

平成 22年 12月 16日

スタートプロシード投資法人 (8979)

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第10期 (平成22年5月 ~ 平成22年10月) 決算説明資料

スタートアセットマネジメント株式会社

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10期ハイライト
 - 第10期ハイライト 3
- 第10期決算内容
 - 第10期決算サマリー 5
 - 第10期決算サマリー 6
 - 損益計算書 7
 - 貸借対照表 8
 - 投資主資本等変動計算書/金銭の分配に係る計算書/CF計算書... 9
 - 主要な経営指標 10
 - 運用資産の稼働率・設定賃料の推移 11
 - 投資口価格の推移 12
 - 投資主の状況 13
- 第10期ポートフォリオ概要
 - ポートフォリオデータ 15
 - 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築 16
 - ポートフォリオマップ 第10期末 17
 - ポートフォリオ一覧 (首都圏主要都市57物件) 18
 - ポートフォリオ一覧 (首都圏主要都市57物件) 19
 - ポートフォリオ一覧 (政令指定・地方主要都市19物件)..... 20
 - 内部成長の事例 プロシード船橋宮本..... 21
 - 内部成長の事例 プロシード船橋宮本 22
 - 第10期の賃貸借契約更新及び新規設定賃料 23
 - 第10期のNOI実績のまとめ 24
- 今後の運用方針
 - 今後の運用のポイント 26
 - 財務戦略及びリファイナンスの状況..... 27
 - 第11期・第12期の運用状況の予想 28
 - 外部成長の過程..... 29

参考資料 ~ 第10期運用実績 ~

- エリア別運用資産の分析 31
- 運用資産のNOIに基づいたポートフォリオの分散状況 32
- 地域別ポートフォリオ毎の収益状況 33
- 各物件の収益状況 ~ 34

第10期ハイライト

第10期決算

営業収益	1,520 百万円
営業利益	710 百万円
当期純利益	349 百万円
一口当たり分配金	3,237 円 (予想比 +23 円)
有利子負債比率	53.0%

東京証券取引所への上場

平成22年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託市場へ上場

平成22年10月1日に株式会社大阪証券取引所JASDAQ市場における上場廃止

< 東証上場の狙い >

投資主層の更なる拡大

資金調達の円滑化(エクイティ/デット)

外部成長・内部成長

期末時点の稼働率 97.54% (前期末 96.22%)

ポートフォリオNOI利回り(対鑑定評価額) 6.4% (前期 6.7%)

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3階の事務所1室を2室に分割してリニューアル

第10期決算内容

期初予想と実績の比較

	第10期予想 (平成22年7月27日発表)	第10期実績	増減	
営業収益	1,519百万円	1,520百万円	1百万円	(0.1%)
営業利益	684百万円	710百万円	26百万円	(3.8%)
経常利益	361百万円	350百万円	11百万円	(3.0%)
当期純利益	347百万円	349百万円	2百万円	(0.7%)
1口当たり分配金	3,214円	3,237円	23円	(0.7%)

(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10期末保有資産の概要

取得価格合計	<u>38,295百万円</u>	総賃貸可能戸数	<u>2,868室</u>
物件数	<u>76棟</u>	総賃貸可能駐車場台数	<u>673台</u>
総賃貸可能面積	<u>100,680.51㎡</u>	稼働率(第10期末時点)	<u>97.54%</u>

第10期決算サマリー

前期および第10期実績の比較

	第9期 (181日間)	第10期 (184日間)	増減	
営業収益	1,531百万円	1,520百万円	10百万円	(0.7%)
営業利益	739百万円	710百万円	28百万円	(3.9%)
経常利益	394百万円	350百万円	44百万円	(11.3%)
当期純利益	394百万円	349百万円	44百万円	(11.4%)
1口当り分配金	3,653円	3,237円	416円	(11.4%)
総資産額	41,981百万円	41,956百万円	25百万円	(0.1%)
有利子負債総額	22,290百万円	22,255百万円	34百万円	(0.2%)
純資産額	19,105百万円	19,060百万円	44百万円	(0.2%)
期末投資口価格	93,200円	102,700円	9,500円	(10.2%)
発行済投資口数	107,977口	107,977口	-	(-)
期末時投資口時価総額	10,063百万円	11,089百万円	1,025百万円	(10.2%)
分配金総額	394百万円	349百万円	44百万円	(11.4%)

(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

科目	期別	前期	当期	増減
		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	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業収益				
貸貸事業収入		1,531,295	1,520,925	10,369
営業収益合計		1,531,295	1,520,925	10,369
営業費用				
貸貸事業費用		621,952	637,069	15,116
資産運用報酬		99,120	100,798	1,677
資産保管手数料		7,060	7,063	2
一般事務委託手数料		22,498	19,605	2,893
役員報酬		2,400	2,400	-
その他営業費用		39,151	43,819	4,667
営業費用合計		792,184	810,755	18,570
営業利益		739,110	710,170	28,940
営業外収益				
受取利息		419	288	130
受取保険金		-	3,781	3,781
未払分配金戻入		1,172	1,975	803
その他		-	41	41
営業外収益合計		1,591	6,088	4,496
営業外費用				
支払利息		159,454	154,623	4,830
投資法人債利息		29,437	29,083	354
投資法人債発行費償却		1,586	1,586	-
融資関連費用		141,287	110,846	30,441
投資口交付費償却		4,069	-	0
投資口公開関連費用		-	44,481	44,481
その他		9,920	21,096	11,175
営業外費用合計		345,756	365,786	20,030
経常利益		394,946	350,472	44,474
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		395,427	350,472	44,954
法人税、住民税及び事業税		993	977	15
法人税等調整額		0	0	1
法人税等合計		993	977	14
当期純利益		394,434	349,493	44,940
前期繰越利益		55	49	5
当期末処分利益又は当期末処理損失()		394,489	349,542	44,946

「貸貸事業収入」 単位(千円)

	前期	当期	増減
賃賃料	1,347,680	1,354,152	6,472
共益費	60,643	61,959	1,316
駐車場収入	44,019	43,743	276
付帯収入	2,037	2,491	454
その他賃料収入	76,914	58,579	18,335
礼金	22,007	19,220	2,787
原状回復費収入	9,506	8,765	741
更新料	28,894	17,493	11,400
施設使用料	3,055	3,185	130
水道光熱費収入	9,259	8,370	889
その他	4,191	1,544	2,646
合計	1,531,295	1,520,925	10,370

「貸貸事業費用」 単位(千円)

	前期	当期	増減
管理業務費	99,270	104,384	5,114
修繕費	29,861	55,990	26,129
公租公課	86,979	61,359	25,620
信託報酬	28,423	28,685	262
水道光熱費	23,301	22,616	685
損害保険料	8,736	8,557	179
減価償却費	279,730	288,610	8,880
その他貸貸事業費用	65,648	66,865	1,217
合計	621,952	637,069	15,117

「支払利息」 単位(千円)

	借入元本	項目	前期	当期	増減
平成21年5月借入	2,700,000	支払利息	2,593		2,593
		平均利率	1.52431%		-
平成20年12月借入	3,920,000	支払利息	3,830		3,830
		平均利率	1.55091%		-
平成20年11月借入	4,880,000	支払利息	4,774		4,774
		平均利率	1.55273%		-
平成19年11月借入	8,790,000	支払利息	6,661		6,661
		平均利率	1.20273%		-
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	34,581	36,915	2,334
		平均利率	1.19234%	1.09297%	0.09937
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	49,082	53,803	4,720
		平均利率	1.69234%	1.59297%	0.09937
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息	57,930	63,905	5,974
		平均利率	1.94234%	1.84297%	0.09937
投資法人債(注2)	2,000,000	支払利息	29,437	29,083	354
		平均利率	2.92750%	2.84508%	0.08242
合計	22,290,000	支払利息	188,892	183,706	5,185
		平均利率	1.68105%	1.63490%	0.04615

(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。

「融資関連費用」
第9期中には、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」が増加していました。

「投資口公開関連費用」
平成22年7月27日の東京証券取引所への上場に伴い、発生した費用となります。

貸借対照表

科目	期別	前期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	増減
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
資産の部				
流動資産				
現金及び預金		394,685	620,364	225,678
信託現金及び信託預金		1,058,615	1,112,153	53,538
営業未収入金		21,413	13,742	7,671
前払費用		203,716	119,620	84,096
繰延税金資産		18	18	0
未収消費税等		5,074	-	5,074
その他		1,009	875	134
流動資産合計		1,684,533	1,866,774	182,240
固定資産				
有形固定資産				
信託建物		20,226,506	20,338,877	112,371
減価償却累計額		1,476,189	1,736,597	260,408
信託建物(純額)		18,750,317	18,602,280	148,037
信託構築物		805,287	805,287	-
減価償却累計額		120,191	144,249	24,058
信託構築物(純額)		685,096	661,037	24,058
信託工具、器具及び備品		57,607	71,704	14,097
減価償却累計額		10,031	14,174	4,143
信託工具、器具及び備品(純額)		47,575	57,529	9,953
信託土地		20,284,456	20,285,963	1,507
有形固定資産合計		39,767,446	39,606,811	160,635
投資その他の資産				
差入敷金及び保証金		10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金		410,220	410,220	-
長期前払費用		88,398	46,783	41,615
その他		2,650	3,286	636
投資その他の資産合計		511,268	470,289	40,979
固定資産合計		40,278,714	40,077,100	201,614
繰延資産				
投資法人債発行費		14,011	12,425	1,586
投資口交付費		4,069	-	4,069
繰延資産合計		18,080	12,425	5,655
資産合計		41,981,329	41,956,300	25,029

科目	期別	前期 自 平成21年11月1日 至 平成22年4月30日	当期 自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	増減
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
負債の部				
流動負債				
短期借入金		6,700,000	6,700,000	-
1年内返済予定の長期借入金		103,350	6,837,800	6,734,450
営業未払金		15,812	40,339	24,526
未払金		99,436	103,495	4,059
未払費用		55,718	51,603	4,115
未払法人税等		909	919	10
未払消費税等		-	4,099	4,099
前受金		402	470	68
その他		88	67	20
流動負債合計		6,975,717	13,738,794	6,763,076
固定負債				
長期借入金		13,486,650	6,717,750	6,768,900
投資法人債		2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金		413,557	439,297	25,739
固定負債合計		15,900,207	9,157,047	6,743,160
負債合計		22,875,925	22,895,842	19,916
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()		394,489	349,542	44,946
剰余金合計		394,489	349,542	44,946
投資主資本合計		19,105,404	19,060,457	44,946
純資産合計		19,105,404	19,060,457	44,946
負債純資産合計		41,981,329	41,956,300	25,029

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

期 別 科 目	前 期	当 期
	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
	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	465,111	394,489
当期変動額	465,056	394,439
剰余金の配当	394,434	349,493
当期純利益		
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	394,489	349,542
剰余金合計	465,111	394,489
前期末残高	465,056	394,439
当期変動額	394,434	349,493
剰余金の配当		
当期純利益		
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	394,489	349,542
投資主資本合計		
前期末残高	19,176,026	19,105,404
当期変動額		
剰余金の配当	465,056	394,439
当期純利益	394,434	349,493
当期変動額合計	70,622	44,946
当期末残高	19,105,404	19,060,457
純資産合計		
前期末残高	19,176,026	19,105,404
当期変動額		
剰余金の配当	465,056	394,439
当期純利益	394,434	349,493
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	70,622	44,946
当期末残高	19,105,404	19,060,457

金銭の分配に係る計算書

期 別 科 目	前 期	当 期
	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
	金額(円)	金額(円)
当期末処分利益	394,489,138	349,542,966
分配金の額	394,439,981	349,521,549
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,653)	(3,237)
次期繰越利益	49,157	21,417

キャッシュ・フロー計算書

期 別 科 目	前 期	当 期
	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
	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	395,427	350,472
減価償却費	279,730	288,610
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
投資口交付費償却	4,069	4,069
受取利息	419	288
支払利息	188,892	183,706
土地換地処分益	553	-
営業未収入金の増減額(は増加)	456	7,671
前払費用の増減額(は増加)	155,030	84,096
未収消費税等の増減額(は増加)	5,074	5,074
未払消費税等の増減額(は減少)	2,723	4,099
営業未払金の増減額(は減少)	9,648	24,526
未払金の増減額(は減少)	199,183	4,262
長期前払費用の増減額(は増加)	74,035	41,615
その他	149	181
小計	423,344	999,682
利息の受取額	419	288
利息の支払額	186,036	187,822
法人税等の支払額	1,006	967
営業活動によるキャッシュ・フロー	236,720	811,181
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	2,139,403	127,975
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	47,794	60,088
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	33,292	34,349
投資その他の資産の増減額(は増加)	636	636
投資活動によるキャッシュ・フロー	2,125,538	102,871
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	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	34,450
長期借入金返済による支出	8,790,000	-
分配金の支払額	464,483	394,642
財務活動によるキャッシュ・フロー	464,483	429,092
現金及び現金同等物の増減額(は減少)	2,353,301	279,217
現金及び現金同等物の期首残高	3,806,602	1,453,300
現金及び現金同等物の期末残高	1,453,300	1,732,518

主要な経営指標

		前期 (平成22年4月30日)	当期 (平成22年10月31日)
総資産額	百万円	41,981	41,956
純資産額	百万円	19,105	19,060
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	176,939	176,523
1口当たり当期純利益金額	円	3,652	3,236
分配総額	百万円	394	349
1口当たり分配金額	円	3,653	3,237
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,653)	(3,237)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率	%	0.9(1.9)	0.8(1.7)
自己資本利益率	%	2.1(4.2)	1.8(3.6)
自己資本比率	%	45.5	45.4
配当性向	%	100.0	100.0

【その他参考情報】

取得物件数	件	76	76
総賃貸可能戸数	戸	2,867	2,868
総賃貸可能面積	m ²	100,681.16	100,680.51
期末稼働率	%	96.2	97.5
当期減価償却費	百万円	279	288
当期資本的支出額	百万円	147	125
賃貸NOI(Net Operating Income)	百万円	1,189	1,172
1口当たりFFO(Funds from Operation)	円	6,295	5,962
FFO倍率	倍	7.3	8.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	4.6	4.5
金利償却前当期純利益	百万円	863	821
支払利息	百万円	188	183
有利子負債総額	百万円	22,290	22,255
期末総資産有利子負債比率	%	53.1	53.0
当期運用日数	日	181	184

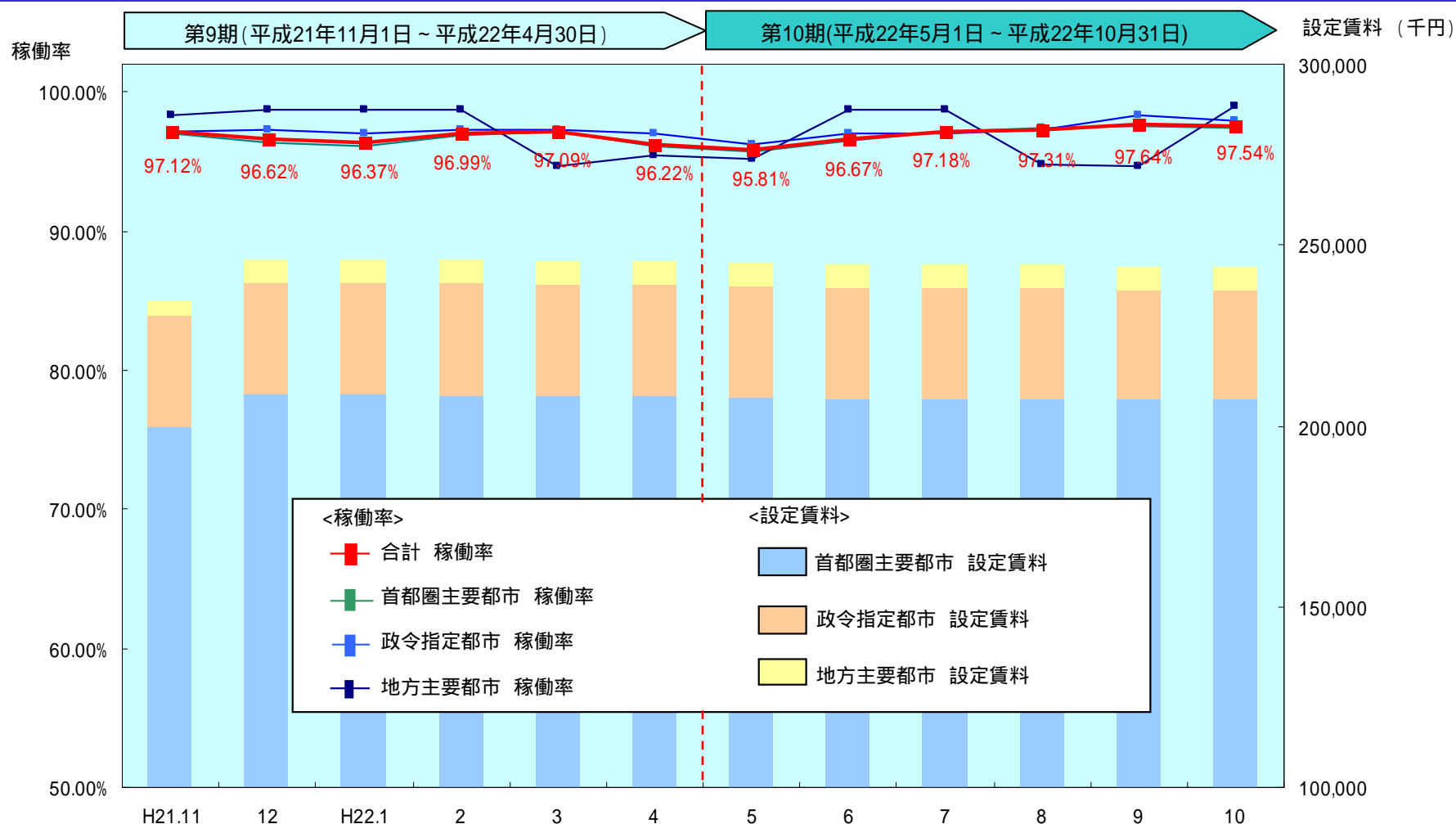
(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して表示しておりますが、「期末稼働率」に限り、小数点第3位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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・設定賃料の推移 (第9期～第10期)

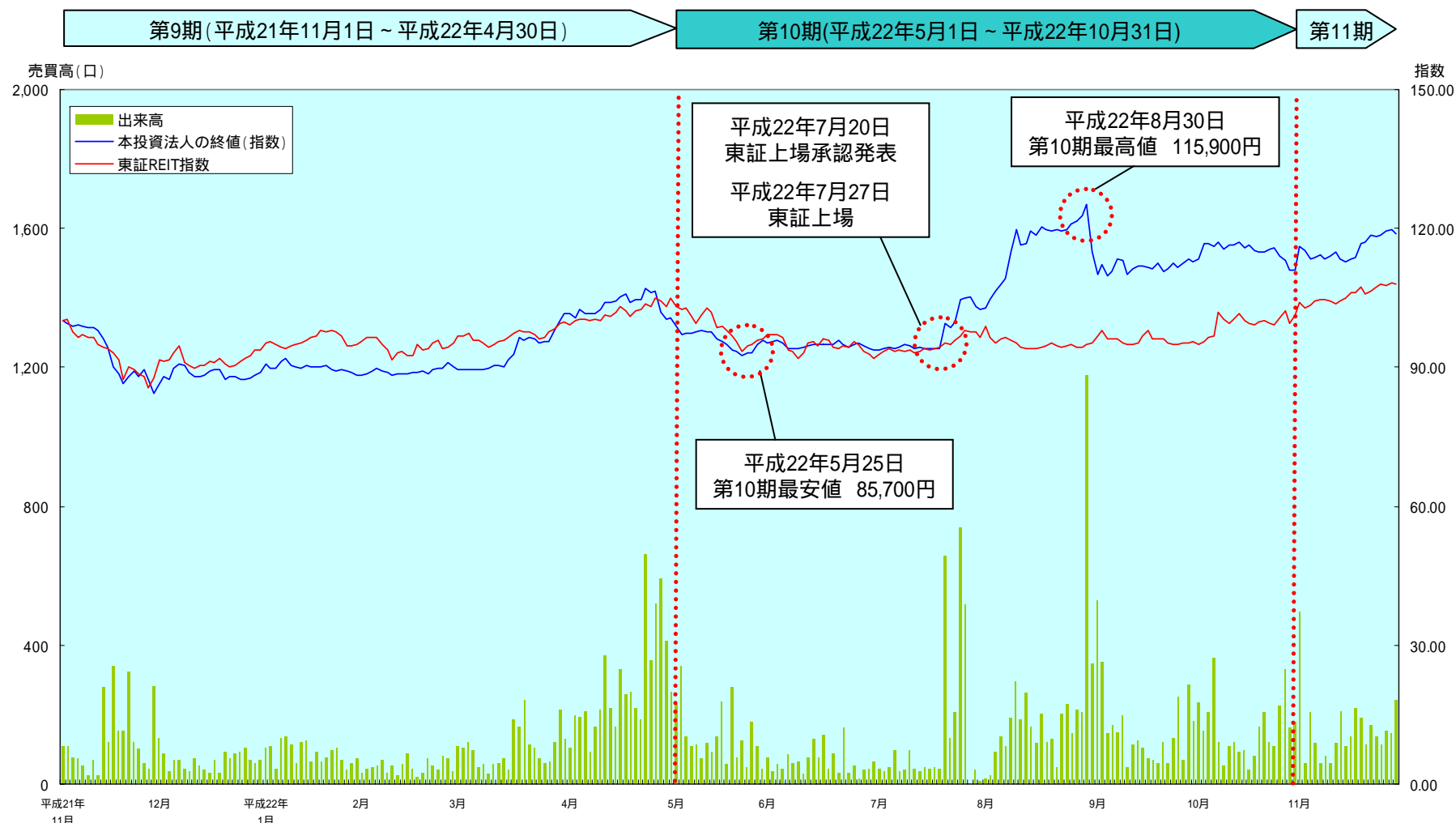


(注1)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。

(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。

平成21年12月に3物件を取得しているため、設定賃料が増加しています。
第10期中のポートフォリオ全体の稼働率は95～97%前後で推移しました。
設定賃料は、平成22年4月末から平成22年10月までの間で、1,276千円(0.5%)の微減に留まりました。

投資口価格の推移



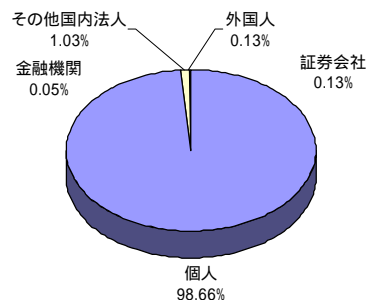
(注)本グラフでは、本投資法人第9期期初(平成21年11月2日)の投資口価格終値92,600円および同日付東証リート指数952.01を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成22年11月30日まで併示されています。

第10期中における投資口価格の終値ベース最高値は、115,900円(H22/8/30)、最安値は、85,700円(H22/5/25)。平成22年7月20日の上場承認発表、平成22年7月27日の東証上場後、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10月31日現在)

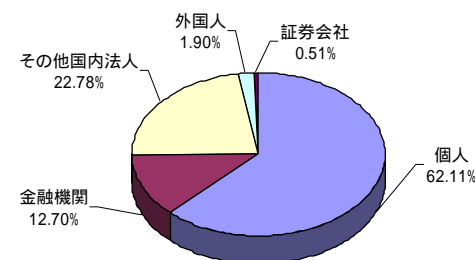
第10期末の投資主および投資口の構成

投資主数
11,857名 (前期比915名減少)



個人投資主 11,698名 (99.86%)

投資口数
107,977口 (対前期比増減無し)



個人投資主 67,063口 (62.11%)

第10期末の主要投資主(平成22年10月31日現在)

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する所有割合 (%) (注1)
1 スターツコーポレーション株式会社	21,451	19.86
2 野村信託銀行株式会社(投信口)	7,776	7.20
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,673	4.32
4 BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,002	0.92
6 井口 一弘	400	0.37
7 佐藤 賢一	377	0.34
8 高田 恵子	370	0.34
9 外川 守人	349	0.32
10 金沢 賢一郎	338	0.31
11 高田 治	310	0.28
12 中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
13 パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
14 桑原 信一	275	0.25
15 白石 進一	267	0.24
16 西嶋 守	263	0.24
17 東亜貿易株式会社	240	0.22
18 門田 健太郎	213	0.19
19 川上 朝子	210	0.19
20 神林 忠弘	205	0.18
合計	40,724	37.71

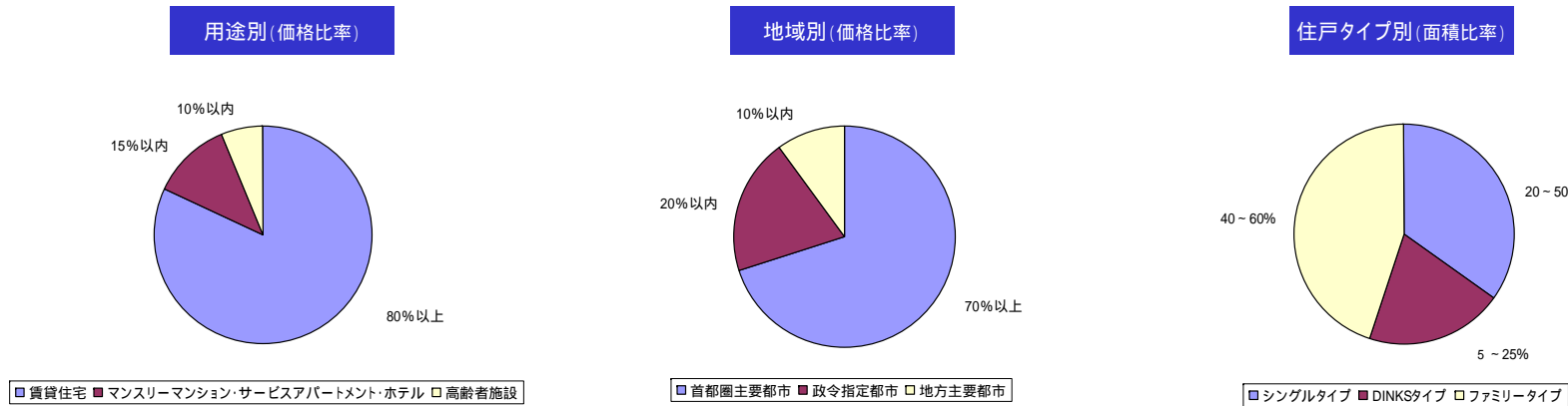
(参考) 第9期末の主要投資主(平成22年4月30日現在)

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 SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	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 野村証券株式会社	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

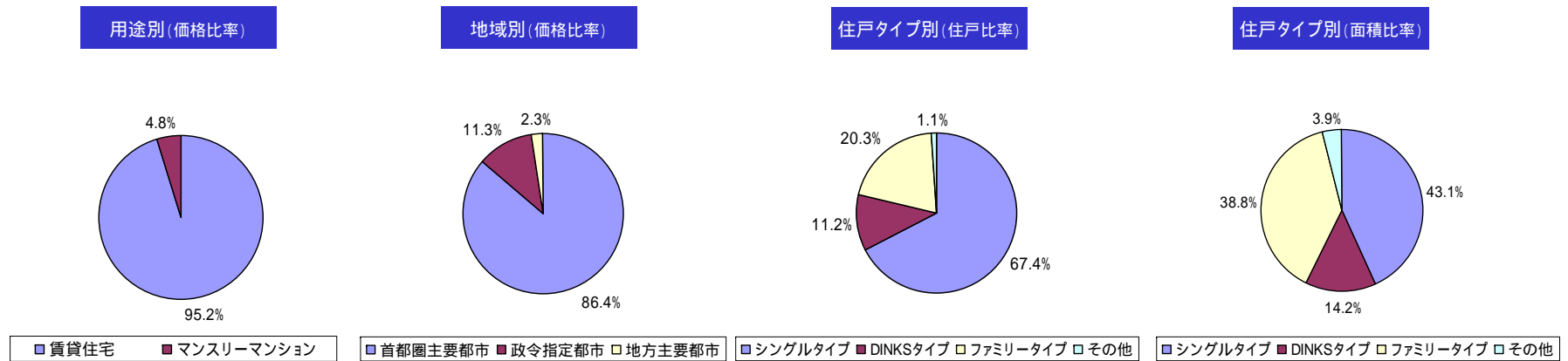
(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を切捨てて表示しております。

第10期ポートフォリオ概要

目標ポートフォリオ比率



第10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。

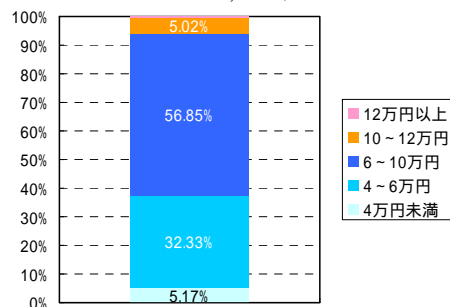
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

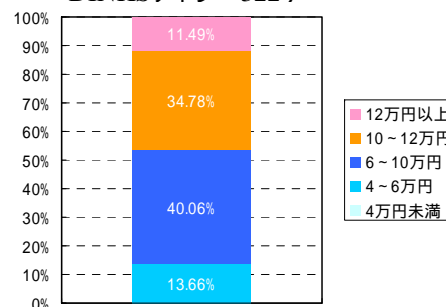
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができる**と考えています。

本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯

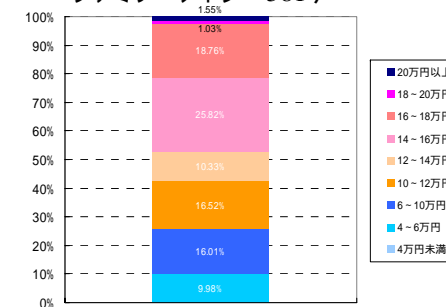
シングルタイプ 1,933 戸



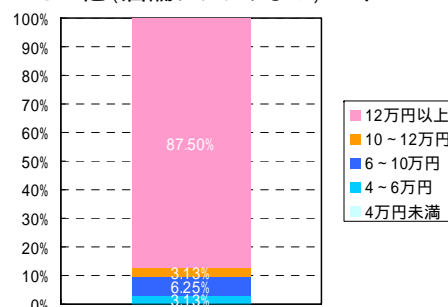
DINKSタイプ 322 戸



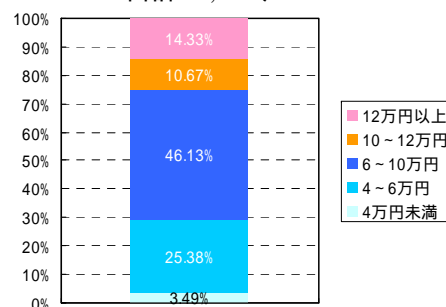
ファミリータイプ 581 戸



その他(店舗テナントなど) 32 戸



合計 2,868 戸



住戸タイプ別平均賃料(注1)

タイプ	平均賃料		増減額	増減 (注2)
	第9期末	第10期末		
シングルタイプ	69,129円	68,258円	871円	1.3 %
DINKSタイプ	94,550円	94,641円	91円	0.1 %
ファミリータイプ	127,338円	126,943円	395円	0.3 %
その他(テナント)	380,741円	382,856円	2,115円	0.6 %
全体平均	87,358円	86,618円	740円	0.9 %

本投資法人が平成22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 56.85 %、DINKSタイプは 40.06 %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、46.13 %の世帯が6～10万円の月額賃料となっています。

平均賃料は、シングルタイプ 68,258 円、DINKSタイプ 94,641 円、ファミリータイプ 126,943 円、その他^(注3) 382,856 円となっており、全体の平均賃料は 86,618 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10期最終日である平成22年10月31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10期末(平成22年10月31日現在)

■ 首都圏主要都市57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	
C-1 プロシード市川	C-25 プロシード本所青葉橋	C-39 プロシード十条	C-53 プロシード船ノール
C-2 プロシード東陣町	C-26 プロシード目黒青葉台	C-40 プロシード白楽	C-54 プロシード行徳駅前
C-3 プロシード葛西	C-27 プロシード杉並宮前	C-41 プロシード新丸子	C-55 プロシード船橋本町
C-4 プロシード三軒茶屋	C-28 プロシード新国	C-42 プロシード本八幡	C-56 プロシード西川口
C-5 プロシード麹江	C-29 プロシード三田	C-43 プロシード西新井	C-57 プロシード弘明寺
C-6 プロシード船橋宮本	C-30 プロシード中野新橋	C-44 プロシード旗本	C-58 プロシード船橋大塚
C-7 プロシード南葛西	C-31 プロシード滝戸	C-45 プロシードTX六町	C-59 プロシード瑞穂2
C-8 プロシードせんげん台	C-32 プロシード高田馬場	C-46 プロシード中河原	C-60 プロシード船橋トワ
C-9 プロシード行徳	C-33 プロシード新高円寺	C-47 プロシード大泉学園	
C-10 プロシード葛飾本郷	C-34 プロシード八千代緑+五三	C-48 プロシード千歳高山	
C-11 プロシード南行徳	C-35 プロシード八千代緑+五三	C-49 プロシード高円寺橋	
C-12 プロシード葛飾本郷2	C-36 プロシード都立大学	C-50 プロシード蓮根	
	C-37 プロシード都立大学2	C-51 プロシード三鷹	
	C-38 プロシード大井町	C-52 プロシード柏エース	

■ 政令指定都市・地方主要都市19物件



ポートフォリオ一覧

首都圏主要都市57物件(平成22年10月31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10期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第10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)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.81	1,022,000	1,091,794	3,322.17	3,249.90	50	41	97.82%	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	675,200	629,796	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	615,200	667,671	1,243.80	1,222.12	57	0	98.26%	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	492,300	566,406	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00%	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.57	629,000	607,669	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	421,000	456,934	1,685.73	1,648.35	33	1	97.78%	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	280,700	346,496	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	262,300	276,942	1,344.74	1,313.56	43	10	97.68%	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	277,400	322,382	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	243,300	298,623	963.00	850.20	34	3	88.29%	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	252,300	291,197	838.95	812.90	26	6	96.89%	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	228,000	223,354	1,104.84	1,004.40	22	10	90.91%	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	207,444	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	191,000	231,114	479.52	479.52	24	1	100.00%	13.2	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.44	189,000	182,744	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	87,430	87,863	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	811,000	938,478	890.22	788.87	40	6	88.62%	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	393,200	504,707	527.88	488.58	26	0	92.56%	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	488,213	1,786.58	1,786.58	21	8	100.00%	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	479,000	500,804	1,629.07	1,629.07	27	9	100.00%	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	395,489	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	350,452	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	683,500	791,398	808.65	808.65	37	2	100.00%	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	673,100	780,500	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	331,800	344,779	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	385,000	486,467	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	475,147	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	412,600	463,409	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	1,341,000	1,533,085	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	606,000	666,254	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10月31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10期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第10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)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.89	313,000	376,139	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	221,300	250,363	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	696,000	790,868	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	240,000	294,933	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	238,000	307,906	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	1,019,871	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	485,000	561,117	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	174,000	276,304	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	592,000	695,334	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	270,900	314,924	602.39	602.39	25	3	100.00%	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	5,637,000	4,958,359	19,890.60	19,184.78	291	146	96.45%	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	437,800	470,798	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	133,000	171,974	518.31	492.34	20	2	94.99%	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	1,098,000	1,206,369	3,061.94	2,952.28	54	35	96.42%	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	230,000	288,225	483.43	483.43	29	0	100.00%	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	254,000	310,046	449.96	449.96	28	0	100.00%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.25	436,000	533,837	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	643,000	761,564	1,279.93	1,252.21	44	5	97.83%	11.6	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.80	557,000	717,389	1,391.55	1,358.18	47	0	97.60%	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	317,000	338,384	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	560,523	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	691,000	975,317	1,630.24	1,489.14	104	2	91.34%	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	635,043	1,246.48	1,214.88	77	0	97.46%	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	298,000	380,392	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	174,000	254,142	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	918,000	950,564	2,134.07	1,720.36	34	13	80.61%	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	551,000	574,254	1,149.95	1,149.95	38	6	100.00%	12.7	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.42	31,169,330	34,182,578	79,368.31	77,292.03	2,238	472	97.38%		

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10月31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10期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第10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	429,100	392,670	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	246,900	256,128	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	227,423	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	147,322	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	120,400	87,069	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	89,775	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	85,671	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	387,800	389,064	1,101.56	1,029.20	44	6	93.43%	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	201,000	218,090	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	155,647	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	271,957	620.22	579.04	10	8	93.36%	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	62,149	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	747,900	803,480	1,958.44	1,853.66	77	11	94.65%	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	285,800	318,980	922.40	890.17	30	4	96.51%	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	365,000	478,145	1,312.29	1,312.29	46	10	100.00%	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	284,000	487,775	1,128.92	1,009.42	50	8	89.41%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.29	4,124,800	4,471,354	18,011.97	17,641.92	541	161	97.95%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.20	83,300	114,111	695.06	695.06	17	8	100.00%	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	394,424	1,223.83	1,189.51	36	7	97.20%	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	444,342	1,381.34	1,381.34	36	25	100.00%	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.29	852,300	952,877	3,300.23	3,265.91	89	40	98.96%		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.00	36,146,430	39,606,811	100,680.51	98,199.86	2,868	673	97.54%	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賃貸面積の合計を、「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)プロシード柏トワフ、(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。

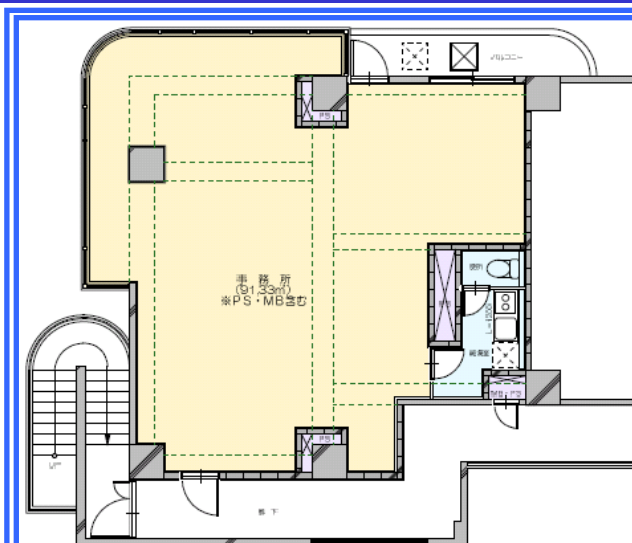
内部成長の事例 プロシード船橋宮本

〈物件概要〉

- ・ JR 船橋駅徒歩12分
- ・ 京成船橋駅徒歩9分
- ・ 京成本線大神宮下駅徒歩6分

店舗	4室
1K	1室
2DK	24室
1LDK	2室
2LDK	2室
合計	33室

- ・ 利用可能な駅が2路線・3駅あり、駅前には多数の商業施設や大型スーパーがあり便利な為、住居エリアとしてはとても人気があります。



店舗(事務所) 91.33㎡

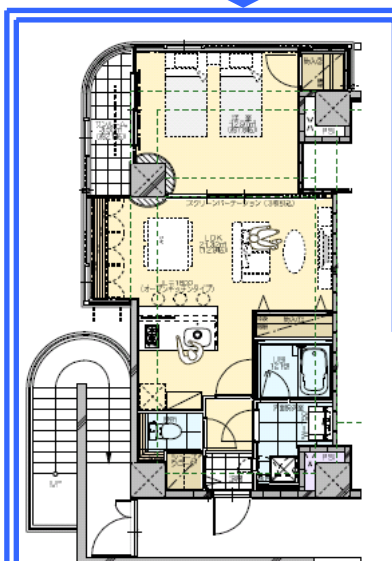
物件情報	
所在地	: 千葉県船橋市宮本
建物竣工	: 平成3年6月
リノベーション竣工	: 平成22年9月
規模	: 鉄筋コンクリート造10階建
家賃	: 114,286円/月(共益費込)

〈工事の結果〉

賃料合計: 193,000円/月
(共益費込)

+78,714円UP

工事費合計: 1,680万円(税抜)

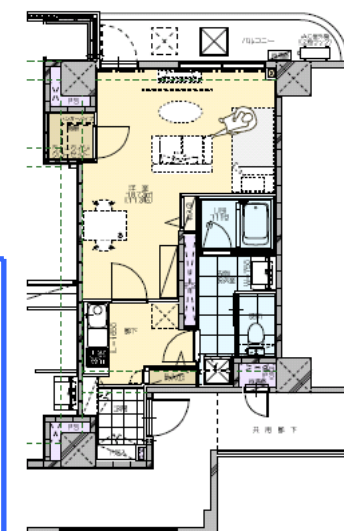


1K(302号) 36.34㎡

家賃 : 85,000円/月
(共益費込)

1LDK(303号) 54.99㎡

家賃 : 108,000円/月
(共益費込)

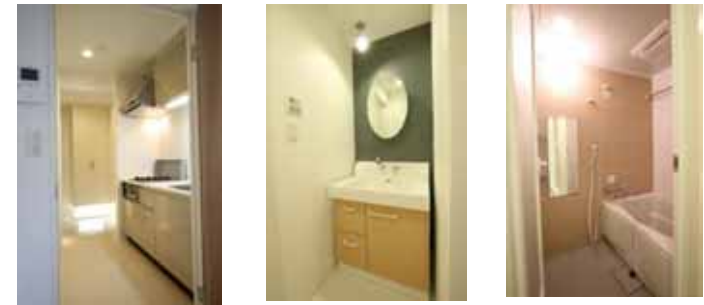


内部成長の事例 プロシード船橋宮本

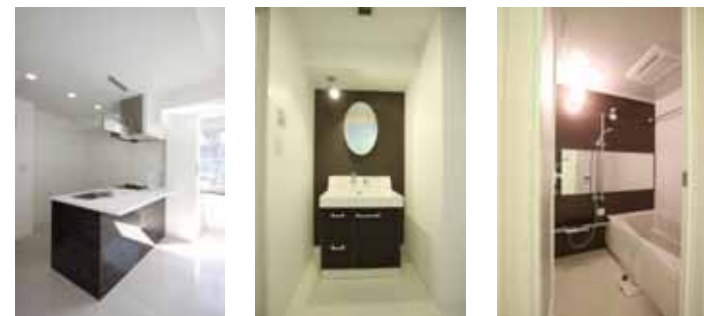
店舗(事務所) 91.33㎡



1K(302号)
36.34㎡



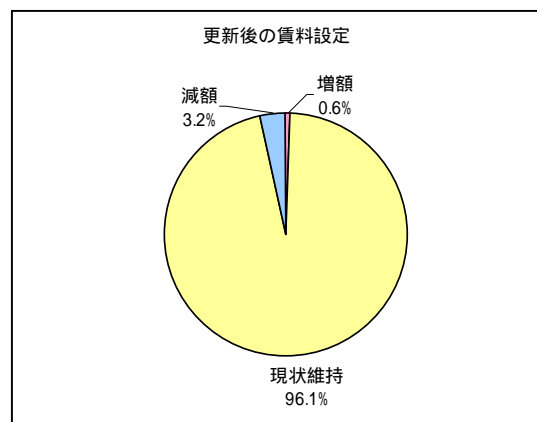
1LDK(303号)
54.99㎡



第10期の賃貸借契約更新及び新規設定賃料

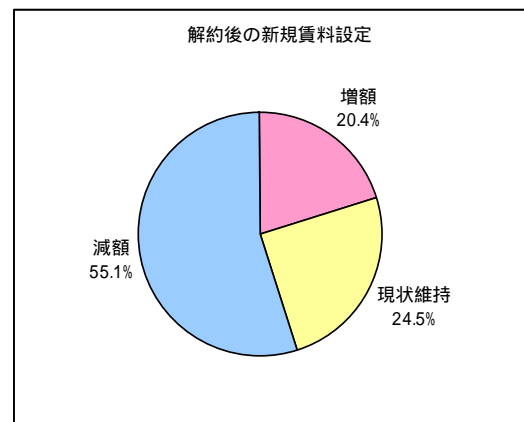
更新契約(継続)

	件数	増減額
増額	1件	5,500円
現状維持	148件	-
減額	5件	13,000円
合計	154件	7,500円



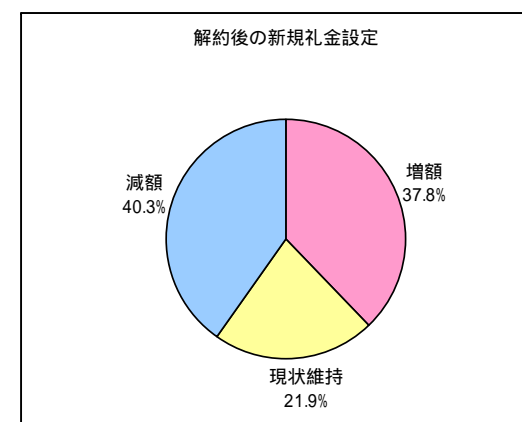
解約後の設定賃料 (新規)

	件数	増減額
増額	40件	238,500円
現状維持	48件	-
減額	108件	781,286円
合計	196件	542,786円



解約後の礼金設定 (新規)

	件数	増減額
増額	74件	7,843,000円
現状維持	43件	-
減額	79件	4,588,200円
合計	196件	3,254,800円



ポートフォリオ全体として、設定賃料は減少しましたが、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、154件の更新契約のうち1件(0.6%)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收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10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10期実績	稼働率	97.38%	97.95%	98.96%	97.54%
	NOI実績(千円)	996,041	144,829	31,596	1,172,467
	鑑定評価額(千円)	31,169,330	4,124,800	852,300	36,146,430
	投資割合(第10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)	6.0%	6.6%	7.1%	6.1%
	NOI利回り(年換算鑑定評価額ベース)	6.3%	7.0%	7.4%	6.4%
参考(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%

(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、取得価格、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。

(注4)物件別NOI利回り等、詳細は34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6.1%、年換算鑑定評価額ベースでは6.4%となっている。
 鑑定評価額は、前期の評価額と比べて0.2%減となり、下止まったものと考えられる。

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

平成23年5月以降のリファイナンスに向けた折衝

外部成長

M & Aの検討

内部成長

収益増加

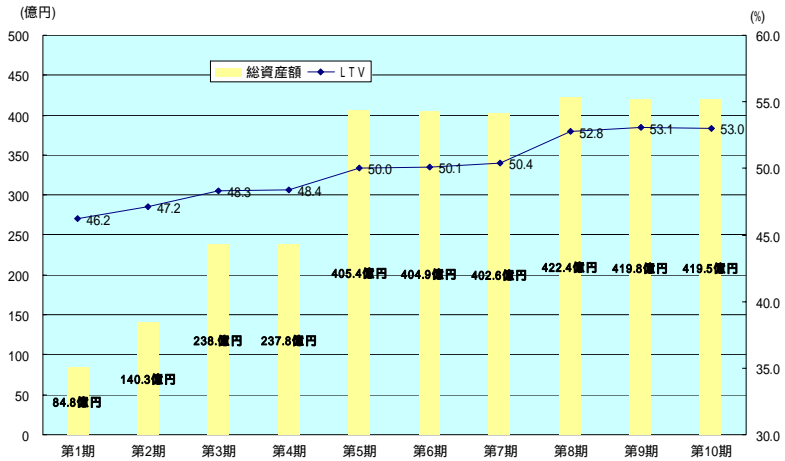
- ・自動販売機増設 プロシード西新井、プロシード三田、プロシード篠崎2
- ・美観向上を目的とした資本的支出 プロシード十条
- ・賃貸条件の適時の見直しによる空室期間の短縮

費用削減

- ・退去修繕費用のボリュームディスカウント 全体で目標10%
- ・ゴミボックスによるゴミ収集費用の削減 プロシードTX六町 月額40,000円

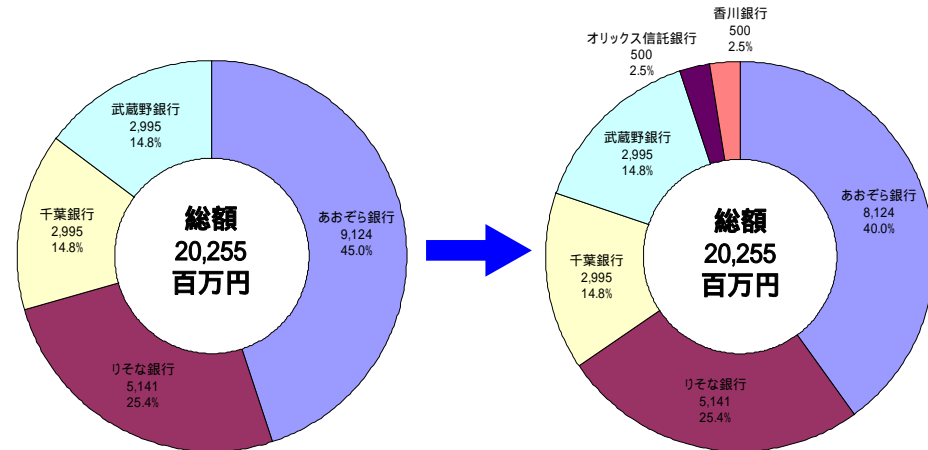
財務戦略及びリファイナンスの状況

(1) 総資産額とLTVの推移



(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。

(3) リファイナンス後のアロケーション



グラフ内の凡例は、銀行名、借入残高(単位:百万円)、シェア率の順の表記となっております。

(2) 平成22年11月24日のリファイナンス

(1) 新規行の招聘の実現

平成22年8月より、今回のリファイナンスと将来の更なる外部成長のために、新規行の招聘活動を行いました。その結果、オリックス信託銀行と香川銀行の2行が融資団に加りました。

(2) 借入れの一部長期化による返済期限の分散化

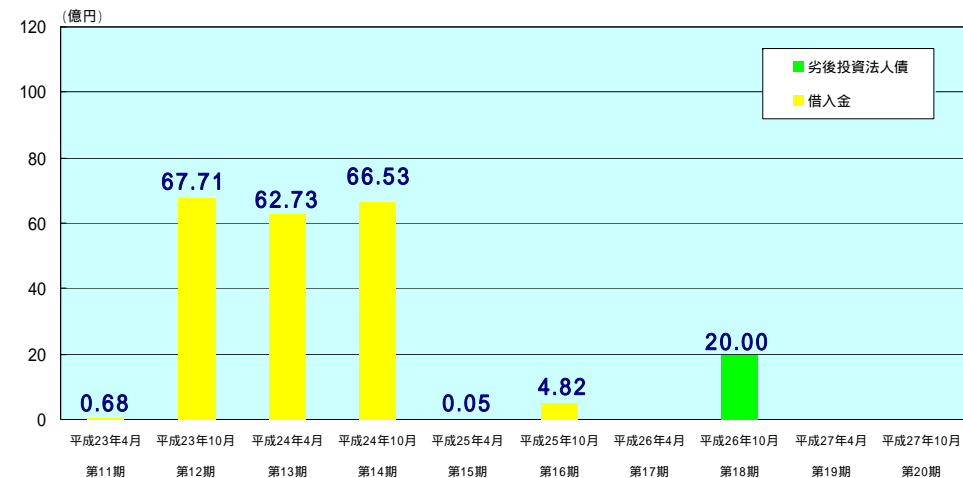
タームローンA	
期間	1年
総額	67億円
内訳	あおぞら銀行 30億円 りそな銀行 17億円 千葉銀行 10億円 武蔵野銀行 10億円
金利	1.22364%
返済方法	期限一括

タームローンD	
期間	1年
総額	62億円
内訳	あおぞら銀行 20億円 りそな銀行 17億円 千葉銀行 10億円 武蔵野銀行 10億円 オリックス信託銀行 5億円
金利	1.04000%
返済方法	期限一括

タームローンE	
期間	2年6ヶ月
総額	5億円
内訳	香川銀行 5億円
金利	1.79000%
返済方法	分割返済(注)

(注) 平成23年8月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に各2,500千円を返済し、返済期限である2013年5月24日には総額482,500千円を返済します。

(4) リファイナンス実行後の返済期限の分散状況



第11期・第12期の運用状況の予想

	第9期実績	第10期実績	第11期予想	前期比 (対第10期比)	第12期予想	前々期比 (対第10期比)
営業期間	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	-	自:平成23年 5月 1日 至:平成23年10月31日	-
実質運用日数	181日	184日	181日	3日(1.7%)	184日	0日(0.0%)
取得価格合計	38,295百万円	38,295百万円	38,295百万円	-	38,295百万円	-
物件数	76棟	76棟	76棟	-	76棟	-
期末稼働率	96.22%	97.54%	-	-	-	-
総賃貸可能面積	100,681.16㎡	100,680.51㎡	100,680.51㎡	-	100,680.51㎡	-
営業収益	1,531百万円	1,520百万円	1,536百万円	15百万円(1.0%)	1,524百万円	4百万円(0.3%)
経常利益	394百万円	350百万円	398百万円	47百万円(13.7%)	404百万円	54百万円(15.5%)
当期純利益	394百万円	349百万円	397百万円	47百万円(13.7%)	403百万円	54百万円(15.5%)
1口当たり分配金	3,653円	3,237円	3,680円	443円(13.7%)	3,740円	503円(15.5%)
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	10.82年	11.32年	11.82年	-	12.32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11期の主な収益・費用科目の変動(第10期比):

収益変動

賃貸事業収益: 15百万円増加

主な費用変動

固定資産税: 29百万円増加

減価償却費: 1百万円増加

支払利息: 7百万円減少

融資関連手数料: 4百万円減少

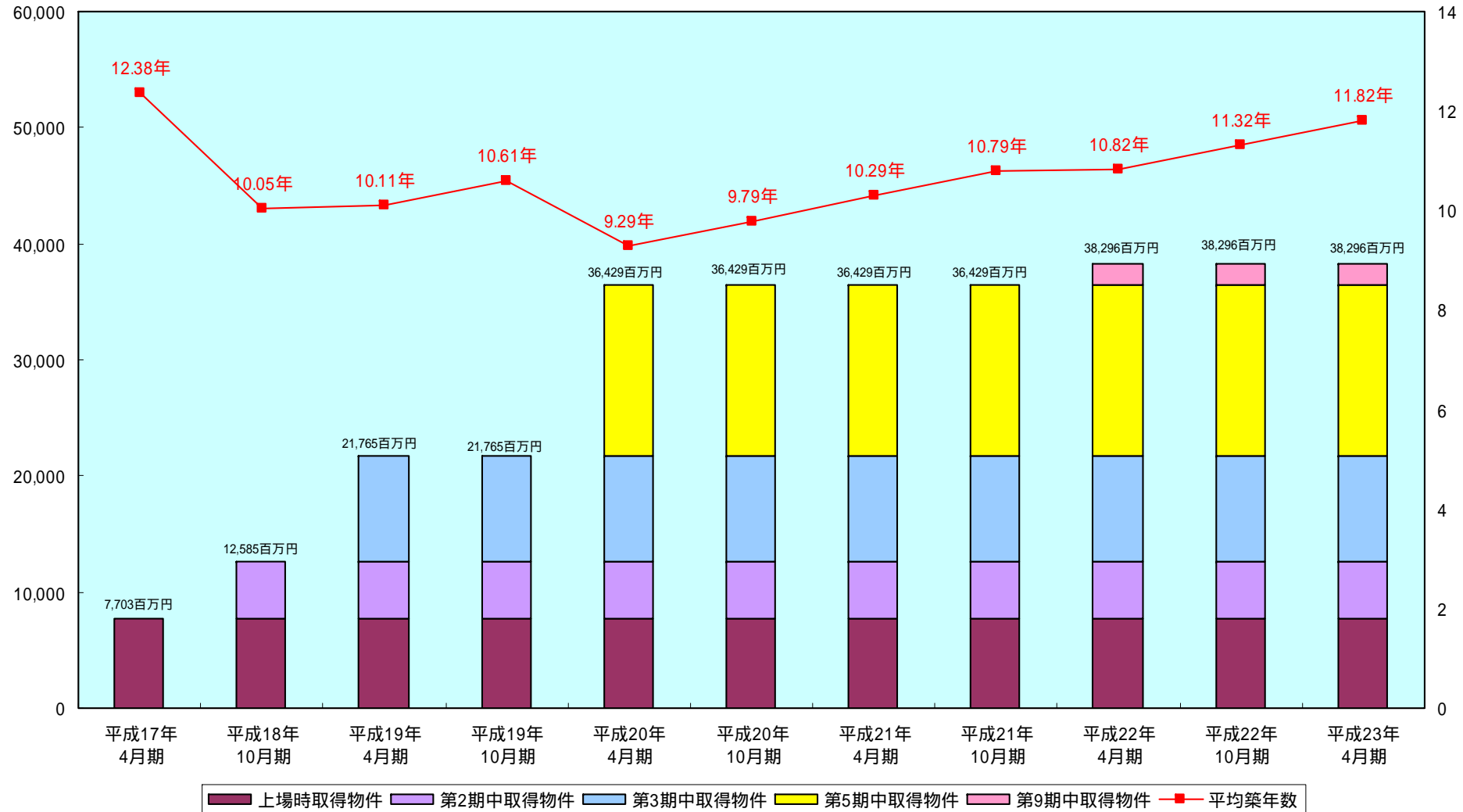
投資口公開関連費用: 44百万円減少

当期純利益47百万円の増加
(一口当たり分配金増加額443円)

外部成長の過程

取得額総額(百万円)

平均築年数

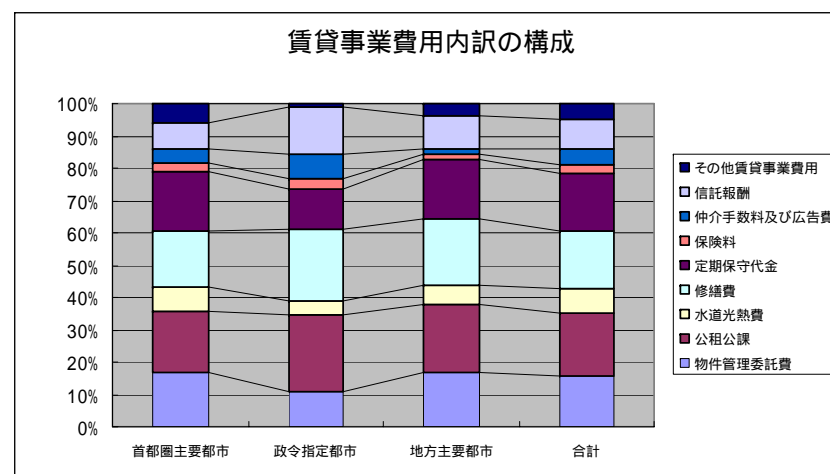
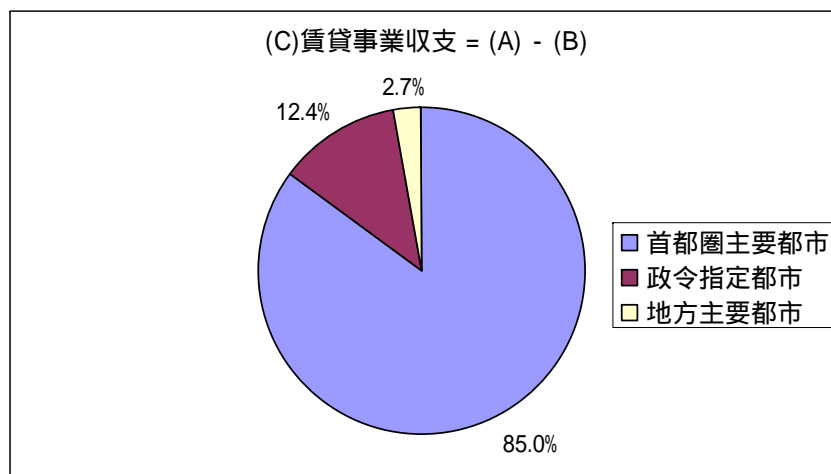
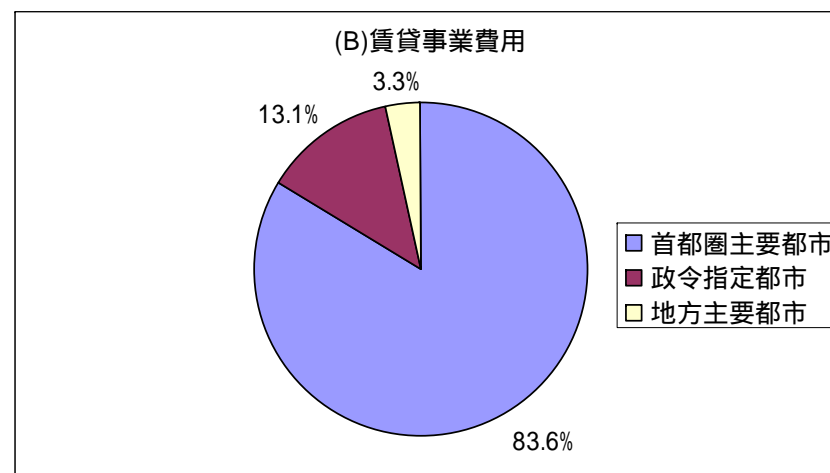
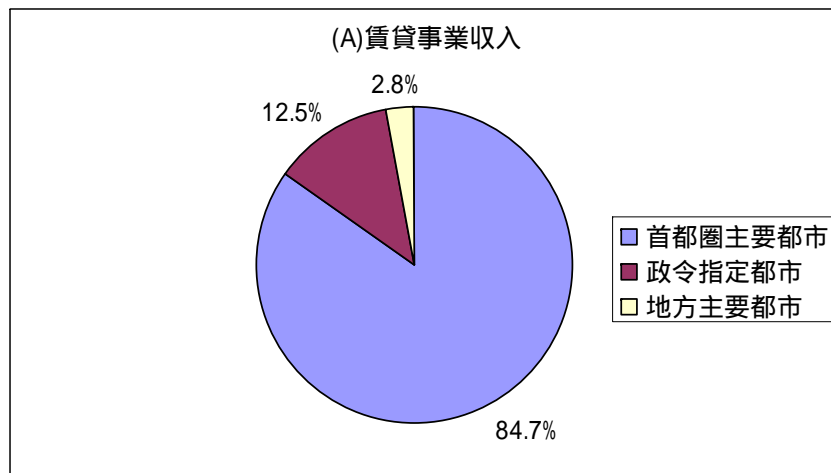


(注1) 表中の「百万円」単位の項目は、百万円未満を切り捨てて表記しています。

(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。

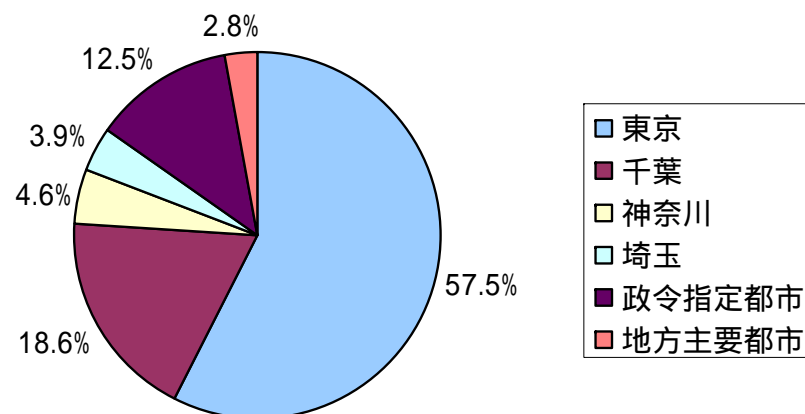
参考資料 ~ 第10期運用実績 ~

エリア別運用資産の分析

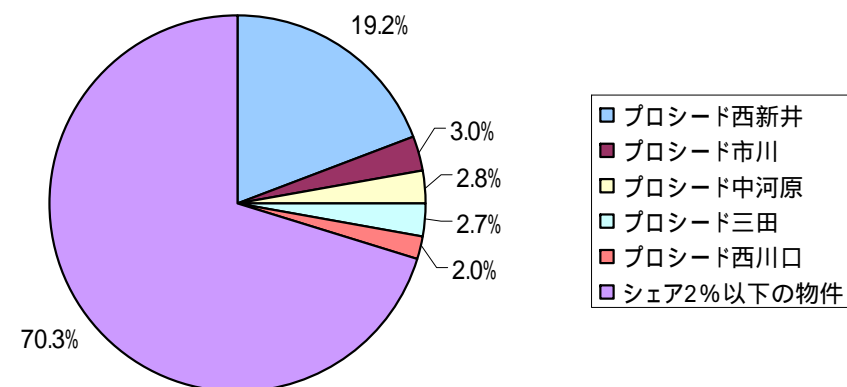


運用資産のNOI(Net Operating Income)のポートフォリオの分散状況

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57.5%、次いで千葉県18.6%、神奈川県4.6%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、3.0%～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10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	2,238戸	541戸	89戸	2,868戸
(A)賃貸事業収益	1,287,490	190,412	43,022	1,520,925
賃貸料収入	1,235,437	184,464	39,952	1,459,854
その他収入	52,053	5,947	3,070	61,071
(B)賃貸事業費用	291,448	45,583	11,426	348,458
賃借料	34,724	1,218	0	35,943
物件管理委託費	42,523	4,765	1,942	49,232
公租公課	48,418	10,576	2,364	61,359
水道光熱費	19,959	1,957	699	22,616
修繕費	43,842	9,815	2,333	55,990
定期保守代金	47,548	5,515	2,088	55,152
保険料	6,999	1,335	222	8,557
仲介手数料及び広告費	11,501	3,337	166	15,006
信託報酬	20,960	6,575	1,150	28,685
その他賃貸事業費用	14,970	485	459	15,915
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	996,041	144,829	31,596	1,172,467
(D)減価償却	237,160	40,606	10,844	288,610
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	758,881	104,222	20,752	883,856
(F)資本的支出	82,897	25,527	16,625	125,050
(G)NCF=(C)-(F)	913,143	119,301	14,970	1,047,416
年換算NOI利回り(対取得価格)	6.0%	6.6%	7.1%	6.1%

(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。

各物件の収益状況(第10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	45,520	23,200	25,602	20,276	27,219
賃貸料収入	43,245	22,949	25,409	18,486	26,367
その他収入	2,274	251	192	1,790	852
(B)賃貸事業費用	9,319	2,437	5,533	5,573	6,157
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	2,078	104	1,585	918	1,239
公租公課	1,388	1,397	1,477	934	2,082
水道光熱費	432	-	347	619	513
修繕費	2,148	220	237	565	594
定期保守代金	1,308	184	1,249	1,011	891
保険料	260	118	138	142	215
仲介手数料及び広告費	943	-	64	250	-
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	360	13	31	767	220
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	36,200	20,763	20,068	14,702	21,062
(D)減価償却	6,405	4,324	5,013	1,798	2,842
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	29,795	16,438	15,055	12,904	18,220
(F)資本的支出	470	315	-	229	-
(G)NCF=(C)-(F)	35,730	20,448	20,068	14,472	21,062
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.7%	6.4%	5.8%	5.2%	6.9%

各物件の収益状況(第10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	33戸	16戸	43戸	20戸	34戸
(A)賃貸事業収益	21,223	14,611	14,697	14,910	13,190
賃貸料収入	19,991	13,631	14,356	13,578	12,214
その他収入	1,232	979	341	1,332	975
(B)賃貸事業費用	5,913	4,413	3,793	2,540	3,949
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	945	636	660	654	567
公租公課	636	1,172	876	397	354
水道光熱費	778	284	183	137	1,007
修繕費	1,903	563	587	344	854
定期保守代金	755	844	692	250	397
保険料	149	111	105	87	80
仲介手数料及び広告費	90	119	30	-	119
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	255	282	258	269	202
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	15,309	10,197	10,904	12,370	9,240
(D)減価償却	2,885	2,174	1,715	1,238	1,498
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,424	8,022	9,188	11,132	7,742
(F)資本的支出	19,424	248	1,386	555	-
(G)NCF=(C)-(F)	4,115	9,948	9,518	11,814	9,240
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.2%	6.7%	8.3%	7.8%	6.6%

各物件の収益状況(第10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	千葉県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	12,808	10,782	9,750	8,985	9,163
賃貸料収入	12,410	10,224	9,412	8,454	8,850
その他収入	397	558	338	530	313
(B)賃貸事業費用	3,266	3,432	3,216	3,520	2,468
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	591	495	439	391	424
公租公課	399	392	727	413	610
水道光熱費	196	111	204	1,153	115
修繕費	898	1,072	551	475	445
定期保守代金	411	405	606	318	283
保険料	92	109	68	45	84
仲介手数料及び広告費	75	276	151	130	-
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	202	169	65	192	104
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	9,541	7,350	6,534	5,464	6,695
(D)減価償却	1,130	1,097	1,029	814	1,081
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	8,410	6,253	5,504	4,650	5,614
(F)資本的支出	2,871	594	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,670	6,756	6,534	5,464	6,695
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.6%	6.5%	6.3%	4.8%	7.8%



各物件の収益状況(第10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	5,240	26,321	15,040	20,629	23,101
賃貸料収入	5,160	24,326	13,954	19,481	21,970
その他収入	80	1,994	1,085	1,147	1,130
(B)賃貸事業費用	1,424	6,553	3,257	4,670	5,272
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	248	1,142	639	963	1,073
公租公課	305	1,037	672	626	1,276
水道光熱費	42	361	140	317	394
修繕費	68	1,049	295	1,012	255
定期保守代金	148	1,225	758	832	1,230
保険料	53	97	41	154	143
仲介手数料及び広告費	-	818	159	129	84
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	157	456	185	269	448
(C)賃貸事業収支 (NOI) =(A)-(B)	3,815	19,767	11,782	15,958	17,828
(D)減価償却	587	3,470	1,287	2,565	1,994
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	3,227	16,297	10,494	13,393	15,834
(F)資本的支出	-	-	-	2,406	-
(G)NCF=(C)-(F)	3,815	19,767	11,782	13,552	17,828
年換算NOI利回り(対取得価格比)	8.7%	4.2%	4.7%	7.3%	7.6%

各物件の収益状況(第10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	18,515	17,136	23,194	21,503	11,322
賃貸料収入	17,848	16,348	21,182	21,456	11,322
その他収入	667	787	2,012	47	-
(B)賃貸事業費用	4,910	3,719	5,524	1,700	1,105
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	858	785	1,005	-	-
公租公課	702	641	922	1,123	626
水道光熱費	203	100	181	-	-
修繕費	1,722	906	611	-	-
定期保守代金	599	557	1,099	72	-
保険料	125	111	83	84	59
仲介手数料及び広告費	204	10	980	-	-
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	127	241	275	19	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	13,605	13,417	17,670	19,802	10,216
(D)減価償却	1,788	1,510	2,628	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,816	11,906	15,042	16,107	7,681
(F)資本的支出	220	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	13,384	13,417	17,670	19,802	10,216
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.0%	7.9%	4.4%	5.1%	6.0%

各物件の収益状況(第10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	12,248	13,827	14,827	40,992	20,263
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	56	39	97	55	307
(B)賃貸事業費用	1,266	1,526	1,357	4,446	2,103
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	500	752	866	2,012	869
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	-	262	-	-	821
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)	10,982	12,300	13,470	36,546	18,160
(D)減価償却	1,916	2,515	2,674	6,158	1,851
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,066	9,785	10,795	30,388	16,308
(F)資本的支出	-	-	-	-	506
(G)NCF=(C)-(F)	10,982	12,300	13,470	36,546	17,653
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.7%	5.4%	6.0%	4.7%	5.6%

各物件の収益状況(第10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	10,962	7,642	23,141	8,298	9,364
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	-	22	29	-	22
(B)賃貸事業費用	1,303	871	2,276	1,152	1,704
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	723	246	795	287	505
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	185	275	1,057	506	817
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)	9,658	6,770	20,865	7,145	7,660
(D)減価償却	1,886	552	2,049	471	1,142
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,772	6,218	18,815	6,673	6,517
(F)資本的支出	1,678	-	1,470	779	1,068
(G)NCF=(C)-(F)	7,979	6,770	19,395	6,366	6,591
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.7%	6.0%	5.6%	5.1%	5.4%

各物件の収益状況(第10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	25,170	16,420	8,673	17,534	11,702
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,125
その他収入	-	58	27	98	577
(B)賃貸事業費用	2,272	1,449	793	1,109	2,680
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	516
公租公課	1,455	915	276	366	335
水道光熱費	-	-	-	-	116
修繕費	370	86	132	260	289
定期保守代金	-	-	-	84	654
保険料	120	100	39	74	84
仲介手数料及び広告費	-	-	20	-	128
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	34	12	12	155
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	22,897	14,971	7,879	16,424	9,022
(D)減価償却	3,729	1,901	1,113	1,844	3,767
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	19,168	13,070	6,766	14,579	5,254
(F)資本的支出	969	561	773	1,043	312
(G)NCF=(C)-(F)	21,928	14,409	7,105	15,380	8,709
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.8%	5.6%	6.5%	5.1%	5.8%

各物件の収益状況(第10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	291,614	17,178	6,959	42,573	9,911
賃貸料収入	279,495	16,776	6,602	40,838	9,398
その他収入	12,118	402	357	1,735	512
(B)賃貸事業費用	84,254	5,333	2,076	11,757	2,316
賃借料	33,216	1,508	-	-	-
物件管理委託費	13,136	782	252	1,594	349
公租公課	3,903	939	385	2,299	413
水道光熱費	5,721	183	132	326	179
修繕費	5,553	100	241	4,317	136
定期保守代金	17,220	864	537	1,965	568
保険料	1,672	83	41	225	46
仲介手数料及び広告費	1,839	165	-	393	101
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,590	305	136	286	171
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	207,360	11,844	4,883	30,816	7,595
(D)減価償却	93,149	3,616	609	4,585	773
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	114,210	8,228	4,274	26,231	6,821
(F)資本的支出	-	-	241	2,745	-
(G)NCF=(C)-(F)	207,360	11,844	4,642	28,070	7,595
年換算NOI(対取得価格比)	8.0%	5.1%	6.2%	5.4%	5.6%

各物件の収益状況(第10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	10,449	16,271	23,709	20,516	11,546
賃貸料収入	9,942	16,128	22,173	19,651	11,316
その他収入	506	143	1,536	865	229
(B)賃貸事業費用	2,720	5,900	4,448	3,929	2,443
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	383	645	618	533	528
公租公課	327	829	682	732	337
水道光熱費	158	-	295	374	157
修繕費	572	3,983	567	561	101
定期保守代金	539	-	883	914	720
保険料	42	80	108	113	70
仲介手数料及び広告費	198	-	599	204	69
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	148	13	343	146	57
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	7,728	10,371	19,261	16,586	9,102
(D)減価償却	508	1,118	4,666	5,013	3,381
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,219	9,252	14,595	11,572	5,721
(F)資本的支出	236	27,170	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	7,492	16,799	19,261	16,586	9,102
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.3%	4.3%	5.2%	4.8%	5.5%






各物件の収益状況(第10期実績)

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名称	プロシード船橋本町	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰	プロシード相模大塚
物件写真					
取得価格(千円)	531,700	881,000	552,000	356,000	234,000
所在地	船橋市本町六丁目	川口市並木四丁目	横浜市南区中里一丁目	横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目	大和市桜森二丁目
構造	RC / 6F	SRC / 10F	RC / 4F	RC / 5F・B1F	RC / 4F
建築時期	平成18年7月19日	平成1年2月10日	昭和63年5月12日	平成3年3月12日	平成3年4月5日
総賃貸可能戸数	40戸	104戸	77戸	50戸	29戸
(A)賃貸事業収益	20,661	30,295	20,680	14,464	9,241
賃貸料収入	18,681	27,310	18,694	13,561	8,717
その他収入	1,980	2,985	1,985	903	524
(B)賃貸事業費用	4,051	9,128	6,817	3,975	3,650
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	511	1,022	724	510	333
公租公課	541	1,697	536	403	882
水道光熱費	145	1,975	1,752	256	200
修繕費	520	1,078	1,189	1,046	839
定期保守代金	692	1,778	1,167	921	834
保険料	80	152	114	81	71
仲介手数料及び広告費	505	668	673	40	60
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	654	404	310	365	77
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	16,610	21,166	13,862	10,489	5,590
(D)減価償却	3,552	4,125	4,208	1,687	1,426
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,057	17,041	9,654	8,801	4,164
(F)資本的支出	-	1,388	2,371	1,836	242
(G)NCF=(C)-(F)	16,610	19,778	11,490	8,652	5,348
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.2%	4.8%	5.0%	5.8%	4.7%

各物件の収益状況(第10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	26,259	20,138
賃貸料収入	24,576	19,262
その他収入	1,682	875
(B)賃貸事業費用	5,006	3,649
賃借料	-	-
物件管理委託費	694	933
公租公課	751	653
水道光熱費	-	153
修繕費	557	26
定期保守代金	-	781
保険料	68	105
仲介手数料及び広告費	570	629
信託報酬	350	350
その他賃貸事業費用	2,014	17
(C)賃貸事業収支(NOI) = (A) - (B)	21,253	16,488
(D)減価償却	8,636	5,411
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,616	11,076
(F)資本的支出	-	8,778
(G)NCF = (C) - (F)	21,253	7,710
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.6%	6.1%

各物件の収益状況(第10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	20,125	11,346	10,828	8,925	5,343
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	157	-	13	14	23
(B)賃貸事業費用	2,336	4,101	1,843	2,713	1,113
賃借料	-	-	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-	-	-
公租公課	1,734	868	1,058	886	570
水道光熱費	-	-	-	-	-
修繕費	16	2,726	307	1,325	85
定期保守代金	-	-	-	-	-
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	19	22	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,788	7,244	8,985	6,212	4,230
(D)減価償却	3,215	1,885	1,797	1,278	657
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,572	5,358	7,188	4,933	3,572
(F)資本的支出	150	22,127	507	154	-
(G)NCF=(C)-(F)	17,638	14,883	8,478	6,057	4,230
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.1%	6.1%	8.7%	8.3%	9.8%

各物件の収益状況(第10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	4,213	3,924	17,403	9,661	10,144
賃貸料収入	4,187	3,923	16,318	9,659	10,142
その他収入	26	1	1,085	1	2
(B)賃貸事業費用	584	657	4,646	928	1,477
賃借料	-	-	62	-	-
物件管理委託費	-	-	748	-	-
公租公課	146	139	585	452	812
水道光熱費	-	-	313	-	-
修繕費	-	79	815	-	193
定期保守代金	-	-	981	-	-
保険料	26	26	121	90	85
仲介手数料及び広告費	-	-	631	-	-
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	12	12	19	19	21
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,628	3,267	12,757	8,732	8,666
(D)減価償却	762	667	4,872	1,687	1,131
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,865	2,599	7,885	7,045	7,535
(F)資本的支出	-	111	-	307	1,676
(G)NCF=(C)-(F)	3,628	3,155	12,757	8,425	6,990
年換算NOI利回り(対取得価格比)	8.5%	8.0%	6.3%	8.3%	11.4%

各物件の収益状況(第10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	8,438	3,264	32,324	13,688	17,109
賃貸料収入	8,244	3,226	29,230	13,201	16,602
その他収入	194	38	3,094	487	507
(B)賃貸事業費用	1,662	1,565	9,069	3,961	4,164
賃借料	-	-	457	698	-
物件管理委託費	386	146	1,441	613	785
公租公課	220	150	1,221	570	694
水道光熱費	73	88	496	136	167
修繕費	164	253	1,546	314	675
定期保守代金	242	404	1,475	894	900
保険料	51	27	182	84	85
仲介手数料及び広告費	114	55	1,709	200	435
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	44	40	140	47	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	6,776	1,698	23,254	9,727	12,945
(D)減価償却	2,511	431	8,811	3,653	4,748
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	4,265	1,266	14,443	6,074	8,197
(F)資本的支出	-	381	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	6,776	1,317	23,254	9,727	12,945
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.9%	6.3%	5.8%	6.2%	5.7%

各物件の収益状況(第10期実績)

物件番号	G-16	R-1	R-2	R-3
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	松山市榑味四丁目	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	13,668	5,768	17,798	19,456
賃貸料収入	13,367	5,115	16,959	17,877
その他収入	300	652	838	1,578
(B)賃貸事業費用	4,756	4,058	3,772	3,595
賃借料	-	-	-	-
物件管理委託費	642	235	813	893
公租公課	469	324	1,065	974
水道光熱費	680	364	156	178
修繕費	1,311	2,271	35	26
定期保守代金	618	237	970	881
保険料	69	43	178	-
仲介手数料及び広告費	191	166	-	-
信託報酬	750	400	400	350
その他賃貸事業費用	24	15	153	290
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	8,911	1,710	14,025	15,860
(D)減価償却	2,492	740	4,800	5,303
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	6,419	969	9,224	10,557
(F)資本的支出	111	16,374	-	250
(G)NCF=(C)-(F)	8,800	14,664	14,025	15,610
年換算NOI利回り(対取得価格比)	3.9%	4.4%	7.3%	7.5%

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。スタートプロシード投資法人の投資口のご購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、この記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。