
スタートプロシード投資法人

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第11期(平成23年4月期)決算説明会



(1)東日本大震災による影響について		
-物件被害状況、ポートフォリオに与える影響	3	
(2)第11期決算概要		
-第11期決算サマリー	5	
-損益計算書	6	
-貸借対照表	7	
-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	8	
-主要な経営指標	9	
-投資口価格の推移	10	
-投資主の状況(平成23年4月30日現在)	11	
-様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	12	
-資産運用実績の推移	13	
-NOI指標実績	14	
-稼働率維持・向上のための取り組み①	15	
-稼働率維持・向上のための取り組み②	16	
(3)今後の運用方針		
-第12期・第13期の運用状況の予想	18	
-財務状況	19	
-内部成長の実績及び今後の運用のポイント	20	
(4)参考資料		
-地域別ポートフォリオ毎の収益(第11期実績)	22	
-主要ポートフォリオ一覧	23	
-ポートフォリオ一覧(平成23年4月30日現在)	24	
(5)運用会社の概要		
-スターツアセットマネジメント株式会社	28	

(1) 東日本大震災による影響について

■ 東日本大震災によるポートフォリオへの影響は軽微

✓ 人的被害、建物の倒壊及び津波の被害等なし

物件番号	物件名称	被害状況	修繕費用見積(税抜)	備考(対応完了見込時期)
C-32	プロシード高田馬場	外構の一部破損	62千円	平成23年6月頃を予定。
C-41	プロシード西新井	外構の一部破損	2,250千円	概算金額。平成23年8月頃を予定。
C-56	プロシード篠崎2	外壁の一部破損	104千円	管理組合工事。左記は所有割合の負担額。平成23年8月頃を予定。
R-02	プロシード水戸	外壁の一部破損 設備(電気温水器20台) 一部破損、不具合	750千円	概算金額。平成23年9月頃を予定。 電気温水器の交換、修繕は施工会社と協議中。
R-03	プロシード水戸2	外壁の一部破損 設備(電気温水器20台) 一部破損、不具合	450千円	概算金額。平成23年9月頃を予定。 電気温水器の交換、修繕は施工会社と協議中。
	合計		3,616千円	

(注1)表中の修繕費用見積の項目は、千円未満を切り捨てて表記しています。

(注2)表中の修繕費用見積は、税抜き価格で表記しています。

(注3)修繕費用見積額は、第12期の修繕費として費用計上される予定です。

本投資法人の運用資産への被害は軽微なものにとどまり、修繕で要する費用も高額とはならず、**運用状況への影響はありません。**

この度の東日本大震災により、被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。
くれぐれもご自愛いただき、一日も早く復旧されますことを心からお祈り申し上げます。

■ 地震による損失リスクを軽減する施策

(1) エリア別ポートフォリオ

	物件数	取得価格(百万円)	割合(%)	
エリア	首都圏主要都市	57	33,093	86.4%
	政令指定都市	16	4,323	11.3%
	地方主要都市	3	878	2.3%
	全体	76	38,295	100.0%

(2) ポートフォリオPML

ポートフォリオPML: 7.1%

(注)ポートフォリオのPMLについては、プロシード篠崎2、プロシード柏トロワ、プロシード水戸2を除く73物件のPMLを記載しています。

(3) 地震保険

地震の際に損害を軽減するために、**全物件において地震保険に加入。**

(2) 第11期決算概要

■ 期初予想と実績の比較

	第11期予想 (平成22年12月15日発表)	第11期実績	増減
営業収益	1,536百万円	1,533百万円	△3百万円 (△0.1%)
営業利益	700百万円	707百万円	7百万円 (1.0%)
経常利益	398百万円	408百万円	10百万円 (2.5%)
当期純利益	397百万円	407百万円	10百万円 (2.5%)
1口当たりの分配金	3,680円	3,770円	90円 (2.4%)

(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11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11期末時点)	<u>96.28%</u>

損益計算書

単位(千円)

	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入	① 1,520,925	① 1,533,950	① 13,024
営業収益合計	1,520,925	1,533,950	13,024
営業費用			
貸貸事業費用	② 637,068	② 649,263	② 12,194
資産運用報酬	100,798	106,265	5,467
資産保管手数料	7,063	7,064	1
一般事務委託手数料	19,605	20,224	619
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	43,819	40,782	△ 3,036
営業費用合計	810,755	826,001	15,246
営業利益	710,170	707,948	△ 2,222
営業外収益			
受取利息	288	182	△ 106
受取保険金	3,781	2,426	△ 1,355
未払分配金戻入	1,975	1,296	△ 679
その他	41	-	△ 41
営業外収益合計	6,088	3,904	△ 2,183
営業外費用			
支払利息	③ 154,623	③ 148,307	③ △ 6,316
投資法人債利息	③ 29,083	③ 28,124	③ △ 958
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
融資関連費用	④ 110,846	④ 106,412	④ △ 4,433
投資口交付費償却	4,069	-	△ 4,069
投資口公開関連費用	44,481	-	△ 44,481
その他	21,096	19,302	△ 1,793
営業外費用合計	365,786	303,732	△ 62,053
経常利益	350,472	408,120	57,648
税引前当期純利益	350,472	408,120	57,648
法人税、住民税及び事業税	977	1,018	41
法人税等調整額	0	△ 2	△ 2
法人税等合計	978	1,016	38
当期純利益	349,493	407,103	57,610
前期繰越利益	49	21	△ 27
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	349,542	407,125	57,582

①「貸貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	増減
賃貸料	1,354,152	1,354,754	602
共益費	61,959	62,377	418
駐車場収入	43,743	43,599	△144
付帯収入	2,491	2,262	△229
その他賃料収入	58,579	70,957	12,378
礼金	19,220	17,635	△1,585
原状回復費用	8,765	10,695	1,930
更新料	17,493	27,412	9,919
施設使用料	3,185	3,190	5
水道光熱費収入	8,370	10,258	1,888
その他	1,544	1,765	221
合計	1,520,925	1,533,950	13,024

②「貸貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	増減
管理業務費	104,384	102,335	△2,049
修繕費	55,990	35,348	△20,642
公租公課	61,359	90,235	28,876
信託報酬	28,685	28,685	-
水道光熱費	22,616	24,711	2,095
損害保険料	8,557	8,588	31
減価償却費	288,610	291,584	2,974
その他貸貸事業費用	66,865	67,774	909
合計	637,069	649,263	12,194

③「支払利息」

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	増減
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	36,915	4,523	△32,392
		平均利率	1.09297%	1.07154%	△0.02143
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	53,803	51,333	△2,470
		平均利率	1.59297%	1.54505%	△0.04792
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息	63,905	60,663	△3,242
		(注)平均利率	1.84297%	1.79505%	△0.04792
平成22年11月借入	6,200,000	支払利息	-	27,911	27,911
		平均利率	-	1.04000%	-
平成22年11月借入	500,000	支払利息	-	3,874	3,874
		平均利率	-	1.79000%	-
投資法人債	2,000,000	支払利息	29,083	28,124	△959
		平均利率	2.84508%	2.79693%	△0.04815
		支払利息	183,706	176,431	△7,275
		平均利率	1.63490%	1.60158%	△0.03332
合計			163,706	160,158	△3,548

(注)該当する借入については、当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」

当期中に「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、期当たり計上する「融資関連費用」が4,433千円減少しました。

貸借対照表

単位(千円)

	前期 (平成22年10月31日)	当期 (平成23年4月30日)	増減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	620,364	866,136	245,771
信託現金及び信託預金	1,112,153	1,054,635	△ 57,518
営業未収入金	13,742	17,402	3,660
前払費用	119,620	122,712	3,092
繰延税金資産	18	20	2
その他	875	342	△ 532
流動資産合計	1,866,774	2,061,250	194,475
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	20,338,877	20,430,684	91,806
減価償却累計額	△ 1,736,597	△ 1,999,282	△ 262,685
信託建物(純額)	18,602,280	18,431,401	△ 170,878
信託構築物	805,287	805,348	60
減価償却累計額	△ 144,249	△ 168,310	△ 24,060
信託構築物(純額)	661,037	637,038	△ 23,999
信託工具、器具及び備品	71,704	82,146	10,441
減価償却累計額	△ 14,174	△ 19,014	△ 4,839
信託工具、器具及び備品(純額)	57,529	63,132	5,602
信託土地	20,285,963	20,285,963	-
有形固定資産合計	39,606,811	39,417,536	△ 189,275
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	410,220	410,124	△ 96
長期前払費用	46,783	11,774	△ 35,008
その他	3,286	3,922	636
投資その他の資産合計	470,289	435,820	△ 34,468
固定資産合計	40,077,100	39,853,356	△ 223,743
繰延資産			
投資法人債発行費	12,425	10,838	△ 1,586
繰延資産合計	12,425	10,838	△ 1,586
資産合計	41,956,300	41,925,446	△ 30,854

単位(千円)

	前期 (平成22年10月31日)	当期 (平成23年4月30日)	増減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	6,700,000	6,200,000	△ 500,000
1年内返済予定の長期借入金	6,837,800	6,845,300	7,500
営業未払金	40,339	27,065	△ 13,273
未払金	103,495	101,522	△ 1,973
未払費用	51,603	50,939	△ 663
未払法人税等	919	982	62
未払消費税等	4,099	2,298	△ 1,801
前受金	470	884	414
その他	67	954	886
流動負債合計	13,738,794	13,229,947	△ 508,847
固定負債			
長期借入金	6,717,750	7,141,350	423,600
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金	439,297	436,108	△ 3,188
固定負債合計	9,157,047	9,577,458	420,411
負債合計	22,895,842	22,807,405	△ 88,436
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(△)	349,542	407,125	57,582
剰余金合計	349,542	407,125	57,582
投資主資本合計	19,060,457	19,118,040	57,582
純資産合計	19,060,457	19,118,040	57,582
負債純資産合計	41,956,300	41,925,446	△ 30,854

■ 投資主資本等変動計算書

単位(千円)

	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30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	394,489	349,542	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521	
当期純利益	349,493	407,103	
当期変動額合計	△ 44,946	57,582	
当期末残高	349,542	407,125	
剰余金合計			
前期末残高	394,489	349,542	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521	
当期純利益	349,493	407,103	
当期変動額合計	△ 44,946	57,582	
当期末残高	349,542	407,125	
投資主資本合計			
前期末残高	19,105,404	19,060,457	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521	
当期純利益	349,493	407,103	
当期変動額合計	△ 44,946	57,582	
当期末残高	19,060,457	19,118,040	
純資産合計			
前期末残高	19,105,404	19,060,457	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 394,439	△ 349,521	
当期純利益	349,493	407,103	
当期変動額合計	△ 44,946	57,582	
当期末残高	19,060,457	19,118,040	

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 自平成22年5月1日 至平成22年10月31日	当期 自平成22年11月1日 至平成23年4月30日	増減
I 当期末処分利益	349,542,966円	407,125,332円	57,582,366円
II 分配金の額	349,521,549円	407,073,290円	57,551,741円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,237円)	(3,770円)	533円
III 次期繰越利益	21,417円	52,042円	30,625円

■ キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	350,472	408,120	
減価償却費	288,610	291,584	
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	
投資口交付費償却	4,069	-	
受取利息	△ 288	△ 182	
支払利息	183,706	176,431	
営業未収入金の増減額(△は増加)	7,671	△ 3,660	
前払費用の増減額(△は増加)	84,096	△ 3,092	
未収消費税等の増減額(△は増加)	5,074	-	
未払消費税等の増減額(△は減少)	4,099	△ 1,801	
営業未払金の増減額(△は減少)	24,526	△ 13,273	
未払金の増減額(△は減少)	4,262	△ 900	
長期前払費用の増減額(△は増加)	41,615	35,008	
その他	181	1,834	
小計	999,682	891,655	
利息の受取額	288	182	
利息の支払額	△ 187,822	△ 177,095	
法人税等の支払額	△ 967	△ 956	
営業活動によるキャッシュ・フロー	811,181	713,786	
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	△ 127,975	△ 102,309	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	60,088	30,034	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 34,349	△ 33,223	
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 540	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 102,871	△ 106,038	
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	
長期借入金の返済による支出	△ 34,450	△ 68,900	
分配金の支払額	△ 394,642	△ 350,594	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 429,092	△ 419,494	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	279,217	188,253	
現金及び現金同等物の期首残高	1,453,300	1,732,518	
現金及び現金同等物の期末残高	1,732,518	1,920,771	

主要な経営指標

	単位	前期 (自平成22年5月1日 至平成22年10月31日)	当期 (自平成22年11月1日 至平成23年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	41,956	41,925
純資産額 (b)	百万円	19,060	19,118
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	176,523	177,056
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,236	3,770
分配金総額 (d)	百万円	349	407
1口当たり分配金額 (d)／(c)	円	3,237	3,770
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,237)	(3,770)
(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)	%	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)
自己資本利益率 (注3)	%	1.8 (3.6)	2.1 (4.3)
自己資本比率 (b)／(a)	%	45.4	45.6
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	76	76
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	2,868	2,869
総賃貸可能面積	m ²	100,680.51	100,680.51
期末稼働率 (注4)	%	97.5	96.3
減価償却費	百万円	288	291
資本的支出額	百万円	125	96
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,172	1,176
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	5,962	6,485
FFO倍率 (注3)	倍	8.7	9.4
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	4.5	5.0
金利償却前当期純利益	百万円	821	875
支払利息	百万円	183	176
有利子負債総額	百万円	22,255	22,186
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	53.0	52.9
当期運用日数 (注3)	日	184	181

(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨ててに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。

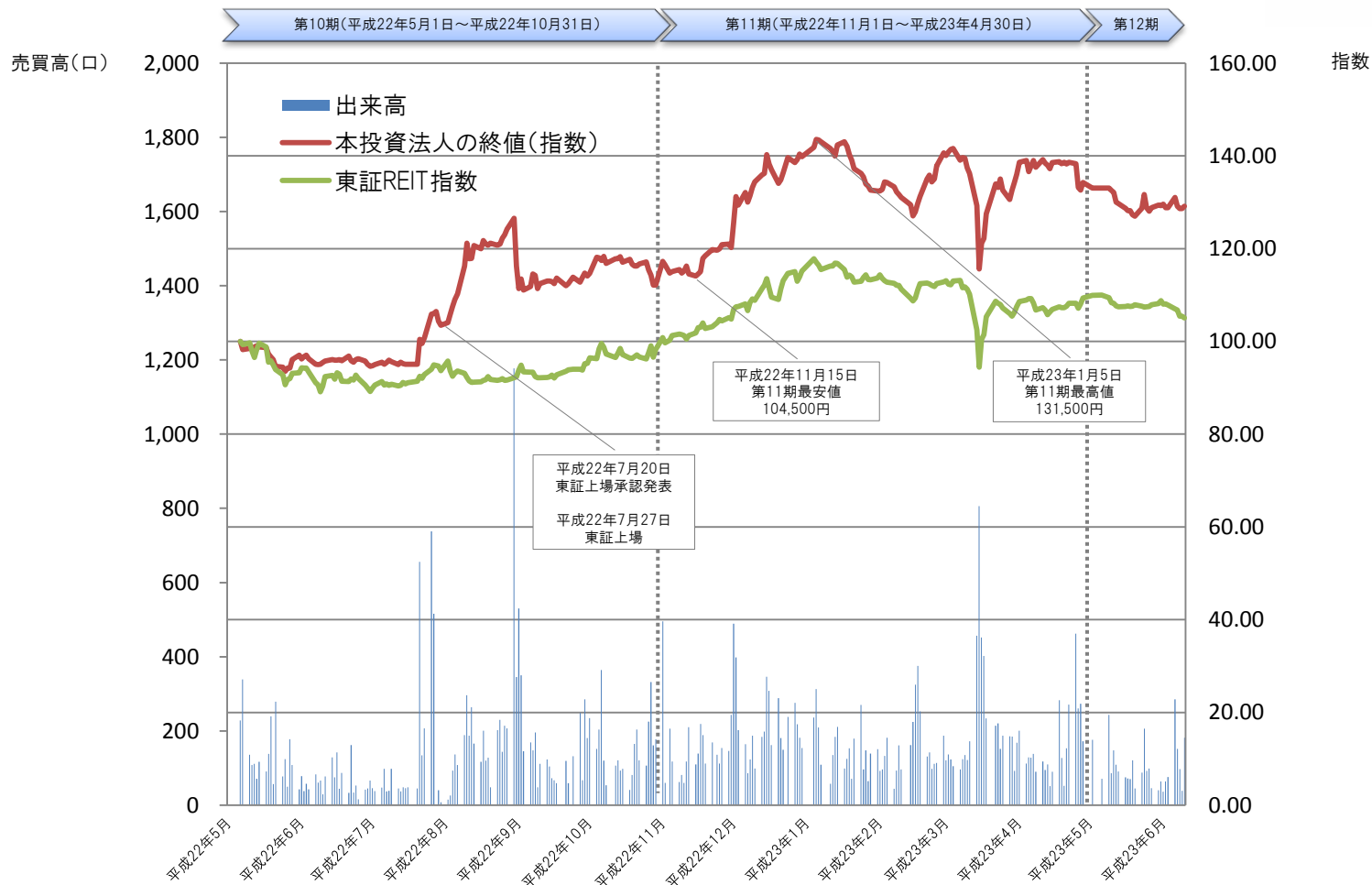
(注2)1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(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。

投資口価格の推移

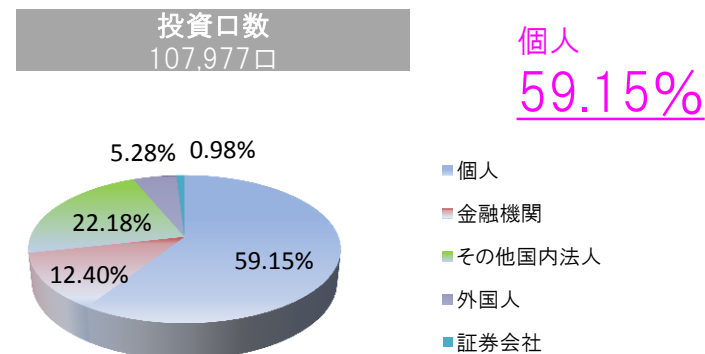
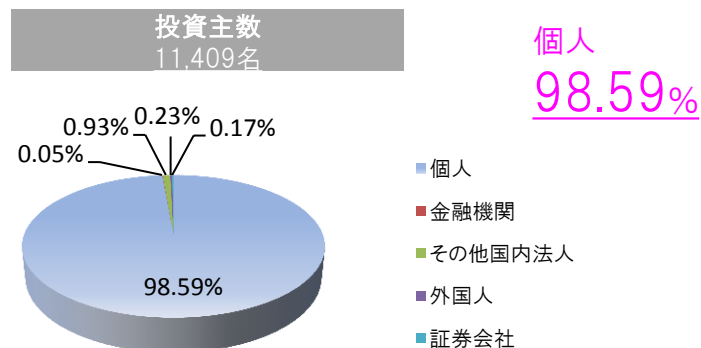


(注)本グラフでは、本投資法人第10期期初(平成22年5月1日)の投資口価格終値91,600円および同日付東証リート指数981.67を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成23年6月10日まで併示されています。

第11期中における投資口価格の終値ベース最高値は、131,500円(平成23年1月5日)、最安値は、104,500円(平成22年11月15日)でした。

投資主の状況(平成23年4月30日現在)

■第11期末の投資主および投資口の構成



■第11期末の主要投資主(平成23年4月30日現在)

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有割合(%)
1 スタート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)	6,404	5.93
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	5,052	4.67
4 NOMURA BANK(LUXEMBOURG)S.A	2,482	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)	1,578	1.46
6 BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
7 UBS AG LONDON ASIA EQUITIES	431	0.39
8 井口 一弘	400	0.37
9 佐藤 賢一	377	0.34
10 高田 恵子	370	0.34
11 外川 守一	365	0.33
12 金沢 賢一郎	338	0.31
13 高田 治	310	0.28
14 桑原 信一	294	0.27
15 バークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
16 野村証券株式会社	291	0.26
17 白石 進一	267	0.24
18 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	232	0.21
19 門田 健太郎	213	0.19
20 川上 朝子	210	0.19
合計	42,770	39.61

■(ご参考)第10期末の主要投資主(平成22年10月31日現在)

氏名または名称	所有投資口数 (口)	発行済投資口に対する 所有割合(%)
1 スタート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)	7,776	7.20
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(投信口)	4,673	4.32
4 BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	1,413	1.30
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,002	0.92
6 井口 一弘	400	0.37
7 佐藤 賢一	377	0.34
8 高田 恵子	370	0.34
9 外川 守一	349	0.32
10 金沢 賢一郎	338	0.31
11 高田 治	310	0.28
12 中田ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
13 バークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
14 桑原 信一	275	0.25
15 白石 進一	267	0.24
16 西嶋 守	263	0.24
17 東亜貿易株式会社	240	0.22
18 門田 健太郎	213	0.19
19 川上 朝子	210	0.19
20 神林 忠弘	205	0.18
合計	40,724	37.71

(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。

様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

■本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

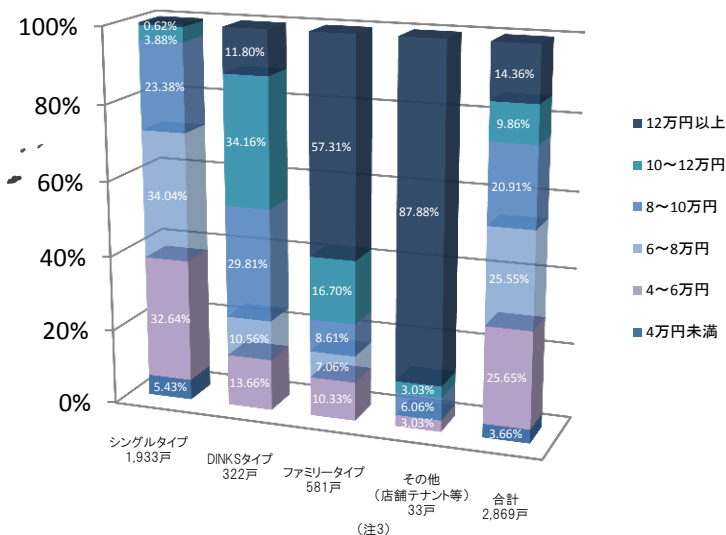
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えています。**

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	68,258	67,800	△458	△0.67
DINKSタイプ	94,641	94,507	△134	△0.14
ファミリータイプ	126,943	126,612	△331	△0.26
その他(テナント)	382,856	361,812	△21,045	△5.50
全体平均	86,618	86,089	△529	△0.61

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4月30日時点で保有する賃貸住宅について、シングルタイプは 57.42 %、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12万円以上の住宅が 57.31 %を占めています。ポートフォリオ合計としては、46.46 %の世帯が6~10万円の月額賃料となっています。

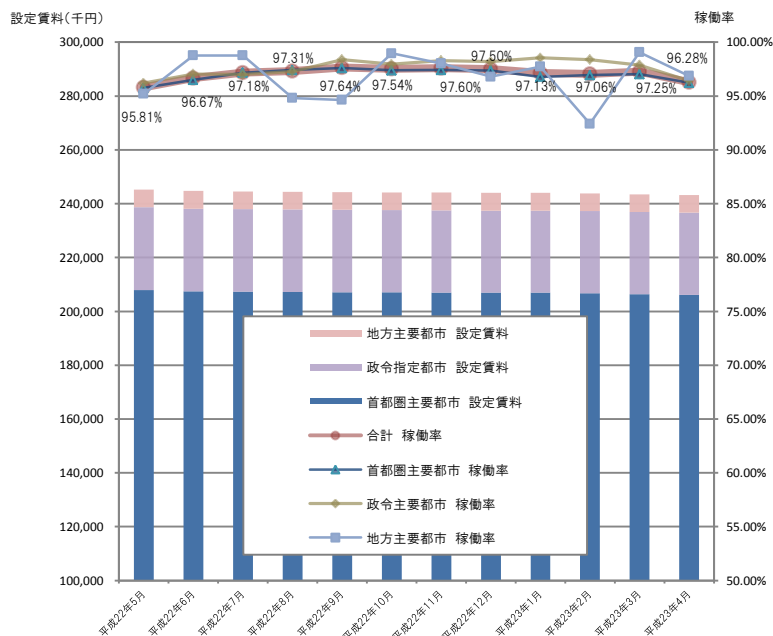
(注1)「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第11期最終日である平成23年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注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。

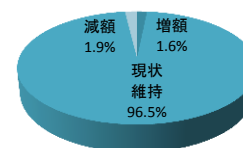
(注3)「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。

■ 期中平均稼働率97%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97%以上の高い水準で推移しました。

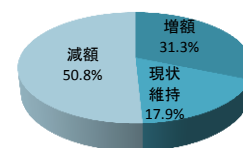


更新後の継続賃料設定



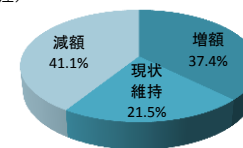
	件数	増減額
増額	5件	14,701円
現状維持	302件	-
減額	6件	▲32,500円
合計	313件	▲18,429円

解約後の新規賃料設定



	件数	増減額
増額	77件	295,966円
現状維持	44件	-
減額	125件	▲927,200円
合計	246件	▲631,234円

解約後の新規礼金設定
(注)



	件数	増減額
増額	92件	7,909,500円
現状維持	53件	-
減額	101件	▲6,058,801円
合計	246件	1,850,699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、313件の更新契約のうち5件(1.6%)の契約について増額の賃貸条件にて、更新契約を締結しました。
- ② 従前に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收受した礼金の総額と、解約後の募集時に設定した礼金の総額との差額を記載しています

	取得価額 (百万円)	投資割合	投資割合		稼働率		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)	
			前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期	前期	当期
首都圏主要都市	33,093	86.4%	86.2%	86.4%	97.38%	96.23%	996	1,003	31,169	31,185	6.0%	6.1%	6.3%	6.3%
政令指定都市	4,323	11.3%	11.4%	11.3%	97.95%	96.42%	144	140	4,124	4,108	6.6%	6.5%	7.0%	6.8%
地方主要都市	878	2.3%	2.4%	2.3%	98.96%	96.86%	31	32	852	855	7.1%	7.3%	7.4%	6.8%
合計	38,295	100.0%	100.0%	100.0%	97.54%	96.28%	1,172	1,176	36,146	36,149	6.1%	6.1%	6.4%	6.5%

- 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6.5%となっています。
- ② 鑑定評価額は、前期の評価額と比べて0.01%増となり、下げ止まりました。

(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。

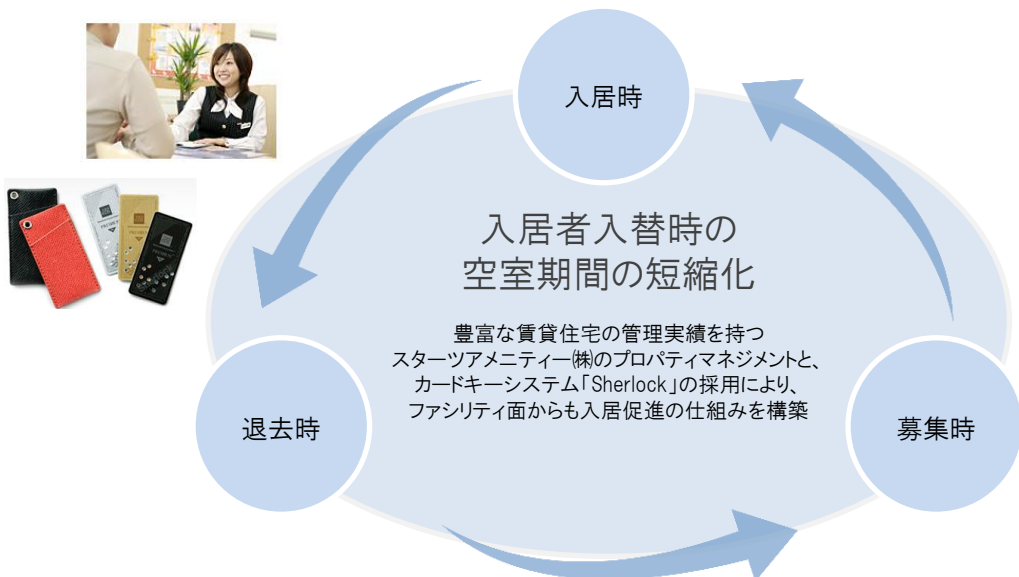
(注2)NOI実績は、百万円未満を切り捨てた額を記載しています。

(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。

稼働率維持・向上のための取り組み①

■ 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 びんぐ
計401店舗
(平成23年5月末日現在)



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

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

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

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トズ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ズ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判断し、スタートズ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。

検索結果
上位表示

- FaceBook, Twitterへの物件掲載から、ポータルサイトへの上位結果表示を可能に
- キーワードによる検索(「〇〇エリア 賃貸」など)ではYouTubeで室内動画を掲載
- 欲しい人が必要な情報に直接アクセスできる体制を構築

物件差別化

- 仲介店舗に募集図面+αとしてWeb情報を提供
- 店頭最前線の営業担当者が提案しやすい物件に差別化が可能
⇒ エンドユーザーの目にダイレクトに触れる仕組み

早期満室
の実現

(例)(C-53)プロシード弘明寺
メインターゲット: 単身者(新社会人、学生、外国籍の方含む)
一時は稼働率が80%を切った(15室以上の空室)ものの、
YouTubeで室内動画を掲載、3ヶ月で満室を実現

(注)「総務省通信利用動向調査」平成23年5月18日



ピタットハウス ホームページ



プロシード弘明寺 YouTube動画



プロシード本所吾妻橋 YouTube動画



プロシード松濤 YouTube動画

(3) 今後の運用方針

第12期・第13期の運用状況の予想

	第10期実績	第11期実績	第12期予想	前期比 (対第11期比)	第13期予想	前々期比 (対第11期比)
営業期間 (実質運用日数)	自:平成22年5月1日 至:平成22年10月31日 (184日)	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)	-
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	1,520百万円	1,533百万円	1,520百万円	△13百万円 (△0.8%)	1,538百万円	4百万円 (0.2%)
経常利益	350百万円	408百万円	402百万円	△5百万円 (△1.2%)	409百万円	0百万円
当期純利益	349百万円	407百万円	401百万円	△5百万円 (△1.2%)	408百万円	0百万円
1口当たり分配金	3,237円	3,770円	3,720円	△50円 (△1.3%)	3,780円	10円 (0.2%)
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	11.32年	11.82年	12.32年	-	12.82年	-

第12期の主な収益・費用科目の変動(第11期比)

《収益変動》	
営業収益	13百万円 減少
不動産賃貸事業費用	9百万円 増加
固定資産税等	5百万円 減少
減価償却費	4百万円 増加
修繕費	5百万円 増加
その他	5百万円 増加
その他営業費用	7百万円 増加
資産運用報酬	2百万円 増加
その他	4百万円 増加
営業外収益	5百万円 増加
受取保険金	3百万円 増加
その他	2百万円 増加
営業外費用	19百万円 減少
支払利息	6百万円 減少
融資関連費用	14百万円 減少
その他	1百万円 増加

⇒ 当期純利益5百万円の減少
(一口当たり分配金減少額50円)

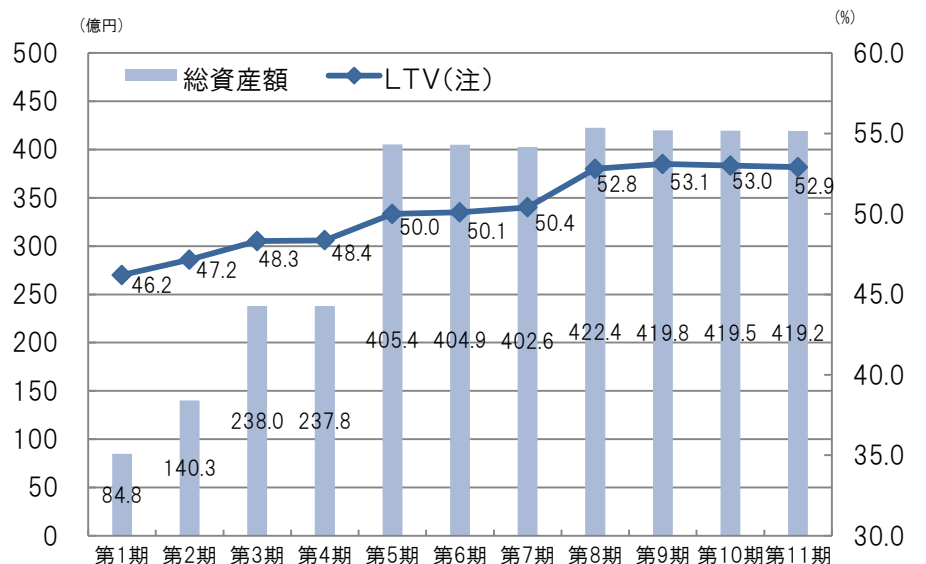
(注1)表中および欄外に「百万円」単位の項目は、百万円未満を切り捨てて表記しています。

(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。

財務状況

(1) 総資産額とLTVの推移



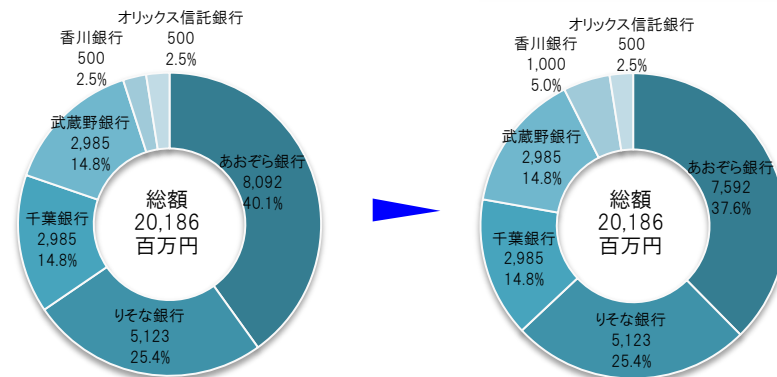
(注)本グラフ内の「LTV」の算定においては、劣後投資法人債を借入金総額に加えて表示しています。

(2) 平成23年5月24日のリファイナンス概要

タームローンB		タームローンF			
期間	1年6ヶ月	期間	2年		
総額	67億円	総額	67億円		
内訳	あおぞら銀行	30億円	内訳	あおぞら銀行	25億円
	りそな銀行	17億円		りそな銀行	17億円
	千葉銀行	10億円		千葉銀行	10億円
	武蔵野銀行	10億円		武蔵野銀行	10億円
				香川銀行	5億円
利率	3ヶ月日本円TIBOR+1.2%	利率	3ヶ月日本円TIBOR+1.1%		
返済方法	期限一括	返済方法	期限一括		

- ・返済期限の長期化(1年6ヶ月から2年へ)
- ・借入先金融機関の追加による融資比率の分散化
- ・タームローンEとの返済期限の統一による業務効率化

(3) リファイナンス前後のアロケーション

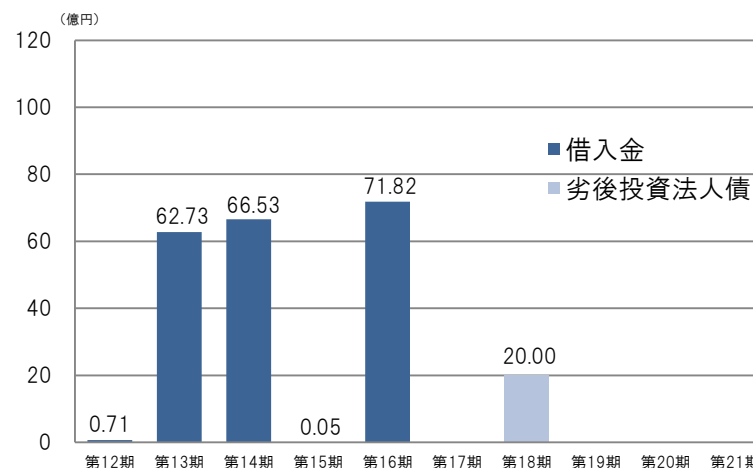


(4) リファイナンスに伴う手数料(融資関連費用)の削減

	第11期	第12期予想	増減
融資関連費用(千円)	106,412	92,852	△13,560

⇒ 1口あたり分配金約125円増額効果

(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

コスト削減

- ✓ 維持管理費の見直し
定期清掃、植栽管理、費用の見直し、共用部LED照明の導入検討、間引き点灯の実施
- ✓ 敷地外駐車場解約による経費削減
プロシード調布
駐車場8台の解約により月額238,000円のランニングコストの削減
- ✓ プロシードTX六町のゴミBOX設置によるゴミ回収費用の削減



収益性向上

- ✓ PM会社との連携強化
週単位で各空室毎にリーシング計画を協議・調整、空室期間の短縮化
- ✓ リノベーションによる物件価値の向上
周辺ニーズの検証
用途・区画変更の検討
(プロシード浦安、プロシード船橋宮本)
- ✓ 入居者満足度からなる稼働率の維持～向上
築年数の経過した物件の共有設備の充実
- ✓ プロシード篠崎2のテナント入居決定

■ 今後の運用のポイント

■ 内部成長戦略

- ✓ 店舗事務所区画テナント退去後の住戸への用途変更
プロシード浦安、プロシード船橋宮本
- ✓ 賃貸条件の適時の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
- ✓ 費用削減- 定期保守費用の最適化(植栽管理コストの見直し)

■ 財務戦略

- ✓ 平成23年5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23年11月のリファイナンスに向けた折衝

(4) 参考資料

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第11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)	1,299,478	191,481	42,952	1,533,950
賃料収入(千円)	1,235,383	185,946	39,371	1,460,730
その他収入(千円)	64,076	5,528	3,579	73,219
(B)賃貸事業費用(千円)	296,327	50,580	10,735	357,679
賃借料(千円)	33,817	1,200	0	35,019
物件管理委託費(千円)	42,420	4,807	1,876	49,128
公租公課(千円)	67,988	19,864	2,361	90,235
水道光熱費(千円)	21,945	2,028	711	24,711
修繕費(千円)	29,050	5,105	1,162	35,348
定期保守代金(千円)	44,658	6,256	2,276	53,207
保険料(千円)	7,005	1,328	221	8,588
仲介手数料及び広告費(千円)	12,181	2,955	537	15,684
信託報酬(千円)	20,955	6,575	1,150	28,685
その他賃貸事業費用	16,172	426	431	17,071
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B) (千円)	1,003,121	140,894	32,216	1,176,271
(D)減価償却(千円)	239,622	40,954	10,968	291,584
(E)賃貸事業損益 (C) - (D) (千円)	763,468	99,934	21,245	884,686
(F)資本的支出(千円)	93,986	2,956	0	96,960
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	909,118	137,937	32,216	1,079,310
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	6.1	6.5	7.3	6.1
稼働率(%)	96.23	96.42	96.86	96.28

(注1) 費用「(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	25,646	12,231	13,832	292,963	29,035	20,771	17,183	17,476	19,318
(B)賃貸事業費用	5,714	1,262	1,278	81,891	6,337	4,763	5,349	4,922	3,889
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	19,931	10,968	12,554	211,071	22,697	16,007	11,834	12,554	15,429
(D)減価償却費	3,470	1,916	2,515	93,153	8,668	5,604	4,872	4,748	5,304
(E)賃貸事業損益 (C)-(D)	16,461	9,052	10,039	117,918	14,028	10,403	6,961	7,805	10,124
(F)基本的支出	-	-	-	-	8,609	-	-	-	-
(G)NCF=(C)-(F)	19,931	10,968	12,554	211,071	14,087	16,007	11,834	12,554	15,429
年換算NOI利回り	4.3%	4.7%	5.5%	8.2%	5.0%	6.0%	5.9%	5.5%	7.4%
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4月30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) (11期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (11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	1,044,000	1,086,026	3,322.17	3,258.09	50	41	98.07%	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	681,100	625,587	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	619,100	663,133	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00%	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	482,700	565,559	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	631,800	604,927	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00%	14.3	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	1.10	417,500	453,966	1,685.73	1,643.93	33	1	97.52%	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	272,500	346,073	1,045.28	866.00	16	7	82.85%	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	259,100	276,204	1,344.74	1,313.56	43	10	97.68%	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.82	276,300	321,254	1,218.56	1,096.52	20	7	89.98%	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	240,600	297,125	963.00	906.00	34	3	94.08%	12.5	平成1年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.75	252,300	290,025	838.95	756.98	26	6	90.23%	16.7	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.58	228,000	222,458	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	177,000	206,414	648.11	606.11	30	14	93.52%	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	192,000	230,560	479.52	459.54	24	1	95.83%	13.2	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.44	189,000	181,889	860.55	860.55	15	10	100.00%	15.8	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.23	87,210	87,379	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	805,500	935,008	890.22	849.62	40	6	95.44%	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	384,300	503,782	527.88	486.10	26	0	92.09%	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	432,000	486,432	1,786.58	1,721.10	21	8	96.33%	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	499,472	1,629.07	1,389.74	27	9	85.31%	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	374,000	393,808	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	337,000	349,051	1,605.12	1,538.24	24	31	95.83%	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	663,500	788,999	808.65	766.09	37	2	94.74%	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	679,500	776,804	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	338,500	342,245	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	484,551	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	472,632	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	415,700	460,734	702.54	702.54	27	5	100.00%	13.3	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	4.01	1,341,000	1,526,927	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	607,000	664,633	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4月30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) (11期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (11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	374,336	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	220,700	271,595	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	805,085	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	295,332	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	237,000	307,666	587.13	587.13	29	0	100.00%	13.0	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.47	893,000	1,016,119	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	484,000	559,307	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	277,117	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	693,815	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	269,700	311,254	602.39	560.27	25	3	93.01%	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	5,646,000	4,865,206	19,890.60	19,455.14	291	146	97.81%	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	456,200	467,181	764.48	738.15	26	0	96.56%	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	138,000	172,427	518.31	470.62	20	2	90.80%	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	1,089,000	1,203,867	3,061.94	2,832.75	54	35	92.51%	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	233,000	287,452	483.43	450.09	29	0	93.10%	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	257,000	310,187	449.96	449.96	28	0	100.00%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.25	438,000	556,505	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	644,000	756,898	1,279.93	1,047.11	44	5	81.81%	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	550,000	712,375	1,391.55	1,303.52	47	0	93.67%	11.9	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.86	317,000	335,002	659.68	631.37	24	3	95.71%	12.9	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.39	494,000	556,970	996.44	971.46	40	0	97.49%	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	973,379	1,630.24	1,567.56	104	2	96.16%	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	457,000	632,294	1,246.48	1,215.07	77	0	97.48%	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	299,000	379,650	855.00	803.70	50	4	94.00%	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	253,069	741.24	741.24	29	7	100.00%	19.4	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	2.38	919,000	950,504	2,134.07	1,886.66	35	13	88.41%	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	552,000	573,998	1,149.95	1,093.95	38	6	95.13%	12.7	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.42	31,185,810	34,042,277	79,368.31	76,375.35	2,239	472	96.23%		

ポートフォリオ一覧③(平成23年4月30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) (11期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (11期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
G-1	プロシード本通	北海道	386,000	1.01	429,200	390,892	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	261,400	254,024	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	223,800	225,616	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	185,700	146,043	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	111,700	86,411	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	89,012	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	84,999	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	380,000	384,192	1,101.56	1,101.56	44	6	100.00%	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.54	201,000	216,399	1,140.00	1,140.00	16	16	100.00%	2.3	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.39	218,000	155,562	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	198,800	269,446	620.22	505.56	10	8	81.51%	12.2	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.14	52,400	61,840	296.61	258.21	9	4	87.05%	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	745,900	794,668	1,958.44	1,659.65	77	11	84.74%	5.6	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.81	285,600	315,327	922.40	797.93	30	4	86.51%	10.4	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	1.18	361,000	473,397	1,312.29	1,262.71	46	10	96.22%	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	283,000	485,516	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	4,108,800	4,433,351	18,011.97	17,366.35	541	161	96.42%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.20	83,300	113,246	695.06	654.56	17	8	94.17%	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	369,000	389,623	1,223.83	1,192.87	36	7	97.47%	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	403,000	439,037	1,381.34	1,349.09	36	25	97.67%	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.29	855,300	941,907	3,300.23	3,196.52	89	40	96.86%		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.00	36,149,910	39,417,536	100,680.51	96,938.22	2,869	673	96.28%	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23年4月30日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「竣工年月日」には、不動産登記簿謄本に記載された年月日を記載しています。

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

(注8) (C-44)プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMLを2棟それぞれについて記載しています。

(注9) 新たに取得した(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トワ、(R-3)プロシード水戸2を除く、73物件77棟のポートフォリオPMLが7.1%となっております。

(注10) 全物件において、地震保険に加入しております。

(5)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
- スタートアセットマネジメント投信株式会社をスタートアセットマネジメント株式会社に商号変更

■ 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

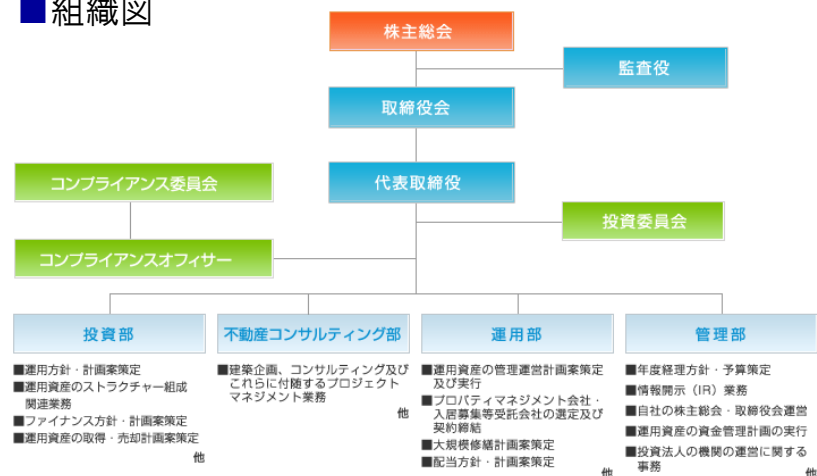
■ 事業内容 投資運用業、不動産コンサルティング業

■ 資本金 1億5,000万円

■ 株主

- スタートアメニティー株式会社 (66.7%)
- スタート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。