

平成 22年 6月 15日

スタートプロシード投資法人(8979)

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第9期(平成21年11月～平成22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:
東京都中央区日本橋三丁目3番11号
TEL 03-6202-0856
<http://www.sp-inv.co.jp/>

■ 第9期ハイライト	
➢ 第9期ハイライト	3
➢ 財務戦略及びリファイナンスの状況	4
➢ 取得資産の概要	5
■ 第9期決算内容	
➢ 第9期決算サマリー	7
➢ 第9期決算サマリー	8
➢ 損益計算書	9
➢ 貸借対照表	10
➢ 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	11
➢ 主要な経営指標	12
➢ 運用資産の稼働率・設定賃料の推移	13
➢ 投資口価格の推移	14
➢ 投資主の状況	15
■ 第9期ポートフォリオ概要	
➢ ポートフォリオデータ	17
➢ 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	18
➢ ポートフォリオマップ 第9期末	19
➢ ポートフォリオ一覧（首都圏主要都市57物件）	20
➢ ポートフォリオ一覧（首都圏主要都市57物件）	21
➢ ポートフォリオ一覧（政令指定・地方主要都市19物件）	22
➢ 内部成長の事例 プロシード船橋宮本	23
➢ 内部成長の事例 プロシード船橋宮本	24
➢ 第9期の賃貸借契約更新及び新規賃料設定	25
➢ 第9期のNOI実績のまとめ	26
■ 今後の運用方針	
➢ 今後の運用のポイント	28
➢ 第10期・第11期の運用状況の予想	29
➢ 外部成長の過程	30

参考資料 ～ 第9期運用実績 ～

➢ エリア別運用資産の分析	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 ～	35～50

第9期ハイライト

第9期ハイライト

第9期決算

- ◆ 営業収益 1,531 百万円
- 営業利益 739 百万円
- 当期純利益 394 百万円
- ◆ 一口当り分配金 3,653 円 (予想比 + 12 円)

財務活動

- 平成21年10月30日(第8期)に第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)(以下、「劣後投資法人債」)をスタートコーポレーション株式会社を割当先として発行し、20億円を調達
- ◆ 平成21年11月24日のリファイナンスにより、返済期限の分散化、借入期間の長期化(詳細は4ページをご覧ください。)
 - 有利子負債比率 53.1%

外部成長・内部成長

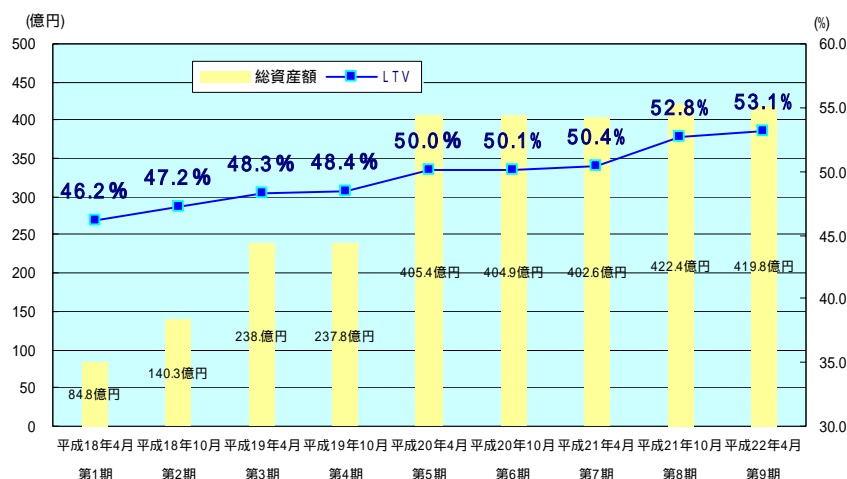
- ◆ 劣後投資法人債で調達した20億円を利用して、ポートフォリオの質を高める3物件を取得(詳細は5ページをご覧ください。)
- 期末時点の稼働率 96.22%(前期末 96.64%)
- ◆ ポートフォリオNOI利回り(対鑑定評価額) 6.7%(前期末 6.6%)
- リニューアル工事による物件 物件競争力の向上
- プロシード船橋宮本の最上階の1室を2室に分割してリニューアル

財務戦略及びリファイナンスの状況

(1) 劣後投資法人債の概要

スポンサー企業であるスタートコーポレーション株式会社を割当先とした劣後投資法人債の発行による資金調達を行いました。その結果、1口当たり純資産の希薄化を回避しつつ、金融機関から見たLTVの改善を通じてリファイナンスによる借入の長期化、返済時期の分散化を目指しました。

投資法人債の名称	スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債 (劣後特約付・分割禁止特約付)
割当先	スタートコーポレーション株式会社
投資法人債の総額	20億円
償還期日	平成26年10月30日
利率	6ヶ月ユーロ円Libor + 2.40%
担保・保証の有無	無担保・無保証
財務代理人	株式会社りそな銀行
私募の取扱者	みずほ証券株式会社



(注) 本グラフ内の「LTV」は、劣後投資法人債を有利子負債総額に加えて表示しています。

(2) 平成21年11月24日のリファイナンス

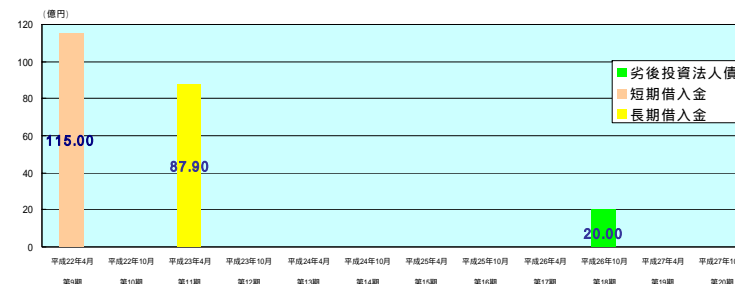
リファイナンスのポイント

- 借入れを借入期間1年、1年6か月、2年6か月とに3分割することによって、返済期日の分散化と将来のリファイナンスリスクの減少、借入れの長期化を図りました。
- すべての借入金の被担保債務として、保有している全信託受益権を一括して担保に供することを目的に、信託受益権根質権設定契約を締結しました。

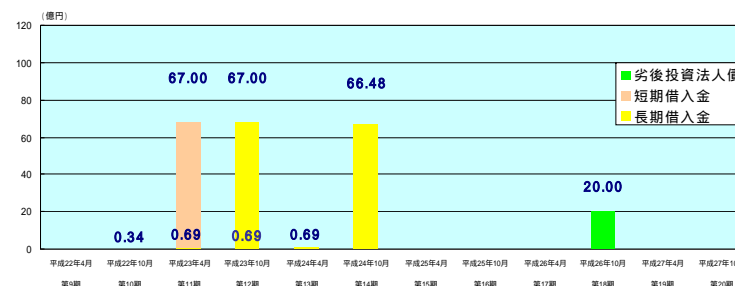
借入金及び投資法人債の状況

種別	区分	実行前	実行後	増減額
	短期借入金	11,500	6,700	4,800
	長期借入金	8,790	13,590	4,800
	借入金合計	20,290	20,290	0
	投資法人債	2,000	2,000	0
借入金及び投資法人債の合計		22,290	22,290	0

リファイナンス実行前の返済期限の分散状況



リファイナンス実行後の返済期限の分散状況



取得資産の概要

平成21年10月30日に劣後投資法人債の発行により調達した20億円を原資に、平成21年12月17日に新たに3物件を取得しました。

C-56 プロシード篠崎2



免震装置



日当たりの良い室内



エントランスと井戸

所在地 東京都江戸川区篠崎町七丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
敷地面積 723.00㎡
延床面積 2,054.98㎡
総賃貸可能戸数 34戸
総賃貸可能駐車台数 13台

< 物件の特徴 >
区画整理の進む篠崎駅西口徒歩1分に立地する免震工法を採用したファミリー向け賃貸マンションです。その他の設備としては、人気のオール電化と、ペットに対応した設備も完備しています。

C-57 プロシード柏トロワ



所在地 千葉県柏市柏三丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積 499.14㎡
延床面積 1,241.16㎡
総賃貸可能戸数 38戸
総賃貸可能駐車台数 0台



R-3 プロシード水戸2



所在地 茨城県水戸市大町三丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積 1,103.94㎡
延床面積 1,421.46㎡
総賃貸可能戸数 36戸
総賃貸可能駐車台数 25台



第9期決算内容

第9期決算サマリー

期初予想と実績の比較

	第9期予想 (平成21年11月27日発表)	第9期実績	増減	
営業収益	1,537百万円	1,531百万円	6百万円	(0.4%)
営業利益	748百万円	739百万円	9百万円	(1.2%)
経常利益	394百万円	394百万円	0百万円	(0.2%)
当期純利益	393百万円	394百万円	1百万円	(0.3%)
1口当たり分配金	3,641円	3,653円	12円	(0.3%)

(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) 表の比率表示は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。

第9期末保有資産の概要

取得価格合計 38,295百万円

物件数 76棟

総賃貸可能面積 100,681.16㎡

総賃貸可能戸数 2,867室

総賃貸可能駐車場台数 667台

稼働率(第9期末時点) 96.22 %

第9期決算サマリー

前期および第9期実績の比較

	第8期 (184日間)	第9期 (181日間)	増減	
営業収益	1,466百万円	1,531百万円	65百万円	(4.5%)
営業利益	735百万円	739百万円	3百万円	(0.5%)
経常利益	466百万円	394百万円	71百万円	(15.2%)
当期純利益	465百万円	394百万円	70百万円	(15.2%)
1口当り分配金	4,307円	3,653円	654円	(15.2%)
総資産額	42,245百万円	41,981百万円	264百万円	(0.6%)
有利子負債総額	22,290百万円	22,290百万円	-	(-)
純資産額	19,176百万円	19,105百万円	70百万円	(0.4%)
期末投資口価格	93,000円	93,200円	200円	(0.2%)
発行済投資口数	107,977口	107,977口	-	(-)
期末時株式時価総額	10,041百万円	10,063百万円	21百万円	(0.2%)
分配金総額	465百万円	394百万円	70百万円	(15.2%)

(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) 表の比率表示は、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9期)

期 別 科 目	前 期 自 平成 21年 5月 1日 至 平成 21年 10月 31日	当 期 自 平成 22年 11月 1日 至 平成 22年 4月 30日	増減
	金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業収益			
賃貸事業収入	1,466,032	1,531,295	65,263
営業収益合計	1,466,032	1,531,295	65,263
営業費用			
賃貸事業費用	572,220	621,952	49,732
資産運用報酬	85,472	99,120	13,648
資産保管手数料	6,990	7,060	70
一般事務委託手数料	20,509	22,498	1,988
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	43,303	39,151	4,151
営業費用合計	730,895	792,184	61,289
営業利益	735,136	739,110	3,974
営業外収益			
受取利息	306	419	113
未分配金戻入	708	1,172	464
営業外収益合計	1,014	1,591	577
営業外費用			
支払利息	150,005	159,454	9,449
投資法人債利息	162	29,437	29,275
投資法人債発行費償却	264	1,586	1,321
融資関連費用	95,361	141,287	45,925
投資口交付費償却	8,012	4,069	3,942
その他	16,314	9,920	6,394
営業外費用合計	270,120	345,756	75,635
経常利益	466,029	394,946	71,083
特別利益			
土地換地処分益	-	553	553
特別利益合計	-	553	553
特別損失			
固定資産除却損	-	72	72
特別損失合計	-	72	72
税引前当期純利益	466,029	395,427	70,602
法人税、住民税及び事業税	983	993	10
法人税等調整額	3	0	4
法人税等合計	987	993	5
当期純利益	465,042	394,434	70,608
前期繰越利益	69	55	14
当期末処分利益又は当期末処理損失()	465,111	394,489	70,622

「賃貸事業収入」

単位(千円)			
	第8期(H21.10)	第9期(H22.4)	増減
賃貸事業収入			
賃賃料	1,293,848	1,347,680	53,831
共益費	56,941	60,643	3,702
駐車場収入	42,130	44,019	1,889
付帯収入	2,276	2,037	238
その他賃貸収入	70,836	76,914	6,078
礼金	24,007	22,007	1,999
原状回復費収入	8,396	9,506	1,110
保険金収入	5,874	2,020	3,854
更新料	14,299	28,894	14,594
その他	8,916	2,171	6,745
施設使用料	2,383	3,055	671
水道光熱費収入	6,958	9,259	2,300
合計	1,466,032	1,531,295	65,263

「賃貸事業費用」

単位(千円)			
	第8期(H21.10)	第9期(H22.4)	増減
賃貸事業費用			
賃借料(注1)	34,857	35,643	786
管理業務費	98,854	99,270	415
修繕費	31,698	29,861	1,837
公租公課	59,681	86,979	27,297
信託報酬	27,635	28,423	788
水道光熱費	21,099	23,301	2,202
損害保険料	9,048	8,736	311
減価償却費	264,008	279,730	15,722
その他賃貸事業費用	25,337	30,005	4,667
不動産賃貸事業費用合計	572,220	621,952	49,732

(注1)「賃借料」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います。

「支払利息」

単位(千円)					
	借入元本	項目	第8期	第9期	増減
平成21年5月借入	2,700,000	支払利息	24,290	2,593	21,697
		平均利率	1.78463%	1.52431%	0.26032P
平成20年12月借入	3,920,000	支払利息	31,487	3,830	27,656
		平均利率	1.59342%	1.55091%	0.04251P
平成20年11月借入	4,880,000	支払利息	39,174	4,774	34,399
		平均利率	1.59241%	1.55273%	0.03968P
平成19年11月借入	8,790,000	支払利息	55,052	6,661	48,390
		平均利率	1.24241%	1.20273%	0.03968P
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	34,581	34,581	-
		平均利率	1.19234%	1.19234%	-
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	49,082	49,082	-
		平均利率	1.69234%	1.69234%	-
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息	57,930	57,930	-
		平均利率	1.94234%	1.94234%	-
投資法人債(注2)	2,000,000	支払利息	162	29,437	29,275
		平均利率	2.92750%	2.92750%	0
合計	22,290,000	支払利息	150,167	188,892	38,724
		平均利率	1.47469%	1.70891%	0.23422P

(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います。
(注2) 第8期の投資法人債の支払利息は1日分です。

「融資関連費用」

第9期中には、平成21年11月24日付で借入金20,290百万円のリファイナンスを行いました。借入金の分散化・長期化を行い、また繰上げ返済を行ったため、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9期)

期 別 科 目	前 期 (平成21年10月 31日現在) 金額(千円)	当 期 (平成22年 4月 30日現在) 金額(千円)	増減 金額(千円)
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	2,773,385	394,685	2,378,699
信託現金及び信託預金	1,033,216	1,058,615	25,398
営業未収入金	21,870	21,413	456
前払費用	48,685	203,716	155,030
繰延税金資産	18	18	-
未収消費税等	-	5,074	5,074
その他	591	1,009	418
流動資産合計	3,877,767	1,684,533	2,193,233
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	18,772,465	20,226,506	1,454,041
減価償却累計額	1,223,337	1,476,189	252,852
信託建物(純額)	17,549,128	18,750,317	1,201,189
信託構築物	757,185	805,287	48,102
減価償却累計額	96,681	120,191	23,509
信託構築物(純額)	660,504	685,096	24,592
信託工具、器具及び備品	50,415	57,607	7,191
減価償却累計額(純額)	6,684	10,031	3,346
信託工具、器具及び備品	43,730	47,575	3,845
信託土地	19,654,483	20,284,456	629,973
有形固定資産合計	37,907,845	39,767,446	1,859,600
投資その他の資産			
差入敷金保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金保証金	410,220	410,220	-
長期前払費用	14,362	88,398	74,035
その他	2,014	2,650	636
投資その他の資産合計	436,596	511,268	74,671
固定資産合計	38,344,442	40,278,714	1,934,271
繰延資産			
投資法人債発行費	15,597	14,011	1,586
投資口交付費	8,139	4,069	4,069
繰延資産合計	23,736	18,080	5,655
資 産 合 計	42,245,947	41,981,329	264,617

期 別 科 目	前 期 (平成21年10月 31日現在) 金額(千円)	当 期 (平成22年 4月 30日現在) 金額(千円)	増減 金額(千円)
負債の部			
流動負債			
短期借入金	11,500,000	6,700,000	4,800,000
一年以内返済予定長期借入金	-	103,350	103,350
営業未払金	25,461	15,812	9,648
未払金	298,046	99,436	198,610
未払費用	52,863	55,718	2,855
未払法人税等	922	909	12
未払消費税等	2,723	-	2,723
前受金	751	402	349
その他	97	88	8
流動負債合計	11,880,864	6,975,717	4,905,146
固定負債			
長期借入金	8,790,000	13,486,650	4,696,650
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金	399,056	413,557	14,501
固定負債合計	11,189,056	15,900,207	4,711,151
負債合計	23,069,920	22,875,925	193,995
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	18,710,915	18,710,915	-
剰余金			
当期末処分利益 又は当期末処理損失()	465,111	394,489	70,622
剰余金合計	465,111	394,489	70,622
投資主資本合計	19,176,026	19,105,404	70,622
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益	-	-	-
評価・換算差額等合計	-	-	-
純資産合計	19,176,026	19,105,404	70,622
負債・純資産合計	42,245,947	41,981,329	264,617

劣後投資法人債の発行により調達した20億円を原資に、平成21年12月17日に新たに3物件を取得しました。

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

科 目	期 別	
	前 期 自 平成 21年 5月 1日 至 平成 21年 10月 31日	当 期 自 平成 21年 11月 1日 至 平成 22年 4月 30日
	金額(千円)	金額(千円)
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	461,131	465,111
当期変動額	461,061	465,056
剰余金の配当	465,042	394,434
当期純利益		
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	465,111	394,489
剰余金合計		
前期末残高	461,131	465,111
当期変動額	461,061	465,056
剰余金の分配	465,042	394,434
当期純利益		
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	465,111	394,489
投資主資本合計		
前期末残高	19,172,046	19,176,026
当期変動額		
剰余金の配当	461,061	465,056
当期純利益	465,042	394,434
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	19,176,026	19,105,404
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益		
前期末残高	-	-
当期変動額		
投資主資本以外の項目の当期変動額	-	-
当期変動額合計	-	-
当期末残高	-	-
純資産合計		
前期末残高	19,172,046	19,176,026
当期変動額		
剰余金の配当	461,061	465,056
当期純利益	465,042	394,434
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)	-	-
当期変動額合計	3,980	70,622
当期末残高	19,176,026	19,105,404

金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	
	前 期 自 平成 21年 5月 1日 至 平成 21年 10月 31日	当 期 自 平成 21年 11月 1日 至 平成 22年 4月 30日
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	465,111,986	394,489,138
分配金の額	465,056,939	394,439,981
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,307)	(3,653)
次期繰越利益	55,047	49,157

キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	
	前 期 自 平成 21年 5月 1日 至 平成 21年 10月 31日	当 期 自 平成 21年 11月 1日 至 平成 22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	466,029	395,427
減価償却費	264,008	279,730
投資法人債発行費償却	264	1,586
投資口交付費償却	8,012	4,069
受取利息	306	419
支払利息	150,167	188,892
土地換地処分益	-	553
営業未収入金の増減額	4,649	456
前払費用の増減額	89,835	155,030
未収消費税等の増減額	-	5,074
未払消費税等の増減額	1,009	2,723
営業未払金の増減額	38	9,648
未払金の増減額	1,458	199,183
長期前払費用の増減額	13,222	74,035
その他	537	149
小 計	989,629	423,344
利息の受取額	306	419
利息の支払額	164,164	186,036
法人税等の支払額	907	1,006
営業活動によるキャッシュ・フロー	824,862	236,720
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	60,464	2,139,403
差入敷金保証金の差入による支出	6,854	-
信託預り敷金保証金の収入	33,129	47,794
信託預り敷金保証金の支出	41,766	33,292
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	76,592	2,125,538
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	2,700,000	6,700,000
短期借入金返済による支出	-	11,500,000
長期借入れによる収入	-	13,590,000
長期借入金返済による支出	2,700,000	8,790,000
投資法人債の発行による収入	2,000,000	-
投資法人債発行費の支出	15,861	-
分配金の支払額	461,552	464,483
財務活動によるキャッシュ・フロー	1,522,585	464,483
現金及び現金同等物の増減額	2,270,855	2,353,301
現金及び現金同等物の期首残高	1,535,746	3,806,602
現金及び現金同等物の期末残高	3,806,602	1,453,300

主要な経営指標

		前期 (平成21年10月31日)	当 期 (平成22年 4月30日)
総資産額	百万円	42,245	41,981
純資産額	百万円	19,176	19,105
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	177,593	176,939
1口当たり当期純利益金額	円	4,306	3,652
分配総額	百万円	465	394
1口当たり分配金額	円	4,307	3,653
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,307)	(3,653)
(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(2.2)	0.9(1.9)
自己資本利益率	%	2.4(4.8)	2.1(4.2)
自己資本比率	%	45.4	45.5
配 当 性 向	%	100.0	100.0

【その他参考情報】

取得物件数	件	73	76
総賃貸可能戸数	戸	2,758	2,867
総賃貸可能面積	m ²	96,002.61	100,681.16
期末稼働率	%	96.6	96.2
当期減価償却費	百万円	264	279
当期資本的支出額	百万円	60	147
賃貸NOI(Net Operating Income)	百万円	1,157	1,189
1口当たりFFO(Funds from Operation)	円	6,828	6,295
FFO倍率	倍	6.9	7.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	5.9	4.6
金利償却前当期純利益	百万円	879	863
支払利息	百万円	150	188
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	%	52.8	53.1
当期運用日数	日	184	181

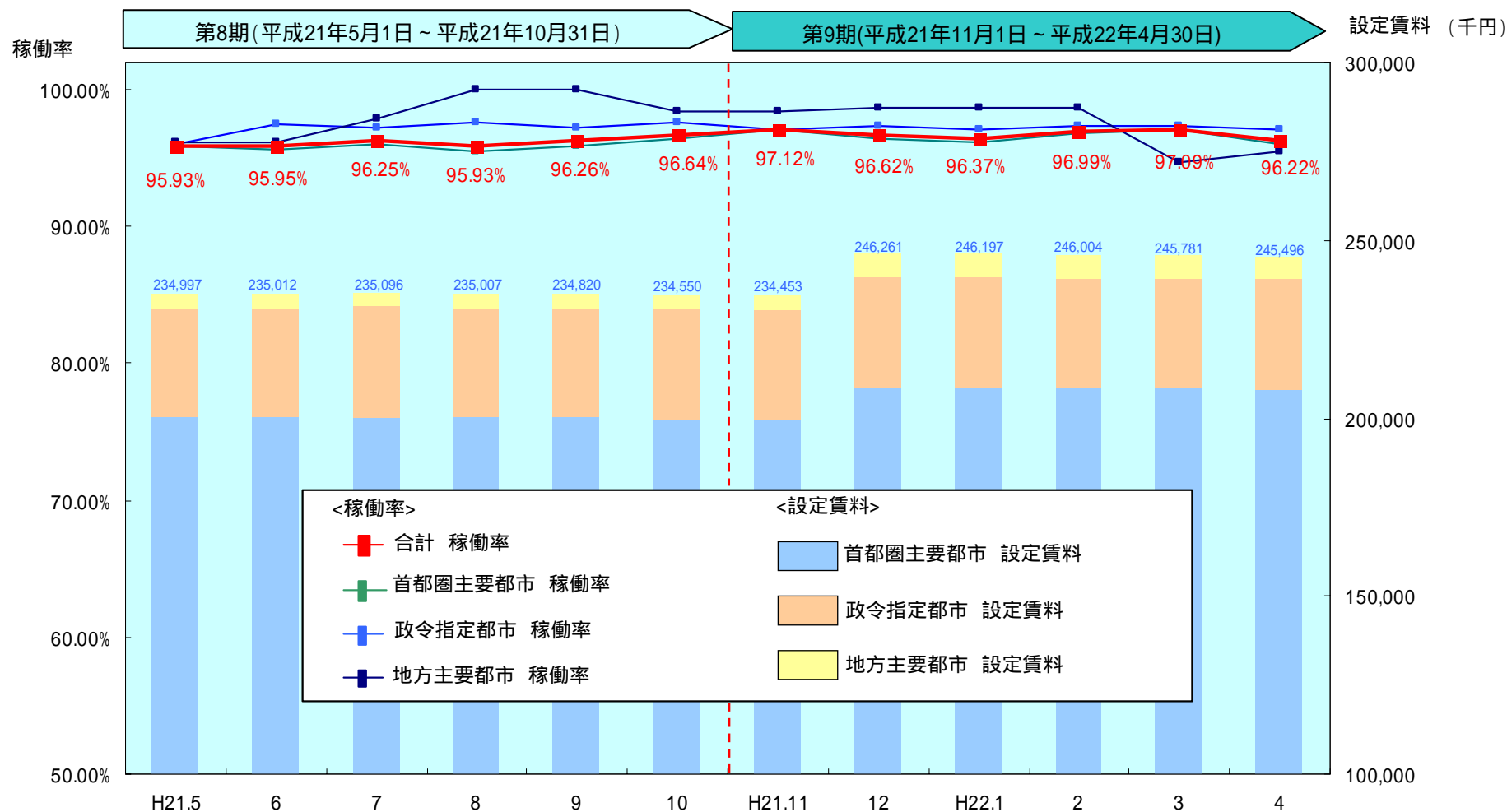
(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して表示しておりますが、「期末稼働率」に限り、小数点第3位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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8期～第9期)

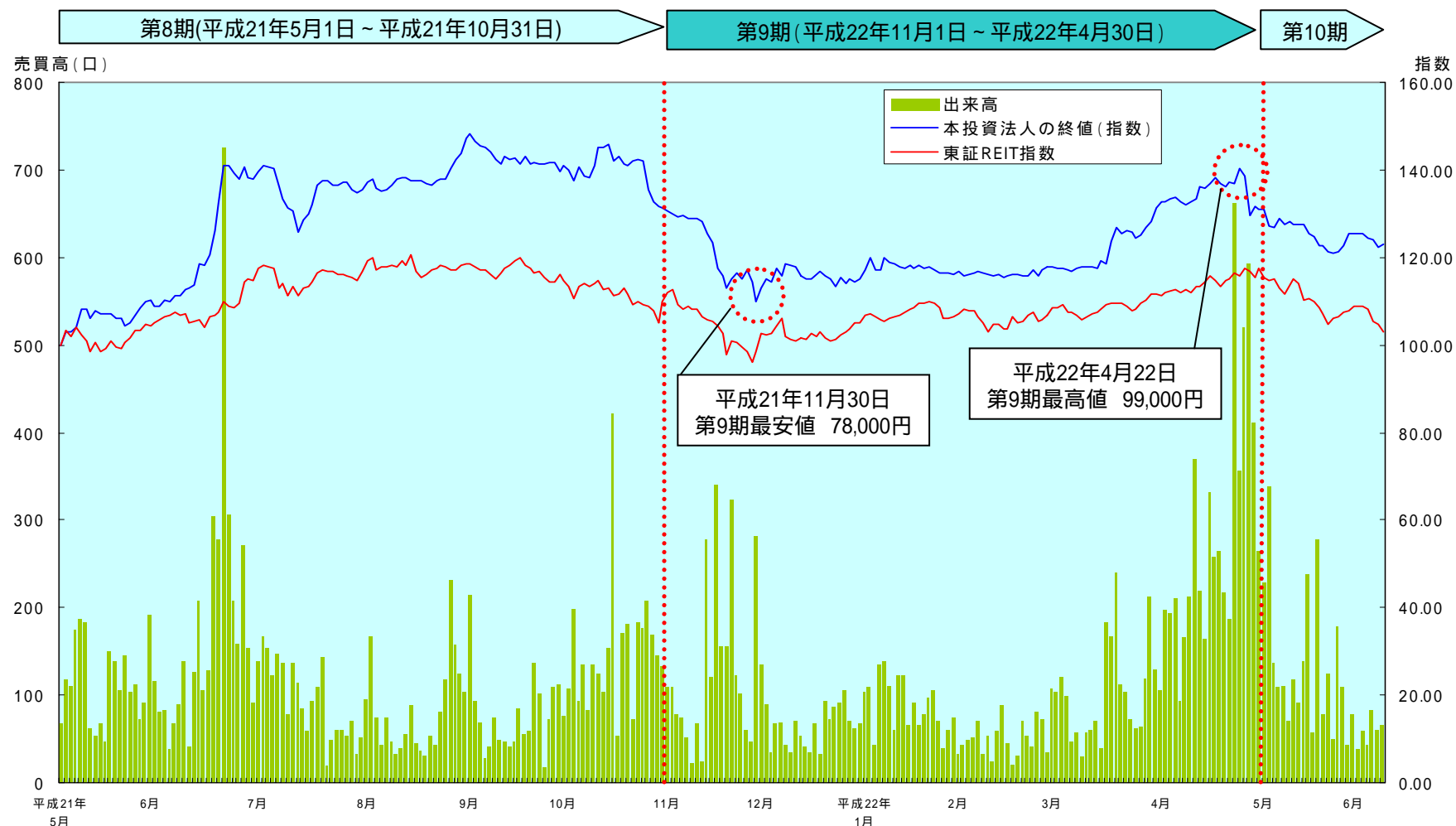


(注1)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(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9期中のポートフォリオ全体の稼働率は96～97%前後で推移しました。
平成21年12月17日に新たに3物件取得しましたので、第9期中のポートフォリオ全体の設定賃料は、上掲グラフの通り増加しています。

投資口価格の推移

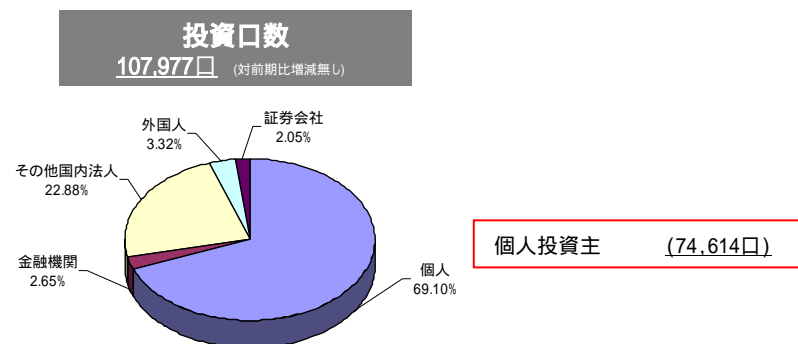
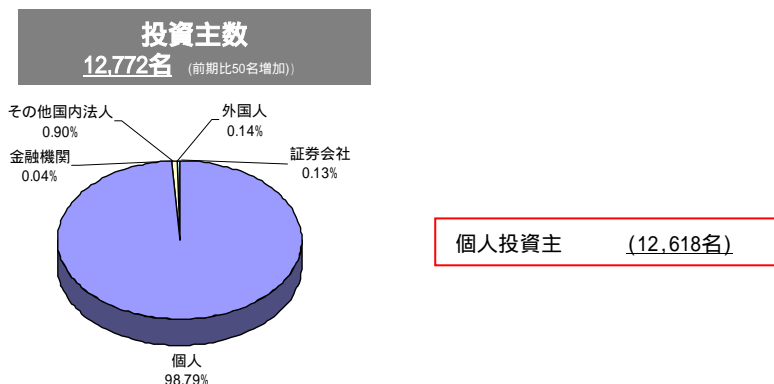


(注)本グラフでは、本投資法人第8期期初(平成21年5月1日)の投資口価格終値70,900円および同日付東証リート指数849.36を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成22年6月9日まで併示されています。

第9期中における投資口価格の終値ベース最高値は、99,000円(H22/4/22)、最安値は、78,000円(H21/11/30)。リファイナンスに対する懸念が後退し、本投資法人を含めてJ-REIT銘柄の投資口価格は比較的堅調に推移しました。特に本投資法人においては、中間所得層向けの賃貸住宅に特化されたポートフォリオという点で注目を集め、東証REIT指数を上回る水準で推移しました。

投資主の状況(平成22年4月30日現在)

第9期末の投資主および投資口の構成



第9期末の主要投資主(平成22年4月30日現在)

	氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口数に対する 所有割合(%) (注1)
1	スターツ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	マネックス証券株式会社	834	0.77
5	CLEARSTREAM BANKING S.A.	658	0.60
6	野村證券株式会社	590	0.54
7	日本証券金融株式会社	420	0.38
8	井口 一弘	400	0.37
9	BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	396	0.36
10	BBH/FORWARD INTERNATIONAL REAL ESTATE FUND	395	0.36
11	佐藤 賢一	377	0.34
12	高田 恵子	370	0.34
13	金沢 賢一郎	338	0.31
14	高田 治	310	0.28
14	松井証券株式会社	310	0.28
14	FGCS N.V. RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	310	0.28
17	外川 守人	304	0.28
18	松本 純治	300	0.27
18	中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
20	パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
	合計	32,063	29.69

(参考) 第8期末の主要投資主(平成21年10月31日現在)

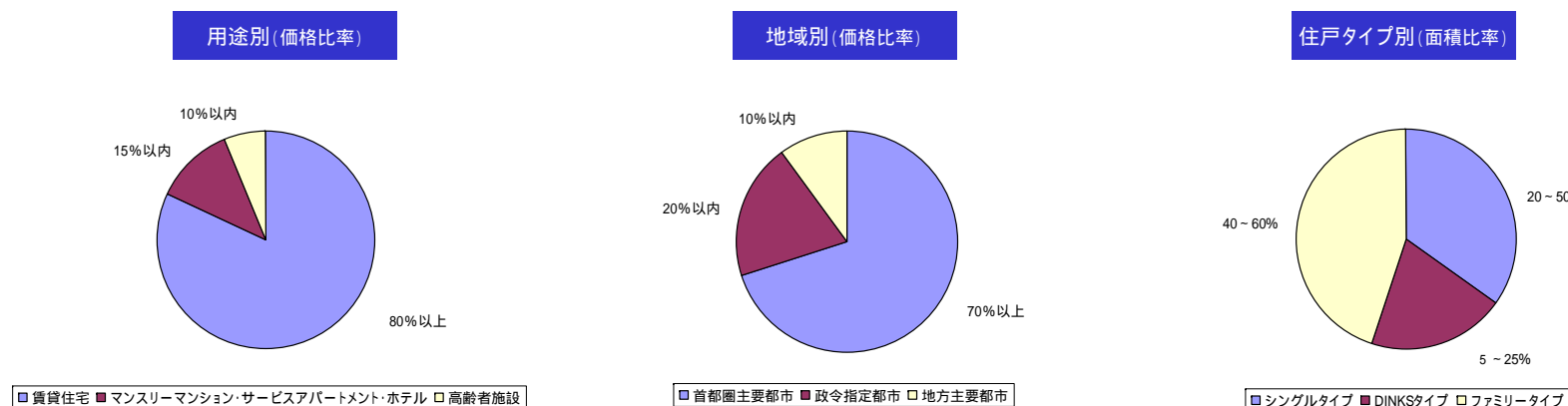
	氏名または名称	所有投資数 (口)	発行済投資口数に対する 所有割合(%) (注1)
1	スターツコーポレーション株式会社	21,451	19.86
2	株式会社南日本銀行	2,295	2.12
3	BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
4	BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	1,087	1.00
5	CLEARSTREAM BANKING S.A.	892	0.82
6	前川 邦彦	823	0.76
7	マネックス証券株式会社	754	0.69
8	野村證券株式会社	651	0.60
9	株式会社北陸銀行	465	0.43
10	FGCS N.V. RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	438	0.40
11	井口 一弘	400	0.37
12	宮田 重明	384	0.35
13	佐藤 賢一	377	0.34
14	高田 恵子	370	0.34
15	金沢 賢一郎	338	0.31
16	高田 治	310	0.28
17	中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
18	日本証券金融株式会社	292	0.27
19	松本 純治	281	0.26
20	カブドットコム証券株式会社	277	0.25
	合計	33,598	31.11

(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。

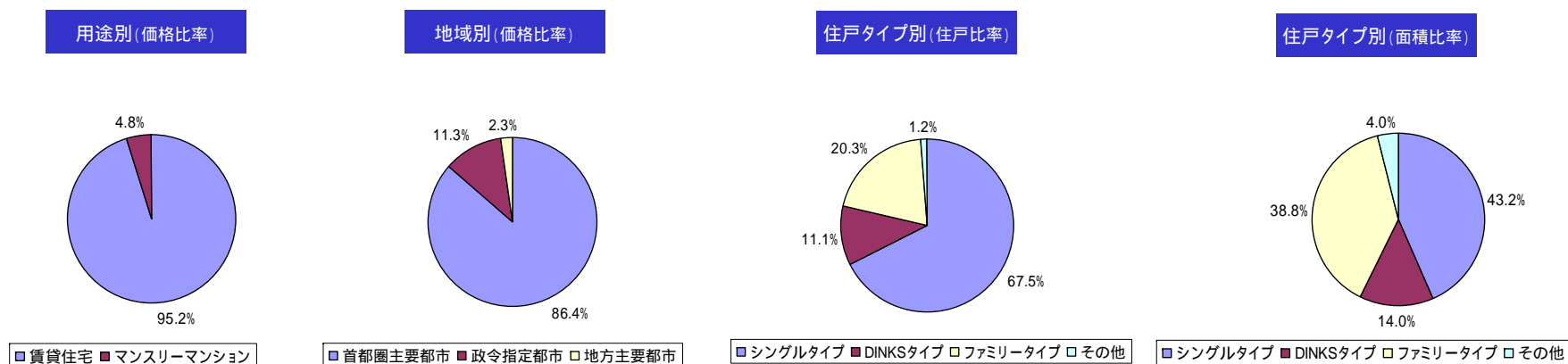
第9期ポートフォリオ概要

ポートフォリオデータ

目標ポートフォリオ比率



第9期末資産 ポートフォリオ 取得価格 38,295百万円 (76物件)



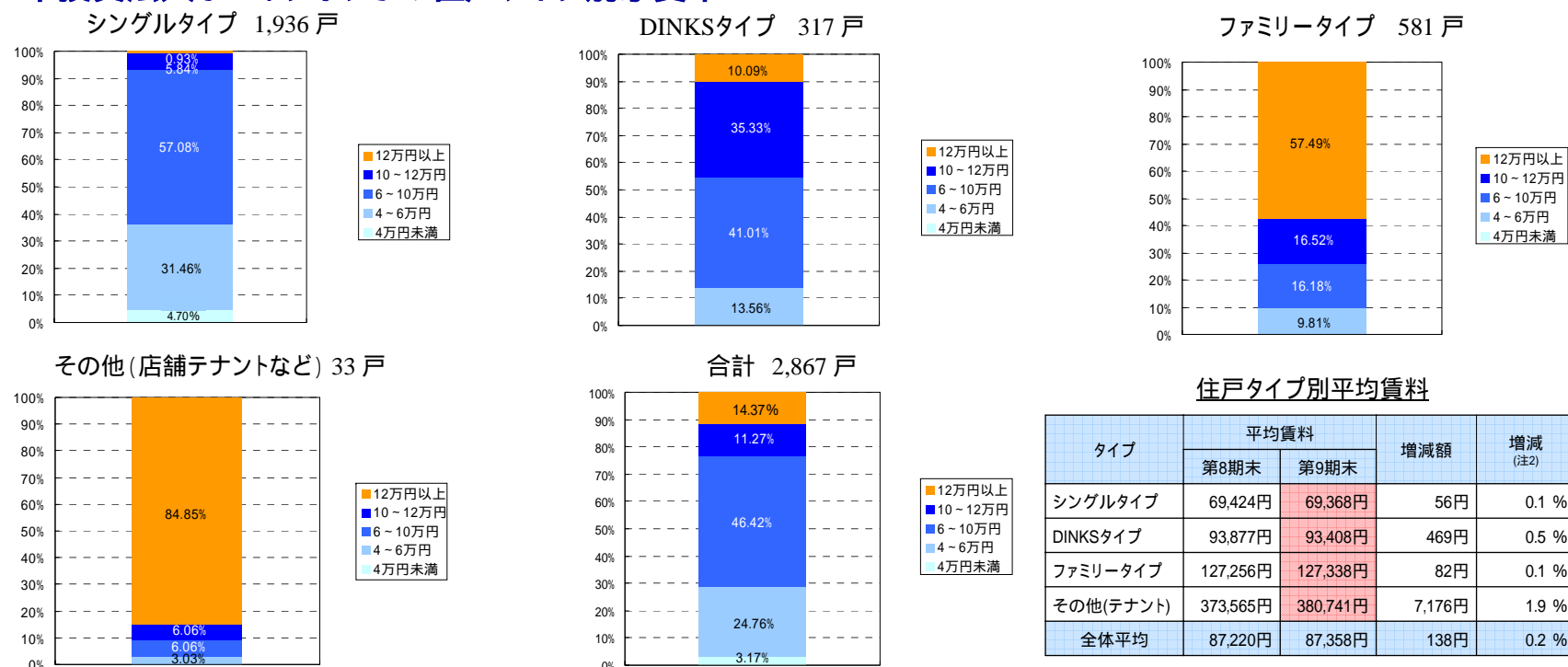
(注) 各割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

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

本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯



本投資法人が平成22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 57.08 %、DINKSタイプは 41.01 %が6～10万円の家賃帯になっています。ファミリータイプでは12万円以上の住宅が 57.49 %を占めています。ポートフォリオ合計としては、46.42 %の世帯が6～10万円の月額賃料となっています。
平均賃料^(注1)は、シングルタイプ 69,368 円、DINKSタイプ 93,408 円、ファミリータイプ 127,338 円、その他^(注3) 380,741 円となっており、全体の平均賃料は 87,358 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9期最終日である平成22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) 平均賃料の増減の割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しております。

(注3)「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9期末(平成22年4月30日現在)

■ 首都圏主要都市57物件



■ 政令指定都市・地方主要都市19物件



取得済資産				
■ シングルタイプ		■ DINKSタイプ	■ ファミリータイプ	
001 プロシード市川	021 プロシード東川口	041 プロシード本所吾妻橋	061 プロシード十条	081 プロシード船橋ノール
002 プロシード東陽町	022 プロシード船橋	042 プロシード目黒青葉台	062 プロシード白楽	082 プロシード行徳駅前
003 プロシード葛西	023 プロシード竹ノ塚	043 プロシード杉並宮前	063 プロシード新丸子	083 プロシード船橋本町
004 プロシード三軒茶屋	024 プロシードせんげん台2	044 プロシード国領	064 プロシード本八幡	084 プロシード西川口
005 プロシード臨江	025 プロシード松涛	045 プロシード三田	065 プロシード西新井	085 プロシード弘明寺
006 プロシード船橋宮本	026 プロシード夢家橋	046 プロシード中野新橋	066 プロシード旗本	086 プロシード新+緑
007 プロシード南葛西	027 プロシード浦安	047 プロシード亀戸	067 プロシードTX八町	087 プロシード船橋大塚
008 プロシードせんげん台	028 プロシード新小岩	048 プロシード高田馬場	068 プロシード中河原	088 プロシード稲崎台
009 プロシード行徳	029 プロシード八千代緑+丘1	049 プロシード新高円寺	069 プロシード大泉学園	089 プロシード船橋ロフ
010 プロシード葛西本郷	030 プロシード八千代緑+丘2	050 プロシード高円寺南	070 プロシード千歳烏山	
011 プロシード東行徳	031 プロシード都立大学	051 プロシード蓮根	071 プロシード三鷹	
012 プロシード葛西本郷2	032 プロシード都立大学2	052 プロシード大井町	072 プロシード柏エース	

ポートフォリオ一覧 首都圏主要都市57物件 (平成22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 (%)	不動産 鑑定評価 (千円) (第9期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第9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	2.81	1,027,000	1,097,729	3,322.17	3,200.13	50	41	96.33%	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	1.69	674,100	633,805	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	1.80	615,300	672,684	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	1.45	502,300	567,974	1,016.75	913.92	9	8	89.89%	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.57	631,000	610,511	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00%	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	1.10	423,800	440,395	1,686.38	1,623.95	32	1	96.30%	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	0.79	279,000	348,422	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00%	16.3	平成5年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.68	260,100	277,272	1,344.74	1,344.74	43	10	100.00%	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.82	277,700	323,065	1,218.56	1,218.56	20	7	100.00%	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	0.73	247,600	300,121	963.00	905.70	34	3	94.05%	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	0.75	252,400	289,456	838.95	798.34	26	6	95.16%	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	0.58	227,000	223,856	1,104.84	1,054.62	22	10	95.45%	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	0.54	172,000	208,474	648.11	648.11	30	14	100.00%	14.8	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.59	190,000	231,928	479.52	439.56	24	1	91.67%	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	0.44	189,000	183,825	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	0.23	86,650	88,451	695.81	695.81	12	4	100.00%	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	2.45	819,300	941,948	890.22	809.36	40	6	90.92%	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	1.30	405,800	505,995	527.88	527.88	26	0	100.00%	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.13	433,000	488,373	1,786.58	1,602.44	21	8	89.69%	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	1.21	477,000	502,799	1,629.07	1,584.96	27	9	97.29%	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	1.00	374,000	397,058	1,805.76	1,805.76	27	32	100.00%	9.6	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県	339,000	0.89	337,000	351,963	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	2.06	692,900	794,026	808.65	723.53	37	2	89.47%	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	2.02	672,200	784,196	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	0.89	335,700	347,313	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	1.22	384,000	488,383	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	1.19	424,000	477,662	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	1.16	409,000	466,084	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	4.01	1,343,000	1,539,244	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	1.67	612,000	667,599	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57物件 (平成22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 (%)	不動産 鑑定評価 (千円) (第9期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第9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	0.89	314,000	376,347	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	0.58	225,300	250,916	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	1.94	705,000	791,448	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	0.72	248,000	294,625	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	0.74	253,000	307,980	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	2.47	893,000	1,022,631	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	1.39	483,000	562,456	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	0.63	182,000	276,644	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	1.66	595,000	696,135	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	0.80	272,800	318,379	602.39	560.27	25	3	93.01%	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	13.51	5,582,000	5,050,984	19,890.60	19,197.25	291	146	96.51%	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	1.20	430,500	474,414	764.48	764.48	26	0	100.00%	13.8	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.41	134,000	171,076	518.31	518.31	20	2	100.00%	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	2.98	1,091,000	1,207,841	3,061.94	2,920.41	54	35	95.38%	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	0.70	225,000	288,999	483.43	466.76	29	0	96.55%	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.76	259,000	310,319	449.96	433.89	28	0	96.43%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.25	436,000	507,784	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	1.91	648,000	766,231	1,279.93	1,076.52	44	5	84.11%	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	1.80	567,000	722,403	1,391.55	1,323.02	47	0	95.08%	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	0.86	319,000	341,766	659.68	631.90	24	3	95.79%	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	1.39	494,000	564,076	996.44	996.44	40	0	100.00%	13.1	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	2.30	709,000	978,055	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	1.44	455,000	636,879	1,246.48	1,058.70	77	0	84.94%	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	0.93	299,000	380,243	855.00	837.90	50	4	98.00%	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	0.61	178,000	255,326	741.24	741.24	29	7	100.00%	19.4	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	2.38	921,000	958,435	2,134.07	1,571.30	34	13	73.63%	4.6	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	1.40	541,000	570,887	1,149.95	980.00	38	0	85.22%	12.7	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.42	31,233,450	34,333,916	79,368.96	76,242.38	2,237	466	96.06%		

ポートフォリオ一覧 政令指定・地方主要都市19物件 (平成22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 (%)	不動産 鑑定価格 (千円) (第9期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第9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	1.01	428,000	395,736	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	0.61	251,200	235,886	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	0.54	225,600	228,713	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	0.39	188,800	148,446	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	0.22	120,600	87,726	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	0.22	90,600	90,538	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	0.21	80,700	86,228	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	1.05	390,700	393,937	1,101.56	1,052.97	44	6	95.59%	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.54	204,000	219,470	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	0.39	218,000	155,102	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	0.72	200,800	274,468	620.22	545.56	10	8	87.96%	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	0.14	52,400	62,200	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	2.07	748,800	812,292	1,958.44	1,780.40	77	11	90.91%	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	0.81	285,900	322,634	922.40	922.40	30	4	100.00%	10.4	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	1.18	368,000	482,894	1,312.29	1,204.54	46	10	91.79%	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	1.18	290,000	490,156	1,128.92	1,003.02	50	8	88.85%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.29	4,144,100	4,486,433	18,011.97	17,477.03	541	161	97.03%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.20	84,500	98,476	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	1.00	367,000	399,224	1,223.83	1,193.30	36	7	97.51%	9.7	平成19年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	1.09	402,000	449,394	1,381.34	1,304.09	36	25	94.41%	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.29	853,500	947,096	3,300.23	3,151.95	89	40	95.51%		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.00	36,231,050	39,767,446	100,681.16	96,871.36	2,867	667	96.22%	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が可能な戸数を記載しています。
- (注5) 「稼働率」には、平成22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) 新たに取得した(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トロワ、(R-3)プロシード水戸2を除く、73物件77棟のポートフォリオPMLが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。

内部成長の事例 プロシード船橋宮本

< 物件概要 >

所在地 : 千葉県船橋市宮本
建物竣工 : 平成 3年6月
リノベーション竣工 : 平成22年1月
規模 : 鉄筋コンクリート造
10階建

6LDK 133.19㎡



家賃 : 227,000円/月
(共益費込)

1LDK(1002号) 58.96㎡



家賃 : 115,000円/月
(共益費込)
工事費 : 845万円(税抜)

2LDK(1003号) 74.23㎡



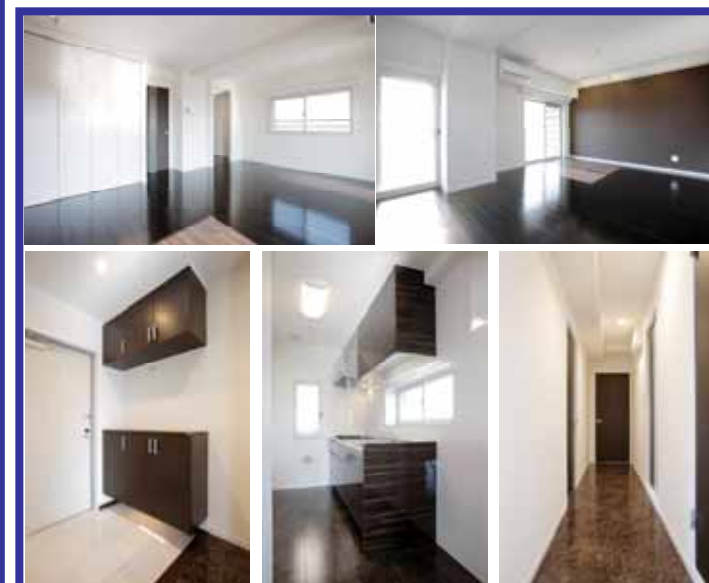
家賃 : 143,000円/月
(共益費込)
工事費 : 1063万円(税抜)

合計 : 258,000円/月 (共益費込) **+31,000円UP**
工事費合計: 1,908万円(税抜)

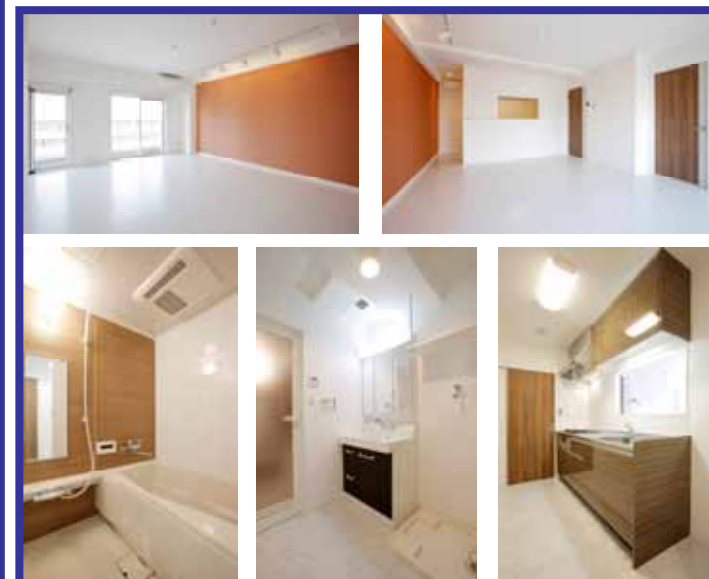
内部成長の事例 プロシード船橋宮本



1LDK(1002号)



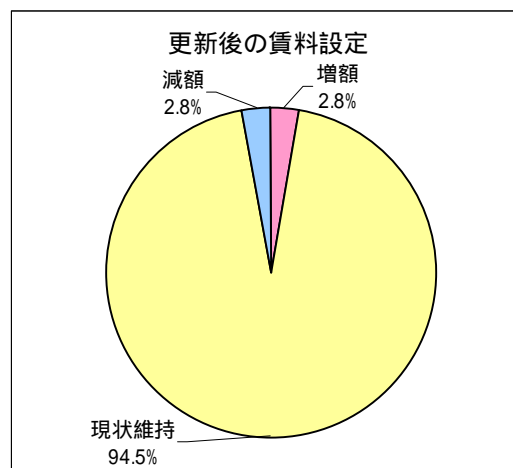
2LDK(1003号)



第9期の賃貸借契約更新及び新規賃料設定

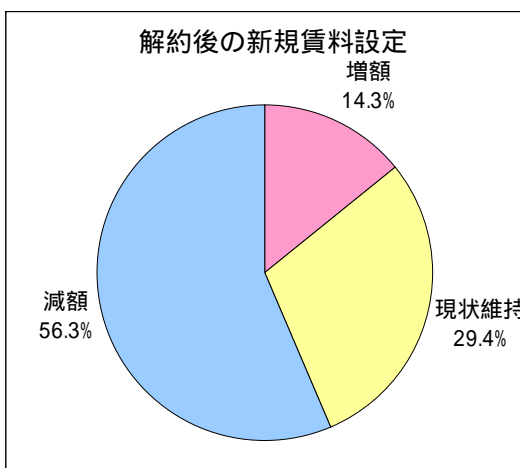
更新契約(継続)

	件数	増減額
増額	9件	10,000円
現状維持	308件	-
減額	9件	31,000円
合計	326件	21,000円



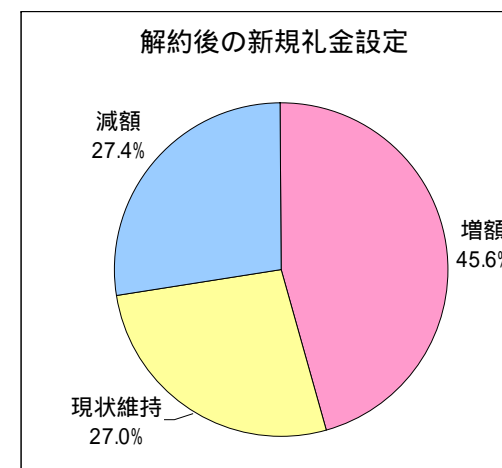
解約後の賃料設定(新規)

	件数	増減額
増額	36件	74,400円
現状維持	74件	-
減額	142件	980,100円
合計	252件	905,700円



解約後の礼金設定(新規)

	件数	増減額
増額	115件	10,275,000円
現状維持	68件	-
減額	69件	3,437,100円
合計	252件	6,837,900円



ポートフォリオ全体として、賃料設定は減少しましたが、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、326件の更新契約のうち9件(2.8%)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。

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としています。

(注)「解約後の礼金設定(新規)」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。

第9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		57棟	16棟	3棟	76棟
取得時	取得価格(千円)	33,093,600	4,323,700	878,500	38,295,800
	投資割合	86.4%	11.3%	2.3%	100.0%
第9期実績	稼働率	96.06%	97.03%	95.51%	96.22%
	NOI実績(千円)	1,013,490	142,007	33,576	1,189,073
	鑑定評価額(千円)	31,233,450	4,144,100	853,500	36,231,050
	投資割合(第9期末鑑定評価額ベース)	86.2%	11.4%	2.4%	100.0%
	NOI利回り(年換算取得価格ベース)	6.2%	6.6%	8.9%	6.3%
	NOI利回り(年換算鑑定評価額ベース)	6.6%	6.9%	9.2%	6.7%
参考(第8期実績)	稼働率	96.36%	97.61%	98.39%	96.64%
	NOI実績(千円)	985,933	154,032	17,853	1,157,820
	鑑定評価額(千円)	30,084,200	4,327,300	467,000	34,878,500
	投資割合(第8期末鑑定評価額ベース)	86.3%	12.4%	1.3%	100.0%
	NOI利回り(年換算取得価格ベース)	6.2%	7.1%	7.7%	6.4%
	NOI利回り(年換算鑑定評価額ベース)	6.6%	7.1%	7.6%	6.6%

(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。なお、今期新たに取得した3物件については、期中での取得であったため、NOI実績を運用日数135日で除し、年換算した値をNOI利回りを算出するにあたり採用しています。

(注4)物件別NOI利回り等、詳細は35ページ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6.3%、年換算鑑定評価額ベースでは6.7%となっており、前記実績とほぼ同水準となっている。

第9期末鑑定価格は、3物件(篠崎2、柏トロワ、水戸2)の増加も伴い、前期末に比べ1,352,550千円の上昇となっている。

今後の運用方針

今後の運用のポイント

財務戦略

- ◆ 平成22年11月24日のリファイナンス
既存取引金融機関との良好な取引関係の維持・強化
新規金融機関の招聘に向けた活動推進

外部成長

- ◆ M & Aの検討

内部成長

- ◆ 収益増加
 - ・店舗区画のリーシング強化
プロシード柏トロワ、プロシード篠崎2
 - ・広告料キャンペーン
 - ・宅配ロッカー
せんげん台、鶴ヶ峰、亀戸、新高円寺 5月設置済
- 費用削減
 - ・インターネット設備保守費用の見直し
プロシード西新井 月額143,500円 9月頃を目標
 - ・共用部電気代の減額 電子ブレーカー 5月設置済
 - ・定期清掃コストの見直し

第10期・第11期の運用状況の予想

	第8期実績	第9期実績	第10期予想	前期比 (対第9期比)	第11期予想	前々期比 (対第9期比)
営業期間	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	自：平成22年 5月 1日 至：平成22年10月31日	-	自：平成22年11月 1日 至：平成23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	38,295百万円	38,295百万円	-	38,295百万円	-
物件数	73棟	76棟	76棟	-	76棟	-
期末稼働率	96.64%	96.22%	-	-	-	-
総賃貸可能面積	96,002.61㎡	100,681.16㎡	100,681.16㎡	-	100,681.16㎡	-
営業収益	1,466百万円	1,531百万円	1,519百万円	11百万円 (0.8%)	1,539百万円	8百万円 (0.6%)
経常利益	466百万円	394百万円	430百万円	35百万円 (8.9%)	401百万円	6百万円 (1.5%)
当期純利益	465百万円	394百万円	416百万円	21百万円 (5.5%)	399百万円	5百万円 (1.4%)
1口当たり分配金	4,307円	3,653円	3,854円	201円 (5.5%)	3,704円	51円 (1.4%)
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	10.79年	10.82年	11.32年	-	11.82年	-

(注1) 表中および欄外に「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) 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10期・11期の運用状況の予想の前提条件：物件数：76物件のポートフォリオ

●第10期の主な収益・費用科目の変動(第9期比)：

収益変動

賃貸事業収益： 11百万円減少

主な費用変動

固定資産税： 23百万円減少

減価償却費： 7百万円増加(今期より取得3物件につき6ヶ月分計上)

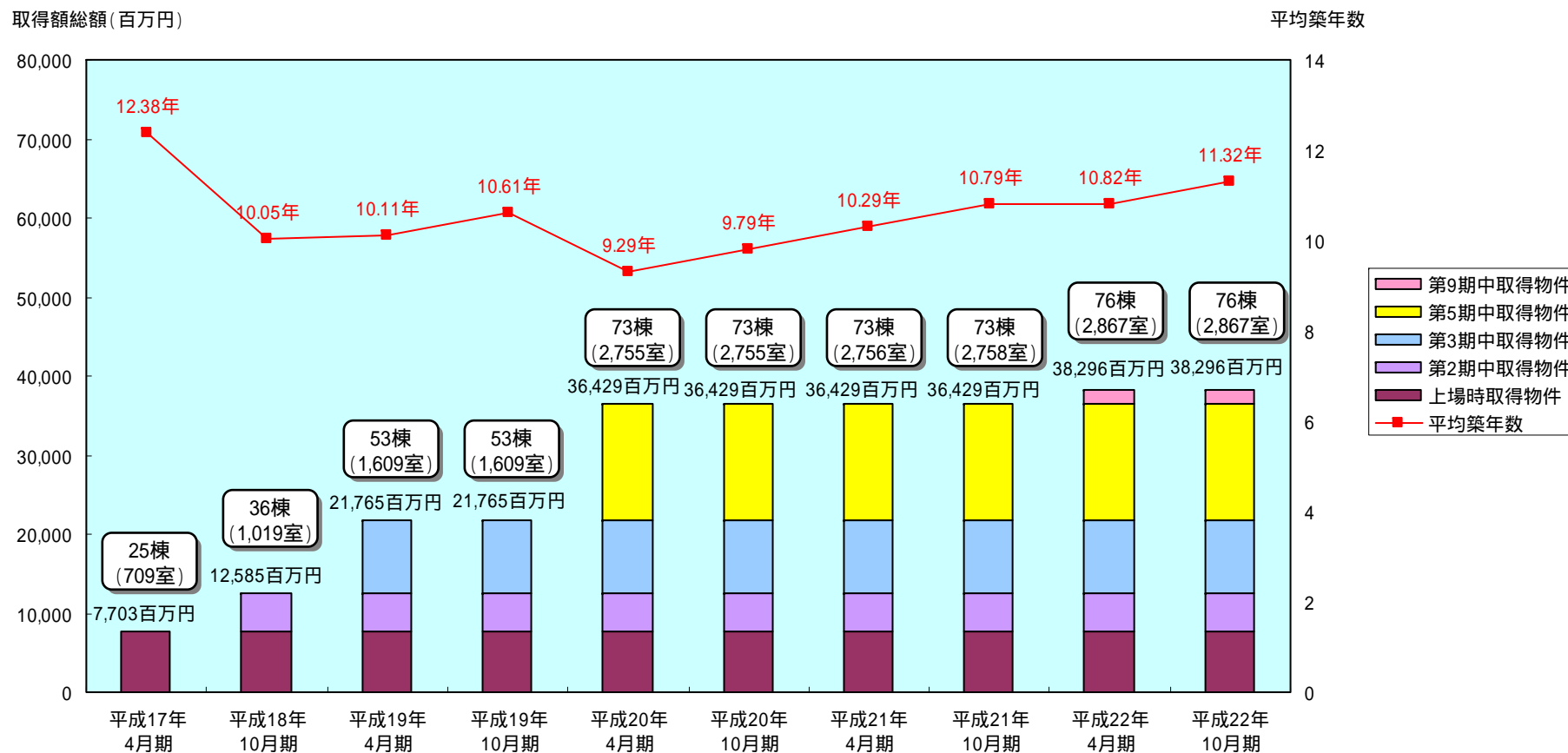
支払利息： ほぼ同額を計上

融資関連手数料： 31百万円減少

資産除去債務償却費： 2百万円増加

当期純利益21百万円の増加
(一口当たり分配金増加額 201円)

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。

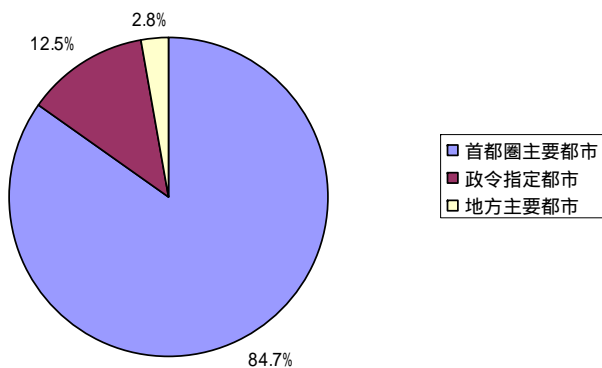
(注2) 平均築年数については、各期期末時点での保有物件の新築後経過年数を、取得価格で加重平均し、小数第3位を四捨五入して表示しております。

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

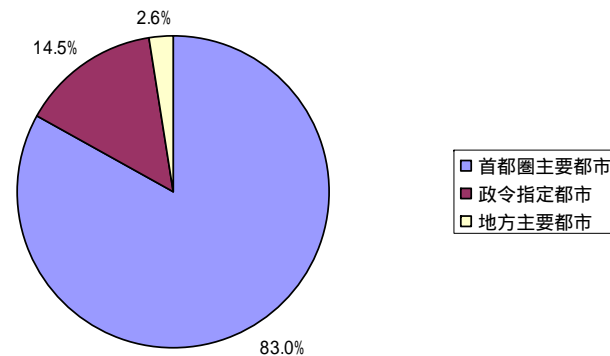
参考資料 ~ 第9期運用実績 ~

エリア別運用資産の分析

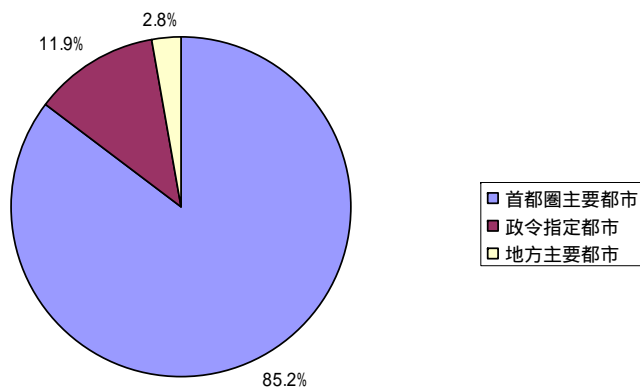
(A) 賃貸事業収入



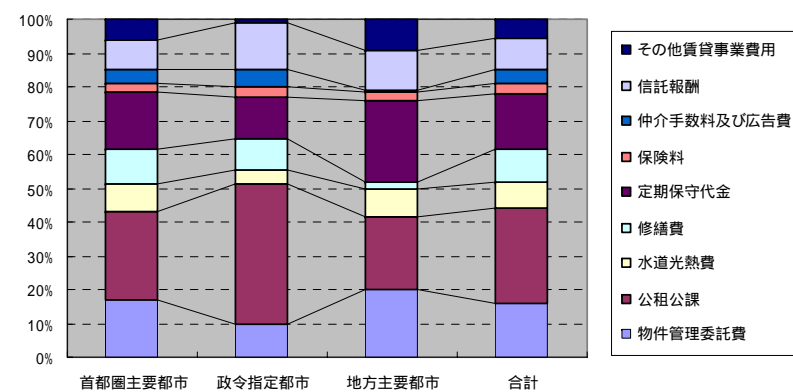
(B) 賃貸事業費用



(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)

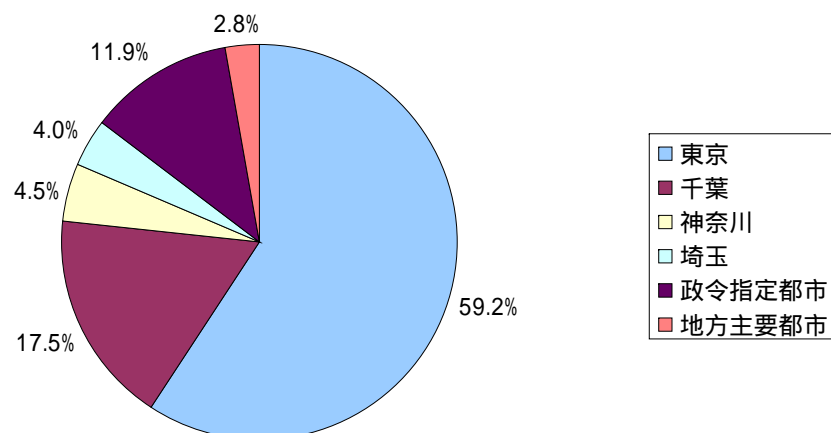


賃貸事業費用内訳の構成

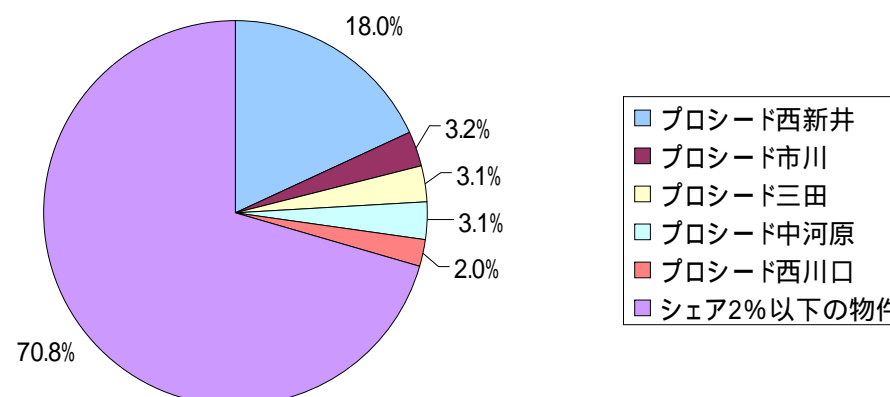


運用資産のNOI(Net Operating Income)に基づいたポートフォリオの分散状況

賃貸事業収支の地域別構成



賃貸事業収支における主要物件のシェア



ポートフォリオ全体のNOIに東京都内所在物件が占める割合が59.2%、次いで千葉県17.5%、神奈川県4.5%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4物件、2%未満の物件が71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9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)	33,093,600	4,323,700	878,500	38,295,800
総賃貸可能戸数	2,237戸	541戸	89戸	2,867戸
(A)賃貸事業収益	1,297,394	191,578	42,322	1,531,295
賃貸料収入	1,229,630	185,207	37,505	1,452,344
その他収入	67,764	6,371	4,816	78,951
(B)賃貸事業費用	283,904	49,571	8,745	342,221
賃借料	34,424	1,218	0	35,643
物件管理委託費	42,268	4,803	1,760	48,833
公租公課	65,151	19,945	1,882	86,979
水道光熱費	20,582	2,009	709	23,301
修繕費	25,165	4,501	193	29,861
定期保守代金	42,383	5,968	2,085	50,436
保険料	7,161	1,356	218	8,736
仲介手数料及び広告費	10,247	2,640	40	12,927
信託報酬	20,785	6,575	1,062	28,423
その他賃貸事業費用	15,733	551	792	17,077
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	1,013,490	142,007	33,576	1,189,073
(D)減価償却	230,266	40,426	9,038	279,730
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	783,224	101,580	24,537	909,342
(F)資本的支出	142,771	4,956	110	147,837
(G)NCF=(C)-(F)	870,718	137,051	33,465	1,041,236
年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	6.6%	8.9%	6.3%

(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)。

(注2) 「年換算NOI利回り(対取得価格)」は、各物件のNOI実績を年換算して算出しています。なお、今期新たに取得した3物件については、期中での取得であったため、NOI実績を運用日数135日で除し、年換算した値をNOI利回りを算出するにあたり採用しています。

各物件の収益状況(第9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	48,544	23,220	29,276	20,279	28,396
賃貸料収入	44,395	22,949	24,008	19,228	24,887
その他収入	4,149	271	5,267	1,051	3,509
(B)賃貸事業費用	10,740	2,112	7,185	4,414	7,820
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,118	104	1,510	955	1,170
公租公課	4,147	1,402	1,482	932	2,086
水道光熱費	394	-	348	585	499
修繕費	971	15	228	132	877
定期保守代金	1,103	59	1,183	1,282	863
保険料	260	118	138	142	215
仲介手数料及び広告費	696	-	957	-	1,061
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	647	13	935	19	646
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	37,804	21,108	22,091	15,865	20,575
(D)減価償却	6,387	4,321	5,013	1,786	2,776
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	31,416	16,787	17,078	14,078	17,798
(F)資本的支出	248	-	-	-	1,123
(G)NCF=(E)-(F)	37,555	21,108	22,091	15,865	19,452
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.1%	6.6%	6.5%	5.8%	6.9%

各物件の収益状況(第9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	32戸	16戸	43戸	20戸	34戸
(A)賃貸事業収益	20,918	14,532	15,752	14,323	13,890
賃貸料収入	18,659	13,847	14,769	13,218	12,620
その他収入	2,258	684	983	1,105	1,269
(B)賃貸事業費用	6,447	6,669	3,703	3,492	4,414
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	883	647	680	637	582
公租公課	1,909	1,164	878	1,179	1,066
水道光熱費	777	310	187	132	1,127
修繕費	933	2,838	400	363	420
定期保守代金	696	1,000	619	300	296
保険料	149	111	105	87	80
仲介手数料及び広告費	460	-	20	10	127
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	237	197	412	380	347
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	14,470	7,862	12,048	10,831	9,475
(D)減価償却	2,643	1,873	1,655	1,227	1,498
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,827	5,988	10,393	9,603	7,977
(F)資本的支出	19,945	37,497	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	5,474	29,634	12,048	10,831	9,475
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.9%	5.2%	9.4%	6.9%	6.8%

各物件の収益状況(第9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	13,322	11,544	10,416	10,115	9,266
賃貸料収入	12,657	11,019	9,785	9,140	8,780
その他収入	665	525	630	975	485
(B)賃貸事業費用	3,171	3,167	2,836	3,342	3,029
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	609	527	457	418	422
公租公課	1,189	1,176	732	416	610
水道光熱費	178	107	214	1,438	131
修繕費	205	469	172	179	1,035
定期保守代金	269	243	556	233	166
保険料	92	109	68	45	84
仲介手数料及び広告費	60	-	80	20	78
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	165	132	154	190	100
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	10,151	8,377	7,580	6,773	6,236
(D)減価償却	1,086	1,077	1,028	807	902
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,064	7,299	6,551	5,965	5,334
(F)資本的支出	-	111	120	628	12,560
(G)NCF=(C)-(F)	10,151	8,265	7,459	6,144	6,323
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.1%	7.6%	7.4%	6.0%	7.4%

各物件の収益状況(第9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	5,360	28,947	14,764	19,913	23,196
賃貸料収入	5,059	25,890	13,835	18,974	21,833
その他収入	301	3,057	928	939	1,363
(B)賃貸事業費用	1,493	6,187	3,438	5,011	5,581
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	241	1,215	635	944	1,071
公租公課	306	1,041	662	1,874	1,276
水道光熱費	44	363	141	283	365
修繕費	205	738	85	325	737
定期保守代金	184	1,178	622	696	1,126
保険料	53	97	41	154	143
仲介手数料及び広告費	10	668	549	270	-
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	49	518	334	97	495
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	3,867	22,760	11,325	14,902	17,615
(D)減価償却	587	3,470	1,287	2,550	1,964
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,279	19,290	10,037	12,352	15,650
(F)資本的支出	315	-	-	672	1,831
(G)NCF=(C)-(F)	3,552	22,760	11,325	14,230	15,784
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.0%	4.9%	4.6%	7.0%	7.6%

各物件の収益状況(第9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2	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	18,164	16,617	23,735	21,495	11,322
賃貸料収入	16,966	15,934	22,305	21,456	11,322
その他収入	1,197	682	1,430	39	-
(B)賃貸事業費用	5,324	4,890	4,329	1,254	828
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	816	764	1,061	-	-
公租公課	2,098	1,916	551	678	349
水道光熱費	193	102	187	-	-
修繕費	677	764	236	-	-
定期保守代金	626	581	1,103	72	-
保険料	125	111	83	84	59
仲介手数料及び広告費	198	10	364	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	224	274	375	19	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	12,839	11,726	19,405	20,240	10,493
(D)減価償却	1,783	1,509	2,628	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,055	10,217	16,777	16,544	7,959
(F)資本的支出	110	221	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	12,728	11,505	19,405	20,240	10,493
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.7%	7.0%	5.0%	5.3%	6.2%

各物件の収益状況(第9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	12,256	13,825	14,835	40,937	19,983
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	64	37	105	-	27
(B)賃貸事業費用	1,272	1,328	1,348	3,607	1,733
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	497	748	857	1,174	870
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	9	68	-	-	451
定期保守代金	288	-	-	-	-
保険料	58	92	71	70	86
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)	10,983	12,496	13,487	37,329	18,250
(D)減価償却	1,916	2,515	2,674	6,158	1,842
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,067	9,981	10,812	31,171	16,407
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	10,983	12,496	13,487	37,329	18,250
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.7%	5.5%	6.1%	4.9%	5.8%

各物件の収益状況(第9期実績)

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺	プロシード高円寺南	プロシード蓮根
物件写真					
取得価格(千円)	339,000	223,700	742,100	277,400	284,000
所在地	江東区亀戸九丁目	新宿区高田馬場三丁目	杉並区堀ノ内三丁目	杉並区高円寺南五丁目	板橋区蓮根一丁目
構造	RC / 6F	RC / 4F	RC / 5F	RC / 4F	RC / 4F
建築時期	平成6年3月23日	平成3年10月24日	平成2年8月31日	平成1年10月2日	平成3年7月17日
総賃貸可能戸数	23戸	17戸	57戸	20戸	29戸
(A)賃貸事業収益	10,988	7,633	23,112	8,298	9,357
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	26	13	-	-	15
(B)賃貸事業費用	1,221	703	1,730	701	890
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	724	248	796	288	506
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	103	105	510	55	3
定期保守代金	-	-	-	-	-
保険料	68	24	98	32	55
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)	9,766	6,929	21,381	7,596	8,466
(D)減価償却	1,812	552	1,994	437	1,122
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,953	6,377	19,386	7,159	7,344
(F)資本的支出	1,811	-	-	345	525
(G)NCF = (C) - (F)	7,955	6,929	21,381	7,251	7,941
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.8%	6.2%	5.8%	5.5%	6.0%

各物件の収益状況(第9期実績)

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	25,386	16,415	8,646	17,470	11,919
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,104
その他収入	216	53	-	34	815
(B)賃貸事業費用	2,316	1,495	1,310	1,739	3,511
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	516
公租公課	1,456	916	828	1,097	980
水道光熱費	-	-	-	-	122
修繕費	389	121	116	158	458
定期保守代金	25	-	-	84	654
保険料	120	100	39	74	84
仲介手数料及び広告費	-	-	-	-	134
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	46	13	13	159
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	23,070	14,919	7,335	15,730	8,408
(D)減価償却	3,694	1,840	1,094	1,807	3,761
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,375	13,079	6,241	13,922	4,646
(F)資本的支出	2,516	1,096	-	712	625
(G)NCF=(C)-(F)	20,553	13,823	7,335	15,018	7,782
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.9%	5.6%	6.1%	5.0%	5.5%

各物件の収益状況(第9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	291戸	26戸	20戸	54戸	29戸
(A)賃貸事業収益	291,499	17,516	7,156	44,212	9,943
賃料収入	277,844	17,088	6,739	42,799	8,882
その他収入	13,655	427	416	1,413	1,060
(B)賃貸事業費用	77,654	5,223	2,191	7,533	3,331
賃借料	32,916	1,508	-	-	-
物件管理委託費	13,091	799	258	1,676	332
公租公課	4,499	940	382	2,298	414
水道光熱費	5,634	177	139	340	194
修繕費	2,687	210	259	121	900
定期保守代金	14,200	884	554	1,855	547
保険料	1,808	86	41	229	47
仲介手数料及び広告費	1,422	152	-	10	377
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	995	63	207	651	166
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	213,844	12,292	4,964	36,679	6,611
(D)減価償却	93,147	3,616	604	4,413	773
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	120,697	8,676	4,360	32,266	5,838
(F)資本的支出	-	-	-	1,706	-
(G)NCF=(C)-(F)	213,844	12,292	4,964	34,973	6,611
年換算NOI(利回り(対取得価格比))	8.3%	5.4%	6.4%	6.5%	5.0%

各物件の収益状況(第9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	市川市行徳駅前二丁目
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	11,488	16,241	24,037	21,413	12,073
賃貸料収入	10,459	16,128	22,909	20,175	11,406
その他収入	1,028	113	1,127	1,238	667
(B)賃貸事業費用	2,377	2,246	4,878	5,673	3,112
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	401	645	639	551	535
公租公課	328	822	2,051	2,194	1,014
水道光熱費	143	-	329	386	171
修繕費	53	335	144	671	2
定期保守代金	520	-	903	934	663
保険料	43	81	110	115	71
仲介手数料及び広告費	100	-	178	236	10
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	436	13	169	231	243
(C)賃貸事業収支 (NOI) =(A) - (B)	9,110	13,994	19,158	15,740	8,961
(D)減価償却	497	1,055	4,666	5,013	3,381
(E)賃貸事業損益 =(C) - (D)	8,613	12,939	14,492	10,726	5,580
(F)資本的支出	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	9,110	13,994	19,158	15,740	8,961
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.3%	5.9%	5.3%	4.6%	5.5%






各物件の収益状況(第9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	19,217	32,831	21,867	14,020	9,519
賃貸料収入	18,688	28,551	18,718	12,678	8,436
その他収入	528	4,279	3,149	1,341	1,082
(B)賃貸事業費用	4,098	9,286	7,463	4,727	2,860
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	509	1,071	740	478	324
公租公課	1,628	1,688	1,613	1,212	294
水道光熱費	152	2,143	1,937	259	200
修繕費	446	1,182	1,072	735	474
定期保守代金	637	1,548	871	858	668
保険料	81	159	119	82	73
仲介手数料及び広告費	188	622	344	412	140
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	53	519	414	338	336
(C)賃貸事業収支(NOI) = (A) - (B)	15,119	23,545	14,403	9,292	6,658
(D)減価償却	3,552	3,982	3,898	1,627	1,393
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,566	19,563	10,504	7,665	5,264
(F)資本的支出	-	27,326	28,854	238	1,627
(G)NCF = (C) - (F)	15,119	3,781	14,450	9,054	5,030
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.7%	5.4%	5.3%	5.3%	5.7%

各物件の収益状況(第9期実績)

物件番号	C-56	C-57
物件名称	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ
物件写真		
取得価格(千円)	913,300	537,100
所在地	江戸川区篠崎町七丁目	柏市柏三丁目
構造	RC / 12F	RC / 7F
建築時期	平成20年9月18日	平成21年5月8日
総賃貸可能戸数	34戸	38戸
(A)賃貸事業収益	22,614	13,357
賃貸料収入	21,652	13,269
その他収入	962	87
(B)賃貸事業費用	2,726	2,717
賃借料	-	-
物件管理委託費	607	608
公租公課	-	659
水道光熱費	-	128
修繕費	211	90
定期保守代金	-	621
保険料	79	87
仲介手数料及び広告費	20	252
信託報酬	262	263
その他賃貸事業費用	1,545	6
(C)賃貸事業収支(NOI) = (A) - (B)	19,888	10,639
(D)減価償却	5,756	3,559
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,131	7,079
(F)資本的支出	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	19,888	10,639
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.9%	5.4%

各物件の収益状況(第9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	20,103	11,346	10,843	8,910	5,325
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	135	-	28	-	4
(B)賃貸事業費用	2,400	1,870	2,232	1,589	1,213
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,735	867	1,058	885	573
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	53	495	681	197	182
定期保守代金	25	-	-	-	-
保険料	173	94	92	79	44
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	36	27	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,703	9,475	8,611	7,321	4,112
(D)減価償却	3,109	1,885	1,791	1,271	657
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,593	7,590	6,819	6,049	3,454
(F)資本的支出	3,810	630	141	-	-
(G)NCF=(E)-(F)	13,892	8,845	8,469	7,321	4,112
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.2%	8.2%	8.5%	9.9%	9.7%

各物件の収益状況(第9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	4,221	4,043	17,284	9,667	10,142
賃貸料収入	4,187	3,923	16,215	9,659	10,142
その他収入	34	120	1,069	8	-
(B)賃貸事業費用	879	953	5,373	1,837	1,291
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	747	-	-
公租公課	439	418	1,768	1,361	812
水道光熱費	-	-	326	-	-
修繕費	-	94	359	-	6
定期保守代金	-	-	1,041	-	-
保険料	26	26	121	90	85
仲介手数料及び広告費	-	-	537	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	13	13	44	19	21
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	3,342	3,090	11,911	7,830	8,851
(D)減価償却	762	663	4,872	1,679	1,099
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,579	2,426	7,038	6,150	7,751
(F)資本的支出	-	-	-	-	111
(G)NCF=(C)-(F)	3,342	3,090	11,911	7,830	8,739
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.9%	7.7%	6.0%	7.6%	11.9%

各物件の収益状況(第9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	8,705	3,429	32,268	14,472	17,069
賃貸料収入	8,595	3,338	29,221	13,885	16,534
その他収入	110	90	3,046	587	535
(B)賃貸事業費用	1,884	1,774	9,944	5,171	5,309
賃借料	-	-	457	698	-
物件管理委託費	414	147	1,452	631	779
公租公課	679	448	3,675	1,720	2,092
水道光熱費	74	92	496	160	184
修繕費	5	142	691	256	496
定期保守代金	273	456	1,475	894	978
保険料	51	27	185	85	100
仲介手数料及び広告費	-	45	1,027	276	258
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	13	83	47	19
(C)賃貸事業収支(NOI) =(A)-(B)	6,821	1,654	22,323	9,300	11,760
(D)減価償却	2,511	419	8,811	3,653	4,748
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	4,310	1,235	13,511	5,647	7,011
(F)資本的支出	-	126	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,821	1,528	22,323	9,300	11,760
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.0%	6.3%	5.7%	6.1%	5.2%

各物件の収益状況(第9期実績)

物件番号	G-16	R-1	R-2	R-2
物件名称	プロシード大湊公園	プロシード松山	プロシード水戸	プロシード水戸2
物件写真				
取得価格(千円)	452,800	77,900	383,700	416,900
所在地	福岡市中央区荒戸一丁目	松山市樽味四丁目	水戸市大町三丁目	水戸市大町三丁目
構造	RC / 7F	RC / 5F	RC / 8F	RC / 9F
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	平成20年3月11日
総賃貸可能戸数	50戸	17戸	36戸	36戸
(A)賃貸事業収益	13,742	5,682	18,142	18,497
賃貸料収入	13,143	5,381	17,201	14,923
その他収入	599	300	941	3,574
(B)賃貸事業費用	5,845	1,945	3,660	3,140
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	630	249	797	714
公租公課	1,407	323	1,068	490
水道光熱費	673	387	167	154
修繕費	843	176	1	16
定期保守代金	825	311	1,072	701
保険料	71	43	100	74
仲介手数料及び広告費	495	40	-	-
信託報酬	750	400	400	262
その他賃貸事業費用	149	13	52	726
(C)賃貸事業収支(NOI) = (A) - (B)	7,897	3,737	14,481	15,357
(D)減価償却	2,487	706	4,800	3,531
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,409	3,031	9,680	11,825
(F)資本的支出	136	110	-	-
(G)NCF = (C) - (F)	7,760	3,627	14,481	15,357
年換算NOI利回り(対取得価格比)	3.5%	9.7%	7.6%	10.0%

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。スターツ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。