



# 決算説明会資料

第15期(平成25年4月期)

## (1) 第15期決算概要

-第15期決算ハイライト-----	3
-第15期決算 前期実績及び期初予想との比較-----	4
-第15期における分配増の要因-----	5
-第15期決算 第16期・第17期の運用予想について----	6
-運用資産の稼働・賃貸借条件の状況-----	7
-様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築-----	8
-運用資産の住居タイプ別平均入居期間-----	9
-運用資産各指標推移-----	10
-稼働率維持・向上のための取り組み① -----	11
-稼働率維持・向上のための取り組み② -----	12
-財務状況-----	13
-投資口価格の推移-----	14
-投資主の状況(平成25年4月30日現在)-----	15

## (2) 今後の運用方針

-第16期以降の運用方針-----	17
-第16期公募増資ハイライト-----	18
-第16期公募増資時取得資産の概要①-----	19
-第16期公募増資時取得資産の概要②-----	20
-平成25年5月24日リファイナンスの概要-----	21

## (3) 参考資料

-貸借対照表-----	23
-損益計算書-----	24
-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-----	25
-主要な経営指標-----	26
-地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第15期実績)----	27
-主要ポートフォリオ一覧-----	28
-ポートフォリオ一覧①(平成25年4月30日現在)-----	29
-ポートフォリオ一覧②(平成25年4月30日現在)-----	30
-ポートフォリオ一覧③(平成25年4月30日現在)-----	31

## (4) 運用会社の概要

-スターツアセットマネジメント株式会社-----	33
--------------------------	----

## (1)第15期決算概要

---



## ■第15期 増配を達成

	期初業績予想	第15期実績	前期比
分配金/口	4,020円	+46円(+1.1%) <u>4,066</u> 円	+68円(+1.7%)

### ■第15期末(平成25年4月30日)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>2,872戸</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>100,927.76㎡</u>	稼働率(第15期末)	<u>96.6%</u>



(単位:百万円)

	第14期 実績	第15期 予想	第15期 実績	対14期 実績 との差異	差異の理由	対15期 予想 との差異	差異の理由
営業日数(日)	184	181	<b>181</b>	-		0	
営業収益	1,502	1,514	<b>1,519</b>	16	季節変動 等	5	見込からの賃料収入の増加 等
営業費用	827	859	<b>858</b>	31		△1	販管費の減少等
(うち賃貸事業費用)	648	671	<b>675</b>	26	季節変動 等	4	見込からの修繕費の増加 等
営業利益	674	655	<b>660</b>	△14	季節変動 等	5	
営業外収益	4	2	<b>4</b>	-		2	見込からの受取保険金の増加 等
営業外費用	247	222	<b>225</b>	△22	借入コストの減少 等	3	
経常利益	432	435	<b>440</b>	7		5	
当期純利益	431	434	<b>439</b>	7		5	
1口当たり分配金(円)	3,998	<u>4,020</u>	<b><u>4,066</u></b>	<u>68</u>		<b>46</b>	

分配金

**第15期: 4,066円**

第14期実績との差異

賃貸事業収支の季節変動、借入コスト(融資関連費用・支払利息等)の減少

第15期予想との差異

底堅い稼働による増収等により、予想を上回る分配を達成

(注)第15期の予想数値は、平成24年12月17日時点において、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、営業費用、そのうちの賃貸事業費用、営業利益、営業外収益、営業外費用、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得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。

## ■ 賃貸事業収入内訳

単位(百万円)

	第14期実績	第15期実績	増減
賃貸料	1,337	1,341	3
共益費	63	63	-
駐車場収入	42	41	△1
付帯収入	2	2	-
その他賃貸事業収入	56	70	14
合計	1,502	1,519	16

## ■ 賃貸事業費用内訳

単位(百万円)

	第14期実績	第15期実績	増減
管理業務費	103	101	△1
修繕費	42	59	16
公租公課	78	78	-
信託報酬	28	28	-
水道光熱費	25	28	3
損害保険料	8	9	-
減価償却費	299	302	3
その他賃貸事業費用	61	65	4
合計	648	675	26

## ■ 借入コストの削減

単位(百万円)

	第14期実績	第15期実績	増減
融資関連費用	65	61	△4
借入金支払利息	131	113	△17
投資法人債利息	27	27	-
合計	225	201	△23

### 各内訳の差異の要因

- ・賃貸事業収入及び費用の実績の差異は、季節変動(入居者入替えが増加する2,3,4月は賃貸事業収入・費用ともに増加)が主要因
- ・賃貸事業収入は、入居者の増加に伴い、その他賃貸事業収入(礼金収入)が増加
- ・賃貸事業費用は、(C-36)プロシード大井町のエンドテナントの入れ替え等による修繕費の増加
- ・借入コストの削減によって当期増配を達成

	第15期 実績	第16期 予想	対15期 実績 との差異	差異の理由	第17期 予想	対16期 予想 との差異	差異の理由
運用日数(日)	181	184	3		181	△3	
営業収益	1,519	1,895	376	平成25年5月1日付物件取得による	1,911	15	季節変動 等
営業費用	858	1,054	195		1,090	36	
(うち賃貸事業費用)	675	838	163		849	11	季節変動、公租公課の増加 等
営業利益	660	841	181		820	△20	
営業外収益	4	4	-		1	△3	
営業外費用	225	222	△3	消費税差額損の減少等	219	△2	
経常利益	440	624	184		602	△21	
当期純利益	439	623	184	平成25年5月1日付物件取得による	601	△21	
1口当たり分配金(円)	4,066	4,300	234		4,150	△150	
取得価格	38,295	47,836	9,540	平成25年5月1日付物件取得による	47,836	-	
物件数(件)	76	88	12		88	-	
総戸数(戸)	2,872	3,558	686		3,558	-	
期末有利子負債残高	21,408	25,229	3,821		25,098	△131	約定弁済による

### 予想分配金

第16期: 4,300円

第17期: 4,150円

### 第16期予想について

物件取得が寄与し、全体としては増収・増益。また、取得物件の公租公課が発生せず、さらに消費税差額益の計上により分配金の増加を予想。

### 第17期予想について

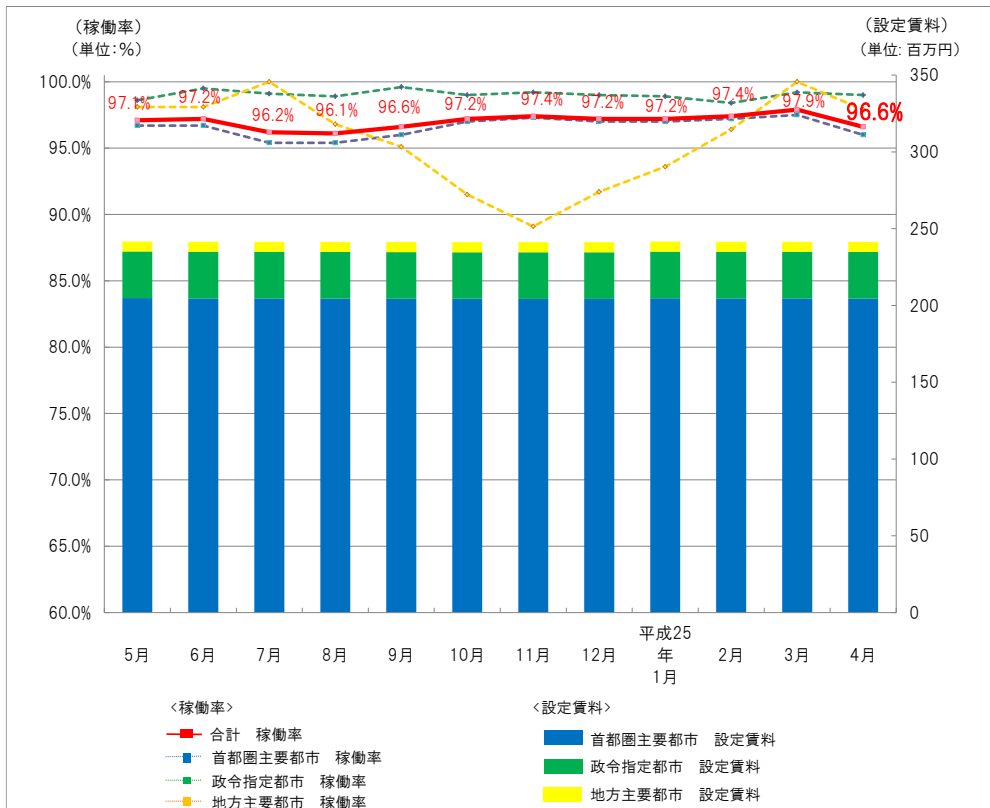
季節変動等による営業費用等の増加を予想。

また、公租公課の増加と、消費税差額損の計上により、分配金の減少を予想。

(注)上記の第16期・第17期の予想数値は、平成25年6月14日時点において、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、営業費用、そのうち賃貸事業費用、営業利益、営業外収益、営業外費用、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金等は、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。

## ■ 期中稼働率の推移

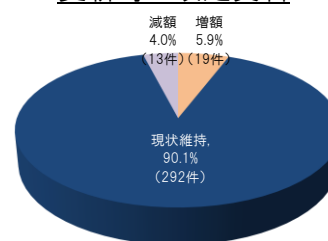
### 稼働率の推移



## ■ 更新・新規募集時の条件設定

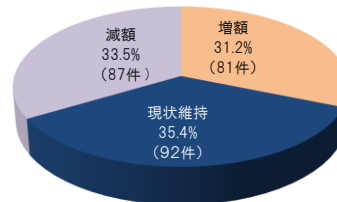
（注1）

### 更新時の改定賃料



	件数	増減額
増額	19件	20
現状維持	292件	-
減額	13件	▲114
合計	324件	▲94

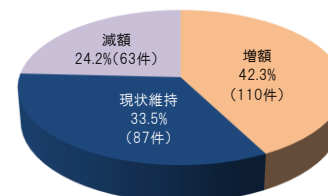
### 新規募集時の賃料設定



	件数	増減額
増額	81件	238
現状維持	92件	-
減額	87件	▲444
合計	260件	▲206

### 新規募集時の礼金設定

（注2）



	件数	増減額
増額	110件	5,950
現状維持	87件	-
減額	63件	▲3,572
合計	260件	2,377

- ・ 期中の稼働率は96%以上の安定的な水準で推移。期中平均稼働率は97.3%（前期は96.7%）。
- ・ 期中の入居者更新契約は、全324件のうち292件（90.1%）について、現状維持の賃料にて締結。
- ・ 新規募集に係る礼金については、従前の入居者との契約条件が「礼金なし」であった物件を中心に礼金を設定し、合計で2,377千円の増額。

### 設定礼金の合計額と設定賃料比

（期末時点）

	13期	14期	15期
合計（千円）	146,050	141,751	141,464
設定賃料比（月）	0.86	0.83	0.83

（注1）条件設定における数値は、パススルー物件のみを記載し、固定賃料型物件のものは含まれていません。

（注2）「新規募集時の礼金設定」は、従前入居していたエンドテナントから収受した礼金の総額と、解約後の募集時に設定した礼金の総額との差額を記載しています。

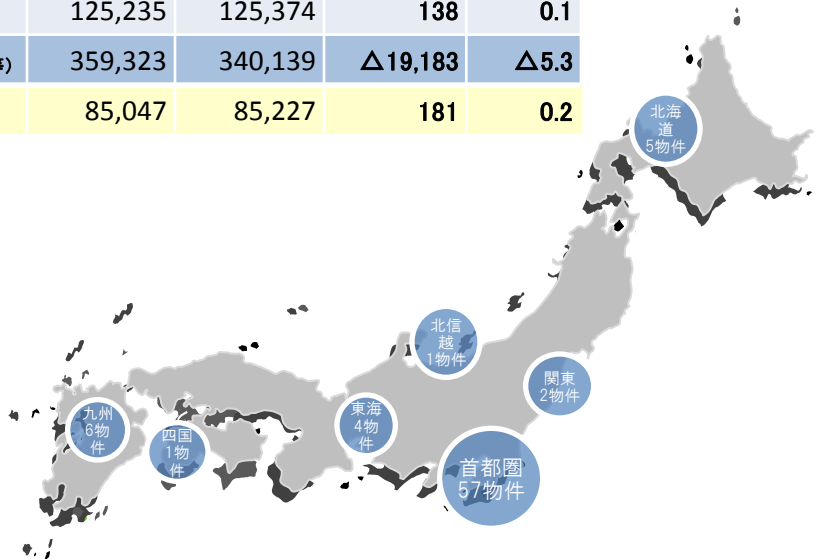


## ■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

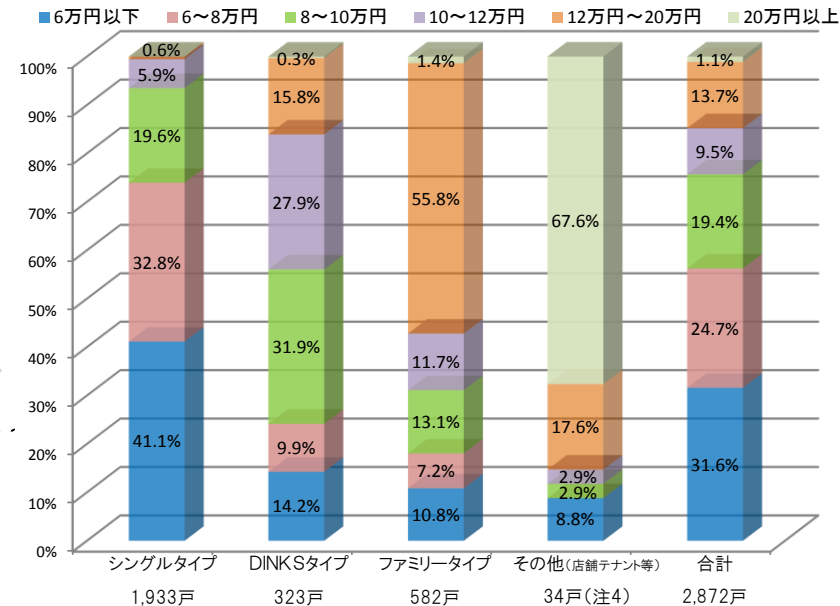
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、大規模で賃料が高額な物件ではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅を主体として投資すること**で、中長期的に安定した運用を行うことができますと考えています。

住戸タイプ別平均賃料帯(注1～4)

住戸タイプ	平均賃料(円)		増減額 (円)	増減 (%)
	前期	当期		
シングルタイプ	66,865	67,140	275	0.4
DINKSタイプ	94,366	94,298	△67	△0.1
ファミリータイプ	125,235	125,374	138	0.1
その他(店舗テナント等)	359,323	340,139	△19,183	△5.3
全体平均	85,047	85,227	181	0.2



## ■ 本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯



本投資法人のポートフォリオの特徴 = 中間所得者層向け  
 < 6～10万円未満の賃料帯の住宅 >  
 ・シングルタイプ……………52.4 %  
 ・DINKSタイプ……………41.8 %  
 < 12万円未満の賃料帯の住宅 >  
 ・ファミリータイプ……………42.8 %

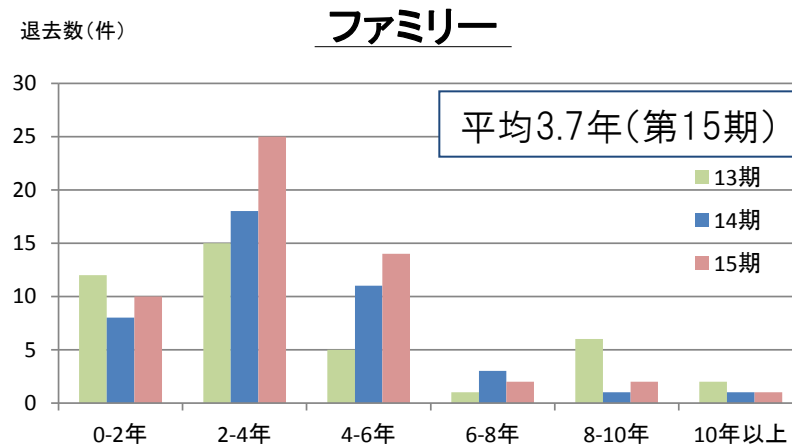
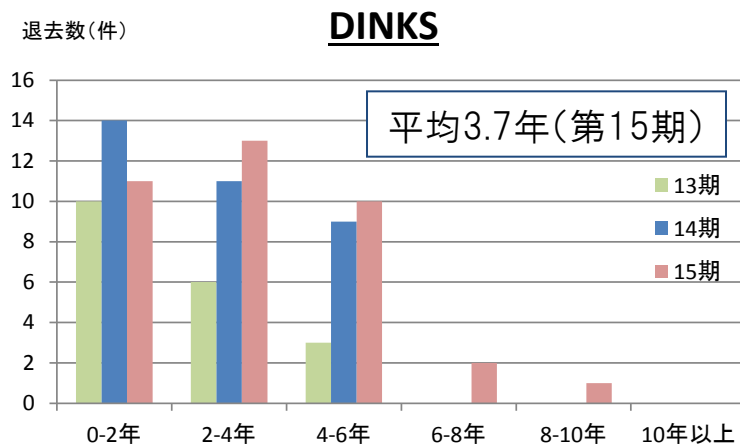
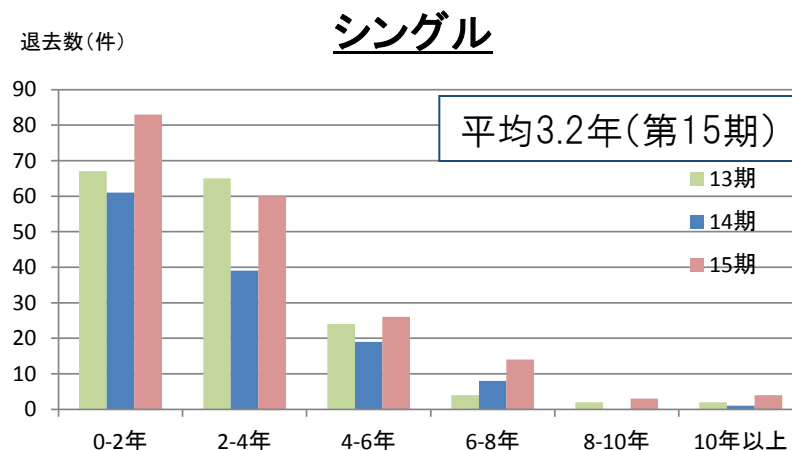
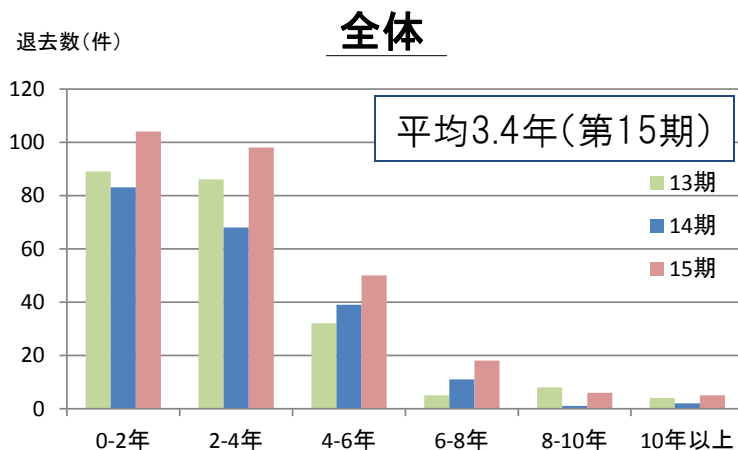
(注1) 平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、ポートフォリオの市場価値・競争力を適切に反映させるため、レントロールに記載されている賃料を採用しています。

(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います。

(注3) 「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15期最終日である平成25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4) 「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。

## ■ 住居タイプ別の平均入居期間(第13～15期の退去者実績)



第15期に退去した入居者全体の平均入居期間は**3.4年**となっており、第14期と比較すると、**0.4年**長期化しています。

	取得価格 (百万円)	投資割合 (%)	鑑定評価額 (百万円)		稼働率 (期末時点) (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (年換算取得 価格ベース) (%)		NOI利回り (年換算鑑定 評価額ベース) (%)	
			第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期	第14期	第15期
首都圏主要都市	33,093	86.4	31,919	32,358	97.0	96.0	974	966	5.9	5.8	6.1	6.0
政令指定都市	4,323	11.3	4,261	4,362	99.0	99.0	146	149	6.8	6.9	6.9	6.8
地方主要都市	878	2.3	897	912	91.5	97.9	32	31	7.4	7.2	7.2	6.9
合計	38,295	100.0	37,078	37,633	97.2	96.6	1,153	1,146	6.0	6.0	6.2	6.1

(注)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。

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**6.0%**、年換算鑑定評価額ベースでは**6.1%**となっています。また、鑑定評価額は、前期の評価額と比べて**1.4%増(555百万円増)**となり、**5期連続**での増加となりました。

## ■(C-41)プロシード西新井 西新井きらきら保育園の増床による新たな賃料収入の確保

プロシード西新井においては、東京都足立区の待機児童解消を目的として、認可保育所を増床しました。地域のニーズを鑑み、住宅棟の共用スペースである集会室を保育園へと転用し、新たな賃料収入の確保を実現しました。契約形態を事業用定期借家契約(賃貸借契約期間:平成25年1月7日～平成40年1月31日)にすることで、契約期間満了後には集会室としての機能の再開を可能としました。

園名	きらきら保育園西新井第二分園
事業者	スタートケアサービス(株)



<園内写真>

賃料・共益費	年額約6百万円
賃貸可能面積	247.25㎡(74.8坪)



<配置図>

## ■(C-6)プロシード船橋宮本 共用部リノベーションの実施

築20年を超えた物件の市場での競争力の維持のため、物件の資産価値を長期的に維持する施策を行っています。  
プロシード船橋宮本においては、共用部のリノベーションを実施しました。

<Before>



<After>



リノベーションにより明るいエントランスに変更



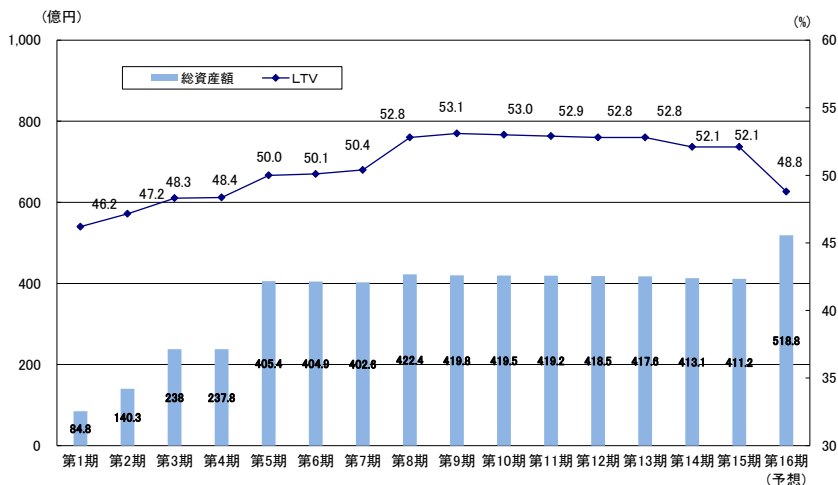
宅配BOXの設置



オートロックの設置



## ■ 総資産額及びLTV推移



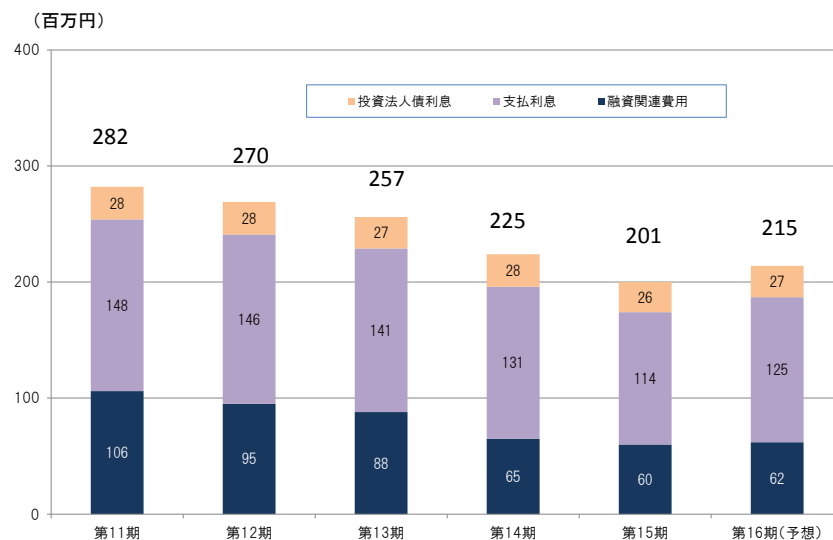
(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、期末有利子負債残高(劣後投資法人債発行残高を含む。)を期末総資産額で除することにより算出しています。

## ■ 第15期末有利子負債残高(平成25年4月30日)

(単位:百万円)

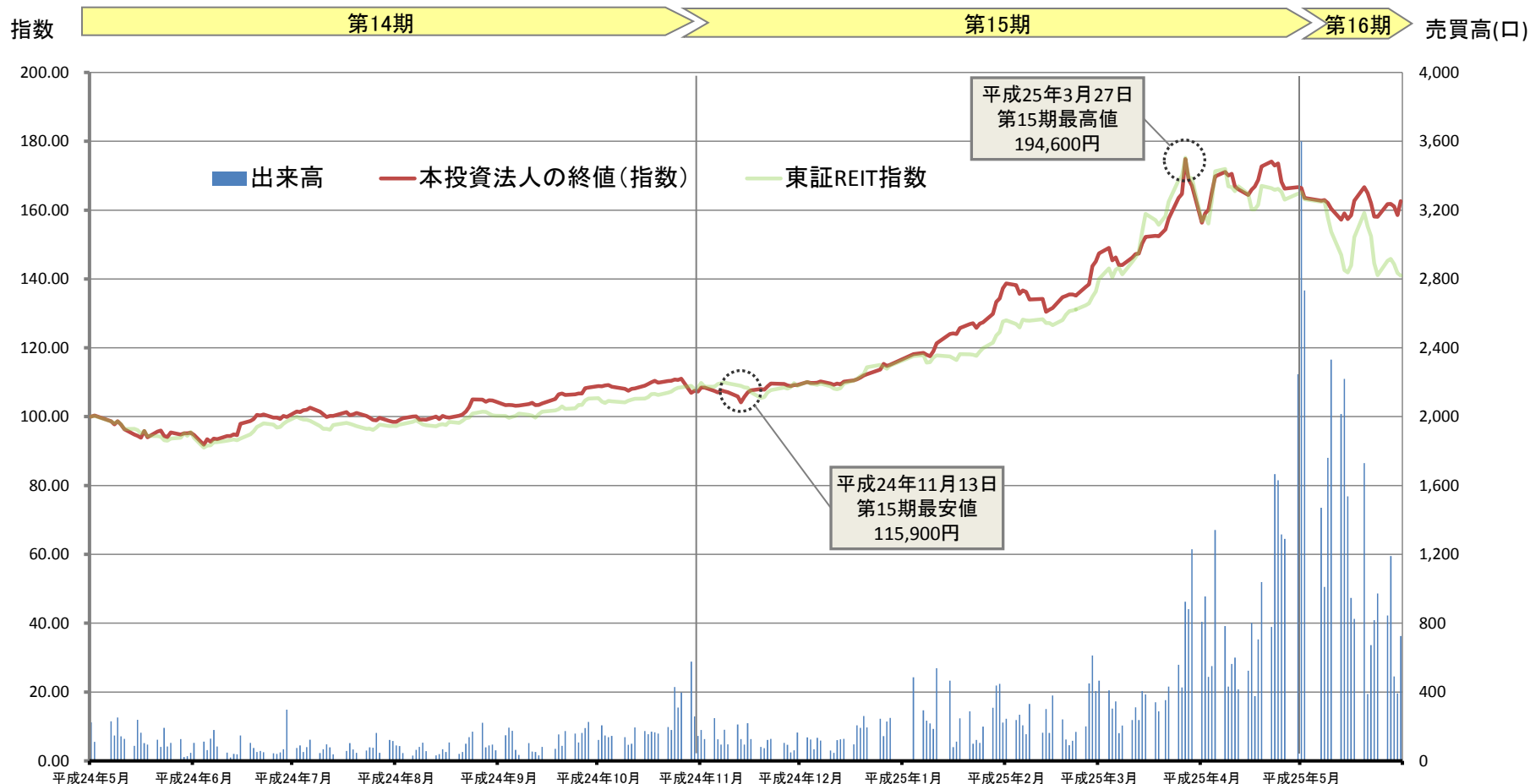
	借入残高
短期借入金	6,200
1年内返済予定の長期借入金	7,368
長期借入金	5,840
借入金合計	19,408
投資法人債	2,000
借入金及び投資法人債の合計	21,408
有利子負債比率(%)	52.1

## ■ 借入コストの推移



(注)第16期の予想値につきましては、決算後の平成25年5月1日に実施した公募増資に伴う新規借入、平成25年5月24日に実施したリファイナンスによる借入が反映されています。

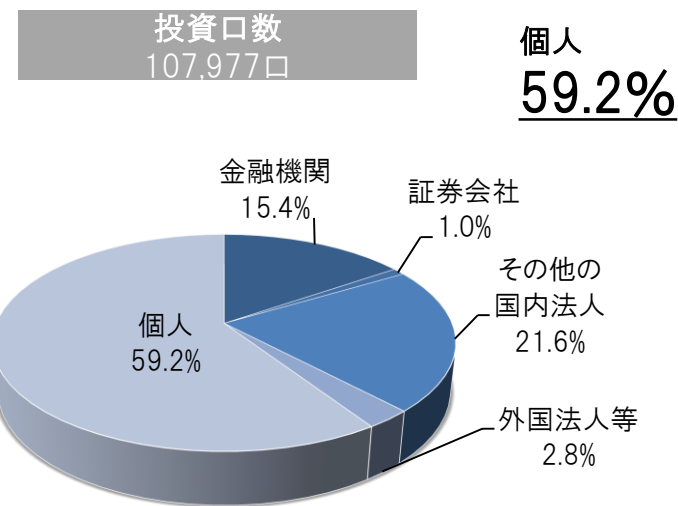
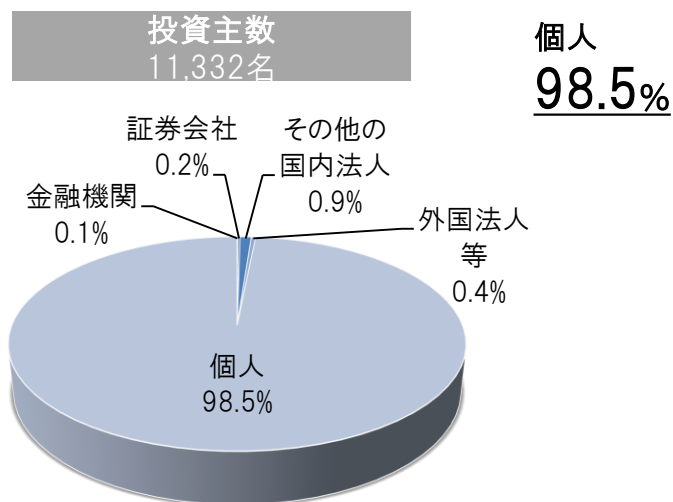
取引金融機関等との良好な取引関係を構築し、借入コスト(融資関連費用、支払利息、投資法人債利息等の営業外費用)の削減を図ってきています。



(注) 本グラフでは、本投資法人第14期首(平成24年5月1日)の投資口価格終値111,300円及び同日付東証リート指数970.58を100として、それを基点として価格・指数の推移を平成25年5月31日まで併示しています。

第15期中における投資口価格の終値ベース最高値は、**194,600円**(平成25年3月27日)、最安値は、**115,900円**(平成24年11月13日)でした。

## ■ 第15期末の投資主及び投資口の構成

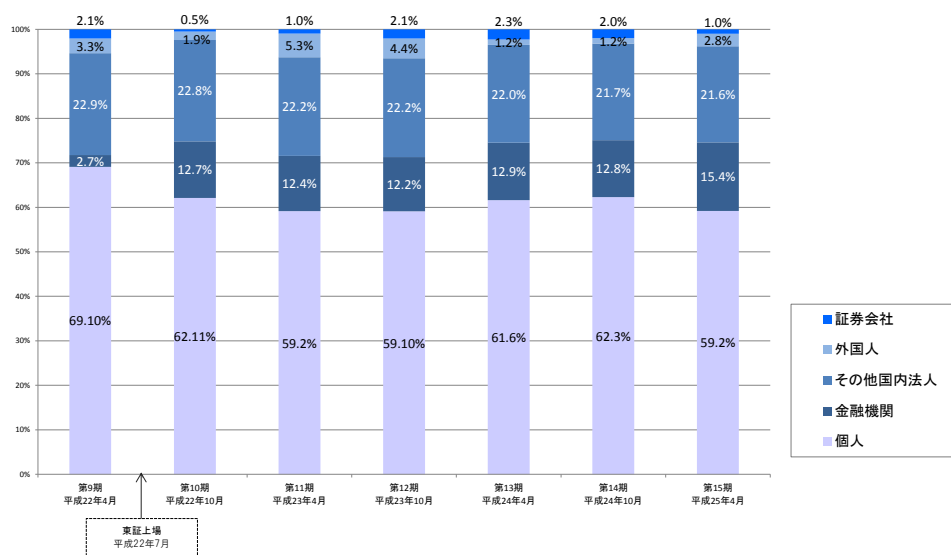


## ■ 第15期末の主要投資主(平成25年4月30日)

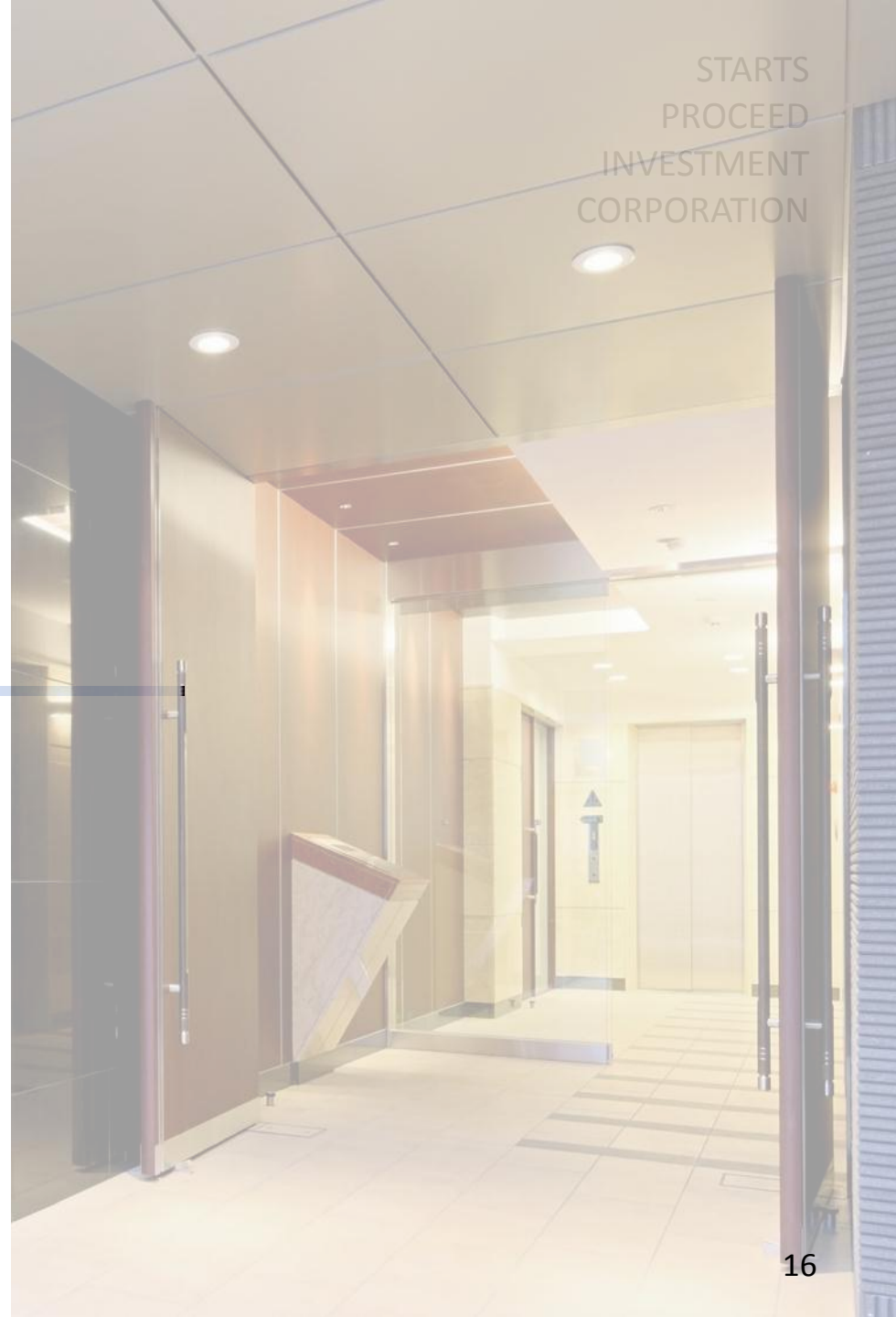
	氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有割合(%) (注)
1	スターズコーポレーション株式会社	21,051	19.49
2	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	6,352	5.88
3	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,618	3.35
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	3,561	3.29
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,418	2.23
6	BNYM SA/NV FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNT E LSCB	912	0.84
7	村石 久二	500	0.46
8	みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.37
9	高田 恵子	370	0.34
10	金澤 賢一郎	338	0.31
11	高田 治	321	0.29
12	佐藤 賢一	313	0.28
13	安田 隆夫	300	0.27
14	パークスデール エドガー・ウィルソン	292	0.27
15	神林 忠弘	290	0.26
16	田畑 毅	277	0.25
17	株式会社SBI証券	269	0.24
18	小林 修二	215	0.19
19	DEUTSCHE BANK AG LONDON 610	213	0.19
20	CREDIT SUISSE SECURITIES (EUROPE) LIMITED MAIN ACCOUNT	213	0.19
	合計	42,223	39.10

(注)発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満切捨てにより表示しています。

## ■ 投資主構成の推移(第9期～第15期)



## (2) 今後の運用方針



## 第15期の主な取組み

## 第16期(平成25年10月期)以降の新たな取組み

### 外部成長

●パイプラインサポート契約の拡大(スタートアメニティー株)

○5月1日に公募増資を実施  
○中長期的に、資産規模1,000億円を目標  
○資産の取得・入替

### 内部成長

●大規模修繕の実施  
(外壁改装、モニター付きインターホンへの交換、エントランスリニューアル(宅配ボックス、オートロック設置)等)  
●(C-36)プロシード大井町の法人への一括賃貸  
●(C-41)プロシード西新井集会所棟の法人への賃貸

○(C-9)プロシード行徳の外構リノベーションの竣工  
○(C-41)プロシード西新井にて太陽光発電設置の検討  
○リーシング活動の強化  
・SNS、Youtube等の活用による物件紹介  
・モデルルームの設置  
・新規取得物件については、初期の段階での稼働率向上に注力  
○外国人投資家向けの英訳ホームページの開設

### 財務戦略

●バンクフォーメーションの充実(三井住友銀行、みずほ信託銀行を招聘)

○借入コストの維持・削減  
(平成25年5月/同11月リファイナンス)  
○LTVの引下げ、長期化、返済期限の分散化により、財務基盤の一層の強化

安定した分配金の確保



## 東証上場後初のオフリングを実施

- 平成25年5月 東証上場後(平成22年7月)初の公募増資を実施
  - ー パイプラインサポート契約を活用した外部成長 ー
  - ・スターツコーポレーション(株)
  - ・スターツデベロップメント(株)
  - ・スターツアメニティー(株)

資産規模(取得価格ベース)

**47,836**百万円

取得済物件合計

**88**物件 **3,558**戸

## 分配金水準の着実な向上へ寄与

- マーケット好転のタイミングをとらえた公募増資の実施によりプレミアム増資を実現、分配金水準を着実に向上

第15期(実績)

**4,066**円

第16期(今期予想)

**4,300**円

第17期(来期予想)

**4,150**円

## ポートフォリオの質的向上を実現

- スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件の取得 (C-59)プロシード篠崎タワー
- スターツCAM(株)施工の免震構造物件の取得 (G-17)プロシード金山
- (G-18)プロシード吹上
- (G-19)プロシード豊田

# 第16期公募増資時取得資産の概要①

物件数	取得日	鑑定評価額の合計	取得価格の合計	鑑定NOI利回り	稼働率(注)
12物件	平成25年5月1日	9,863,900千円	9,540,300千円	6.0%	94.8%

## C-58 プロシード篠崎タワー

PROCEED SHINOZAKI TOWER



「篠崎」駅直結の通路

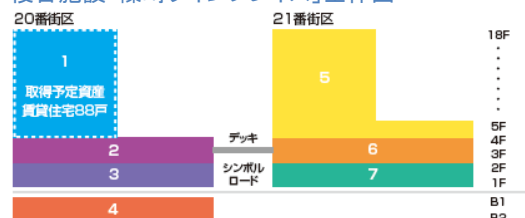


「サミット篠崎ツインプレイス店」



「篠崎図書館」

### 複合施設「篠崎ツインプレイス」全体図



- 1 プロシード篠崎タワー
- 2 篠崎文化プラザ
- 3 店舗(サミット・リそな銀行等)
- 4 篠崎駅西口駐輪場・都営地下鉄新宿線「篠崎」駅
- 5 アルファグランデ篠崎(分譲住宅:54戸)
- 6 駐車場(ナビパーク)
- 7 店舗等

所在地 東京都江戸川区篠崎町七丁目  
構造/階数 鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造地下2階付8階建

総賃貸可能戸数 88  
総賃貸可能駐車台数 30



## G-17 プロシード金山

PROCEED KANAYAMA



所在地 愛知県名古屋市中区金山三丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造14階建て  
総賃貸可能戸数 94  
総賃貸可能駐車台数 18



## G-18 プロシード吹上

PROCEED FUKIAGE



所在地 愛知県名古屋市中区車田町二丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造10階建て  
総賃貸可能戸数 48  
総賃貸可能駐車台数 15



## G-19 プロシード豊田

PROCEED TOYOTA



所在地 愛知県豊田市神明町三丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造8階建て  
総賃貸可能戸数 27  
総賃貸可能駐車台数 8



(注)「稼働率」は、平成25年1月31日時点の公募増資取得資産12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小数第2位を四捨五入して算出しています。

## C-59 プロシード東武練馬

PROCEED TOBUNERIMA



所在地 東京都板橋区徳丸一丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造6階建  
総賃貸可能戸数 35  
総賃貸可能駐車台数 1

## C-60 プロシード雪谷

PROCEED YUKIGAYA



所在地 東京都大田区南雪谷一丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造地下1階付4階建  
総賃貸可能戸数 35  
総賃貸可能駐車台数 1

## C-61 プロシード市川南

PROCEED ICHIKAWAMINAMI



所在地 千葉県市川市市川南一丁目  
構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造12階建  
総賃貸可能戸数 66  
総賃貸可能駐車台数 34

## C-62 プロシード市川妙典

PROCEED ICHIKAWAMYODEN



所在地 千葉県市川市塩焼二丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造5階建  
総賃貸可能戸数 45  
総賃貸可能駐車台数 1

## C-63 プロシード藤沢鵠沼

PROCEED FUJISAWA  
KUGENUMA



所在地 神奈川県藤沢市鵠沼石上二丁目  
構造/階数 鉄骨鉄筋コンクリート造地下1階付8階建  
総賃貸可能戸数 25  
総賃貸可能駐車台数 20

## G-20 プロシード北堀江

PROCEED KITAHORIE



所在地 大阪府大阪市西区北堀江一丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造15階建  
総賃貸可能戸数 106  
総賃貸可能駐車台数 8

## G-21 プロシード西天満

PROCEED NISHITENMA



所在地 大阪府大阪市北区西天満三丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造10階建  
総賃貸可能戸数 56  
総賃貸可能駐車台数 3

## G-22 プロシード神戸元町

PROCEED KOBEMOTOMACHI



所在地 兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目  
構造/階数 鉄筋コンクリート造14階建  
総賃貸可能戸数 61  
総賃貸可能駐車台数 6



# 平成25年5月1日借入と平成25年5月24日リファイナンスの概要

## ■平成25年5月1日新規借入の概要

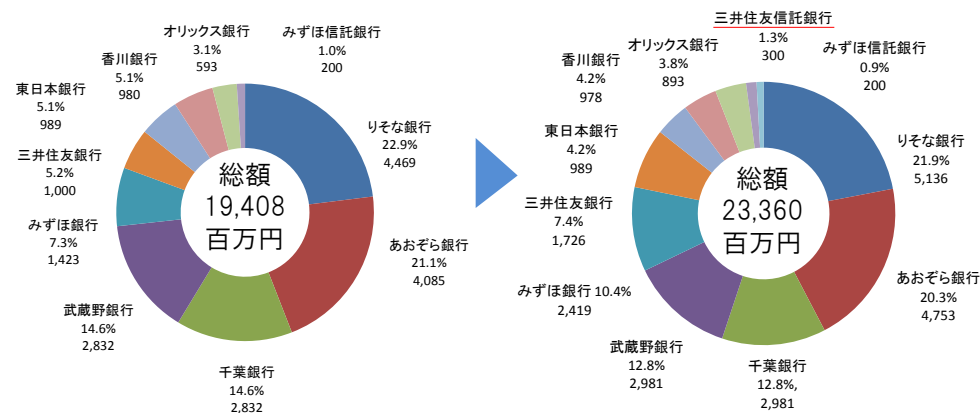
公募増資に伴う新規借入後のアロケーション

タームローン		K	L	M
期間		1年1ヶ月	2年7ヶ月	3年7ヶ月
総額		1,318百万円	1,318百万円	1,318百万円
内訳	あおぞら銀行	267百万円	267百万円	267百万円
	りそな銀行	267百万円	267百万円	267百万円
	みずほ銀行	242百万円	242百万円	242百万円
	三井住友銀行	242百万円	242百万円	242百万円
	オリックス銀行	100百万円	100百万円	100百万円
	三井住友信託銀行	100百万円	100百万円	100百万円
	千葉銀行	50百万円	50百万円	50百万円
	武蔵野銀行	50百万円	50百万円	50百万円
金利		1ヶ月日本円TIBOR+0.55%	1ヶ月日本円TIBOR+0.92%	1ヶ月日本円TIBOR+1.05%
返済方法		期限一括	期限一括	各月に元本の1/600弁済。 最終期日に残額を弁済。

## ■新規借入、リファイナンス前後の借入金総額アロケーションの変化

第15期末(平成25年4月30日)

実行後(平成25年5月24日)



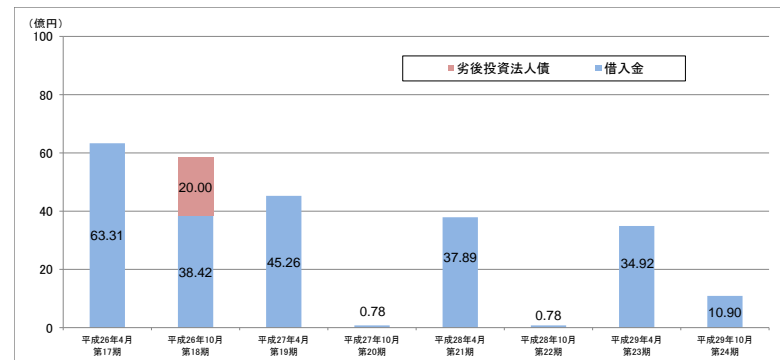
※ 平成25年5月1日新規借入より三井住友信託銀行を新たに招聘

## ■平成25年5月24日リファイナンスの概要

リファイナンス前後のアロケーション

タームローン		E	N	O	P
期間		2年6ヶ月	1年	2年6ヶ月	3年6ヶ月
総額		500百万円	2,393百万円	2,393百万円	2,393百万円
内訳	香川銀行	500百万円			
	金利	1.79% (変動金利)			
	返済方法	分割返済			
	タームローン	F			
	期間	2年			
総額		6,700百万円			
内訳	あおぞら銀行	2,500百万円			
	りそな銀行	1,700百万円			
	千葉銀行	1,000百万円			
	武蔵野銀行	1,000百万円			
	香川銀行	500百万円			
金利		3ヶ月日本円TIBOR+1.1%	1ヶ月日本円TIBOR+0.55%	1ヶ月日本円TIBOR+0.92%	1ヶ月日本円TIBOR+1.05%
返済方法		期限一括	期限一括	期限一括	各月に元本の1/600弁済。 最終期日に残額を弁済。

## ■リファイナンス後の有利子負債返済期限の分散状況



- ・スポンサー企業であるスタートコーポレーション(株)の主要取引銀行と同様の顔ぶれ
- ・返済期間の分散化・長期化

### (3) 参考資料

---

STARTS  
PROCEED  
INVESTMENT  
CORPORATION

CEED  
RIE



単位(千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)	増 減
<b>資産の部</b>			
流動資産			
現金及び預金	846,267	786,274	△ 59,993
信託現金及び信託預金	1,055,090	1,075,626	20,535
営業未収入金	17,173	16,890	△ 283
前払費用	68,471	61,432	△ 7,039
繰延税金資産	16	17	1
その他	304	874	570
流動資産合計	1,987,323	1,941,115	△ 46,208
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	20,722,680	20,844,411	121,730
減価償却累計額	△ 2,797,812	△ 3,067,663	△ 269,851
信託建物(純額)	17,924,868	17,776,748	△ 148,120
信託構築物	808,869	809,025	155
減価償却累計額	△ 240,700	△ 264,880	△ 24,179
信託構築物(純額)	568,169	544,144	△ 24,024
信託機械及び装置	-	5,376	5,376
減価償却累計額	-	△ 101	△ 101
信託機械及び装置(純額)	-	5,274	5,274
信託工具、器具及び備品	122,683	147,849	25,165
減価償却累計額	△ 38,946	△ 47,538	△ 8,592
信託工具、器具及び備品(純額)	83,736	100,310	16,573
信託土地	20,285,963	20,285,963	-
有形固定資産合計	38,862,738	38,712,441	△ 150,296
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	400,329	400,329	-
長期前払費用	47,519	49,870	2,350
その他	5,599	6,235	636
投資その他の資産合計	463,448	466,435	2,986
固定資産合計	39,326,187	39,178,876	△ 147,310
繰延資産			
投資法人債発行費	6,080	4,494	△ 1,586
繰延資産合計	6,080	4,494	△ 1,586
資産合計	41,319,590	41,124,486	△ 195,104

単位(千円)

	前期 (平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日)	増 減
<b>負債の部</b>			
流動負債			
短期借入金	6,200,000	6,200,000	-
1年内返済予定の長期借入金	7,375,294	7,368,627	△ 6,666
営業未払金	77,290	45,697	△ 31,592
未払金	101,837	104,633	2,795
未払費用	43,608	600	△ 43,008
未払法人税等	896	931	35
未払消費税等	2,142	2,049	△ 93
前受金	824	881	57
その他	57	117	60
流動負債合計	13,801,952	13,723,539	△ 78,412
固定負債			
長期借入金	5,965,256	5,840,060	△ 125,196
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金	409,703	410,840	1,137
固定負債合計	8,374,960	8,250,901	△ 124,059
負債合計	22,176,912	21,974,440	△ 202,471
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(△)	431,763	439,130	7,367
剰余金合計	431,763	439,130	7,367
投資主資本合計	19,142,678	19,150,045	7,367
純資産合計	19,142,678	19,150,045	7,367
負債純資産合計	41,319,590	41,124,486	△ 195,104

単位(千円)

	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	増 減
営業収益			
賃貸事業収入	① 1,502,477	① 1,519,235	① 16,758
営業収益合計	1,502,477	1,519,235	16,758
営業費用			
賃貸事業費用	② 648,799	② 675,148	② 26,349
資産運用報酬	108,137	110,870	2,732
資産保管手数料	7,033	7,028	△ 4
一般事務委託手数料	18,935	19,992	1,056
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	42,194	43,300	1,105
営業費用合計	827,501	858,741	31,240
営業利益	674,976	660,493	△ 14,482
営業外収益			
受取利息	193	184	△ 8
受取保険金	2,740	2,303	△ 436
未払分配金戻入	2,045	2,183	137
営業外収益合計	4,979	4,671	△ 307
営業外費用			
支払利息	⑤ 131,242	⑤ 113,593	⑤ 17,649
投資法人債利息	27,965	27,209	△ 755
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
融資関連費用	④ 65,845	④ 61,105	④ 4,739
その他	20,715	21,643	928
営業外費用合計	247,355	225,138	△ 22,216
経常利益	432,600	440,027	7,426
税引前当期純利益	432,600	440,027	7,426
法人税、住民税及び事業税	935	969	33
法人税等調整額	1	△ 1	△ 3
法人税等合計	936	967	30
当期純利益	431,663	439,059	7,396
前期繰越利益	99	71	△ 28
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	431,763	439,130	7,367

## ①「賃貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	増 減
賃貸料	1,337,818	1,341,327	3,509
共益費	63,400	63,978	578
駐車場収入	42,410	41,381	△1,029
付帯収入	2,542	2,119	△423
その他賃貸事業収入	56,306	70,428	14,122
合計	1,502,477	1,519,235	16,758

## ②「賃貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	増 減
管理業務費	103,042	101,623	△1,419
修繕費	42,824	59,223	16,399
公租公課	78,788	78,850	62
信託報酬	28,685	28,685	0
水道光熱費	25,706	28,904	3,198
損害保険料	8,953	9,451	498
減価償却費	299,608	302,725	3,117
その他賃貸事業費用	61,190	65,684	4,494
合計	648,799	675,148	26,349

## ③「支払利息」

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	増 減
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息	7,484	-	△7,484
		(注) 平均利率	1.79%	-	-
平成22年11月借入	500,000	支払利息	4,401	3,956	△445
		(注) 平均利率	1.78%	1.65%	△0.13%
平成23年5月借入	6,700,000	支払利息	48,418	43,140	△5,278
		平均利率	1.43%	1.30%	△0.14%
平成23年11月借入	6,200,000	支払利息	29,178	3,311	△25,867
		平均利率	0.93%	0.93%	△0.01%
平成24年5月借入	4,700,000	支払利息	30,682	31,012	330
		(注) 平均利率	1.48%	1.35%	△0.13
平成24年5月借入	1,500,000	支払利息	11,076	11,136	△59
		(注) 平均利率	1.68%	1.55%	△0.13
平成24年11月借入	6,200,000	支払利息	-	21,035	21,035
		平均利率	-	0.77	-

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年11月 1日 至 平成25年 4月30日)	増 減
投資法人債	2,000,000	支払利息	27,965	27,209	△755
		平均利率	2.74%	2.71%	△0.03%

(注) 該当する借入については、約定弁済を行っているため、借入元本が減少しています。

## ④「融資関連費用」

第15期中にリファイナンスを実施して融資条件の改善を図ったことにより、期当りに計上する「融資関連費用」が4,739千円減少しました。

## ■投資主資本等変動計算書

	単位(千円)	
	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日)
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	18,710,915	18,710,915
当期変動額		
当期変動額合計	-	-
当期末残高	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(△)		
当期首残高	414,947	431,763
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	431,763	439,130
剰余金合計		
当期首残高	414,947	431,763
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	431,763	439,130
投資主資本合計		
当期首残高	19,125,862	19,142,678
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	19,142,678	19,150,045
純資産合計		
当期首残高	19,125,862	19,142,678
当期変動額		
剰余金の配当	△ 414,847	△ 431,692
当期純利益	431,663	439,059
当期変動額合計	16,815	7,367
当期末残高	19,142,678	19,150,045

## ■金銭の分配に係る計算書

	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日)	増減
I 当期末処分利益	431,763,169円	439,130,756円	7,367,587円
II 分配金の額	431,692,046円	439,034,482円	7,342,436円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,998円)	(4,066円)	(68円)
III 次期繰越利益	71,123円	96,274円	25,151円

## ■キャッシュ・フロー計算書

	単位(千円)	
	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	432,600	440,027
減価償却費	299,608	302,725
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 193	△ 184
支払利息	159,207	140,802
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 955	283
前払費用の増減額(△は増加)	27,839	7,039
未払消費税等の増減額(△は減少)	6	△ 93
営業未払金の増減額(△は減少)	18,567	△ 7,615
未払金の増減額(△は減少)	4,687	3,749
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 33,226	△ 2,350
その他	△ 24	△ 452
小計	909,702	885,515
利息の受取額	193	184
利息の支払額	△ 163,935	△ 183,811
法人税等の支払額	△ 997	△ 933
営業活動によるキャッシュ・フロー	744,964	700,955
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	△ 55,525	△ 176,405
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	26,626	51,632
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 31,781	△ 50,495
投資その他の資産の増減額(△は増加)	9,434	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 51,245	△ 175,904
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	-	6,200,000
短期借入金の返済による支出	-	△ 6,200,000
長期借入れによる収入	6,200,000	-
長期借入金の返済による支出	△ 6,700,798	△ 131,863
分配金の支払額	△ 415,932	△ 432,645
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 916,731	△ 564,508
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 223,013	△ 39,457
現金及び現金同等物の期首残高	2,124,371	1,901,358
現金及び現金同等物の期末残高	1,901,358	1,861,900

	単位	前期 (自 平成24年 5月 1日 至 平成24年10月31日)	当期 (自 平成24年 11月 1日 至 平成25年 4月30日)
総資産額 (a)	百万円	41,319	41,124
純資産額 (b)	百万円	19,142	19,150
出資総額	百万円	18,710	18,710
発行済投資口数 (c)	口	107,977	107,977
1口当たり純資産額 (b)／(c)	円	177,284	177,353
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,997	4,066
分配金総額 (d)	百万円	431	439
1口当たり分配金額 (d)／(c)	円	3,998	4,066
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,998)	(4,066)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.0(2.1)	1.1(2.2)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3(4.5)	2.3(4.6)
自己資本比率 (b)／(a)	%	46.3	46.6
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0

## 【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	76	76
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	2,869	2,872
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	100,680.51	100,927.76
期末稼働率 (注4)	%	97.2	96.6
減価償却費	百万円	299	302
資本的支出額	百万円	83	152
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,153	1,146
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,787	6,884
FFO倍率(注3)	倍	8.9	13.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	5.6	6.3
金利償却前当期純利益	百万円	890	882
支払利息	百万円	159	140
有利子負債総額	百万円	21,540	21,408
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	52.1	52.1
当期運用日数 (注3)	日	184	181

(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨ててに表示しています。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います。

(注2)1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3)記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

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
配当性向	1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益 (いずれも小数点第1位未満を切捨ててに表示しています。)
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益－賃貸事業費用)＋減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益＋減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却損益)／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
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(投資法人債利息を含みます。)
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4)投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、期末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います。

首都圏主要都市57物件



政令指定都市16物件  
地方主要都市 3物件



単位(千円)

	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	33,093,600	4,323,700	878,500	38,295,800
総賃貸可能戸数(戸)	2,242	541	89	2,872
(A)賃貸事業収益	1,283,837	193,266	42,131	1,519,235
賃料収入	1,220,949	187,682	38,055	1,446,687
その他収入	62,888	5,583	4,075	72,547
(B)賃貸事業費用	317,797	44,182	10,443	372,423
賃借料	33,108	924	0	34,032
物件管理委託費	41,734	4,904	1,814	48,453
公租公課	62,893	13,991	1,964	78,850
水道光熱費	26,021	2,128	754	28,904
修繕費	52,644	5,196	1,382	59,223
定期保守代金	44,429	6,468	2,272	53,170
保険料	7,696	1,507	247	9,451
仲介手数料及び広告費	13,092	1,918	393	15,403
信託報酬	20,960	6,575	1,150	28,685
その他賃貸事業費用	15,217	568	464	16,249
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B)	966,039	149,083	31,687	1,146,811
(D)減価償却費	250,201	41,532	10,990	302,725
(E)賃貸事業損益 (C) - (D)	715,838	107,551	20,696	844,086
(F)資本的支出	149,557	2,650	220	152,428
(G)NCF=(C)-(F)	816,482	146,433	31,467	994,383
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.8	6.9	7.2	6.0
稼働率(%)	96.0	99.0	97.9	96.6

(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。

(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、小数点第二位を四捨五入して記載しています。



単位(千円)

	首都圏主要都市						政令指定都市		地方主要都市
物件番号	C-17	C-26	C-27	C-41	C-56	C-57	G-8	G-15	R-3
物件名	プロシード松涛	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前	プロシード西新井	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ	プロシード太閤通	プロシード福岡高宮	プロシード水戸2
物件写真									
取得価格	937,400	466,700	454,900	5,172,000	913,300	537,100	403,400	453,600	416,900
所在地	渋谷区松涛二丁目	目黒区青葉台三丁目	杉並区宮前一丁目	足立区西新井栄町一丁目	江戸川区篠崎町七丁目	柏市柏三丁目	名古屋市中村区太閤通四丁目	福岡市南区野間一丁目	水戸市大町三丁目
構造	RC/12F	RC/6F-B1F	RC/6F	(アルティア様)RC/14F (オザリア様)RC/10F (集会所様)S/2F (保育所様)S/2F	RC/12F	RC/7F	RC/7F	RC/10F	RC/9F
建築時期	平成17年11月18日	平成15年3月27日	平成16年1月26日	平成19年7月20日	平成20年9月18日	平成21年5月8日	平成18年3月15日	平成19年3月12日	平成20年3月11日
賃貸借可能戸数	40戸	24戸	29戸	294戸	35戸	38戸	44戸	46戸	36戸
(A)賃貸事業収益	26,562	12,234	13,848	292,768	36,023	20,323	16,967	17,641	18,634
(B)賃貸事業費用	5,782	1,722	1,211	93,116	7,667	4,521	4,702	4,937	3,775
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	20,779	10,511	12,637	199,652	28,355	15,802	12,264	12,704	14,858
(D)減価償却費	3,473	1,927	2,534	93,215	8,984	5,604	4,872	4,796	5,304
(E)賃貸事業損益 (C)-(D)	17,306	8,584	10,102	106,436	19,371	10,197	7,392	7,908	9,554
(F)資本の支出	-	-	-	735	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	20,779	10,511	12,637	198,917	28,355	15,802	12,264	12,704	14,858
年換算NOI利回り	4.4%	4.5%	5.6%	7.7%	6.2%	5.9%	6.1%	5.6%	7.1%
PML値	11.8%	14.7%	12.2%	(アルティア様)5.8% (オザリア様)5.4% (集会所様)11.1% (保育所様)12.5%	4.6%	12.7%	12.8%	0.7%	10.3%

# ポートフォリオ一覧①(平成25年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (15期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (15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	2.8	1,062,434	1,099,000	3,322.17	3,139.11	50	41	90.8	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	1.7	608,548	700,800	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	14.3	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.8	643,118	651,900	1,243.80	1,200.44	57	0	100.0	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	1.5	568,272	489,800	1,016.75	1,016.75	9	8	100.0	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.6	596,577	670,100	2,076.68	1,999.77	28	22	92.6	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	1.1	463,338	436,100	1,685.73	1,558.43	33	1	100.0	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	0.8	340,549	260,100	1,045.28	974.38	16	7	94.3	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	0.7	273,128	272,400	1,344.74	1,344.74	43	10	93.0	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.8	342,628	288,400	1,218.56	1,218.56	20	7	95.0	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	0.7	295,649	242,400	963.00	852.00	34	3	100.0	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	0.8	287,928	260,900	838.95	838.95	26	6	96.9	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	0.6	230,769	224,000	1,104.84	1,104.84	22	10	100.0	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	0.5	203,311	182,000	648.11	585.11	30	14	96.8	14.8	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.6	228,413	202,000	479.52	459.54	24	1	100.0	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	0.4	178,880	194,000	860.55	803.18	15	10	100.0	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	0.2	97,233	98,370	695.81	641.02	12	4	100.0	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.4	921,262	810,500	890.22	870.09	40	6	93.2	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	1.3	498,622	387,100	527.88	527.88	26	0	96.3	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.1	490,877	456,000	1,786.58	1,786.58	21	8	95.1	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	1.2	495,222	503,000	1,629.07	1,629.07	27	9	96.2	19.2	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	1.0	419,459	369,000	1,805.76	1,404.48	27	32	92.6	9.6	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.9	371,916	339,000	1,605.12	1,538.24	24	31	87.5	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	2.1	778,444	673,900	808.65	808.65	37	2	97.4	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	2.0	762,022	695,800	831.74	831.74	36	2	100.0	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	0.9	332,108	364,300	570.53	570.53	19	0	100.0	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	1.2	477,091	402,000	485.15	485.15	24	1	100.0	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	1.2	463,170	443,000	680.50	680.50	29	1	100.0	12.2	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	1.2	450,213	448,200	702.54	702.54	27	5	100.0	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	4.0	1,502,294	1,437,000	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	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	1.7	684,563	601,000	849.08	849.08	50	0	100.0	11.3	平成4年9月24日

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (15期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (15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	0.9	369,296	316,000	853.98	853.98	23	0	100.0	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	0.6	269,964	226,200	278.36	278.36	17	0	100.0	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	1.9	805,373	702,000	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	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	0.7	318,800	219,000	337.05	337.05	20	0	100.0	9.7	平成1年10月2日	
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.7	323,945	235,000	587.13	587.13	29	0	100.0	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	2.5	1,016,513	888,000	961.88	961.88	59	0	100.0	14.6	平成4年4月13日	
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.4	584,912	501,000	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	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	0.6	274,913	179,000	445.16	445.16	27	0	100.0	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	1.7	692,586	594,000	759.00	759.00	46	0	100.0	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	0.8	299,238	281,400	602.39	577.69	25	3	88.7	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	13.5	4,494,039	6,099,000	20,137.85	19,584.60	294	146	95.5	アルティア棟 オザリア棟 集会所棟 保育所棟	5.8 5.4 11.1 12.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	1.2	452,715	483,100	764.48	764.48	26	0	88.8	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	0.4	172,345	145,000	518.31	518.31	20	2	100.0	14.8	平成3年6月21日	
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	3.0	1,197,731	1,096,000	3,061.94	3,007.11	54	35	93.9	一番館 二番館	13.5 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	0.7	297,537	242,000	483.43	466.76	29	0	100.0	9.4	平成3年11月26日	
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.8	312,144	260,000	449.96	401.75	28	0	100.0	11.9	昭和63年12月8日	
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.2	555,216	470,000	739.48	739.48	47	0	100.0	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	1.9	738,232	622,000	1,279.93	1,192.20	44	5	91.0	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	1.8	692,320	547,000	1,391.55	1,273.13	47	0	93.7	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	0.9	321,476	318,000	659.68	631.37	24	3	100.0	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	1.4	542,759	516,000	996.44	896.75	40	0	95.0	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	2.3	975,451	676,000	1,630.24	1,473.64	104	2	95.2	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	1.4	627,941	515,000	1,246.48	1,230.83	77	0	93.5	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	0.9	386,281	322,000	855.00	837.90	50	4	88.0	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	0.6	248,590	182,000	741.24	741.24	29	7	96.1	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	2.4	923,420	951,000	2,134.07	2,063.87	35	13	98.6	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	1.4	551,579	571,000	1,149.95	1,121.95	38	6	95.1	12.7	平成21年5月8日	
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.4	33,513,383	32,358,770	79,368.31	77,000.24	2,239	472	96.0			

物件番号 (注1)	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	貸借対照表 計上額 (千円) (15期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (15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)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.0	378,116	467,000	2,624.93	2,624.93	67	37	100.0	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	0.6	246,404	277,900	1,183.47	1,183.47	34	5	100.0	13.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.5	219,019	234,300	1,453.27	1,453.27	28	16	100.0	11.7	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.4	142,121	202,300	1,120.81	1,120.81	35	9	100.0	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	0.2	84,323	115,400	907.29	907.29	19	6	100.0	12.1	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.2	86,363	92,300	415.30	415.30	19	0	100.0	1.2	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.2	82,804	82,200	411.50	411.50	19	0	100.0	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	1.1	364,701	389,700	1,101.56	1,052.94	44	6	100.0	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.5	229,230	220,000	1,140.00	1,140.00	16	16	100.0	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	0.4	155,499	227,000	1,414.96	1,414.96	38	21	100.0	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	0.7	259,402	205,400	620.22	620.22	10	8	100.0	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	0.1	60,638	47,500	296.61	296.61	9	4	76.6	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	2.1	759,422	772,800	1,958.44	1,934.29	77	11	100.0	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	0.8	300,714	304,300	922.40	922.40	30	4	96.8	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	1.2	455,358	406,000	1,312.29	1,223.18	46	10	95.5	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	1.2	476,616	318,000	1,128.92	1,108.92	50	8	98.3	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.3	4,300,739	4,362,100	18,011.97	17,830.09	541	161	99.0		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.2	110,078	86,900	695.06	614.06	17	8	100.0	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.0	370,421	388,000	1,223.83	1,223.83	36	7	94.4	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	1.1	417,819	438,000	1,381.34	1,181.84	36	25	100.0	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.3	898,319	912,900	3,300.23	3,019.73	89	40	97.9		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.0	38,712,441	37,633,770	100,927.76	97,850.06	2,869	673	96.6	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、「バス・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賃借契約に基づく転賃面積の合計を、「バス・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25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2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。

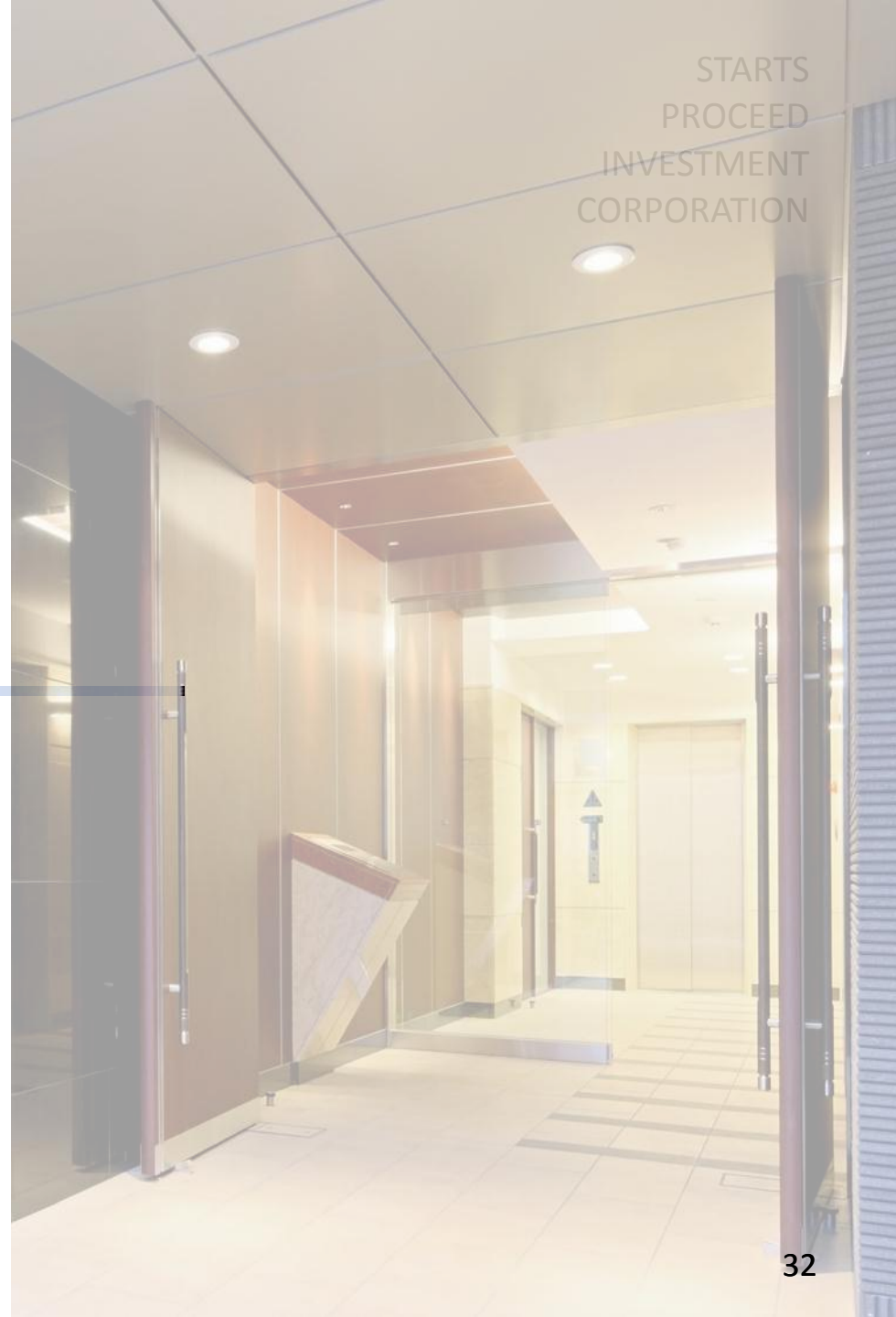
(注7) (C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。

(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) (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%となっています。

(注10) 全物件において、地震保険に加入しています。

## (4)運用会社の概要





■設 立 平成13年10月31日

■沿 革

- 平成13年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第80325号)
- 平成16年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
- 平成16年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
- 平成19年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
- 平成22年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始

スタートアップアセットマネジメント投信株式会社をスタートアップアセットマネジメント株式会社に商号変更

## ■概 要

代表取締役 平出和也

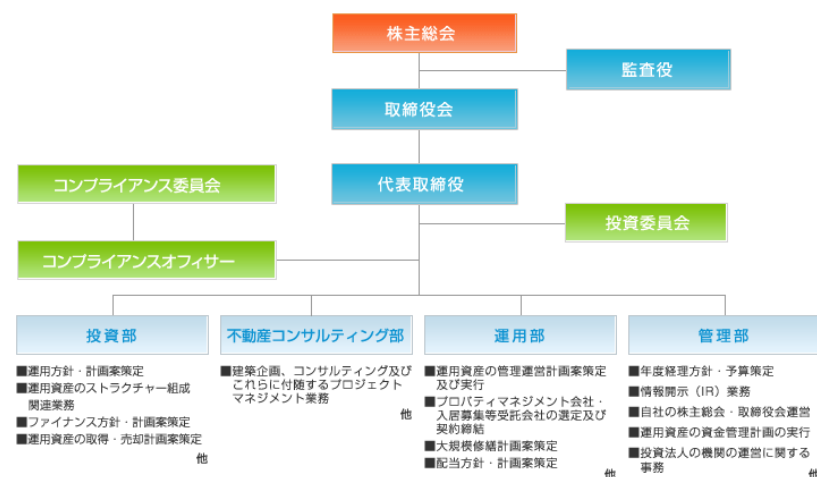
本店所在地 東京都中央区日本橋2丁目1番14号

事業内容 投資運用業、不動産コンサルティング業

資本金 1億5,000万円

株 主 スタートアップコーポレーション株式会社  
(100%)

## ■組 織 図



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いますが、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ありますので、予めご了承ください。