

スタートプロシード投資法人

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第12期(平成23年10月期)決算説明会



(1)第12期決算概要	(2)今後の運用方針
-第12期決算サマリー…………… 3	-第13期・第14期の運用状況の予想…………… 18
-損益計算書…………… 4	-第13期稼働状況ダイジェスト…………… 19
-貸借対照表…………… 5	-財務状況…………… 20
-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…………… 6	-内部成長の実績及び今後の運用のポイント…………… 21
-主要な経営指標…………… 7	(3)参考資料
-投資口価格の推移…………… 8	-地域別ポートフォリオ毎の収益状況 (第12期実績)…………… 23
-投資主の状況(平成23年10月31日現在)…………… 9	-主要ポートフォリオ一覧…………… 24
-様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築…………… 10	-ポートフォリオ一覧(平成23年10月31日現在)…………… 25
-資産運用実績の推移…………… 11	(4)運用会社の概要
-NOI指標実績…………… 12	-スタートズアセットマネジメント株式会社…………… 29
-稼働率維持・向上のための取り組み①…………… 13	
-稼働率維持・向上のための取り組み②…………… 14	
-リノベーション事例のご紹介①…………… 15	
-リノベーション事例のご紹介②…………… 16	

(1)第12期決算概要

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

■ 期初予想と実績の比較

	第12期予想 (平成23年6月14日発表)	第12期実績	増減
営業収益	1,520百万円	1,498百万円	△22百万円 (△1.5%)
営業利益	678百万円	688百万円	9百万円 (1.5%)
経常利益	402百万円	405百万円	3百万円 (0.8%)
当期純利益	401百万円	404百万円	3百万円 (0.8%)
1口当たりの分配金	3,720円	3,749円	29円 (0.8%)

(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)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12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>2,869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>100,680.51㎡</u>	稼働率(第12期末時点)	<u>96.19%</u>

単位(千円)

	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入	① 1,533,950	① 1,498,250	① △35,700
営業収益合計	1,533,950	1,498,250	△35,700
営業費用			
貸貸事業費用	② 649,263	② 634,282	② △14,981
資産運用報酬	106,265	107,678	1,412
資産保管手数料	7,064	7,059	△4
一般事務委託手数料	20,224	18,906	△1,318
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	40,782	39,352	△1,429
営業費用合計	826,001	809,680	△16,321
営業利益	707,948	688,570	△19,318
営業外収益			
受取利息	182	186	4
受取保険金	2,426	7,738	5,312
未払分配金戻入	1,296	3,304	2,008
その他	-	-	-
営業外収益合計	3,904	11,230	7,325
営業外費用			
支払利息	③ 148,307	③ 146,820	③ △1,486
投資法人債利息	28,124	28,064	△60
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
融資関連費用	④ 106,412	④ 95,756	④ △10,655
投資口交付費償却	-	-	-
投資口公開関連費用	-	-	-
その他	19,302	21,698	2,395
営業外費用合計	303,732	293,925	△9,807
経常利益	408,120	405,874	△2,246
税引前当期純利益	408,120	405,874	△2,246
法人税、住民税及び事業税	1,018	1,025	6
法人税等調整額	△2	△0	1
法人税等合計	1,016	1,024	8
当期純利益	407,103	404,849	△2,254
前期繰越利益	21	52	30
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	407,125	404,901	△2,224

①「貸貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	増減
貸貸料	1,354,754	1,330,337	△24,417
共益費	62,377	61,465	△912
駐車場収入	43,599	43,478	△121
付帯収入	2,262	2,461	△199
その他賃料収入	70,957	60,507	△10,450
礼金	17,635	19,426	1,790
原状回復収入	10,695	10,076	△618
更新料	27,412	17,897	△9,515
施設使用料	3,190	3,829	638
水道光熱費収入	10,258	8,273	△1,985
その他	1,765	1,005	△759
合計	1,533,950	1,498,250	△35,700

②「貸貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	増減
管理業務費	102,335	102,638	303
修繕費	35,348	40,868	5,520
公租公課	90,235	85,360	△4,875
信託報酬	28,685	28,685	0
水道光熱費	24,711	22,637	△2,074
損害保険料	8,588	8,559	△29
減価償却費	291,584	294,534	2,950
その他貸貸事業費用	67,774	50,998	△16,776
合計	649,263	634,282	△14,981

③「支払利息」

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	増減
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	4,523		△4,523
		平均利率	1.07154%		△1.07154%
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	51,333	6,501	△44,832
		平均利率	1.54505%	1.54000%	△0.00505%
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息	60,663	60,834	170
		(注)平均利率	1.79505%	1.78880%	△0.00625%
平成22年11月借入	6,200,000	支払利息	27,911	32,467	4,555
		平均利率	1.04000%	1.03880%	△0.00120%
平成22年11月借入	500,000	支払利息	3,874	4,501	626
		平均利率	1.79000%	1.78880%	△0.00120%
平成23年5月借入	6,200,000	支払利息		42,516	42,516
		平均利率		1.43863%	1.43863%
投資法人債	2,000,000	支払利息	28,124	28,064	△60
		平均利率	2.79693%	2.74542%	△0.05151%
		支払利息	176,431	174,884	△1,546
		平均利率	1.60158%	1.59203%	△0.00954%
合計					

(注)該当する借入については、第12期中に元本を返済しているため、借入元本が変動しています。

④「融資関連費用」

第12期中にリファイナンスを行い融資条件の改善を図ったことにより、期当たりに計上する「融資関連費用」が10,655千円減少しました。

貸借対照表

単位(千円)

	前期 (平成23年4月30日)	当期 (平成23年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	866,136	989,037	122,901
信託現金及び信託預金	1,054,635	1,057,721	3,085
営業未収入金	17,402	14,379	△ 3,023
前払費用	122,712	111,677	△ 11,035
繰延税金資産	20	20	0
その他	342	456	113
流動資産合計	2,061,250	2,173,293	112,043
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	20,430,684	20,509,714	79,029
減価償却累計額	△ 1,999,282	△ 2,263,998	△ 264,715
信託建物(純額)	18,431,401	18,245,715	△ 185,686
信託構築物	805,348	808,286	2,937
減価償却累計額	△ 168,310	△ 192,400	△ 24,090
信託構築物(純額)	637,038	615,885	△ 21,152
信託工具、器具及び備品	82,146	97,628	15,482
減価償却累計額	△ 19,014	△ 24,742	△ 5,728
信託工具、器具及び備品(純額)	63,132	72,886	9,754
信託土地	20,285,963	20,285,963	-
有形固定資産合計	39,417,536	39,220,451	△ 197,084
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	410,124	410,124	-
長期前払費用	11,774	30,180	18,405
その他	3,922	4,558	636
投資その他の資産合計	435,820	454,862	19,041
固定資産合計	39,853,356	39,675,313	△ 178,043
繰延資産			
投資法人債発行費	10,838	9,252	△ 1,586
繰延資産合計	10,838	9,252	△ 1,586
資産合計	41,925,446	41,857,859	△ 67,586

	前期 (平成23年4月30日)	当期 (平成23年10月31日)	増 減
負債の部			
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	6,845,300	6,727,750	△ 117,550
営業未払金	27,065	42,697	15,631
未払金	101,522	104,166	2,643
未払費用	50,939	49,613	△ 1,326
未払法人税等	982	988	5
未払消費税等	2,298	1,972	△ 326
前受金	884	1,476	592
その他	954	65	△ 888
流動負債合計	13,229,947	13,128,728	△ 101,218
固定負債			
長期借入金	7,141,350	7,187,500	46,150
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金	436,108	425,814	△ 10,294
固定負債合計	9,577,458	9,613,314	35,855
負債合計	22,807,405	22,742,043	△ 65,362
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(△)	407,125	404,901	△ 2,224
剰余金合計	407,125	404,901	△ 2,224
投資主資本合計	19,118,040	19,115,816	△ 2,224
純資産合計	19,118,040	19,115,816	△ 2,224
負債純資産合計	41,925,446	41,857,859	△ 67,586

■ 投資主資本等変動計算書

単位(千円)

	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
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		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)		
前期末残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	407,125	404,901
剰余金合計		
前期末残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	407,125	404,901
投資主資本合計		
前期末残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816
純資産合計		
前期末残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△ 349,521	△ 407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△ 2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	当期 自平成23年5月1日 至平成23年10月31日	増減
I 当期末処分利益	407,125,332円	404,901,262円	△2,224,070円
II 分配金の額	407,073,290円	404,805,773円	△2,267,517円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,770円)	(3,749円)	△21円
III 次期繰越利益	52,042円	95,489円	43,447円

■ キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	408,120	405,874
減価償却費	291,584	294,534
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 182	△ 186
支払利息	176,431	174,884
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 3,660	3,023
前払費用の増減額(△は増加)	△ 3,092	11,035
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 1,801	△ 326
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 13,273	15,631
未払金の増減額(△は減少)	△ 900	4,404
長期前払費用の増減額(△は増加)	35,008	△ 18,405
その他	1,834	△ 410
小計	891,655	891,645
利息の受取額	182	186
利息の支払額	△ 177,095	△ 176,211
法人税等の支払額	△ 956	△ 1,019
営業活動によるキャッシュ・フロー	713,786	714,601
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	△ 102,309	△ 97,449
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,034	31,435
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 33,223	△ 41,730
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 540	△ 636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 106,038	△ 108,379
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	△ 6,700,000	-
長期借入れによる収入	500,000	6,700,000
長期借入金の返済による支出	△ 68,900	△ 6,771,400
分配金の支払額	△ 350,594	△ 408,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 419,494	△ 480,234
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	188,253	125,987
現金及び現金同等物の期首残高	1,732,518	1,920,771
現金及び現金同等物の期末残高	1,920,771	2,046,759

	単位	前期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	当期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	41,925	41,857
純資産額 (b)	百万円	19,118	19,115
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	177,056	177,036
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,770	3,749
分配金総額 (d)	百万円	407	404
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	3,770	3,749
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,770)	(3,749)
(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(2.0)	1.0(1.9)
自己資本利益率 (注3)	%	2.1(4.3)	2.1(4.2)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	45.6	45.7
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	2,869
総賃貸可能面積	m ²	100,680.51	100,680.51
期末稼働率 (注4)	%	96.3	96.2
減価償却費	百万円	291	294
資本的支出額	百万円	96	97
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,176	1,158
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,485	6,491
FFO倍率 (注3)	倍	9.4	8.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	5.0	5.0
金利償却前当期純利益	百万円	875	874
支払利息	百万円	176	174
有利子負債総額	百万円	22,186	22,115
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	52.9	52.8
当期運用日数 (注3)	日	181	184

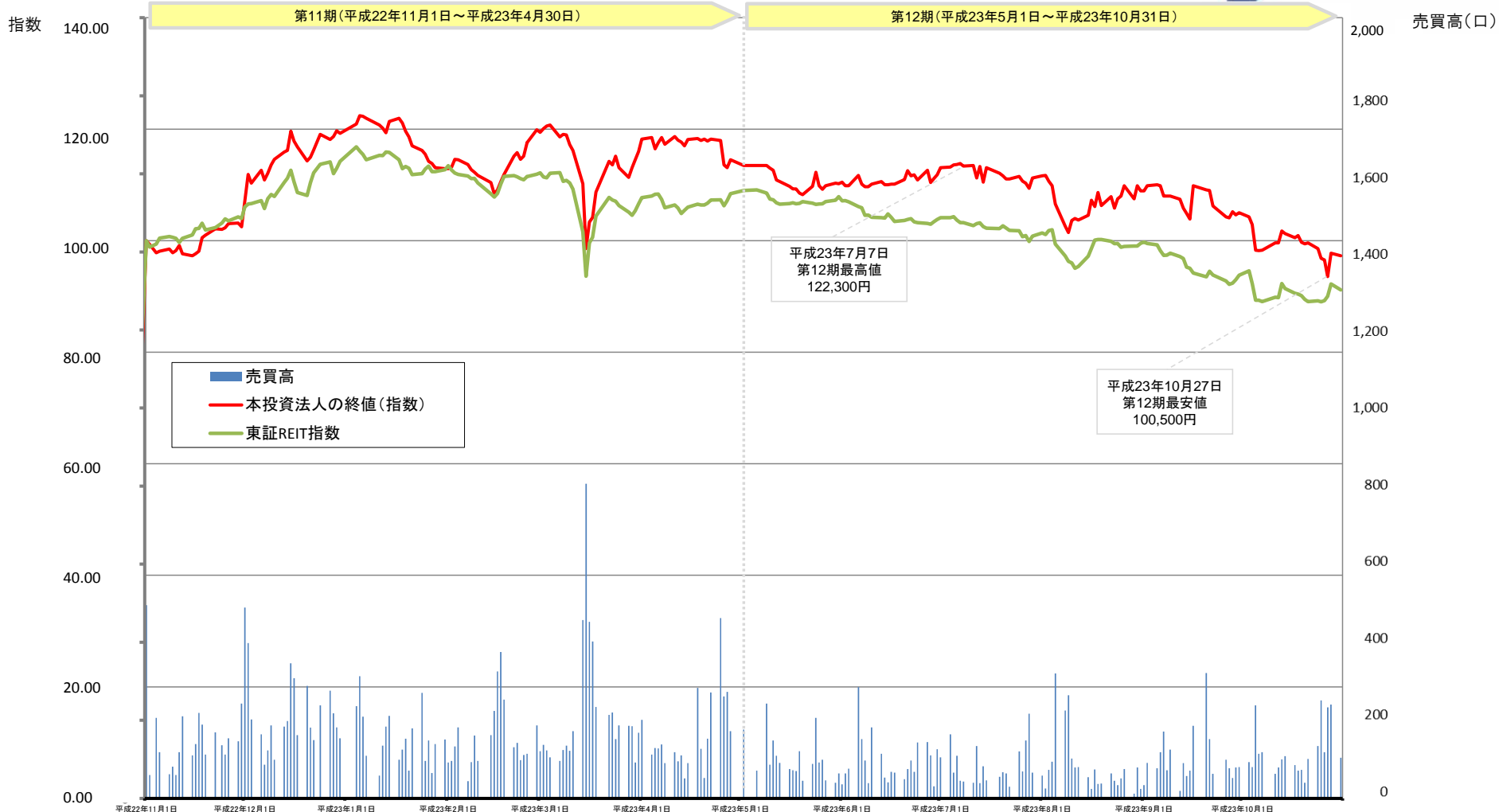
(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨ててにより表示しております。各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(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

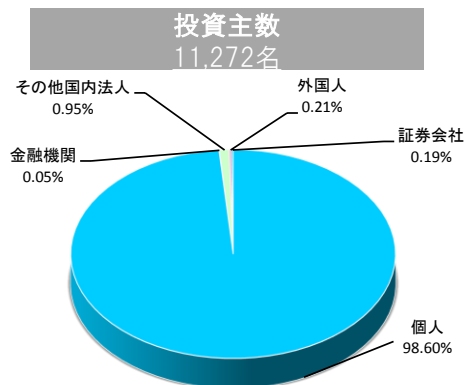
(注4)投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。



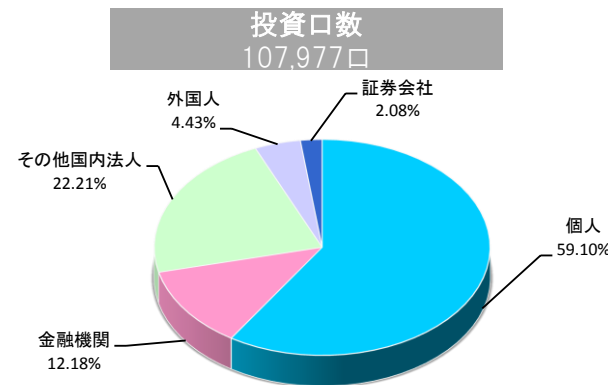
(注)本グラフでは、本投資法人第11期期初(平成22年11月1日)の投資口価格終値107,400円および同日付東証リート指数989.57を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成23年10月31日まで併示されています。

第12期中における投資口価格の終値ベース最高値は、122,300円(平成23年7月7日)、最安値は、100,500円(平成23年10月27日)でした。

■第12期末の投資主および投資口の構成



個人
98.60%



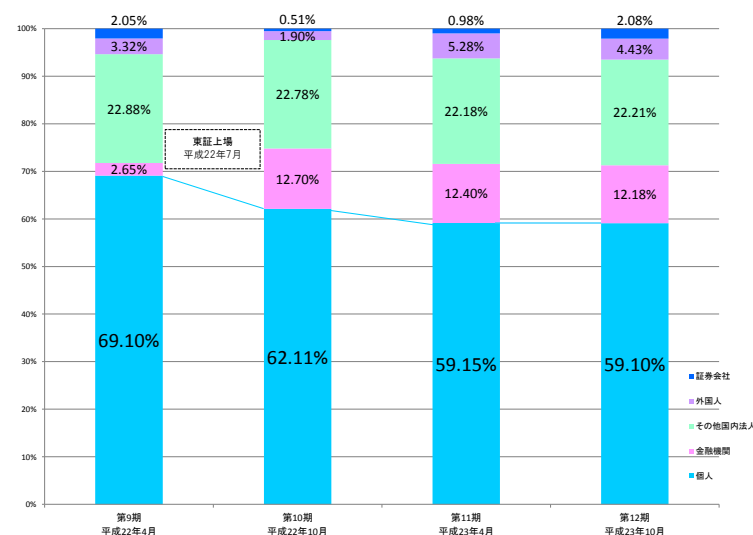
個人
59.10%

■第12期末の主要投資主(平成23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(%)
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(投資口)	5,814	5.38
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	4,350	4.02
4 NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A	2,503	2.31
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,964	1.81
6 BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
7 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	811	0.75
8 野村証券株式会社	631	0.58
9 マネックス証券株式会社	535	0.49
10 外川 守人	446	0.41
11 井口 一弘	400	0.37
12 佐藤 賢一	337	0.34
13 高田 恵子	370	0.34
14 金澤 賢一郎	338	0.31
15 高田 治	310	0.28
16 桑原 信一	296	0.27
17 バークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
18 白石 進一	267	0.24
19 カブドットコム証券株式会社	265	0.24
20 神林 忠弘	215	0.19
合計	43,048	39.86

(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3位を切捨て表示しております。

■投資主構成の推移(第9期～第12期)

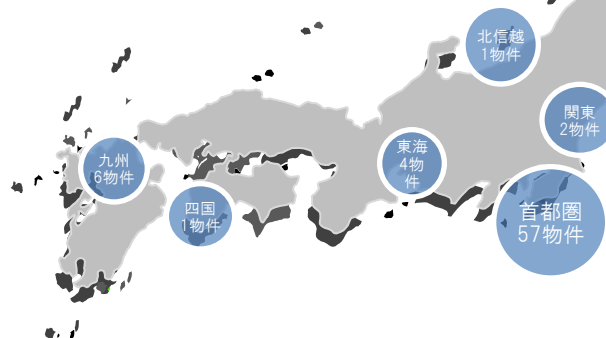


■本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

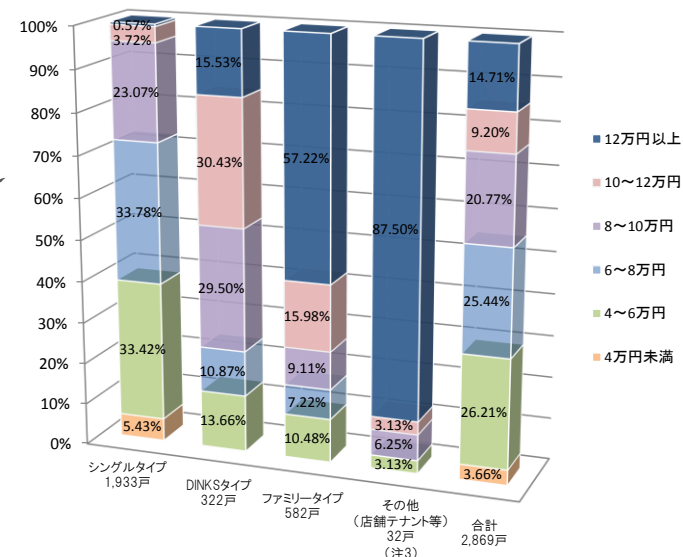
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額の賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えています。**

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	67,800	67,506	△ 294	△ 0.43
DINKSタイプ	94,507	94,780	273	0.29
ファミリータイプ	126,612	126,340	△ 272	△ 0.21
その他(テナント)	361,812	375,391	13,579	3.75
全体平均	86,089	85,936	△ 153	△ 0.18

住戸タイプ別平均賃料(注1)



■本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯



本投資法人が平成23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 40.37 %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12万円未満の住宅が 42.79 %を占めています。この数値から中間所得者層向けの賃料帯の賃貸住宅が多いことがわかります。

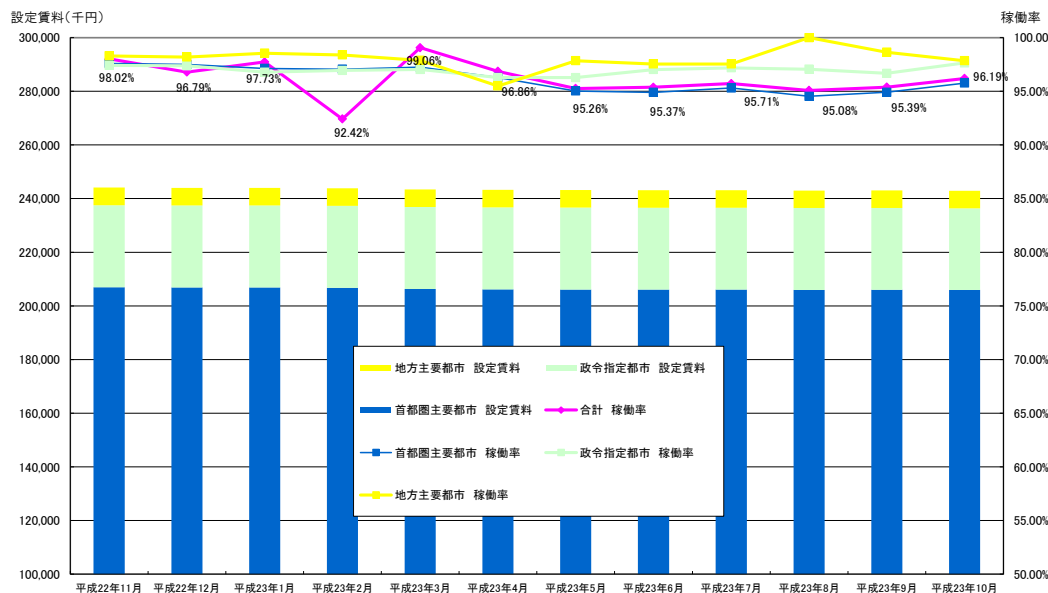
(注1)「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第12期最終日である平成23年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注2)平均賃料の増減の割合は、小数点第3位を四捨五入して表示しております。

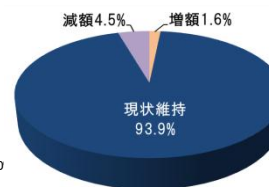
(注3)「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。

■ 期中平均稼働率95%以上の安定的な稼働状況を維持

一部の築年数の経過した物件については、通常の原状回復工事に留まらず、内装仕様の変更、設備の交換・新規設置、共用設備の拡充を行いました。これらの施策により、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね95%以上の高い水準で推移しました。

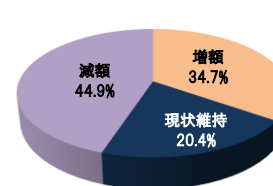


更新後の継続賃料設定



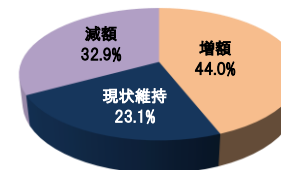
	件数	増減額
増額	4件	8,000円
現状維持	229件	-
減額	11件	▲49,500円
合計	244件	▲41,500円

解約後の新規賃料設定



	件数	増減額
増額	78件	242,585円
現状維持	46件	-
減額	101件	▲759,957円
合計	225件	▲517,372円

解約後の新規礼金設定
(注)



	件数	増減額
増額	99件	9,968,600円
現状維持	52件	-
減額	74件	▲4,641,914円
合計	225件	5,326,686円

ポートフォリオ全体として、設定賃料はわずかに減少しましたが、新規契約の礼金設定により全体では収益の増加を図ることができました。

- ① 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、244件の更新契約のうち229件(93.9%)の契約について現状維持の賃貸条件にて、更新契約を締結しました。
- ② 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)「解約後の新規礼金設定」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。

	取得価額 (百万円)	投資割合	投資割合		稼働率 (期末時点)		NOI実績 (百万円)		鑑定評価額 (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 評価ベース)	
			第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期	第11期	第12期
首都圏主要都市	33,093	86.4%	86.4%	86.4%	96.23%	95.77%	1,003	978	31,185	31,407	6.1%	5.9%	6.3%	6.2%
政令指定都市	4,323	11.3%	11.3%	11.2%	96.42%	97.64%	140	146	4,108	4,118	6.5%	6.8%	6.8%	7.1%
地方主要都市	878	2.3%	2.3%	2.4%	96.86%	98.64%	32	33	855	856	7.3%	7.6%	6.8%	7.8%
合計	38,295	100.0%	100.0%	100.0%	96.28%	96.19%	1,176	1,158	36,149	36,382	6.1%	6.1%	6.5%	6.4%

- ① 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%となっています。
- ② 鑑定評価額は、前期の評価額と比べて0.6%増となり、2期連続での増加となりました。

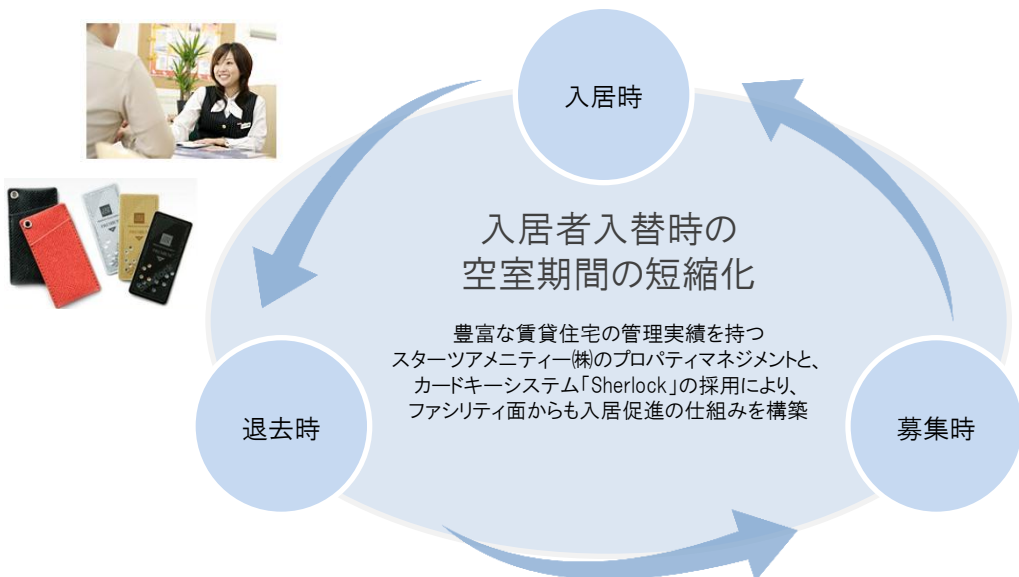
(注1)稼働率は、期末時点の物件エリアごとの各物件の総賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しており、少数点第3位を四捨五入しています。

(注2)NOI実績は、百万円未満を切り捨てた額を記載しています。

(注3)NOI利回りは、NOI実績を年換算した数値を、取得価額、鑑定評価額でそれぞれ除した数値を記載しています。

■ 情報発信～物件決定まで「独自の一貫したリーシング体制」

Web上でのPull～店頭でのPush戦略までの確立



オンラインシステムによる契約事務
手続きの簡素化

専門職人の手配の必要がなく、
容易に鍵交換のできるカードキー
システムを活用

物件引渡の
早期化

賃貸業の
規模の拡大

計412店舗
(平成23年12月13日現在)



退去立会当日に入居者と修繕
費用の負担額を決定
即時のリフォーム手配が可能

退去修繕の
迅速化

全国のピタットハウス及び同社の
ホームページ、ポータルサイトの
掲載により効果的に集客

紹介機会の
増加

退去した部屋の情報は、瞬時に
オンラインに反映され、ホーム
ページの情報更新

募集活動の
早期化

リーシング担当者は専用カードキー
1枚で複数の物件の案内が可能

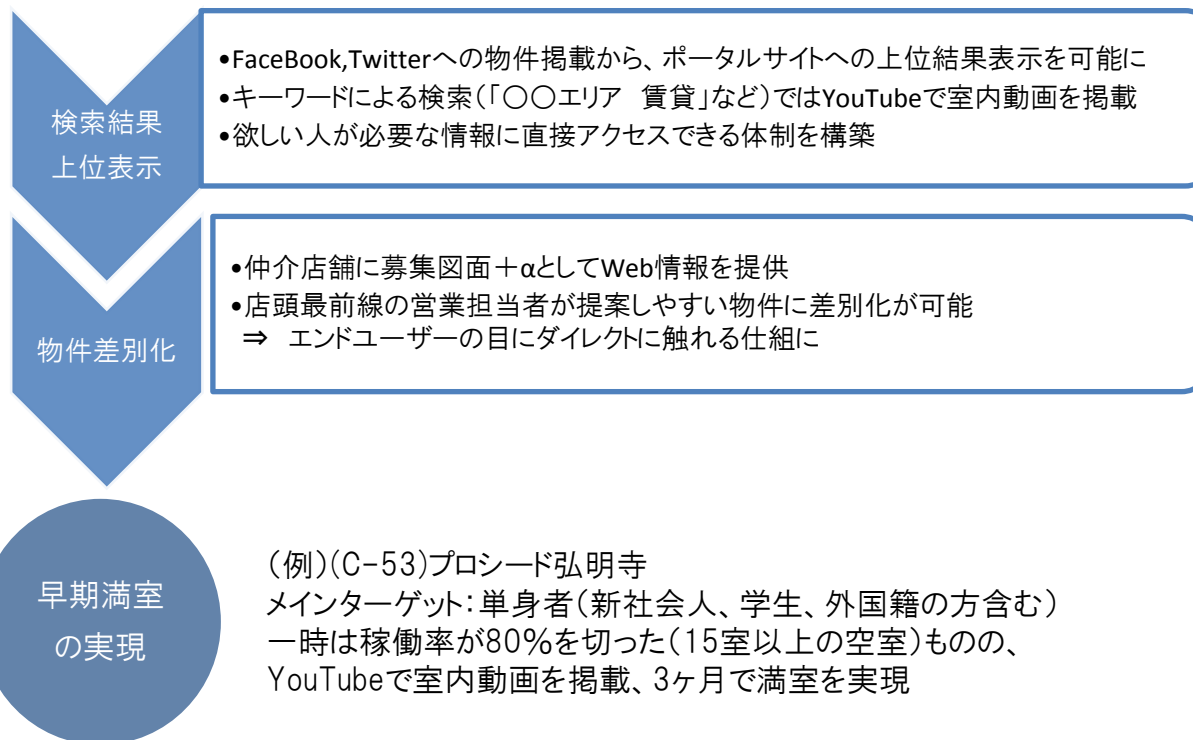
早期申込みの
実現

(注) 本投資法人は、本資産運用会社の社内規定による選定プロセスを経て、リーシング業務をスターツピタットハウス株式会社に再委託しています。なお、選定プロセスにおいては、広範な店舗網、多様な情報媒体による募集活動、適切なコストレベ、またプロパティマネジメント会社であるスターツアムニティー株式会社との効率的な業務提携によって稼働率・収益の向上を図ることが可能であること等から、本投資法人にとって有利であると判断し、スターツピタットハウス株式会社に選定しています。

■ 入居者の目にダイレクトに訴求するソーシャルメディアの活用

過去1年間にインターネットを利用したことがある人の割合が78.2%(注)となっている昨今、「お部屋探しで最初に行くことは？」というアンケートでは81%がインターネットで探すと回答しています。

特に単身者向け物件を中心に新たなメディアを利用したリーシング活動を行うことにより稼働率向上を目指しています。



ピタットハウス ホームページ
<http://www.pitat.com/>



プロシード弘明寺 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=F3kijcugIfU>



プロシード本所吾妻橋 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=71i4MIIDNp0>



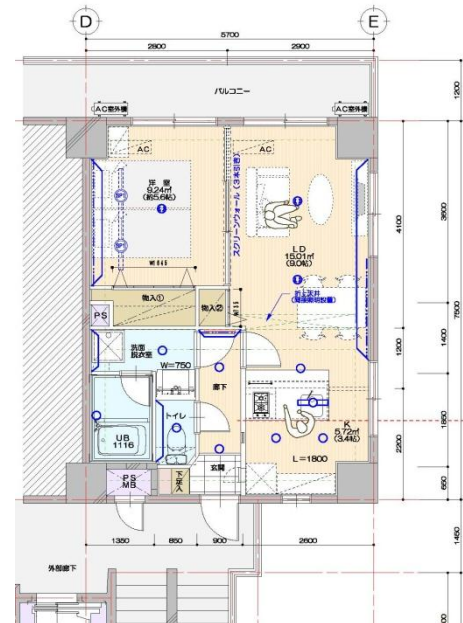
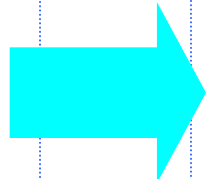
プロシード松濤 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=PBpLYsr3Md0>

(注)「総務省通信利用動向調査」平成23年5月18日

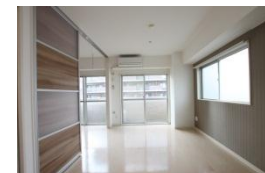
■ プロシード船橋宮本401号室(賃貸可能面積41.80㎡)



賃料・共益費
90,000円/月

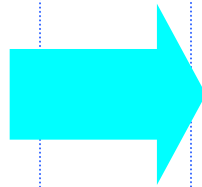


賃料・共益費
95,000円/月(入居済み)



■ プロシード浦安101号室(賃貸可能面積65.48㎡)

賃料・共益費
140,000円/月



賃料・共益費
147,000円/月(入居済み)

(2) 今後の運用方針

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第13期・第14期の運用状況の予想

	第11期実績	第12期実績	第13期予想	前期比 (対第12期比)	第14期予想	前々期比 (対第12期比)
営業期間 (実質運用日数)	自:平成22年11月1日 至:平成23年4月30日 (181日)	自:平成23年5月1日 至:平成23年10月31日 (184日)	自:平成23年11月1日 至:平成24年4月30日 (182日)	-	自:平成24年5月1日 至:平成24年10月31日 (184日)	-
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	-
総賃貸可能面積	100,680.51㎡	100,680.51㎡	100,680.51㎡	-	100,680.51㎡	-
営業収益	1,533百万円	1,498百万円	1,530百万円	31百万円 (2.1%)	1,514百万円	16百万円 (1.1%)
経常利益	408百万円	405百万円	409百万円	4百万円 (0.9%)	406百万円	1百万円 (0.2%)
当期純利益	407百万円	404百万円	408百万円	4百万円 (0.9%)	405百万円	1百万円 (0.2%)
1口当たり分配金	3,770円	3,749円	3,780円	31円 (0.8%)	3,750円	1円 (0.0%)
発行済み口数	107,977口	107,977口	107,977口	-	107,977口	-
期末時点平均築年数	11.82年	12.32年	12.82年	-	13.32年	-

《収益変動》	
営業収益	31百万円増加
不動産賃貸事業費用	28百万円増加
物件管理委託費	1百万円増加
減価償却費	5百万円増加
修繕費	2百万円増加
広告費	13百万円増加
その他	7百万円増加
その他営業費用	-
資産運用報酬	-
その他	-
営業外収益	6百万円減少
受取保険金	5百万円減少
その他	1百万円減少
営業外費用	7百万円減少
支払利息	5百万円減少
融資関連費用	8百万円減少
その他	6百万円増加

⇒ 当期純利益4百万円の増加
(一口当たり分配金増加額31円)

(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13期期初の入居・退去の状況

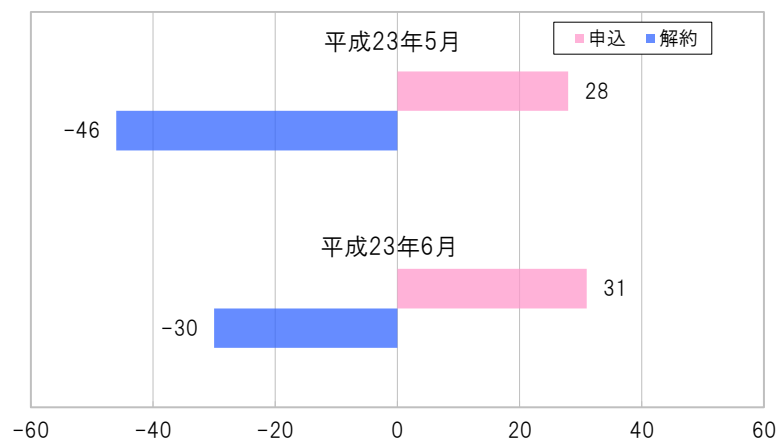
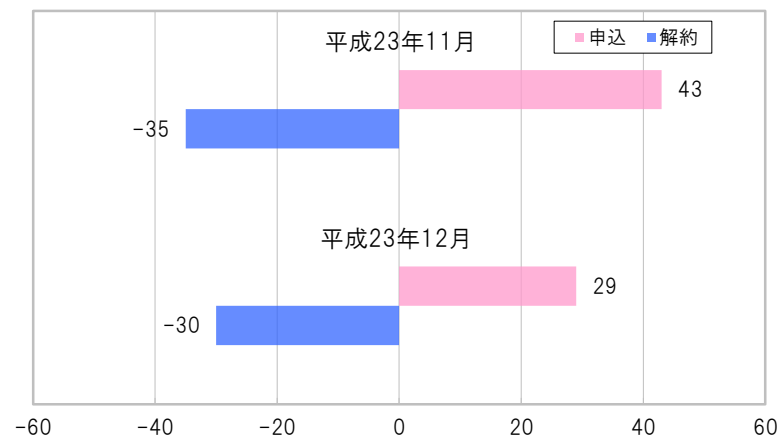
	申込	解約	差し引き
平成23年11月	43件	35件	8件
平成23年12月	29件	30件	▲1件
合計	72件	65件	7件

(注) 平成23年12月は14日時点の数値です。なお解約については賃貸借契約の1ヶ月前予告の条項により、これ以上増加することはありません。

(参考)

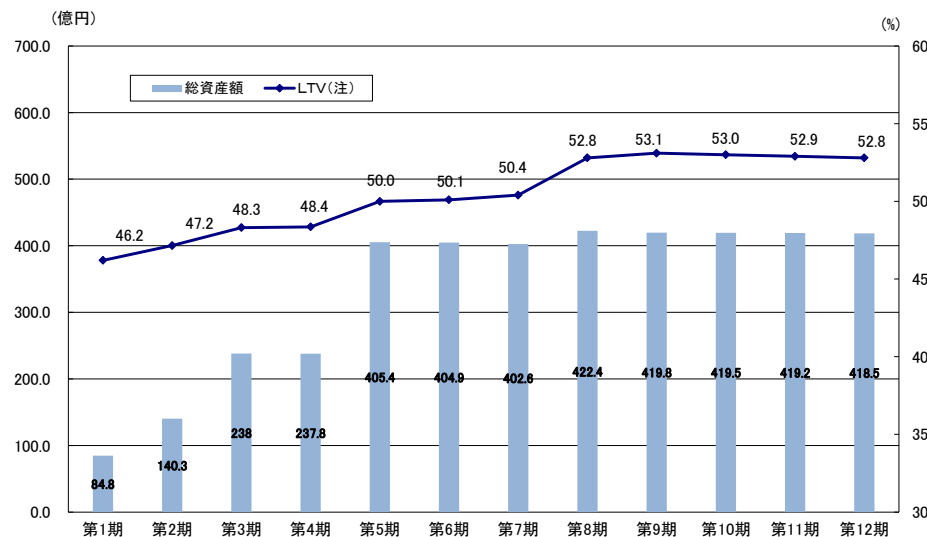
■第12期期初の入居・退去の状況

	申込	解約	差し引き
平成23年5月	28件	46件	▲18件
平成23年6月	31件	30件	1件
合計	59件	76件	▲17件



第12期(5,6月の2ヶ月間)と比較し、第13期(11,12月)は申込件数72件(対前期22.0%増加)、解約件数65件(14.5%減少)となり、第13期11月末時点での稼働率は96.5%となっています。

(1) 総資産額とLTVの推移



(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、劣後投資法人債を借入金総額に加えて表示しています。

(2) 平成23年11月24日のリファイナンス概要

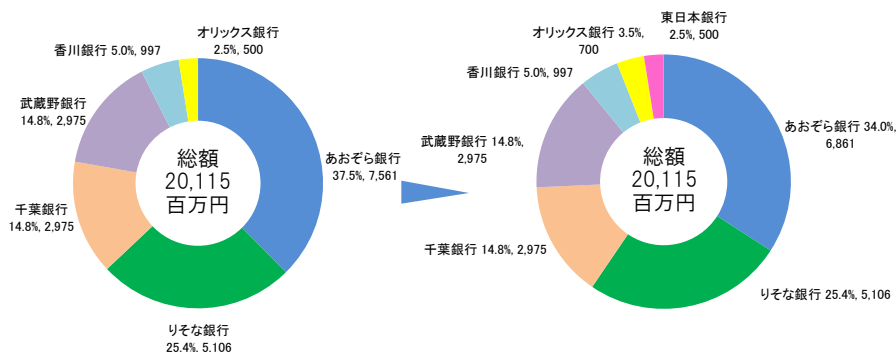
タームローンD		
期間	1年	
総額	62億円	
内訳	あおぞら銀行	20億円
	りそな銀行	17億円
	千葉銀行	10億円
	武蔵野銀行	10億円
	オリックス銀行	5億円
利率	3ヶ月日本円TIBOR+0.7%	
返済方法	期限一括	



タームローンG		
期間	1年	
総額	62億円	
内訳	あおぞら銀行	13億円
	りそな銀行	17億円
	千葉銀行	10億円
	武蔵野銀行	10億円
	オリックス銀行	7億円
	東日本銀行	5億円
利率	3ヶ月日本円TIBOR+0.6%	
返済方法	期限一括	

・借入金金融機関の追加による融資比率の分散化

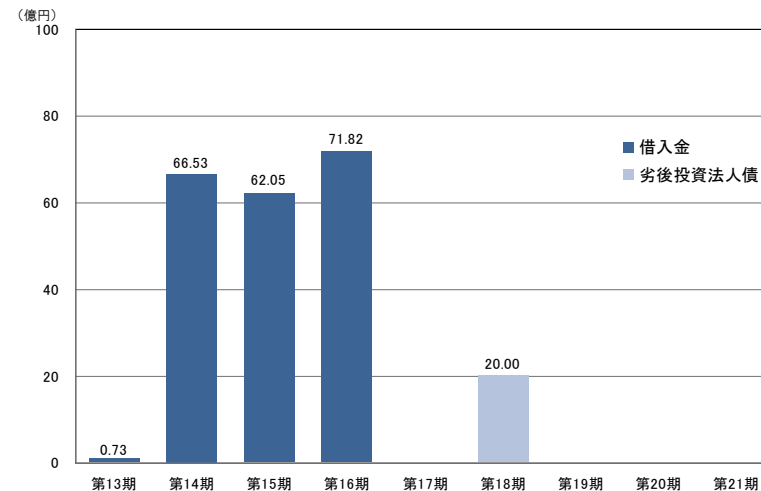
(3) リファイナンス前後のアロケーション



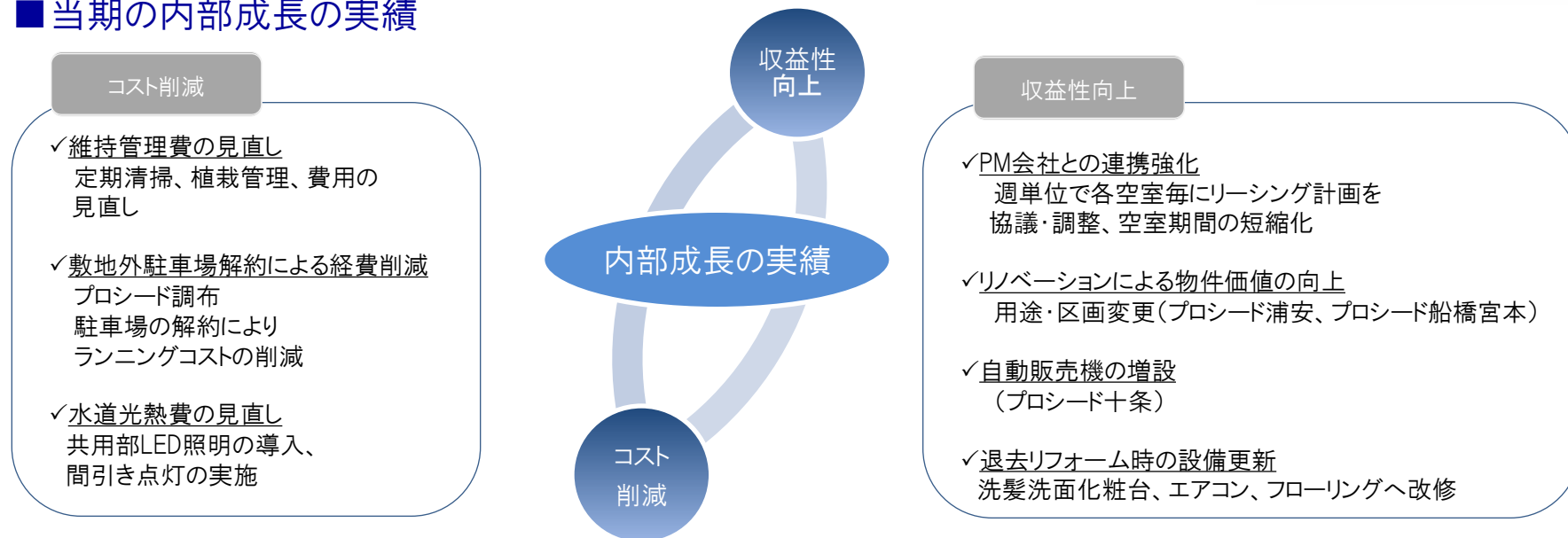
(4) リファイナンスに伴う手数料(融資関連費用)の削減

	第11期実績	第12期実績	第13期予想
融資関連費用(千円)	106,412	95,756	87,297

(5) リファイナンス後の返済期限の分散状況



■ 当期の内部成長の実績



■ 今後の運用のポイント

■ 内部成長戦略

- ✓ プロシード篠崎2のテナント入居者獲得
(リーシング強化)
- ✓ 賃貸条件の適時見直しによる空室期間の短縮
- ✓ 現状回復にとどまらない退去時リフォーム
(フローリングへの改修、設備の更新)による空室期間の短縮
- ✓ 敷地外駐車場借換えによるランニングコスト削減
(プロシード千代田)

■ 財務戦略

- ✓ 平成23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よる安定性の確保
- ✓ 平成24年5月のリファイナンスに向けた折衝

(3) 参考資料

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第12期実績)

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



	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(戸)	2,239	541	89	2,869
(A)賃貸事業収益(千円)	1,267,028	188,023	43,199	1,498,250
賃料収入(千円)	1,213,142	182,132	40,007	1,435,281
その他収入(千円)	53,886	5,891	3,192	62,969
(B)賃貸事業費用(千円)	288,686	41,431	9,631	339,748
賃借料(千円)	33,621	1,173	0	34,794
物件管理委託費(千円)	41,359	4,626	1,946	47,931
公租公課(千円)	67,829	15,179	2,352	85,360
水道光熱費(千円)	19,847	2,097	694	22,638
修繕費(千円)	37,149	3,049	670	40,869
定期保守代金(千円)	45,959	6,660	2,089	54,707
保険料(千円)	7,001	1,336	222	8,559
仲介手数料及び広告費(千円)	1,575	146	0	1,721
信託報酬(千円)	20,960	6,575	1,150	28,685
その他賃貸事業費用	13,386	590	508	14,483
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B) (千円)	978,342	146,592	33,568	1,158,502
(D)減価償却(千円)	242,508	41,055	10,972	294,534
(E)賃貸事業損益 (C) - (D) (千円)	735,834	105,537	22,597	863,967
(F)資本的支出(千円)	95,753	1,586	110	97,449
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	882,589	145,006	33,458	1,061,052
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.9	6.8	7.6	6.1
稼働率(%)	95.77	97.64	98.64	96.19

(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ています。

主要ポートフォリオ一覧

単位(千円)

物件番号	首都圏主要都市						政令指定都市		地方主要都市
	C-17	C-26	C-27	C-41	C-56	C-57	G-8	G-15	R-3
物件名称	プロシード松濤	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	渋谷区松濤二丁目	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	(オザリア様)RC/14F (アルティア様)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	291戸	34戸	38戸	44戸	46戸	36戸
(A)賃貸事業収益	26,372	12,244	13,834	291,713	28,168	20,990	17,219	17,395	19,731
(B)賃貸事業費用	5,210	1,278	1,264	90,906	4,214	4,340	4,011	4,343	3,780
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	21,161	10,965	12,569	200,806	23,954	16,649	13,207	13,051	15,951
(D)減価償却費	3,471	1,923	2,515	93,153	8,816	5,604	4,872	4,748	5,304
(E)賃貸事業損益 (C)-(D)	17,690	9,041	10,054	107,653	15,137	11,044	8,335	8,303	10,646
(F)基本的支出	147	245	-	-	-	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	21,014	10,720	12,569	200,806	23,954	16,649	13,207	13,051	15,951
年換算NOI利回り	5.2%	5.7%	5.9%	7.0%	5.2%	6.0%	7.0%	7.1%	7.9%
PML値	11.8%	14.7%	12.2%	(オザリア様)5.8% (アルティア様)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23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 鑑定評価額 (千円) (12期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (12期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.81	1,041,000	1,079,785	3,322.17	3,165.30	50	41	95.28	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	693,500	621,253	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	620,000	658,098	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	493,000	568,070	1,016.75	913.92	9	8	89.89	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.57	634,000	604,254	2,076.68	1,929.26	28	22	92.90	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	424,100	451,583	1,685.73	1,559.13	33	1	92.49	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	273,300	344,579	1,045.28	974.38	16	7	93.22	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	262,900	275,160	1,344.74	1,282.78	43	10	95.39	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	276,600	320,153	1,218.56	1,157.54	20	7	94.99	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	240,400	295,626	963.00	934.50	34	3	97.04	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	255,700	290,460	838.95	779.81	26	6	92.95	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	233,000	221,550	1,104.84	1,054.62	22	10	95.45	10.9	平成1年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.54	178,000	205,942	648.11	585.11	30	14	90.28	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	194,000	230,388	479.52	419.58	24	1	87.50	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	188,000	181,956	860.55	688.44	15	10	80.00	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	88,030	86,783	695.81	695.81	12	4	100.00	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.45	806,700	931,683	890.22	870.09	40	6	97.74	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	386,900	502,492	527.88	486.24	26	0	92.11	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	448,000	492,286	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	485,000	499,468	1,629.07	1,531.54	27	9	94.01	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	1.00	378,000	393,044	1,805.76	1,738.88	27	32	96.30	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	0.89	341,000	348,164	1,605.12	1,471.36	24	31	91.67	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	660,500	786,360	808.65	787.37	37	2	97.37	12.7	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	2.02	681,100	773,109	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	344,600	339,711	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	482,873	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	470,117	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	424,400	458,059	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	1,372,000	1,520,769	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	602,000	663,583	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②(平成23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 鑑定評価額 (千円) (12期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (12期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.89	316,000	372,960	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	224,700	271,756	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	701,000	802,924	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	236,000	316,370	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	239,000	306,719	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	884,000	1,012,590	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	586,789	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	276,307	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	692,282	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	275,300	308,457	602.39	510.87	25	3	84.81	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	5,742,000	4,772,052	19,890.60	19,446.23	291	146	97.77	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	464,200	463,565	764.48	710.05	26	0	92.88	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	139,000	173,236	518.31	494.20	20	2	95.35	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	1,090,000	1,202,589	3,061.94	2,853.77	54	35	93.20	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	236,000	286,777	483.43	466.76	29	0	96.55	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.76	259,000	309,649	449.96	401.75	28	0	89.29	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	448,000	554,545	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	636,000	752,231	1,279.93	1,251.25	44	5	97.76	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	542,000	707,362	1,391.55	1,328.82	47	0	95.49	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	316,000	331,621	659.68	605.53	24	3	91.79	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	499,000	553,418	996.44	921.73	40	0	92.50	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	677,000	970,798	1,630.24	1,567.44	104	2	96.15	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	456,000	630,522	1,246.48	1,150.52	77	0	92.30	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	380,689	855.00	735.30	50	4	86.00	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	251,845	741.24	720.36	29	7	97.18	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	919,000	941,688	2,134.07	1,855.89	35	13	86.96	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	568,393	1,149.95	1,037.95	38	6	90.26	12.7	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.42	31,407,930	33,895,522	79,368.31	76,007.63	2,239	472	95.77		

ポートフォリオ一覧③(平成23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 鑑定評価額 (千円) (12期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (12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	430,600	387,774	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	260,300	251,919	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	218,800	223,808	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	188,600	145,248	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	113,300	85,753	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Ⅱ	福岡県	85,000	0.22	90,600	88,250	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Ⅰ	福岡県	81,300	0.21	80,700	84,327	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	379,400	379,319	1,101.56	1,029.29	44	6	93.44	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.54	204,000	214,708	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	216,000	154,856	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	199,200	266,935	620.22	446.48	10	8	71.99	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	50,200	61,794	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	746,100	785,857	1,958.44	1,909.75	77	11	97.51	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	288,000	311,674	922.40	892.71	30	4	96.78	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	366,000	468,648	1,312.29	1,231.06	46	10	93.81	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	287,000	483,005	1,128.92	1,109.20	50	8	98.25	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.29	4,118,800	4,393,882	18,011.97	17,586.63	541	161	97.64		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.20	83,000	112,490	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	368,000	384,822	1,223.83	1,223.83	36	7	100.00	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	405,000	433,733	1,381.34	1,336.34	36	25	96.74	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.29	856,000	931,046	3,300.23	3,255.23	89	40	98.64		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.00	36,382,730	39,220,451	100,680.51	96,849.49	2,869	673	96.19	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賃貸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23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) 平成21年12月17日に取得した(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トワ、(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

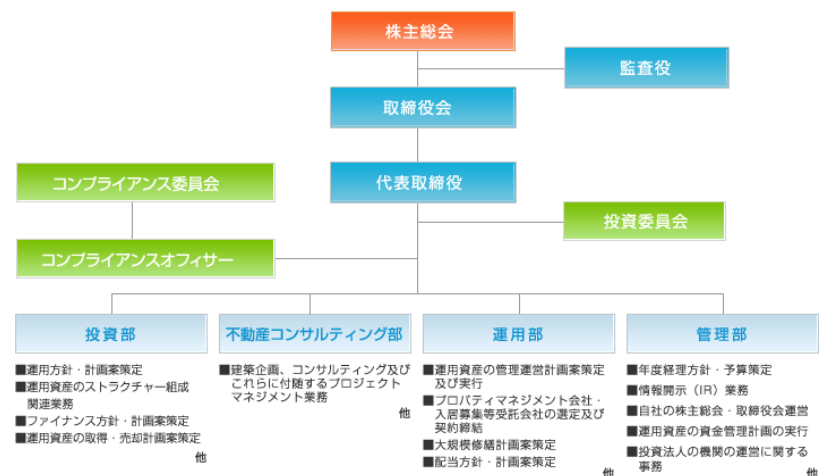
STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

- 設立 2001年10月31日
 - 沿革
 - 2001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)
 - 2004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)
 - 2004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)
 - 2007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)
 - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
- スタートアップセットマネジメント投信株式会社をスタートアップ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3丁目3番11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
 - スタートアップアメニティー株式会社(66.7%)
 - スタートアップコーポレーション株式会社(33.3%)

■ 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。