,225	533,730
当期純利益	533,694	461,122
投資主資本以外の項目の当期変動額	491	450
当期変動額合計	59,039	72,157
当期末残高	19,244,203	19,172,046

## 金銭の分配に係る計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	前 期	当 期
	自平成20年 5月 1日 至平成20年10月 31日	自平成20年11月 1日 至平成21年 4月 30日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	533,738,603	461,131,202
分配金の額	533,730,311	461,061,790
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,943)	(4,270)
次期繰越利益	8,292	69,412

## キャッシュ・フロー計算書

(単位:千円)

期 別 科 目	前 期	当 期
	自平成20年 5月 1日 至平成20年 10月 31日	自平成20年 11月 1日 至平成21年 4月 30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	534,852	462,159
減価償却費	259,665	261,875
投資口交付費償却	10,950	10,950
受取利息	1,441	1,057
支払利息	157,830	161,642
営業未収入金の増減額	3,083	7,406
前払費用の増減額	25,937	90,676
未収消費税等の増減額	35,856	-
未払消費税等の増減額	4,437	2,724
営業未払金の増減額	29,352	11,574
未払金の増減額	40,680	42,502
長期未払金の増減額	-	200,000
長期前払費用の増減額	16,495	2,224
その他	1,089	163
小計	1,057,905	650,901
利息の受取額	1,441	1,057
利息の支払額	156,843	180,634
法人税等の支払額	1,526	528
営業活動によるキャッシュ・フロー	900,977	470,796
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	107,420	99,991
信託預り敷金保証金の収入	26,635	49,301
信託預り敷金保証金の支出	36,741	43,426
投資その他の資産の増減額	636	636
投資活動によるキャッシュ・フロー	118,162	94,753
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	-	8,800,000
長期借入金の返済による収入	-	8,800,000
分配金の支払額	587,229	530,316
財務活動によるキャッシュ・フロー	587,229	530,316
現金及び現金同等物の増減額	195,585	154,273
現金及び現金同等物の期首残高	1,494,434	1,690,020
現金及び現金同等物の期末残高	1,690,020	1,535,746

# 主要な経営指標

		前期 (平成20年10月31日現在)	当期 (平成21年 4月30日現在)
総資産額	百万円	40,493	40,262
純資産額	百万円	19,244	19,172
出資総額	百万円	18,710	18,710
発行済投資口数	口	107,977	107,977
1口当たり純資産額	円	178,225	177,557
分配総額	百万円	533	461
1口当たり分配金額	円	4,943	4,270
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,943)	(4,270)
(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)	1.1(2.3)
自己資本利益率	%	2.8(5.5)	2.4(4.8)
自己資本比率	%	47.5	47.6
配当性向	%	100.0	99.9

## 【その他参考情報】

取得物件数	件	73	73
総賃貸可能戸数	戸	2,755	2,756
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	95,972.06	96,002.61
期末稼働率	%	97.20	95.75
当期減価償却費	百万円	259	261
当期資本的支出額	百万円	75	99
賃貸NOI(Net Operating Income)	百万円	1,191	1,156
1口当たりFFO(Funds from Operation)	円	7,347	6,695
FFO倍率	倍	3.0	5.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	6.0	5.5
支払利息	百万円	157	161
有利子負債総額	百万円	20,290	20,290
期末総資産有利子負債比率	%	50.1	50.4
当期運用日数	日	184	181

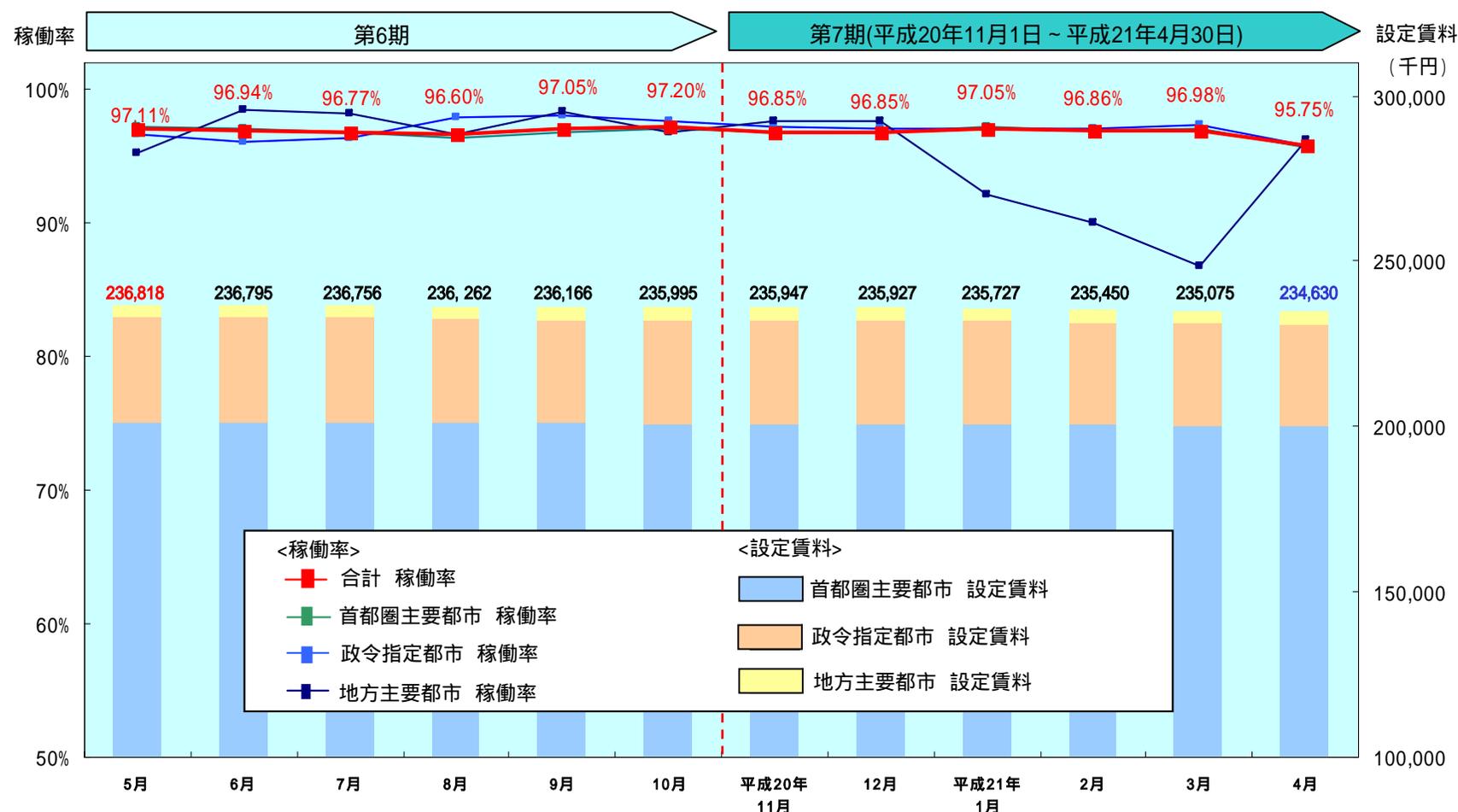
(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して表示しておりますが、「期末稼働率」に限り、小数点第3位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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・設定賃料の推移 (第6期～第7期)

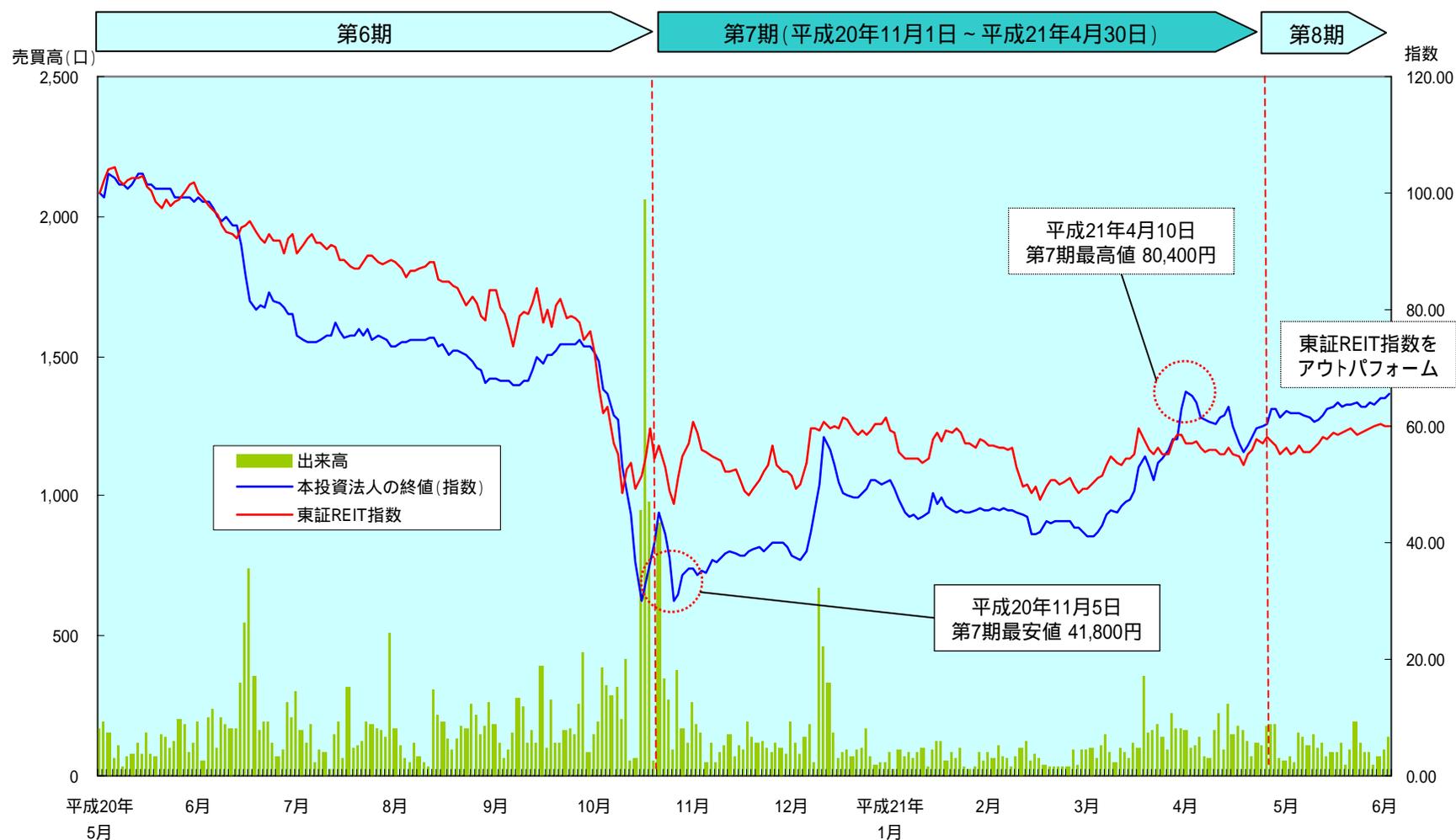


(注1)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(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7期中のポートフォリオ全体の稼働率は97%前後で推移しましたが、期末月に95.75%に低下。  
第7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(0.56%の低下)。

# 投資口価格の推移

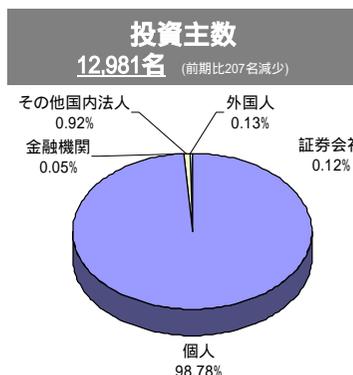


(注)本グラフでは、本投資法人第6期期初(平成20年5月1日)の投資口価格終値122,000円および同日付東証リート指数1,515.03を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成21年6月12日まで併示されています。

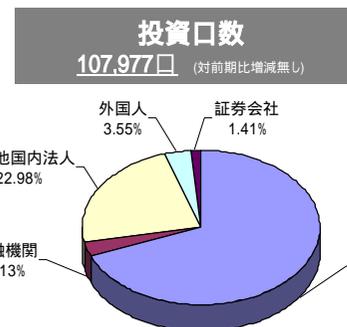
第7期中における投資口価格の終値ベース最高値は、80,400円(H 21/4/10)、最安値は、41,800円(H 20/11/5)。サブプライム問題以後の金融収縮・信用不安によるREIT各社のリファイナンスに対する懸念が影響し、本投資法人含めてJ-REIT銘柄の投資口価格が大幅に値下がりましたが、政府系金融機関の融資幅拡大等によりその懸念が減退し、投資口価格は回復基調にあります。

# 投資主の状況(平成21年4月30日現在)

## 第7期末の投資主および投資口の構成



個人投資主 (12,823名)



個人投資主 (74,425口)

## 第7期末の主要投資主(平成21年4月30日現在)

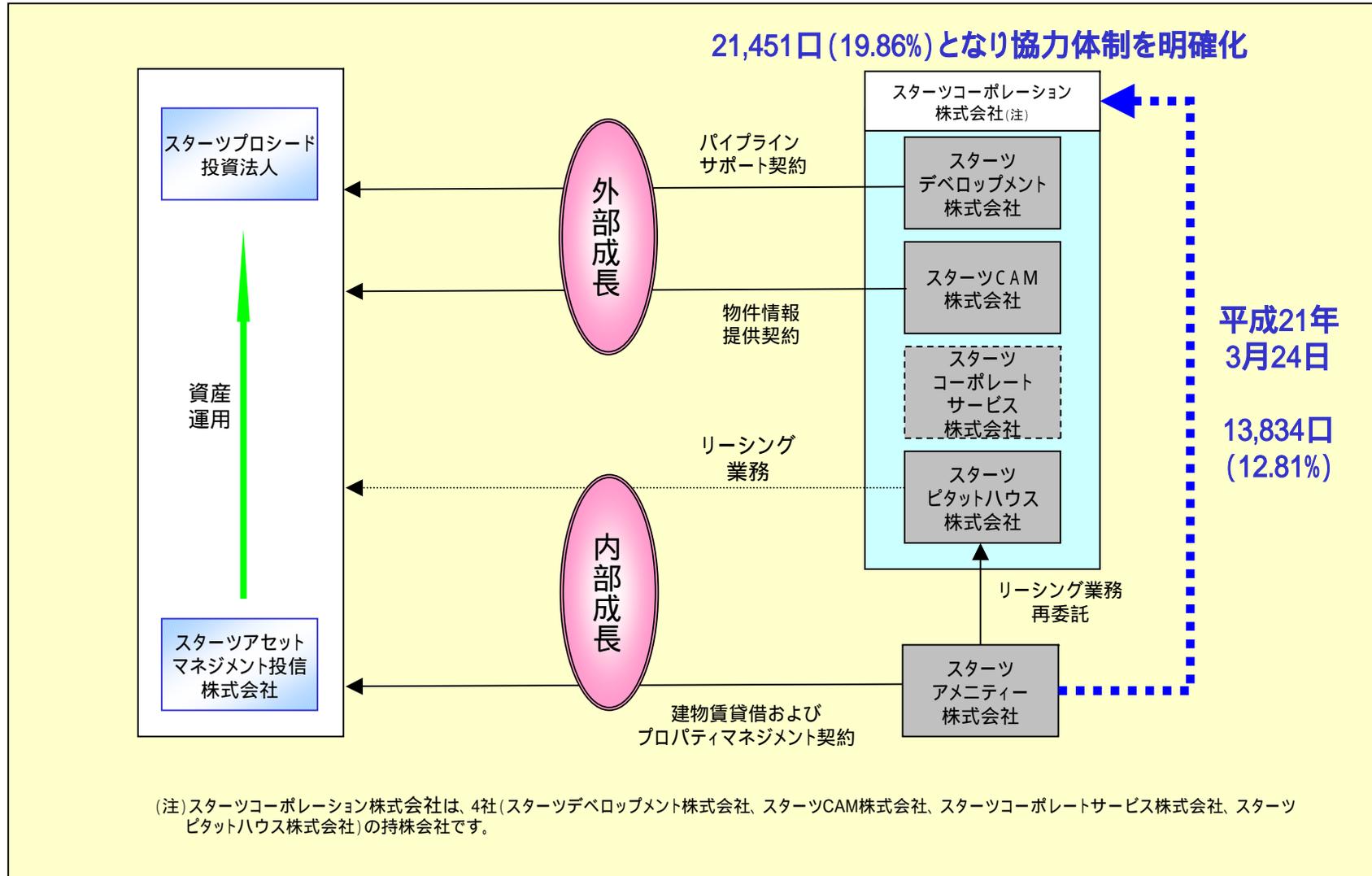
	氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有割合(%) (注1)
1	スタートコーポレーション株式会社	21,451	19.86
2	株式会社南日本銀行	2,295	2.12
3	BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
4	- (注2)	823	0.76
5	BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	778	0.72
6	マネックス証券株式会社	724	0.67
7	株式会社北陸銀行	545	0.50
8	HSBC BANK PLC-CLIENTS NONTAX TREATY	447	0.41
9	- (注2)	400	0.37
10	- (注2)	380	0.35
11	- (注2)	377	0.34
12	- (注2)	370	0.34
13	J. P. MORGAN CLEARING CORP-SEC	360	0.33
14	- (注2)	353	0.32
15	- (注2)	338	0.31
16	- (注2)	310	0.28
17	日本証券金融株式会社	306	0.28
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
20	- (注2)	280	0.25
	合計	32,550	30.05

## (参考) 第6期末の主要投資主(平成20年10月31日現在)

	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	スタートアメニティー株式会社	13,834	12.81
2	スタート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	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

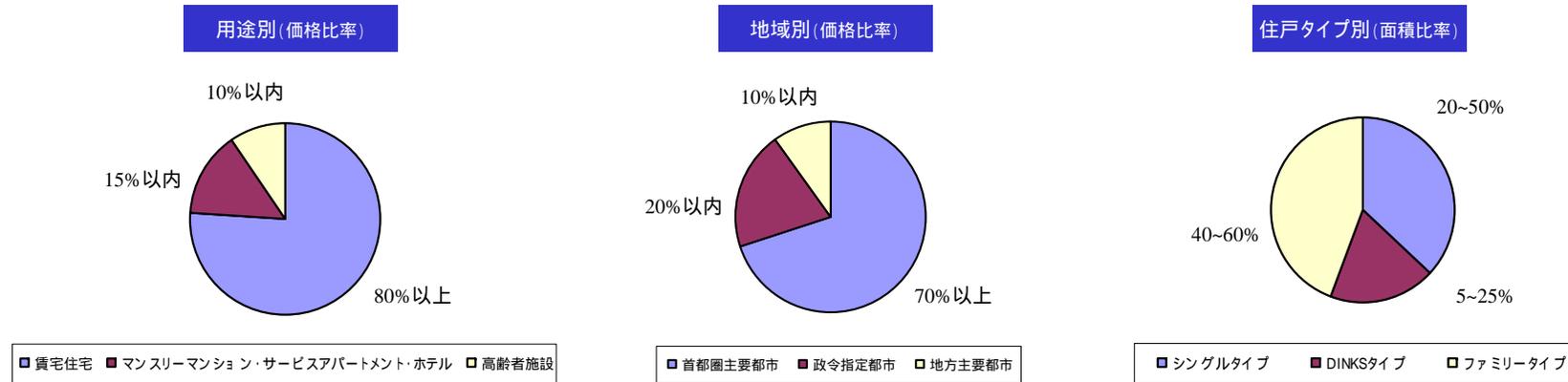
(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を切捨てて表示しております。  
(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

## スタートグループとの協力関係

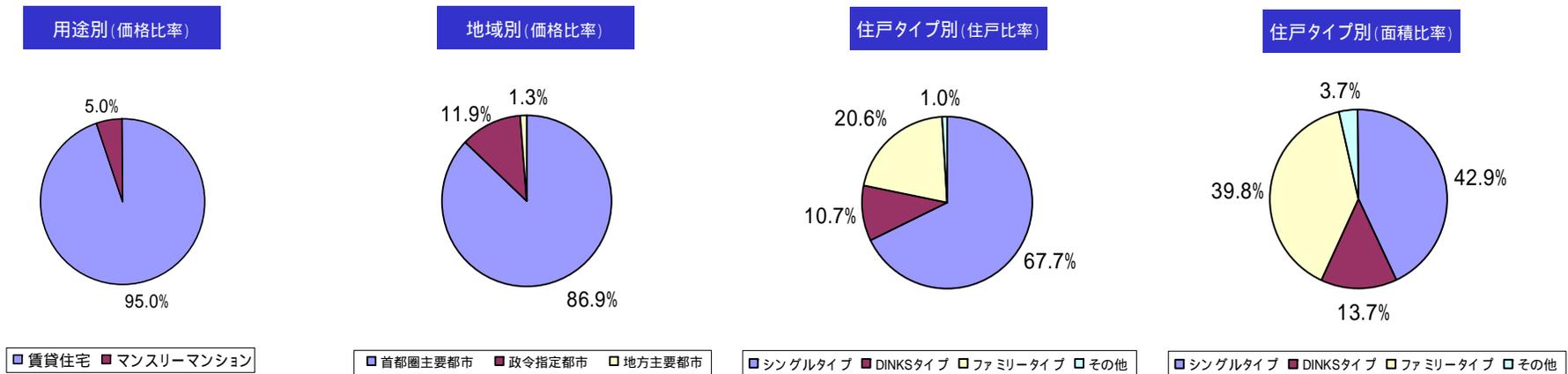


## 第7期ポートフォリオ概要

## 目標ポートフォリオ比率



## 第7期末資産 ポートフォリオ 取得価格 36,428百万円 (73物件)



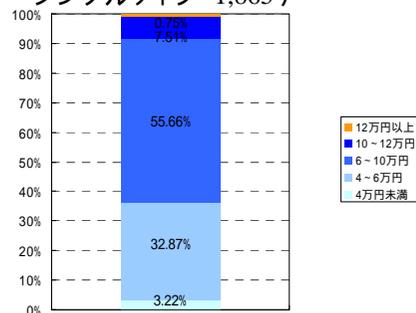
## 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

### 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

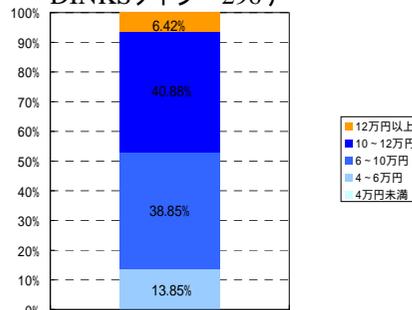
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができます**と考えています。

### 本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯

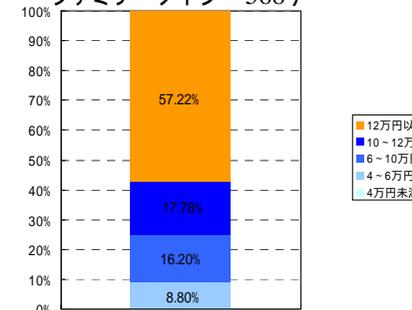
シングルタイプ 1,865 戸



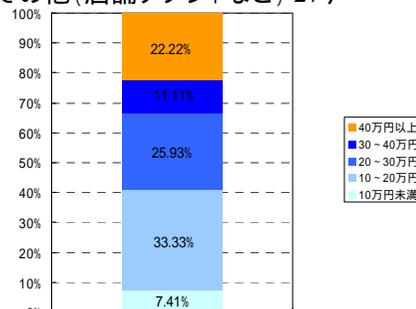
DINKSタイプ 296 戸



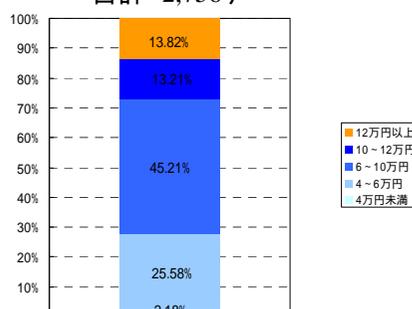
ファミリータイプ 568 戸



その他(店舗テナントなど) 27 戸



合計 2,756 戸



住戸タイプ別平均賃料

タイプ	平均賃料		増減額	増減
	第6期末	第7期末		
シングルタイプ	70,388円	69,917円	471円	0.7 %
DINKSタイプ	93,178円	93,209円	31円	0.0 %
ファミリータイプ	127,621円	127,086円	535円	0.4 %
その他(テナント)	417,318円	403,914円	13,404円	3.2 %
全体平均	87,919円	87,473円	446円	0.5%

本投資法人が平成21年4月30日時点で保有する賃貸住宅について、シングルタイプは 55.66 %、DINKSタイプは 38.85 %が6～10万円の賃貸帯になっています。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、13.82 %の世帯が12万円未満の月額賃料となっています。

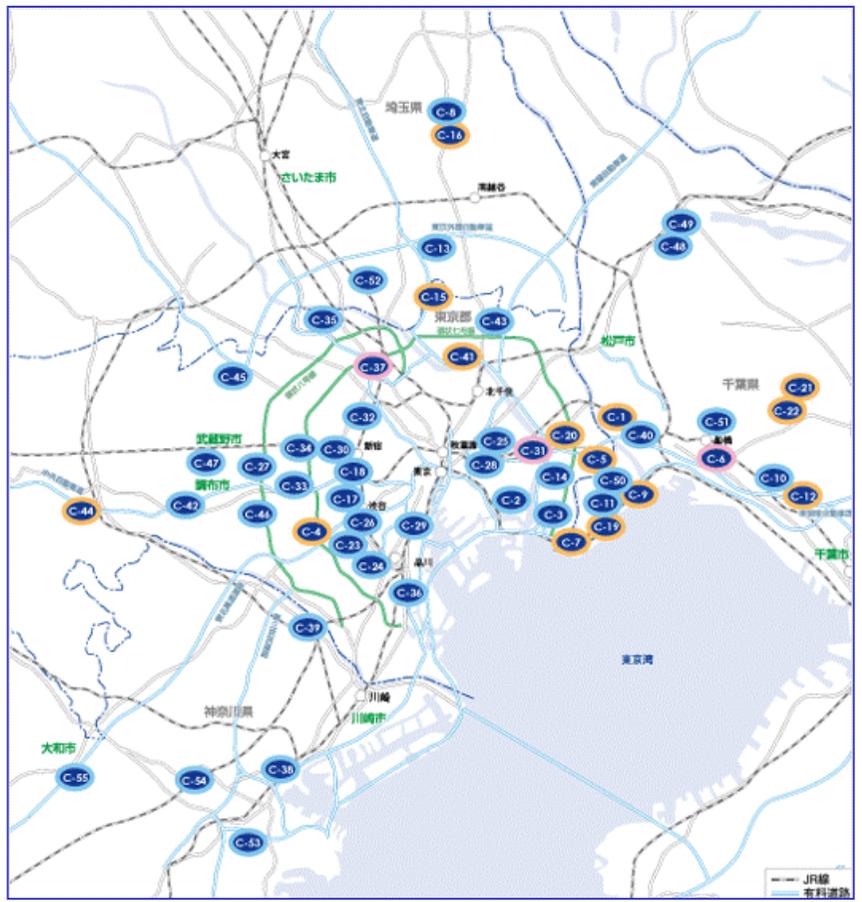
平均賃料<sup>(注1)</sup>は、シングルタイプ 69,917 円、DINKSタイプ 93,209 円、ファミリータイプ 127,086 円、その他<sup>(注2)</sup> 403,914 円となっており、全体の平均賃料は 87,473 円です。

(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7期最終日である平成21年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注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7期末(平成21年4月30日現在)

## ■ 取得済資産 首都圏主要都市55物件



- シングルタイプ
- DINKSタイプ
- ファミリータイプ

## ■ 取得済資産 政令指定都市・地方主要都市18物件



- |                 |                    |                |
|-----------------|--------------------|----------------|
| C1 プロシード市川      | C20 プロシード新小岩       | C39 プロシード新丸子   |
| C2 プロシード東陽町     | C21 プロシード八千代線ヶ丘 I  | C40 プロシード本八幡   |
| C3 プロシード葛西      | C22 プロシード八千代線ヶ丘 II | C41 プロシード西新井   |
| C4 プロシード三軒茶屋    | C23 プロシード都立大学      | C42 プロシード調布    |
| C5 プロシード瑞江      | C24 プロシード都立大学2     | C43 プロシードTX六町  |
| C6 プロシード船橋宮本    | C25 プロシード本所吾妻橋     | C44 プロシード中河原   |
| C7 プロシード南葛西     | C26 プロシード目黒青葉台     | C45 プロシード大泉学園  |
| C8 プロシードせんげん台   | C27 プロシード杉並宮前      | C46 プロシード千歳島山  |
| C9 プロシード行徳      | C28 プロシード両国        | C47 プロシード三鷹    |
| C10 プロシード幕張本郷   | C29 プロシード三田        | C48 プロシード柏エースト |
| C11 プロシード南行徳    | C30 プロシード中野新橋      | C49 プロシード柏ノール  |
| C12 プロシード幕張本郷2  | C31 プロシード亀戸        | C50 プロシード行徳駅前  |
| C13 プロシード東川口    | C32 プロシード高田馬場      | C51 プロシード船橋本町  |
| C14 プロシード船堀     | C33 プロシード新高円寺      | C52 プロシード西川口   |
| C15 プロシード竹ノ塚    | C34 プロシード高円寺南      | C53 プロシード弘明寺   |
| C16 プロシードせんげん台2 | C35 プロシード蓮根        | C54 プロシード鶴ヶ峰   |
| C17 プロシード松涛     | C36 プロシード大井町       | C55 プロシード相模大塚  |
| C18 プロシード参宮橋    | C37 プロシード十条        |                |
| C19 プロシード浦安     | C38 プロシード白楽        |                |

# ポートフォリオ一覧 首都圏主要都市55物件 (平成21年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	鑑定価格 (千円) (第7期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第7期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.95	1,077,000	1,109,384	3,322.17	3,078.09	50	41	92.65%	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	683,800	642,447	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	649,200	682,710	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	531,400	571,139	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00%	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	650,200	614,672	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	434,800	423,994	1,673.19	1,469.59	31	1	87.83%	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	272,000	313,183	1,045.28	925.76	16	7	88.57%	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	260,800	280,326	1,344.74	1,280.28	43	10	95.21%	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	280,100	324,308	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	266,900	283,465	963.00	877.50	34	3	91.12%	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	259,400	291,630	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	237,800	225,623	1,104.84	954.18	22	10	86.36%	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	177,900	210,134	648.11	627.11	30	14	96.76%	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	192,800	232,568	479.52	479.52	24	1	100.00%	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	191,700	173,070	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	91,300	89,187	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	2.57	856,800	947,440	890.22	809.34	40	6	90.91%	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	421,900	508,405	527.88	489.66	26	0	92.76%	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	454,600	489,289	1,786.58	1,454.48	21	8	81.41%	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	477,600	503,670	1,629.07	1,505.50	27	9	92.41%	19.2	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県	383,600	1.05	395,200	400,399	1,805.76	1,738.88	27	32	96.30%	9.6	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県	339,000	0.93	353,300	354,749	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	717,400	798,876	808.65	766.09	37	2	94.74%	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	681,000	791,587	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	338,200	352,382	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	385,300	492,216	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	439,900	482,478	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	420,200	471,434	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	1,369,100	1,551,560	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	662,000	671,028	849.08	849.08	50	0	100.00%	11.3	平成4年9月24日

# ポートフォリオ一覧 首都圏主要都市55物件 (平成21年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	鑑定価格 (千円) (第7期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第7期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.93	324,000	377,827	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	228,000	251,704	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	730,000	795,181	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	257,400	295,149	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	263,000	309,265	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	905,000	1,020,262	961.88	961.88	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	498,000	564,758	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	205,000	278,613	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	603,000	699,009	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	280,500	325,275	602.39	577.69	25	3	95.90%	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	5,647,000	5,237,279	19,890.60	18,843.81	289	146	94.74%	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	442,600	481,390	764.48	705.34	26	0	92.26%	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	142,800	172,070	518.31	491.81	20	2	94.89%	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	1,108,000	1,214,101	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	231,300	290,546	483.43	450.09	29	0	93.10%	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	257,200	311,202	449.96	449.96	28	0	100.00%	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	434,700	509,896	739.48	739.48	47	0	100.00%	10.9	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	2.01	710,000	774,860	1,279.93	1,252.21	44	5	97.83%	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	649,000	732,162	1,391.55	1,357.59	47	0	97.56%	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	310,000	348,529	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	501,800	571,182	996.44	971.46	40	0	97.49%	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	729,000	955,392	1,630.24	1,598.84	104	2	98.07%	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	466,000	613,995	1,246.48	1,163.72	77	0	93.36%	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	305,000	382,989	855.00	855.00	50	4	100.00%	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	194,000	255,322	741.24	712.24	29	7	96.09%	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計			31,643,200	86.86	30,651,900	33,051,335	76,071.75	72,822.03	2,162	453	95.73%		

# ポートフォリオ一覧 政令指定・地方主要都市18物件 (平成21年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	鑑定価格 (千円) (第7期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第7期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.06	438,800	392,288	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	0.64	273,000	236,411	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	0.56	233,400	231,779	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	0.41	219,400	150,990	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	0.23	124,000	88,820	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	福岡県	85,000	0.23	103,200	92,063	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	福岡県	81,300	0.22	92,500	87,556	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	1.11	399,500	403,426	1,101.56	1,030.95	44	6	93.59%	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.57	228,200	222,574	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	0.41	226,100	156,784	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	0.75	224,800	279,490	620.22	341.75	10	8	55.10%	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	0.15	54,600	62,655	296.61	296.61	9	4	100.00%	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	2.18	775,900	829,915	1,958.44	1,811.96	77	11	92.52%	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	0.85	292,900	329,684	922.40	862.39	30	4	93.49%	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	1.25	428,300	492,390	1,312.29	1,238.43	46	10	94.37%	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	1.24	337,900	494,735	1,128.92	1,001.95	50	8	88.75%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.87	4,452,500	4,551,567	18,011.97	17,255.57	541	161	95.80%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.21	87,700	99,660	695.06	654.56	17	8	94.17%	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.05	380,200	408,826	1,223.83	1,192.87	36	7	97.47%	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計			461,600	1.27	467,900	508,486	1,918.89	1,847.43	53	15	96.28%		
ポートフォリオ合計			36,428,500	100.00	35,572,300	38,111,389	96,002.61	91,925.03	2,756	629	95.75%	7.1(注9)	

(注1) 「物件番号」は、「C」(=首都圏主要都市)、「G」(=政令指定都市)、「R」(=地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。

(注2) 「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3) 「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貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「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4) 「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5) 「稼働率」には、平成21年4月30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6) 「竣工年月日」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7) 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8) 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9) 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。

(注10) 全物件において、地震保険に加入しております。

## 第7期の賃貸借契約更新及び新規賃料設定

### 更新契約

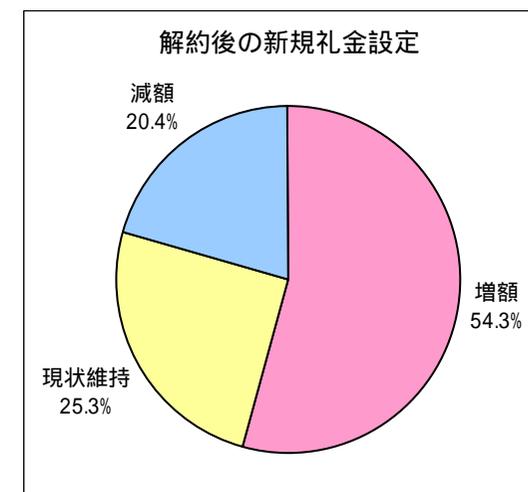
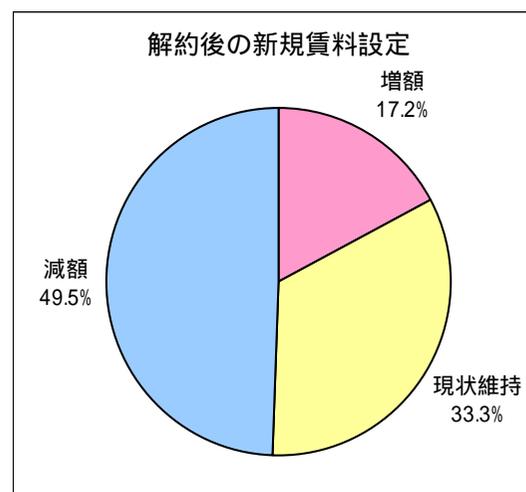
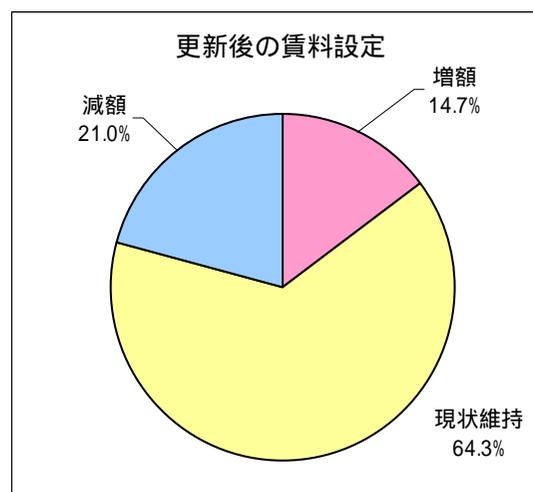
	件数	増減額
増額	40件	58,000円
現状維持	175件	-
減額	11件	170,600円
合計	226件	112,600円

### 解約後の賃料設定

	件数	増減額
増額	73件	240,000円
現状維持	52件	-
減額	133件	972,700円
合計	258件	732,700円

### 解約後の礼金設定

	件数	増減額
増額	157件	19,949,700円
現状維持	62件	-
減額	39件	1,830,000円
合計	258件	18,119,700円



ポートフォリオ総体として、賃料設定はやや軟化しましたが、新規契約の礼金設定により収益をカバーしました。

契約期間満了日の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、272件の更新契約のうち40件(14.7%)の契約について増額の賃貸条件にて、更新契約を締結しました。

更新契約で減額となった11件のうち、1件は(C-47)プロシード三鷹です。この物件は、学生向けマンション運営会社がエンドテナントになっており、平成21年3月に値下げして5年契約を更新しました。

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。

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

## 内部成長の事例 物件リニューアル工事の実施

**(C-52) プロシード西川口** 物件概要： 平成1年2月新築・単身向け104世帯

管理人室の一部を入居者用コミュニティスペースとして開放して入居者満足度を上げるとともに、エントランス・植栽を改装・改修することで、物件のイメージアップを図りました。グラフの通り、本リニューアル工事後、稼働率は上向きに推移しています。

工事概要(平成21年3月6日完了)

- エントランス改装
- 管理人カウンター改装
- 入居者用ポスト交換
- 入居者用コミュニティスペース新設
- 宅配ボックス新設
- 共用部電灯を省電力機器に交換
- ランドリールーム改装

稼働率



(改修前)



(改修後)



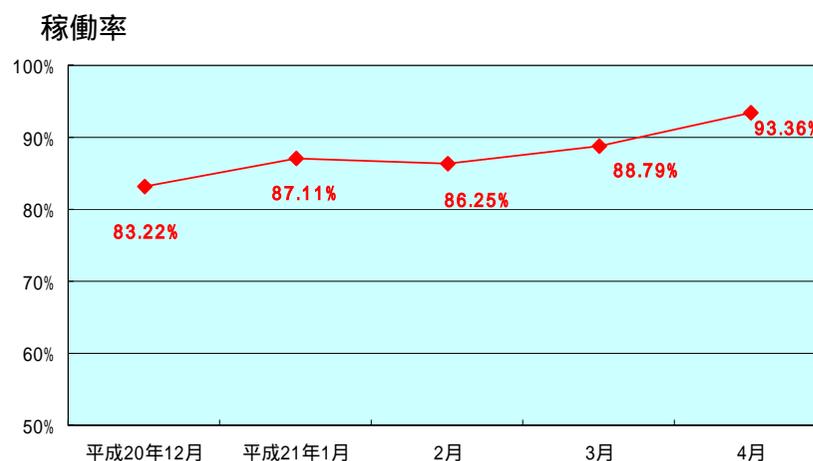
## 内部成長の事例 物件リニューアル工事の実施

### (C-53) プロシード弘明寺 (物件概要: 昭和63年9月新築・単身向け77世帯)

管理人室の余剰スペースを貸室1戸に変更することで総賃貸面積を増加させるとともに、エントランス・中庭を雰囲気の良い空間に作り変えることで、物件のイメージアップを図りました。グラフの通り、本リニューアル工事後、稼働率は上向きに推移しています。

工事概要(平成21年2月28日完了)

エントランス改装  
入居者用ポスト交換  
管理人室の一部を貸室に変更  
賃料収入UP  
宅配ボックス新設  
中庭にウッドデッキ・ベンチ新設  
共用部電灯を省電力機器に交換



(改修前)



(改修後)



## 第7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	取得価格(千円)	31,643,200	4,323,700	461,600	36,428,500
	投資割合	86.9%	11.9%	1.2%	100.0%
第7期実績	稼働率	95.73%	95.80%	96.28%	95.75%
	NOI実績(千円)	992,335	146,112	18,244	1,156,692
	鑑定評価(千円)	30,651,900	4,452,500	467,900	35,572,300
	投資割合(第7期末鑑定評価ベース)	86.2%	12.5%	1.3%	100.0%
	NOI利回り(年換算取得価格ベース)	6.3%	6.8%	8.0%	6.4%
	NOI利回り(年換算期末価格ベース)	6.5%	6.6%	7.9%	6.6%
参考(第6期実績)	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
	投資割合(第7期末鑑定評価ベース)	86.0%	12.7%	1.3%	100.0%
	NOI利回り(年換算取得価格ベース)	6.4%	7.1%	8.2%	6.5%
	NOI利回り(年換算期末価格ベース)	6.5%	6.7%	8.1%	6.5%

(注1)稼働率は、期末時点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、少数点第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P38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、年換算取得価格ベースでは6.4%、年換算期末価格ベースでは6.6%となっており、他の投資法人に比べて高い利回りとなっている。

第7期末鑑定価格は、前期末に比べ544,400千円の下落となっているが、中小規模のレジデンスのため、オフィス物件に比べて需要層が底堅く存在し、1.5%の下落でおさまっているものと思われる。

# 今後の運用方針

## 第8期以後の運用のポイント

### 財務戦略

- ◆ 平成21年5月(27億円)の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11月(75億8千万円)、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
- ◆ LTVの改善、財務基盤の健全化

### 内部成長

- ◆ 最適な賃料・礼金設定による稼働率・賃貸事業収入の向上
- ◆ 各種運営コストの見直し
  - 水道光熱費の削減(照明設備改良 等)
  - 定期保守代金の削減(植栽剪定、廃棄物処分 等)
- ◆ 資本的支出による効果的なリニューアル工事を検討

### 外部成長

- ◆ M&Aの検討

## 第8期・第9期の運用状況の予想

	第6期実績	第7期実績	第8期予想	前期比 (対第7期比)	第9期予想	前々期比 (対第7期比)
営業期間	自:平成20年 5月 1日 至:平成20年10月31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31日	-	自:平成21年11月 1日 至:平成22年 4月30日	-
実質運用日数	184日	181日	184日	3日(+1.7%)	181日	0日(0.0%)
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(0.0%)	36,428百万円	0百万円(0.0%)
物件数	73棟	73棟	73棟	0棟(0.0%)	73棟	0棟(0.0%)
期末稼働率	97.2%	95.75%	-	-	-	-
総賃貸可能面積	95,972.06㎡	96,002.61㎡	96,002.61㎡	0.0㎡(0%)	96,002.61㎡	0㎡(0.0%)
営業収益	1,473百万円	1,489百万円	1,471百万円	18百万円(-1.2%)	1,490百万円	+1百万円(+0.1%)
経常利益	534百万円	462百万円	465百万円	+3百万円(+0.7%)	462百万円	0百万円(+0.2%)
当期純利益	533百万円	461百万円	464百万円	+3百万円(+0.6%)	461百万円	0百万円(+0.2%)
1口当たり分配金	4,943円	4,270円	4,300円	+30円(+0.7%)	4,278円	+8円(+0.1%)
発行済み口数	107,977口	107,977口	107,977口	0口(0.0%)	107,977口	0口(0.0%)
期末時点平均築年数	9.79年	10.29年	10.79年	-	11.29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。

(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8期・第9期の運用状況の予想の前提条件: 物件数: 第7期末保有の73物件規模でのポートフォリオの継続

●第8期の主な収益・費用科目の変動(第7期比):

収益変動

賃貸事業収益: 18百万円減少 (3・4月に契約・更新が集中することによる)

費用変動

建物管理雑経費: 9百万円増加 (プロシード西新井防災センター新規稼働等)

支払利息: 9百万円減少 (ベース金利は本書時点の数値を前提)

当期純利益3百万円の増加 (一口当たり分配金増加額 30円)

融資関連手数料: 25百万円増加

固定資産税: 24百万円減少

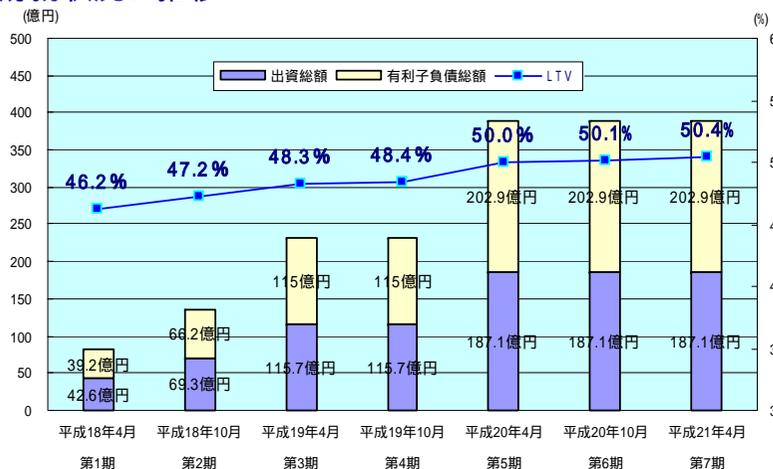
# 財務の状況

## 借入金の明細 (平成21年6月15日時点)

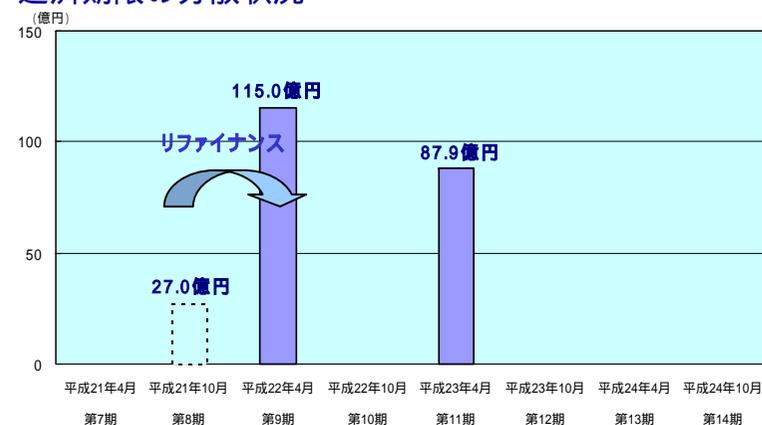
	借入先	借入残高 (千円)	利率 (年率)	借入日	返済期限 (注1)	担保
短期借入金	りそな銀行 あおぞら銀行	1,960,000 1,960,000 <b>計3,920,000</b>	1.58091%	平成20年 12月1日	平成21年 12月1日	有担保 変動金利
	りそな銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 武蔵野銀行	1,340,000 1,340,000 1,200,000 1,000,000 <b>計4,880,000</b>	1.58182%	平成20年 11月21日	平成21年 11月21日	有担保 変動金利
	りそな銀行 あおぞら銀行	1,350,000 1,350,000 <b>計2,700,000</b>	1.80909%	平成21年 5月1日	平成21年 11月21日	有担保 変動金利
長期借入金	りそな銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 武蔵野銀行	324,000 2,906,000 1,165,000 1,295,000 <b>計5,690,000</b>	1.23182%	平成19年 11月30日	平成22年 11月30日	有担保 変動金利
	りそな銀行 あおぞら銀行 千葉銀行 武蔵野銀行	176,000 1,584,000 635,000 705,000 <b>計3,100,000</b>	1.23182%	平成19年 11月30日	平成22年 11月30日	有担保 変動金利
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

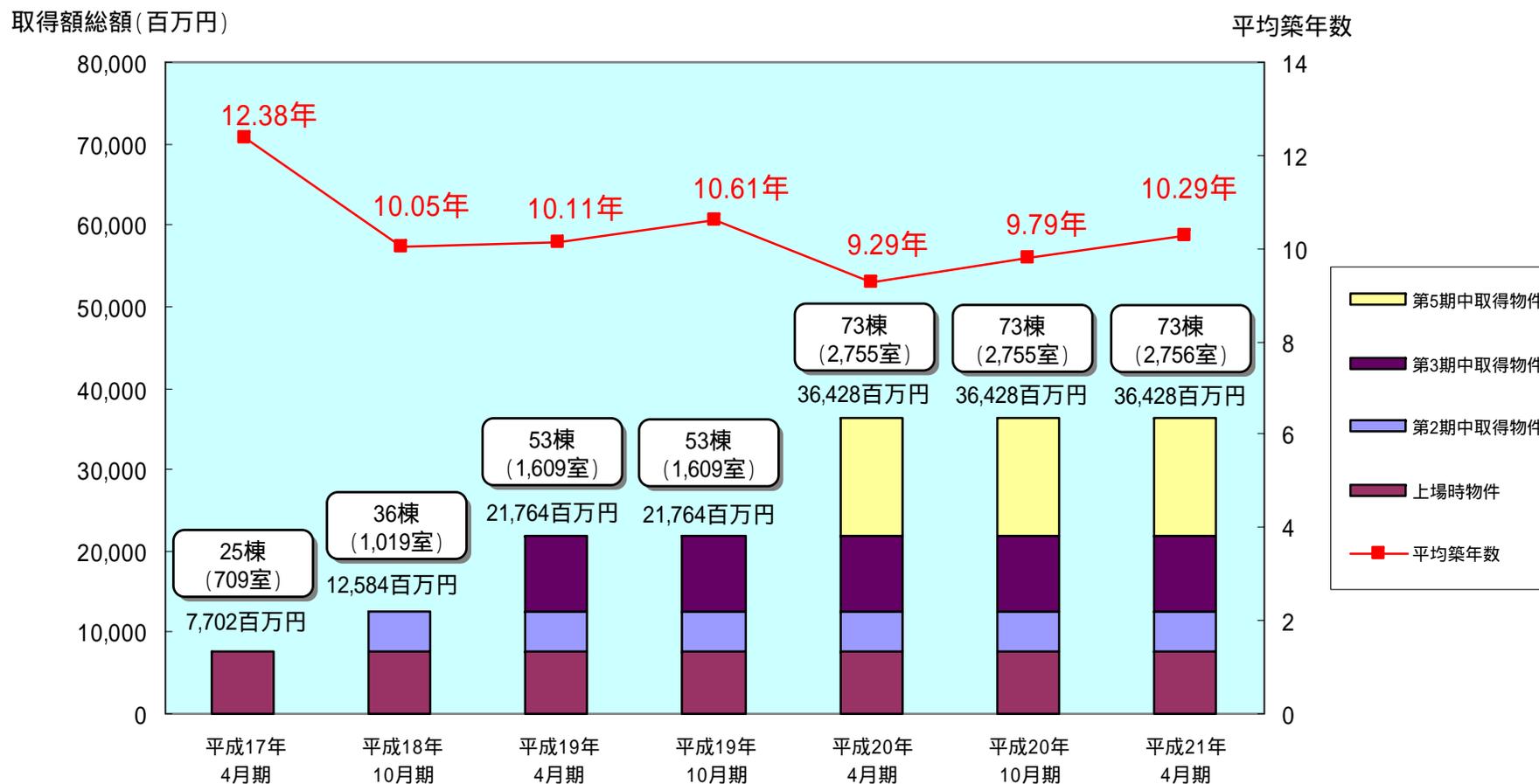


## 投資法人債

該当事項はありません。

平成21年5月1日に27.0億円のリファイナンスが完了しています。第9期の平成21年11月21日及び、平成21年12月1日の115.0億円のリファイナンスに向けて、期間の分散を目指し、金融機関と事前の交渉を行います。

## 外部成長の過程



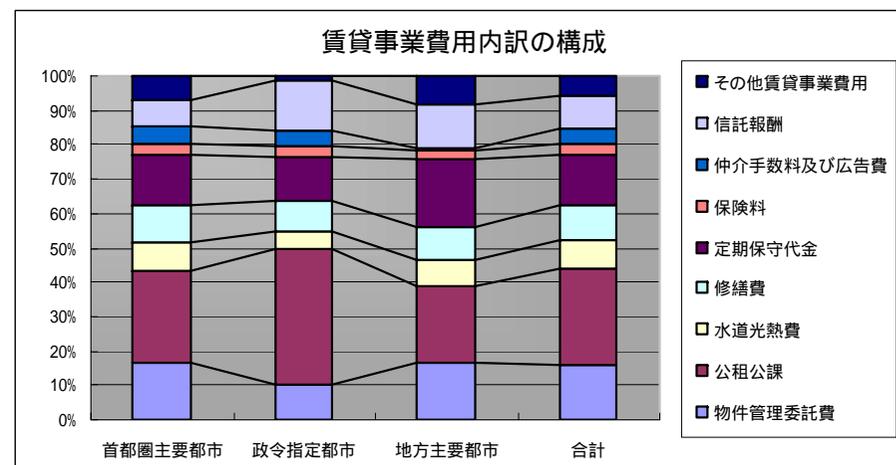
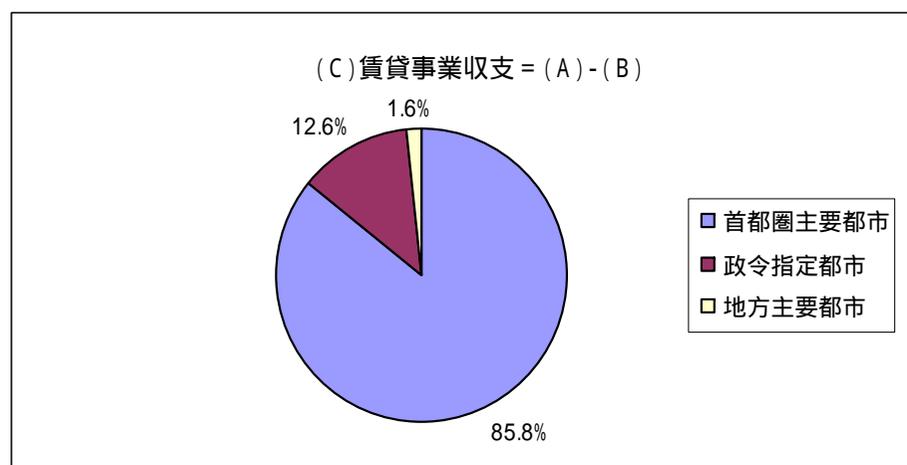
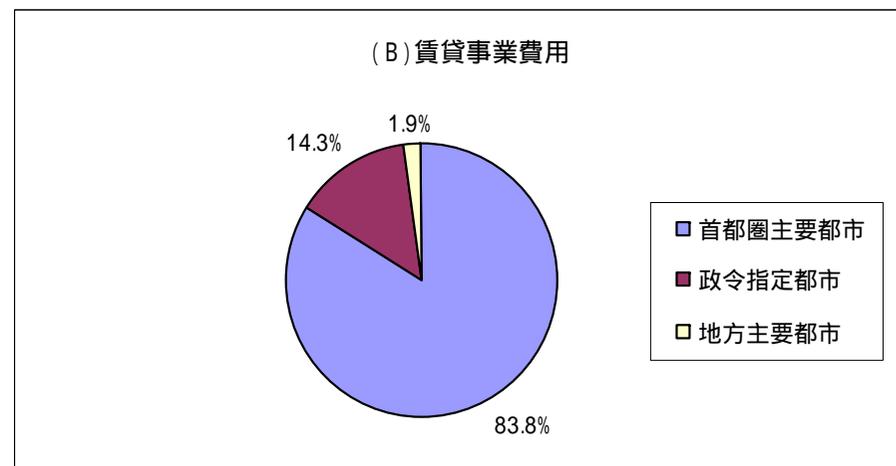
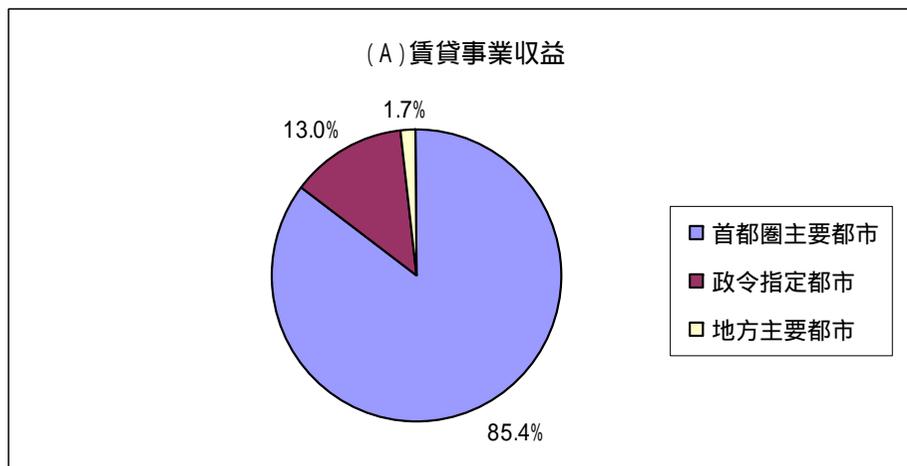
(注1) 表中の「百万円」単位の項目は、百万円未満を切り捨てて表記しています。

(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。

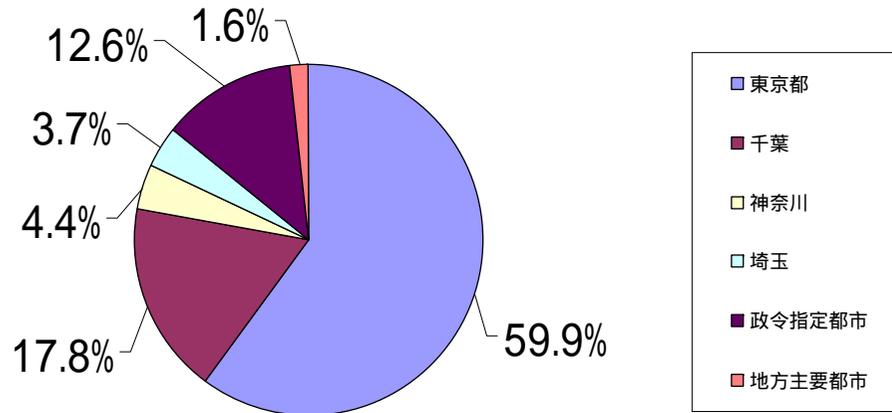
パイプラインサポート契約による優良な開発物件の取得  
 物件情報提供契約によるスターツグループ関連顧客からの物件取得  
 ・相続関連物件情報の早期取得  
 ・各地域の優良不動産会社からの物件情報の獲得  
 一般流通市場からの物件取得

**参考資料 ~ 第7期運用実績 ~**

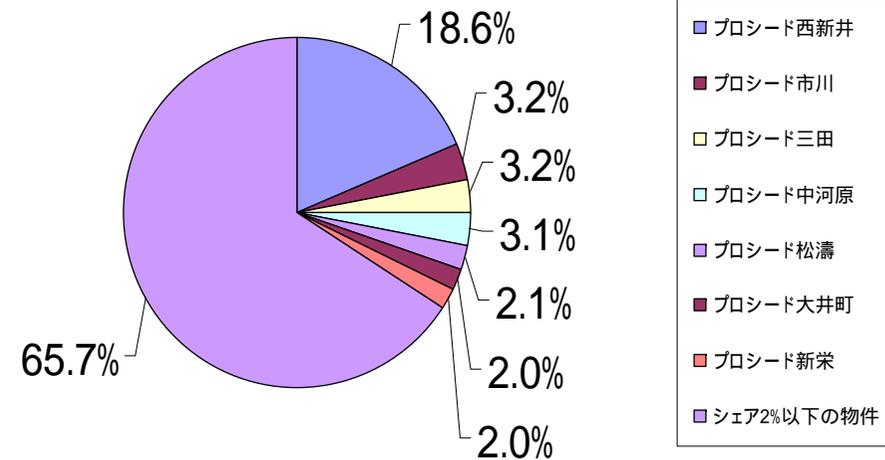
## 運用資産の分析(エリア別)



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約60%、次いで千葉県17.8%、神奈川県4.4%となっている。

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7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	2,162戸	541戸	53戸	2,756戸
(A)賃貸事業収益	1,271,237	193,613	24,586	1,489,437
賃貸料収入	1,197,830	186,220	22,395	1,406,446
その他収入	73,406	7,393	2,191	82,991
(B)賃貸事業費用	278,901	47,501	6,342	332,745
賃借料	33,638	1,218	0	34,857
物件管理委託費	41,090	4,848	1,036	46,975
公租公課	64,654	18,220	1,412	84,288
水道光熱費	21,097	2,325	494	23,917
修繕費	25,833	4,125	593	30,552
定期保守代金	36,486	5,794	1,284	43,565
保険料	7,502	1,429	163	9,094
仲介手数料及び広告費	11,886	2,274	40	14,201
信託報酬	20,260	6,575	800	27,635
その他賃貸事業費用	16,450	689	518	17,658
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	992,335	146,112	18,244	1,156,692
(D)減価償却	216,817	39,575	5,482	261,875
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	775,518	106,536	12,762	894,816
(F)資本的支出	92,282	7,378	330	99,991
(G)NCF=(C)-(F)	900,052	138,734	17,913	1,056,700
年換算NOI利回り(対取得価格)	6.3%	6.8%	8.0%	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(以降の頁に記載の数値はすべて同様です)。

# 各物件の収益状況(第7期実績)

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	47,784	23,590	30,326	20,629	27,745
賃貸料収入	43,330	23,104	24,478	19,228	25,454
その他収入	4,454	485	5,847	1,401	2,290
(B)賃貸事業費用	10,586	2,084	8,654	6,514	6,753
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,076	110	1,552	952	1,191
公租公課	4,114	1,308	1,450	924	2,080
水道光熱費	438	-	390	645	654
修繕費	737	20	1,335	1,453	634
定期保守代金	1,268	119	1,240	1,206	971
保険料	253	113	142	193	199
仲介手数料及び広告費	334	-	1,312	500	40
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	961	13	831	273	583
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	37,197	21,505	21,671	14,115	20,991
(D)減価償却	6,323	4,321	5,013	1,727	2,734
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	30,874	17,184	16,658	12,387	18,257
(F)資本的支出	215	-	-	6,681	905
(G)NCF=(C)-(F)	36,982	21,505	21,671	7,433	20,086
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.0%	6.7%	6.3%	5.1%	7.0%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	21,715	13,480	15,077	14,274	12,809
賃貸料収入	19,413	12,712	14,378	13,209	12,165
その他収入	2,302	767	699	1,065	644
(B)賃貸事業費用	5,831	4,495	3,578	3,819	3,808
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	919	599	660	637	568
公租公課	1,909	1,158	882	1,168	1,073
水道光熱費	987	423	302	149	890
修繕費	343	559	179	845	259
定期保守代金	659	1,031	643	300	336
保険料	152	111	108	76	78
仲介手数料及び広告費	10	10	195	10	83
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	450	201	207	230	153
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	15,883	8,985	11,499	10,455	9,000
(D)減価償却	2,410	1,766	1,648	1,199	1,256
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,473	7,219	9,851	9,256	7,744
(F)資本的支出	-	442	-	4,175	-
(G)NCF=(C)-(F)	15,883	8,543	11,499	6,279	9,000
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.6%	6.0%	8.9%	6.7%	6.5%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	13,746	11,874	10,234	10,239	9,235
賃貸料収入	12,745	10,791	9,848	9,432	8,968
その他収入	1,001	1,082	386	806	266
(B)賃貸事業費用	3,221	3,325	2,867	3,189	2,122
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	607	516	459	429	430
公租公課	1,180	1,200	728	412	616
水道光熱費	218	123	304	1,412	113
修繕費	233	299	110	60	86
定期保守代金	316	350	556	273	166
保険料	81	95	72	43	80
仲介手数料及び広告費	20	83	40	20	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	163	255	197	138	229
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	10,525	8,548	7,366	7,050	7,112
(D)減価償却	1,086	1,037	1,013	788	902
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,438	7,510	6,353	6,262	6,210
(F)資本的支出	-	333	-	-	493
(G)NCF=(C)-(F)	10,525	8,214	7,366	7,050	6,619
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.4%	7.7%	7.2%	6.3%	8.5%

# 各物件の収益状況(第7期実績)

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	5,624	28,995	15,104	22,762	23,187
賃貸料収入	4,983	27,919	14,526	19,778	22,037
その他収入	641	1,075	577	2,983	1,150
(B)賃貸事業費用	1,668	4,762	2,814	7,577	5,353
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	241	1,302	666	982	1,085
公租公課	316	650	438	1,868	1,274
水道光熱費	45	437	156	367	513
修繕費	337	153	112	2,060	276
定期保守代金	184	1,245	693	768	1,269
保険料	54	105	41	148	151
仲介手数料及び広告費	10	285	271	737	133
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	78	216	68	279	285
(C)賃貸事業収支 (NOI) =(A)-(B)	3,955	24,232	12,289	15,185	17,834
(D)減価償却	571	3,382	1,280	2,397	1,863
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	3,384	20,850	11,009	12,787	15,970
(F)資本的支出	-	-	-	2,196	1,171
(G)NCF=(C)-(F)	3,955	24,232	12,289	12,988	16,662
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.2%	5.2%	5.0%	7.1%	7.7%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名称	プロシード八千代緑ヶ丘	プロシード八千代緑ヶ丘	プロシード都立大学	プロシード都立大学	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	19,666	16,954	24,396	21,597	11,322
賃貸料収入	18,284	16,075	22,864	21,456	11,322
その他収入	1,381	878	1,532	141	-
(B)賃貸事業費用	4,996	4,433	4,264	1,445	860
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	877	770	1,068	-	-
公租公課	2,080	1,896	576	716	373
水道光熱費	237	138	240	-	-
修繕費	326	518	192	138	-
定期保守代金	329	302	1,099	72	-
保険料	121	108	94	98	66
仲介手数料及び広告費	214	100	293	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	445	232	333	19	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	14,669	12,521	20,132	20,151	10,461
(D)減価償却	1,774	1,498	2,614	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,895	11,022	17,517	16,456	7,927
(F)資本的支出	110	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	14,559	12,521	20,132	20,151	10,461
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.7%	7.4%	5.1%	5.3%	6.2%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	13,819	14,814	40,937	19,956
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	-	31	84	-	-
(B)賃貸事業費用	1,268	1,293	1,264	3,804	1,368
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	494	776	764	1,235	866
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	-	-	-	85
定期保守代金	288	-	-	-	-
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)	10,923	12,526	13,549	37,133	18,587
(D)減価償却	1,916	2,508	2,674	6,158	1,835
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,007	10,017	10,875	30,974	16,752
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,923	12,526	13,549	37,133	18,587
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.7%	5.6%	6.2%	4.9%	5.9%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	プロット亀戸	プロット高田馬場	プロット新高円寺	プロット高円寺南	プロット蓮根
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	10,962	7,634	23,112	8,298	9,360
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	14	-	-	18
(B)賃貸事業費用	1,135	685	1,491	705	1,124
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	720	246	788	286	504
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	16	85	269	58	235
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)	9,826	6,948	21,620	7,592	8,236
(D)減価償却	1,723	529	1,987	432	1,099
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,102	6,419	19,632	7,160	7,136
(F)資本的支出	105	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	9,721	6,948	21,620	7,592	8,236
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.8%	6.3%	5.9%	5.5%	5.8%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名称	フロント大井町	フロント十条	フロント白楽	フロント新丸子	フロント本八幡
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	25,170	16,491	8,646	17,484	12,604
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,122
その他収入	-	129	-	48	1,482
(B)賃貸事業費用	1,918	1,884	1,284	3,140	3,627
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	519
公租公課	1,464	922	830	1,085	1,001
水道光熱費	-	-	-	-	134
修繕費	-	497	85	1,649	349
定期保守代金	-	-	-	-	674
保険料	127	106	42	79	82
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	261
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	46	13	13	203
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	23,251	14,606	7,361	14,343	8,976
(D)減価償却	3,300	1,798	1,075	1,530	3,759
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	19,950	12,807	6,285	12,813	5,217
(F)資本的支出	-	454	430	28,188	-
(G)NCF=(C)-(F)	23,251	14,152	6,930	-13,844	8,976
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.0%	5.5%	6.2%	4.6%	5.9%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	285,800	19,683	7,036	45,023	10,602
賃貸料収入	271,962	17,635	6,545	42,547	9,548
その他収入	13,838	2,047	490	2,476	1,054
(B)賃貸事業費用	70,079	6,136	2,065	8,730	4,491
賃借料	32,130	1,508	-	-	-
物件管理委託費	12,739	818	251	1,662	360
公租公課	5,189	956	380	2,280	416
水道光熱費	3,920	239	137	600	195
修繕費	2,504	150	129	599	1,504
定期保守代金	7,474	984	554	1,923	613
保険料	2,037	91	43	238	49
仲介手数料及び広告費	2,049	103	74	275	810
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,634	884	145	800	192
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	215,721	13,546	4,970	36,293	6,111
(D)減価償却	93,147	3,609	588	4,222	773
(E)賃貸事業損益(NOI) = (C)-(D)	122,574	9,936	4,382	32,070	5,337
(F)資本的支出	-	-	320	2,809	509
(G)NCF=(C)-(F)	215,721	13,546	4,650	33,484	5,602
年換算NOI(利回り)(対取得価格比)	8.4%	5.9%	6.4%	6.4%	4.6%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	11,268	19,579	25,887	22,954	11,834
賃貸料収入	10,445	16,758	23,026	21,667	11,695
その他収入	822	2,820	2,860	1,287	139
(B)賃貸事業費用	2,675	3,444	5,825	5,448	3,074
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	405	670	641	591	552
公租公課	324	814	2,084	2,241	1,027
水道光熱費	176	-	518	471	222
修繕費	427	168	339	192	27
定期保守代金	614	-	903	934	740
保険料	44	84	113	119	73
仲介手数料及び広告費	235	-	329	213	10
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	97	1,357	544	333	19
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	8,592	16,135	20,061	17,505	8,760
(D)減価償却	489	1,055	4,639	5,005	3,381
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	8,103	15,079	15,421	12,500	5,378
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	8,592	16,135	20,061	17,505	8,760
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.0%	6.8%	5.5%	5.1%	5.3%

# 各物件の収益状況(第7期実績)

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	77戸	50戸	29戸
(A)賃貸事業収益	20,405	32,165	20,660	14,731	9,744
賃貸料収入	19,035	27,186	18,644	13,877	9,069
その他収入	1,369	4,978	2,016	854	675
(B)賃貸事業費用	4,177	11,971	8,450	4,682	2,620
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	519	1,035	734	529	349
公租公課	1,732	1,692	1,623	1,218	296
水道光熱費	177	2,337	2,187	355	229
修繕費	255	2,303	1,263	1,043	317
定期保守代金	637	1,765	1,359	845	770
保険料	84	162	120	85	75
仲介手数料及び広告費	231	1,841	551	130	62
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	139	482	259	123	169
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	16,227	20,194	12,210	10,049	7,124
(D)減価償却	3,552	3,114	3,174	1,590	1,299
(E)賃貸事業損益(NOI) = (C)-(D)	12,674	17,080	9,035	8,458	5,824
(F)資本的支出	-	20,666	20,970	1,102	-
(G)NCF=(C)-(F)	16,227	-471	-8,760	8,947	7,124
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.2%	4.6%	4.5%	5.7%	6.1%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	20,107	11,346	10,853	8,910	5,703
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	139	-	38	-	382
(B)賃貸事業費用	2,349	1,525	1,567	1,372	1,294
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,741	867	1,061	887	576
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	160	14	-	265
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	194	85	107	70	39
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)	17,758	9,820	9,286	7,538	4,409
(D)減価償却	2,649	1,761	1,775	1,271	651
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	15,109	8,059	7,510	6,266	3,757
(F)資本的支出	157	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	17,600	9,820	9,286	7,538	4,409
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.3%	8.5%	9.1%	10.2%	10.4%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	プロシード箱崎宮	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	名古屋市中村区大閤通四丁目	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	4,225	3,932	16,993	9,676	10,152
賃貸料収入	4,187	3,923	16,285	9,659	10,142
その他収入	38	9	708	16	10
(B)賃貸事業費用	736	720	5,121	1,675	1,428
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	748	-	-
公租公課	296	282	1,882	908	814
水道光熱費	-	-	313	-	-
修繕費	-	-	224	285	138
定期保守代金	-	-	981	-	-
保険料	27	25	129	96	89
仲介手数料及び広告費	-	-	394	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	13	13	19	19	21
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,488	3,212	11,872	8,000	8,724
(D)減価償却	762	663	4,865	1,669	1,081
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,725	2,548	7,006	6,330	7,643
(F)資本的支出	-	-	-	105	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,488	3,212	11,872	7,895	8,724
年換算NOI利回り(対取得価格比)	8.3%	8.0%	5.9%	7.7%	11.7%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

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	7,806	3,258	33,781	14,027	17,695
賃貸料収入	7,234	3,100	30,124	13,775	16,973
その他収入	571	158	3,656	251	722
(B)賃貸事業費用	2,335	1,821	10,700	4,975	4,594
賃借料	-	-	457	698	-
物件管理委託費	345	137	1,478	631	804
公租公課	728	302	3,754	1,756	1,429
水道光熱費	82	138	544	225	181
修繕費	261	260	995	148	539
定期保守代金	242	443	1,530	969	822
保険料	50	29	192	88	128
仲介手数料及び広告費	214	96	1,207	10	153
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	44	13	140	47	133
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	5,471	1,437	23,080	9,051	13,101
(D)減価償却	2,511	404	8,811	3,645	4,748
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,960	1,032	14,269	5,406	8,352
(F)資本的支出	-	115	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	5,471	1,321	23,080	9,051	13,101
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.0%	5.5%	5.9%	5.9%	5.8%

## 各物件の収益状況(第7期実績)

物件番号	G-16	R-1	R-2
物件名称	707-ト大湊公園	プロシード松山	707-ト水戸
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	15,141	5,584	19,002
賃貸料収入	14,453	5,168	17,226
その他収入	688	415	1,775
(B)賃貸事業費用	5,283	2,243	4,098
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	702	232	804
公租公課	931	325	1,087
水道光熱費	839	306	187
修繕費	831	574	19
定期保守代金	806	311	973
保険料	74	40	122
仲介手数料及び広告費	199	40	-
信託報酬	750	400	400
その他賃貸事業費用	149	13	504
(C)賃貸事業収支( NOI ) = (A) - (B)	9,858	3,340	14,903
(D)減価償却	2,302	681	4,800
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,555	2,659	10,102
(F)資本的支出	7,000	330	-
(G)NCF = (C) - (F)	2,858	3,010	14,903
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.4%	8.6%	7.8%

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。