

スタートプロシード投資法人

第1期(平成17年5月～平成18年4月)決算説明会資料

スタートアセットマネジメント投信株式会社

平成18年6月22日

| | |
|--------------------------------------|----|
| ■ 第1期決算ハイライト | |
| ➢ 第1期の軌跡..... | 3 |
| ➢ 第1期決算サマリー | 4 |
| ■ 第1期決算内容 | |
| ➢ 損益計算書 | 6 |
| ➢ 貸借対照表 | 7 |
| ➢ 金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書 | 8 |
| ➢ 主要な経営指標 | 9 |
| ➢ 運用資産の稼働率の推移 | 10 |
| ➢ 投資口価格の推移 | 11 |
| ➢ 投資主の状況 | 12 |
| ■ ポートフォリオ概要 | |
| ➢ 本投資法人の特色 | 14 |
| ➢ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性 | 15 |
| ➢ スターツグループとの協力関係 | 16 |
| ➢ スターツグループの概要 | 17 |
| ➢ ポートフォリオ一覧(平成18年4月30日時点25物件)..... | 18 |
| ■ 今後の運用方針 | |
| ➢ ポートフォリオ一覧(平成18年5月31日時点36物件) | 20 |
| ➢ ポートフォリオマップ(平成18年5月31日時点36物件) | 21 |
| ➢ ポートフォリオデータ(取得価格ベース) | 22 |
| ➢ 第2期の運用状況の予想 | 23 |
| ➢ 外部成長戦略① | 24 |
| ➢ 外部成長戦略② | 25 |
| ➢ 外部成長シナリオ | 26 |
| ➢ 外部成長の実績① | 27 |
| ➢ 外部成長の実績② | 28 |
| ➢ 内部成長戦略① | 29 |
| ➢ 内部成長戦略② | 30 |
| ➢ 稼働率向上への取組み..... | 31 |
| ➢ 経費削減への取組み..... | 32 |
| ➢ 今後の課題..... | 33 |
| ～ 参考資料 ～ | |
| ■ 第1期運用実績サマリー | |
| ➢ ポートフォリオデータ | 36 |
| ➢ 運用資産の分析(エリア別) | 37 |
| ➢ 運用資産のNOI比較 | 38 |
| ➢ 経費率の比較(物件別)..... | 39 |
| ➢ 主な運用資産の概要 | 40 |
| ➢ 意思決定フロー/利益相反対策 | 41 |
| ■ 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..... | 43 |
| ➢ スターツの免震建物 | 44 |
| ➢ 単身女性向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」..... | 45 |
| ➢ 大規模プロジェクト① | 46 |
| ➢ 大規模プロジェクト② | 47 |

第1期決算ハイライト

第1期の軌跡

| | H17 5月 | 6月 | 7月 | 8月 | 9月 | 10月 | 11月 | 12月 | H18 1月 | 2月 | 3月 | 4月 | 5月 | 6月 |
|--------|--|----|----|----|----|-----|-----|-----|-----------|----|----|----|----|----|
| 全体 | <p>第1期(平成17年5月2日~平成18年4月30日) 364日</p> <p>第2期</p> <p>実質運用期間:151日</p> <p>5/2 投資法人設立</p> <p>10/26 届出書提出</p> <p>11/30 JASDAQ上場</p> <p>4/6 届出書提出</p> | | | | | | | | | | | | | |
| 運用資産 | <p>12/1 25物件取得</p> <p>5/2 11物件取得</p> <p>4,881百万円</p> <p>IPO時25物件 7,702百万円</p> | | | | | | | | | | | | | |
| ファイナンス | <p>設立 750口 (750口)</p> <p>公募増資 21,600口 (22,350口)</p> <p>第三者割当 27口 (22,377口)</p> <p>借入 3,920百万円 (LTV 48%) (3,920百万円)</p> <p>公募増資 13,500口 (35,877口)</p> <p>第三者割当 1,000口 (36,877口)</p> <p>借入 2,700百万円 (LTV 49%) (6,620百万円)</p> | | | | | | | | | | | | | |

(注)括弧の中の数値は、累計を表しています。

第1期決算サマリー

| | 第1期実績 | 予想 (平成18年4月6日発表) |
|--------|--------|---------------------|
| 営業日数 | 364日 | 364日 |
| 実質運用日数 | 151日 | 151日 |
| 営業収益 | 311百万円 | 311百万円 |
| 経常利益 | 92百万円 | 90百万円 |
| 当期純利益 | 90百万円 | 88百万円 |

| | | |
|---------|----------|---|
| 総資産額 | 8,484百万円 | — |
| 有利子負債総額 | 3,920百万円 | — |
| 純資産額 | 4,350百万円 | — |

| | | |
|----------|----------|--------|
| 期末投資口価格 | 198,000円 | — |
| 発行済投資口数 | 22,377口 | — |
| 期末時価総額 | 4,431百万円 | — |
| 分配金総額 | 90百万円 | — |
| 1口当たり分配金 | 4,061円 | 3,976円 |

■第1期実績

| | |
|----------|--------|
| 営業収益 | 311百万円 |
| 当期純利益 | 90百万円 |
| 一口当たり分配金 | 4,061円 |

■第1期末保有資産の概要

| | |
|-----------------|-------------|
| 取得価格合計 | 7,702,900千円 |
| 物件数 | 25棟 |
| 総賃貸可能面積 | 28,706.41㎡ |
| 総賃貸可能戸数 | 709室 |
| 総賃貸可能駐車場台数 | 234台 |
| 稼働率(平成18年4月30日) | 93.8% |

第1期決算内容

損益計算書

| 期 別 科 目 | 当 期 自 平成17年5月 2日 至 平成18年4月30日 | |
|--------------|-------------------------------------|---------------|
| | 金額 (千円) | 百分比 (%) |
| 経常損益の部 | | |
| I 営業損益の部 | | |
| 1. 営業収益 | | |
| 賃貸事業収入 | 311,320 ① | 311,320 100.0 |
| 2. 営業費用 | | |
| 賃貸事業費用 | 105,005 ② | |
| 資産運用報酬 | 25,022 | |
| 資産保管委託報酬 | 6,173 | |
| 一般事務委託報酬 | 14,248 | |
| 役員報酬 | 4,800 | |
| その他営業費用 | 1,409 | 156,659 50.3 |
| 営業利益 | | 154,661 49.7 |
| II 営業外損益の部 | | |
| 1. 営業外収益 | | |
| 受取利息 | .1 | |
| 消費税差額 | 14,481 ③ | 14,483 4.7 |
| 2. 営業外費用 | | |
| 支払利息 | 14,757 ④ | |
| 融資関連費用 | 7,094 | |
| 新投資口発行費 | 2,311 | |
| 新投資口公開関連費 | 24,317 | |
| 創業費償却 | 28,350 | 76,830 24.7 |
| 経常利益 | | 92,314 29.7 |
| 税引前当期純利益 | | 92,314 29.7 |
| 法人税、住民税及び事業税 | 1,468 | |
| 法人税等調整額 | △29 | 1,438 0.5 |
| 当期純利益 | | 90,876 29.2 |
| 前期繰越利益 | | - |
| 当期未処分利益 | | 90,876 |

①「賃貸事業収入」

- ・首都圏主要都市 239,337千円(76.9%)
- ・政令指定都市 63,978千円(20.6%)
- ・地方主要都市 8,005千円(2.6%)

②「賃貸事業費用」の項目

- ・委託管理費 12,916千円
- ・公租公課 5,668千円
- ・修繕費 11,893千円
- ・定期保守代金 12,704千円
- ・募集経費 3,905千円
- ・減価償却費 34,747千円
- ・その他 23,172千円

③「消費税差額」について

- ・税込処理により取得資産に関する消費税が売上げに係る消費税よりも大きく、その分を消費税差額として計上しています。

④「支払利息」

- ・借入金 3,920,000千円
- ・借入利率 0.91%

貸借対照表

| 期 別 科 目 | 当 期 (平成18年4月30日現在) | | 百分比 (%) |
|-------------|-----------------------|-----------|---------|
| | 金額 (千円) | | |
| 資産の部 | | | |
| I 流動資産 | | | |
| 現金及び預金 | | 18,189 | |
| 信託現金及び信託預金 | | 350,895 | |
| 営業未収入金 | | 3,846 | |
| 前払費用 | | 26,486 | |
| 繰延税金資産 | | 29 | |
| 未収消費税等 | | 19,581 | |
| その他流動資産 | | 1,115 | |
| 流動資産合計 | | 420,144 | 5.0 |
| II 固定資産 | | | |
| 1. 有形固定資産 | | | |
| 信託建物 | 3,770,589 | | |
| 減価償却累計額 | 34,024 | 3,736,562 | |
| 信託構築物 | 28,939 | | |
| 減価償却累計額 | 716 | 28,223 | |
| 信託工具器具備品 | 173 | | |
| 減価償却累計額 | 6 | 166 | |
| 信託土地 | | 4,248,519 | |
| 有形固定資産合計 | | 8,013,471 | ① 94.4 |
| 2. 投資その他の資産 | | | |
| 差入敷金保証金 | | 10,000 | |
| 長期前払費用 | | 40,973 | |
| 投資その他の資産合計 | | 50,973 | 0.6 |
| 固定資産合計 | | 8,064,444 | 95.0 |
| 資産合計 | | 8,484,589 | 100.0 |

| 期 別 科 目 | 当 期 (平成18年4月30日現在) | | 百分比 (%) |
|------------|-----------------------|-----------|---------|
| | 金額 (千円) | | |
| 負債の部 | | | |
| I 流動負債 | | | |
| 営業未払金 | | 9,464 | |
| 未払金 | | 63,587 | |
| 未払費用 | | 14,757 | |
| 未払法人税等 | | 1,467 | |
| その他流動負債 | | 14 | |
| 流動負債合計 | | 89,291 | 1.1 |
| II 固定負債 | | | |
| 長期借入金 | | 3,920,000 | ② |
| 信託預り敷金保証金 | | 125,291 | |
| 固定負債合計 | | 4,045,291 | 47.7 |
| 負債合計 | | 4,134,582 | 48.7 |
| 出資の部 | | | |
| I 出資総額 | | | |
| 出資総額 | | 4,259,130 | ③ 50.2 |
| II 剰余金 | | | |
| 当期末処分利益 | | 90,876 | |
| 剰余金合計 | | 90,876 | 1.1 |
| 出資合計 | | 4,350,006 | 51.3 |
| 負債・出資合計 | | 8,484,589 | 100.0 |

①第1期取得物件

- ・25物件 取得価格合計 7,702,900千円
- ・取得原価に算入した経費 345,145千円

②有利子負債

- ・残高 3,920,000千円
- ・金利 0.91%

③出資金

- ・投資法人設立(5/2) 150,000千円(750口)
- ・新投資口発行(11/29) 4,104,000千円(21,600口)
- ・第三者割当(12/27) 5,130千円(27口)

金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書

■ 金銭の分配に係る計算書

| 期 別 科 目 | 当 期 |
|-----------------|------------|
| | 金額 (円) |
| I 当期末処分利益 | 90,876,356 |
| II 分配金の額 | 90,872,997 |
| (投資口1口当たり分配金の額) | (4,061) |
| III 次期繰越利益 | 3,359 |

■ キャッシュフロー計算書

| 期 別 | 当 期 |
|----------------------|------------|
| | 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 | 92,314 |
| 減価償却費 | 34,747 |
| 受取利息 | △1 |
| 支払利息 | 14,757 |
| 営業未収入金の増加・減少額 | △3,846 |
| 前払費用の増加・減少額 | △26,486 |
| 未収消費税等の増加・減少額 | △19,581 |
| 営業未払金の増加・減少額 | 9,464 |
| 未払金の増加・減少額 | 63,587 |
| 長期前払費用の増加・減少額 | △40,973 |
| その他 | △1,101 |
| 小 計 | 122,880 |
| 利息の受取額 | 1 |
| 法人税等の支払額 | △0 |
| 営業活動によるキャッシュ・フロー | 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 | △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 | 137,443 |
| 信託預り敷金保証金の支出 | △12,152 |
| 投資活動によるキャッシュ・フロー | △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 | 3,920,000 |
| 投資口の発行による収入 | 4,259,130 |
| 財務活動によるキャッシュ・フロー | 8,179,130 |
| IV 現金及び現金同等物の増加・減少額 | 369,084 |
| V 現金及び現金同等物の期首残高 | 0 |
| VI 現金及び現金同等物の期末残高 | 369,084 |

主要な経営指標

| | 当 期 (平成18年4月30日現在) | |
|------------------|-----------------------|-----------|
| 当期運用日数 | 日 | 151 |
| 総資産額 | 百万円 | 8,484 |
| 純資産額 | 百万円 | 4,350 |
| 出資総額 | 百万円 | 4,259 |
| 発行済投資口数 | 口 | 22,377 |
| 1口当たり純資産額 | 円 | 194,396 |
| 分配総額 | 百万円 | 90 |
| 1口当たり分配金額 | 円 | 4,061 |
| (うち1口当たり利益分配金) | 円 | (4,061) |
| (うち1口当たり利益超過分配金) | 円 | (-) |
| 総資産経常利益率 | % | 1.1 (2.7) |
| 自己資本利益率 | % | 2.1 (5.1) |
| 自己資本比率 | % | 51.3 |
| 配当性向 | % | 99.9 |

【その他参考情報】

| | | |
|---------------------------------|----------------|-----------|
| 取得物件数 | 件 | 25 |
| 総賃貸可能戸数 | 戸 | 709 |
| 総賃貸可能面積 | m ² | 28,706.41 |
| 期末稼働率 | % | 93.8 |
| 当期減価償却費 | 百万円 | 34 |
| 当期資本的支出額 | 百万円 | 0 |
| 賃貸NOI (Net Operating Income) | 百万円 | 241 |
| 1口当たりFFO (Funds from Operation) | 円 | 5,613 |
| FFO倍率 | 倍 | 14.5 |
| デット・サービス・カバレッジ・レシオ | 倍 | 9.5 |
| 有利子負債総額 | 百万円 | 3,920 |
| 期末総資産有利子負債比率 | % | 46.2 |

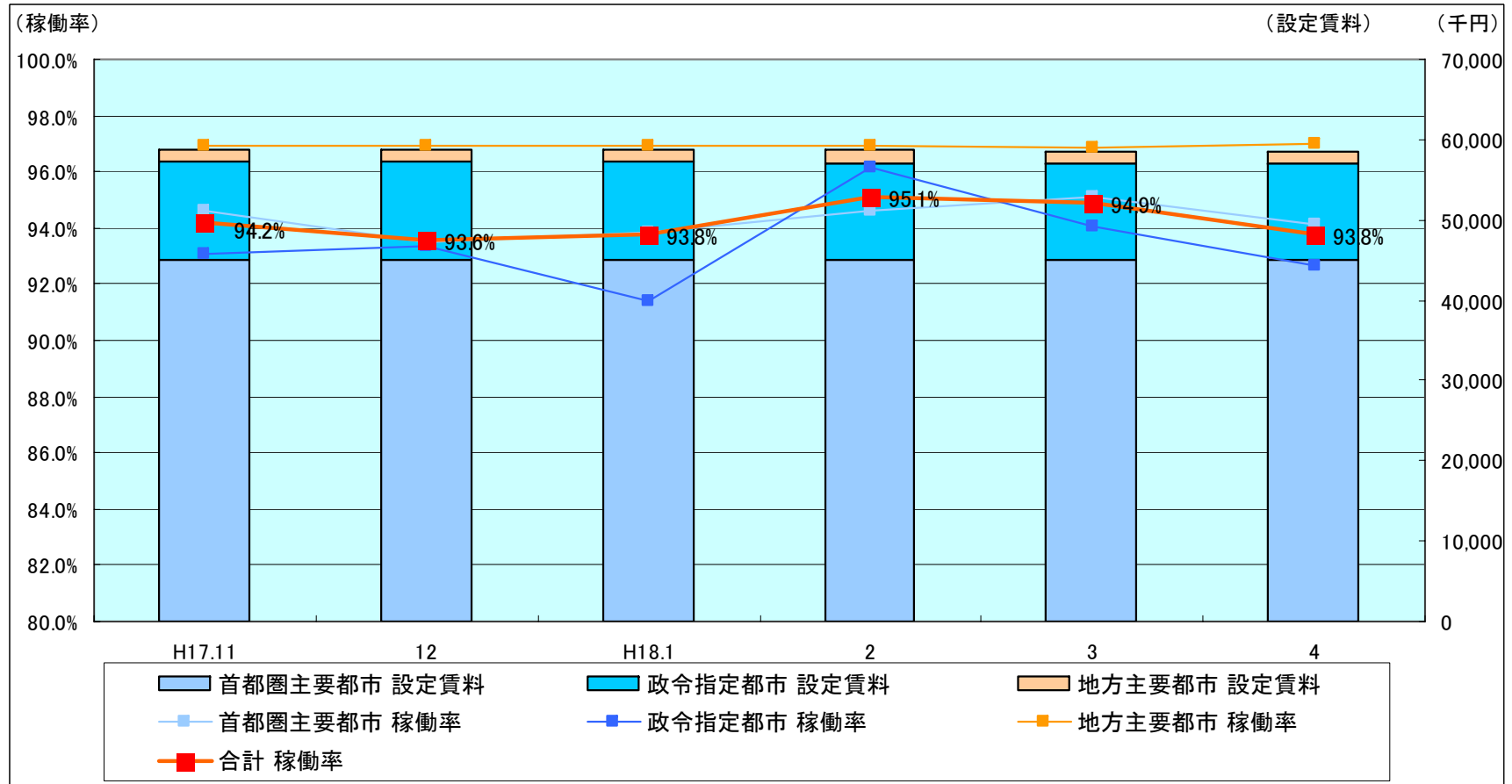
(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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。なお、第1期は平成17年12月1日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成17年12月1日を期首とみなして計算しております。

| | |
|--------------------|--|
| 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



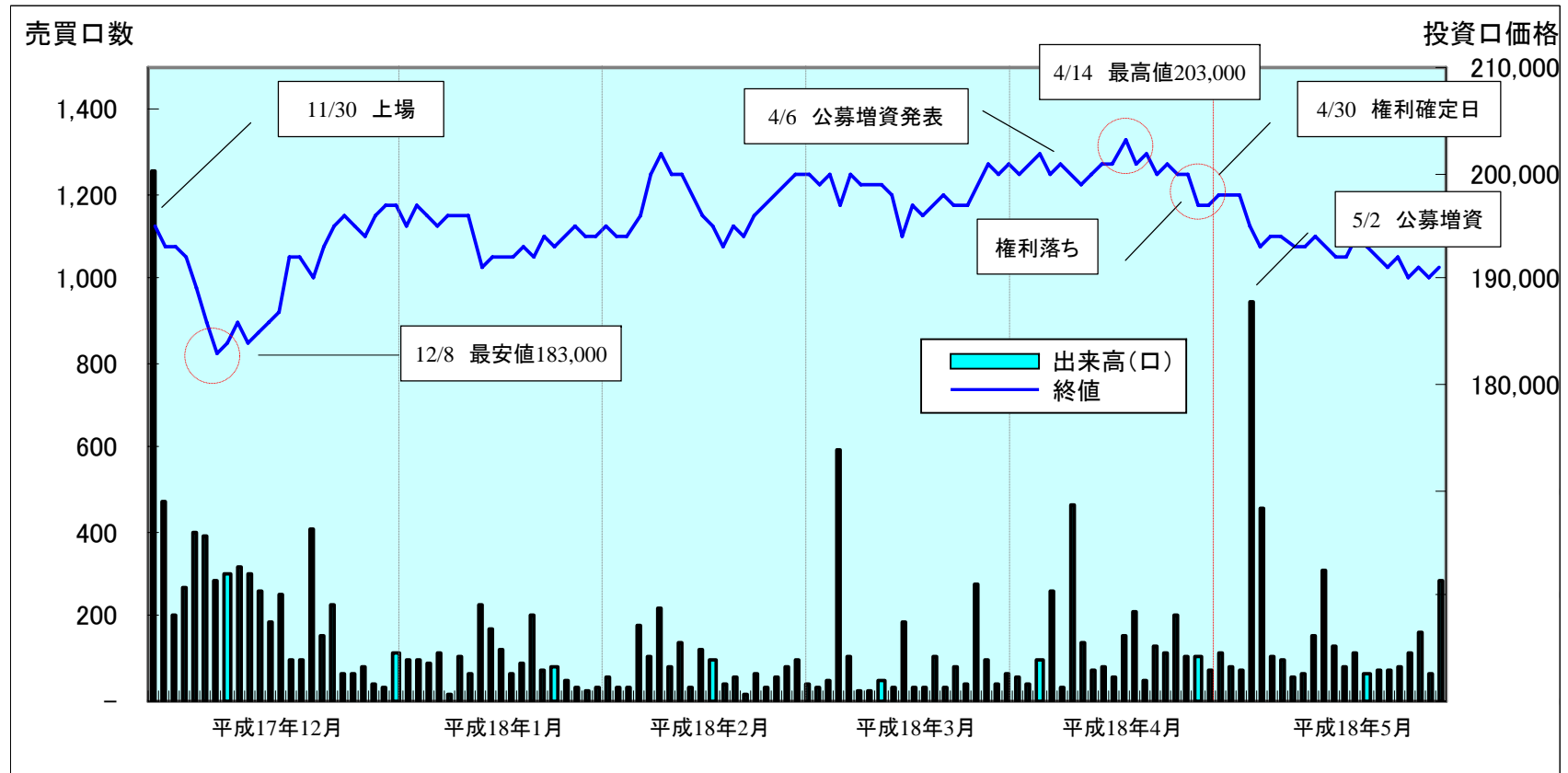
(注1)「設定賃料」は、該当する月の末日時点の、設定賃料(住宅、テナント及び共益費)を示しています。

(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58,000千円と横這いで推移
- ② ポートフォリオ全体の稼働率は予定通り93%以上で推移
- ③ 政令指定都市は入替が激しく稼働率が大きく変動

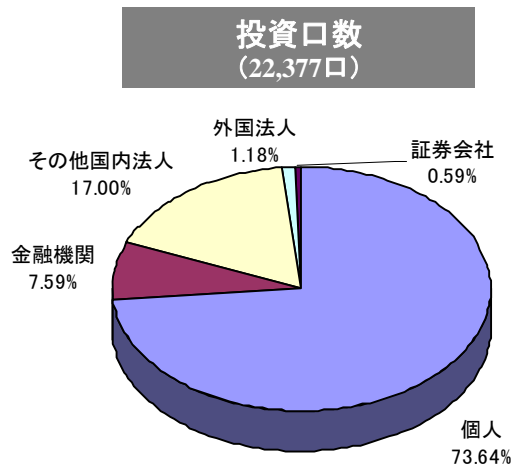
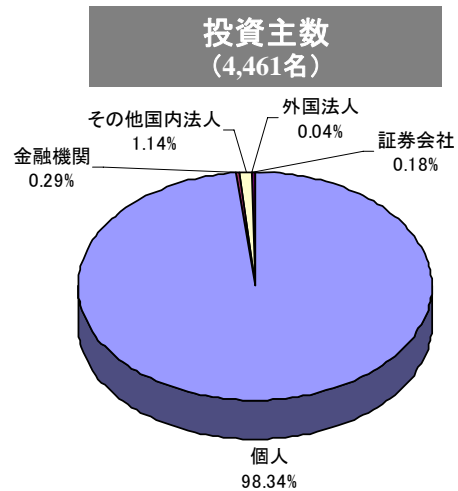
賃貸住宅の特徴であるテナントの分散、エリア分散の結果、ポートフォリオ全体の稼働率を一定水準で維持

投資口価格の推移



- ① 投資口の最高値203,000円(06/4/14)、最安値183,000円(05/12/8)。(終値ベース)
- ② 上場後の構造計算偽装問題等の要因を除いて、株価は比較的堅調に推移した。
- ③ 平成18年4月6日の公募増資発表後も、投資口価格の変化は微小であった。

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 | スタートアップアミニティー株式会社 | 1,500 | 6.70 |
| 2 | スタートアップコーポレーション株式会社 | 750 | 3.35 |
| 3 | 株式会社南日本銀行 | 400 | 1.78 |
| 4 | 大和生命保険株式会社 | 300 | 1.34 |
| 5 | 富士火災海上保険株式会社 | 257 | 1.14 |
| 6 | — (注) | 250 | 1.11 |
| 7 | 東亜貿易株式会社 | 240 | 1.07 |
| 8 | ゴールドマン・サックス・インターナショナル (常任代理人ゴールドマン・サックス証券会社東京支店) | 235 | 1.05 |
| 9 | — (注) | 200 | 0.89 |
| 10 | — (注) | 200 | 0.89 |
| 11 | 栃木県電気工事株式会社 | 200 | 0.89 |
| 12 | 株式会社シャルレ | 200 | 0.89 |
| 13 | — (注) | 191 | 0.85 |
| 14 | — (注) | 175 | 0.78 |
| 15 | 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口) | 135 | 0.60 |

(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98.34%、投資口数割合73.64%
- 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10.05%

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

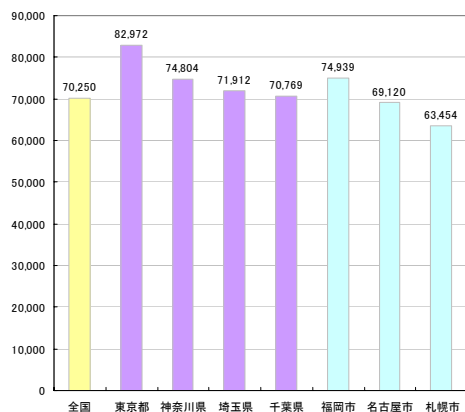
本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

本投資法人では、最も需要の安定している平均的な世帯を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、安定的な運用を継続的に行なうことを狙っています。

□ 民営借家の全国平均賃料は約70,000円

民営借家(非木造)の全国平均賃料は70,250円となっています。本投資法人では、各エリアにおける適正な賃料設定がなされた平均的な賃貸住宅に投資を行なうことにより、将来における賃料の変動リスクの軽減を目指します。

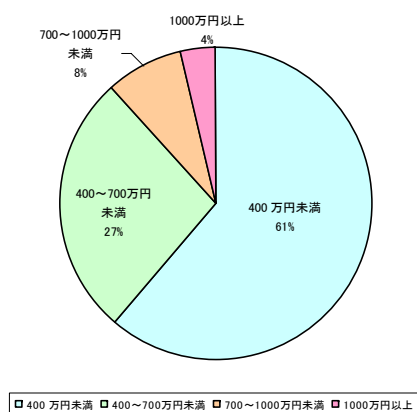
< 民営借家(非木造)の地域別家賃 >



□ 民営借家(非木造)に住む世帯の88%が世帯年収700万円未満

賃貸住宅に住まう世帯の多くが、世帯年収700万円未満の世帯となっています。本投資法人では、この最も需要の多い入居者層に対応する平均的な賃貸住宅を主要な投資対象とすることで、需要の変動リスクを軽減することを目指します。

< 民営借家(非木造)における世帯年収別比率(全国平均) >



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)

□ 賃貸住宅市場を反映したポートフォリオの構築

本投資法人の保有する賃貸住宅の平均設定賃料^(注1)(賃料+共益費)は、シングルタイプ60,109(円/戸)、DINKSタイプ73,901(円/戸)、ファミリータイプ115,236(円/戸)、その他^(注2)211,285(円/戸)となっており、全体の平均設定賃料は82,689(円/戸)となっています。

< ポートフォリオの間取り別平均設定賃料 >

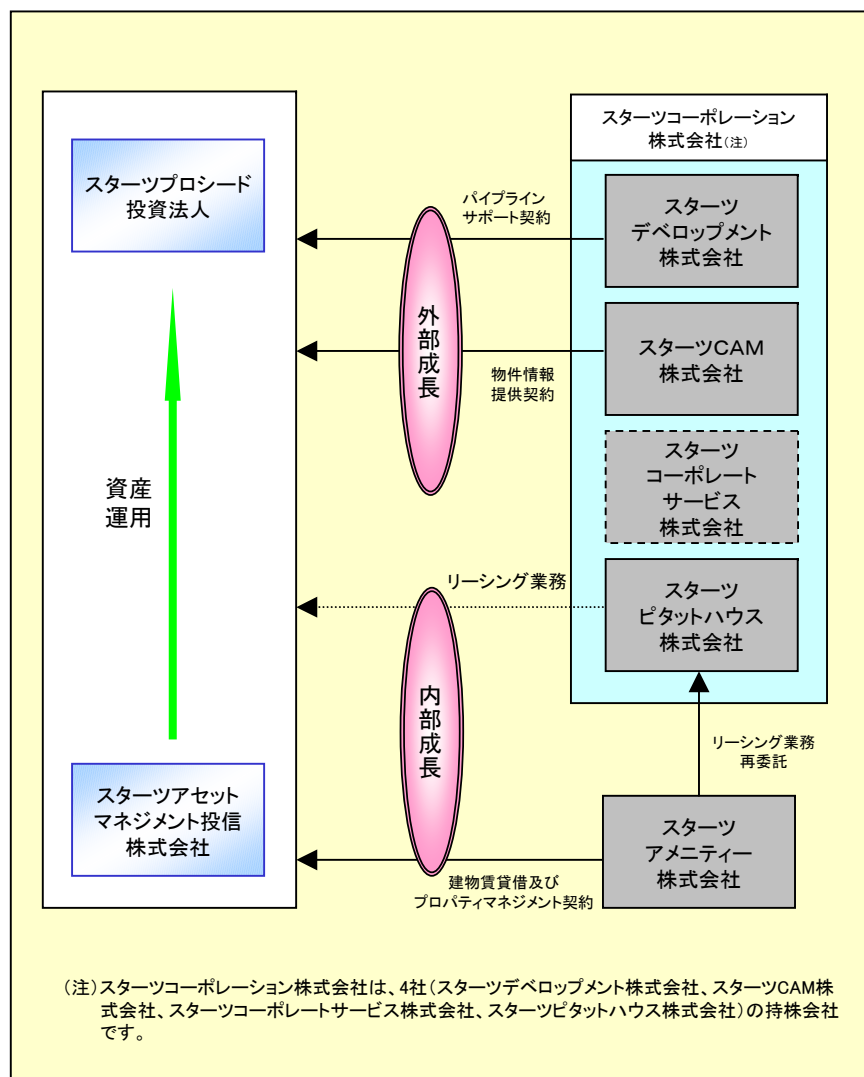
| タイプ | 平均設定賃料/戸(円) |
|----------|-------------|
| シングルタイプ | 60,109 |
| DINKSタイプ | 73,901 |
| ファミリータイプ | 115,236 |
| その他 | 211,285 |
| 全体平均 | 82,689 |

(平成18年4月30日時点)

(注1)「平均設定賃料」とは、設定賃料の合計を戸数で除した数値を記載しています。「設定賃料」とは、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記載しています。
(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。

スタートズグループとの協力関係

■スタートズグループとの協力関係



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

ポートフォリオ一覧（平成18年4月30日時点 25物件）



| 物件番号 | 物件名 | 所在地 | 取得価格 | 不動産鑑定評価額 (平成18年4月30日時点) | 価格比率 | 総賃貸可能面積 | 賃貸面積 | 住居稼働率 | 平均契約賃料 | 住戸タイプ | | | | 駐車場 | PML | 竣工年月 |
|------------|----------------|-----|----------------|----------------------------|---------|------------|------------|---------|----------|-------|-------|-------|-----|------|-------|------------|
| | | | | | | | | | | シングル | DINKS | ファミリー | その他 | | | |
| C-1 | 第1パークハウス | 千葉県 | 1,076,000,000円 | 1,072,000,000円 | 13.97% | 3,322.17㎡ | 3,198.10㎡ | 96.27% | 146,214円 | | | 50戸 | | 41台 | 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 | 646,700,000円 | 702,600,000円 | 8.40% | 1,085.56㎡ | 1,085.56㎡ | 100.00% | 82,693円 | 43戸 | | | 2戸 | 5台 | 14.3% | 平成15年1月31日 |
| C-3 | αネクスト葛西 | 東京都 | 688,700,000円 | 688,100,000円 | 8.94% | 1,243.80㎡ | 1,243.80㎡ | 100.00% | 75,579円 | 57戸 | | | | 0台 | 13.9% | 平成15年3月1日 |
| C-4 | ブレイス三軒茶屋 | 東京都 | 555,900,000円 | 540,300,000円 | 7.22% | 1,016.75㎡ | 1,016.75㎡ | 100.00% | 358,111円 | | | 8戸 | 1戸 | 8台 | 14.5% | 平成2年6月29日 |
| C-5 | ガナドール瑞江 | 東京都 | 602,600,000円 | 603,300,000円 | 7.82% | 2,076.68㎡ | 2,002.97㎡ | 96.45% | 152,954円 | | | 28戸 | | 22台 | 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 | 419,900,000円 | 398,300,000円 | 5.45% | 1,673.19㎡ | 1,542.89㎡ | 92.21% | 119,589円 | | 25戸 | 2戸 | 4戸 | 1台 | 16.5% | 平成3年6月24日 |
| C-7 | ペイグランデ南葛西 | 東京都 | 303,500,000円 | 276,900,000円 | 3.94% | 1,045.28㎡ | 772.82㎡ | 73.93% | 139,931円 | | | 16戸 | | 7台 | 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 | 259,200,000円 | 236,400,000円 | 3.36% | 1,344.74㎡ | 1,344.74㎡ | 100.00% | 61,008円 | 43戸 | | | | 10台 | 12.2% | 平成3年5月31日 |
| C-9 | サンハイツ行徳 | 千葉県 | 315,600,000円 | 313,900,000円 | 4.10% | 1,218.56㎡ | 1,096.52㎡ | 89.98% | 108,944円 | | | 20戸 | | 7台 | 14.5% | 昭和63年3月15日 |
| C-10 | αネクスト本郷第6 | 千葉県 | 279,300,000円 | 290,400,000円 | 3.63% | 963.00㎡ | 877.50㎡ | 91.12% | 66,395円 | 34戸 | | | | 3台 | 12.5% | 平成1年2月22日 |
| C-11 | ヴィラージュ南行徳 | 千葉県 | 287,300,000円 | 275,500,000円 | 3.73% | 838.95㎡ | 680.76㎡ | 81.14% | 81,810円 | 19戸 | 7戸 | | | 6台 | 16.7% | 平成2年2月6日 |
| C-12 | スカイホーム本郷 | 千葉県 | 223,400,000円 | 224,400,000円 | 2.90% | 1,104.84㎡ | 1,054.62㎡ | 95.45% | 84,095円 | | | 22戸 | | 10台 | 10.9% | 平成1年9月24日 |
| C-13 | フィエルテ東川口 | 埼玉県 | 206,500,000円 | 192,300,000円 | 2.68% | 648.11㎡ | 627.11㎡ | 96.76% | 58,503円 | 29戸 | 1戸 | | | 14台 | 14.8% | 平成5年3月15日 |
| C-14 | αネクスト船堀第4 | 東京都 | 226,100,000円 | 200,300,000円 | 2.94% | 479.52㎡ | 479.52㎡ | 100.00% | 67,726円 | 24戸 | | | | 1台 | 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 | 169,400,000円 | 173,200,000円 | 2.20% | 860.55㎡ | 745.81㎡ | 86.67% | 98,583円 | | | 15戸 | | 10台 | 15.8% | 平成6年3月10日 |
| C-16 | αネクストせんげん台第二番館 | 埼玉県 | 86,700,000円 | 87,800,000円 | 1.13% | 695.81㎡ | 695.81㎡ | 100.00% | 69,021円 | | | 12戸 | | 4台 | 14.2% | 平成3年4月3日 |
| 首都圏主要都市 小計 | | | 6,346,800,000円 | 6,275,700,000円 | 82.39% | 19,617.51㎡ | 18,465.28㎡ | 94.13% | 98,142円 | 249戸 | 33戸 | 173戸 | 7戸 | 149台 | - | |
| G-1 | αネクスト本通 | 北海道 | 386,000,000円 | 376,500,000円 | 5.01% | 2,615.66㎡ | 2,518.98㎡ | 96.30% | 54,500円 | 42戸 | | 24戸 | 1戸 | 37台 | 12.6% | 平成1年3月14日 |
| G-2 | αネクスト札幌第17 | 北海道 | 233,700,000円 | 224,300,000円 | 3.03% | 1,183.47㎡ | 1,068.91㎡ | 90.32% | 66,006円 | 30戸 | | | 4戸 | 5台 | 13.5% | 平成2年10月23日 |
| G-3 | αネクスト札幌第18 | 北海道 | 204,900,000円 | 187,900,000円 | 2.66% | 1,443.20㎡ | 1,335.48㎡ | 92.54% | 70,067円 | | 6戸 | 21戸 | 1戸 | 16台 | 11.7% | 平成3年10月21日 |
| G-4 | αネクスト元町 | 北海道 | 148,700,000円 | 140,400,000円 | 1.93% | 1,120.81㎡ | 1,070.83㎡ | 95.54% | 44,578円 | 23戸 | 12戸 | | | 9台 | 14.0% | 平成3年2月20日 |
| G-5 | αネクスト札幌4 | 北海道 | 85,500,000円 | 99,200,000円 | 1.11% | 907.29㎡ | 811.72㎡ | 89.47% | 51,176円 | | | 19戸 | | 6台 | 12.1% | 平成2年12月11日 |
| G-6 | αネクスト福岡第2 | 福岡県 | 85,000,000円 | 83,000,000円 | 1.10% | 415.30㎡ | 327.60㎡ | 78.88% | 43,200円 | 19戸 | | | | 0台 | 1.2% | 平成3年7月30日 |
| G-7 | αネクスト福岡第1 | 福岡県 | 81,300,000円 | 76,700,000円 | 1.06% | 411.50㎡ | 368.40㎡ | 89.53% | 41,863円 | 19戸 | | | | 0台 | 1.2% | 平成3年5月1日 |
| 政令指定都市 小計 | | | 1,225,100,000円 | 1,188,000,000円 | 15.90% | 8,097.23㎡ | 7,501.92㎡ | 92.65% | 54,409円 | 133戸 | 18戸 | 64戸 | 6戸 | 73台 | - | |
| R-1 | αネクスト松山第3 | 愛媛県 | 77,900,000円 | 93,300,000円 | 1.01% | 695.06㎡ | 695.06㎡ | 100.00% | 55,471円 | | 17戸 | | | 8台 | 13.0% | 平成3年8月31日 |
| R-2 | αネクスト東大畑 | 新潟県 | 53,100,000円 | 51,600,000円 | 0.69% | 296.61㎡ | 267.07㎡ | 90.04% | 63,250円 | 6戸 | 3戸 | | | 4台 | 10.4% | 平成3年11月27日 |
| 地方主要都市 小計 | | | 131,000,000円 | 144,900,000円 | 1.70% | 991.67㎡ | 962.13㎡ | 97.02% | 57,720円 | 6戸 | 20戸 | 0戸 | 0戸 | 12台 | - | |
| ポートフォリオ合計 | | | 7,702,900,000円 | 7,608,600,000円 | 100.00% | 28,706.41㎡ | 26,929.33㎡ | 93.81% | 83,382円 | 388戸 | 71戸 | 237戸 | 13戸 | 234台 | 7.8% | |

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得資産について、「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2) 「住戸タイプ」の分類中、「シングル」＝1R・1K・1DK、「DINKS」＝1LDK・2DK、「ファミリー」＝2LDK・3DK・3LDK以上として、各タイプの戸数を集計しています。また、「その他」は、店舗併用共同住宅の店舗・事務所部分を1区画につき「1戸」としています。
(注3) 全物件において、地震保険に加入しております。
(注4) 「賃貸面積」には、平成18年4月30日現在のマスターリース会社又は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記載しています。
(注5) 「住居稼働率」は「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」により算出しています。
(注6) 「平均契約賃料」には、平成18年4月30日現在のマスターリース会社又はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料（共益費は含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料は含みません。）を賃貸戸数で除した数値を記載しています。
(注7) 「建築年月日」には、不動産登記簿簿本に記載された年月日を記載しています。

今後の運用方針

ポートフォリオ一覧(平成18年5月31日時点 36物件)

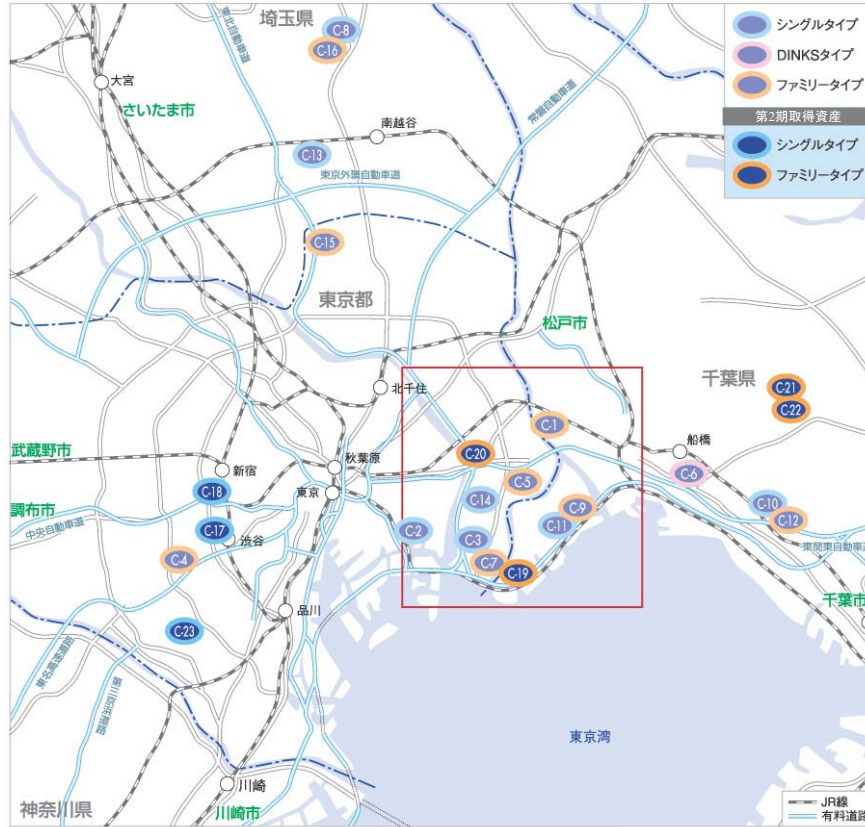


| 物件番号 | 物件名 | 所在地 | 取得価格 | 価格比率 | 総賃貸可能面積 | 賃貸面積 | 住居稼働率 | 平均契約賃料 | 住戸タイプ | | | | | 駐車場 | PML | 竣工年月 |
|------------|----------------|-----|-----------------|---------|------------|------------|---------|----------|-------|-------|-------|-----|--------|------|-------|-------------|
| | | | | | | | | | シングル | DINKS | ファミリー | その他 | 合計 | | | |
| C-1 | 第1パークハウス | 千葉県 | 1,076,000,000円 | 8.55% | 3,322.17㎡ | 3,259.12㎡ | 98.10% | 145,736円 | | | 50戸 | | 50戸 | 41台 | 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 | 646,700,000円 | 5.14% | 1,085.56㎡ | 1,085.56㎡ | 100.00% | 83,063円 | 43戸 | | | 2戸 | 45戸 | 5台 | 14.3% | 平成15年1月31日 |
| C-3 | αネクスト葛西 | 東京都 | 688,700,000円 | 5.47% | 1,243.80㎡ | 1,243.80㎡ | 100.00% | 75,596円 | 57戸 | | | | 57戸 | 0台 | 13.9% | 平成15年3月1日 |
| C-4 | プレイス三軒茶屋 | 東京都 | 555,900,000円 | 4.42% | 1,016.75㎡ | 1,016.75㎡ | 100.00% | 358,111円 | | | 8戸 | 1戸 | 9戸 | 8台 | 14.5% | 平成2年6月29日 |
| C-5 | ガナドール瑞江 | 東京都 | 602,600,000円 | 4.79% | 2,076.68㎡ | 2,002.97㎡ | 96.45% | 150,852円 | | | 28戸 | | 28戸 | 22台 | 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 | 419,900,000円 | 3.34% | 1,673.19㎡ | 1,589.19㎡ | 94.98% | 112,911円 | | 25戸 | 2戸 | 4戸 | 31戸 | 1台 | 16.5% | 平成3年6月24日 |
| C-7 | ベイグランデ南葛西 | 東京都 | 303,500,000円 | 2.41% | 1,045.28㎡ | 932.58㎡ | 89.22% | 138,397円 | | | 16戸 | | 16戸 | 7台 | 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 | 259,200,000円 | 2.06% | 1,344.74㎡ | 1,344.74㎡ | 100.00% | 57,767円 | 43戸 | | | | 43戸 | 10台 | 12.2% | 平成3年5月31日 |
| C-9 | サンハイツ行徳 | 千葉県 | 315,600,000円 | 2.51% | 1,218.56㎡ | 1,096.52㎡ | 89.98% | 108,944円 | | | 20戸 | | 20戸 | 7台 | 14.5% | 昭和63年3月15日 |
| C-10 | αネクスト本郷第6 | 千葉県 | 279,300,000円 | 2.22% | 963.00㎡ | 877.50㎡ | 91.12% | 68,767円 | 34戸 | | | | 34戸 | 3台 | 12.5% | 平成1年2月22日 |
| C-11 | ヴィラージュ南行徳 | 千葉県 | 287,300,000円 | 2.28% | 838.95㎡ | 680.76㎡ | 81.14% | 81,810円 | 19戸 | 7戸 | | | 26戸 | 6台 | 16.7% | 平成2年2月6日 |
| C-12 | スカイホーム本郷 | 千葉県 | 223,400,000円 | 1.78% | 1,104.84㎡ | 1,004.40㎡ | 90.91% | 84,150円 | | | 22戸 | | 22戸 | 10台 | 10.9% | 平成1年9月24日 |
| C-13 | フィエルテ東川口 | 埼玉県 | 206,500,000円 | 1.64% | 648.11㎡ | 627.11㎡ | 96.76% | 57,621円 | 29戸 | 1戸 | | | 30戸 | 14台 | 14.8% | 平成5年3月15日 |
| C-14 | αネクスト船堀第4 | 東京都 | 226,100,000円 | 1.80% | 479.52㎡ | 459.54㎡ | 95.83% | 66,913円 | 24戸 | | | | 24戸 | 1台 | 13.2% | 平成3年10月11日 |
| C-15 | ライフステージワールド | 東京都 | 169,400,000円 | 1.35% | 860.55㎡ | 745.81㎡ | 86.67% | 94,769円 | | | 15戸 | | 15戸 | 10台 | 15.8% | 平成6年3月10日 |
| C-16 | αネクストせんげん台第二番館 | 埼玉県 | 86,700,000円 | 0.69% | 695.81㎡ | 641.02㎡ | 92.13% | 72,636円 | | | 12戸 | | 12戸 | 4台 | 14.2% | 平成3年4月3日 |
| C-17 | プロシード松濤 | 東京都 | 937,400,000円 | 7.45% | 887.16㎡ | 867.03㎡ | 97.73% | 115,821円 | 36戸 | 4戸 | | | 40戸 | 6台 | 11.8% | 平成17年11月18日 |
| C-18 | プロシード参宮橋 | 東京都 | 497,600,000円 | 3.95% | 527.68㎡ | 465.15㎡ | 88.15% | 105,264円 | 26戸 | | | | 26戸 | 0台 | 13.1% | 平成17年7月22日 |
| C-19 | パレス浦安 | 千葉県 | 431,400,000円 | 3.43% | 1,792.37㎡ | 1,699.74㎡ | 94.83% | 170,017円 | | | 20戸 | 1戸 | 21戸 | 8台 | 12.2% | 平成4年6月4日 |
| C-20 | ワコーレ新小岩Ⅱ | 東京都 | 465,200,000円 | 3.70% | 1,632.63㎡ | 1,517.39㎡ | 92.94% | 134,647円 | 1戸 | 4戸 | | | 27戸 | 9台 | 19.2% | 平成3年3月15日 |
| C-21 | サンフォレストⅠ | 千葉県 | 383,600,000円 | 3.05% | 1,805.76㎡ | 1,738.88㎡ | 96.30% | 110,077円 | | | 27戸 | | 27戸 | 32台 | 9.6% | 平成9年2月12日 |
| C-22 | サンフォレストⅡ | 千葉県 | 339,000,000円 | 2.69% | 1,605.12㎡ | 1,605.12㎡ | 100.00% | 109,167円 | | | 24戸 | | 24戸 | 31台 | 9.5% | 平成9年2月12日 |
| C-23 | プロシード都立大学 | 東京都 | 790,400,000円 | 6.28% | 808.65㎡ | 808.65㎡ | 100.00% | 104,865円 | 37戸 | | | | 37戸 | 2台 | 12.7% | 平成18年3月13日 |
| 首都圏主要都市 小計 | | | 10,191,400,000円 | 80.98% | 28,676.88㎡ | 27,309.33㎡ | 95.23% | 104,238円 | 349戸 | 41戸 | 266戸 | 8戸 | 664戸 | 237台 | - | - |
| G-1 | αネクスト本通 | 北海道 | 386,000,000円 | 3.07% | 2,615.66㎡ | 2,518.98㎡ | 96.30% | 54,286円 | 42戸 | | 24戸 | 1戸 | 67戸 | 37台 | 12.6% | 平成1年3月14日 |
| G-2 | αネクスト札幌第17 | 北海道 | 233,700,000円 | 1.86% | 1,183.47㎡ | 1,038.01㎡ | 87.71% | 64,759円 | 30戸 | | | 4戸 | 34戸 | 5台 | 13.5% | 平成2年10月23日 |
| G-3 | αネクスト札幌第18 | 北海道 | 204,900,000円 | 1.63% | 1,443.20㎡ | 1,335.48㎡ | 92.54% | 69,272円 | | 6戸 | 21戸 | 1戸 | 28戸 | 16台 | 11.7% | 平成3年10月21日 |
| G-4 | αネクスト元町 | 北海道 | 148,700,000円 | 1.18% | 1,120.81㎡ | 1,001.90㎡ | 89.39% | 45,742円 | 23戸 | 12戸 | | | 35戸 | 9台 | 14.0% | 平成3年2月20日 |
| G-5 | αネクスト札幌4 | 北海道 | 85,500,000円 | 0.68% | 907.29㎡ | 763.31㎡ | 84.13% | 52,828円 | | | 19戸 | | 19戸 | 6台 | 12.1% | 平成2年12月11日 |
| G-6 | αネクスト福岡第2 | 福岡県 | 85,000,000円 | 0.68% | 415.30㎡ | 327.60㎡ | 78.88% | 43,200円 | 19戸 | | | | 19戸 | 0台 | 1.2% | 平成3年7月30日 |
| G-7 | αネクスト福岡第1 | 福岡県 | 81,300,000円 | 0.65% | 411.50㎡ | 346.65㎡ | 84.24% | 42,625円 | 19戸 | | | | 19戸 | 0台 | 1.2% | 平成3年5月1日 |
| G-8 | プロシード太閤通 | 愛知県 | 403,400,000円 | 3.21% | 1,132.40㎡ | 1,083.70㎡ | 95.70% | 65,780円 | 42戸 | | | 2戸 | 44戸 | 6台 | 12.8% | 平成18年3月15日 |
| G-9 | コロレ | 福岡県 | 208,500,000円 | 1.66% | 1,140.00㎡ | 926.25㎡ | 81.25% | 102,769円 | | | 16戸 | | 16戸 | 16台 | 2.3% | 平成10年2月13日 |
| G-10 | αネクスト那珂川 | 福岡県 | 150,400,000円 | 1.20% | 1,414.96㎡ | 1,166.72㎡ | 82.46% | 47,659円 | 24戸 | | 14戸 | | 38戸 | 21台 | 0.6% | 平成2年7月24日 |
| G-11 | プロシード穂波町 | 愛知県 | 275,000,000円 | 2.19% | 619.68㎡ | 105.91㎡ | 17.09% | 96,333円 | 4戸 | | 6戸 | | 10戸 | 8台 | 12.2% | 平成18年3月27日 |
| 政令指定都市 小計 | | | 2,262,400,000円 | 17.98% | 12,404.27㎡ | 10,614.51㎡ | 85.57% | 58,033円 | 203戸 | 18戸 | 100戸 | 8戸 | 329戸 | 124台 | - | - |
| R-1 | αネクスト松山第3 | 愛媛県 | 77,900,000円 | 0.62% | 695.06㎡ | 695.06㎡ | 100.00% | 53,230円 | | | 17戸 | | 17戸 | 8台 | 13.0% | 平成3年8月31日 |
| R-2 | αネクスト東大畑 | 新潟県 | 53,100,000円 | 0.42% | 296.61㎡ | 267.07㎡ | 90.04% | 60,750円 | 6戸 | | 3戸 | | 9戸 | 4台 | 10.4% | 平成3年11月27日 |
| 地方主要都市 小計 | | | 131,000,000円 | 1.04% | 991.67㎡ | 962.13㎡ | 97.02% | 55,637円 | 6戸 | 20戸 | 0戸 | 0戸 | 26戸 | 12台 | - | - |
| ポートフォリオ合計 | | | 12,584,800,000円 | 100.00% | 42,072.82㎡ | 38,885.97㎡ | 92.42% | 88,953円 | 558戸 | 79戸 | 366戸 | 16戸 | 1,019戸 | 373台 | 7.4% | - |

(注1) 「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2) 「住戸タイプ」の分類中、「シングル」＝1R・1K・1DK、「DINKS」＝1LDK・2DK、「ファミリー」＝2LDK・3DK・3LDK以上として、各タイプの戸数を集計しています。また、「その他」は、店舗併用共同住宅の店舗・事務所部分を1区画につき「1戸」としています。
(注3) 全物件において、地震保険に加入しております。
(注4) 「賃貸面積」には、平成18年5月31日現在のマスターリース会社又は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記載しています。
(注5) 「住居稼働率」は「賃貸面積」÷「総賃貸可能面積」により算出しています。
(注6) 「平均契約賃料」には、平成18年5月31日現在のマスターリース会社又はエンドテナントとの賃貸借契約に基づく月額賃料(共益費は含まれますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料は含まれません。)を賃貸戸数で除した数値を記載しています。
(注7) 「建築年月日」には、不動産登記簿本文又は、登記受理証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5月31日時点 36物件)

■ 首都圏主要都市



- | | | | | | |
|------|--------------|------|-----------------|---------|-----------|
| C-2 | αネクスト東陽町第1 | C-1 | 第1パークハウス | 第2期取得資産 | |
| C-3 | αネクスト葛西 | C-4 | プレイス三軒茶屋 | C-17 | プロシード松涛 |
| C-8 | αネクストせんげん台第3 | C-5 | ガナドール瑞江 | C-18 | プロシード参宮橋 |
| C-10 | αネクスト本郷第6 | C-7 | ベイグランデ南葛西 | C-19 | パレス浦安 |
| C-11 | ヴィラージュ南行徳 | C-9 | サンハイツ行徳 | C-20 | ワコーレ新小岩II |
| C-13 | フィエルテ東川口 | C-12 | スカイホーム本郷 | C-21 | サンフォレストI |
| C-14 | αネクスト船堀第4 | C-15 | ライフステージゴールド | C-22 | サンフォレストII |
| C-6 | リバーサイドヨロズヤ | C-16 | αネクストせんげん台第2二番館 | C-23 | プロシード都立大学 |

(注) 各物件の主要な住戸タイプで色分けしております。

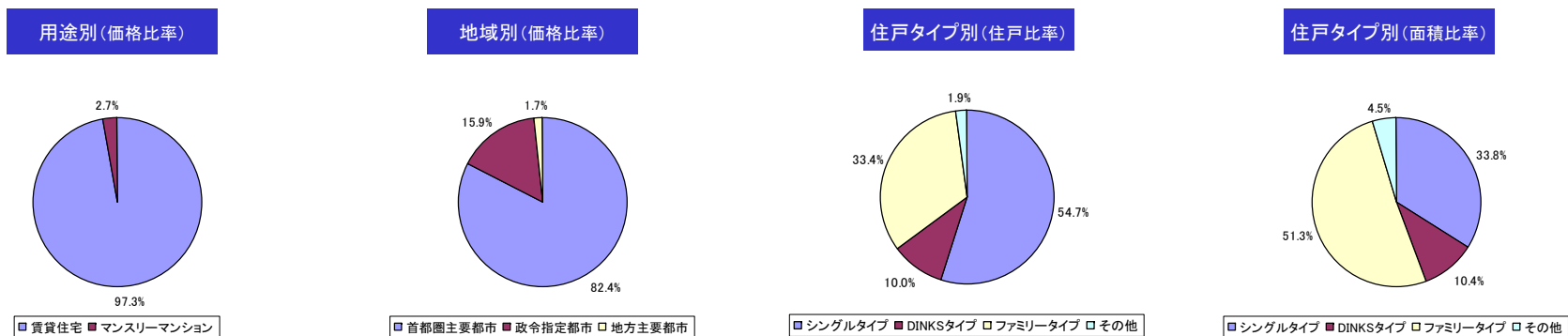
■ 城東地区周辺



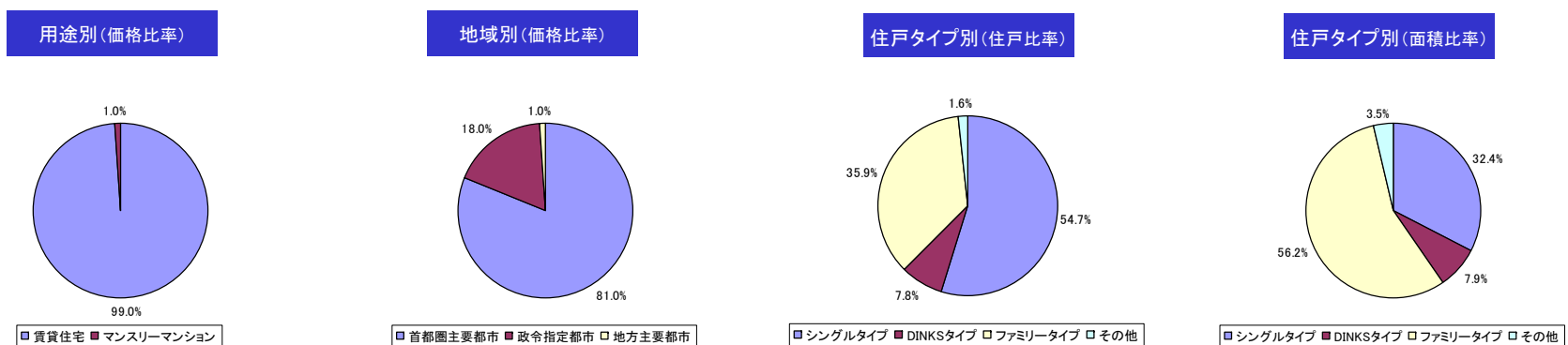
■ 政令指定都市・地方主要都市

ポートフォリオデータ(取得価格ベース)

■ 上場時取得済資産 ポートフォリオ ～取得価格 7,702,900千円(25物件)



■ 第2期取得資産取得後 ポートフォリオ ～取得価格 12,584,800千円(36物件)



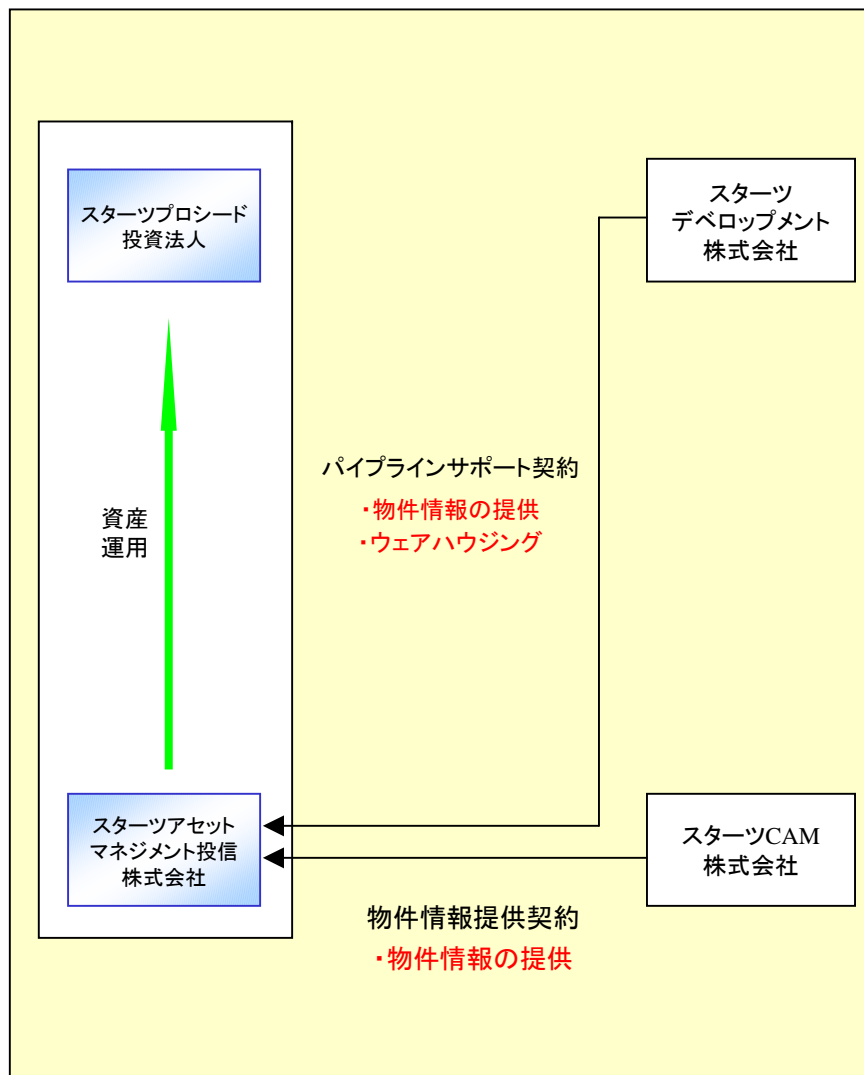
第2期の運用状況の予想

| | 第1期実績 | 第2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 | — |
| 実質運用日数 | 151日 | 184日 | 33日 (+21.9%) |
| 営業収益 | 311百万円 | 562百万円 | 251百万円 (+80.7%) |
| 経常利益 | 92百万円 | 213百万円 | 121百万円 (+131.5%) |
| 当期純利益 | 90百万円 | 212百万円 | 122百万円 (+135.6%) |
| 1口当たり分配金 | 4,061円 | 5,770円 | 1,709円 (+42.1%) |
| 発行済み口数 | 22,377口 | 36,877口 | 14,500口 (+64.8%) |

<第2期の運用状況の予想の前提条件>

- ・上場時に取得した25物件に加えて、平成18年5月2日に取得した11物件を加えた36物件を前提。
- ・平成18年5月2日に取得した11物件の固定資産税精算金は取得原価に算入予定(約15百万円)。
- ・減価償却費は65百万円を想定。
- ・支払利息は33百万円を想定。

(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。



- ✓ 物件情報の提供
 - スターツデベロップメント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。
- ✓ 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デベロップメント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

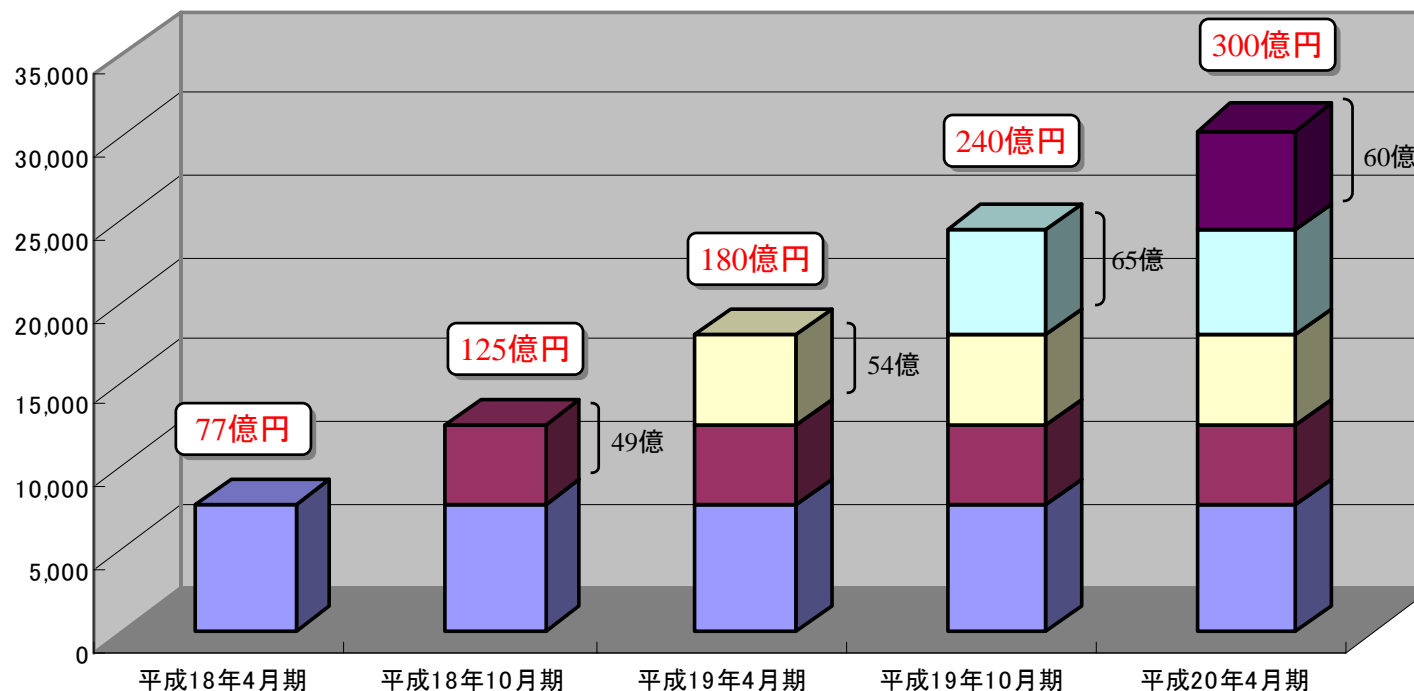
- ・宿泊特化型ホテルの開発・運営



「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



■ 上場時取得資産額 ■ 第2期取得資産額 ■ 第3期目標取得資産額 ■ 第4期目標取得資産額 ■ 第5期目標取得資産額

※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。

外部成長の実績① ~第2期 取得資産の概要 I (地主直接ルート)



C-19 パレス浦安

所在地 千葉県浦安市富士見一丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 1,067.00㎡
延床面積 1,957.08㎡
総賃貸可能戸数 21
総賃貸可能駐車台数 8



G-10 αネクスト那珂川

所在地 福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目
構造 / 階数 RC/6F
敷地面積 791.35㎡
延床面積 1,502.32㎡
総賃貸可能戸数 38
総賃貸可能駐車台数 21



C-20 ワコーレ新小岩II

所在地 東京都江戸川区松島二丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 600.33㎡
延床面積 1,772.07㎡
総賃貸可能戸数 27
総賃貸可能駐車台数 9



G-9 コローレ

所在地 福岡県福岡市南区大橋三丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 832.75㎡
延床面積 1,320.46㎡
総賃貸可能戸数 16
総賃貸可能駐車台数 16



C-21 サンフォレスト I

所在地 千葉県八千代市緑が丘二丁目
構造 / 階数 RC/3F
敷地面積 2,378.67㎡
延床面積 1,854.26㎡
総賃貸可能戸数 27
総賃貸可能駐車台数 32



C-22 サンフォレスト II

所在地 千葉県八千代市緑が丘二丁目
構造 / 階数 RC/3F
敷地面積 2,328.81㎡
延床面積 1,655.29㎡
総賃貸可能戸数 24
総賃貸可能駐車台数 31

外部成長の実績② ～第2期 取得資産の概要Ⅱ (外部からの購入/開発物件)



C-17 プロシード松濤

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



C-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-18 プロシード参宮橋

所在地 東京都渋谷区代々木三丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 221.93㎡
延床面積 605.19㎡
総賃貸可能戸数 26
総賃貸可能駐車台数 0



G-8 プロシード太閤通

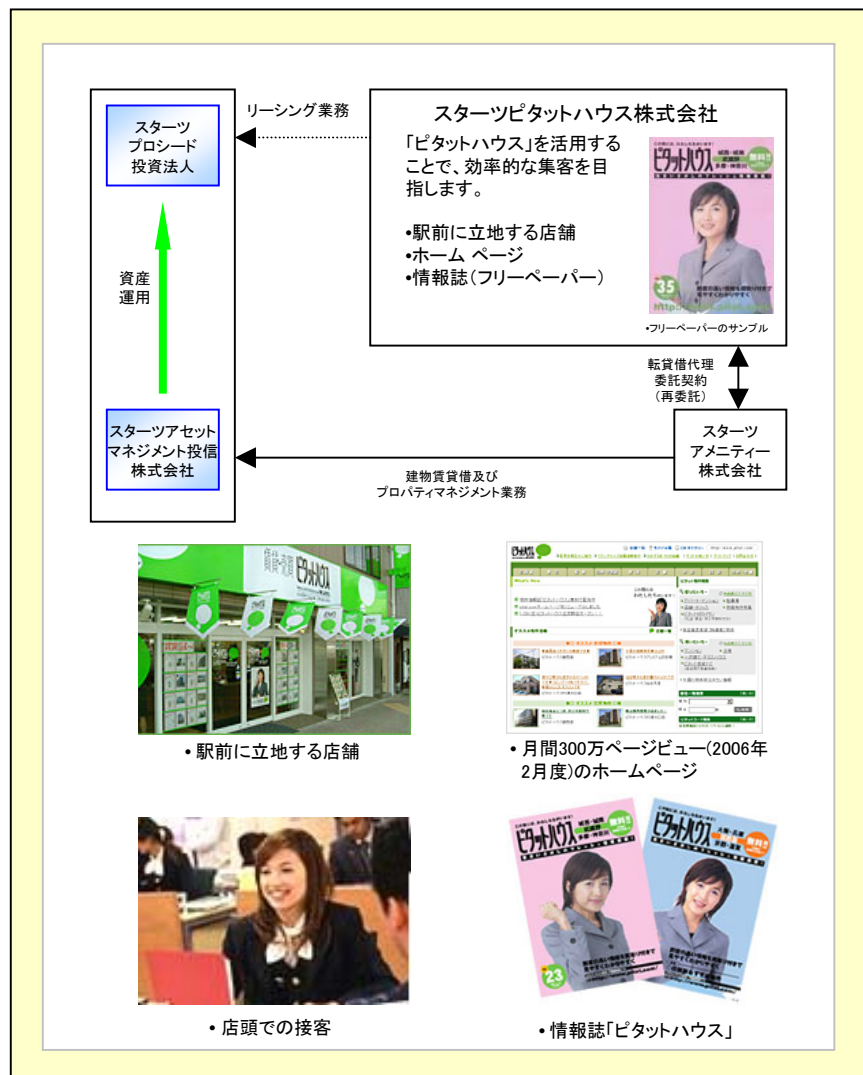
所在地 愛知県名古屋市中村区
太閤通四丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 295.70㎡
延床面積 1,249.15㎡
総賃貸可能戸数 44
総賃貸可能駐車台数 6



G-11 プロシード穂波町

所在地 愛知県名古屋市中村区
穂波町三丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 381.19㎡
延床面積 640.46㎡
総賃貸可能戸数 10
総賃貸可能駐車台数 8

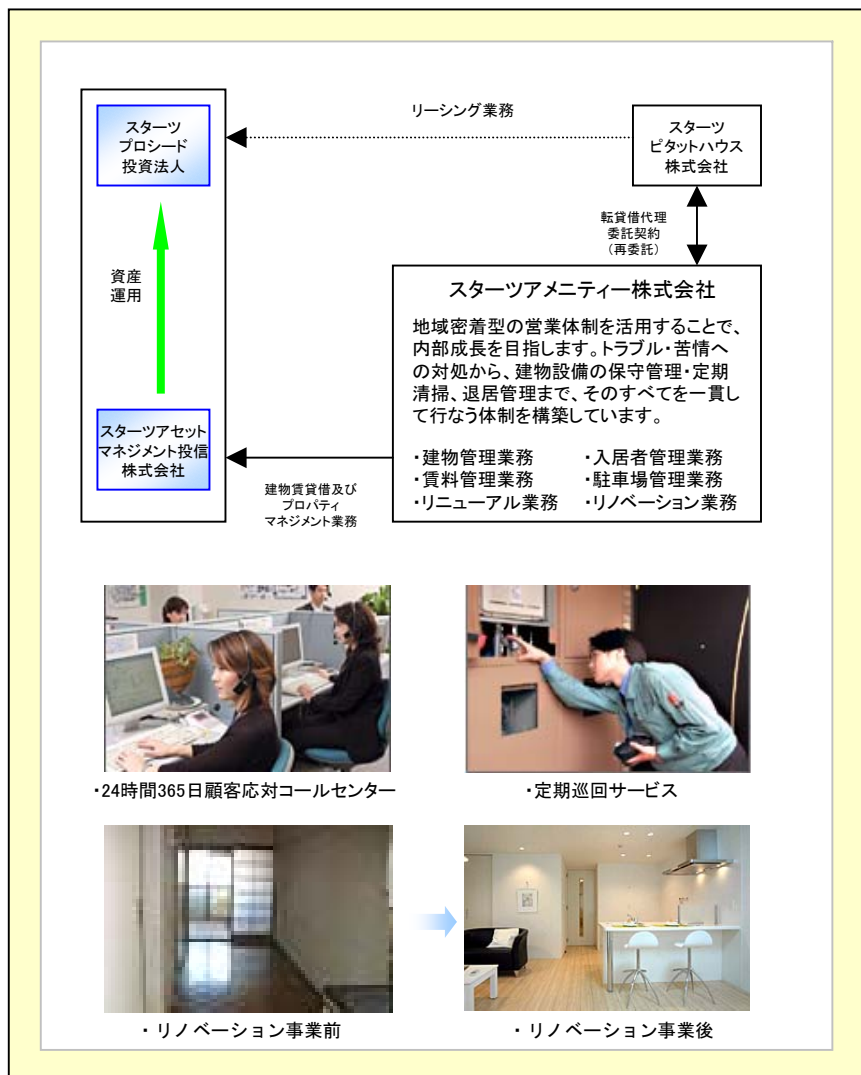
内部成長戦略① ~不動産営業店舗「ピタットハウス」が担うリーシング業務



✓ 全国276店舗(平成18年6月6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

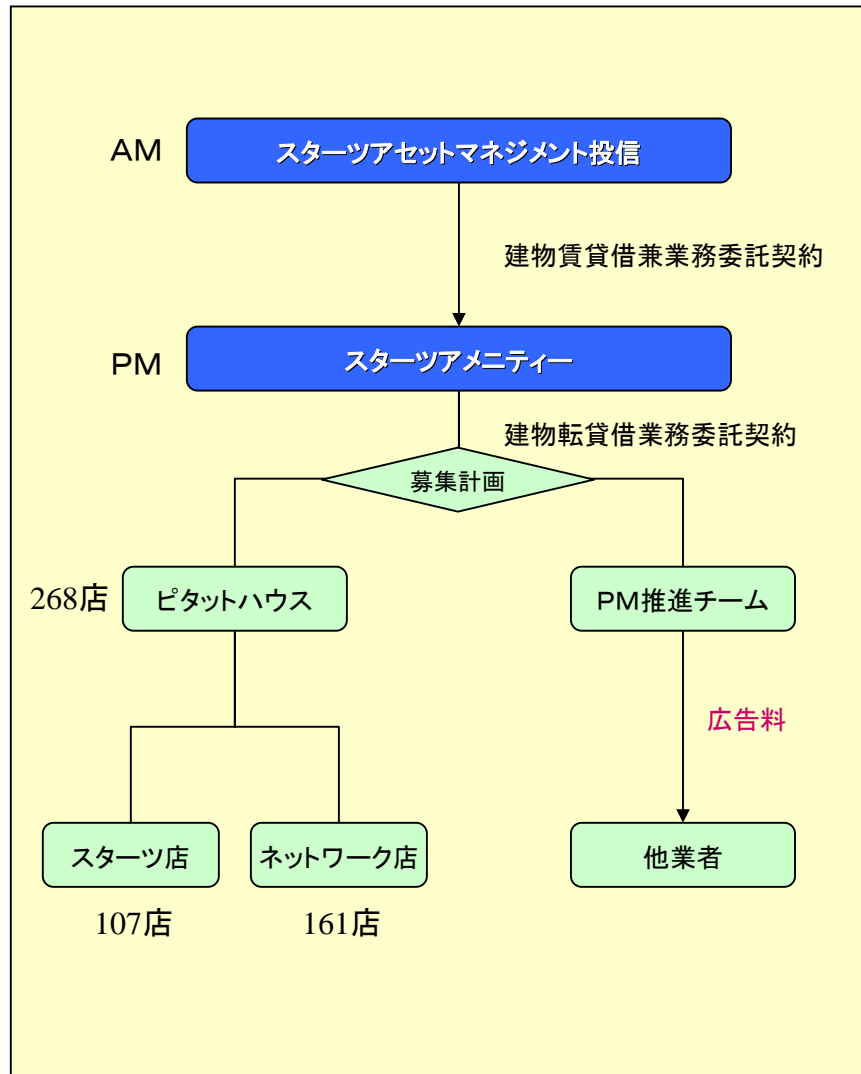
※リーシング業務は、スターツアメンティ株式会社からの再委託を受けて行ないます。



✓ 賃貸住宅管理戸数約17万戸(平成18年6月6日現在)の管理実績に裏付けられたスタートアメンティーマネジメント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

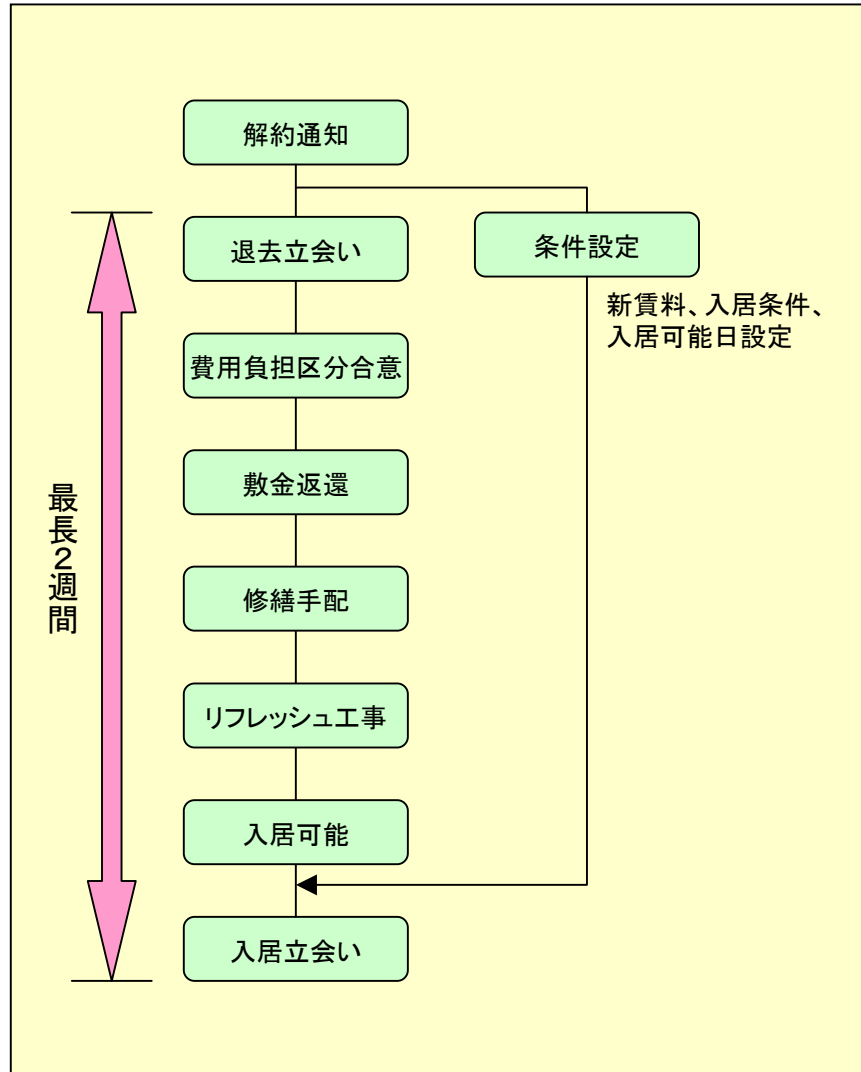
■入居者募集体制



✓ 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



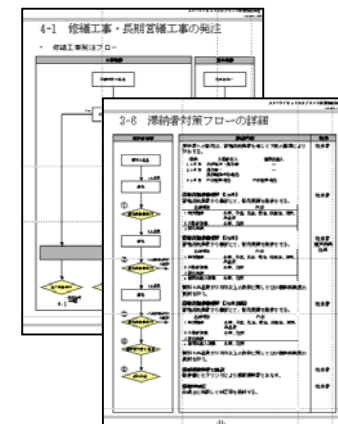
✓ 修繕工事のシステム化

□ 17万戸(平成18年6月6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
 - 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
 - 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
 - 投資法人関連費用

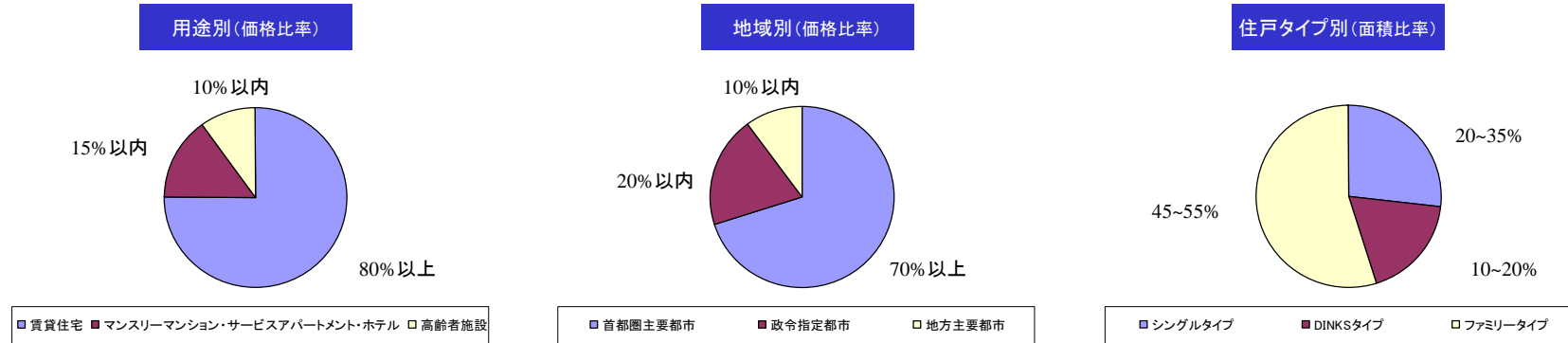
- ✓ コンプライアンス
 - 内部管理体制の充実

- ✓ 財務戦略 ~ 従来は低金利のメリットを享受するために変動金利で調達
 - 上昇局面にある現在の金利動向の見定め
 - 金利の固定化
 - 資金調達窓口の拡大
 - 取引金融機関との良好な関係を維持しつつ、調達窓口の拡大を図る。
 - 借入金の返済期限の分散...リファイナンスリスクの分散

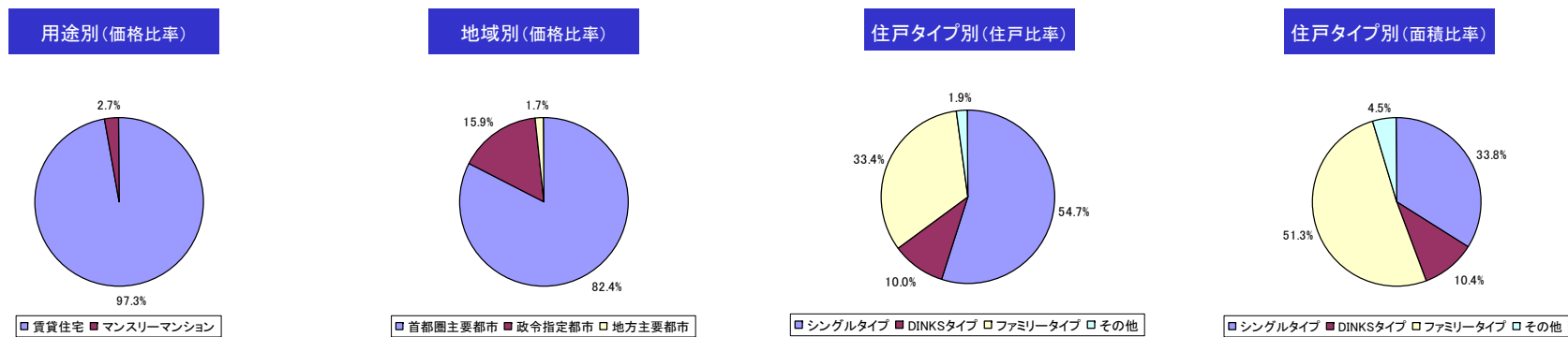
参考資料

第1期運用実績

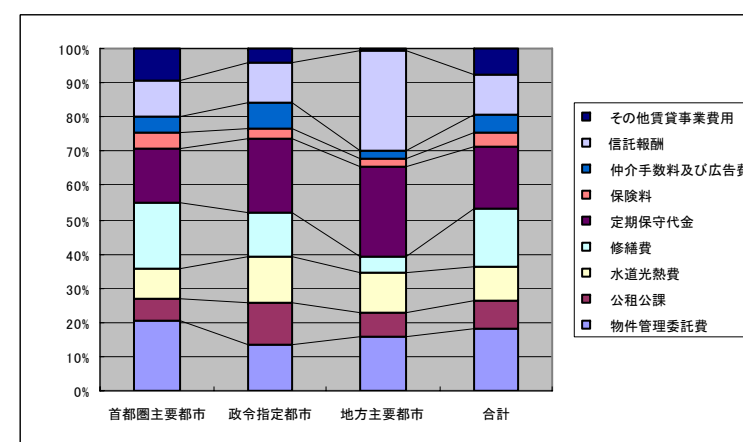
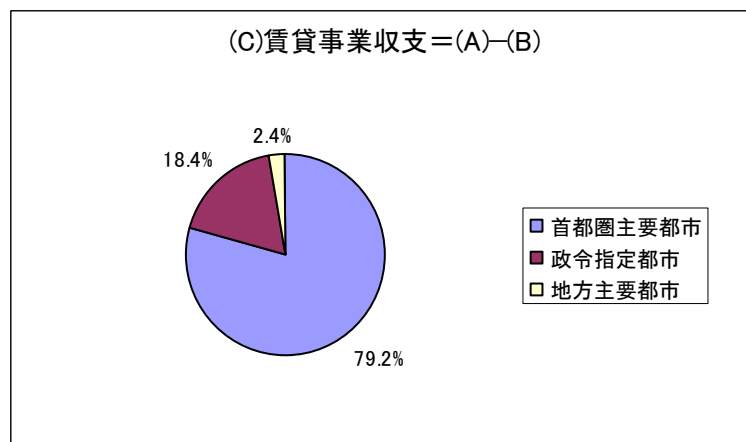
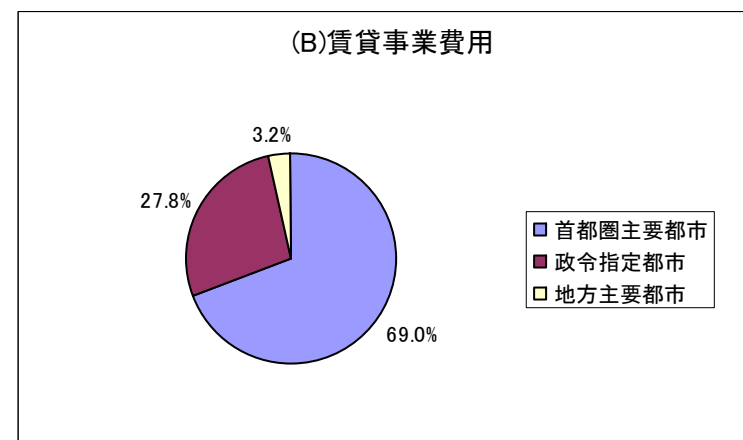
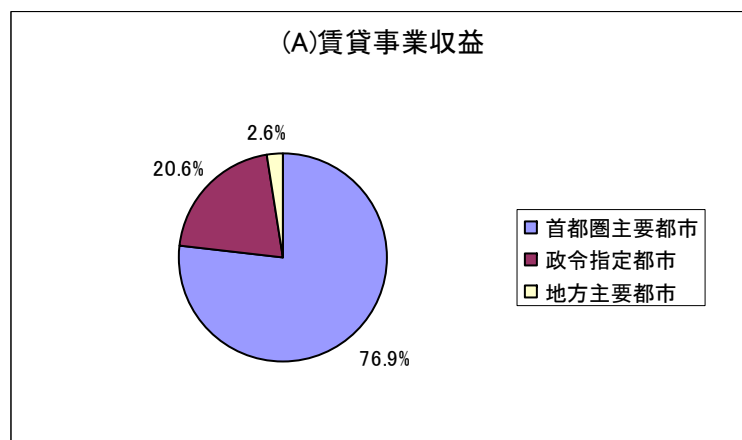
■ 目標ポートフォリオ比率



■ 取得済資産 平成17年12月1日取得価格 7,702,900千円 (25物件)



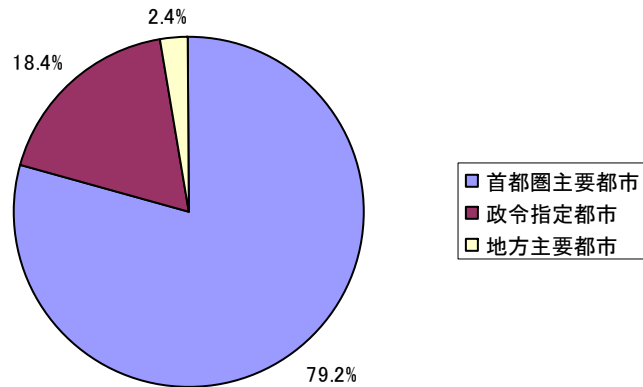
運用資産の分析(エリア別)



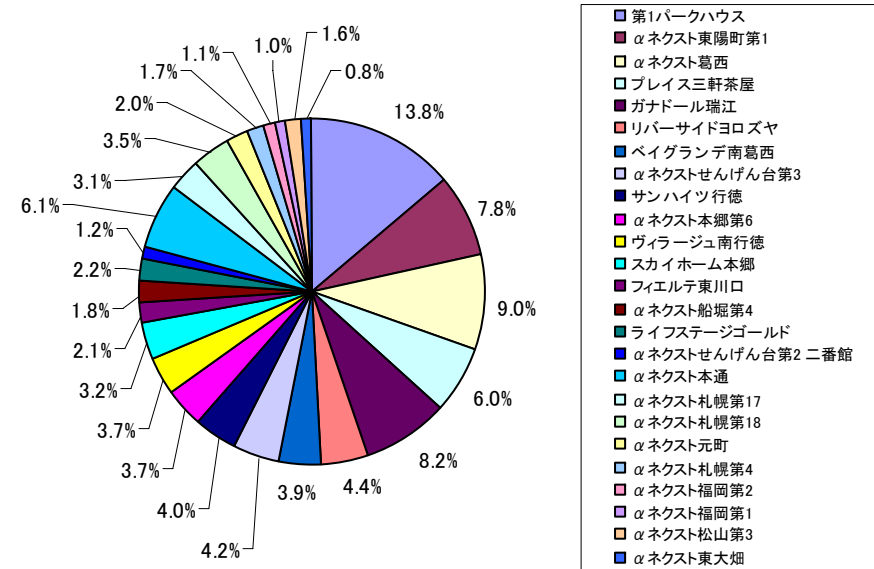
- ① 地域別ポートフォリオ方針の比率にほぼ則した貸貸事業収益となっている。
- ② 政令指定都市、地方主要都市の物件は、首都圏主要都市に比べて収益に対する費用の割合が高くなっている。
- ③ 固定費である信託報酬・定期保守代金や地域の賃貸市場で要求される広告宣伝費が、政令指定都市と地方主要都市の経費のうち大きな割合を占める原因となっている。

運用資産のNOI(Net Operation Income) 比較

(C)賃貸事業収支=(A)-(B)

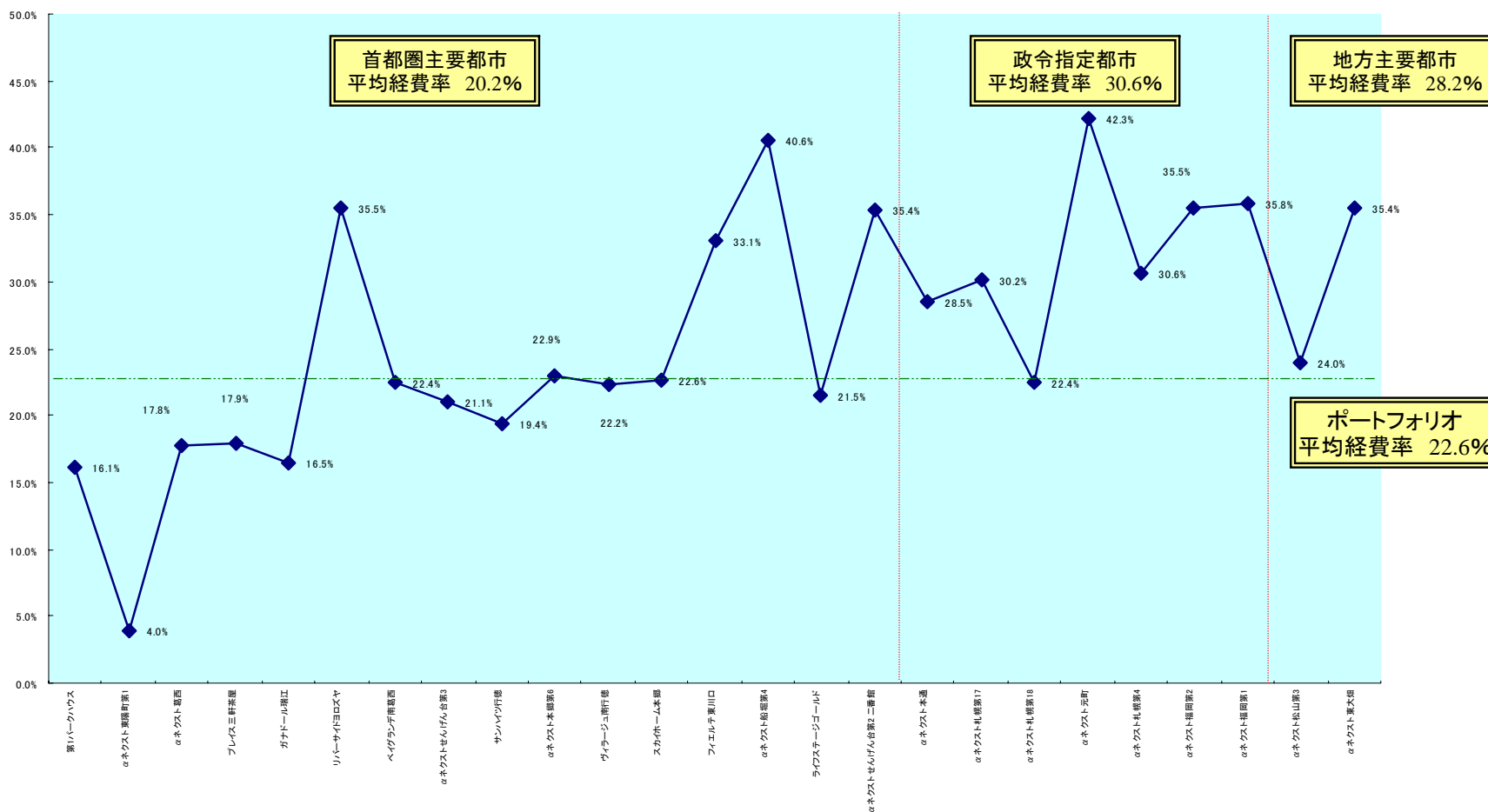


(C)賃貸事業収支=(A)-(B)



- 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が10%以上の物件が1物件、5%～10%の物件が5物件、5%未満の物件が19物件となっている。

経費率の比較(物件別)



- ① ポートフォリオ平均の経費率は、22.6%となっている。
- ② 賃料坪単価の高い首都圏が、政令指定都市・地方主要都市の物件に比べて、経費率が低くなっている。
- ③ また、除雪費のかかった札幌の物件や、退去/入居の多かった物件の経費率が高くなっている。

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-4 プレイス三軒茶屋

所在地 東京都世田谷区
三軒茶屋二丁目
構造 / 階数 RC/6F(B1)
敷地面積 448.91㎡
延床面積 1,230.60㎡
総賃貸可能戸数 9
総賃貸可能駐車台数 8



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



G-1 αネクスト本通

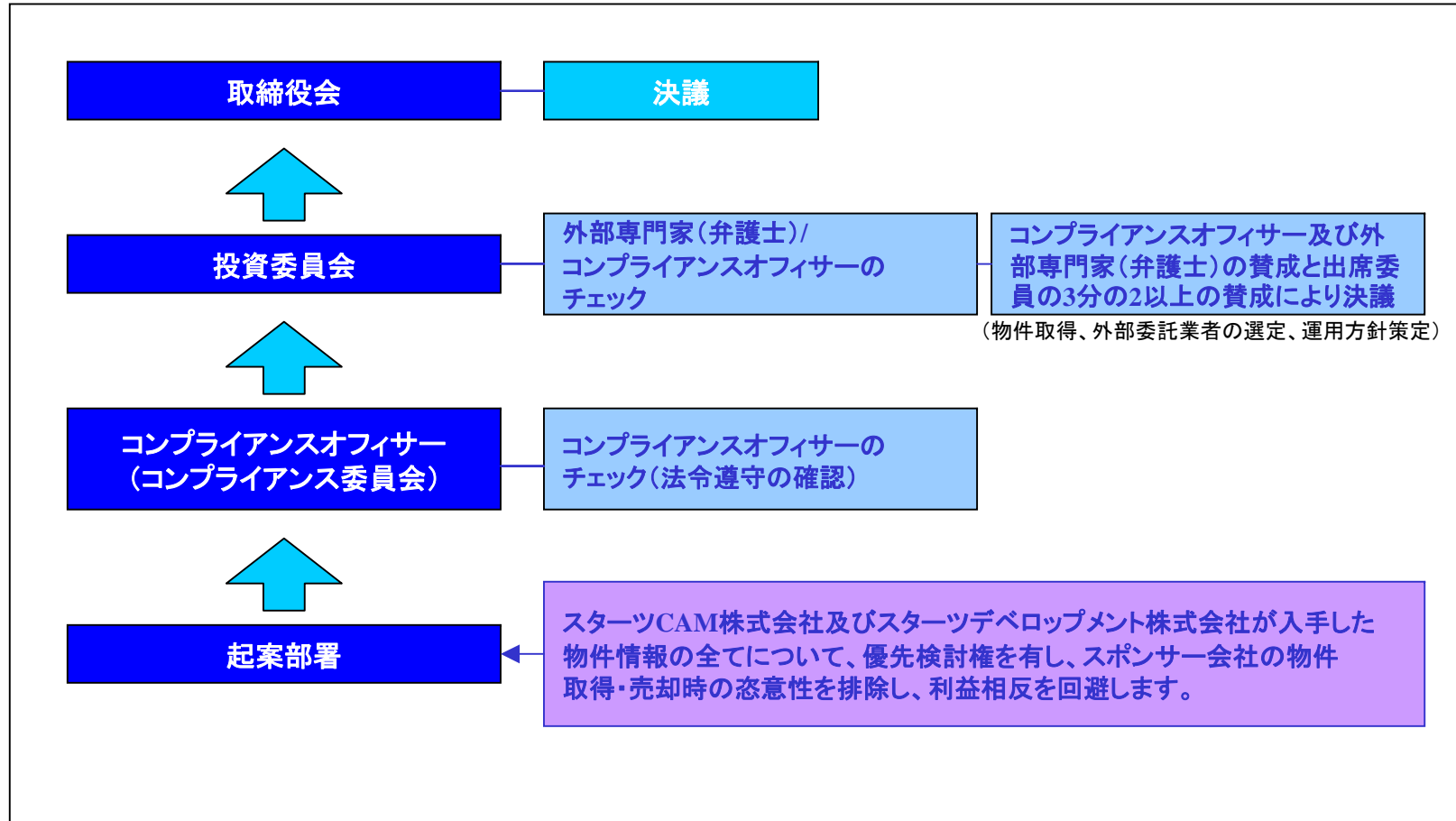
所在地 北海道札幌市白石区
本通十八丁目
構造 / 階数 SRC/10F
敷地面積 1,571.00㎡
延床面積 3,126.08㎡
総賃貸可能戸数 67
総賃貸可能駐車台数 37



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

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

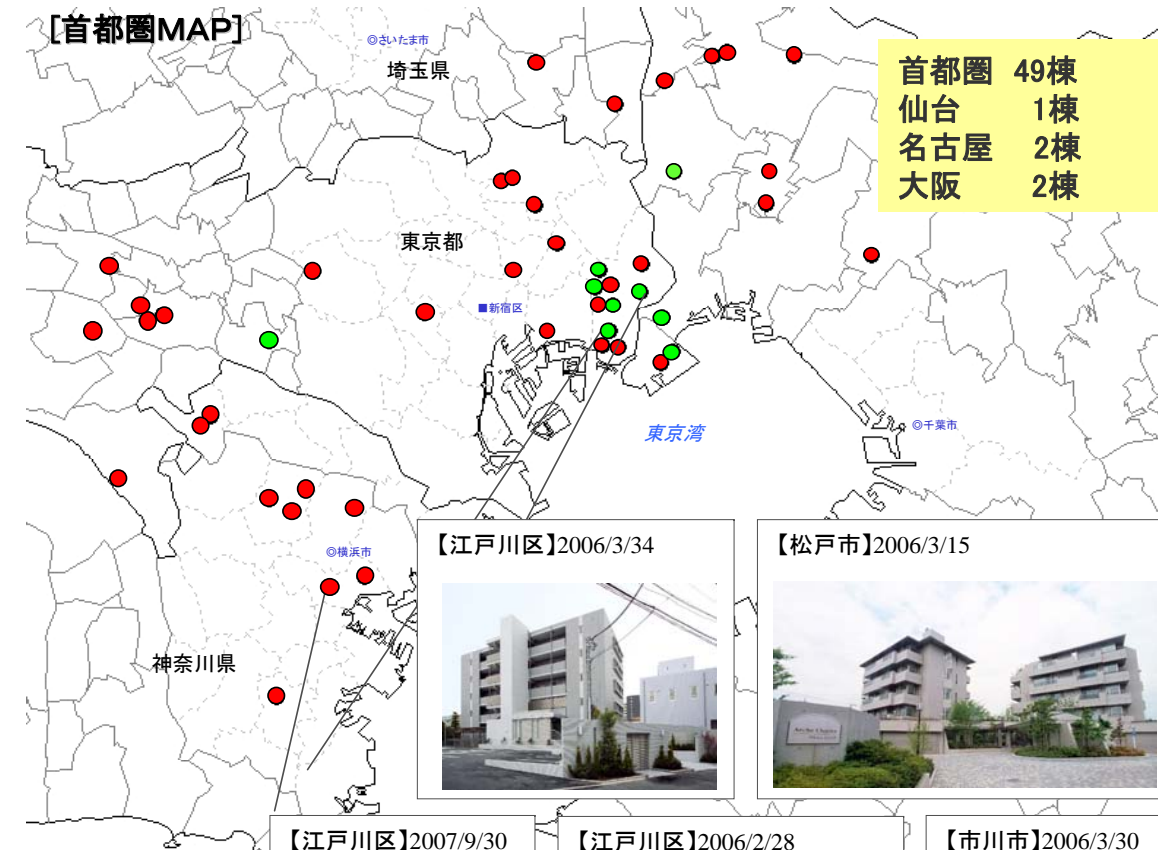
不動産

金融

情報

ゆとり

スタートの免震建物 ~施工及び計画中【全国54棟】



● 印: 首都圏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)

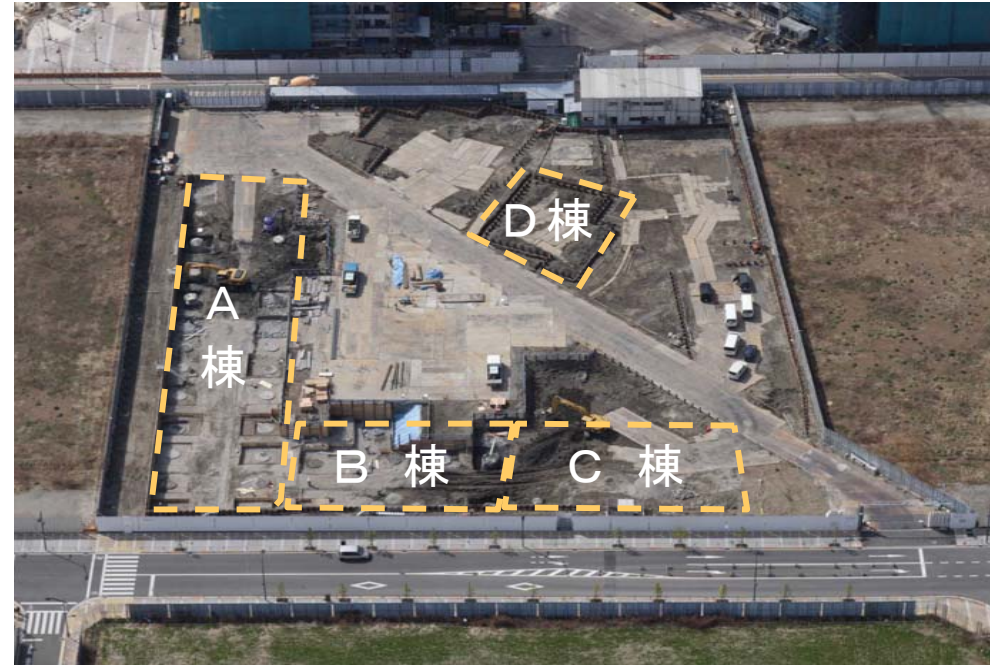


完成イメージ模型



■物件概要

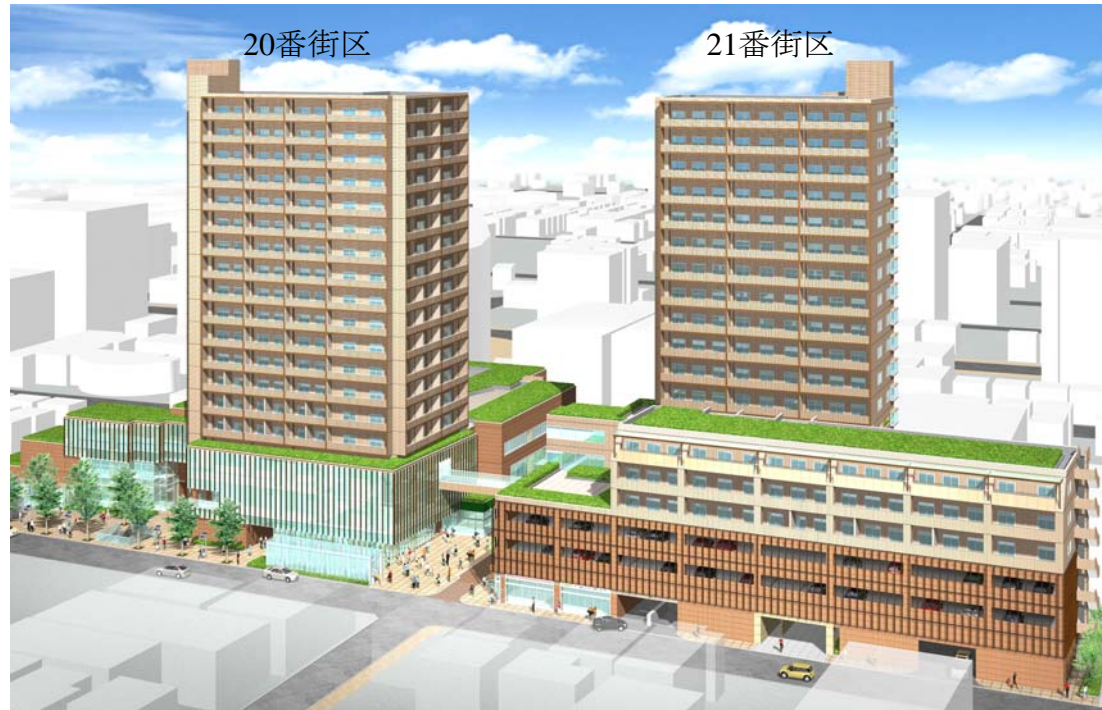
- 定期借地方式による賃貸住宅事業
- 事業期間:50年間(着工:平成17年12月・竣工:平成19年7月)
- 用途:賃貸住宅 287戸・認可保育所・駐車場 148台
- 敷地面積:9,900㎡・建築面積:3,643㎡・延床面積:26,125㎡



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)

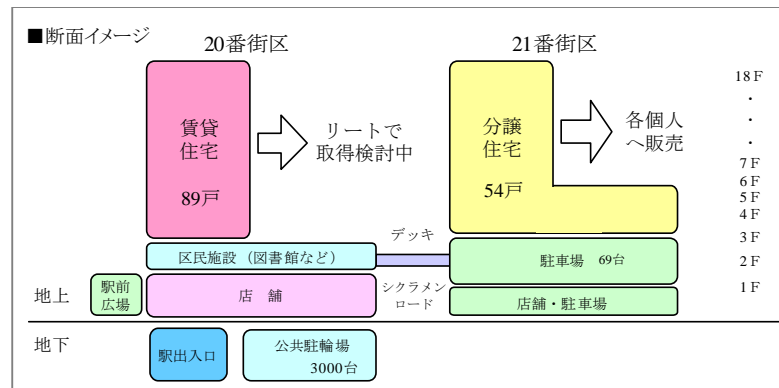


20番街区 地上18階・地下2階／18,986㎡

- 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。