



決算説明会資料

第16期(平成25年10月期)



(1) 第16期決算概要

第16期決算ハイライト	3
第16期決算 前期実績及び期初予想との比較	4
第17期・第18期の運用予想について	5
運用資産の稼働・賃貸借条件の状況	6
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	7
運用資産の住居タイプ別平均入居期間	8
運用資産各指標推移	9
稼働率維持・向上のための取り組み	10
財務状況	11
投資口価格の推移	12
投資主の状況(平成25年10月31日現在)	13

(2) 今後の運用方針

第17期以降の運用方針	15
第16期公募増資ハイライト	16
第16期公募増資時取得資産の概要①	17
第16期公募増資時取得資産の概要②	18
第16期公募増資時取得資産の稼働率推移	19
平成25年11月25日 リファイナンスの概要	20

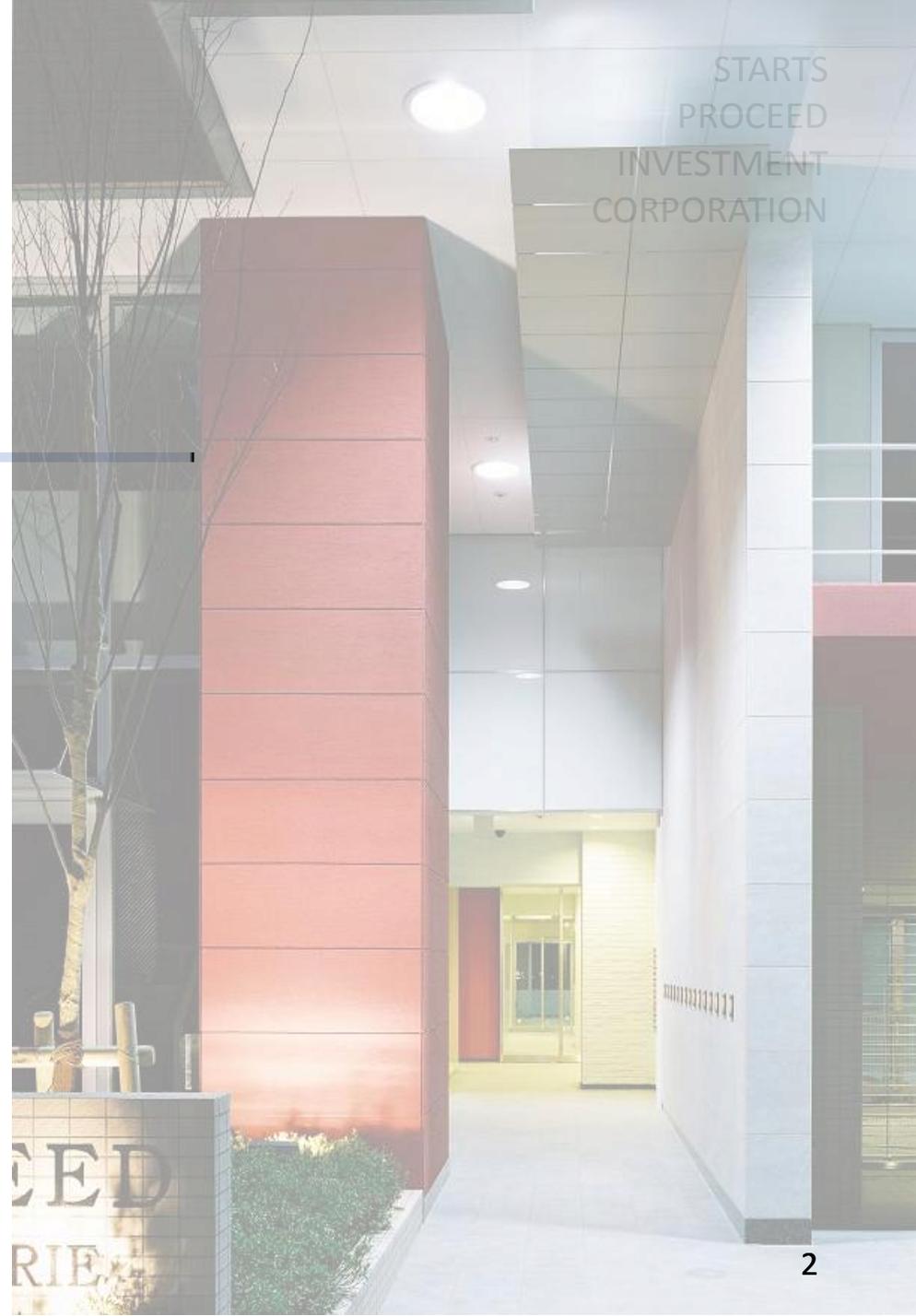
(3) 参考資料

賃借対照表	22
損益計算書	23
投資主資本等変動計算書/金銭の分配に係る計算書	24
主要な経営指標	25
地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第16期実績)	26
主要ポートフォリオ一覧	27
ポートフォリオ一覧①(平成25年10月31日現在)	28
ポートフォリオ一覧②(平成25年10月31日現在)	29
ポートフォリオ一覧③(平成25年10月31日現在)	30

(4) 運用会社の概要

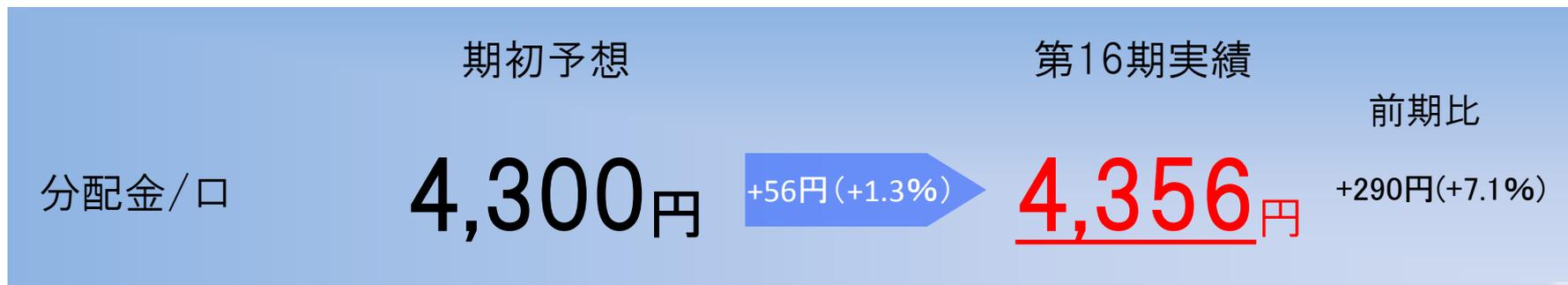
スタートアセットマネジメント株式会社	32
--------------------	----

(1) 第16期決算概要



CEED
RIE

■第16期 期初予想を上回る実績を達成



■第16期末(平成25年10月31日)保有資産の概要

取得価格合計	<u>47,836</u> 百万円(9,540百万円増)	総賃貸可能戸数	<u>3,558</u> 戸(686戸増)
物件数	<u>88</u> 棟(12棟増)	総賃貸可能駐車場台数	<u>819</u> 台(146台増)
総賃貸可能面積	<u>124,215.04</u> m ² (23,287.28m ² 増)	稼働率(第16期末)	<u>96.3%</u>

(単位:百万円)

	第15期 実績	第16期 予想	第16期 実績	対15期 実績 との差異	差異の理由	対16期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,519	1,895	1,903	384	12物件取得	7	賃料収入等の増加
営業費用	858	1054	1,061	203		6	
(うち賃貸事業費用)	(675)	(839)	(849)	(174)	12物件取得	11	修繕費の増加5 募集経費の増加4
営業利益	660	841	842	182	12物件取得	0	
営業外収益	4	4	8	4		4	受取保険金の増加 等
営業外費用	225	222	217	△8	消費税差額損の減少等	△4	
経常利益	440	624	633	193		8	
当期純利益	439	623	631	192		8	
1口当たり分配金(円)	4,066	<u>4,300</u>	<u>4,356</u>	<u>290</u>		56	

分配金
第16期:4,356円

第15期実績との差異

12物件取得によるもの。固定資産税の取得簿価への計上、消費税差額益の発生等により約50百万円が収益に寄与(取得期のみ効果)

第16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16期の予想数値は、平成25年4月15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。

	第16期 実績	第17期 予想	対16期 実績 との差異	差異の理由	第18期 予想	対17期 予想 との差異	差異の理由
営業収益	1,903	1,927	23	季節変動等(年度末の礼金等)	1,924	△3	季節変動等
営業費用	1,061	1,106	45	消費税差額損	1,122	15	消費税差額損
(うち賃貸事業費用)	(849)	(867)	18	固都税一部費用化、広告料、更新手数料	(873)	(5)	固都税費用化
営業利益	842	820	△21	—	801	△19	—
営業外収益	8	1	△6	受取保険金、消費税差額益	1	—	—
営業外費用	217	219	1	支払利息	220	1	—
経常利益	633	603	△29	—	583	△20	—
当期純利益	631	601	△29	—	581	△20	—
1口当たり分配金(円)	4,356	4,150	△206	—	4,010	△140	—
取得価格	47,836	47,836	—	—	47,836	—	—
物件数(件)	88	88	—	—	88	—	—
総戸数(戸)	3,558	3,558	—	—	3,558	—	—
期末有利子負債残高	25,229	25,098	△131	約定弁済による	24,967	△131	約定弁済による

予想分配金

第17期: 4,150円

第18期: 4,010円

第17期予想について

前期の物件取得に伴う消費税差額の計上がなく、分配金の減少を予想。
消費税については実態に即して、一部は8%を計上。

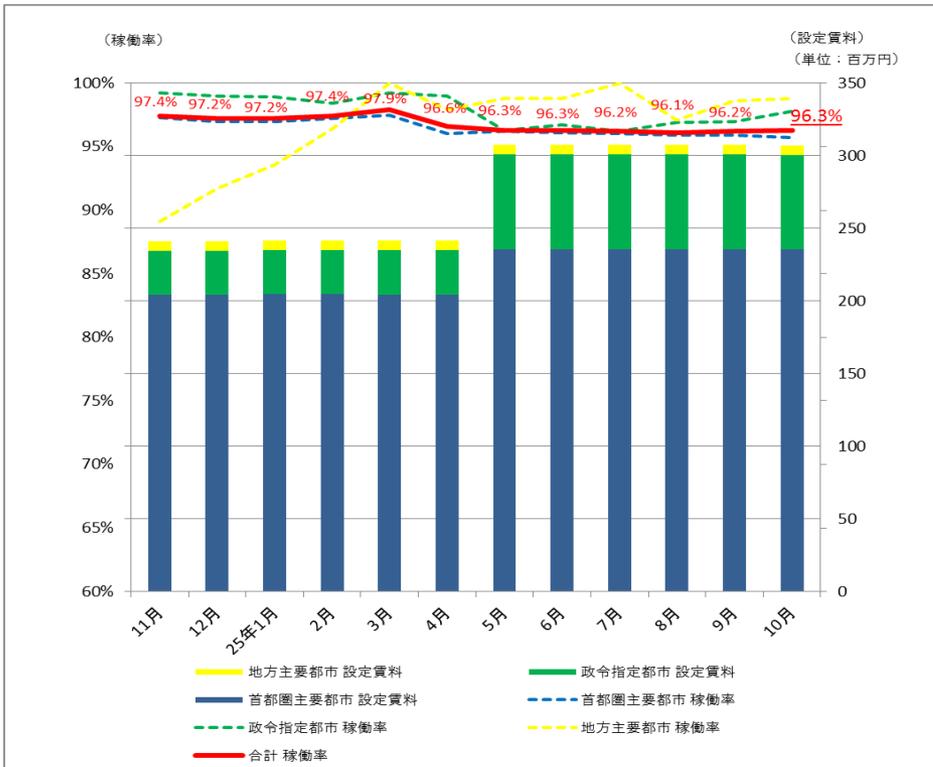
第18期予想について

全期間に渡り、消費税を8%として計上。取得物件の公租公課を計上し、分配金の減少を予想。

(注)上記の第17期・第18期の予想数値は、平成25年12月16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



- ・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96.3%(前期は96.6%)。
- ・期中の入居者更新契約は、全304件のうち255件(83.8%)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2,395千円の増額。

(注1)条件設定における数値は、12物件取得後の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。

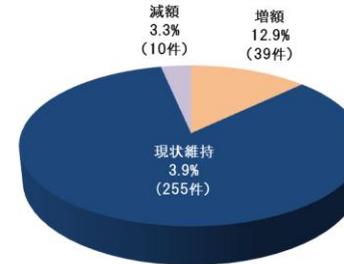
(注3)15期と同物件の設定礼金合計額賃料比は0.82ヶ月。新規取得12物件の設定礼金合計額賃料比は0.72ヶ月。

■ 更新・新規募集時の条件設定

(注1)

単位(千円)

更新時の改定賃料



	件数	増減額
増額	39件	60
現状維持	255件	-
減額	10件	▲57
合計	304件	3

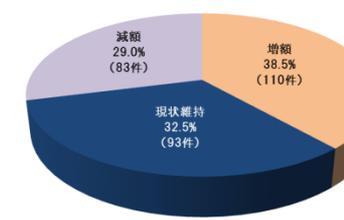
単位(千円)

新規募集時の賃料設定



	件数	増減額
増額	98件	282
現状維持	91件	-
減額	97件	▲686
合計	286件	▲403

新規募集時の礼金設定 (注2)



	件数	増減額
増額	110件	8,354
現状維持	93件	-
減額	83件	▲5,959
合計	286件	2,395

設定礼金の合計額と設定賃料比

(期末時点)(注3)

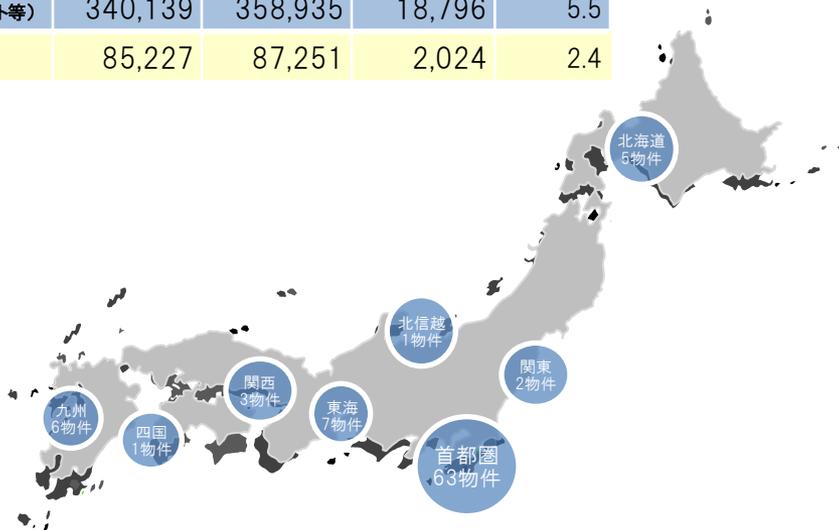
	14期	15期	16期
合計(千円)	141,751	141,751	182,693
設定賃料比(月)	0.83	0.83	0.79

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

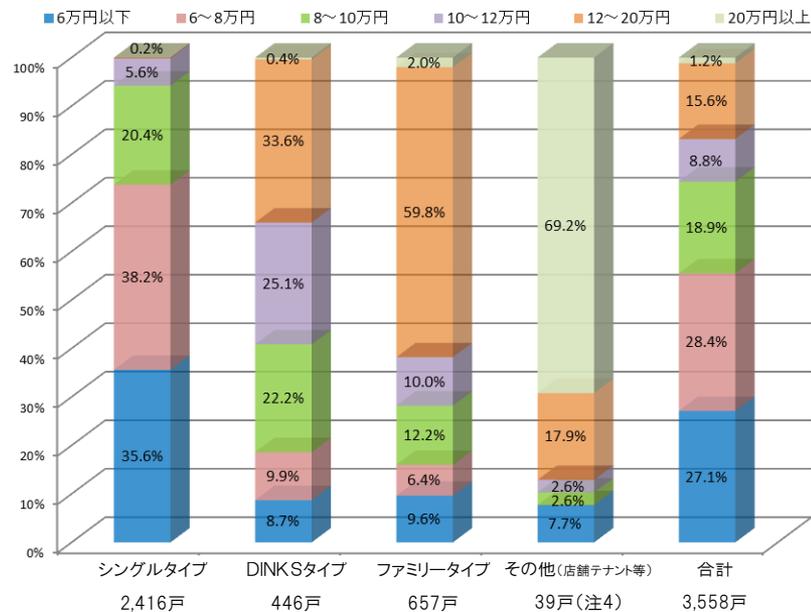
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、大規模で賃料が高額な物件ではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅を主体として投資すること**で、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

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	67,140	68,256	1,116	1.7
DINKSタイプ	94,298	104,381	10,083	10.7
ファミリータイプ	125,374	129,349	3,975	3.2
その他(店舗テナント等)	340,139	358,935	18,796	5.5
全体平均	85,227	87,251	2,024	2.4



■ 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

- シングルタイプ 6~10万円未満の賃料帯 : 58.7%
- DINKSタイプ 8~12万円未満の賃料帯 : 47.3%
- ファミリータイプ 12万円未満の賃料帯 : 38.2%

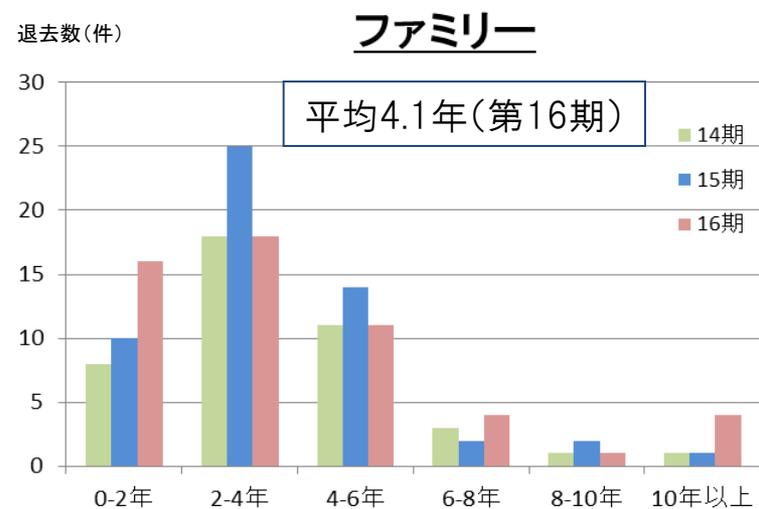
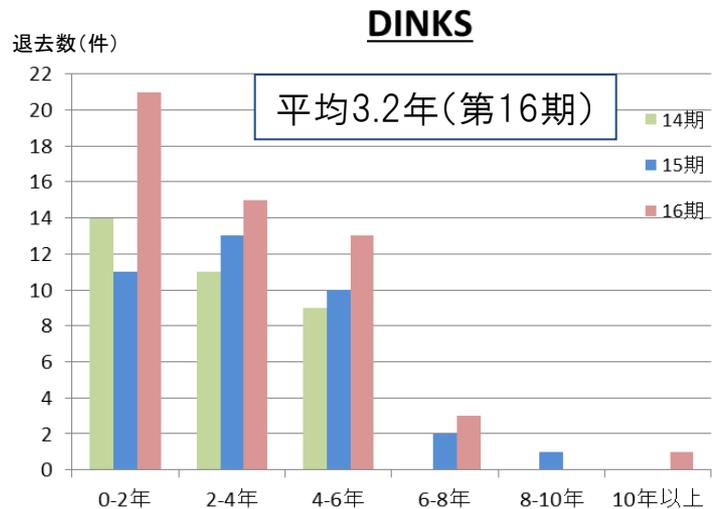
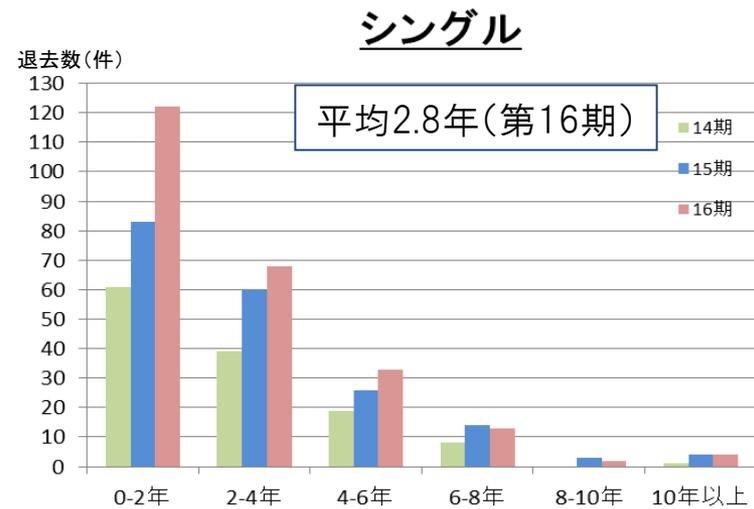
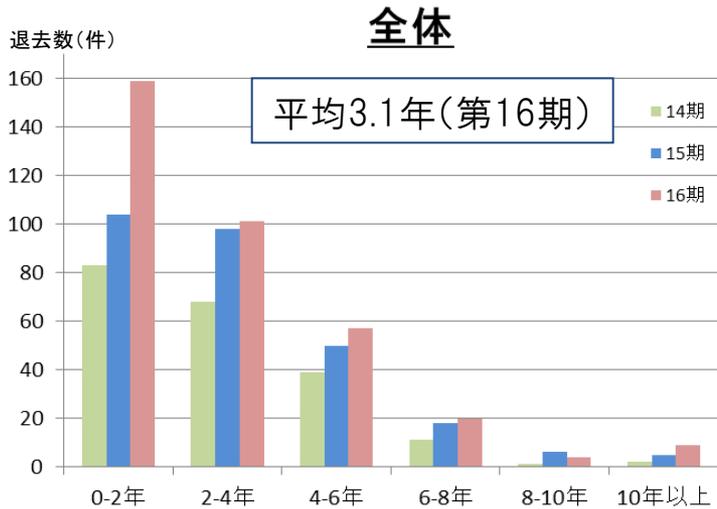
(注1) 平均賃料帯を算出するにあたって採用する数値は、ポートフォリオの市場価値・競争力を適切に反映させるため、レントロールに記載されている賃料を採用しています。

(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16期最終日である平成25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14～16期の退去者実績)



第16期に退去した入居者全体の平均入居期間は**3.1年**となっており、第15期と比較すると、**0.3年**短期化しています。

	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) (%)	
			取得時	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期	第16期	第15期
首都圏主要都市	37,316	78.0	32,358	37,149	96.0	95.4	966	1,096	5.8	5.9	6.0	5.9
政令指定都市	9,641	20.2	4,362	9,952	99.0	96.0	149	314	6.9	6.5	6.8	6.3
地方主要都市	878	1.8	912	927	97.9	98.8	31	33	7.2	7.5	6.9	7.1
合計	47,836	100	37,633	48,030	96.6	96.3	1,146	1,443	6.0	6.0	6.1	6.0

(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。

第16期に12物件/95億円の物件を取得している一方、鑑定評価額は103億円増加しています。
 88物件全体のポートフォリオのNOI利回りは、取得価格ベース、鑑定評価額ベースともに**6.0%**となっています。

■(C-9)プロシード行徳 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。プロシード行徳においては、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

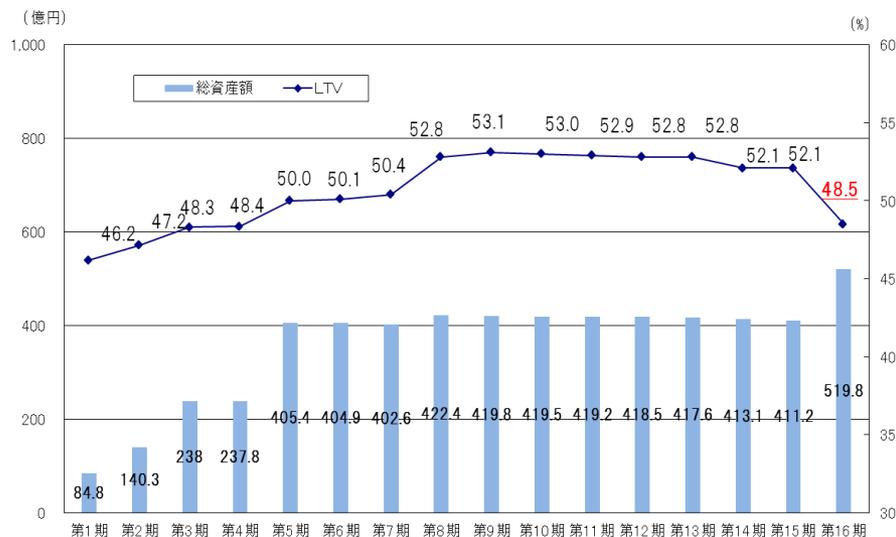


オートロックの設置



宅配BOXの設置

■ 総資産額及びLTV推移



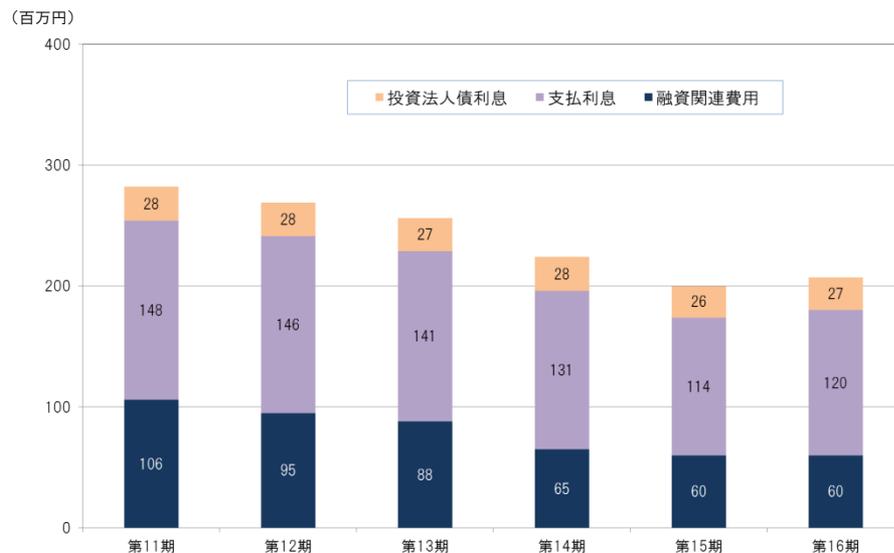
(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、期末有利子負債残高(劣後投資法人債発行残高を含む。)を期末総資産額で除することにより算出しています。

■ 第16期末有利子負債残高(平成25年10月31日)

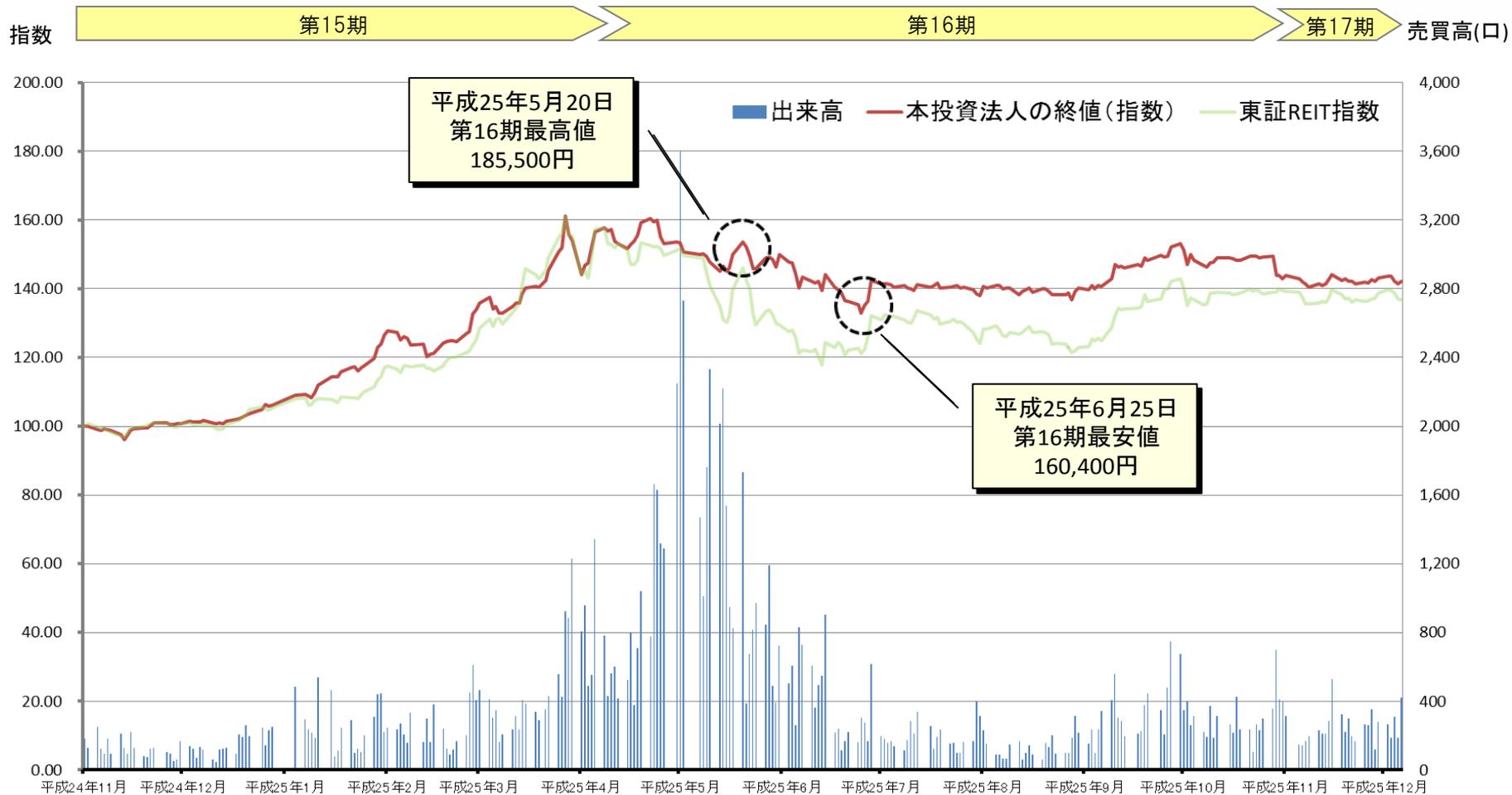
(単位:百万円)

	借入残高
短期借入金	8,593
1年内返済予定の長期借入金	1,580
長期借入金	13,056
借入金合計	23,229
投資法人債	2,000
借入金及び投資法人債の合計	25,229
有利子負債比率(%)	48.5

■ 借入コストの推移



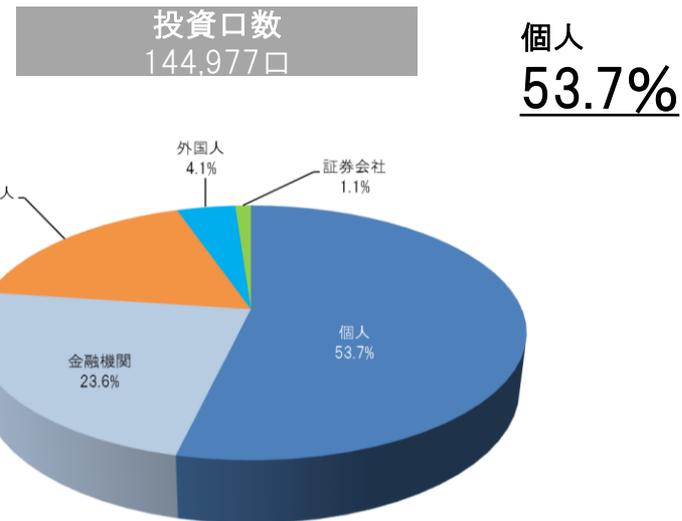
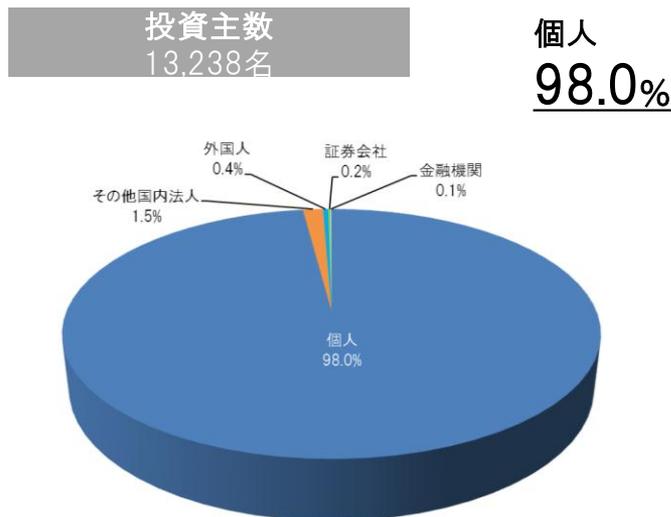
- 平成25年5月1日に12物件・95億円の物件取得のために、新たに39億円の借入を行いました。堅調な株価の影響もあり、LTVを48.5%と3.6ポイント引き下げることが出来ました。
- 今後も取引金融機関等との良好な取引関係を構築し、借入コスト(融資関連費用、支払利息、投資法人債利息等の営業外費用)の削減を目指します。



(注) 本グラフでは、本投資法人第15期期首(平成24年11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、価格・指数の推移を平成25年12月6日まで併示しています。

第16期中における投資口価格の終値ベース最高値は、**185,500円**(平成25年5月20日)、最安値は**160,400円**(平成25年6月25日)でした。

■ 第16期末の投資主及び投資口の構成

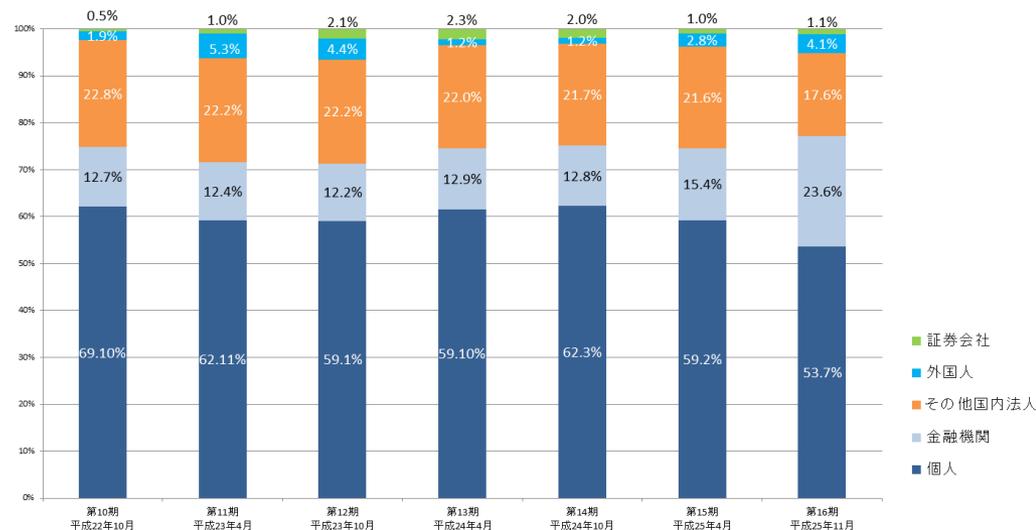


■ 第16期末の主要投資主(平成25年10月31日)

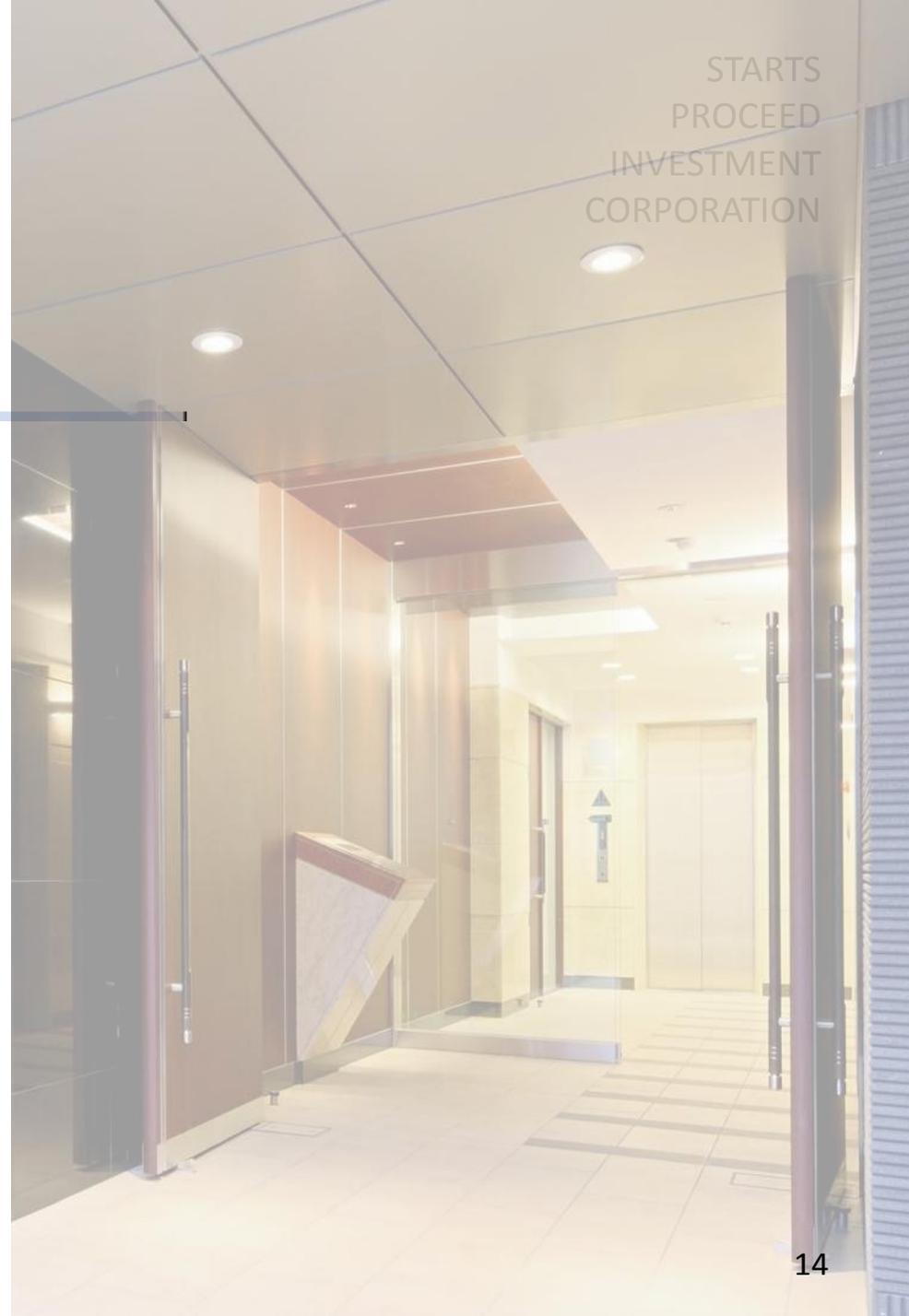
氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有割合(%) (注)
1 スターツコーポレーション株式会社	21,311	14.69
2 日本ラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	17,250	11.89
3 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,883	4.05
4 野村信託株式会社(投資口)	5,324	3.67
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	4,978	3.43
6 JP MORGAN CHASE BANK 380180	3,291	2.27
7 村石 久二	500	0.34
8 マネックス証券株式会社	482	0.33
9 みずほ信託銀行株式会社有価証券管理信託	400	0.27
10 安田 隆夫	380	0.26
11 高田 治	376	0.25
11 外川 守人	376	0.25
13 高田 恵子	370	0.25
14 NOMURA INTERNATIONAL PLC LONDON SECURITY LENDING	347	0.23
15 金澤 賢一郎	338	0.23
16 田畑 毅	310	0.21
17 佐藤 賢一	301	0.20
18 パークスデール エドガー・ウィルソン	292	0.20
19 神林 忠弘	290	0.20
20 BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S REAL ESTATE INDEX FUND	276	0.19
合計	63,075	43.50

(注)発行済投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第二位未満切り捨てにより表示しています。

■ 投資主構成の推移(第10期～第16期)



(2) 今後の運用方針



第16期の主な取組み

第17期(平成26年4月期)以降の新たな取組み

外部成長

- 平成25年5月1日に公募増資を実施(12物件・95億)

- 資産の取得・入替
- 中長期的に、資産規模1,000億円を目標

内部成長

- (C-9)プロシード行徳の外構リノベーションの竣工
- 住戸内設備更新
 - ・洗面台→シャンプードレッサーへ
 - ・トイレ→シャワートイレへ
 - ・浴室換気扇→暖房乾燥換気扇へ
- リーシング強化
 - ・モデルルーム設置
 - ・PM会社HPでの物件掲載状況改善指示

- (C-4)プロシード三軒茶屋502号室バリューアップ工事
- (C-46)プロシード千歳烏山エントランスリニューアル、オートロック宅配ボックス設置
- 適時の住居内設備更新
- 定期保守コストのさらなる削減
 - ・コスト交渉
 - ・仕様検討
- PM会社との連携の更なる強化
 - ・週次でのリーシング打合せ+募集店舗への臨店打合せ
 - ・空室住戸へのモデルルーム設置

財務戦略

- バンクフォーメーションの充実(三井住友信託銀行を招聘)
- 返済期限の長期化、分散化(平成25年5月リファイナンス)

- 借入コストの維持・削減(平成25年11月リファイナンス)
- LTVの引下げ、返済期限の長期化、分散化により、財務基盤の一層の強化
- 金利の一部固定化の検討

安定した分配金の確保

東証上場後初のオファリングを実施

- 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
 - パイプラインサポート契約を活用した外部成長 —
 - ・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

分配金水準の維持

- 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。消費税増税の影響を勘案も分配金水準を維持

第15期(実績)

4,066円

第16期(実績)

4,356円

第17期(今期予想)

4,150円

第18期(来期予想)

4,010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

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



グループ開発



「篠崎」駅直結の通路

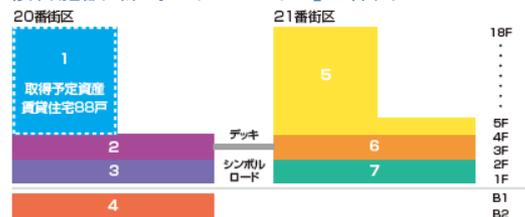


「サミット篠崎ツインプレイス店」



「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・りそな銀行等)
- 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

総賃貸可能駐車場台数 30

G-17 プロシード金山

PROCEED KANAYAMA



グループ開発 高床免震



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
総賃貸可能駐車場台数 18



G-18 プロシード吹上

PROCEED FUKIAGE



グループ開発 高床免震



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
総賃貸可能駐車場台数 15



G-19 プロシード豊田

PROCEED TOYOTA



グループ開発 高床免震



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
総賃貸可能駐車場台数 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



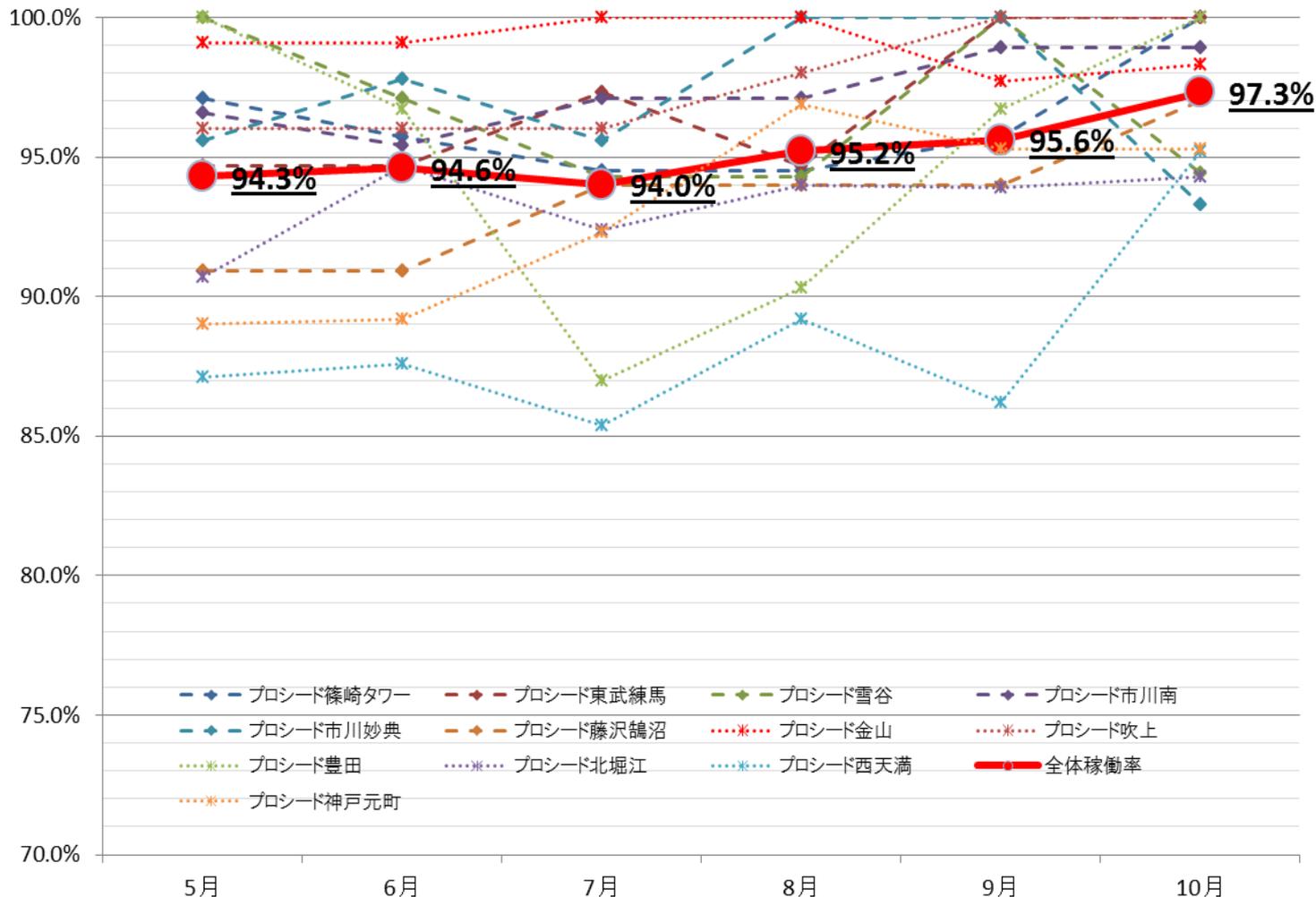
所在地 大阪府大阪市北区西天満三丁目
構造/階数 鉄筋コンクリート造10階建
総賃貸可能戸数 56
総賃貸可能駐車台数 3

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



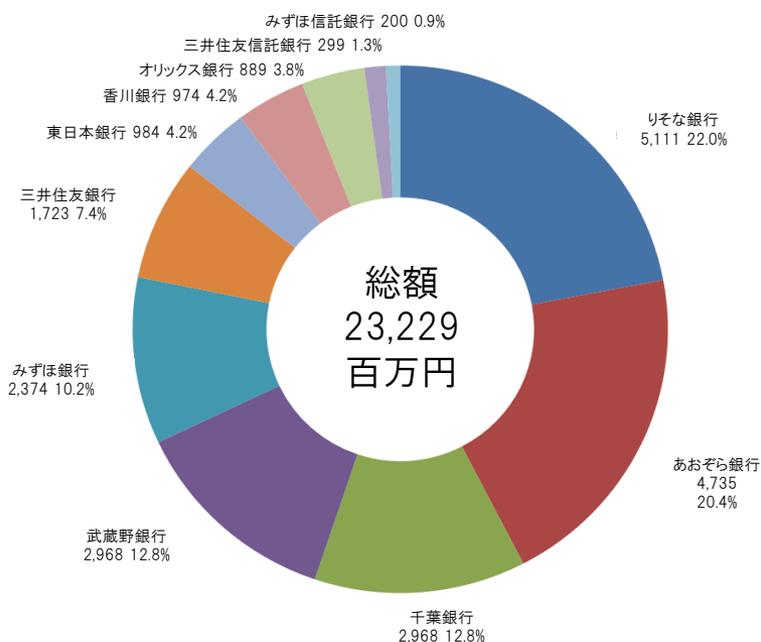
公募増資により取得した12物件の稼働率は、平成25年5月末では94.3%でしたが、投資法人取得後の第16期末（平成25年10月末）時点においては、97.3%となりました。

■平成25年11月25日 リファイナンス対象ローン

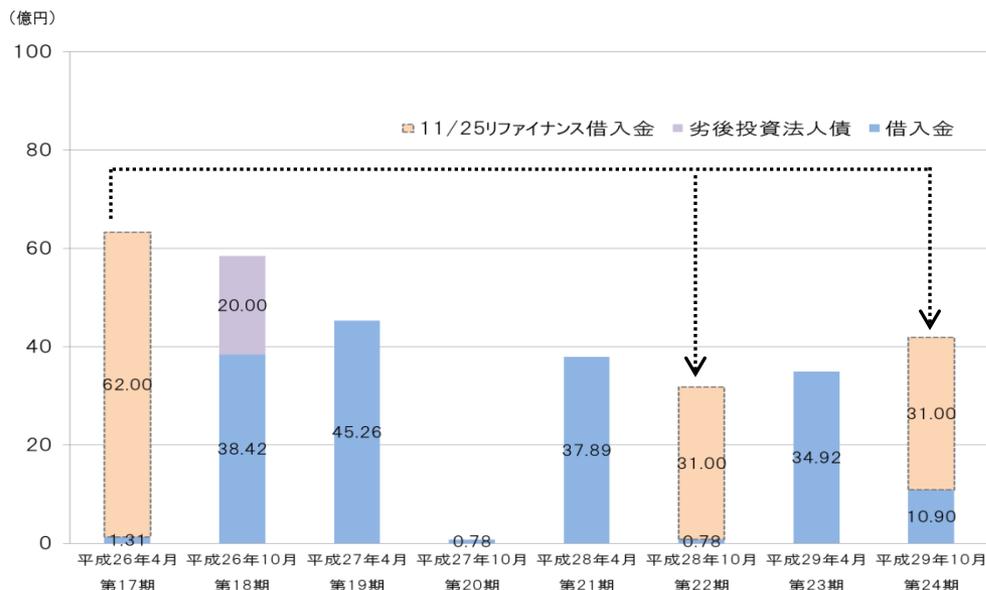
タームローン		J
期間		1年
総額		6,200百万円
内訳	りそな銀行	1,300百万円
	三井住友銀行	1,000百万円
	千葉銀行	1,000百万円
	武蔵野銀行	1,000百万円
	あおぞら銀行	900百万円
	東日本銀行	500百万円
	オリックス銀行	300百万円
	みずほ信託銀行	200百万円
	金利	1ヶ月日本円TIBOR+0.6%
返済方法	期限一括	

タームローン		Q	R
期間		2年6ヶ月	3年6ヶ月
総額		3,100百万円	3,100百万円
内訳	りそな銀行	650百万円	650百万円
	三井住友銀行	500百万円	500百万円
	千葉銀行	500百万円	500百万円
	武蔵野銀行	500百万円	500百万円
	あおぞら銀行	450百万円	450百万円
	東日本銀行	250百万円	250百万円
	オリックス銀行	150百万円	150百万円
	みずほ信託銀行	100百万円	100百万円
	金利	1ヶ月日本円TIBOR+0.85%	1ヶ月日本円TIBOR+1.00%
返済方法	期限一括	期限一括	

■リファイナンス後の借入金総額アロケーション

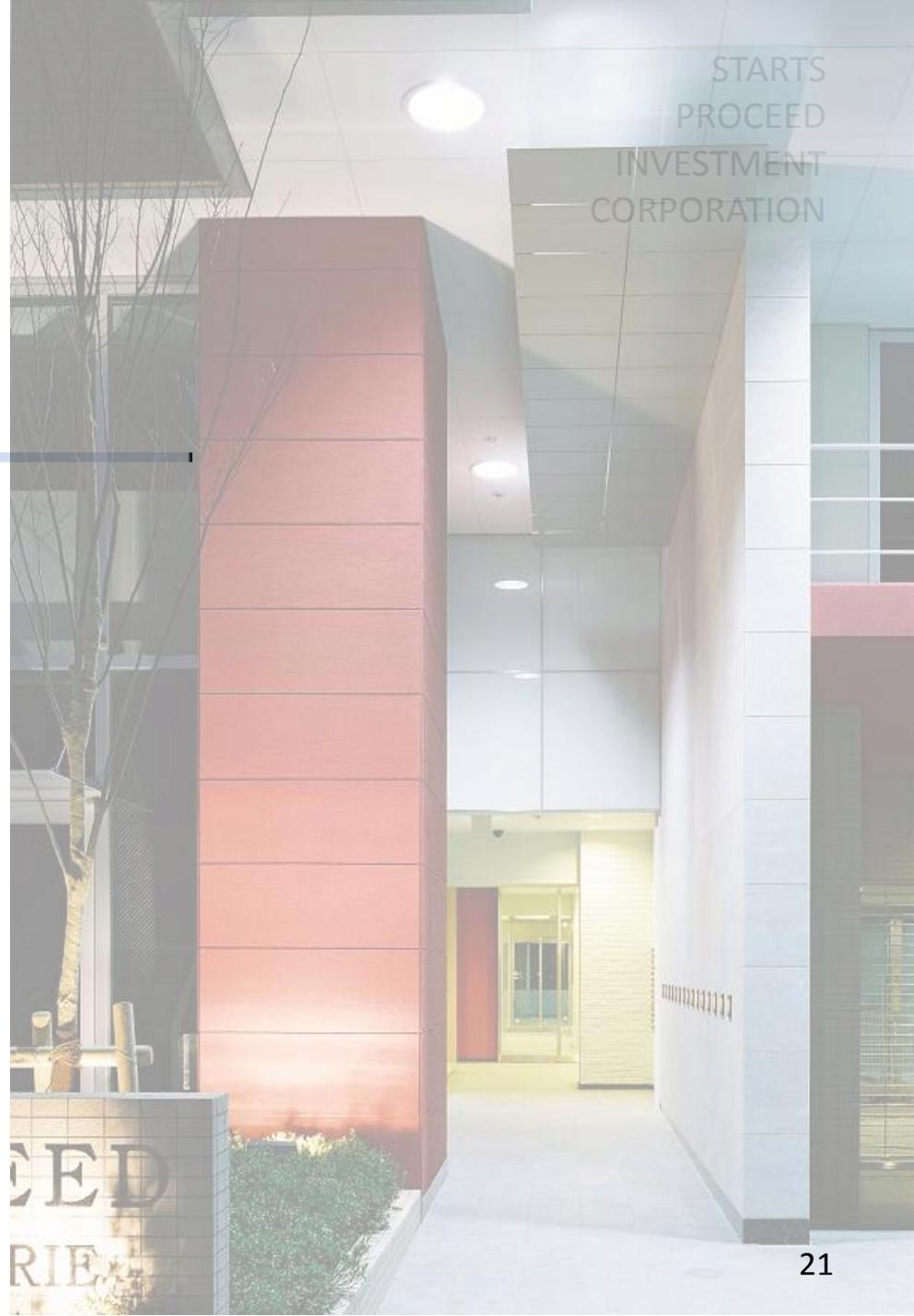


■リファイナンス後の有利子負債返済期限の分散状況



- 返済期間の分散化(62億円→31億円ずつ分割)
- 返済期間の長期化(1年→2.5年、3.5年)

(3) 参考資料



単位(千円)

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	786,274	1,165,534	379,260
信託現金及び信託預金 ※	1,075,626	1,295,862	220,236
営業未収入金	16,890	19,047	2,157
前払費用	61,432	99,474	38,042
繰延税金資産	17	56	39
未収消費税等	-	23,866	23,866
その他	874	1,614	740
流動資産合計	1,941,115	2,605,458	664,342
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	20,844,411	26,862,639	6,018,227
減価償却累計額	△ 3,067,663	△ 3,417,807	△ 350,143
信託建物(純額) ※	17,776,748	23,444,831	5,668,083
信託構築物	809,025	932,236	123,211
減価償却累計額	△ 264,880	△ 292,896	△ 28,016
信託構築物(純額) ※	544,144	639,340	95,195
信託機械及び装置	5,376	5,376	-
減価償却累計額	△ 101	△ 406	△ 304
信託機械及び装置(純額) ※	5,274	4,970	△ 304
信託工具、器具及び備品	147,849	174,901	27,052
減価償却累計額	△ 47,538	△ 58,374	△ 10,835
信託工具、器具及び備品(純額) ※	100,310	116,527	16,217
信託土地 ※	20,285,963	24,535,366	4,249,402
有形固定資産合計	38,712,441	48,741,035	10,028,594
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	518,534	118,205
長期前払費用	49,870	77,848	27,978
その他	6,235	6,872	636
投資その他の資産合計	466,435	613,255	146,820
固定資産合計	39,178,876	49,354,291	10,175,414
繰延資産			
投資法人債発行費	4,494	2,907	△ 1,586
投資口交付費	-	18,660	18,660
繰延資産合計	4,494	21,567	17,074
資産合計	41,124,486	51,981,318	10,856,831

	前期 (平成25年4月30日)	当期 (平成25年10月31日)	増 減
負債の部			
流動負債			
短期借入金 ※	6,200,000	8,593,000	2,393,000
1年内返済予定の長期借入金 ※	7,368,627	1,580,014	△ 5,788,613
1年内償還予定の投資法人債	-	2,000,000	2,000,000
営業未払金	45,697	112,049	66,351
未払金	104,633	115,933	11,300
未払費用	600	790	190
未払法人税等	931	1,607	676
未払消費税等	2,049	-	△ 2,049
前受金	881	1,034	152
その他	117	409	291
流動負債合計	13,723,539	12,404,840	△ 1,318,699
固定負債			
長期借入金 ※	5,840,060	13,056,832	7,216,772
投資法人債	2,000,000	-	△ 2,000,000
信託預り敷金及び保証金	410,840	506,145	95,304
資産除去債務	-	63,413	63,413
固定負債合計	8,250,901	13,626,391	5,375,489
負債合計	21,974,440	26,031,231	4,056,790
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	18,710,915	25,318,449	6,607,534
剰余金			
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)	439,130	631,638	192,507
剰余金合計	439,130	631,638	192,507
投資主資本合計	19,150,045	25,950,087	6,800,041
純資産合計 ※	19,150,045	25,950,087	6,800,041
負債純資産合計	41,124,486	51,981,318	10,856,831

	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	増減
営業収益			
賃貸事業収入 ※	1,519,235	1,903,473	384,238
営業収益合計	1,519,235	1,903,473	384,238
営業費用			
賃貸事業費用 ※	675,148	849,606	174,458
資産運用報酬	110,870	134,542	23,671
資産保管手数料	7,028	7,527	498
一般事務委託手数料	19,992	20,776	783
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	43,300	46,415	3,115
営業費用合計	858,741	1,061,268	202,527
営業利益	660,493	842,205	181,711
営業外収益			
受取利息	184	212	27
受取保険金	2,303	3,391	1,088
未分配金戻入	2,183	1,641	-541
消費税差額	-	3,211	3,211
営業外収益合計	4,671	8,457	3,785
営業外費用			
支払利息	113,593	120,848	7,254
投資法人債利息	27,209	27,072	-136
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
投資口交付費償却	-	3,732	3,732
融資関連費用	61,105	60,362	-742
その他	21,643	3,907	-17,736
営業外費用合計	225,138	217,509	-7,629
経常利益	440,027	633,153	193,126
税引前当期純利益	440,027	633,153	193,126
法人税、住民税及び事業税	969	1,650	681
法人税等調整額	△1	-39	-37
法人税等合計	967	1,611	644
当期純利益	439,059	631,541	192,482
前期繰越利益	71	96	25
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	439,130	631,638	192,507

①「賃貸事業収入」

	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	増減
賃貸料	1,341,327	1,676,909	335,582
共益費	63,978	90,815	26,837
駐車場収入	41,381	52,386	11,005
付帯収入	2,119	2,465	346
その他賃貸事業収入	70,428	80,897	10,469
合計	1,519,235	1,903,473	384,238

②「賃貸事業費用」

	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	増減
管理業務費	101,623	130,314	28,691
修繕費	59,223	66,200	6,977
公租公課	78,850	84,375	5,525
信託報酬	28,685	32,345	3,660
水道光熱費	28,904	38,322	9,418
損害保険料	9,451	11,864	2,413
減価償却費	302,725	389,300	86,575
その他賃貸事業費用	65,684	66,884	31,200
合計	675,148	849,606	174,458

③「支払利息」

	当初借入元本	項目	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	増減
平成22年11月借入	500,000	支払利息(千円)	3,956	484	△3,471
	(注)	平均利率(%)	1.65	1.60	△0.05
平成23年5月借入	6,700,000	支払利息(千円)	43,140	5,277	△37,863
		平均利率(%)	1.30	1.25	△0.05
平成23年11月借入	6,200,000	支払利息(千円)	3,311	-	-
		平均利率(%)	0.93	-	-
平成24年5月借入	4,700,000	支払利息(千円)	31,012	30,027	△984
	(注)	平均利率(%)	1.35	1.30	△0.05
平成24年5月借入	1,600,000	支払利息(千円)	11,136	10,630	△505
	(注)	平均利率(%)	1.55	1.50	△0.05
平成24年11月借入	6,200,000	支払利息(千円)	21,035	23,440	2,404
		平均利率(%)	0.77	0.75	△0.02
平成25年5月借入	1,318,000	支払利息(千円)	-	4,650	4,650
		平均利率(%)	-	0.70	0.70
平成25年5月借入	1,318,000	支払利息(千円)	-	7,109	7,109
		平均利率(%)	-	1.07	1.07
平成25年5月借入	1,318,000	支払利息(千円)	-	7,939	7,939
	(注)	平均利率(%)	-	1.20	1.20
平成25年5月借入	2,393,000	支払利息(千円)	-	7,388	7,388
		平均利率(%)	-	0.70	0.70
平成25年5月借入	2,393,000	支払利息(千円)	-	11,294	11,294
		平均利率(%)	-	1.07	1.07
平成25年5月借入	2,393,000	支払利息(千円)	-	12,604	12,604
	(注)	平均利率(%)	-	1.20	1.20

	当初借入元本	項目	前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	増減
投資法人債	2,000,000	支払利息(千円)	27,209	27,072	△137
		平均利率(%)	2.71%	2.65%	△0.06%

(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」

平成25年5月1日の物件取得に新たに39億円の融資を受けていますが融資条件の交渉の結果、融資残高が増加したにもかかわらず、期あたりには計上する「融資関連費用」が742千円減少しました。

■投資主資本等変動計算書

	前期 (平成24年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (平成25年5月1日 至平成25年10月30日)	
投資主資本			
出資総額			
当期首残高	18,710,915	-	
当期変動額			
新投資口の発行	-	192,482	
当期変動額合計	-	192,482	
当期末残高 ※	18,710,915	192,507	
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
当期首残高	431,763	439,130	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034	
当期純利益	439,059	631,541	
当期変動額合計	7,367	192,507	
当期末残高	439,130	631,638	
剰余金合計			
当期首残高	431,763	439,130	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034	
当期純利益	439,059	631,541	
当期変動額合計	7,367	192,507	
当期末残高	439,130	631,638	
投資主資本合計			
当期首残高	19,142,678	19,150,045	
当期変動額			
新投資口の発行	-	-	
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034	
当期純利益	439,059	631,541	
当期変動額合計	7,367	6,800,041	
当期末残高	19,150,045	25,950,087	
純資産合計			
当期首残高	19,142,678	19,150,045	
当期変動額			
新投資口の発行	-	-	
剰余金の配当	△ 431,692	△ 439,034	
当期純利益	439,059	631,541	
当期変動額合計	7,367	6,800,041	
当期末残高	19,150,045	25,950,087	

	前期 (平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (平成25年5月1日 至平成25年10月31日)	増減
I 当期末処分利益	439,130,756円	631,638,088円	192,507,332円
II 分配金の額	439,034,482円	631,519,812円	192,485,330円
(投資口1口当たり分配金の額)	(4,066円)	(4,356円)	(290円)
III 次期繰越利益	96,274円	118,276円	22,002円

■キャッシュ・フロー計算書

	前期 (平成24年10月31日 至平成24年10月31日)	当期 (平成25年4月30日 至平成25年10月30日)	単位(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	440,027	633,153	
減価償却費	302,725	389,300	
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	
投資口交付費償却	-	3,732	
受取利息	△ 184	△ 212	
支払利息	140,802	147,920	
営業未収入金の増減額(△は増加)	283	△ 2,157	
前払費用の増減額(△は増加)	7,039	△ 38,042	
未収消費税等の増減額(△は増加)	-	△ 23,866	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 93	△ 2049	
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 7,615	40,763	
未払金の増減額(△は減少)	3,749	12,307	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 2,350	△ 27,978	
その他	△ 452	229	
小計	885,515	1,134,686	
利息の受取額	184	212	
利息の支払額	△ 183,811	△ 147,730	
法人税等の支払額	△ 933	△ 974	
営業活動によるキャッシュ・フロー	700,955	986,194	
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	△ 176,405	△ 10,329,418	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	51,632	145,020	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 50,495	△ 49,716	
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 118,842	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 175,904	△ 10,352,957	
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	2,393,000	
短期借入れ金の返済による支出	△ 6,200,000	-	
長期借入れによる収入	-	8,740,000	
長期借入れ金の返済による支出	△ 131,863	△ 7,311,840	
投資口の発行による収入	-	6,607,534	
投資口発行費の支出	-	△ 22,392	
分配金の支払額	△ 432,645	△ 440,041	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 564,508	9,966,259	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	△ 39,457	599,496	
現金及び現金同等物の期首残高	1,901,358	1,861,900	
現金及び現金同等物の期末残高 ※	1,861,900	2,461,397	

	単位	単位(千円)	
		前期 (自平成24年11月1日 至平成25年4月30日)	当期 (自平成25年5月1日 至平成25年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	41,124	51,981
純資産額 (b)	百万円	19,150	25,950
出資総額	百万円	18,710	25,318
発行済投資口数 (c)	口	107,977	144,977
1口当たり純資産額 (b)／(c)	円	177,353	178,994
1口当たり当期純利益 (注2)	円	4,066	4,356
分配金総額 (d)	百万円	439	631
1口当たり分配金額 (d)／(c)	円	4,066	4,356
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,066)	(4,356)
(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)	%	1.1(2.2)	1.4(2.7)
自己資本利益率 (注3)	%	2.3(4.6)	2.8(5.6)
自己資本比率 (b)／(a)	%	46.6	49.9
配当性向 (注3)	%	100	100

(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位未満を切捨てにより表示しています。)
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。

【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	76	88
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	2,872	3,558
総賃貸可能面積	m ²	100,927.76	124,215.04
期末稼働率 (注4)	%	96.6	96.3
減価償却費	百万円	302	389
資本的支出額	百万円	152	78
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,146	1,443
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,884	7,078
FFO倍率(注3)	倍	13.4	12.3
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	6.3	7.9
金利償却前当期純利益	百万円	882	1,168
支払利息	百万円	140	147
有利子負債総額	百万円	21,408	25,229
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	52.1	48.5
当期運用日数 (注3)	日	181	184

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第16期実績)



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	37,316,600	9,641,000	878,500	47,836,100
総賃貸可能戸数(戸)	2,536	933	89	3,558
(A)賃貸事業収益	1,456,986	403,119	43,369	1,903,474
賃料収入	1,393,902	386,218	39,991	1,820,111
その他収入	63,084	16,901	3,378	83,363
(B)賃貸事業費用	360,958	89,119	10,229	460,306
賃借料	39,273	1,362	0	40,635
物件管理委託費	46,855	12,344	1,933	61,132
公租公課	68,463	13,955	1,957	84,375
水道光熱費	31,118	6,461	744	38,322
修繕費	49,508	15,591	1,101	66,200
定期保守代金	51,985	15,109	2,089	69,182
保険料	9,021	2,588	256	11,865
仲介手数料及び広告費	16,279	12,434	569	29,282
信託報酬	22,810	8,385	1,150	32,345
その他賃貸事業費用	25,646	891	430	26,967
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B)	1,096,028	314,000	33,140	1,443,168
(D)減価償却費	294,630	83,676	10,995	389,301
(E)賃貸事業損益 (C) - (D)	801,398	230,324	22,145	1,053,867
(F)資本的支出	75,585	3,098	0	78,683
(G)NCF=(C)-(F)	1,020,443	310,902	33,140	1,364,484
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.9%	6.5%	7.5%	6.0%
稼働率(%)	95.7%	97.8%	98.8%	96.3%

(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。

(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。

	首都圏主要都市						政令指定都市		
物件番号	C-17	C-41	C-57	C-58	C-59	C-63	G-15	G-17	G-20
物件名	プロシード松濤	プロシード西新井	プロシード柏トロワ	プロシード篠崎タワー	プロシード東武練馬	プロシード藤沢鶴沼	プロシード福岡高宮	プロシード金山	プロシード北堀江
物件写真									
取得価格	937,400	5,172,000	537,100	1,564,000	422,000	729,000	453,600	1,022,000	1,917,300
所在地	渋谷区松濤二丁目	足立区西新井栄町一丁目	柏市柏三丁目	江戸川区篠崎町七丁目	板橋区徳丸一丁目	藤沢市鶴沼石上二丁目	福岡市南区野間一丁目	名古屋市中区金山三丁目	大阪市西区北堀江一丁目
構造	RC/12F	(アルティア棟)RC/14F (オザリア棟)RC/10F (集会所棟)S/2F (保育所棟)S/2F	RC/7F	RC/18F	RC/6F	RC/8F	RC/10F	RC/14F	RC/15F
建築時期	平成17年11月18日	平成19年7月20日	平成21年5月8日	平成20年3月17日	平成19年8月31日	平成13年3月30日	平成19年3月12日	平成20年2月18日	平成19年11月29日
賃貸借可能戸数	40戸	294戸	38戸	88戸	35戸	25戸	46戸	94戸	106戸
(A)賃貸事業収益	26,326	288,354	20,987	84,291	16,636	34,873	17,317	44,964	72,690
(B)賃貸事業費用	6,259	100,437	4,905	22,729	2,989	8,460	4,689	7,754	14,571
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	20,067	187,916	16,082	61,561	13,646	26,322	12,628	37,209	58,118
(D)減価償却費	3,473	93,278	5,604	25,153	2,782	5,954	4,796	10,367	12,423
(E)賃貸事業損益 (C)-(D)	16,593	94,638	10,477	36,408	10,864	20,368	7,832	26,842	45,694
(F)資本的支出	-	1,076	-	-	-	157	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	20,067	186,840	16,082	61,561	13,646	26,165	12,628	37,209	58,118
年換算NOI利回り	4.3%	7.3%	6.0%	7.9%	6.5%	7.2%	5.6%	7.3%	6.1%
PML値	5.3%	(アルティア棟)3.9% (オザリア棟)5.0% (集会所棟)3.5% (保育所棟)3.5%	5.4%	(高層棟)2.6% (低層棟)4.4%	7.7%	14.7%	3.2%	.0%	11.0%

ポートフォリオ一覧①(平成25年10月31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) (16期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (16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	2.2	1,058,748	1,110,000	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	1.4	604,204	712,000	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	1.4	640,569	653,000	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	1.2	568,688	491,000	1,016.75	1,016.75	9	8	78.8	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.3	595,546	660,000	2,076.68	1,999.77	28	22	89.4	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	0.9	459,559	438,000	1,685.73	1,558.43	33	1	90.3	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	0.6	338,993	256,000	1,045.28	974.38	16	7	76.1	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	0.5	273,307	275,000	1,344.74	1,344.74	43	10	95.4	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.7	359,255	297,000	1,218.56	1,218.56	20	7	90.0	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	0.6	294,007	249,000	963.00	852.00	34	3	94.0	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	0.6	286,673	271,000	838.95	838.95	26	6	95.2	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	0.5	229,726	228,000	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	0.4	202,780	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	0.5	227,577	206,000	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	177,712	197,000	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	96,665	94,600	695.81	641.02	12	4	100.0	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	2.0	917,788	804,000	890.22	870.09	40	6	95.5	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	1.0	497,332	418,000	527.88	527.88	26	0	92.0	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	0.9	490,346	439,000	1,786.58	1,786.58	21	8	95.9	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	1.0	494,258	503,000	1,629.07	1,629.07	27	9	97.1	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	0.8	417,483	369,000	1,805.76	1,404.48	27	32	100.0	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	0.7	370,626	331,000	1,605.12	1,538.24	24	31	91.7	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	1.7	775,805	675,000	808.65	808.65	37	2	92.1	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	1.6	758,326	698,000	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	0.7	329,574	364,000	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	1.0	475,550	405,000	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	1.0	460,636	445,000	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	0.9	447,521	456,000	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	3.2	1,496,136	1,457,000	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	1.3	682,937	613,000	849.08	849.08	50	0	100.0	11.3	平成4年9月24日
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.7	369,386	322,000	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	0.5	268,623	226,000	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	1.6	802,461	715,000	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	0.6	318,629	221,000	337.05	337.05	20	0	100.0	9.7	平成1年10月2日

ポートフォリオ一覧②(平成25年10月31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) (16期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (16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-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.6	325,763	239,000	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	2.0	1,012,414	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	1.1	586,557	509,000	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	0.5	277,325	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	1.3	690,458	604,000	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	0.6	295,413	283,000	602.39	577.69	25	3	96.5	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	10.8	4,401,836	6,100,000	20,137.85	19,584.60	294	146	95.3	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	1.0	449,098	485,000	764.48	764.48	26	0	100.0	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	0.3	186,609	150,000	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	2.4	1,195,082	1,113,000	3,061.94	3,007.11	54	35	95.0	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	0.6	296,803	247,000	483.43	466.76	29	0	93.1	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	0.6	311,664	265,000	449.96	401.75	28	0	92.9	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.0	553,009	478,000	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	1.5	733,566	622,000	1,279.93	1,192.20	44	5	93.5	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	1.4	687,307	557,000	1,391.55	1,273.13	47	0	90.5	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	0.7	318,094	320,000	659.68	631.37	24	3	87.4	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	1.1	539,206	525,000	996.44	896.75	40	0	100.0	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	1.8	971,442	684,000	1,630.24	1,473.64	104	2	94.2	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	1.2	623,158	524,000	1,246.48	1,230.83	77	0	95.0	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	0.7	384,763	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	0.5	247,458	186,000	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	1.9	914,436	991,000	2,134.07	2,063.87	35	13	96.7	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	1.1	545,974	576,000	1,149.95	1,121.95	38	6	100.0	12.7	平成21年5月8日
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都	1,564,000	3.3	1,708,696	1,760,000	5,117.49	5,057.08	88	30	100.0	高層棟 低層棟 2.6 4.4	平成20年3月17日
C-59	プロシード東武練馬	東京都	422,000	0.9	444,351	445,000	779.84	655.52	35	2	100.0	7.7	平成19年8月31日
C-60	プロシード雪谷	東京都	323,000	0.7	351,769	332,000	600.62	600.62	35	1	94.4	14.0	平成3年10月7日
C-61	プロシード市川南	東京都	687,000	1.4	734,667	721,000	1,635.59	1,398.55	66	34	98.9	2.0	平成9年2月10日
C-62	プロシード市川妙典	千葉県	498,000	1.0	537,917	514,000	945.00	903.00	45	1	93.3	6.8	平成15年3月15日
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県	729,000	1.5	790,534	750,000	2,005.76	1,945.76	25	20	97.0	14.7	平成13年3月30日
首都圏主要都市小計			37,316,600	78.0	37,902,827	37,149,600	90,699.86	86,828.66	2,536	560	95.7		

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) (16期末時点)	不動産 鑑定評価額 (千円) (16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 (注5) (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	0.8	374,991	475,000	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	0.5	244,849	283,000	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	0.4	217,357	238,000	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	0.3	140,950	206,000	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	83,648	118,000	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	85,773	90,700	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	82,090	79,800	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	0.8	359,829	393,000	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	0.4	227,382	222,000	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	0.3	154,775	224,000	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	0.6	256,891	205,000	620.22	620.22	10	8	94.6	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	60,817	38,400	296.61	296.61	9	4	89.6	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	1.7	750,610	784,000	1,958.44	1,934.29	77	11	96.3	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	0.6	297,061	307,000	922.40	922.40	30	4	100.0	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	0.9	450,561	410,000	1,312.29	1,223.18	46	10	97.5	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	0.9	474,473	323,000	1,128.92	1,108.92	50	8	94.7	1.8	平成9年3月21日
G-17	プロシード金山	愛知県	1,020,000	2.1	1,078,466	1,070,000	2,733.58	2,608.36	94	18	98.3	6.0	平成20年2月18日
G-18	プロシード吹上	愛知県	499,000	1.0	534,551	524,000	1,204.65	1,180.34	48	15	100.0	6.2	平成20年3月13日
G-19	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.5	237,779	231,000	752.04	702.94	27	8	100.0	6.7	平成20年2月29日
G-20	プロシード北堀江	大阪府	1,917,300	4.0	2,047,875	2,000,000	4,146.18	3,940.00	106	8	94.3	11.0	平成19年11月29日
G-21	プロシード西天満	大阪府	880,000	1.8	942,518	919,000	1,775.89	1,650.66	56	3	95.2	13.9	平成19年11月30日
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.6	847,628	812,000	1,590.64	1,441.56	61	6	95.3	8.6	平成19年12月21日
政令指定都市小計			9,641,000	20.2	9,950,884	9,952,900	30,214.95	29,539.63	933	219	97.8		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.2	109,189	88,900	695.06	614.06	17	8	94.3	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	0.8	365,620	394,000	1,223.83	1,223.83	36	7	100.0	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	0.9	412,514	445,000	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	1.8	887,324	927,900	3,300.23	3,260.85	89	40	98.8		
ポートフォリオ合計			47,836,100	100.0	48,741,035	48,030,400	124,215.04	119,629.14	3,558	819	96.3		

(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賃貸面積の合計を、「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。

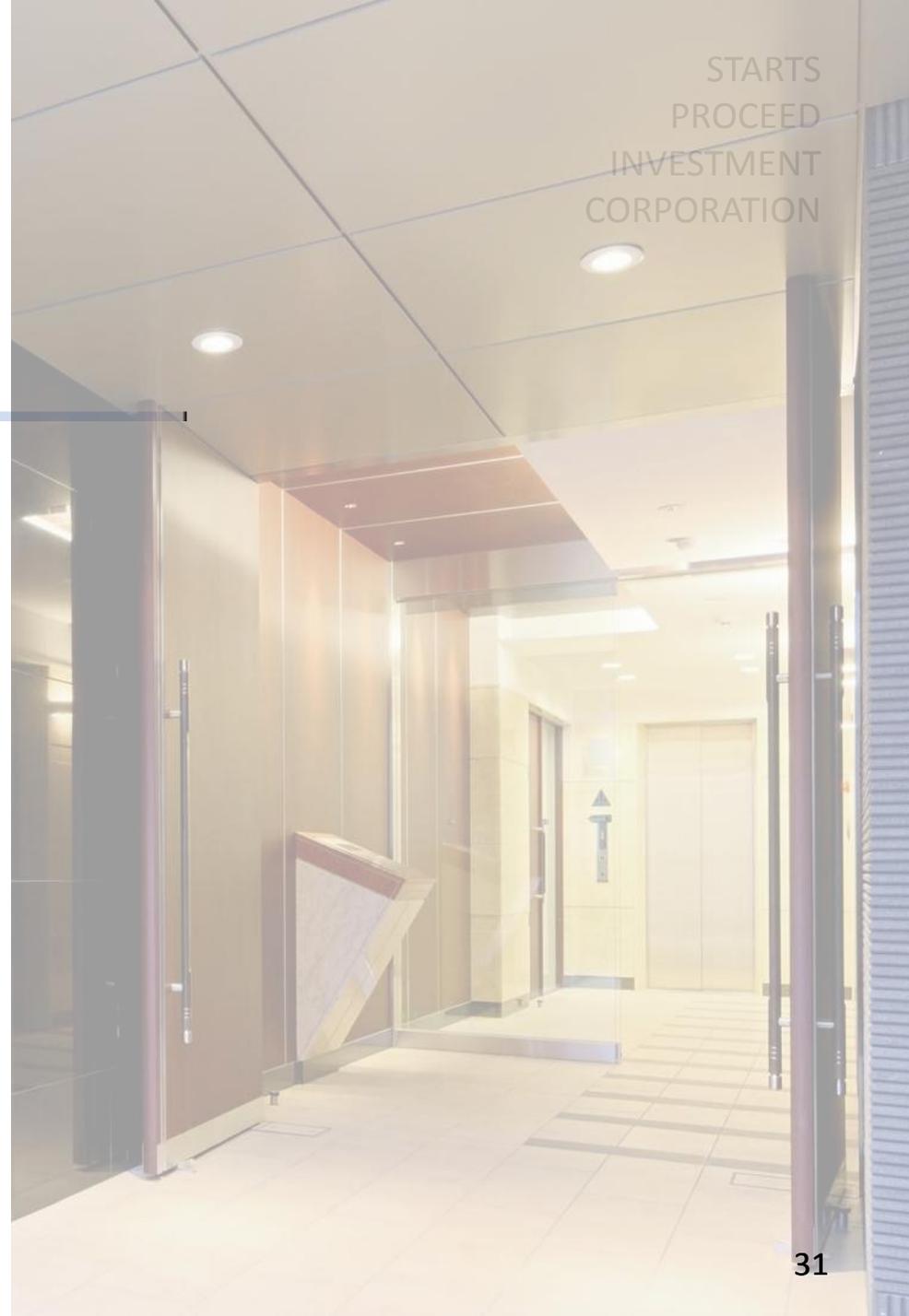
(注7) (C-41)プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また(C-41)プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMLを4棟それぞれについて記載しています。

(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-58)プロシード篠崎タワーは構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

(注10) 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

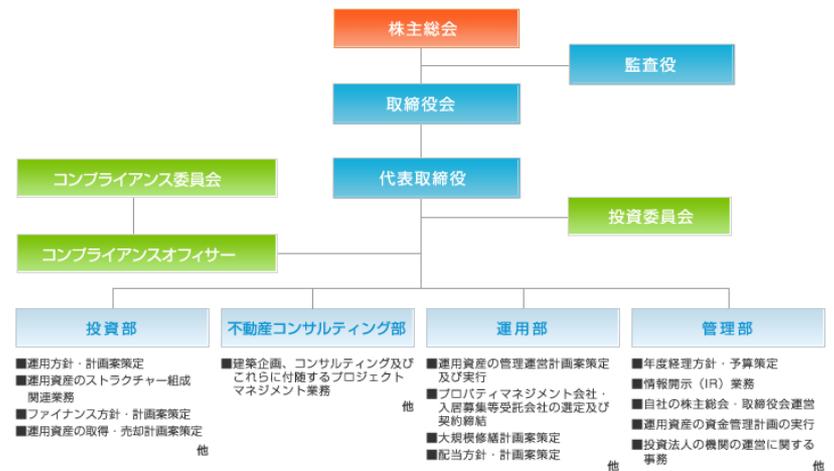
本店所在地 東京都中央区日本橋2丁目1番14号

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 スターツ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。