

平成19年12月17日

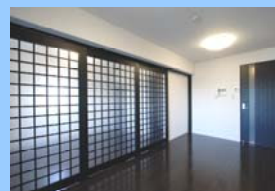
# スターツプロシード投資法人(8979)

## STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第4期(平成19年5月～平成19年10月)決算説明資料

スターツ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



本資料に関する連絡先:

スターツ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

## ■ 第4期決算内容

➢ 第4期決算サマリー	3
➢ 損益計算書	4
➢ 貸借対照表	5
➢ 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	6
➢ 主要な経営指標	7
➢ 運用資産の稼働率の推移	8
➢ 投資口価格の推移	9
➢ 投資主の状況	10

## ■ 第4期ポートフォリオ概要

➢ 本投資法人の特色	12
➢ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性①	13
➢ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅市場の特性②	14
➢ 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	15
➢ ポートフォリオマップ(平成19年10月31日現在)	16
➢ ポートフォリオ一覧(首都圏40物件)	17
➢ ポートフォリオ一覧(政令指定・地方主要13物件)	18

## ■ 第5期の物件取得

➢ 第5期物件取得のポイント	20
➢ ポートフォリオマップ(平成19年12月1日現在)	21
➢ 第5期取得資産一覧	22
➢ ポートフォリオデータ	23
➢ スターツグループでの開発 ウェアハウジングによる取得事例	24
➢ プロシード西新井のリーシング活動のまとめ	25
➢ 第5期取得資産の概要Ⅰ(スターツグループの開発物件)	26
➢ 第5期取得資産の概要Ⅱ～Ⅳ(一般流通物件)	27

## ■ 今後の運用方針

➢ 第5期の運用状況の予想	31
➢ スターツグループとの協力関係	32
➢ 外部成長戦略	33
➢ 外部成長の過程	34
➢ 大規模プロジェクト 篠崎西口公益複合施設プロジェクト	35
➢ 取得候補物件	36
➢ 内部成長戦略①	37
➢ 不動産営業店舗「ピタットハウス」ネットワーク	38
➢ 内部成長戦略②	39

## 参考資料

### □ 第4期運用実績

➢ ポートフォリオデータ	42
➢ 運用資産の分析(エリア別)	43
➢ 運用資産のNOI比較	44
➢ 地域別ポートフォリオ毎の収益状況	45
➢ 各物件の収益状況①～⑪	46
➢ 意思決定フロー/利益相反対策	57

### □ スポンサーグループの概要

➢ スターツグループの事業展開	59
➢ スターツグループの概要	60
➢ スターツの免震建物	61
➢ 単身女性向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」	62

## 第4期決算内容

## 第4期決算サマリー

	第4期実績	期初予想 (平成19年6月19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	826百万円	830百万円
経常利益金額	346百万円	345百万円
当期純利益金額	345百万円	344百万円

総資産額	23,781百万円	—
有利子負債総額	11,500百万円	—
純資産額	11,918百万円	—

期末投資口価格	186,000円	—
発行済投資口数	63,577口	—
期末時株式時価総額	11,825百万円	—
分配金総額	345百万円	—
1口当たり分配金	5,437円	5,420円

### ■第4期実績

営業収益	826百万円
当期純利益金額	345百万円
一口当たり分配金	5,437円

### ■第4期末保有資産の概要

取得価格合計	21,764百万円
物件数	53棟
総賃貸可能面積	54,744.55㎡
総賃貸可能戸数	1,609室
総賃貸可能駐車場台数	385台
稼働率(平成19年10月31日時点)	97.86%

※表中および欄外の「百万円」単位の項目は、十万円台を切り捨てて表記しています。

# 損益計算書(第4期)

期 別 科 目	当 期 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日			前 期 自 平成18年 11月 1日 至 平成19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	①			①				
賃貸事業収入	826,579	826,579	100.0	836,530	836,530	100.0	△ 9,951	△ 1.2
2. 営業費用	②			②				
賃貸事業費用	252,249			249,446				
資産運用報酬	59,739			65,828				
資産保管委託報酬	5,613			5,606				
一般事務委託報酬	16,760			19,864				
役員報酬	2,400			2,400				
その他営業費用	26,203	358,965	43.4	25,077	368,223	44.0	△ 9,257	△ 2.5
営業利益金額		467,613	56.6		468,307	56.0	△ 693	△ 0.1
3. 営業外収益								
受取利息	822			485				
還付加算金	23	845	0.1	16	502	0.1	342	68.2
4. 営業外費用	③			③				
支払利息	82,897			68,969				
融資関連費用	22,150			21,525				
投資口交付費償却	6,880			6,880				
その他	9,805	121,734	14.8	916	98,291	11.8	23,443	23.9
経常利益金額		346,723	41.9		370,517	44.3	△ 23,794	△ 6.4
税引前当期純利益金額		346,723	41.9		370,517	44.3	△ 23,794	△ 6.4
法人税、住民税及び事業税	1,021			1,001				
法人税等調整額	0	1,020	0.1	0	1,001	0.1	18	1.9
当期純利益金額		345,703	41.8		369,516	44.2	△ 23,813	△ 6.4
前期繰越利益		22			16		6	
当期末処分利益		345,725			369,532		△ 23,806	△ 6.4

## ①「賃貸事業収入」の詳細項目

	第4期(19/10)	第3期(19/4)	増減(第4期-第3期)
賃貸事業収入			
賃貸料	749,384	742,608	6,776
共益費	28,795	31,666	△ 2,871
駐車場収入	22,843	22,800	43
付帯収入	629	31	598
その他賃料収入	24,926	39,424	△ 14,498
不動産賃貸事業収益合計	826,579	836,530	△ 9,951

	第4期(19/10)	第3期(19/4)	増減(第4期-第3期)
その他賃料収入内訳			
礼金	7,774	7,712	62
原状回復費収入	5,116	5,272	△ 156
保険金収入	634	518	116
住居敷金償却益	679	571	108
更新料	5,867	15,242	△ 9,375
その他	1,682	5,540	△ 3,858
施設使用料	247	163	84
水道光熱費収入	2,924	4,403	△ 1,479
合 計	24,926	39,424	△ 14,498

## ②「賃貸事業費用」の詳細項目

	第4期(19/10)	第3期(19/4)	増減(第4期-第3期)
賃貸事業費用			
管理業務費	43,379	45,991	△ 2,612
修繕費	17,304	15,617	1,687
公租公課	36,935	30,366	6,569
信託報酬	19,835	18,996	839
水道光熱費	13,750	13,308	442
損害保険料	4,992	4,950	42
減価償却費	104,695	101,980	2,715
その他賃貸事業費用	11,357	18,234	△ 6,877
不動産賃貸事業費用合計	252,249	249,446	2,803

## ③「支払利息」

	元本	項目	当期	前期	増減
平成17年11月借入	3,920,000	支払利息	29,876	26,173	3,703
		日数	184日	181日	3日
		平均利率	1.51188%	1.34642%	0.16546%
平成18年5月借入	2,700,000	支払利息	18,509	15,823	2,686
		日数	184日	181日	3日
		平均利率	1.35987%	1.18181%	0.17806%
平成18年11月借入	4,880,000	支払利息	34,512	26,973	7,540
		日数	184日	160日	24日
		平均利率	1.40291%	1.26089%	0.14202%
合 計	11,500,000	支払利息	82,898	68,969	13,929
		日数	184日	175日	9日
		平均利率	1.42995%	1.25400%	0.17595%

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

# 貸借対照表(第4期)

期 別 科 目	当 期 (平成19年 10月 31日現在)		前 期 (平成19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	289,548		262,598		26,949	
信託現金及び信託預金	615,821		610,203		5,618	
営業未収入金	4,384		4,895		△ 510	
前払費用	45,604		48,575		△ 2,970	
繰延税金資産	20		19		0	
未収消費税等	-		8,077		△ 8,077	
その他流動資産	508		1,137		△ 629	
流動資産合計	955,888	4.0	935,507	3.9	20,381	2.2
II 固定資産						
1. 有形固定資産						
信託建物	8,695,912		8,605,263			
減価償却累計額	296,828	8,399,084	195,854	8,409,409	△ 10,324	
信託構築物	111,742		111,742			
減価償却累計額	9,880	101,861	6,561	105,180	△ 3,318	
信託工具器具備品	11,228		10,634			
減価償却累計額	905	10,323	501	10,132	190	
信託土地	14,269,229		14,269,229		-	
有形固定資産合計	22,780,500	95.8	22,793,952	95.8	△ 13,452	△ 0.1
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	10,054		31,563		△ 21,509	
繰延税金資産	897		1,930		△ 1,033	
投資その他の資産合計	20,951	0.1	43,494	0.2	△ 22,542	△ 51.8
固定資産合計	22,801,451	95.9	22,837,446	96.0	△ 35,995	△ 0.2
III 繰延資産						
投資口交付費	24,585		31,466		△ 6,880	
繰延資産計	24,585	0.1	31,466	0.1	△ 6,880	△ 21.9
資 産 合 計	23,781,925	100.0	23,804,420	100.0	△ 22,494	△ 0.1

期 別 科 目	当 期 (平成19年 10月 31日現在)		前 期 (平成19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	11,487		10,840		646	
未払金	57,843		62,206		△ 4,362	
未払費用	57,800		49,931		7,868	
未払法人税等	857		904		△ 47	
未払消費税等	1,644		-		1,644	
前受金	378		357		20	
その他流動負債	44		-		44	
流動負債合計	130,055	0.6	124,241	0.5	5,813	4.7
II 固定負債						
長期借入金	11,500,000		11,500,000		-	
信託預り敷金保証金	231,188		234,656		△ 3,468	
デリバティブ負債	2,277		4,901		△ 2,623	
固定負債合計	11,733,465	49.3	11,739,557	49.3	△ 6,091	△ 0.1
負債合計	11,863,521	49.9	11,863,799	49.8	△ 278	△ 0.0
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額						
出資総額	11,574,059	48.6	11,574,059	48.6	-	0.0
2. 剰余金						
当期末処分利益	345,725		369,532		△ 23,806	
剰余金合計	345,725	1.5	369,532	1.6	△ 23,806	△ 6.4
投資主資本合計	11,919,784	50.1	11,943,591	50.2	△ 23,806	△ 0.2
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△ 1,380		△ 2,970		1,590	
評価・換算差額等合計	△ 1,380	△ 0.0	△ 2,970	△ 0.0	1,590	0.0
純資産合計	11,918,404	50.1	11,940,620	50.2	△ 22,216	△ 0.2
負債・純資産合計	23,781,925	100.0	23,804,420	100.0	△ 22,216	△ 0.1

## ①有形固定資産

- ・資本的支出による簿価の増加: 91,243千円
- ・減価償却費: 104,695千円

⇒ 差引 △ 13,452千円

## ②有利子負債

- ・残高 11,500,000千円(物件取得等による新規借入が無かったため、前期から変動なし)

## ③出資金

- ・新投資口の発行を行っていないため変動なし

投資主資本等変動計算書/金銭の分配に係る計算書/キャッシュフロー計算書

■投資主資本変動計算書

前期（自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日）

(単位：千円)

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

(単位：千円)

当期（自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日）	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	11,574,059	369,532	11,943,591	△ 2,970	11,940,620
当期変動額					
剰余金の分配	-	△ 369,509	△ 369,509	-	△ 369,509
当期純利益金額	-	345,703	345,703	-	345,703
繰延ヘッジ損益	-	-	-	1,590	1,590
当期変動額合計	-	△ 23,806	△ 23,806	1,590	△ 22,216
当期末残高	11,574,059	345,725	11,919,784	△ 1,380	11,918,404

■金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日	自 平成18年 11月 1日 至 平成19年 4月 30日
		金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益		345,725,882	369,532,333
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		345,668,149 (5,437)	369,509,524 (5,812)
III 次期繰越利益		57,733	22,809

■キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日	自 平成18年 11月 1日 至 平成19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		346,723	370,517
税引前当期純利益		104,695	101,980
減価償却費		6,880	6,880
投資口交付費償却		△ 822	△ 485
受取利息		82,897	68,969
支払利息		510	△ 1,059
営業未収入金の増加・減少額		2,970	△ 20,421
前払費用の増加・減少額		8,077	△ 1,378
未収消費税等の増加・減少額		1,644	-
未払消費税等の増加・減少額		646	△ 7,270
営業未払金の増加・減少額		△ 6,508	6,257
長期前払費用の増加・減少額		21,509	1,844
その他		693	318
小 計		569,921	526,153
利息の受取額		822	485
利息の支払額		△ 75,028	△ 49,477
法人税等の支払額		△ 1,069	△ 1,080
営業活動によるキャッシュ・フロー		494,644	476,080
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		△ 91,243	△ 9,816,352
信託預り敷金保証金の収入		13,865	90,117
信託預り敷金保証金の支出		△ 17,333	△ 21,850
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 94,712	△ 9,748,085
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		-	4,880,000
投資口の発行による収入		-	4,643,130
投資口交付費による支出		-	△ 23,655
分配金の支払額		△ 367,364	△ 216,015
財務活動によるキャッシュ・フロー		△ 367,364	9,283,459
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		32,568	11,454
V 現金及び現金同等物の期首残高		872,801	861,347
VI 現金及び現金同等物の期末残高		905,370	872,801

# 主要な経営指標

	当 期 (平成19年 10月 31日現在)	
総 資 産 額	百万円	23,781
純 資 産 額	百万円	11,918
出 資 総 額	百万円	11,574
発行済投資口数	口	63,577
1口当たり純資産額	円	187,464
分 配 総 額	百万円	345
1口当たり分配金額	円	5,437
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,437)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)
総資産経常利益率	%	1.5(2.9)
自己資本利益率	%	2.9(5.7)
自己資本比率	%	50.1
配 当 性 向	%	99.9

## 【その他参考情報】

取得物件数	件	53
総賃貸可能戸数	戸	1,609
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	54,744.55
期末稼働率	%	97.9
当期減価償却費	百万円	104
当期資本的支出額	百万円	91
賃貸NOI (Net Operating Income)	百万円	679
1口当たりFFO (Funds from Operation)	円	7,084
FFO倍率	倍	13.2
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	6.4
支払利息	百万円	82
有利子負債総額	百万円	11,500
期末総資産有利子負債比率	%	48.4
当期運用日数	日	184

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

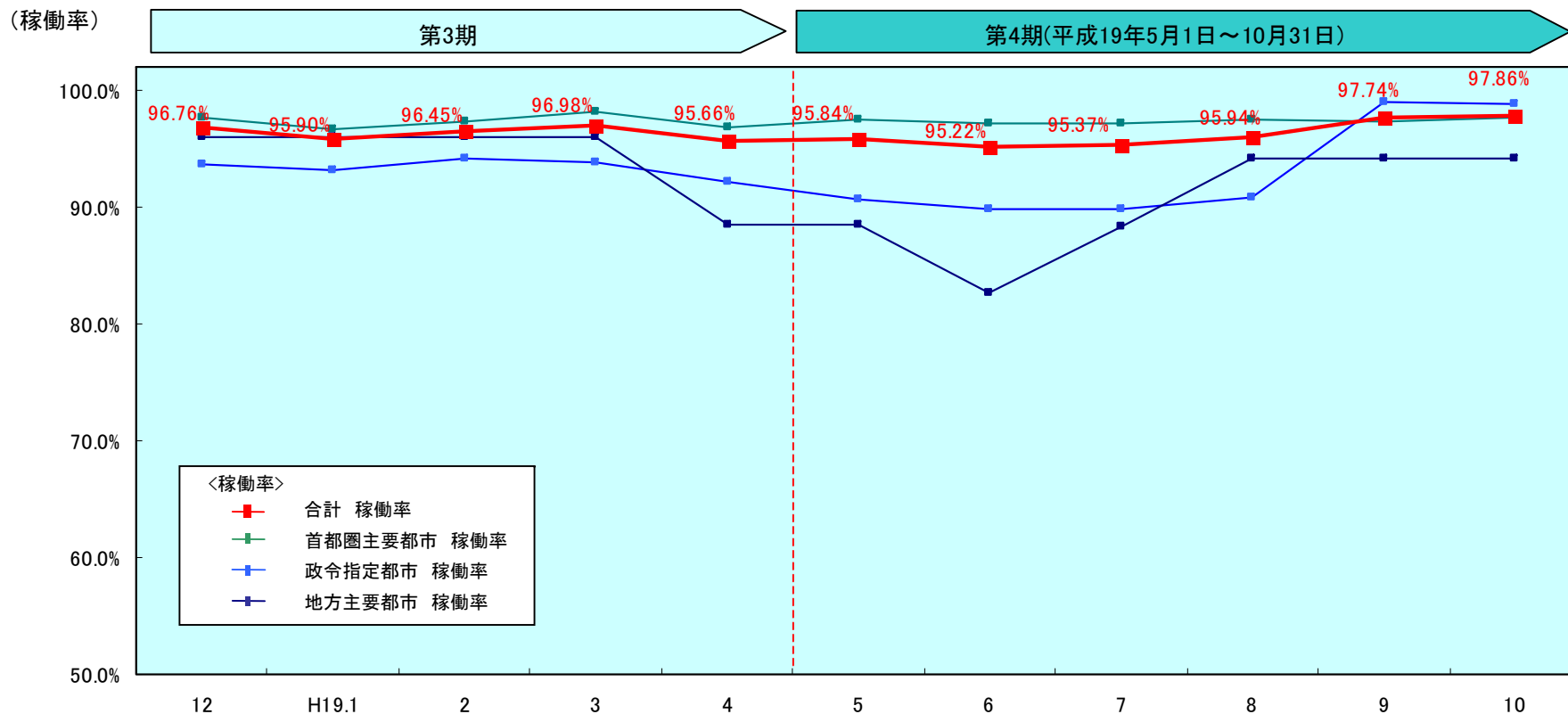
(注2) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を（ ）内に併記しております。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益（賃貸事業収益－賃貸事業費用）＋当期減価償却費
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息
1口当たりFFO	（当期純利益＋減価償却費）／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額／期末総資産額

(注3) 総賃貸可能戸数は、住宅、事務所および店舗の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しております。



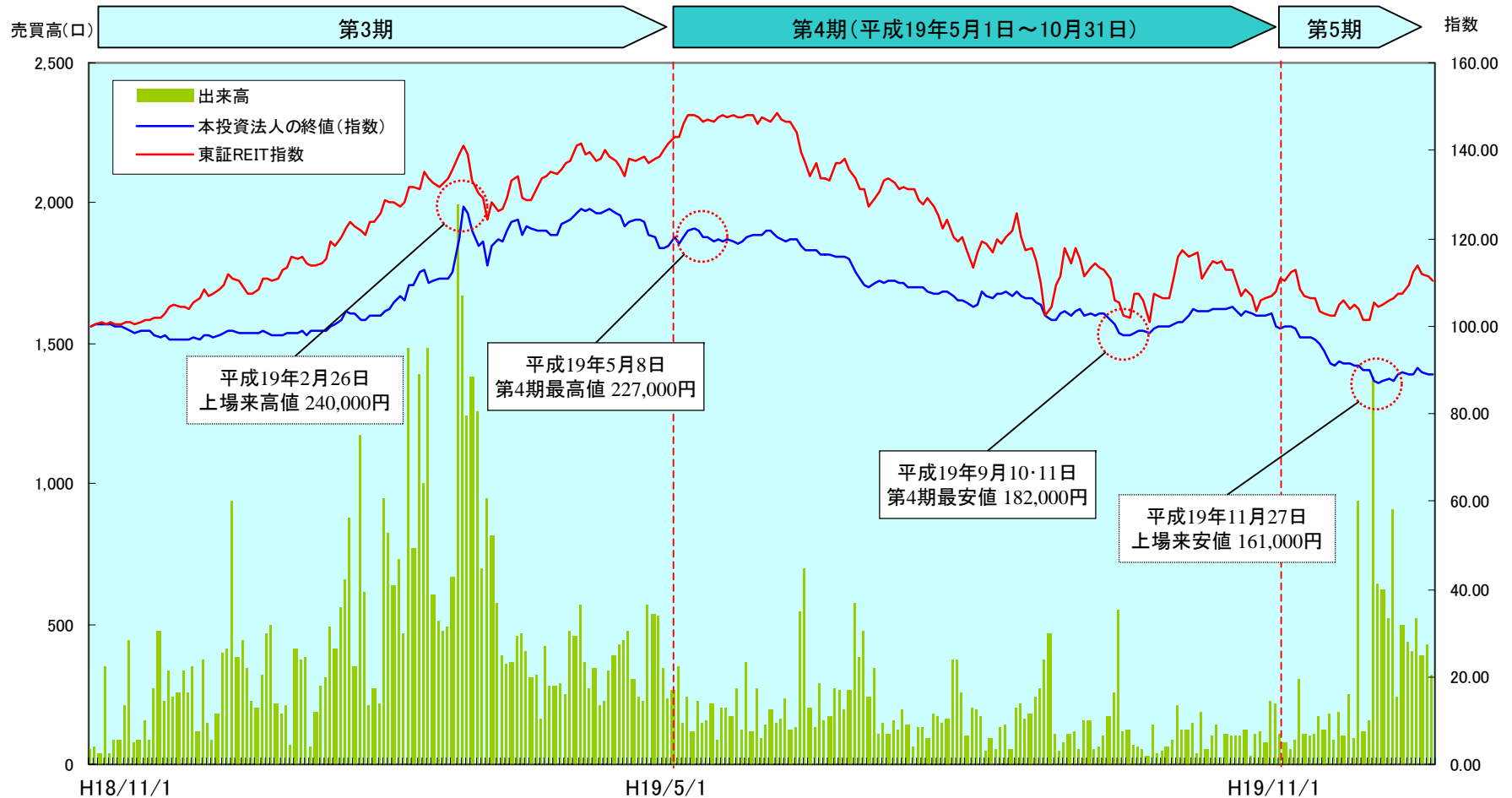
# 運用資産の稼働率の推移(第4期)



(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。

- ①ポートフォリオ全体の稼働率は予定通り95%以上で推移
- ②政令指定都市(札幌市・福岡市)に立地する物件に関して、直近の稼働率推移および管理・運営面での効率性を勘案し、平成19年9月1日付けでマスターリース賃料の形式をパススルー型から固定賃料型に変更

# 投資口価格の推移

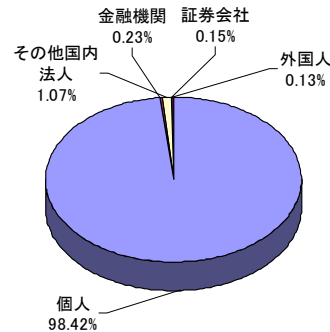


(注1)本グラフでは、本投資法人第3期期初(平成18年11月1日)の投資口価格終値186,000円および同日東証リート指数1,758.73を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成19年12月10日まで併示されています。

- 第4期投資口の、終値ベース最高値は227,000円(07/05/08)、最安値は182,000円(07/09/10・11)。
- J-REIT市場の高騰とその後のサブプライム問題の余波等による調整局面での株価下落により、本投資法人株価も押し下げられた。

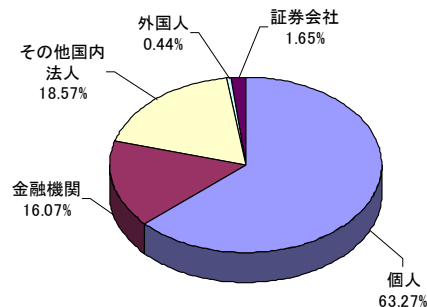
## ■投資主および投資口の構成

**投資主数**  
(8,405名)



個人投資主 ⇒ (8,272名)

**投資口数**  
(63,577口)



個人投資主 ⇒ (40,223口)

## ■主要投資主(投資口数上位20名)

	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投の割合(%) (注1)
1	スターツアメニティー株式会社	6,300	9.90
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,691	4.23
3	スターツコーポレーション株式会社	2,667	4.19
4	株式会社南日本銀行	2,295	3.60
5	資産管理サービス信託銀行(証券投資信託口)	2,014	3.16
6	資産管理サービス信託銀行(金銭信託課税口)	636	1.00
7	－(注2)	511	0.80
8	福岡県医師信用組合	500	0.78
9	マネックス証券株式会社自己	470	0.73
10	知多信用金庫	442	0.69
11	－(注2)	365	0.57
12	大和生命保険株式会社	300	0.47
13	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社	258	0.40
14	日本証券金融株式会社	257	0.40
15	丸高株式会社	250	0.39
16	－(注2)	250	0.39
17	SBIイー・トレード証券株式会社自己融資口	250	0.39
18	東亜貿易株式会社	240	0.37
19	株式会社北陸銀行	230	0.36
20	－(注2)	201	0.31
	合計	21,127	33.20

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

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

- 個人投資主の割合が高い。⇒ 投資主数割合98.42%、投資口数割合63.27%
- スポンサーであるスターツグループの投資口数割合は14.09%

## 第4期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

- 多様なライフスタイル等に裏づけされた賃貸住宅等への投資
- 賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

## スタートグループとの協力関係

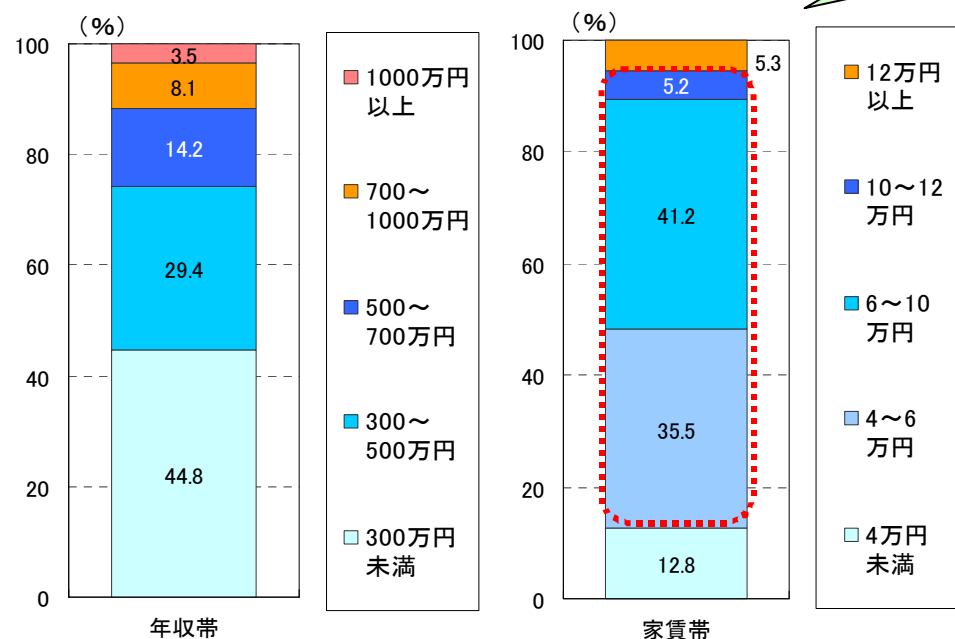
- パイプラインサポート契約及および物件情報提供契約に基づく広範な協力体制
- 外部成長における、物件情報取得、ウェアハウジング機能獲得、開発ノウハウの有効活用
- 内部成長における、プロパティマネジメント能力、リーシング能力の有効活用

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

# 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]



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)

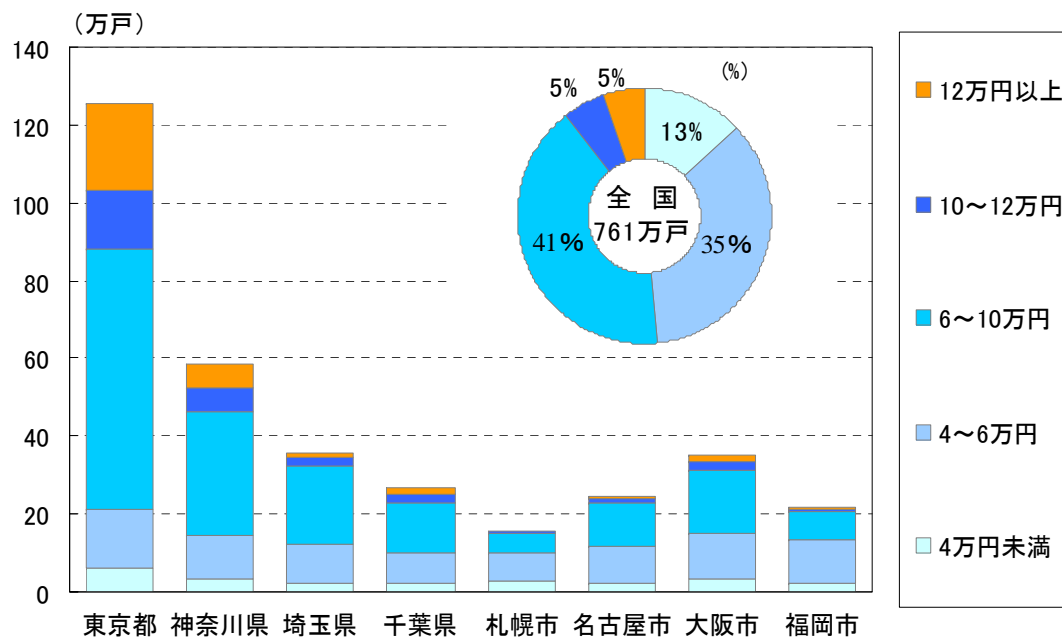
(注)家賃は、専用住宅(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の値です。

## 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。



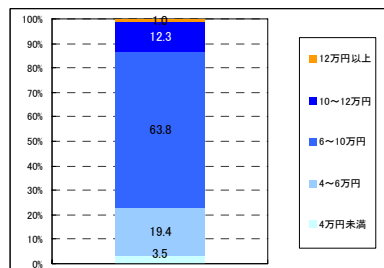
# 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

## ■本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

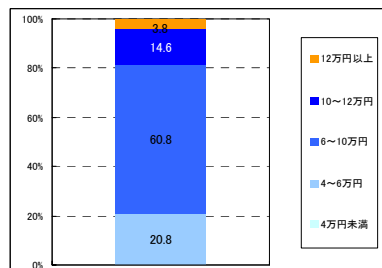
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中堅所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えております。**

## ■本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯

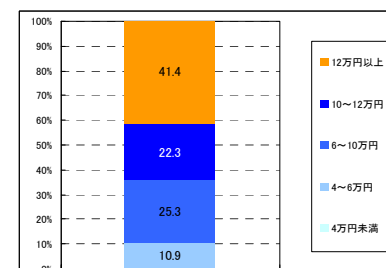
シングルタイプ 1,096戸 / 1,609戸



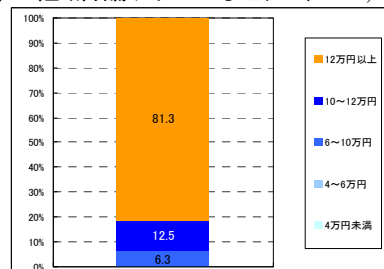
DINKSタイプ 130戸 / 1,609戸



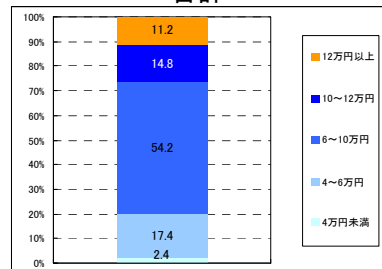
ファミリータイプ 367戸 / 1,609戸



その他(店舗テナントなど) 16戸 / 1,609戸



合計



住戸タイプ別平均賃料

タイプ	平均賃料
シングルタイプ	75,356円
DINKSタイプ	82,373円
ファミリータイプ	117,092円
その他(テナント)	199,367円
全体平均	86,545円

(平成19年10月31日現在)

- 法人が平成19年10月31日時点で保有する賃貸住宅について、シングルタイプは63.8%、DINKSタイプは60.8%が6~10万円の家賃帯になっています。ファミリータイプでは12万円以上の住宅が41.4%を占めています。ポートフォリオ合計としては、**88.8%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75,356円、DINKSタイプ82,373円、ファミリータイプ117,092円、その他<sup>(注2)</sup>199,367円となっており、全体の平均賃料は86,545円です。

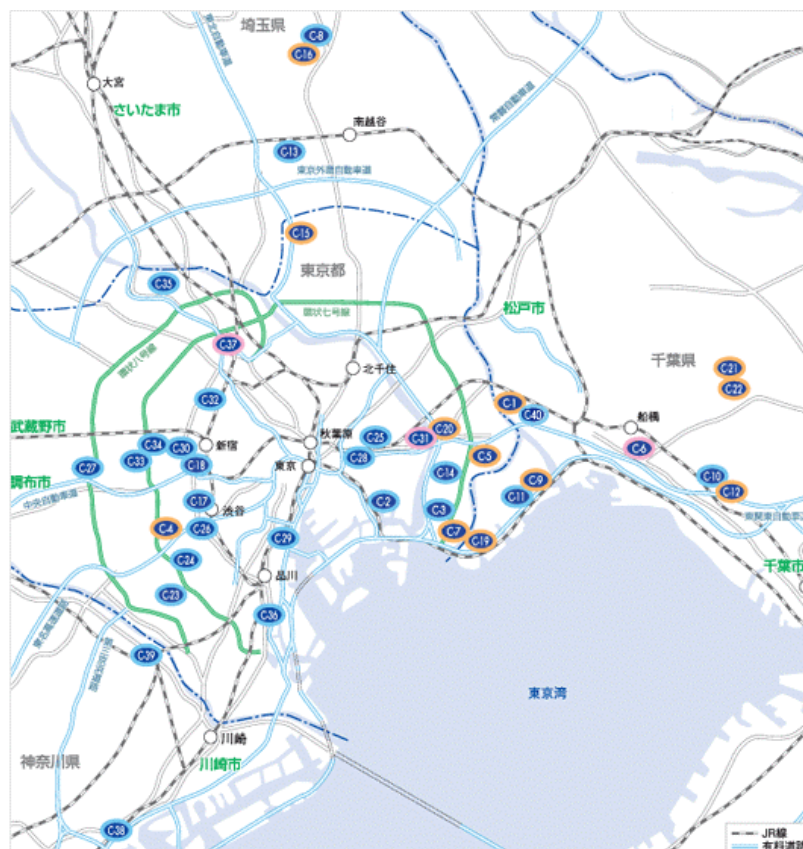
(注1)「平均賃料」とは、各戸の設定賃料の合計を各タイプの戸数合計で除した数値です。また、平成19年10月31日時点において、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料と共益費、空室の部屋に関しては募集中の賃料と共益費を、各タイプ別に合計した数値を設定賃料としています。

(注2)「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。



# ポートフォリオマップ 第4期末(平成19年10月31日)現在

## ■ 取得済資産 首都圏主要都市40物件



## ■ 取得済資産 政令指定都市・地方主要都市13物件



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

# ポートフォリオ一覧 首都圏主要都市40物件(平成19年10月31日現在)

	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 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	4.94	3,322.17	3,322.17	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	2.97	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	3.16	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00%	13.9	平成15年3月1日
C-4	ブレイス三軒茶屋	東京都	555,900	2.55	1,016.75	913.43	9	8	89.84%	14.5	平成2年6月29日
C-5	ガナドール瑞江	東京都	602,600	2.77	2,076.68	2,076.68	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	1.93	1,673.19	1,631.39	31	1	97.50%	16.5	平成3年6月24日
C-7	ベイグランド南葛西	東京都	303,500	1.39	1,045.28	985.52	16	7	94.28%	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	1.19	1,344.74	1,158.06	43	10	86.12%	12.2	平成3年5月31日
C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	1.45	1,218.56	1,218.56	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	1.28	963.00	876.90	34	3	91.06%	12.5	平成1年2月22日
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300	1.32	838.95	838.95	26	6	100.00%	16.7	平成2年2月6日
C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	1.03	1,104.84	1,054.62	22	10	95.45%	10.9	平成1年9月24日
C-13	フィエルデ東川口	埼玉県	206,500	0.95	648.11	627.11	30	14	96.76%	14.8	平成5年3月15日
C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100	1.04	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	0.78	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	0.40	695.81	568.32	12	4	81.68%	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	4.31	890.22	849.62	40	6	95.44%	11.8	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	2.29	527.88	527.88	26	0	100.00%	13.1	平成17年7月22日
C-19	パレス浦安	千葉県	431,400	1.98	1,786.58	1,712.14	21	8	95.83%	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	2.14	1,629.07	1,629.07	27	9	100.00%	19.2	平成3年3月15日
C-21	サンフォレストⅠ	千葉県	383,600	1.76	1,805.76	1,738.88	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	1.56	1,605.12	1,605.12	24	31	100.00%	9.5	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	3.63	808.65	787.37	37	2	97.37%	12.7	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	東京都	772,200	3.55	831.74	831.74	36	2	100.00%	13.9	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	1.56	570.53	570.53	19	0	100.00%	14.0	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	2.14	485.15	485.15	24	1	100.00%	14.7	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	2.09	680.50	680.50	29	1	100.00%	12.2	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	2.04	702.54	702.54	27	5	100.00%	13.3	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	7.06	1,500.57	1,500.57	72	0	100.00%	12.9	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	2.94	849.08	849.08	50	0	100.00%	11.3	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	1.56	853.98	853.98	23	0	100.00%	14.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	1.03	278.36	278.36	17	0	100.00%	12.1	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	3.41	1,040.24	1,040.24	57	0	100.00%	10.1	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	1.27	337.05	337.05	20	0	100.00%	9.7	平成1年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	1.30	587.13	587.13	29	0	100.00%	13.0	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	4.34	959.00	959.00	59	0	100.00%	14.6	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	2.45	1,206.90	1,206.90	30	0	100.00%	11.1	平成1年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	1.11	445.16	445.16	27	0	100.00%	18.5	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	2.92	759.00	759.00	46	0	100.00%	14.2	昭和63年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	1.41	602.39	556.63	25	3	92.40%	8.7	平成16年1月9日
			19,371,100	89.00	41,360.11	40,377.41	1,254	249	97.62%		

# ポートフォリオ一覧 政令指定都市・地方主要都市13物件（平成19年10月31日現在）

	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 駐車場台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
G-1	α ネクスト本通	北海道	386,000	1.77	2,624.93	2,624.93	67	37	100.00%	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	1.07	1,183.47	1,183.47	34	5	100.00%	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	0.94	1,453.27	1,453.27	28	16	100.00%	11.7	平成3年10月21日
G-4	α ネクスト元町	北海道	148,700	0.68	1,120.81	1,120.81	35	9	100.00%	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	0.39	907.29	907.29	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	0.39	415.30	415.30	19	0	100.00%	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	0.37	411.50	411.50	19	0	100.00%	1.2	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.85	1,101.56	1,029.13	44	6	93.42%	12.8	平成18年3月15日
G-9	コローレ	福岡県	208,500	0.96	1,140.00	1,140.00	16	16	100.00%	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	0.69	1,414.96	1,414.96	38	21	100.00%	0.6	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	1.26	619.68	546.20	10	8	88.14%	12.2	平成18年3月27日
G-12	α ネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.24	296.61	296.61	9	4	100.00%	10.4	平成3年11月27日
			2,315,500	10.64	12,689.38	12,543.47	338	128	98.85%		
R-1	α ネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.36	695.06	654.56	17	8	94.17%	13.0	平成3年8月31日
			77,900	0.36	695.06	654.56	17	8	94.17%	13.0	
	ポートフォリオ合計		21,764,500	100.00	54,744.55	53,575.44	1,609	385	97.86%	-	

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含まない）を記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「パス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの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との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「稼働率」には、平成19年10月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

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

(注6) 全物件において、地震保険に加入しております。

(注7) 「築年月日」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8) 第3期中に取得した「C-40プロシード本八幡」を除く52物件のPML値は8.1%となっております。

## 第5期の物件取得

## 第5期物件取得のポイント

### ■ 新規開発物件を中心とした資産取得によるポートフォリオの平均築年数の改善

- ①物件数 第4期末53物件 → 73物件(公募増資により20物件を取得)
- ②不動産取得価格 第4期末217.6億円 → 364.2億円(146.6億円を取得)
- ③新築物件(築1年以内の物件)を9物件組入れ(平均築年数<sup>(注)</sup> 10.70年 → 8.87年)
- ④スタートズグループ開発物件4物件(足立区1件、調布市1件、名古屋市2件)組入れ

(注)平均築年数は、平成19年11月30日時点における各物件の築年数を加重平均した数値を記載しています。

### ■ スタートズグループの開発ノウハウを集約したプロシード西新井の取得

- ①東武伊勢崎線西新井駅前の日清紡績株式会社工場跡地再開発内の、独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅開発・運営事業者の公募プロポーザル案件の取得
- ②免震構造・次世代型オール電化システムを採用
- ③女性の視点で開発したDINKS向けマンション「オザリア」
- ④ペットと一緒に暮らす環境を整備したペット対応マンション「アルティア」

### ■ 政令指定都市・地方主要都市での開発物件取得による地域別ポートフォリオの向上

- ①政令指定都市・地方主要都市で5棟23.9億円(取得物件に占める割合16.3%)を取得
- ②名古屋市・福岡市という政令指定都市の4物件のほかに、水戸市ではじめての取得
- ③今後は、名古屋市・福岡市だけでなく、京阪神地域での物件取得の検討を積極化

### ■ EPSの維持

ポートフォリオの質を大幅に向上させつつ、第4期の分配金配当水準を維持



# ポートフォリオマップ 第5期資産取得後(平成19年12月1日現在)

首都圏主要都市



政令指定都市・地方主要都市



第4期以前に取得した資産

■ シングルタイプ

■ DINKSタイプ

■ ファミリータイプ

第5期取得資産

★ シングルタイプ

★ DINKSタイプ

★ ファミリータイプ

# 第5期取得資産一覧

	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 駐車場台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-41	プロシード西新井 (注8)	東京都	5,172,000	35.27	19,890.60	-	289	146	-	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	3.14	764.48	764.48	26	0	100.00%	13.8	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	1.07	518.31	470.09	20	2	90.70%	14.8	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原 (注9)	東京都	1,141,000	7.78	3,061.94	2,702.03	54	35	88.25%	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	1.83	483.43	416.75	29	0	86.21%	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	1.97	449.96	433.89	28	0	96.43%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	3.25	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	4.99	1,279.93	1,140.37	44	5	89.10%	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	4.70	1,391.55	981.20	47	0	70.51%	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	2.26	659.68	-	24	3	-	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	3.63	996.44	946.48	40	0	94.99%	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	6.01	1,630.24	1,520.34	104	2	93.26%	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	3.76	1,218.81	1,091.27	76	0	89.54%	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	2.43	855.00	701.10	50	4	82.00%	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	1.60	741.24	526.28	29	7	71.00%	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計 (a)			12,272,100	83.69	34,681.09	12,433.76	907	204	87.99%	-	-
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	5.40	1,958.44	1,051.36	77	11	53.68%	5.6	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	2.11	922.40	892.08	30	4	96.71%	10.4	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	3.09	1,312.29	1,287.50	46	10	98.11%	0.7	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	3.09	1,128.92	883.95	50	8	78.30%	1.8	平成9年3月21日
政令指定主要都市小計 (b)			2,008,200	13.69	5,322.05	4,114.89	203	33	77.32%	-	-
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	2.62	1,223.83	1,223.83	36	7	100.00%	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計 (c)			383,700	2.62	1,223.83	1,223.83	36	7	100.00%	-	-
第5期取得資産合計 (a) + (b) + (c)			14,664,000	100.00	41,226.97	17,772.48	1,146	244	85.95%	-	-

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な面積（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、「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3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「稼働率」には、平成19年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。基礎データは、資産の前所有者から提供されたものを記載しています。

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

(注6) 全物件において、地震保険に加入しております。

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

(注8) C-41プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また、C-41プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。

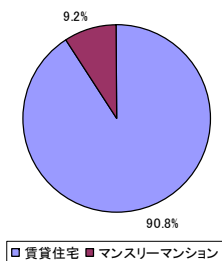
(注9) C-44プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

(注10) C-41プロシード西新井およびC-50プロシード行徳駅前、平成19年7月31日時点では、未竣工および竣工直後のため賃貸面積及び稼働率を「-」と記載しています。また、そのため、首都圏主要都市小計(a)、第5期取得資産合計(①)およびポートフォリオ総合計(①+②)の稼働率においては、当該2物件を控除して計算し、記載しています。

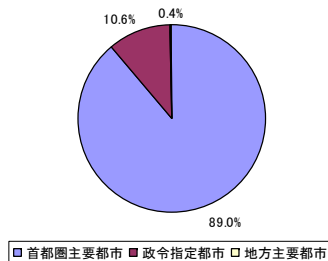
# ポートフォリオデータ

## ■第4期末資産 ポートフォリオ ～取得価格 21,764百万円(53物件)

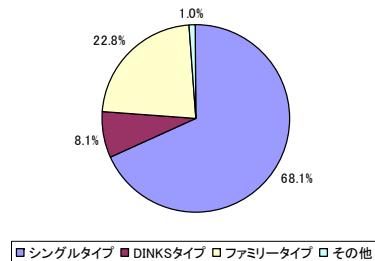
用途別(価格比率)



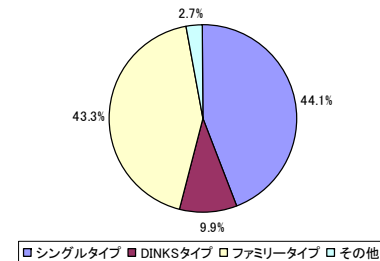
地域別(価格比率)



住戸タイプ別(住戸比率)

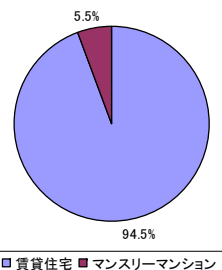


住戸タイプ別(面積比率)

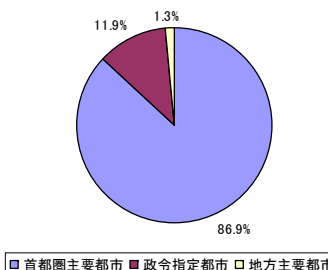


## ■第5期物件取得後資産 ポートフォリオ ～取得価格 36,428百万円(73物件)

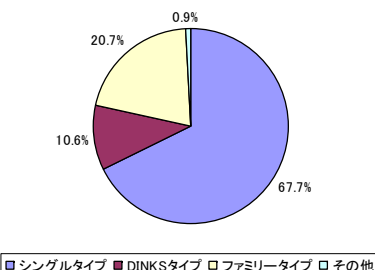
用途別(価格比率)



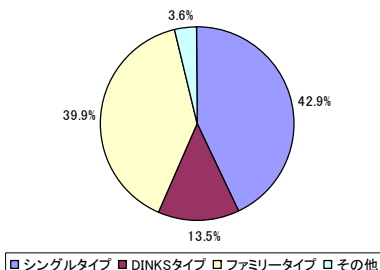
地域別(価格比率)



住戸タイプ別(住戸比率)



住戸タイプ別(面積比率)





# スタートアップでの開発 ウェアハウジングによる取得

## C-41 プロシード西新井

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



### ■物件概要

所在地： 東京都足立区西新井栄町一丁目  
構造/階数： (A棟)RC/14F・(B棟)RC/10F  
(集会所棟)S/2F・(保育所棟)S/2F  
敷地面積： 9,900.04㎡  
延床面積： 22,008.98㎡  
総賃貸可能戸数： 289戸  
総賃貸可能駐車台数： 146台

### ■建物の特徴

#### ポイント1:敷地内に認可保育所設置

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



#### ポイント2:次世代型オール電化システム

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



#### ポイント3:災害対策型賃貸マンション

災害時でも安心で安全な暮らしをサポートする「高床免震システム」(特許番号第3730655号:スタートアップ株式会社)を採用しています。災害時には、敷地内の井戸の水を地域コミュニティに提供し、防災の拠点となる建物を目指しています。



#### ポイント4:カードキーシステム採用

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



#### ポイント5:ペット対応マンション「アルティア」

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

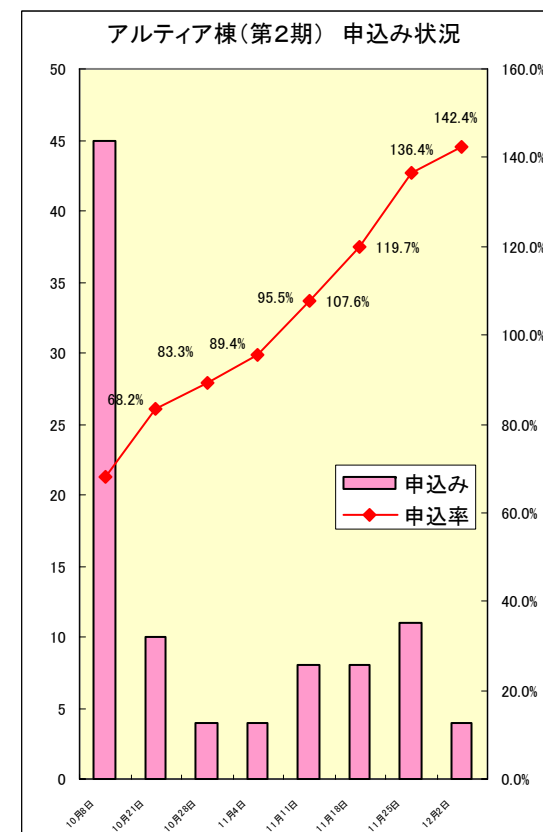
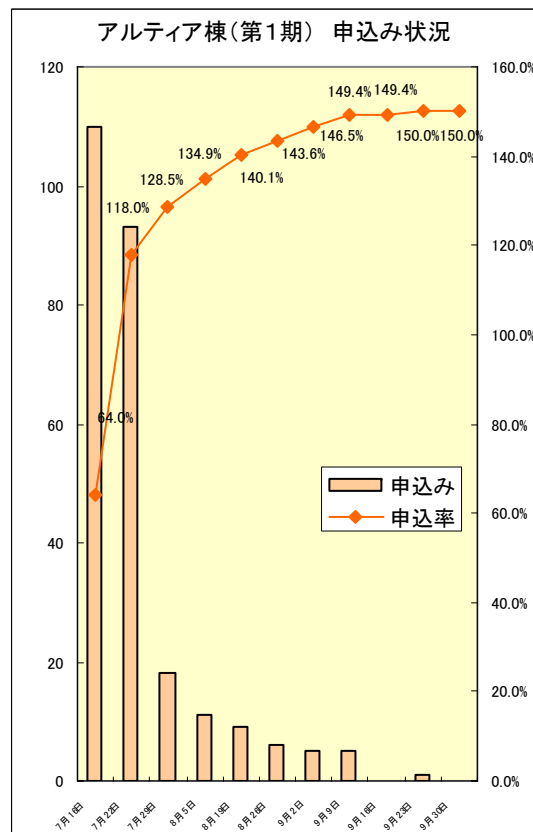
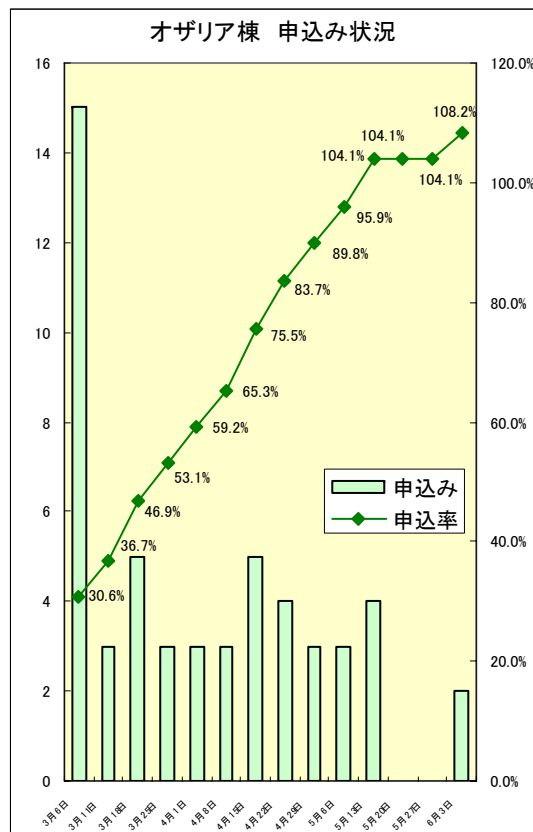


#### ポイント6:女性の視点の賃貸マンション

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



# プロシード西新井のリーシング活動のまとめ



(注) 上記の各グラフは成約達成した居室数を示しているのではなく、募集開始後入居希望者からの申し込み件数の累計を示しています。実際には同じ住居に申込みを入れたり、申込み後にキャンセルを行う入居者がいたため、申込率が100%を超える数値となっています。

- ① プロシード西新井は総賃貸可能戸数が289戸と多いため、3期に分けてリーシングを行いました。
- ② 物件専用ホームページ・情報誌・ピタットハウス各店舗といった不動産賃貸店舗「ピタットハウス」の有するリーシング資源を効率的に活用したため、それぞれの期の募集居室について、募集を開始した後3ヶ月程度で全てが成約となりました。

# 第5期取得資産の概要 I 【スタートズグループの開発物件】



## C-42 プロシード調布

所在地 東京都調布市布田一丁目  
構造 / 階数 RC/10F  
敷地面積 164.01㎡  
延床面積 895.46㎡  
総賃貸可能戸数 26  
総賃貸可能駐車台数 0

### ■特徴

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



## G-13 プロシード新栄

所在地 愛知県名古屋市中区新栄一丁目  
構造 / 階数 RC/12F  
敷地面積 424.86㎡  
延床面積 2,483.99㎡  
総賃貸可能戸数 77  
総賃貸可能駐車台数 11

### ■特徴

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



## C-50 プロシード行徳駅前

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

### ■特徴

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



## G-14 プロシード千代田

所在地 愛知県名古屋市中区千代田二丁目  
構造 / 階数 RC/11F  
敷地面積 224.33㎡  
延床面積 1,084.85㎡  
総賃貸可能戸数 30  
総賃貸可能駐車台数 4

### ■特徴

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

## 第5期取得資産の概要Ⅱ【一般流通物件】



C-48 プロシード柏エスト

所在地 千葉県柏市柏三丁目  
構造 / 階数 RC/9F  
敷地面積 452.56㎡  
延床面積 1,491.01㎡  
総賃貸可能戸数 44  
総賃貸可能駐車台数 5



C-51 プロシード船橋本町

所在地 千葉県船橋市本町六丁目  
構造 / 階数 RC/6F  
敷地面積 389.74㎡  
延床面積 1,217.18㎡  
総賃貸可能戸数 40  
総賃貸可能駐車台数 0



C-49 プロシード柏ノール

所在地 千葉県柏市柏五丁目  
構造 / 階数 RC/7F  
敷地面積 495.23㎡  
延床面積 1,676.31㎡  
総賃貸可能戸数 47  
総賃貸可能駐車台数 0



R-2 プロシード水戸

所在地 茨城県水戸市大町三丁目  
構造 / 階数 RC/8F  
敷地面積 352.77㎡  
延床面積 1,345.71㎡  
総賃貸可能戸数 36  
総賃貸可能駐車台数 7



# 第5期取得資産の概要Ⅲ【一般流通物件】

## C-43 プロシードTX六町



所在地 東京都足立区東保木間一丁目  
構造 / 階数 RC/4F  
敷地面積 361.00㎡  
延床面積 564.17㎡  
総賃貸可能戸数 20  
総賃貸可能駐車台数 2

## C-46 プロシード千歳烏山



所在地 東京都世田谷区上祖師谷二丁目  
構造 / 階数 RC/4F  
敷地面積 314.41㎡  
延床面積 489.96㎡  
総賃貸可能戸数 28  
総賃貸可能駐車台数 0

## C-44 プロシード中河原 (A)一番館／(B)二番館



所在地 東京都府中市分梅町五丁目  
構造 / 階数 (A)RC/5F・(B) RC/3F  
敷地面積 3,346.69㎡  
延床面積 (A)1,930.18㎡  
(B)1,350.36㎡  
総賃貸可能戸数 54  
総賃貸可能駐車台数 35

## C-47 プロシード三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀三丁目  
構造 / 階数 RC/5F  
敷地面積 495.88㎡  
延床面積 949.44㎡  
総賃貸可能戸数 47  
総賃貸可能駐車台数 0

## C-45 プロシード大泉学園



所在地 東京都練馬区東大泉四丁目  
構造 / 階数 RC/4F  
敷地面積 330.67㎡  
延床面積 616.52㎡  
総賃貸可能戸数 29  
総賃貸可能駐車台数 0

## C-52 プロシード西川口



所在地 埼玉県川口市並木四丁目  
構造 / 階数 SRC/10F  
敷地面積 533.81㎡  
延床面積 2,123.24㎡  
総賃貸可能戸数 104  
総賃貸可能駐車台数 2

## 第5期取得資産の概要Ⅳ【一般流通物件】



C-53 プロシード弘明寺

所在地 神奈川県横浜市中里一丁目  
構造 / 階数 RC/4F  
敷地面積 801.63㎡  
延床面積 1,505.86㎡  
総賃貸可能戸数 76  
総賃貸可能駐車台数 0



G-15 プロシード福岡高宮

所在地 福岡県福岡市南区野間一丁目  
構造 / 階数 RC/10F  
敷地面積 338.62㎡  
延床面積 1,425.05㎡  
総賃貸可能戸数 46  
総賃貸可能駐車台数 10



C-54 プロシード鶴ヶ峰

所在地 神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目  
構造 / 階数 RC/5F(B1F)  
敷地面積 768.10㎡  
延床面積 941.76㎡  
総賃貸可能戸数 50  
総賃貸可能駐車台数 4



G-16 プロシード大濠公園

所在地 福岡県福岡市中央区荒戸一丁目  
構造 / 階数 RC/7F  
敷地面積 370.08㎡  
延床面積 1,187.75㎡  
総賃貸可能戸数 50  
総賃貸可能駐車台数 8



C-55 プロシード相模大塚

所在地 神奈川県大和市桜森二丁目  
構造 / 階数 RC/4F  
敷地面積 664.00㎡  
延床面積 820.12㎡  
総賃貸可能戸数 29  
総賃貸可能駐車台数 7

## 今後の運用方針

## 第5期の運用状況の予想

	第2期実績	第3期実績	第4期実績	第5期予想	前期比
営業期間	自:平成18年 5月 1日 至:平成18年10月31日	自:平成18年11月 1日 至:平成19年 4月30日	自:平成19年 5月 1日 至:平成19年 10月31日	自:平成19年11月 1 至:平成20年 4月30日	—
実質運用日数	184日	181日	184日	182日	△ 2日(△ 1.1%)
取得価格合計	12,584百万円	21,764百万円	21,764百万円	36,428百万円	14,664百万円(+67.4%)
物件数	36棟	53棟	53棟	73棟	20棟(+37.7%)
期末稼働率	95.1%	95.6%	97.8%	—	—
総賃貸可能面積	42,055.23㎡	54,744.55㎡	54,744.55㎡	95,971.52㎡	41,226.97㎡(+75.3%)
営業収益	564百万円	836百万円	826百万円	1,471百万円	645百万円(+78.1%)
経常利益	219百万円	370百万円	346百万円	586百万円	240百万円(+69.4%)
当期純利益	218百万円	369百万円	345百万円	585百万円	240百万円(+69.6%)
1口当たり分配金	5,927円	5,812円	5,437円	5,424円	△ 13円 (△ 0.2%)
発行済み口数	36,877口	63,577口	63,577口	107,977口	44,400口 (+69.8%)

(注1) 表中および欄外に「百万円」単位の項目は、十万円を台切り捨てて表記しています。

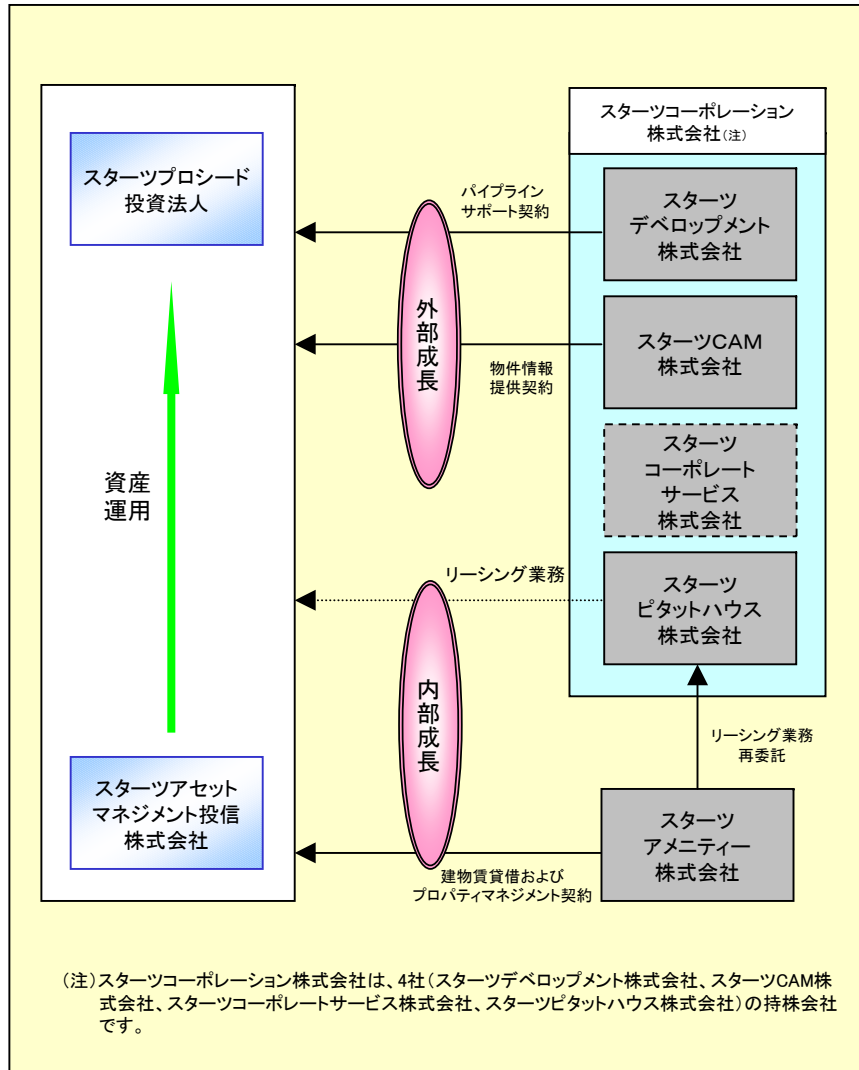
(注2) 上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益および1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得または売却不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、変動する可能性があります。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

### <第5期の運用状況の予想の前提条件>

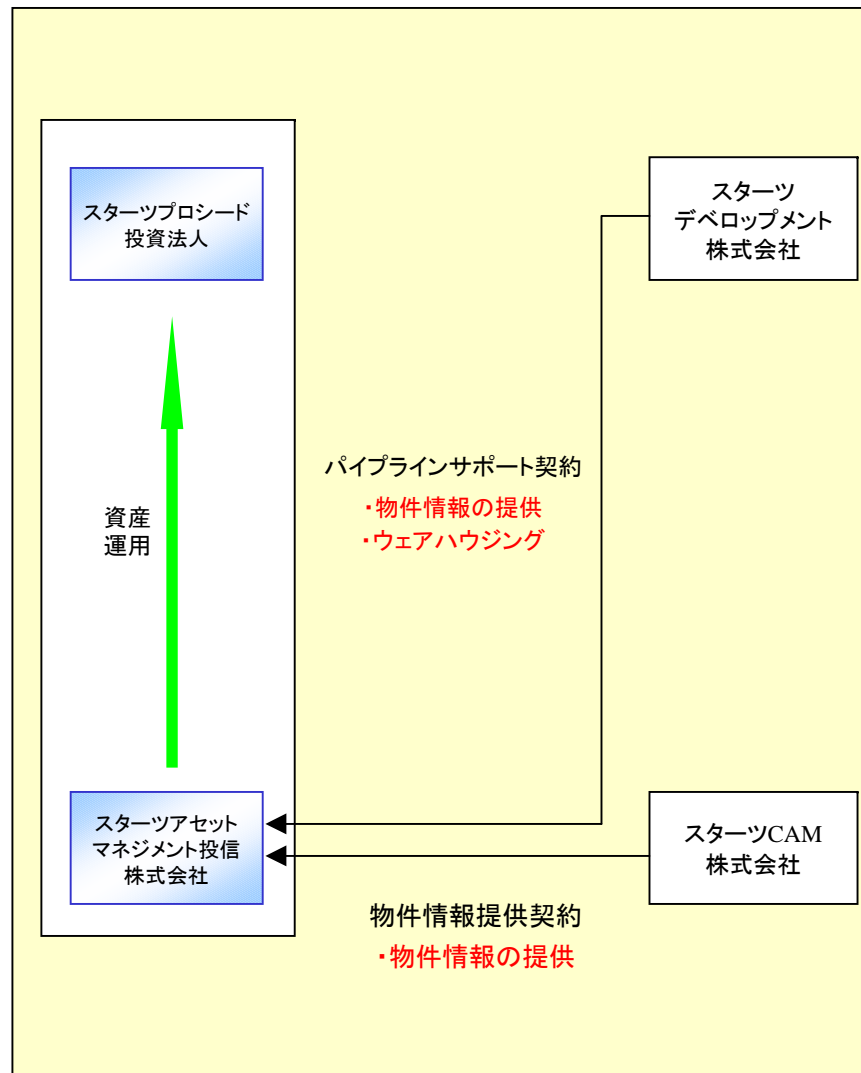
- 物件数:第4期末までに保有している53物件に、平成19年11月30日に取得した20物件を加えた73物件を前提。
- 減価償却費:約256百万円を想定。
- 支払利息:約152百万円を想定。



## ■スタートグループとの協力関係



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



### ✓ 物件情報の提供

- スターツデベロップメント株式会社およびスタート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

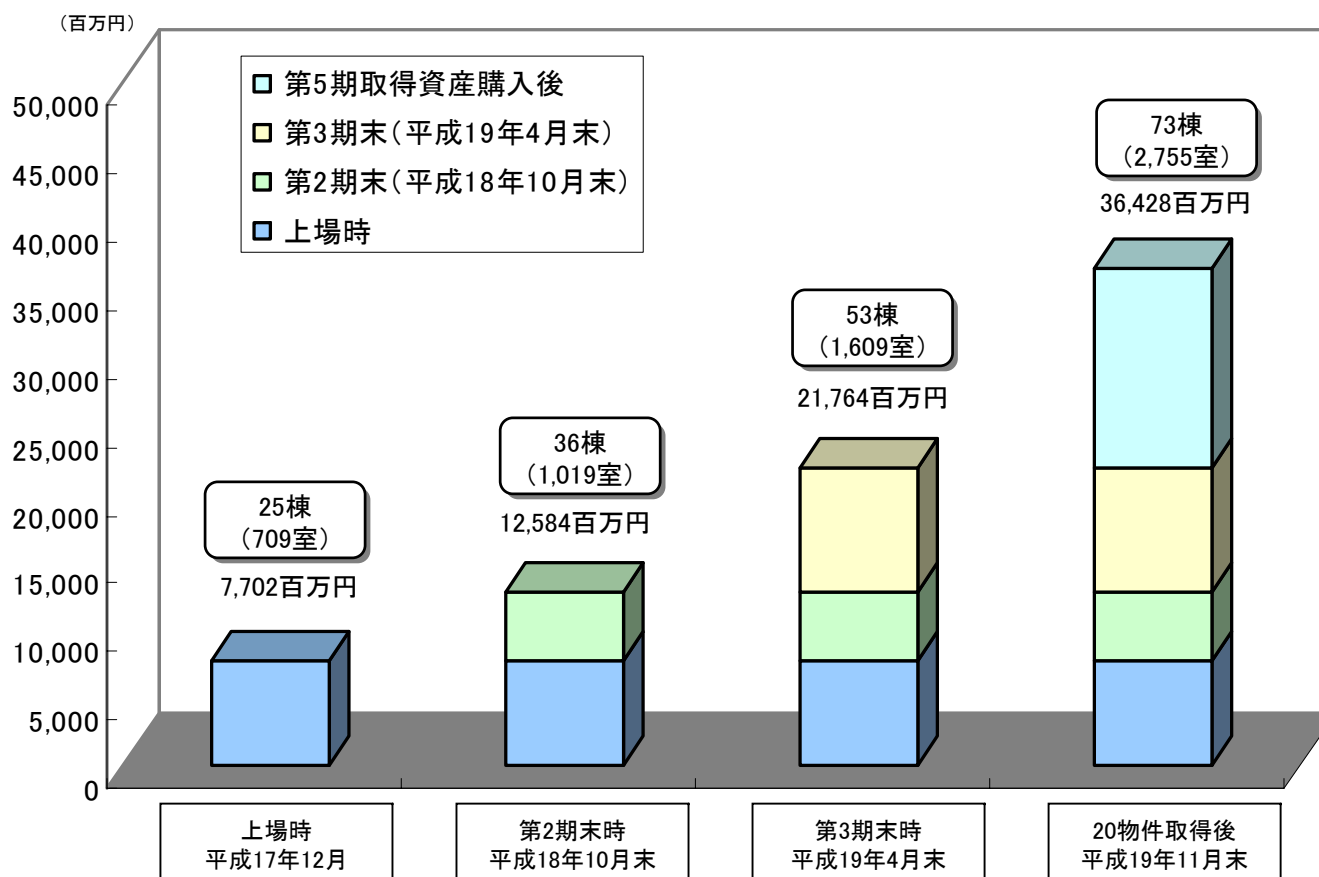
- 開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタートデベロップメント株式会社が取得予定資産を保有します。
- 用地の取得から建物建設期間中の開発リスクを負担します。

### ✓ 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。

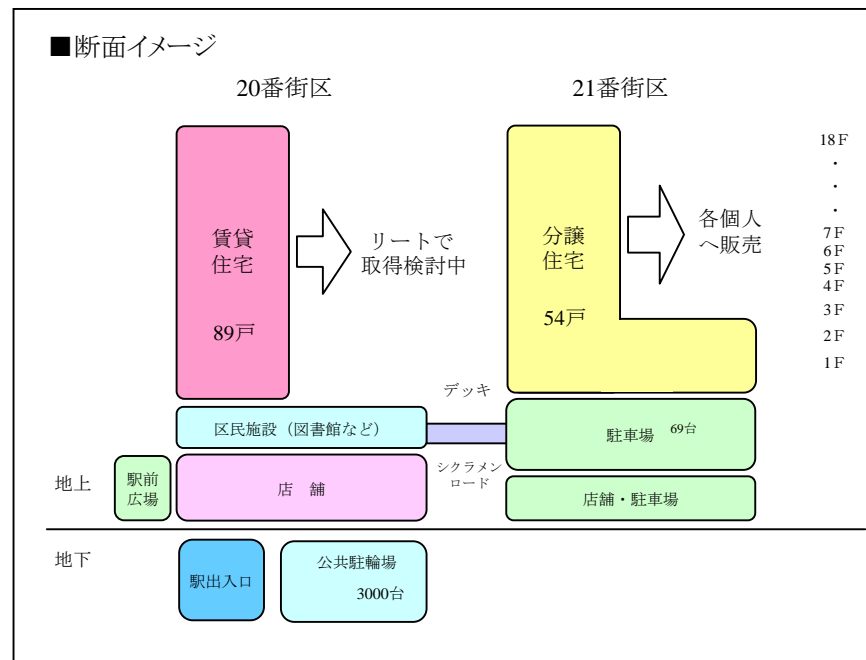
## 外部成長の過程

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



(注) 表中の「百万円」単位の項目は、十万円台を切り捨てて表記しています。

# 大規模プロジェクト ～篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト(平成20年5月竣工予定)～



## 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

## 21番街区 地上18階／11,144㎡

駐車場、商業・業務施設、分譲住宅

### ■ 特徴・アピールポイント

今後発展の見込まれる篠崎駅周辺エリアの中心

都営新宿線篠崎駅と地下道直通

駅前の賑わいを誘発する駅前広場の設置

図書館をはじめとした区民施設との合築

生鮮食料品スーパーの出店による利便性の確保



# 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357店舗(平成19年9月30日現在)の「ピタットハウス」ネットワークを活用し、稼働率の上昇およ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

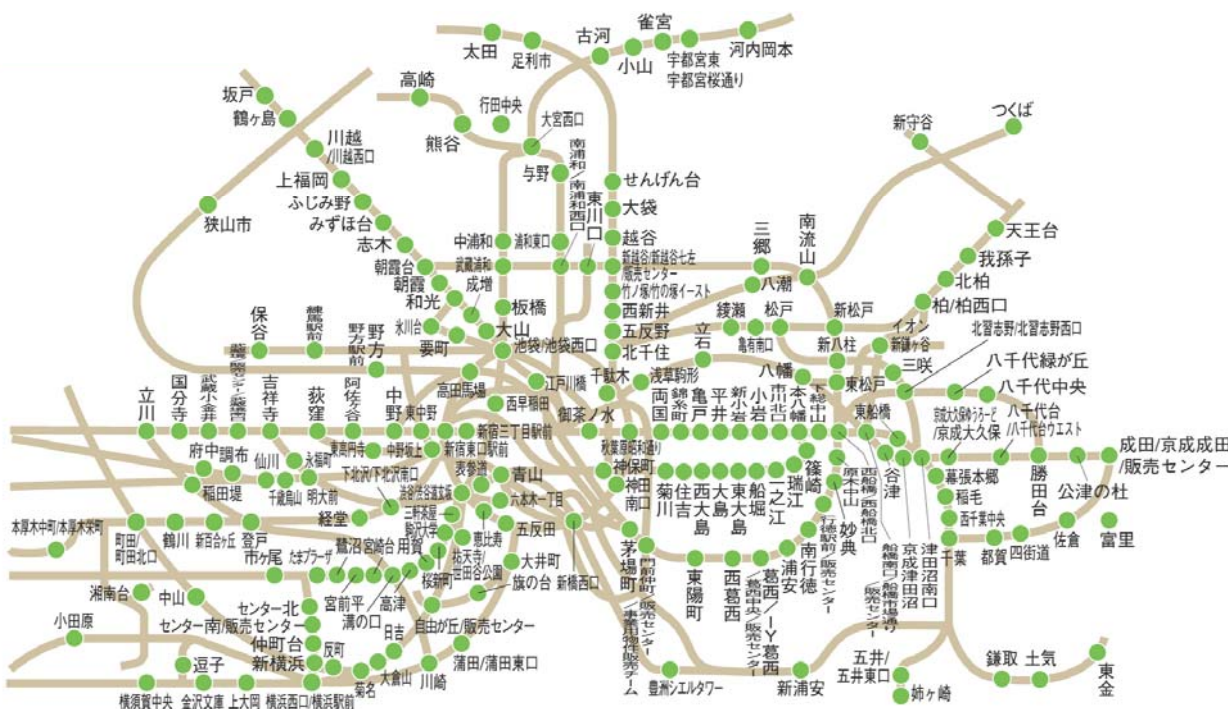
※リーシング業務は、スタートアメニティー株式会社からの再委託を受けて行ないます。



# 不動産営業店舗「ピタットハウス」のネットワーク

## 首都圏店舗網

全国 357店舗  
首都圏 222店舗

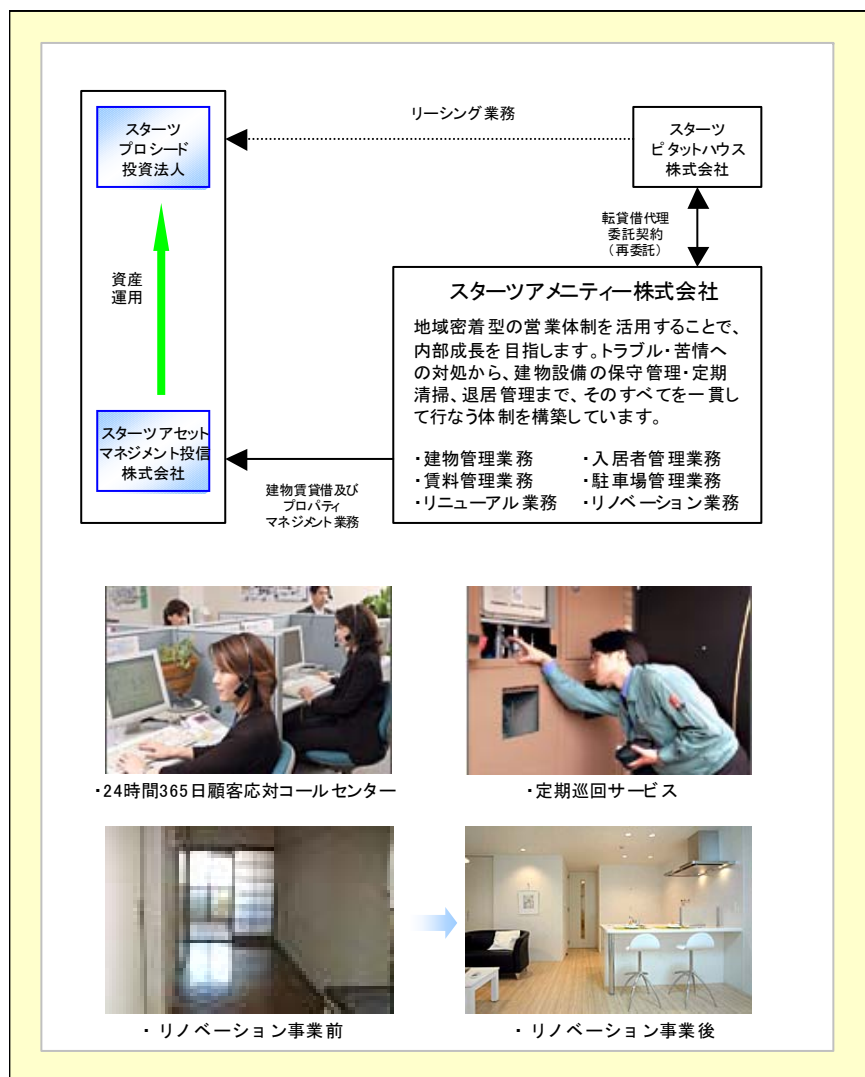


## 全国店舗網



(平成19年9月30日現在)

## 内部成長戦略② ～スタートアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託～



✓ 賃貸住宅管理戸数約22万2,000戸(平成19年10月31日現在)の管理実績に裏付けられましたスタートアメニティー株式会社が担当しています。入居者に対してきめ細やかな各種サービスを提供し、**入居者満足度の向上**、ひいては**稼働率の向上**を目指しています。

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

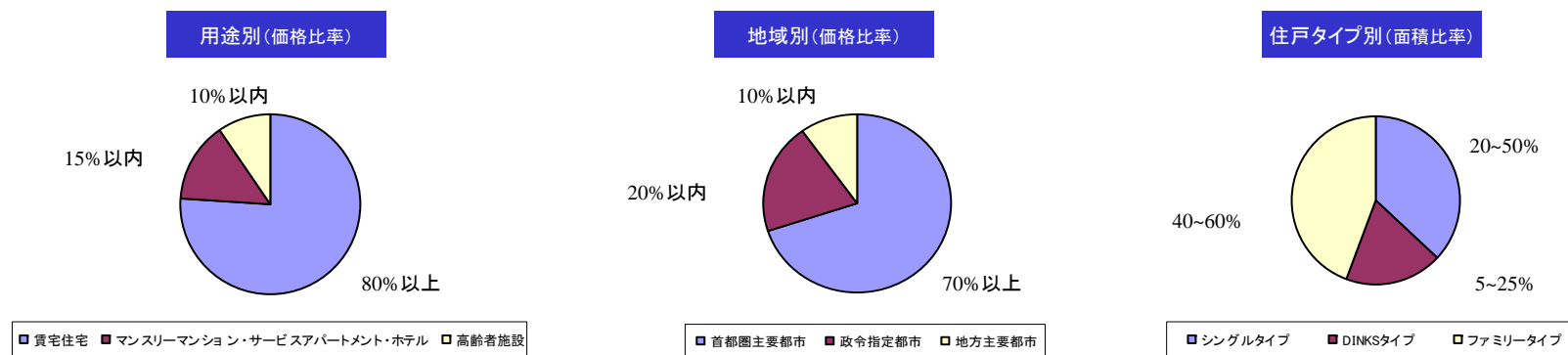
## 参考資料



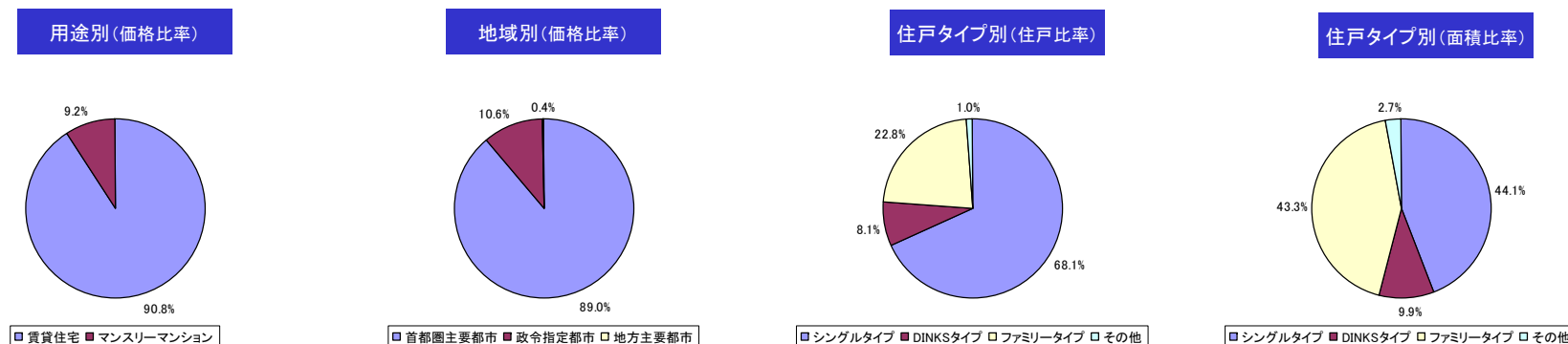
## 第4期運用実績

# ポートフォリオデータ

## ■目標ポートフォリオ比率

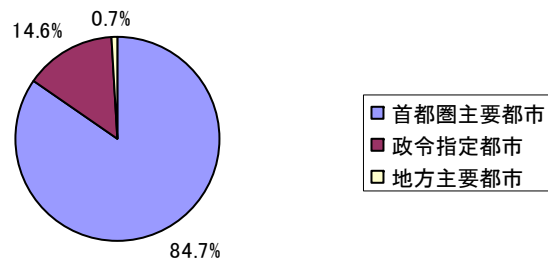


## ■第4期末資産 ポートフォリオ 取得価格 21,764百万円(53物件)

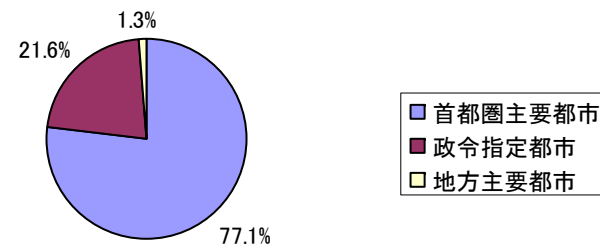


# 運用資産の分析(エリア別)

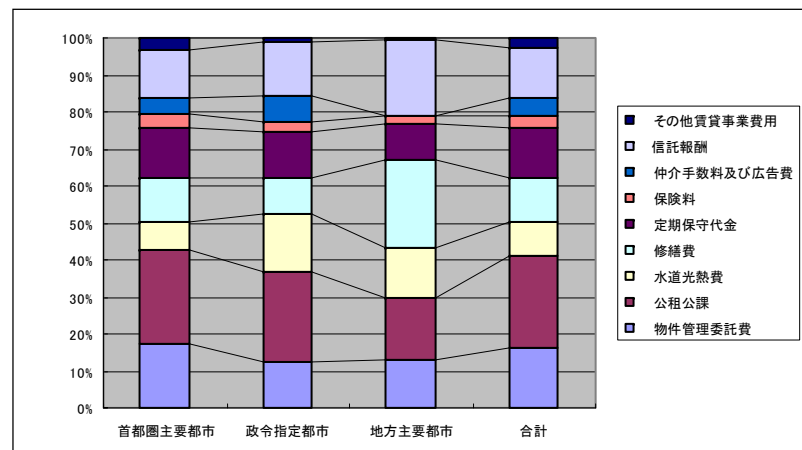
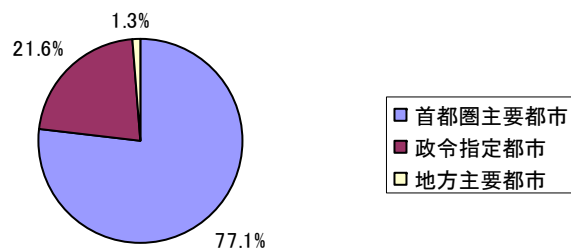
(A) 賃貸事業収益



(B) 賃貸事業費用

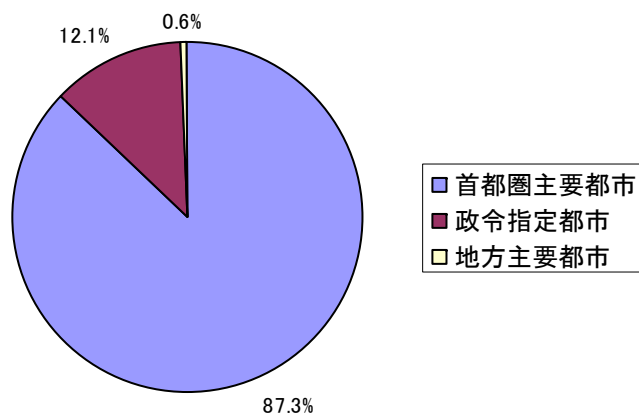


(C) 賃貸事業収支=(A)-(B)

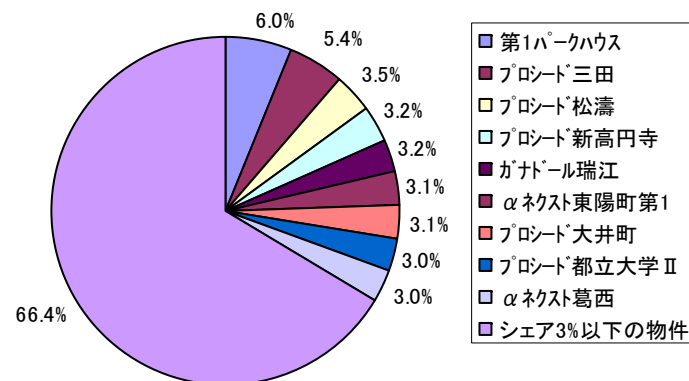


# 運用資産のNOI(Net Operation Income)比較

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



- 首都圏主要都市は、地域別ポートフォリオの割合よりもやや下回り、政令指定都市は、地域別ポートフォリオの割合よりもやや上回った。
- ポートフォリオに占める割合は3%～6%の物件が9物件、3%未満の物件が44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4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)	19,371,100	2,315,500	77,900	21,764,500
総賃貸可能戸数	1,254戸	338戸	17戸	1,609戸
(A)賃貸事業収益	699,751	120,923	5,904	826,579
賃貸料収入	680,674	114,918	5,429	801,022
その他収入	19,077	6,004	474	25,556
(B)賃貸事業費用	113,712	31,893	1,947	147,553
物件管理委託費	19,435	3,985	249	23,670
公租公課	28,852	7,756	326	36,935
水道光熱費	8,574	4,914	261	13,750
修繕費	13,711	3,129	463	17,304
定期保守代金	15,527	3,986	195	19,709
保険料	3,997	956	38	4,992
仲介手数料及び広告費	5,247	2,166	0	7,413
信託報酬	14,810	4,625	400	19,835
その他賃貸事業費用	3,556	372	13	3,942
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	586,038	89,029	3,956	679,025
(D)減価償却	84,582	19,616	496	104,695
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	501,456	69,413	3,460	574,329
(F)資本的支出	84,087	7,156	0	91,243
(G)NCF=(C)-(F)	501,951	81,873	3,956	587,781

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位：千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ①

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名称	第1ハーハウス	αネクスト東陽町第1	αネクスト葛西	プレイス三軒茶屋	カナル瑞江
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	47,377	23,292	25,606	18,686	27,567
賃貸料収入	45,468	23,137	25,549	17,291	26,270
その他収入	1,908	155	56	1,394	1,297
(B)賃貸事業費用	6,700	2,126	5,385	4,833	5,709
物件管理委託費	2,162	111	1,628	855	1,230
公租公課	1,364	1,310	1,455	925	2,083
水道光熱費	412	0	343	771	565
修繕費	515	60	142	11	167
定期保守代金	1,068	119	1,240	1,002	823
保険料	250	110	144	136	191
仲介手数料及び広告費	10	0	0	552	20
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	519	13	31	213	228
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	40,676	21,166	20,220	13,852	21,857
(D)減価償却	6,081	4,321	5,013	1,648	2,650
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	34,594	16,845	15,207	12,203	19,207
(F)資本的支出	0	0	0	0	7,000
(G)NCF=(C)-(F)	40,676	21,166	20,220	13,852	14,857

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。



# 各物件の収益状況(第4期実績) ②

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名称	リバーサイドヨロズヤ	ヘイクラシテ 南葛西	αネクストせんげん台第3	サンハイツ行徳	αネクスト本郷第6
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	21,744	14,145	15,154	13,967	14,440
賃貸料収入	20,505	12,629	14,521	13,664	13,256
その他収入	1,238	1,516	633	303	1,184
(B)賃貸事業費用	4,033	4,130	3,919	2,287	3,497
物件管理委託費	970	592	673	662	618
公租公課	637	1,159	883	384	357
水道光熱費	765	387	279	141	860
修繕費	146	368	451	193	459
定期保守代金	712	844	717	270	385
保険料	154	111	109	70	77
仲介手数料及び広告費	150	252	30	0	0
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	96	13	375	165	374
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,710	10,015	11,235	11,679	10,943
(D)減価償却	2,410	1,638	1,648	1,109	1,255
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	15,300	8,376	9,586	10,569	9,687
(F)資本的支出	0	3,402	0	0	147
(G)NCF=(C)-(F)	17,710	6,613	11,235	11,679	10,796

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ③

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名称	ウイラージュ南行徳	スカイホーム本郷	フィエテ東川口	αネクスト船堀第4	ライフステージョール*
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	13,785	11,460	10,257	9,801	8,061
賃貸料収入	12,909	11,223	10,035	9,163	7,965
その他収入	876	237	222	638	96
(B)賃貸事業費用	2,489	2,088	3,213	3,616	2,001
物件管理委託費	615	538	468	419	382
公租公課	391	404	725	411	620
水道光熱費	185	107	315	1,401	93
修繕費	119	113	528	461	135
定期保守代金	481	335	456	318	219
保険料	76	87	73	42	78
仲介手数料及び広告費	81	10	208	0	10
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	139	92	37	162	61
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	11,295	9,371	7,044	6,185	6,059
(D)減価償却	1,086	1,024	1,013	747	857
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	10,209	8,346	6,030	5,437	5,202
(F)資本的支出	0	0	0	0	0
(G)NCF=(E)-(F)	11,295	9,371	7,044	6,185	6,059

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ④

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名称	αNせんげん台第2番	プロシード松濤	プロシード参宮橋	ハレス浦安	ワコー新小岩Ⅱ
物件写真					
取得価格(千円)	86,700	937,400	497,600	431,400	465,200
所在地	越谷市千間台西五丁目	渋谷区松濤二丁目	渋谷区代々木三丁目	浦安市富士見一丁目	江戸川区松島二丁目
構造	S/3F	RC/12F	RC/7F	RC/5F	RC/7F
建築時期	平成3年4月3日	平成17年11月18日	平成17年7月22日	平成4年6月4日	平成3年3月15日
総賃貸可能戸数	12戸	40戸	26戸	21戸	27戸
(A)賃貸事業収益	5,398	29,137	14,501	22,554	23,513
賃貸料収入	5,180	27,785	13,819	21,312	22,401
その他収入	217	1,351	681	1,241	1,111
(B)賃貸事業費用	1,405	5,051	3,450	4,232	5,813
物件管理委託費	248	1,294	634	1,047	1,094
公租公課	314	660	442	617	1,274
水道光熱費	44	410	146	373	405
修繕費	116	209	153	457	831
定期保守代金	148	1,191	758	832	1,167
保険料	55	106	42	145	155
仲介手数料及び広告費	0	650	845	219	377
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	77	162	62	174	142
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,992	24,085	11,050	18,322	17,699
(D)減価償却	553	3,382	1,280	1,782	1,752
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	3,439	20,703	9,770	16,539	15,947
(F)資本的支出	0	0	399	1,669	111
(G)NCF=(C)-(F)	3,992	24,085	10,651	16,652	17,588

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑤

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名称	サンフォレストⅠ	サンフォレストⅡ	プロシード都立大学	プロシード都立大学Ⅱ	プロシード本所吾妻橋
物件写真					
取得価格(千円)	383,600	339,000	790,400	772,200	339,800
所在地	八千代市緑が丘二丁目	八千代市緑が丘二丁目	目黒区八雲一丁目	目黒区平町一丁目	墨田区東駒形四丁目
構造	RC/3F	RC/3F	RC/11F	RC/7F	RC/7F
建築時期	平成9年2月12日	平成9年2月12日	平成18年3月13日	平成18年9月7日	平成18年7月7日
総賃貸可能戸数	27戸	24戸	37戸	36戸	19戸
(A)賃貸事業収益	18,108	15,711	24,104	21,492	11,322
賃貸料収入	17,855	15,639	22,710	21,456	11,322
その他収入	252	72	1,393	36	0
(B)賃貸事業費用	3,495	3,424	4,745	1,240	864
物件管理委託費	854	748	1,060	0	0
公租公課	695	635	580	723	379
水道光熱費	144	88	211	0	0
修繕費	862	652	199	0	0
定期保守代金	329	302	1,149	0	0
保険料	120	107	99	98	66
仲介手数料及び広告費	93	495	1,042	0	0
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	30	30	36	18	18
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	14,612	12,287	19,359	20,251	10,457
(D)減価償却	1,731	1,454	2,614	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,881	10,832	16,744	16,555	7,923
(F)資本的支出	6,997	6,000	0	0	0
(G)NCF=(C)-(F)	7,615	6,287	19,359	20,251	10,457

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑥

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名称	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
物件写真					
取得価格(千円)	466,700	454,900	443,900	1,537,200	638,800
所在地	目黒区青葉台三丁目	杉並区宮前一丁目	墨田区緑一丁目	港区芝二丁目	中野区弥生町二丁目
構造	RC/6F・B1F	RC/6F	RC/7F	RC/10F	RC/5F
建築時期	平成15年3月27日	平成16年1月26日	平成15年3月15日	平成18年2月6日	平成4年9月24日
総賃貸可能戸数	24戸	29戸	27戸	72戸	50戸
(A)賃貸事業収益	12,192	13,788	14,766	38,784	19,956
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	38,784	19,956
その他収入	0	0	36	0	0
(B)賃貸事業費用	981	977	1,267	1,874	1,323
物件管理委託費	0	0	0	0	0
公租公課	497	461	769	1,245	867
水道光熱費	0	0	0	0	0
修繕費	0	0	0	0	39
定期保守代金	0	0	0	0	0
保険料	65	97	79	205	91
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	0
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	18	18	18	22	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	11,210	12,810	13,499	36,909	18,632
(D)減価償却	1,916	2,508	2,674	6,158	1,835
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,294	10,301	10,824	30,751	16,797
(F)資本的支出	0	0	0	0	0
(G)NCF=(E)-(F)	11,210	12,810	13,499	36,909	18,632

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑦

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	プロシード 亀戸	プロシード 高田馬場	プロシード 新高円寺	プロシード 高円寺南	プロシード 蓮根
物件写真					
取得価格(千円)	339,000	223,700	742,100	277,400	284,000
所在地	江東区亀戸九丁目	新宿区高田馬場三丁目	杉並区堀ノ内三丁目	杉並区高円寺南五丁目	板橋区蓮根一丁目
構造	RC/6F	RC/4F	RC/5F	RC/4F	RC/4F
建築時期	平成6年3月23日	平成3年10月24日	平成2年8月31日	平成1年10月2日	平成3年7月17日
総賃貸可能戸数	23戸	17戸	57戸	20戸	29戸
(A)賃貸事業収益	11,058	7,650	23,112	8,298	9,373
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	96	30	0	0	31
(B)賃貸事業費用	1,198	602	1,222	646	894
物件管理委託費	0	0	0	0	0
公租公課	722	247	787	286	504
水道光熱費	0	0	0	0	0
修繕費	77	0	0	0	4
定期保守代金	0	0	0	0	0
保険料	73	29	109	34	59
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	0
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)	9,859	7,048	21,889	7,651	8,479
(D)減価償却	1,546	409	1,827	432	1,075
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,313	6,638	20,061	7,219	7,403
(F)資本的支出	0	315	0	0	7,213
(G)NCF=(C)-(F)	9,859	6,733	21,889	7,651	1,266

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。



# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑧

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名称	プロシード大井町	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子	プロシード本八幡
物件写真					
取得価格(千円)	944,000	533,000	241,000	635,000	307,000
所在地	品川区東大井五丁目	北区上十条四丁目	横浜市神奈川区白幡南町	川崎市中原区小杉町一丁目	市川市南八幡五丁目
構造	RC/5F・B1F	RC/8F	RC/3F	RC/4F	S/10F
建築時期	平成4年4月13日	平成1年6月15日	平成3年7月19日	昭和63年9月12日	平成16年1月9日
総賃貸可能戸数	59戸	30戸	27戸	46戸	25戸
(A)賃貸事業収益	25,170	16,398	8,646	17,524	11,839
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,201
その他収入	0	36	0	88	637
(B)賃貸事業費用	4,176	2,529	3,070	824	2,363
物件管理委託費	0	0	0	0	522
公租公課	1,466	921	278	360	0
水道光熱費	0	0	0	0	118
修繕費	2,256	1,122	2,424	60	367
定期保守代金	0	0	0	0	654
保険料	127	106	42	79	82
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	199
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	67	12	12	18
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	20,993	13,868	5,575	16,699	9,476
(D)減価償却	3,202	1,738	937	1,269	3,759
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	17,790	12,130	4,638	15,430	5,716
(F)資本的支出	32,630	2,321	15,523	357	0
(G)NCF=(E)-(F)	△11,637	11,546	△9,947	16,342	9,476

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑨

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名称	αネクスト本通	αネクスト札幌第17	αネクスト札幌第18	αネクスト元町	αネクスト札幌第4
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	21,678	12,059	11,966	9,148	6,304
賃貸料収入	20,720	11,619	11,528	8,286	5,613
その他収入	957	440	438	861	691
(B)賃貸事業費用	5,605	3,558	2,876	3,496	2,277
物件管理委託費	639	354	350	236	176
公租公課	1,748	866	1,064	890	576
水道光熱費	1,053	772	566	461	279
修繕費	235	200	96	826	416
定期保守代金	472	397	284	259	70
保険料	204	80	114	66	36
仲介手数料及び広告費	794	460	0	294	280
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	57	28	34	59	42
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	16,072	8,501	9,090	5,652	4,027
(D)減価償却	2,631	1,737	1,542	1,271	651
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,441	6,763	7,547	4,380	3,376
(F)資本的支出	4,000	0	1,969	0	0
(G)NCF=(C)-(F)	12,072	8,501	7,120	5,652	4,027

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑩

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名称	αネクスト福岡第2	αネクスト福岡第1	プロシード太閤通	コロレ	αネクスト那珂川
物件写真					
取得価格(千円)	85,000	81,300	403,400	208,500	150,400
所在地	福岡市東区箱崎四丁目	福岡市東区箱崎四丁目	名古屋市中村区太閤通四丁目	福岡市南区大橋三丁目	筑紫郡那珂川町片縄二丁目
構造	RC/4F	RC/4F	RC/7F	RC/5F	RC/6F
建築時期	平成3年7月30日	平成3年5月1日	平成18年3月15日	平成10年2月13日	平成2年7月24日
総賃貸可能戸数	19戸	19戸	44戸	16戸	38戸
(A)賃貸事業収益	4,167	3,717	18,443	9,660	10,948
賃貸料収入	4,075	3,560	17,186	9,260	10,395
その他収入	92	156	1,256	400	552
(B)賃貸事業費用	1,138	1,333	3,602	2,145	2,955
物件管理委託費	123	104	792	282	332
公租公課	146	140	650	451	816
水道光熱費	256	262	229	293	562
修繕費	66	149	307	407	247
定期保守代金	96	113	1,056	228	404
保険料	28	24	131	98	90
仲介手数料及び広告費	0	127	52	0	112
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	20	12	18	18	23
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,029	2,384	14,840	7,515	7,992
(D)減価償却	758	663	4,865	1,615	1,029
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,271	1,720	9,975	5,899	6,962
(F)資本的支出	819	0	0	152	108
(G)NCF=(E)-(F)	2,210	2,384	14,840	7,363	7,884

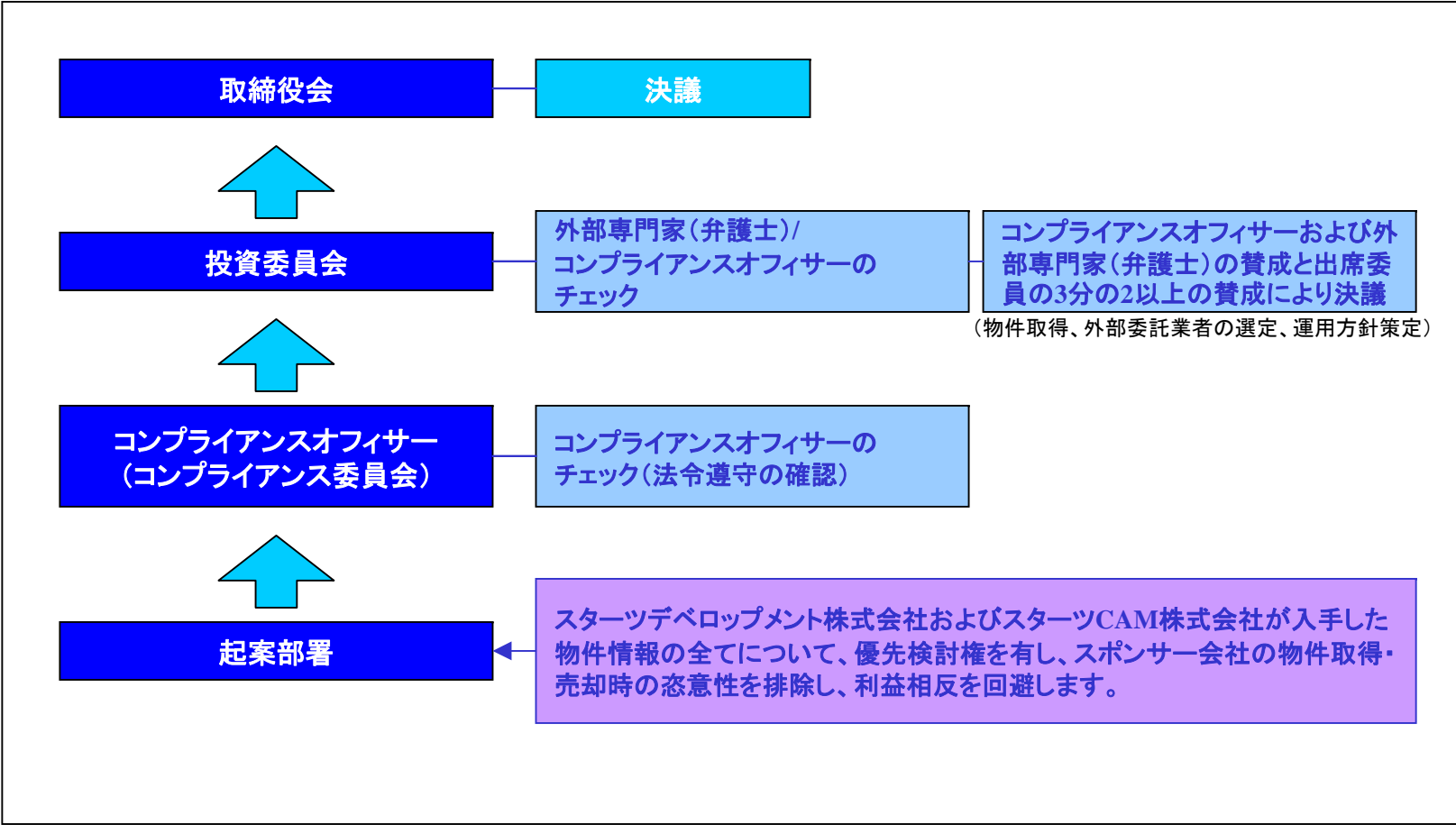
(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 各物件の収益状況(第4期実績) ⑪

物件番号	G-11	G-12	R-1
物件名称	プロシード穂波町	αネクスト東大畑	αネクスト松山第3
物件写真			
取得価格(千円)	275,000	53,100	77,900
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	松山市樟味四丁目
構造	RC/4F	RC/4F	RC/5F
建築時期	平成18年3月27日	平成3年11月27日	平成3年8月31日
総賃貸可能戸数	10戸	9戸	17戸
(A)賃貸事業収益	9,192	3,634	5,904
賃貸料収入	9,126	3,544	5,429
その他収入	66	90	474
(B)賃貸事業費用	1,434	1,469	1,947
物件管理委託費	437	156	249
公租公課	258	151	326
水道光熱費	67	107	261
修繕費	26	149	463
定期保守代金	212	391	195
保険料	50	30	38
仲介手数料及び広告費	0	45	0
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	18	37	13
(C)賃貸事業収支(NOI) =(A)-(B)	7,758	2,164	3,956
(D)減価償却	2,511	338	496
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	5,247	1,826	3,460
(F)資本的支出	0	107	0
(G)NCF=(C)-(F)	7,758	2,057	3,956

(注1) 収益以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を、単位:千円として記載しています。

# 資産取得時およびプロパティマネジメント会社選定時における意思決定フロー



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

# スポンサーグループの概要



# スタートグループの事業展開

(平成19年10月31日現在)

- 企業数 : スタートグループ会社 42社
- 従業員数 : スタートグループ 4,387名



建設

不動産

金融

情報

ゆとり

# スタートグループの概要

## ■スタートグループの概要



✓ スタートグループは、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、ホテル事業および高齢者介護事業などを営む42社の会社で構成される企業グループです。

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

# スタートズの免震建物【全国89棟】(平成19年11月30日現在)





# 単身・DINKS向け賃貸マンション「OZAREA(オザリア)」



〔オザリア〕  
**OZAREA**  
—首都圏MAP—

女性の視点で開発した賃貸マンション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

