

スタートプロシード投資法人

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第14期(平成24年10月期)決算説明会



(1) 第14期決算概要	(3) 参考資料
-第14期決算ハイライト-----3	-貸借対照書-----22
-第14期決算 前期実績及び期初予想との比較-----4	-損益計算書-----23
-第14期における分配増の要因-----5	-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-----24
-第14期決算 第15期・第16期の運用予想について-----6	-主要な経営指標-----25
-運用資産の稼働・賃貸借条件の状況-----7	-地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第14期実績)-----26
-様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築-----8	-主要ポートフォリオ一覧-----27
-運用資産の住居タイプ別平均入居期間-----9	-ポートフォリオ一覧①(平成24年10月31日現在)-----28
-運用資産各指標推移-----10	-ポートフォリオ一覧②(平成24年10月31日現在)-----29
-稼働率維持・向上のための取り組み①-----11	-ポートフォリオ一覧③(平成24年10月31日現在)-----30
-稼働率維持・向上のための取り組み②-----12	
-稼働率維持・向上のための取り組み③-----13	
-テナントリーシング事例のご紹介-----14	(4) 運用会社の概要
-財務状況-----15	-スターツアセットマネジメント株式会社-----32
-投資口価格の推移-----16	
-投資主の状況(平成24年10月31日現在)-----17	
(2) 今後の運用方針	
-第15期以降の運用方針-----19	
-平成24年11月22日リファイナンスの概要-----20	

(1)第14期決算概要

■第14期 増配を達成



■第14期末保有資産の概要

取得価格合計	<u>38,295</u> 百万円	総賃貸可能戸数	<u>2,869</u> 戸
物件数	<u>76</u> 棟	総賃貸可能駐車場台数	<u>673</u> 台
総賃貸可能面積	<u>100,680.51</u> ㎡	稼働率(第14期末時点)	<u>97.2%</u>

第14期決算 前期実績及び期初予想との比較

(単位: 百万円)

	第13期 実績	第14期 予想	第14期 実績	対13期 実績 との差異	差異の理由	対14期 予想 との差異	差異の理由
営業日数(日)	182	184	184	△2		0	
営業収益	1,527	1,506	1,502	△25	季節変動等	△4	見込からの賃料収入の減少等
営業費用	837	841	827	△9		△13	
(うち賃貸事業費用)	661	656	648	△12	季節変動等	△7	見込からの修繕費の減少等
営業利益	690	665	674	△15		9	
営業外収益	5	2	4	△0		2	見込からの受取保険金の増加等
営業外費用	280	245	247	△32	借入コストの減少等	△2	
経常利益	415	422	432	16		10	
当期純利益	414	421	431	16		10	
1口当たり分配金(円)	3,842	3,900	3,998	156		98	

分配金
第14期: 3,998円

第13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14期予想との差異

底堅い稼働の推移、賃貸事業費用の削減努力等で、予想を上回る分配を達成

(注)第14期の予想数値は、平成24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14期における分配増の要因

■ 賃貸事業収入内訳

単位(百万円)

	第13期実績	第14期実績	増減
賃貸料	1,346	1,337	△ 8
共益費	63	63	0
駐車場収入	43	42	△ 1
付帯収入	2	2	0
その他賃貸事業収入	72	56	△ 16
合計	1,527	1,502	△ 25

■ 賃貸事業費用内訳

単位(百万円)

	第13期実績	第14期実績	増減
管理業務費	103	103	0
修繕費	49	42	△ 6
公租公課	83	78	△ 4
信託報酬	28	28	-
水道光熱費	25	25	0
損害保険料	8	8	0
減価償却費	296	299	2
その他賃貸事業費用	65	61	△ 4
合計	661	648	△ 12

■ 借入コストの削減

単位(百万円)

	第13期実績	第14期実績	増減
融資関連費用	88	65	△ 22
借入金支払利息	141	131	△ 9
投資法人債利息	27	27	0
合計	257	225	△ 32

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
- ・借入コストの削減によって当期増配を達成

第14期決算 第15期・第16期の運用予想について

(単位:百万円)

	第14期 実績	第15期 予想	対14期 実績 との差異	差異の理由	第16期 予想	対15期 予想 との差異	差異の理由
運用日数(日)	184	181	△3		184	3	
営業収益	1,502	1,514	11	季節変動等	1,505	△8	季節変動等
営業費用	827	859	31		852	△6	
(うち賃貸事業費用)	648	671	22	季節変動等	669	△2	季節変動、公租公課の増加等
営業利益	674	655	△19		652	△2	
営業外収益	4	2	△2		1	0	
営業外費用	247	222	△25	借入コストの減少等	221	0	
経常利益	432	435	2		433	△2	
当期純利益	431	434	2		432	△2	
1口当たり分配金(円)	3,998	4,020	22		4,000	△20	
取得価格	38,295	38,295			38,295		
物件数(件)	76	76			76		
総戸数(戸)	2,869	2,869			2,869		
期末有利子負債残高	21,540	21,408	△132	既存借入金の約定弁済	21,314	△93	既存借入金の約定弁済

予想分配金
第15期: 4,020円
第16期: 4,000円

第15期予想について

借入コストが減少(△23百万円)するものの、修繕費をはじめとした賃貸事業費用、投資主総会開催費用等の増加により、第14期分配実績からの微増を予想

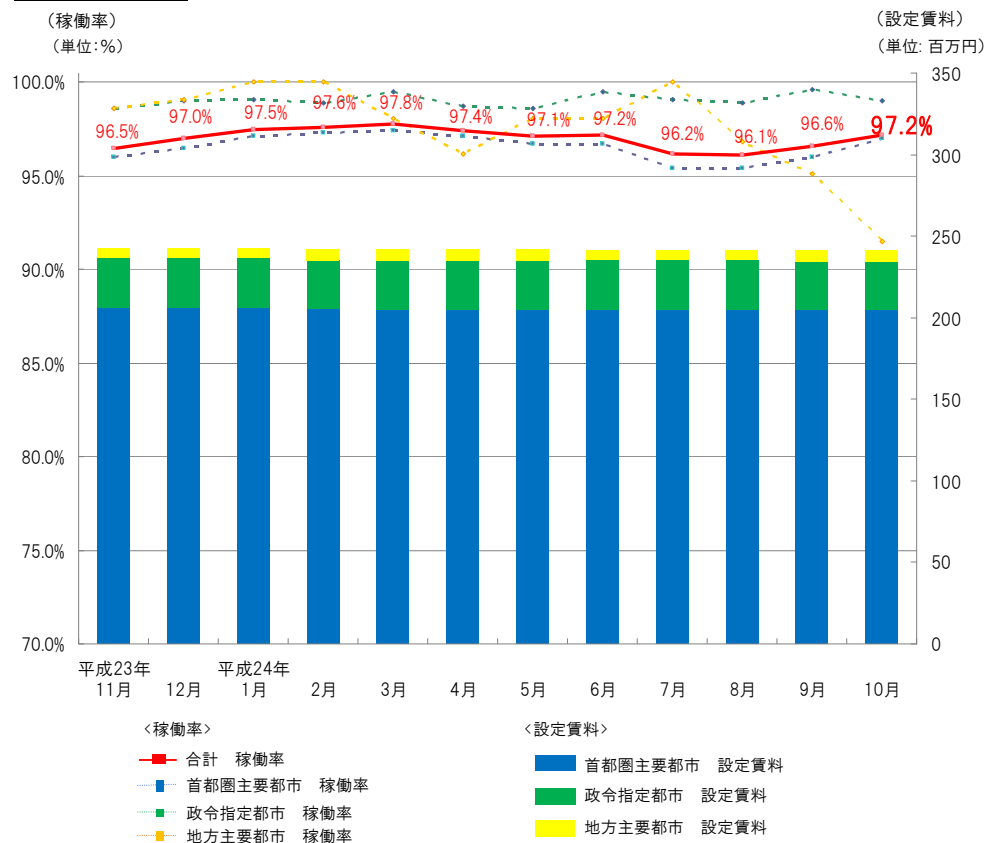
第16期予想について

プロシード西新井の建物公租公課が増加(+6百万円)するものの、修繕費・広告宣伝費等の減少により、第15期分配予想からの微減を予想

(注)上記の第15期・第16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。

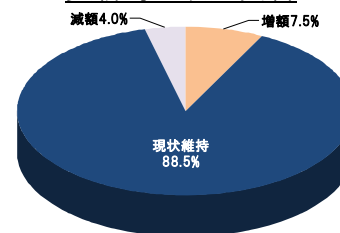
■ 期中稼働率の推移

稼働率の推移



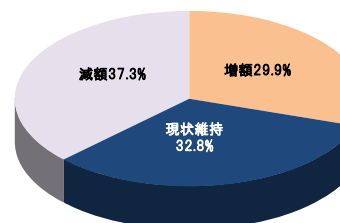
■ 更新・新規募集時の条件設定

更新時の改定賃料



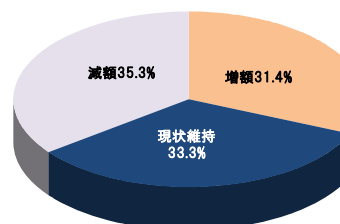
	件数	増減額
増額	15件	18,000円
現状維持	177件	-
減額	8件	▲67,000円
合計	200件	▲49,000円

新規募集時の賃料設定



	件数	増減額
増額	61件	226,800円
現状維持	67件	-
減額	76件	▲540,700円
合計	204件	▲313,900円

新規募集時の礼金設定 (注)



	件数	増減額
増額	64件	4,924,000円
現状維持	68件	-
減額	72件	▲5,329,600円
合計	204件	▲405,600円

- ・ 期中の稼働率は96%以上の安定的な水準で推移しました。
- ・ 期中の入居者更新契約は、全200件のうち177件(88.5%)について、現状維持の改定賃料にて締結。また新規契約については、従前入居者との契約条件が「礼金・敷金なし」であった物件を対象に、礼金収入の増加を目指しました。

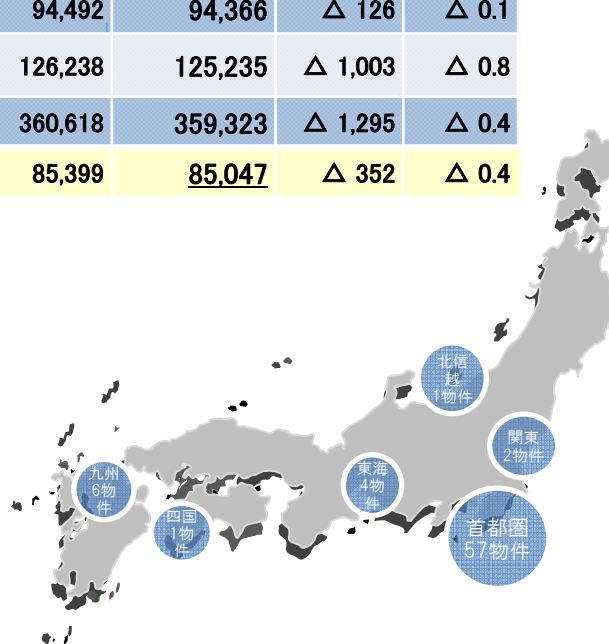
(注)「新規募集時の新規礼金設定」は、従前入居していたエンドテナントから収受した礼金の総額と、解約後の募集時に設定した礼金の総額との差額を記載しています。

■ 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

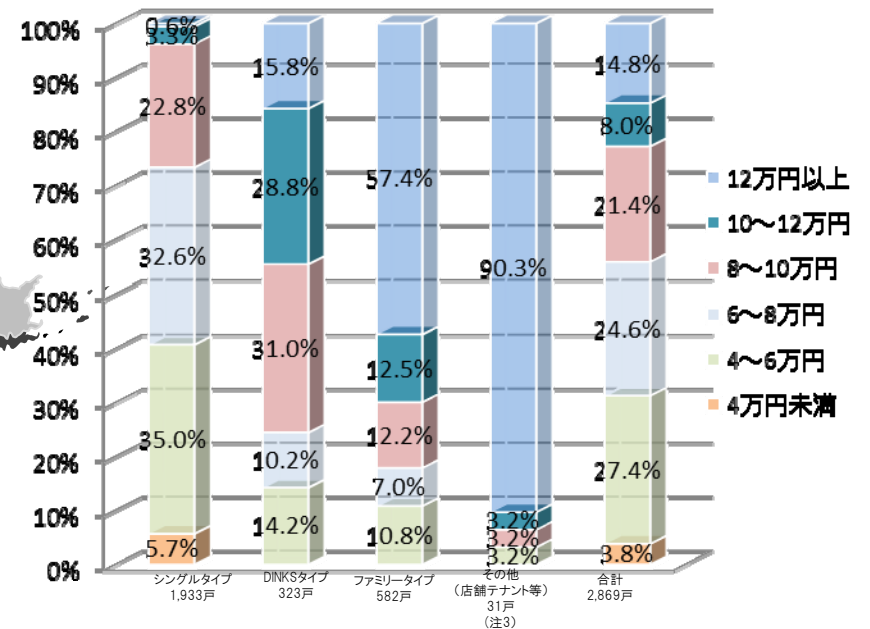
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料相場、入居者需要等の変動に可能な限り対応できるポートフォリオの構築を目指しています。また、大規模で賃料が高額な物件ではなく、最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅を主体として投資することで、中長期的に安定的な運用を行うことができると考えています。

住戸タイプ別平均賃料帯(注1)

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	67,170	66,865	△ 305	△ 0.5
DINKSタイプ	94,492	94,366	△ 126	△ 0.1
ファミリータイプ	126,238	125,235	△ 1,003	△ 0.8
その他(テナント)	360,618	359,323	△ 1,295	△ 0.4
全体平均	85,399	85,047	△ 352	△ 0.4



■ 本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別賃料帯



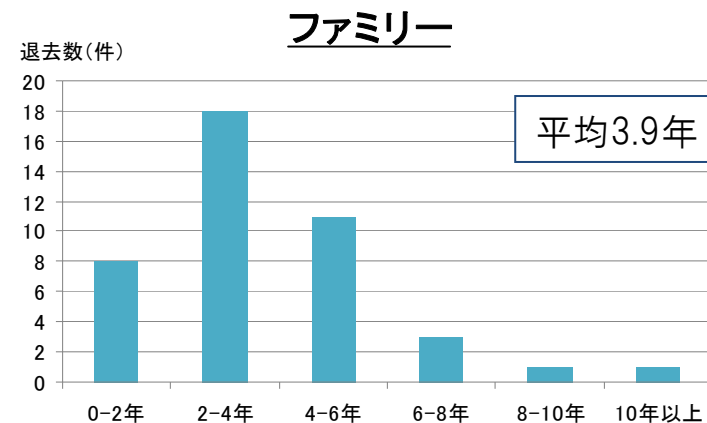
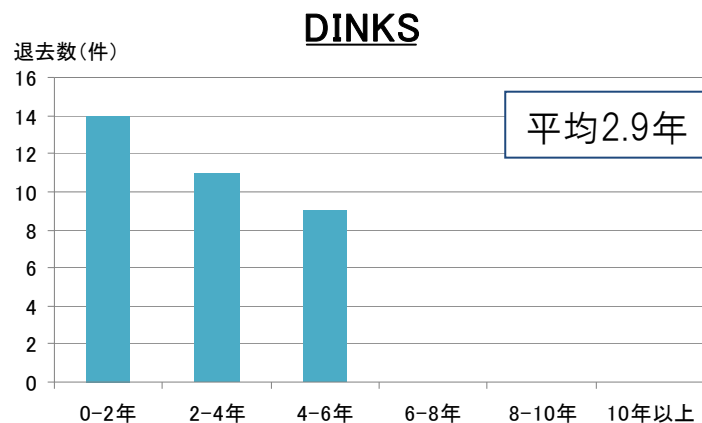
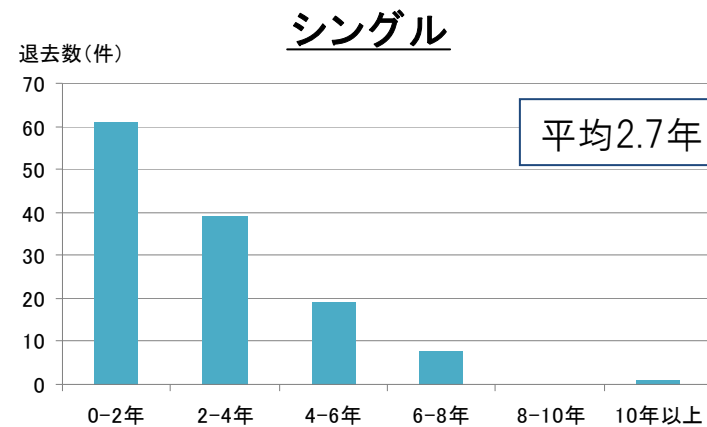
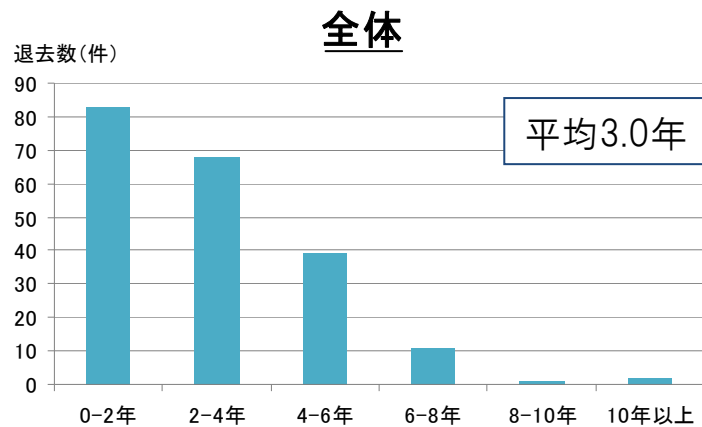
本投資法人が平成24年10月31日時点で保有する賃貸住宅について、シングルタイプは 55.4%、DINKSタイプは 41.2%が6~10万円の賃料帯になっています。ファミリータイプでは12万円未満の住宅が 42.6%を占めています。この数値の通り、中間所得者層向けの賃料帯の賃貸住宅が多い割合を占めています。

(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14期最終日である平成24年10月31日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注2)平均賃料の増減の割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(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。

■ 住居タイプ別の平均入居期間(第14期退去者実績)



第14期に退去した入居者様全体の平均入居期間は**3.0年**となっています。
本資産運用会社とプロパティマネジメント会社の緊密な連携の下、入替り時の空室期間の短期化に努めるとともに、ターゲットとする中堅所得層の入居者の皆様に、より長く居住頂けるような、満足度の高い賃貸住宅の提供を目指します。

運用資産各指標推移

	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13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期	第14期	第13期
首都圏主要都市	33,093	86.4	31,505	31,919	97.1	97.0	982	974	5.9	5.9	6.2	6.1
政令指定都市	4,323	11.3	4,204	4,261	98.7	99.0	147	146	6.8	6.8	7.0	6.9
地方主要都市	878	2.3	879	897	96.2	91.5	33	32	7.6	7.4	7.6	7.2
合計	38,295	100.0	36,589	37,078	97.4	97.2	1,163	1,153	6.1	6.0	6.4	6.2

(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**6.2%**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**1.3%増(489百万円増)**となり、4期連続での増加となりました。

■ 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
- 専門職人の手配が不要で、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

賃貸売買 **ピタットハウス**
計429店舗
(平成24年12月1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

退去修繕の迅速化
募集活動の早期化

- 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
- 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

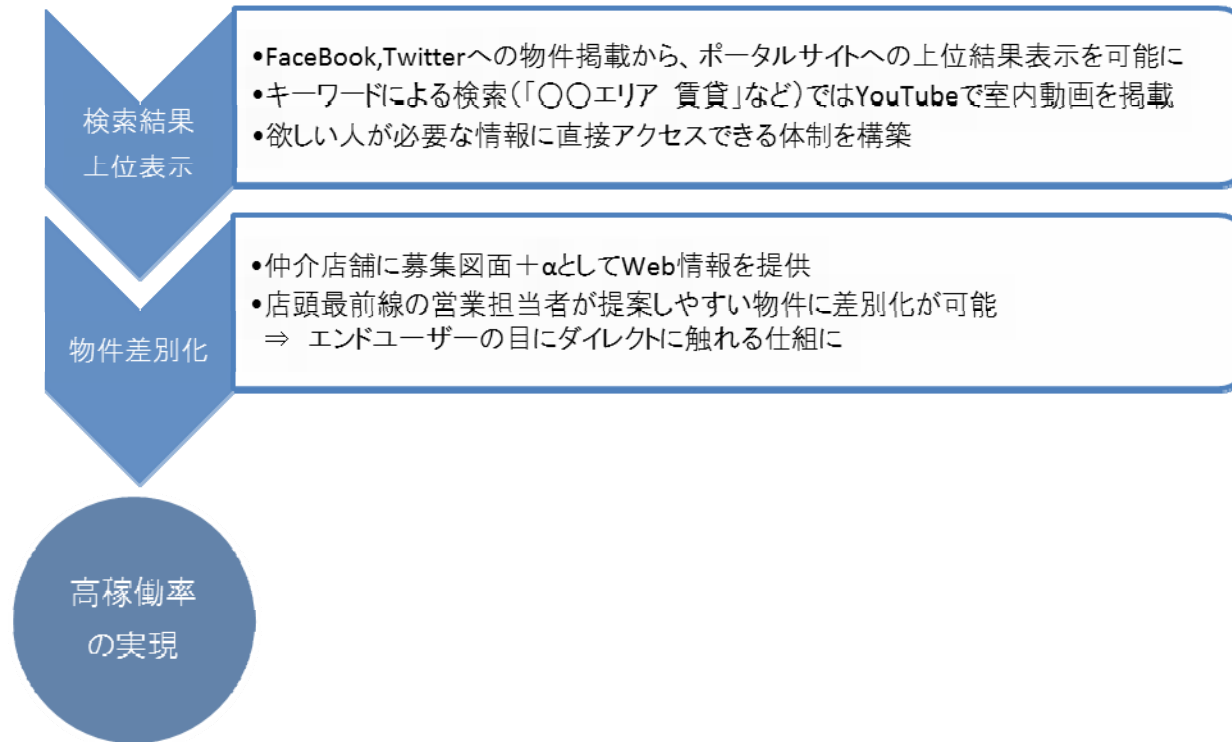
紹介機会の増加
早期申込みの実現

(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ト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、適切なコストレベル、またプロパティマネジメント会社であるスタートアメ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となると判断し、スタートピタットハウス株式会社を選定しています。

■ 入居者の目にダイレクトに訴求するホームページ広告、ソーシャルメディアの活用

インターネットで物件探しをする人々が多くなった現在、保有物件に退去が生じたら、入居者募集を再委託しているスタートピタットハウス株式会社の物件紹介ホームページ(月間約600万ページビュー(平成24年3月末現在))に新規空室情報が迅速にアップされるよう連携しています。

さらに、SNS、動画サイト等を活用しての稼働率向上にも取り組んでいます。



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



プロシード杉並宮前 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=m-4TZ1a9Wlg>



プロシード西新井アルティア棟 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=4u2IYrXkOkA>

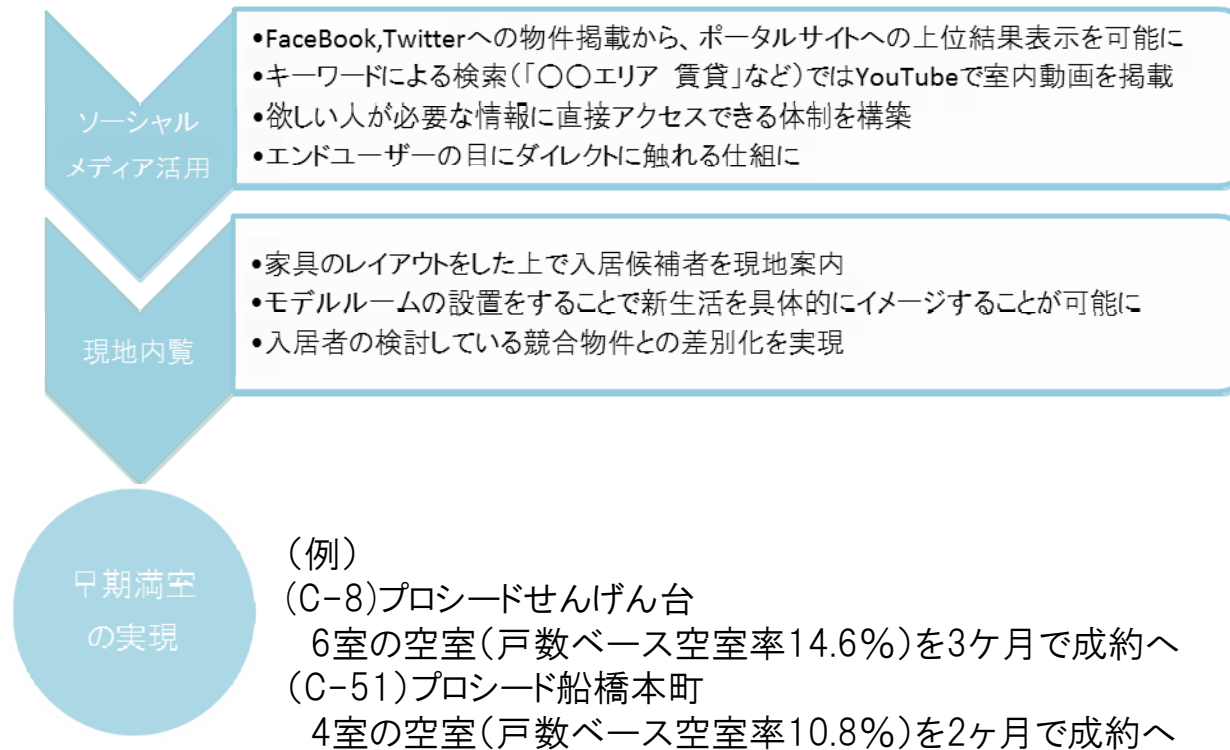


プロシード松濤 vol.2 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=DOqppudDySE>

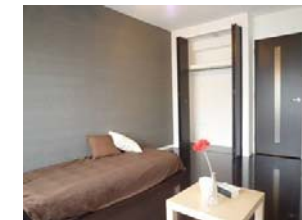
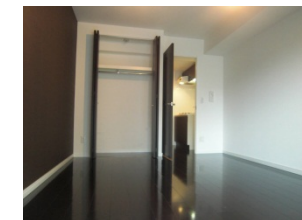
■ みせることにこだわったモデルルームを設置

賃貸住宅探しにおけるインターネット利用者が増加する一方、物件の決定に至るには現地の内覧は欠かせません。

新たなメディアを使ったWEB上での物件差別化と同時に、物件決定へのアプローチとしてモデルルームの設置を推進しています。



プロシードせんげん台

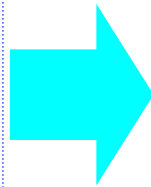


プロシード船橋本町

■ (C-56)プロシード篠崎2 201号室(賃貸可能面積117.02㎡)



賃料・共益費
242,858円/月
(2012年10月1日より賃貸借契約開始)



ショップ名	Dog salon&cafe LOTUS
事業内容	ペットのホテル、美容室、グッズ販売 ペットカフェの運営



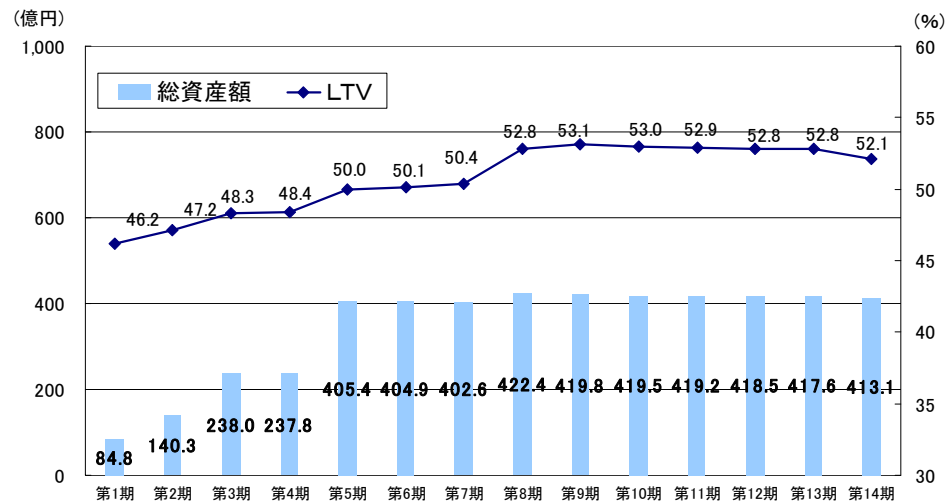




<店内写真>

・ 前期に引き続いての出店者決定により、(C-56)プロシード篠崎2のテナント区画は3室は100%稼働となりました。

■ 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。

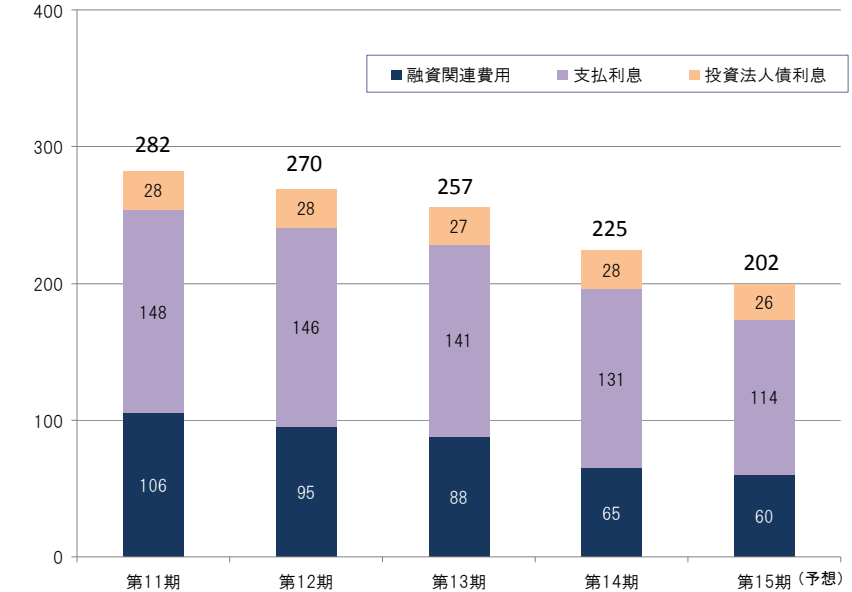
■ 有利子負債残高(第14期末(平成24年10月31日現在))

(単位:百万円)

	借入残高
短期借入金	6,200
1年内返済長期借入金	7,375
長期借入金	5,965
借入金合計	19,540
投資法人債	2,000
借入金及び投資法人債の合計	21,540
有利子負債比率	52.1

■ 借入コストの削減

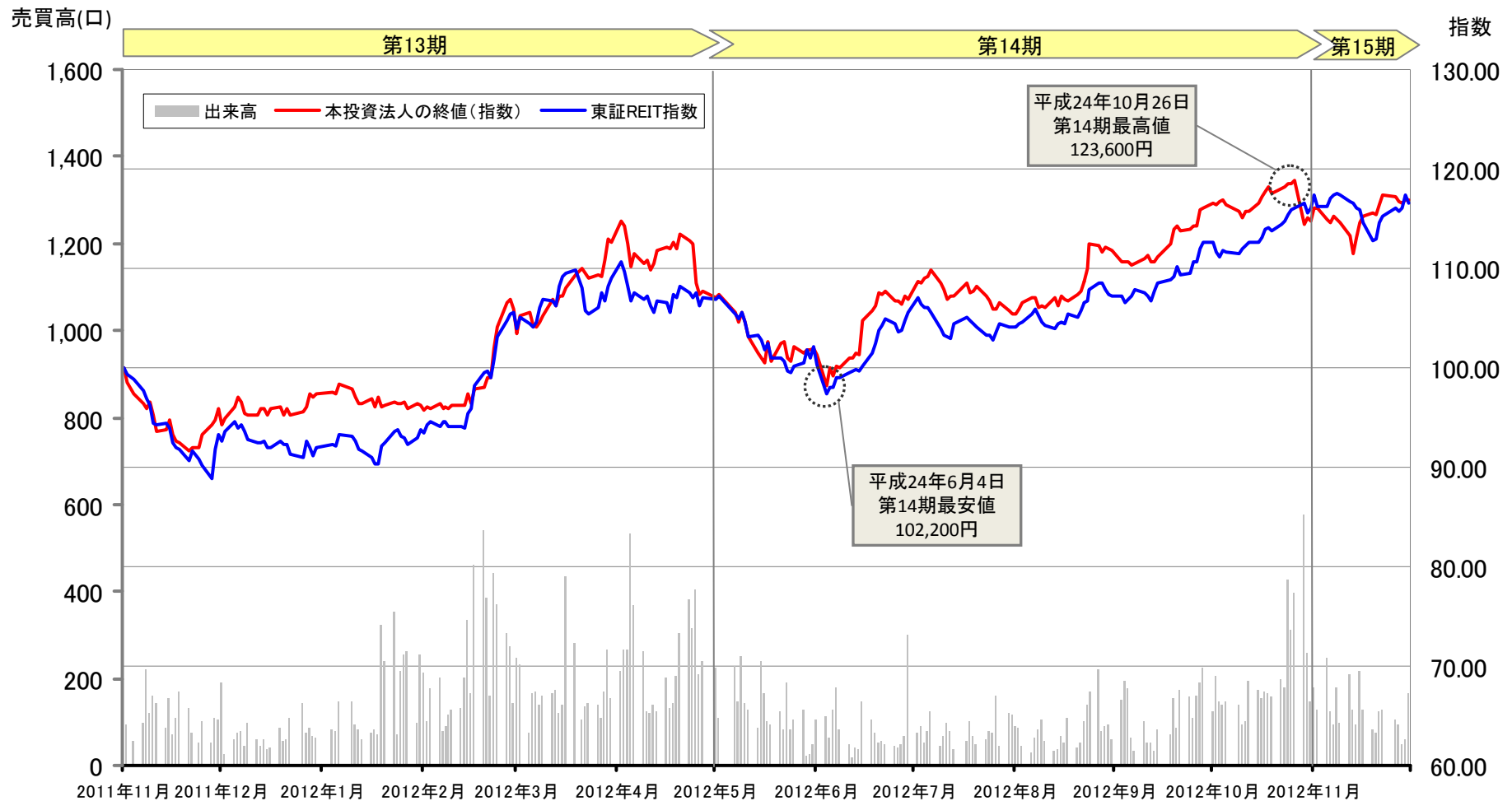
(百万円)



(注)第15期の予想値につきましては、決算後の平成24年11月22日に実施したリファイナンスによる借入れコストの削減が反映されています。

取引金融機関との良好な関係の下での借り替えにより、借入れコスト(融資関連費用、支払利息、投資法人債利息等の営業外費用)の削減を図ることができました。

投資口価格の推移

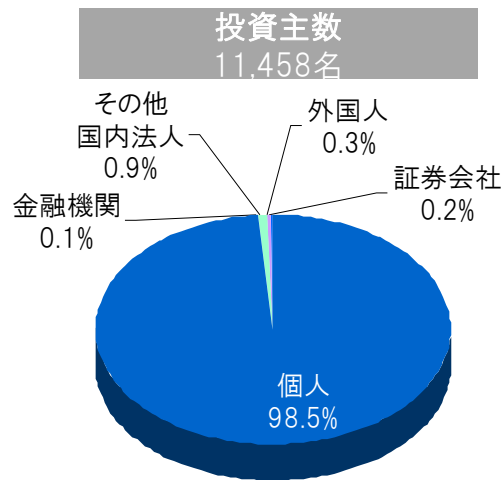


(注) 本グラフでは、本投資法人第13期首(平成23年11月1日)の投資口価格終値104,000円及び同日付東証リート指数907.38を100として、それを基点として価格・指数の推移を平成24年11月30日まで併示しています。

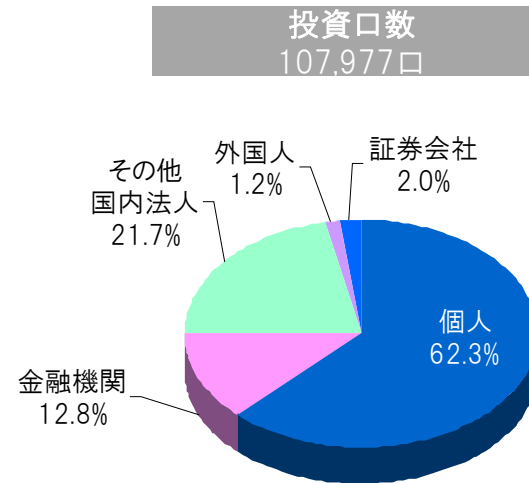
第14期中における投資口価格の終値ベース最高値は、**123,600円**(平成24年10月26日)、最安値は、**102,200円**(平成24年6月4日)でした。

投資主の状況(平成24年10月31日現在)

第14期末の投資主及び投資口の構成



個人
98.5%



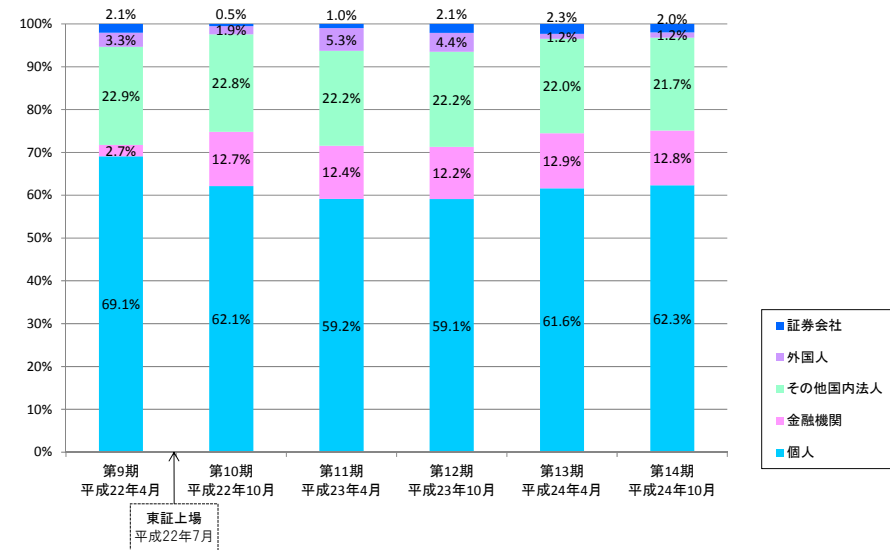
個人
62.3%

第14期末の主要投資主(平成24年10月31日現在)

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有割合(%) (注)
1 スターツ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)	4,796	4.44
3 野村信託銀行株式会社(投信口)	4,655	4.31
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,476	2.29
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,736	1.60
6 野村證券株式会社	515	0.47
7 村石 久二	500	0.46
8 マネックス証券株式会社	436	0.40
9 井口 一弘	400	0.37
10 高田 恵子	370	0.34
11 佐藤 賢一	367	0.33
12 金澤 賢一郎	338	0.31
13 高田 治	320	0.29
14 カブドットコム証券株式会社	311	0.28
15 外川 守人	300	0.27
16 桑原 信一	295	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	277	0.25
19 神林 忠弘	240	0.22
20 UBS AG LONDON ASIA EQUITIES	224	0.20
合計	39,899	36.95

(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14期)



(2) 今後の運用方針

第13期・第14期の主な取組み

第15期(平成25年4月期)以降の新たな取組み

外部成長		<ul style="list-style-type: none"> ○中長期的に、資産規模1,000億円を目標 ○資産の取得・入替 	安定した分配金の確保
内部成長	<ul style="list-style-type: none"> ●維持管理費(清掃・植栽管理 等)、水光熱費見直し(共用部LED照明の順次導入、間引き点灯実施 等) ●物件周辺エリアでの募集広告の配布 ●モデルルームの設置 ●プロシード篠崎2、テナント1区画成約 	<ul style="list-style-type: none"> ○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(宅配ボックス設置、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 ○リーシング活動の取組み <ul style="list-style-type: none"> ・SNS、Youtube等の活用による物件紹介 ・モデルルームの設置 	
財務戦略	<ul style="list-style-type: none"> ●平成24年5月リファイナンスにおいて、新規金融機関(みずほ銀行)を招聘、一部元本の返済を行ってLTV調整、支払利息低減 	<ul style="list-style-type: none"> ○借入コストの維持・削減(平成24年11月/25年5月リファイナンス) ○LTVコントロール・無担保化 <div style="border: 2px solid blue; border-radius: 50%; padding: 10px; text-align: center;"> <p>分配金推移</p> <p>13期: 3,842円(実績)</p> <p>14期: 3,998円(実績)</p> <p>15期: 4,020円(予想)</p> <p>16期: 4,000円(予想)</p> </div>	

■平成24年11月22日リファイナンスの概要

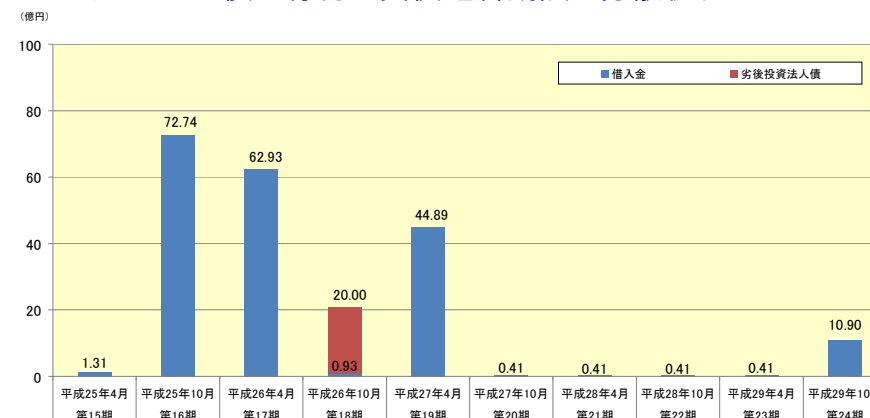
リファイナンス前後のアロケーション

タームローンG		
期間	1年	
総額	62億円	
内訳	りそな銀行	17億円
	あおぞら銀行	13億円
	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
金利	3ヶ月日本円TIBOR+0.6%	
返済方法	期日一括弁済	

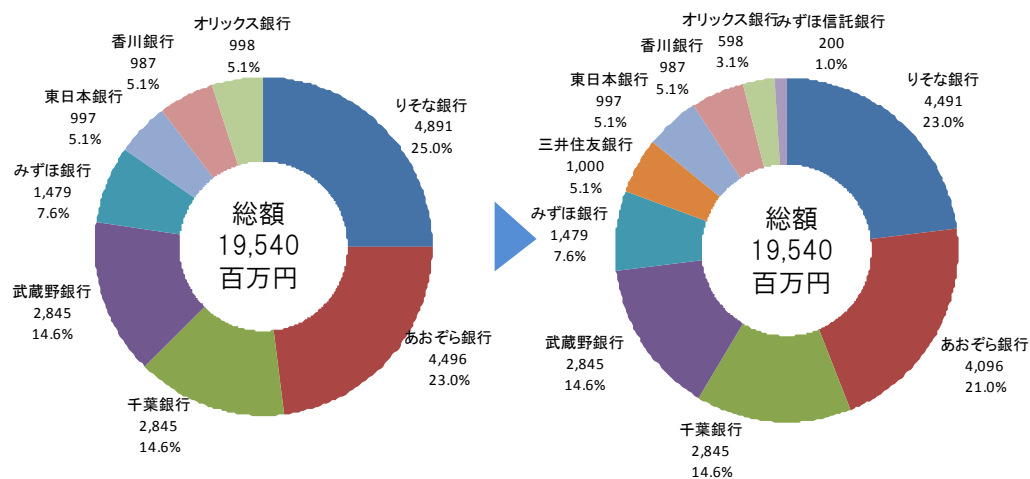


タームローンJ		
期間	1年	
総額	62億円	
内訳	りそな銀行	13億円
	千葉銀行	10億円
	武蔵野銀行	10億円
	三井住友銀行	10億円
	あおぞら銀行	9億円
	東日本銀行	5億円
	オリックス銀行	3億円
	みずほ信託銀行	2億円
金利	1ヶ月日本円TIBOR+0.6%	
返済方法	期日一括弁済	

■リファイナンス後の有利子負債返済期限の分散状況



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



取引金融機関との良好な関係の下での借り替えにより、借入先金融機関の多様化、借入れコスト(融資関連費用、支払利息、投資法人債利息等の営業外費用)の削減を図ることができました。

(3) 参考資料

貸借対照表

単位(千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24年10月31日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	1,080,769	846,267	△ 234,501
信託現金及び信託預金	1,043,602	1,055,090	11,488
営業未収入金	16,217	17,173	955
前払費用	96,311	68,471	△ 27,839
繰延税金資産	17	16	△ 1
その他	457	304	△ 152
流動資産合計	2,237,375	1,987,323	△ 250,051
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	20,650,721	20,722,680	71,958
減価償却累計額	△ 2,529,945	△ 2,797,812	△ 267,866
信託建物(純額)	18,120,776	17,924,868	△ 195,907
信託構築物	808,286	808,869	583
減価償却累計額	△ 216,550	△ 240,700	△ 24,149
信託構築物(純額)	591,735	568,169	△ 23,566
信託工具、器具及び備品	111,388	122,683	11,294
減価償却累計額	△ 31,354	△ 38,946	△ 7,592
信託工具、器具及び備品(純額)	80,033	83,736	3,702
信託土地	20,285,963	20,285,963	-
有形固定資産合計	39,078,509	38,862,738	△ 215,770
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	410,169	400,329	△ 9,840
長期前払費用	14,293	47,519	33,226
その他	5,194	5,599	405
投資その他の資産合計	439,656	463,448	23,791
固定資産合計	39,518,166	39,326,187	△ 191,979
繰延資産			
投資法人債発行費	7,666	6,080	△ 1,586
繰延資産合計	7,666	6,080	△ 1,586
資産合計	41,763,207	41,319,590	△ 443,617

単位(千円)

	前期 (平成24年4月30日)	当期 (平成24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	6,658,850	7,375,294	716,444
営業未払金	30,410	77,290	46,879
未払金	98,235	101,837	3,601
未払費用	48,336	43,608	△ 4,727
未払法人税等	958	896	△ 61
未払消費税等	2,136	2,142	6
前受金	975	824	△ 150
その他	84	57	△ 27
流動負債合計	13,039,986	13,801,952	761,965
固定負債			
長期借入金	7,182,500	5,965,256	△ 1,217,243
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金	414,858	409,703	△ 5,155
固定負債合計	9,597,358	8,374,960	△ 1,222,398
負債合計	22,637,345	22,176,912	△ 460,432
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(△)	414,947	431,763	16,815
剰余金合計	414,947	431,763	16,815
投資主資本合計	19,125,862	19,142,678	16,815
純資産合計	19,125,862	19,142,678	16,815
負債純資産合計	41,763,207	41,319,590	△ 443,617

単位(千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入	① 1,527,670	① 1,502,477	① △ 25,193
営業収益合計	1,527,670	1,502,477	△ 25,193
営業費用			
貸貸事業費用	② 661,197	② 648,799	② △ 12,398
資産運用報酬	106,801	108,137	1,336
資産保管手数料	7,058	7,033	△ 24
一般事務委託手数料	18,857	18,935	77
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	40,856	42,194	1,337
営業費用合計	837,171	827,501	△ 9,670
営業利益	690,498	674,976	△ 15,522
営業外収益			
受取利息	202	193	△ 8
受取保険金	2,310	2,740	429
未払分配金戻入	2,991	2,045	△ 946
営業外収益合計	5,504	4,979	△ 525
営業外費用			
支払利息	③ 141,217	③ 131,242	③ △ 9,968
投資法人債利息	27,648	27,965	317
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
融資関連費用	④ 88,663	④ 65,845	④ △ 22,817
その他	21,041	20,715	△ 325
営業外費用合計	280,149	247,355	△ 32,794
経常利益	415,853	432,600	16,747
税引前当期純利益	415,853	432,600	16,747
法人税、住民税及び事業税	998	935	△ 63
法人税等調整額	2	1	△ 0
法人税等合計	1,001	936	△ 64
当期純利益	414,851	431,663	16,811
前期繰越利益	95	99	4
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	414,947	431,763	16,815

①「貸貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	増減
貸貸料	1,346,377	1,337,818	△ 8,559
共益費	63,210	63,400	190
駐車場収入	43,634	42,410	△ 1,224
付帯収入	2,042	2,542	500
その他貸貸事業収入	72,404	56,306	△ 16,098
合計	1,527,670	1,502,477	△ 25,193

②「貸貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	増減
管理業務費	103,303	103,042	△ 261
修繕費	49,052	42,824	△ 6,228
公租公課	83,784	78,788	△ 4,996
信託報酬	28,685	28,685	0
水道光熱費	25,526	25,706	180
損害保険料	8,711	8,953	242
減価償却費	296,708	299,608	2,900
その他貸貸事業費用	65,425	61,190	△ 4,235
合計	661,197	648,799	△ 12,398

③「支払利息」

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	増減
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息 (注)平均利率	59,477 1.79%	7,484 1.79%	△ 51,992
平成22年11月借入	6,200,000	支払利息 平均利率	4,049 1.04%	-	△ 4,049
平成22年11月借入	500,000	支払利息 (注)平均利率	4,405 1.79%	4,401 1.78%	△ 3 △ 0.00%
平成23年5月借入	6,700,000	支払利息 平均利率	47,988 1.44%	48,418 1.43%	4302 △ 0.00%
平成23年11月借入	6,200,000	支払利息 平均利率	25,291 0.94%	29,178 0.93%	3,886 △ 0.00%

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	増減
投資法人債	2,000,000	支払利息 平均利率	27,648 2.73%	27,965,310 2.74%	317,238 0.00%
合計	-	支払利息 平均利率	168,859 1.52%	27,965,310 2.74%	317,238 0.00%

(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14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22,817千円減少しました。

■投資主資本等変動計算書

単位(千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31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	404,901	414,947
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	414,947	431,763
剰余金合計		
当期首残高	404,901	414,947
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	414,947	431,763
投資主資本合計		
当期首残高	19,115,816	19,125,862
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	19,125,862	19,142,678
純資産合計		
当期首残高	19,115,816	19,125,862
当期変動額		
剰余金の配当	△ 404,805	△ 414,847
当期純利益	414,851	431,663
当期変動額合計	10,046	16,815
当期末残高	19,125,862	19,142,678

■金銭の分配に係る計算書

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)	増減
I 当期末処分利益	414,947,333円	431,763,169円	16,815,836円
II 分配金の額	414,847,634円	431,692,046円	16,844,412円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,842円)	(3,998円)	156円
III 次期繰越利益	99,699円	71,123円	△ 28,576円

■キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24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	415,853	432,600
減価償却費	296,708	299,608
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△ 202	△ 193
支払利息	168,859	159,207
営業未収入金の増減額(△は増加)	△ 1,837	△ 955
前払費用の増減額(△は増加)	15,366	27,839
未払消費税等の増減額(△は減少)	164	6
営業未払金の増減額(△は減少)	△ 12,286	18,567
未払金の増減額(△は減少)	△ 4,341	4,687
長期前払費用の増減額(△は増加)	15,886	△ 33,226
その他	△ 483	△ 24
小計	895,274	909,702
利息の受取額	202	193
利息の支払額	△ 170,136	△ 163,935
法人税等の支払額	△ 1,028	△ 997
営業活動によるキャッシュ・フロー	724,311	744,964
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	△ 154,767	△ 55,525
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	41,297	26,626
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 52,252	△ 31,781
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 681	9,434
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 166,403	△ 51,245
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	-
短期借入れの返済による支出	△ 6,200,000	-
長期借入れによる収入	-	6,200,000
長期借入れの返済による支出	△ 73,900	△ 6,700,798
分配金の支払額	△ 406,395	△ 415,932
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 480,295	△ 916,731
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	77,612	△ 223,013
現金及び現金同等物の期首残高	2,046,759	2,124,371
現金及び現金同等物の期末残高	2,124,371	1,901,358

主要な経営指標



	単位	前期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	当期 (自平成24年5月1日 至平成24年10月31日)
総資産額 (a)	百万円	41,763	41,319
純資産額 (b)	百万円	19,125	19,142
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	177,129	177,284
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,842	3,997
分配金総額 (d)	百万円	414	431
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	3,842	3,998
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,842)	(3,998)
(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(2.1)
自己資本利益率 (注3)	%	2.2(4.4)	2.3(4.5)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	45.8	46.3
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)	%	97.4	97.2
減価償却費	百万円	296	299
資本的支出額	百万円	154	83
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,163	1,153
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,604	6,787
FFO倍率(注3)	倍	8.5	8.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	5.2	5.6
金利償却前当期純利益	百万円	880	890
支払利息	百万円	168	159
有利子負債総額	百万円	22,041	21,540
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	52.8	52.1
当期運用日数 (注3)	日	182	184

(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。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。

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第14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)	1,265,172	194,237	43,066	1,502,477
賃料収入(千円)	1,216,049	187,913	39,665	1,443,628
その他収入(千円)	49,123	6,323	3,401	58,848
(B)賃貸事業費用(千円)	290,315	48,107	10,767	349,190
賃借料(千円)	33,108	924	0	34,032
物件管理委託費(千円)	41,461	4,917	1,914	48,293
公租公課(千円)	62,831	13,991	1,966	78,788
水道光熱費(千円)	22,899	2,109	697	25,706
修繕費(千円)	31,519	9,597	1,706	42,824
定期保守代金(千円)	46,434	6,225	2,088	54,748
保険料(千円)	7,252	1,474	226	8,953
仲介手数料及び広告費(千円)	9,717	1,724	389	11,832
信託報酬(千円)	20,960	6,575	1,150	28,685
その他賃貸事業費用	14,130	567	628	15,325
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B) (千円)	974,857	146,129	32,299	1,153,286
(D)減価償却費(千円)	247,377	41,252	10,978	299,608
(E)賃貸事業損益 (C) - (D) (千円)	727,480	104,876	21,320	853,678
(F)資本的支出(千円)	57,939	25,898	0	83,837
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	916,918	120,231	32,299	1,069,448
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.9	6.8	7.4	6.0
稼働率(%)	97.0	99.0	91.5	97.2

(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)

	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	291戸	35戸	38戸	44戸	46戸	36戸
(A)賃貸事業収益	26,146	12,260	13,839	288,626	32,199	19,987	18,521	17,437	19,485
(B)賃貸事業費用	6,263	1,242	1,217	88,997	8,113	3,942	4,608	4,855	4,352
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	19,883	11,018	12,621	199,629	24,085	16,045	13,912	12,581	15,133
(D)減価償却費	3,473	1,927	2,534	93,158	8,816	5,604	4,872	4,796	5,304
(E)賃貸事業損益 (C)-(D)	16,409	9,091	10,086	106,471	15,269	10,440	9,040	7,785	9,828
(F)資本的支出	-	-	-	779	8,350	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	19,883	11,018	12,621	198,850	15,735	16,045	13,912	12,581	15,133
年換算NOI利回り	4.2%	4.7%	5.5%	7.7%	5.3%	6.0%	6.9%	5.5%	7.3%
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24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 (%)	不動産 鑑定評価額 (千円) (14期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (14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	1,040,000	1,067,782	3,322.17	3,139.11	50	41	94.5	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	706,600	612,892	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	648,800	648,029	1,243.80	1,200.44	57	0	96.5	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	478,200	570,134	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	648,900	599,257	2,076.68	1,999.77	28	22	96.3	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	426,100	451,822	1,685.73	1,558.43	33	1	92.4	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	266,000	342,285	1,045.28	974.38	16	7	93.2	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	262,500	274,523	1,344.74	1,344.74	43	10	100.0	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	275,600	318,551	1,218.56	1,218.56	20	7	100.0	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	237,700	297,290	963.00	852.00	34	3	88.5	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	257,400	288,627	838.95	838.95	26	6	100.0	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	238,000	220,398	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	182,000	204,062	648.11	585.11	30	14	90.3	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	202,000	228,986	479.52	459.54	24	1	95.8	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	192,000	180,070	860.55	803.18	15	10	93.3	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	94,510	97,329	695.81	641.02	12	4	92.1	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	798,900	924,736	890.22	870.09	40	6	97.7	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	383,800	499,912	527.88	527.88	26	0	100.0	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.1	456,000	490,096	1,786.58	1,786.58	21	8	100.0	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	503,000	496,908	1,629.07	1,629.07	27	9	100.0	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	378,000	421,435	1,805.76	1,404.48	27	32	77.8	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	341,000	373,163	1,605.12	1,538.24	24	31	95.8	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	661,700	781,082	808.65	808.65	37	2	100.0	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	683,800	765,718	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	358,300	334,642	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	395,000	479,018	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	441,000	465,705	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	441,600	452,904	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	1,409,000	1,508,453	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	604,000	686,405	849.08	849.08	50	0	100.0	11.3	平成4年9月24日

ポートフォリオ一覧②(平成24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 (%)	不動産 鑑定評価額 (千円) (14期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (14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	0.9	319,000	370,126	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	218,400	271,037	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	702,000	799,491	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	219,000	315,804	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	239,000	325,817	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	888,000	1,005,492	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	501,000	585,652	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	182,000	275,415	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	594,000	689,076	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	271,300	303,063	602.39	577.69	25	3	95.9	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	5,963,000	4,586,519	19,890.60	19,584.60	291	146	98.5	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	474,700	456,331	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	0.4	142,000	172,354	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	1,085,000	1,193,939	3,061.94	3,007.11	54	35	98.2	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	242,000	298,364	483.43	466.76	29	0	96.6	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	254,000	312,821	449.96	401.75	28	0	89.3	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	470,000	551,506	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	621,000	742,899	1,279.93	1,192.20	44	5	93.1	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	543,000	697,334	1,391.55	1,273.13	47	0	91.5	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	0.9	307,000	324,857	659.68	631.37	24	3	95.7	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	509,000	546,312	996.44	896.75	40	0	90.0	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	675,000	966,030	1,630.24	1,473.64	104	2	90.4	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	491,000	623,262	1,246.48	1,230.83	77	0	98.7	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	316,000	378,550	855.00	837.90	50	4	98.0	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	179,000	250,146	741.24	741.24	29	7	100.0	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	934,000	932,404	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	1.4	569,000	557,184	1,149.95	1,121.95	38	6	97.6	12.7	平成21年5月8日	
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.4	31,919,810	33,614,028	79,368.31	77,000.24	2,239	472	97.0			

ポートフォリオ一覧③(平成24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 (%)	不動産 鑑定評価額 (千円) (14期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (14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	1.0	442,200	381,387	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	267,300	248,534	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	222,700	220,504	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	193,000	143,138	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	110,400	84,998	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	92,000	86,931	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	81,900	83,406	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	387,400	369,574	1,101.56	1,052.94	44	6	95.6	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	216,000	231,082	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	226,000	156,275	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	202,000	261,913	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	47,500	61,025	296.61	296.61	9	4	100.0	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	764,300	768,233	1,958.44	1,934.29	77	11	98.8	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	300,700	304,368	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	1.2	397,000	460,154	1,312.29	1,223.18	46	10	93.2	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	311,000	478,091	1,128.92	1,108.92	50	8	98.2	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.3	4,261,400	4,339,621	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	83,600	110,743	695.06	614.06	17	8	88.3	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.0	382,000	375,221	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	1.1	432,000	423,123	1,381.34	1,181.84	36	25	85.6	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.3	897,600	909,089	3,300.23	3,019.73	89	40	91.5		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.0	37,078,810	38,862,738	100,680.51	97,850.06	2,869	673	97.2	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24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。

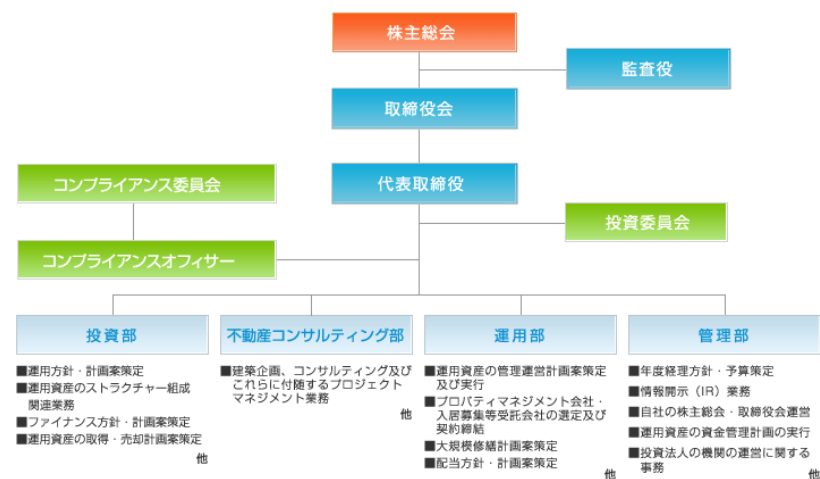
(4)運用会社の概要

- 設 立 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
 - スタートゥアセットマネジメント投信株式会社をスタートゥ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
 - スタートゥアメニティー株式会社 (66.7%)
 - スタートゥ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。