

平成 21年 12月 16日

# スタートプロシード投資法人 (8979)

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第8期(平成21年5月～平成21年10月)決算説明資料

スタートアセットマネジメント投信株式会社

関東財務局長(金商)第343号 社団法人 投資信託協会加入



ご照会先:

東京都中央区日本橋三丁目3番11号

TEL 03-6202-0856

<http://www.sp-inv.co.jp/>

- 第8期ハイライト
  - 第8期ハイライト .....3
- 第8期決算内容
  - 第8期決算サマリー .....5
  - 第8期決算サマリー .....6
  - 損益計算書 .....7
  - 貸借対照表 .....8
  - 投資主資本等変動計算書/金銭の分配に係る計算書/CF計算書 ...9
  - 主要な経営指標 .....10
  - 運用資産の稼働率・設定賃料の推移 .....11
  - 投資口価格の推移 .....12
  - 投資主の状況 .....13
- 第8期ポートフォリオ概要
  - ポートフォリオデータ .....15
  - 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築 .....16
  - ポートフォリオマップ(平成21年10月31日現在) .....17
  - ポートフォリオ一覧 (首都圏55物件) .....18
  - ポートフォリオ一覧 (首都圏55物件) .....19
  - ポートフォリオ一覧 (政令指定・地方主要18物件) .....20
  - 第8期の賃貸借契約更新及び新規賃料設定 .....21
  - 第8期のNOI実績のまとめ .....22
- 今後の運用方針
  - 第9期以後の運用のポイント .....24
  - 第9期以後の運用のポイント .....25
  - 第9・10期の運用状況の予想 .....26
  - 財務戦略及びリファイナンスの状況 .....27
  - 取得予定資産の概要 .....28
  - ポートフォリオデータ(取得予定資産取得後) .....29
  - ポートフォリオマップ(取得予定資産取得後) .....30
  - 外部成長の過程 .....31

## 参考資料 ~ 第8期運用実績 ~

- 運用資産の分析(エリア別) .....33
- 運用資産のNOIに基づいたポートフォリオの分散状況 .....34
- 地域別ポートフォリオ毎の収益状況 .....35
- 各物件の収益状況 ~ .....36

# 第8期ハイライト

### 第8期決算

- ◆ 営業収益 1,466 百万円
- 営業利益 735 百万円
- 当期純利益 465 百万円
- ◆ 一口当り分配金 4,307 円 (予想比 + 7 円)

### 財務活動

- ◆ 平成21年5月1日に27億円のリファイナンス
- ◆ 平成21年10月30日に第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)(以下、「劣後投資法人債」)をスタートコーポレーション株式会社を割当先として発行し、20億円を調達
- ◆ 第9期のリファイナンスのための交渉・準備(詳細は、27ページをご参照ください。)

### 内部成長

- ◆ 期末時点の総賃貸可能面積稼働率 96.64 %  
    第8期中平均稼働率 96.16 % は、第7期中平均 96.70 %と同水準を維持
- ◆ ポートフォリオNOI利回り(対期末鑑定) 6.4 %  
    第7期末 6.4 % と同水準

# 第8期決算内容

## 期初予想と実績の比較

	第8期予想 (平成21年6月12日発表)	第8期実績	増減	
営業収益	1,471百万円	1,466百万円	5百万円	( 0.3%)
営業利益	738百万円	735百万円	3百万円	( 0.4%)
経常利益	465百万円	466百万円	1百万円	(0.2%)
当期純利益	464百万円	465百万円	1百万円	(0.2%)
1口当たり分配金	4,300円	4,307円	7円	(0.2%)

(注1) 表中および欄外の「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%表示は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。

### 第8期末保有資産の概要

取得価格合計 36,428百万円

物件数 73棟

総賃貸可能面積 96,002.61㎡

総賃貸可能戸数 2,758室

総賃貸可能駐車場台数 629台

稼働率(第8期末時点) 96.64%

## 第8期決算サマリー

### 前期および第8期実績の比較

	第7期 (181日間)	第8期 (184日間)	増減	
営業収益	1,489百万円	1,466百万円	23百万円	( 1.6%)
営業利益	720百万円	735百万円	14百万円	(2.0%)
経常利益	462百万円	466百万円	3百万円	(0.8%)
当期純利益	461百万円	465百万円	3百万円	(0.9%)
1口当り分配金	4,270円	4,307円	37円	(0.9%)
総資産額	40,262百万円	42,245百万円	1,983百万円	( - )
有利子負債総額	20,290百万円	22,290百万円	2,000百万円	( - )
純資産額	19,172百万円	19,176百万円	3百万円	( - )
期末投資口価格	69,000円	93,000円	24,000円	(34.8%)
発行済投資口数	107,977口	107,977口	-	( - )
期末時株式時価総額	7,450百万円	10,041百万円	2,591百万円	(34.8%)
分配金総額	461百万円	465百万円	3百万円	(0.9%)

(注1) 表中および欄外の「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%表示は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。

# 損益計算書(第8期)

科 目	期 別	前 期	当 期	増減
		自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
営業収益				
賃貸事業収入		1,489,437	1,466,032	23,405
賃貸収益合計		1,489,437	1,466,032	23,405
営業費用				
賃貸事業費用		594,621	572,220	22,401
資産運用報酬		89,697	85,472	4,225
資産保管手数料		6,974	6,990	16
一般事務委託手数料		23,111	20,509	2,602
役員報酬		2,400	2,400	-
その他営業費用		51,841	43,303	8,538
営業費用合計		768,646	730,895	37,751
営業利益		720,791	735,136	14,345
営業外収益				
受取利息		1,057	306	751
未払分分配金戻入		-	708	708
営業外収益合計		1,057	1,014	43
営業外費用				
支払利息		161,642	150,005	11,637
投資法人債利息		-	162	162
投資法人債発行費償却		-	264	264
融資関連費用		70,659	95,361	24,702
投資口交付費償却		10,950	8,012	2,938
その他		16,436	16,314	122
営業外費用合計		259,689	270,120	10,431
経常利益		462,159	466,029	3,870
税引前当期純利益		462,159	466,029	3,870
法人税、住民税及び事業税		1,058	983	75
法人税等調整額		22	3	25
法人税等合計		1,036	987	49
当期純利益		461,122	465,042	3,920
前期繰越利益		8	69	61
当期末処理分利益又は当期末処理損失		461,131	465,111	3,980

## 「賃貸事業収入」

	単位(千円)		
	第7期(H21.4)	第8期(H21.10)	増減
賃貸事業収入			
賃賃料	1,305,338	1,293,848	11,490
共益費	57,649	56,941	708
駐車場収入	43,458	42,130	1,328
付帯収入	1,991	2,276	285
その他賃料収入	81,000	70,836	10,164
不動産賃貸事業収益合計	1,489,437	1,466,032	23,405



	単位(千円)		
	第7期(H21.4)	第8期(H21.10)	増減
その他賃料収入内訳			
礼金	28,588	24,007	4,581
原状回復費収入	10,591	8,396	2,195
保険金収入	757	5,874	5,117
更新料	27,973	14,299	13,674
その他	3,246	8,916	5,670
施設使用料	2,430	2,383	47
水道光熱費収入	7,412	6,958	454
合計	81,000	70,836	10,164

## 「賃貸事業費用」

	単位(千円)		
	第7期(H21.4)	第8期(H21.10)	増減
賃貸事業費用			
賃借料(注1)	34,857	34,857	0
管理業務費	90,540	98,854	8,314
修繕費	30,552	31,698	1,146
公租公課	84,288	59,681	24,607
信託報酬	27,635	27,635	0
水道光熱費	23,917	21,099	2,818
損害保険料	9,094	9,048	46
減価償却費	261,875	264,008	2,133
その他賃貸事業費用	31,859	25,338	6,521
不動産賃貸事業費用合計	594,621	572,220	22,401

(注1)「賃借料」には、平成19年11月に独立行政法人都市再生機構より取得した定期借地物件である、(C-41)プロシード西新井の地代が計上されています。

## 「支払利息」

	単位(千円)				
	借入元本	項目	第7期	第8期	増減
平成21年5月借入	2,700,000	支払利息	20,979	24,290	3,311
		日数	181日	184日	3日
		平均利率	1.56692%	1.78463%	0.21771P
平成20年12月借入	3,920,000	支払利息	34,753	31,487	3,265
		日数	181日	184日	3日
		平均利率	1.78781%	1.59342%	0.19439P
平成20年11月借入(注1)	4,880,000	支払利息	42,224	39,174	3,050
		日数	181日	184日	3日
		平均利率	1.74485%	1.59241%	0.15243P
平成19年11月借入	8,790,000	支払利息	63,686	55,052	8,633
		日数	181日	184日	3日
		平均利率	1.46107%	1.24241%	0.21865P
合計	20,290,000	支払利息	161,642	150,005	11,637
		平均利率	1.60653%	1.46656%	0.13997P

(注1)平均利率は、期中金利を加重平均した値を年利換算し、少数点第6位を四捨五入して記載しています。

## 「融資関連費用」

第8期中には、平成21年5月1日付で2,700百万円のリファイナンスを行いました。従来に比べて、借入期間が短縮されたため、アップフロントフィーの償却額が大きくなったことにより、「融資関連費用」が増加しています。



## 貸借対照表(第8期)

科 目	期 別	前 期	当 期	増 減	科 目	期 別	前 期	当 期	増 減
		(平成21年4月 30日現在)	(平成21年 10月 31日現在)				(平成21年4月 30日現在)	(平成21年10月 31日現在)	
		金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)			金額(千円)	金額(千円)	金額(千円)
資産の部					負債の部				
流動資産					流動負債				
現金及び預金		513,017	2,773,385	2,260,368	短期借入金		8,800,000	11,500,000	2,700,000
信託現金及び信託預金		1,022,729	1,033,216	10,487	一年以内返済予定長期借入金		2,700,000	-	2,700,000
営業未収入金		17,221	21,870	4,649	営業未払金		25,423	25,461	38
前払費用		138,520	48,685	89,835	未払金		297,078	298,046	968
繰延税金資産		22	18	4	未払費用		66,859	52,863	13,996
未収消費税等		-	-	-	未払法人税等		846	922	76
その他流動資産		1,145	591	554	未払消費税等		1,713	2,723	1,010
流動資産合計		1,692,655	3,877,767	2,185,112	前受金		791	751	40
固定資産					デリバティブ債務		-	-	-
有形固定資産					その他		73	97	24
信託建物		18,727,542	18,772,465	44,923	流動負債合計		11,892,787	11,880,864	11,923
減価償却累計額		984,504	1,223,337	2,207,841	固定負債				
信託建物		17,743,037	17,549,128	193,909	長期借入金		8,790,000	8,790,000	-
信託構築物		756,975	757,185	210	投資法人債		-	2,000,000	2,000,000
減価償却累計額		74,197	96,681	170,878	信託預り敷金保証金		407,693	399,056	8,637
信託構築物		682,778	660,504	22,274	長期未払金		-	-	-
信託工具、器具及び備品		35,083	50,415	15,332	固定負債合計		9,197,693	11,189,056	1,991,363
減価償却累計額		3,993	6,684	10,677	負債合計		21,090,480	23,069,920	1,979,440
信託工具、器具及び備品		31,089	43,730	12,641	純資産の部				
信託土地		19,654,483	19,654,483	-	投資主資本				
有形固定資産合計		38,111,389	37,907,845	203,544	出資総額		18,710,915	18,710,915	-
投資その他の資産					剰余金				
差入敷金保証金		10,000	10,000	-	当期未処分利益		461,131	465,111	3,980
信託差入敷金保証金		403,365	410,220	6,855	剰余金合計		461,131	465,111	3,980
長期前払費用		27,585	14,362	13,223	投資主資本合計		19,172,046	19,176,026	3,980
その他		1,378	2,014	636	評価・換算差額等				
投資その他の資産合計		442,329	436,596	5,733	繰延ヘッジ損益		-	-	-
固定資産合計		38,553,718	38,344,442	209,276	評価・換算差額等合計		-	-	-
繰延資産					純資産合計		19,172,046	19,176,026	3,980
投資法人債発行費		-	15,597	15,597	負債・純資産合計		40,262,526	42,245,947	1,983,421
投資口交付費		16,152	8,139	8,013					
繰延資産計		16,152	23,736	7,584					
資産合計		40,262,526	42,245,947	1,983,421					

平成21年10月30日に劣後投資法人債20億円を発行したため、「流動資産」と「固定負債」がそれぞれ増加しています。

# 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

## 投資主資本変動計算書

科目	期別	前期	当期
		自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
		金額(千円)	金額(千円)
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			
当期末処理利益又は当期末処理損失			
前期末残高		533,738	461,131
当期変動額		533,730	461,061
剰余金の配当		461,122	465,042
当期純利益			
当期変動額合計		72,607	3,980
当期末残高		461,131	465,111
剰余金合計			
前期末残高		533,738	461,131
当期変動額		533,730	461,061
剰余金の配当		461,122	465,042
当期純利益			
当期変動額合計		72,607	3,980
当期末残高		461,131	465,111
投資主資本合計			
前期末残高		19,244,653	19,172,046
当期変動額			
剰余金の配当		533,730	461,061
当期純利益		461,122	465,042
当期変動額合計		72,607	3,980
当期末残高		19,172,046	19,176,026
評価・換算差額等			
繰延ヘッジ損益			
前期末残高		450	-
当期変動額			
投資主資本以外の項目の当期変動額		450	-
当期変動額合計		450	-
当期末残高		-	-
純資産合計			
前期末残高		19,244,203	19,172,046
当期変動額			
剰余金の配当		533,730	461,061
当期純利益		461,122	465,042
投資主資本以外の項目の当期変動額		450	-
当期変動額合計		72,157	3,980
当期末残高		19,172,046	19,176,026

## 金銭の分配に係る計算書

科目	期別	前期	当期
		自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
		金額(円)	金額(円)
当期末処分利益		461,131,202	465,111,986
分配金の額		461,061,790	465,056,939
(投資口1口当たり分配金の額)		(4,270)	(4,307)
次期繰越利益		69,412	55,047

## キャッシュ・フロー計算書

科目	期別	前期	当期
		自平成20年11月1日 至平成21年4月30日	自平成21年5月1日 至平成21年10月31日
		金額(千円)	金額(千円)
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		462,159	466,029
減価償却費		261,875	264,008
投資法人債発行費		-	264
投資口交付費償却		10,950	8,012
受取利息		1,057	306
支払利息		161,642	150,167
営業未収入金の増減額		7,406	4,649
前払費用の増減額		90,676	89,835
未払消費税等の増減額		2,724	1,009
営業未払金の増減額		11,574	38
未払金の増減額		42,502	1,458
長期未払金の増減額		200,000	-
長期前払費用の増減額		2,224	13,222
その他		163	537
小計		650,901	989,629
利息の受取額		1,057	306
利息の支払額		180,634	164,164
法人税等の支払額		528	907
営業活動によるキャッシュ・フロー		470,796	824,862
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		99,991	60,464
差入敷金保証金の差入による支出		-	6,854
信託預り敷金保証金の収入		49,301	33,129
信託預り敷金保証金の支出		43,426	41,766
投資その他の資産の増減額		636	636
投資活動によるキャッシュ・フロー		94,753	76,592
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		8,800,000	2,700,000
長期借入金の返済による収入		8,800,000	2,700,000
投資法人債の発行による収入		-	2,000,000
投資法人債発行の支出		-	15,861
分配金の支払額		530,316	461,552
財務活動によるキャッシュ・フロー		530,316	1,522,585
現金及び現金同等物の増減額		154,273	2,270,855
現金及び現金同等物の期首残高		1,690,020	1,535,746
現金及び現金同等物の期末残高		1,535,746	3,806,602

# 主要な経営指標

		前期 (平成21年 4月30日現在)	当期 (平成21年10月31日現在)
総資産額	百万円	40,262	42,245
純資産額	百万円	19,172	19,176
出資総額	百万円	18,710	18,710
発行済投資口数	口	107,977	107,977
1口当たり純資産額	円	177,557	177,593
1口当たり当期純利益金額	百万円	4,270	4,306
分配総額	百万円	461	465
1口当たり分配金額	円	4,270	4,307
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,270)	(4,307)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)
総資産経常利益率	%	1.1(2.3)	1.1(2.2)
自己資本利益率	%	2.4(4.8)	2.4(4.8)
自己資本比率	%	47.6	45.4
配当性向	%	99.9	100.0

## 【その他参考情報】

取得物件数	件	73	73
総賃貸可能戸数	戸	2,756	2,758
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	96,002.61	96,002.61
期末稼働率	%	95.75	96.64
当期減価償却費	百万円	261	264
当期資本的支出額	百万円	99	60
賃貸NOI(Net Operating Income)	百万円	1,156	1,157
1口当たりFFO(Funds from Operation)	円	6,695	6,828
FFO倍率	倍	5.1	6.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	5.5	5.9
金利償却前当期純利益	百万円	884	879
支払利息	百万円	161	150
有利子負債総額	百万円	20,290	20,290
期末総資産有利子負債比率	%	50.4	52.8
当期運用日数	日	181	184

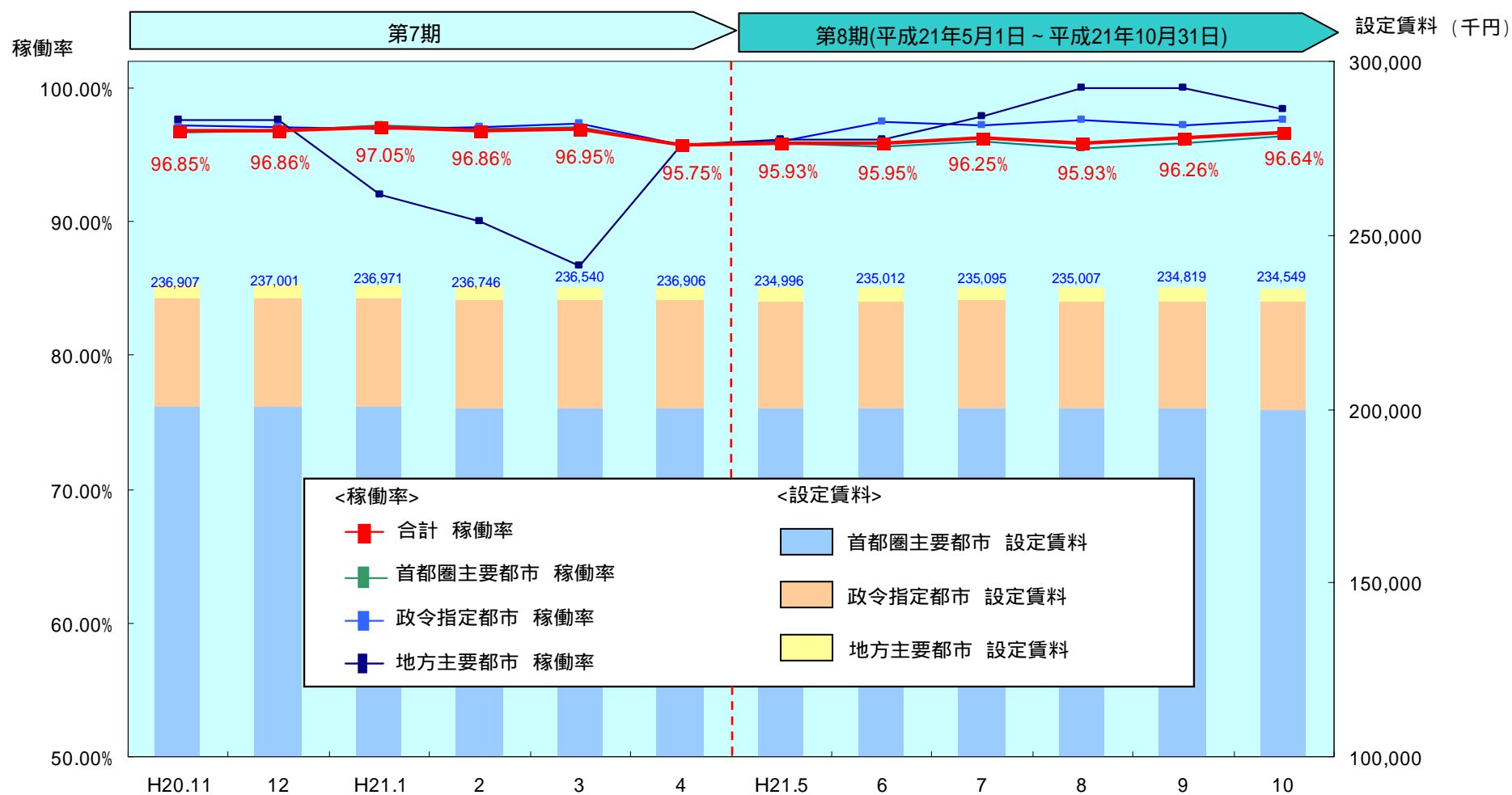
(注1)金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して表示しておりますが、「期末稼働率」に限り、小数点第3位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(注2)記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を( )内に併記しております。

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
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益 - 賃貸事業費用) + 当期減価償却費
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
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費) / 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
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3)総賃貸可能戸数は、住宅、事務所および店舗の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、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おります。前期において、プロシード西新井における事務所部分について1室を3室に分割したため、戸数が増えています。

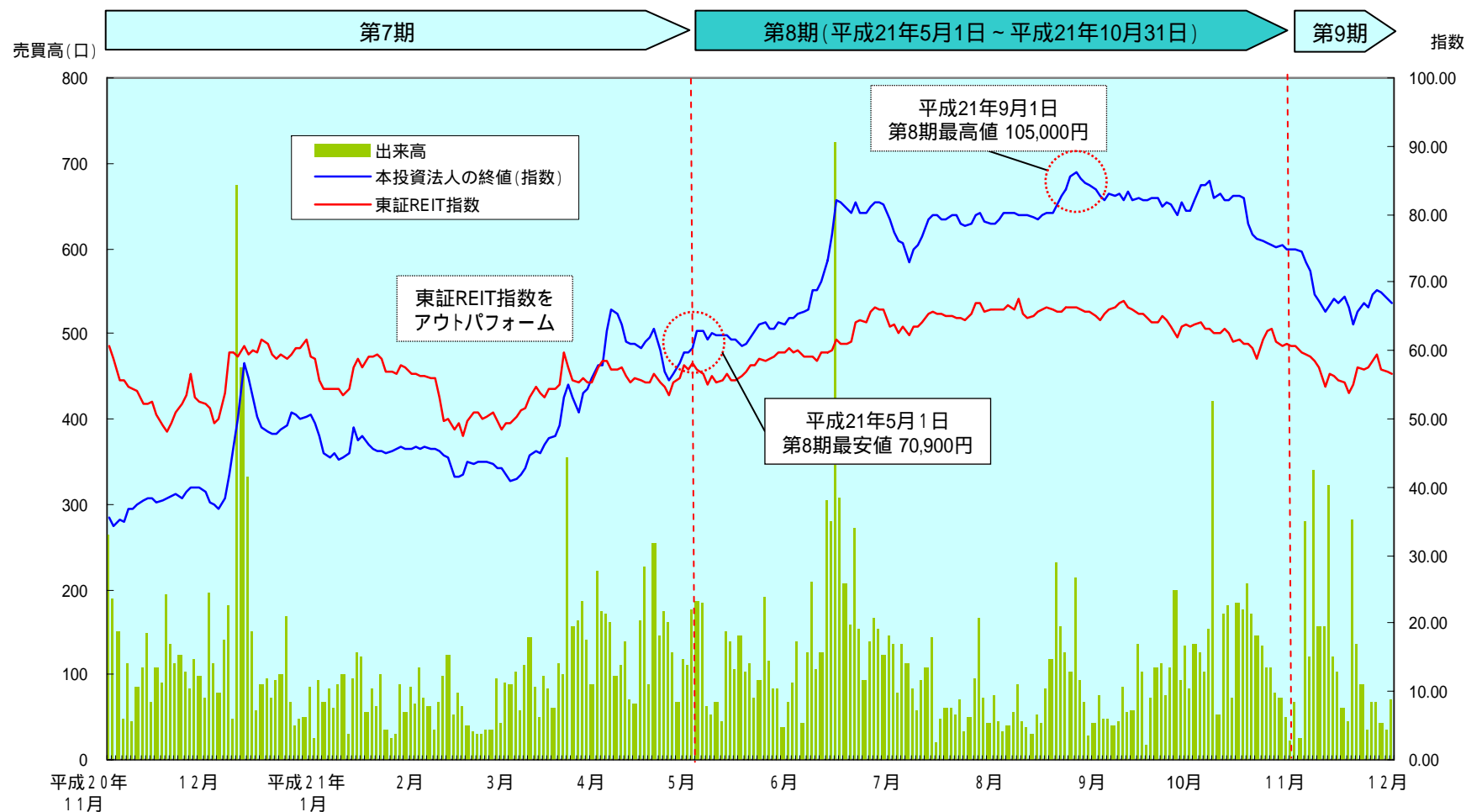
## 運用資産の稼働率・設定賃料の推移 (第7期～第8期)



(注1)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入しています。  
 (注2)「設定賃料」は、月末時点のポートフォリオ全物件の設定賃料合計を、四捨五入して千円台で表示しています。

第8期中のポートフォリオ全体の稼働率は96%前後で推移しました。  
 第8期中のポートフォリオ全体の設定賃料は、上掲グラフの通り、ほぼ同水準で推移。

# 投資口価格の推移



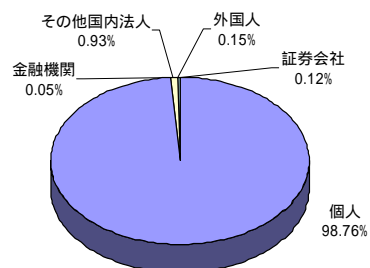
(注)本グラフでは、本投資法人第6期期初(平成20年5月1日)の投資口価格終値122,000円および同日付東証リート指数1515.03を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成21年12月10日まで併示されています。

第8期中における投資口価格の終値ベース最高値は、105,000円(H21/9/1)、最安値は、70,900円(H21/5/1)。サブプライム問題以後の金融収縮・信用不安によるREIT各社のリファイナンスに対する懸念が影響し、本投資法人含めてJ-REIT銘柄の投資口価格が大幅に値下がりしたが、政府系金融機関の融資幅拡大等によりその懸念が減退し、投資口価格は回復基調にあります。

# 投資主の状況(平成21年10月31日現在)

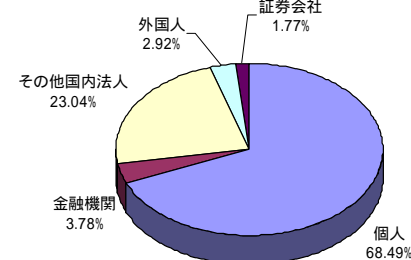
## 第8期末の投資主および投資口の構成

**投資主数**  
12,722名 (前期比259名減少)



個人投資主 (12,564名)

**投資口数**  
107,977口 (対前期比増減無し)



個人投資主 (73,957口)

## 第8期末の主要投資主(平成21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)
1 スターツコーポレーション株式会社	21,451	19.86
2 株式会社南日本銀行	2,295	2.12
3 BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
4 BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	1,087	1.00
5 CLEARSTREAM BANKING S. A.	892	0.82
6 前川 邦彦	823	0.76
7 マネックス証券株式会社	754	0.69
8 野村證券株式会社	651	0.60
9 株式会社北陸銀行	465	0.43
10 FGCS N. V. RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	438	0.40
11 井口 一弘	400	0.37
12 宮田 重明	384	0.35
13 佐藤 賢一	377	0.34
14 高田 恵子	370	0.34
15 金沢 賢一郎	338	0.31
16 高田 治	310	0.28
17 中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
18 日本証券金融株式会社	292	0.27
19 松本 純治	281	0.26
20 カブドットコム証券株式会社	277	0.25
合計	33,598	31.11

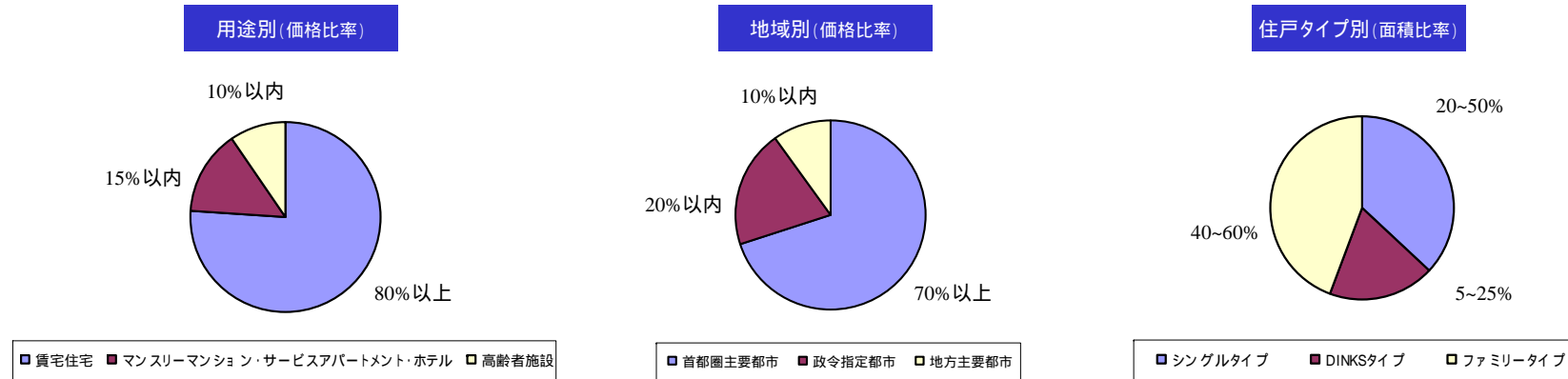
## (参考) 第7期末の主要投資主(平成21年4月30日現在)

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(%) (注1)
1 スターツコーポレーション株式会社	21,451	19.86
2 株式会社南日本銀行	2,295	2.12
3 BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
4 前川 邦彦	823	0.76
5 BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	778	0.72
6 マネックス証券株式会社	724	0.67
7 株式会社北陸銀行	545	0.50
8 HSBC BANK PLC-CLIENTS NONTAX TREATY	447	0.41
9 井口 一弘	400	0.37
10 宮田 重明	380	0.35
11 佐藤 賢一	377	0.34
12 高田 恵子	370	0.34
13 J. P. MORGAN CLEARING CORP-SEC	360	0.33
14 深代 勝美	353	0.32
15 金沢 賢一郎	338	0.31
16 高田 治	310	0.28
17 日本証券金融株式会社	306	0.28
18 小川 雅夫	300	0.27
18 中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
20 松本 純治	280	0.25
合計	32,550	30.05

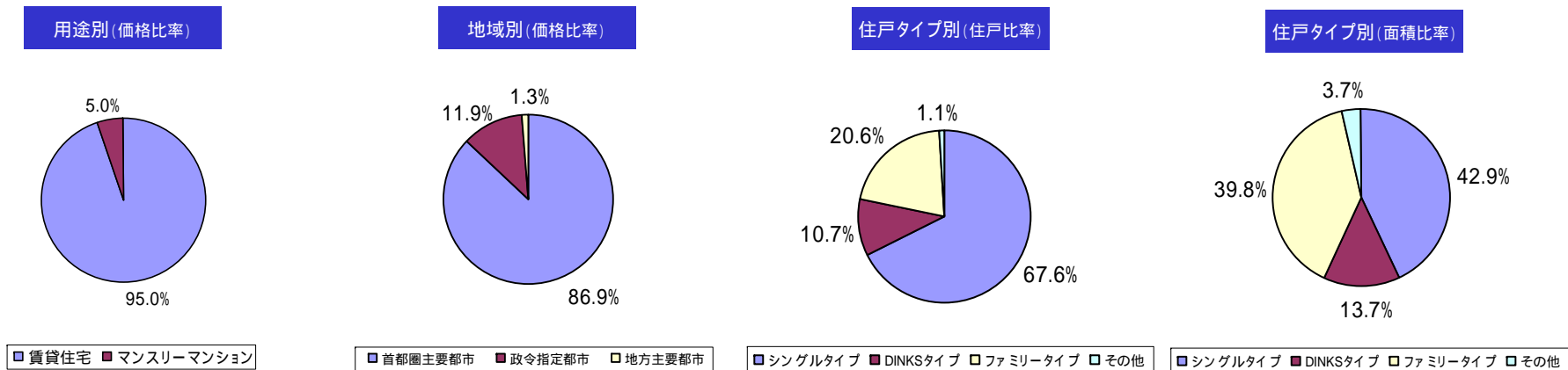
(注1) 発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を切捨てて表示しております。

## 第8期ポートフォリオ概要

## 目標ポートフォリオ比率



## 第8期末資産 ポートフォリオ 取得価格 36,428百万円 (73物件)





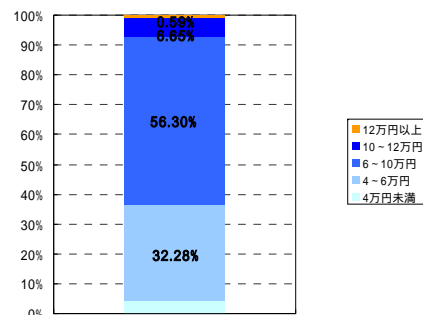
# 様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

## 本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

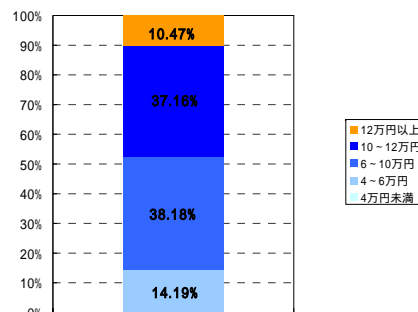
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えています。**

## 本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯

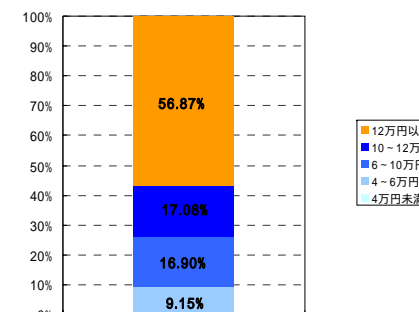
シングルタイプ 1,865 戸



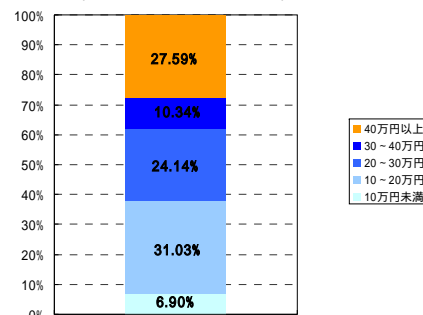
DINKSタイプ 296 戸



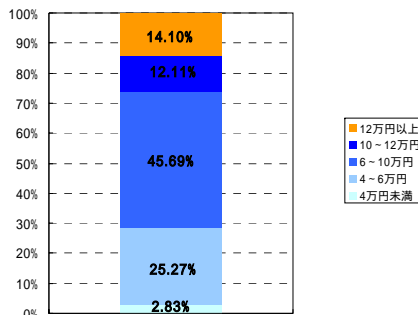
ファミリータイプ 568 戸



その他(店舗テナントなど) 29 戸



合計 2,758 戸



住戸タイプ別平均賃料

タイプ	平均賃料		増減額	増減
	第7期末	第8期末		
シングルタイプ	69,917円	69,424円	493円	0.7 %
DINKSタイプ	93,209円	93,877円	668円	0.7 %
ファミリータイプ	127,086円	127,256円	170円	0.1 %
その他(テナント)	403,914円	373,565円	30,349円	8.1 %
全体平均	87,473円	87,220円	253円	0.3 %

本投資法人が平成21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 56.30 %、DINKSタイプは 38.18 %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 56.87 %を占めています。ポートフォリオ合計としては、14.10 %の世帯が12万円以上の月額賃料となっています。

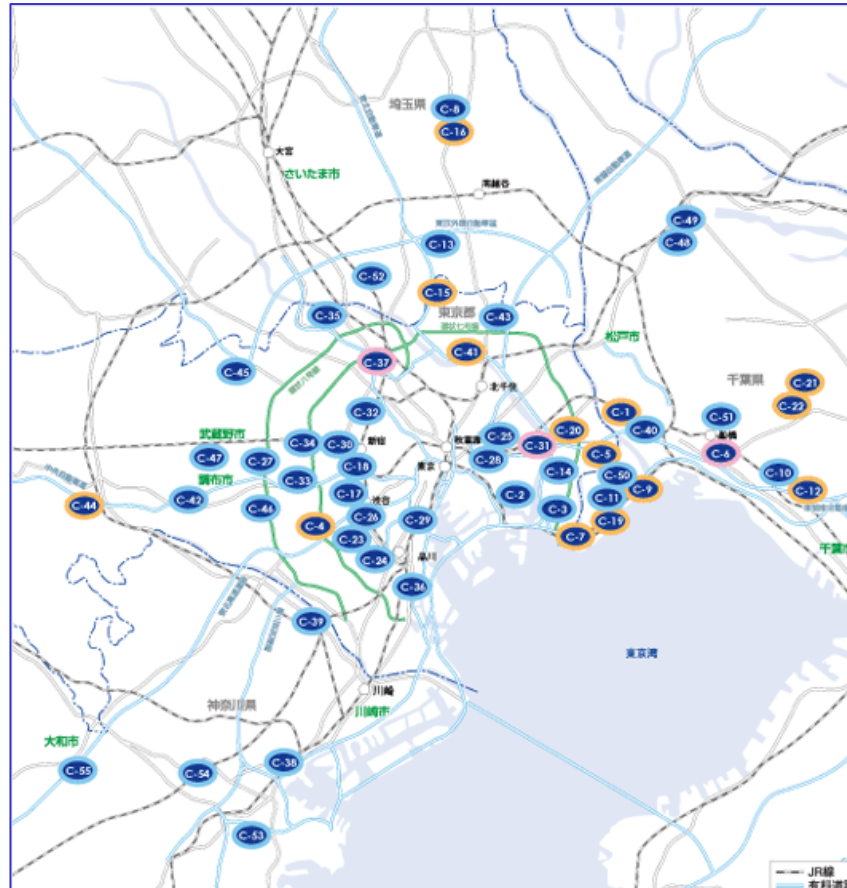
平均賃料<sup>(注1)</sup>は、シングルタイプ 69,424 円、DINKSタイプ 93,877 円、ファミリータイプ 127,256 円、その他<sup>(注2)</sup> 373,565 円となっており、全体の平均賃料は 87,220 円です。

(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8期最終日である平成21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)「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。

# ポートフォリオマップ 第8期末(平成21年10月31日現在)

## ■ 取得済資産 首都圏主要都市55物件



## ■ 取得済資産 政令指定都市・地方主要都市18物件



- |                 |                  |                |
|-----------------|------------------|----------------|
| G1 プロシード市川      | G20 プロシード新小岩     | G39 プロシード新丸子   |
| G2 プロシード東横町     | G21 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ | G40 プロシード本八幡   |
| G3 プロシード葛西      | G22 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ | G41 プロシード西新井   |
| G4 プロシード三軒高屋    | G23 プロシード都立大学    | G42 プロシード鎌倉    |
| G5 プロシード瑞江      | G24 プロシード都立大学2   | G43 プロシードTX六甲  |
| G6 プロシード船橋宮本    | G25 プロシード本所吾妻橋   | G44 プロシード中河原   |
| G7 プロシード南葛西     | G26 プロシード日暮実業台   | G45 プロシード大泉学園  |
| G8 プロシードせんげん台   | G27 プロシード杉並宮前    | G46 プロシード千歳鳥山  |
| G9 プロシード行徳      | G28 プロシード両国      | G47 プロシード三産    |
| G10 プロシード葛西本郷   | G29 プロシード三田      | G48 プロシード柏エースト |
| G11 プロシード南行徳    | G30 プロシード中野新橋    | G49 プロシード柏ノール  |
| G12 プロシード葛西本郷2  | G31 プロシード亀戸      | G50 プロシード行徳駅前  |
| G13 プロシード荒川口    | G32 プロシード高田馬場    | G51 プロシード船橋本町  |
| G14 プロシード船越     | G33 プロシード新富町寺    | G52 プロシード西川口   |
| G15 プロシード竹ノ塚    | G34 プロシード富門寺南    | G53 プロシード弘明寺   |
| G16 プロシードせんげん台2 | G35 プロシード蓮根      | G54 プロシード鶴ヶ峰   |
| G17 プロシード松涛     | G36 プロシード大井町     | G55 プロシード相模大塚  |
| G18 プロシード吾妻橋    | G37 プロシード十条      |                |
| G19 プロシード清久     | G38 プロシード白楽      |                |

# ポートフォリオ一覧 首都圏主要都市55物件 (平成21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 (%)	鑑定価格 (千円) (第8期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第8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	2.95	1,052,000	1,103,868	3,322.17	3,139.11	50	41	94.49%	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	1.78	673,300	638,126	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	1.89	640,200	677,697	1,243.80	1,196.42	57	0	96.19%	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	1.53	514,700	569,760	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00%	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.65	630,900	612,165	2,076.68	2,002.97	28	22	96.45%	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	1.15	421,100	423,094	1,673.19	1,444.06	31	1	86.31%	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	0.83	267,500	312,798	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00%	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	0.71	261,200	278,928	1,344.74	1,344.74	43	10	100.00%	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.87	278,300	324,292	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	0.77	255,700	301,620	963.00	877.20	34	3	91.09%	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	0.79	255,400	290,543	838.95	812.90	26	6	96.89%	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	0.61	231,200	224,823	1,104.84	1,104.84	22	10	100.00%	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	0.57	173,900	209,381	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	0.62	195,800	232,107	479.52	479.52	24	1	100.00%	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	0.47	185,800	172,167	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	0.24	89,900	88,723	695.81	695.81	12	4	100.00%	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松濤	東京都	937,400	2.57	836,700	945,418	890.22	829.30	40	6	93.16%	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	1.37	413,200	507,283	527.88	488.45	26	0	92.53%	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.18	439,600	490,324	1,786.58	1,599.78	21	8	89.54%	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	1.28	475,300	502,932	1,629.07	1,629.07	27	9	100.00%	19.2	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県	383,600	1.05	381,100	398,731	1,805.76	1,605.12	27	32	88.89%	9.6	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	千葉県	339,000	0.93	343,000	353,250	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	2.17	692,200	796,654	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	2.12	673,100	787,891	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	0.93	335,700	349,847	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	1.28	385,300	490,299	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	1.25	423,700	480,177	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	1.22	429,100	468,759	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	4.22	1,336,700	1,545,402	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	1.75	640,000	669,442	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

首都圏主要都市55物件(平成21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 (%)	鑑定価格 (千円) (第8期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第8期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.93	317,000	376,348	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	0.61	234,300	251,468	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	2.04	724,000	793,443	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	0.76	253,100	294,717	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	0.78	261,000	308,578	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	2.59	895,000	1,023,809	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	1.46	491,000	563,201	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	0.66	196,000	277,738	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	1.74	599,000	697,230	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	0.84	272,800	321,515	602.39	602.39	25	3	100.00%	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	14.20	5,593,000	5,144,131	19,890.60	19,154.09	291	146	96.30%	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	1.26	433,100	478,031	764.48	739.08	26	0	96.68%	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	0.43	134,900	171,680	518.31	518.31	20	2	100.00%	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	3.13	1,098,000	1,210,548	3,061.94	3,061.94	54	35	100.00%	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	0.74	223,500	289,772	483.43	483.43	29	0	100.00%	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.79	250,600	310,816	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	1.31	434,500	508,840	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	2.01	666,000	770,897	1,279.93	1,224.49	44	5	95.67%	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	1.89	606,000	727,416	1,391.55	1,330.95	47	0	95.65%	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	0.91	308,000	345,147	659.68	631.90	24	3	95.79%	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	1.46	496,800	567,629	996.44	946.71	40	0	95.01%	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	2.42	717,000	954,710	1,630.24	1,488.94	104	2	91.33%	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	1.52	466,000	611,924	1,246.48	1,119.04	77	0	89.78%	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	0.98	295,000	381,631	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	0.64	187,000	255,092	741.24	662.76	29	7	89.41%	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計			31,643,200	86.86	30,084,200	32,882,843	76,071.75	73,303.99	2,164	453	96.36%		

# ポートフォリオ一覧 政令指定・地方主要都市18物件 (平成21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 (%)	鑑定価格 (千円) (第8期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (第8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	1.06	427,500	395,035	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	0.64	269,200	237,141	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	0.56	227,100	230,363	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	0.41	213,500	149,718	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	0.23	122,400	88,384	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	福岡県	85,000	0.23	100,300	91,300	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	福岡県	81,300	0.22	89,700	86,892	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	1.11	393,300	398,810	1,101.56	1,029.95	44	6	93.50%	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.57	224,400	221,150	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	0.41	223,300	156,090	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	0.75	206,600	276,979	620.22	620.22	10	8	100.00%	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	0.15	53,600	62,494	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	2.18	753,000	821,103	1,958.44	1,784.51	77	11	91.12%	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	0.85	285,600	326,287	922.40	922.40	30	4	100.00%	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	1.25	418,800	487,642	1,312.29	1,254.12	46	10	95.57%	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	1.24	319,000	492,507	1,128.92	1,003.03	50	8	88.85%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.87	4,327,300	4,521,904	18,011.97	17,582.37	541	161	97.61%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.21	88,100	99,072	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	1.05	378,900	404,025	1,223.83	1,192.87	36	7	97.47%	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計			461,600	1.27	467,000	503,098	1,918.89	1,887.93	53	15	98.39%		
ポートフォリオ合計			36,428,500	100.00	34,878,500	37,907,845	96,002.61	92,774.29	2,758	629	96.64%	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、「パス・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、「パス・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21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。

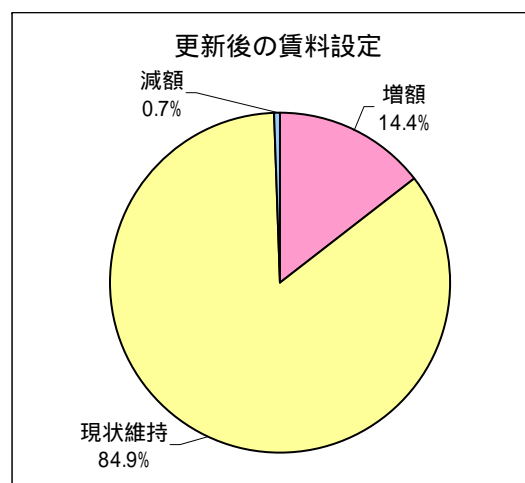
(注9) 73物件77棟のポートフォリオPMLは7.1%となっております。

(注10) 全物件において、地震保険に加入しております。

## 第8期の賃貸借契約更新及び新規賃料設定

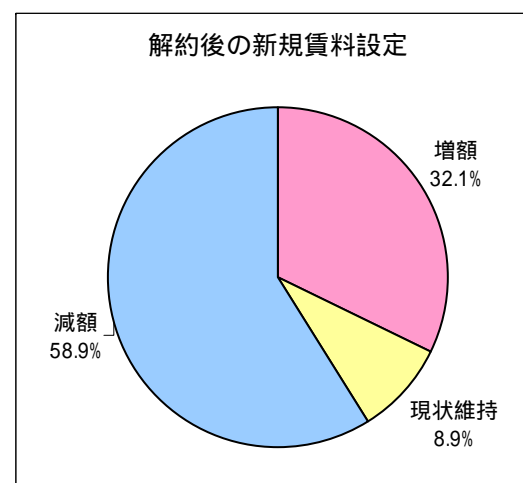
### 更新契約(継続)

	件数	増減額
増額	21件	39,400円
現状維持	124件	-
減額	1件	7,500円
合計	146件	31,900円



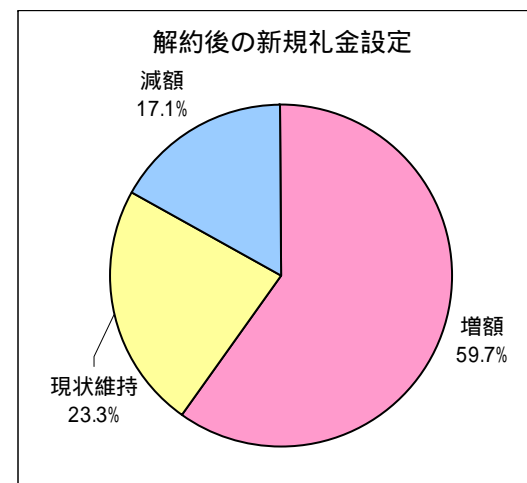
### 解約後の賃料設定(新規)

	件数	増減額
増額	61件	211,500円
現状維持	17件	-
減額	112件	740,000円
合計	190件	528,500円



### 解約後の礼金設定(新規)

	件数	増減額
増額	107件	13,529,000円
現状維持	30件	-
減額	53件	2,110,000円
合計	190件	11,419,000円



ポートフォリオ全体として、賃料設定はやや減少しましたが、新規契約の礼金設定により収益をカバーしました。

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、146件の更新契約のうち21件(14.4%)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。

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が可能となりました。

(注)「解約後の礼金設定(新規)」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。

## 第8期のNOI実績のまとめ

		首都圏主要都市	政令指定都市	地方主要都市	合計
物件数		55棟	16棟	2棟	73棟
取得時	取得価格(千円)	31,643,200	4,323,700	461,600	36,428,500
	投資割合	86.9%	11.9%	1.2%	100.0%
第8期実績	稼働率	96.36%	97.61%	98.39%	96.64%
	NOI実績(千円)	985,933	154,032	17,853	1,157,820
	鑑定評価(千円)	30,084,200	4,327,300	467,000	34,878,500
	投資割合(第8期末鑑定評価ベース)	86.3%	12.4%	1.3%	100.0%
	NOI利回り(年換算取得価格ベース)	<b>6.2%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.7%</b>	<b>6.4%</b>
	NOI利回り(年換算期末価格ベース)	<b>6.6%</b>	<b>7.1%</b>	<b>7.6%</b>	<b>6.6%</b>
参考(第7期実績)	稼働率	95.73%	95.80%	96.28%	95.75%
	NOI実績(千円)	992,335	146,112	18,244	1,156,692
	鑑定評価(千円)	30,651,900	4,452,500	467,900	35,572,300
	投資割合(第7期末鑑定評価ベース)	86.2%	12.5%	1.3%	100.0%
	NOI利回り(年換算取得価格ベース)	<b>6.3%</b>	<b>6.8%</b>	<b>8.0%</b>	<b>6.4%</b>
	NOI利回り(年換算期末価格ベース)	<b>6.5%</b>	<b>6.6%</b>	<b>7.9%</b>	<b>6.6%</b>

(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、千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。

(注4)物件別NOI利回り等、詳細は36ページ以降の参考資料にございます。

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6.4%、年換算期末価格ベースでは6.6%となっており、前記実績とほぼ同水準となっている。

第8期末鑑定価格は、前期末に比べ693,800千円の下落(前期比 1.95%)となっている。

# 今後の運用方針



### 財務戦略

- ◆ 平成21年10月30日にスタートコーポレーション株式会社を割当先とする劣後投資法人債20億円の発行(償還期限5年、金利6ヶ月ユーロ円LIBOR+2.4%)
- ◆ 平成21年11月19日の融資基本合意書の締結
  - 既存取引金融機関との良好な取引関係の維持・強化
  - 担保の共通化によるレンダー間の利害関係の調整
  - 新規金融機関の招聘を企図
  - 銀行LTV(金融機関から見たLTV)の算定において劣後投資法人債を負債の額から控除されることで合意
- ◆ 平成21年11月24日のリファイナンス
  - 返済期限の到来していないものも含めて、202.9億円を全額リファイナンス
  - ローンを3本に分割して、ローンの長期化と返済時期の分散化を実現
- ◆ 銀行LTVの改善、財務基盤の強化

## 第9期以後の運用のポイント

### 外部成長

- ◆ 劣後投資法人債により調達した資金20億円を活用して3物件を購入し、ポートフォリオの拡大と質的向上を実現  
物件数76棟(+3棟)、総賃貸可能戸数2,866戸(+108戸)  
平均築年数10.79年から10.45年へ(取得時点(予定))
- ◆ M&Aの検討

### 内部成長

- ◆ 最適な賃料・礼金設定による稼働率・賃貸事業収入の向上
- ◆ 各種運営コストの見直し  
水道光熱費の削減(省電力ブレーカーの導入29件 等)

## 第9期・第10期の運用状況の予想

	第7期実績	第8期実績	第9期予想	前期比 (対第8期比)	第10期予想	前々期比 (対第8期比)
営業期間	自：平成20年11月1日 至：平成21年4月30日	自：平成21年5月1日 至：平成21年10月31日	自：平成21年11月1日 至：平成22年4月30日	-	自：平成22年5月1日 至：平成22年10月31日	-
実質運用日数	181日	184日	181日	3日(1.7%)	184日	0日(0.0%)
取得価格合計	36,428百万円	36,428百万円	38,295百万円	+1,867百万円(+5.1%)	38,295百万円	+1,867百万円(+5.1%)
物件数	73棟	73棟	76棟	+3棟(+4.1%)	76棟	+3棟(+4.1%)
期末稼働率	95.75%	96.64%	-	-	-	-
総賃貸可能面積	96,002.61㎡	96,002.61㎡	100,667.97㎡	+4,665.36㎡(+4.9%)	100,667.97㎡	+4,665.36㎡(+4.9%)
営業収益	1,489百万円	1,466百万円	1,537百万円	+71百万円(+4.8%)	1,524百万円	+58百万円(+4.0%)
経常利益	462百万円	466百万円	394百万円	72百万円(15.5%)	435百万円	31百万円(6.7%)
当期純利益	461百万円	465百万円	393百万円	72百万円(15.5%)	434百万円	31百万円(6.7%)
1口当たり分配金	4,270円	4,307円	3,641円	666円(15.5%)	4,020円	287円(6.7%)
発行済み口数	107,977口	107,977口	107,977口	0口(0.0%)	107,977口	0口(0.0%)
期末時点平均築年数	10.29年	10.79年	10.82年	-	11.32年	-

(注1)表中および欄外に「百万円」単位の項目は、百万円を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9期・10期の運用状況の予想の前提条件：物件数：第8期末保有の73物件に3物件を加えた76物件のポートフォリオ

●第9期の主な収益・費用科目の変動(第8期比)：

収益変動

賃貸事業収益：71百万円増加(3物件は12月分から寄与)

主な費用変動

固定資産税：25百万円増加

その他賃貸事業費用等：27百万円増加(うち3物件の減価償却費は14百万円)

支払利息：43百万円増加(うち劣後投資法人債は29百万円)

融資関連手数料：48百万円増加

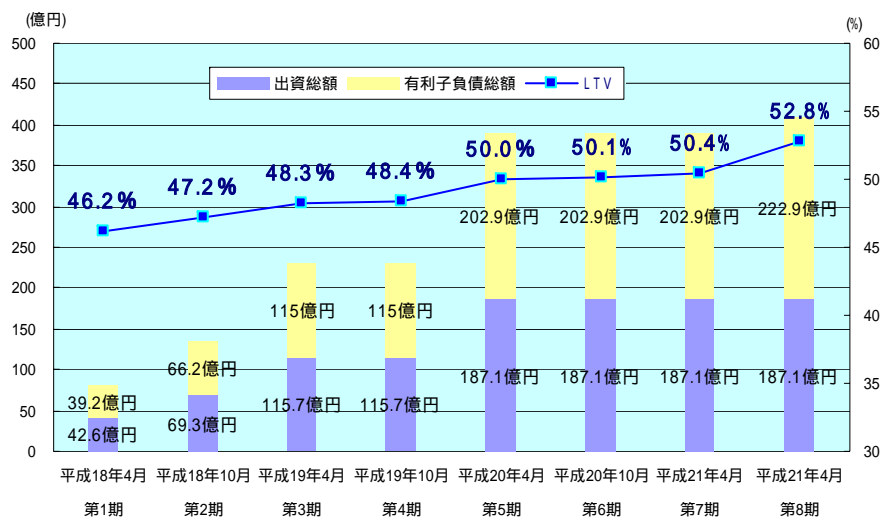
当期純利益72百万円の減少  
(一口当たり分配金減少額666円)

# 財務戦略及びリファイナンスの状況

## (1) 劣後投資法人債の概要

スポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社を割当先とした劣後投資法人債の発行による資金調達を行いました。その結果、1口当たり純資産の希薄化を回避しつつ、金融機関から見たLTVの改善を通じてリファイナンスによる借入の長期化、返済時期の分散化を目指しました。

投資法人債の名称	スターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債 (劣後特約付・分割禁止特約付)
割当先	スターツコーポレーション株式会社
投資法人債の総額	20億円
償還期日	平成26年10月30日
利率	6ヶ月円Libor + 2.40%
担保・保証の有無	無担保・無保証
財務代理人	株式会社りそな銀行
私募の取扱者	みずほ証券株式会社



(注) 本グラフ内の「LTV」は、劣後投資法人債を有利子負債総額に加えて表示しています。

## (2) 平成21年11月24日のリファイナンス

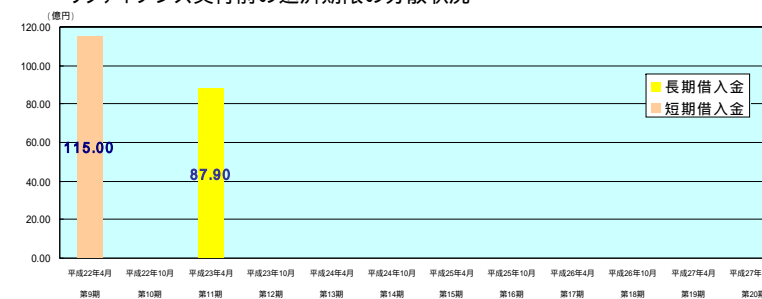
### リファイナンスのポイント

- 借入れを借入期間1年、1年6か月、2年6か月とに3分割することによって、返済期日の分散化と将来のリファイナンスリスクの減少、借入れの長期化を図りました。
- すべての借入金の被担保債務として、保有している全信託受益権を一括して担保に供することを目的に、信託受益権根質権設定契約を締結しました。

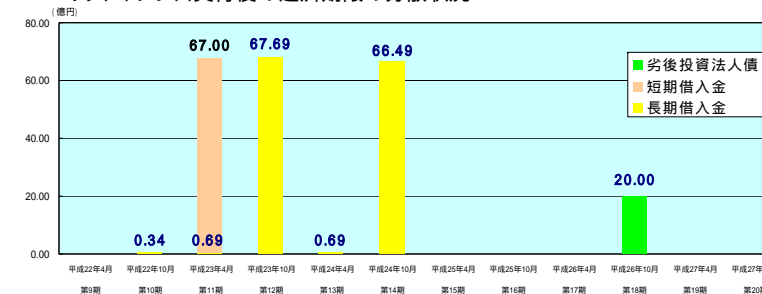
### 借入金及び投資法人債の状況

種別	区分	実行前	実行後	増減額
		短期借入金	11,500	
	長期借入金	8,790	13,590	4,800
	借入金合計	20,290	20,290	0
	投資法人債	2,000	2,000	0
借入金及び投資法人債の合計		22,290	22,290	0

### リファイナンス実行前の返済期限の分散状況



### リファイナンス実行後の返済期限の分散状況



## 取得予定資産の概要

平成21年10月30日に劣後投資法人債の発行により調達した20億円を原資に、平成21年12月17日に新たに3物件の購入を行う予定です。

### C-56 プロシード篠崎2



免震装置



日当たりの良い室内



エントランスと井戸

所在地 東京都江戸川区篠崎町七丁目  
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建  
敷地面積 723.00㎡  
延床面積 2,054.98㎡  
総賃貸可能戸数 34  
総賃貸可能駐車台数 13

<物件の特徴>  
区画整理の進む篠崎駅西口徒歩1分に立地する免震工法を採用したファミリー向け賃貸マンションです。その他の設備としては、人気のオール電化と、ペットに対応した設備も完備しています。

### C-57 プロシード柏トロワ



所在地 千葉県柏市柏三丁目  
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建  
敷地面積 499.14㎡  
延床面積 1,241.16㎡  
総賃貸可能戸数 38  
総賃貸可能駐車台数 0



### R-3 プロシード水戸2



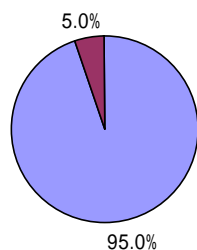
所在地 茨城県水戸市大町三丁目  
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根9階建  
敷地面積 1,103.94㎡  
延床面積 1,421.46㎡  
総賃貸可能戸数 36  
総賃貸可能駐車台数 25



## ポートフォリオデータ(取得予定資産取得後)

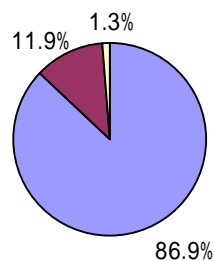
第8期末資産 ポートフォリオ 取得価格 36,428百万円(73物件)

用途別(価格比率)



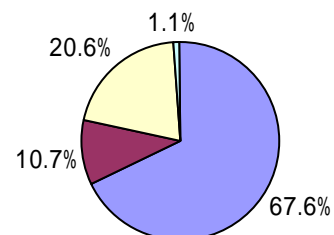
■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション

地域別(価格比率)



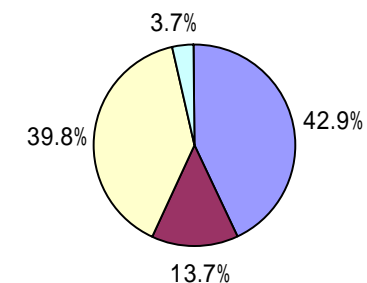
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 ■ 地方主要都市

住戸タイプ別(住戸比率)



■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ その他

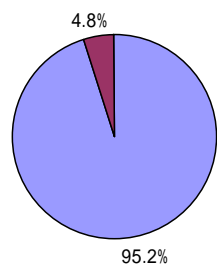
住戸タイプ別(面積比率)



■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ その他

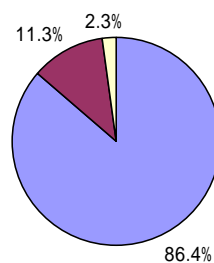
取得予定資産取得後 ポートフォリオ 取得価格 38,296百万円(76物件)

用途別(価格比率)



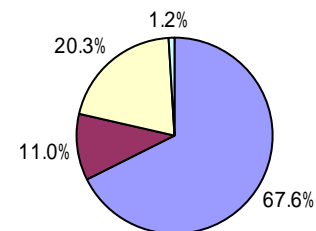
■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション

地域別(価格比率)



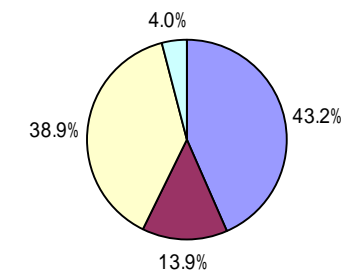
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 ■ 地方主要都市

住戸タイプ別(住戸比率)



■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ その他

住戸タイプ別(面積比率)

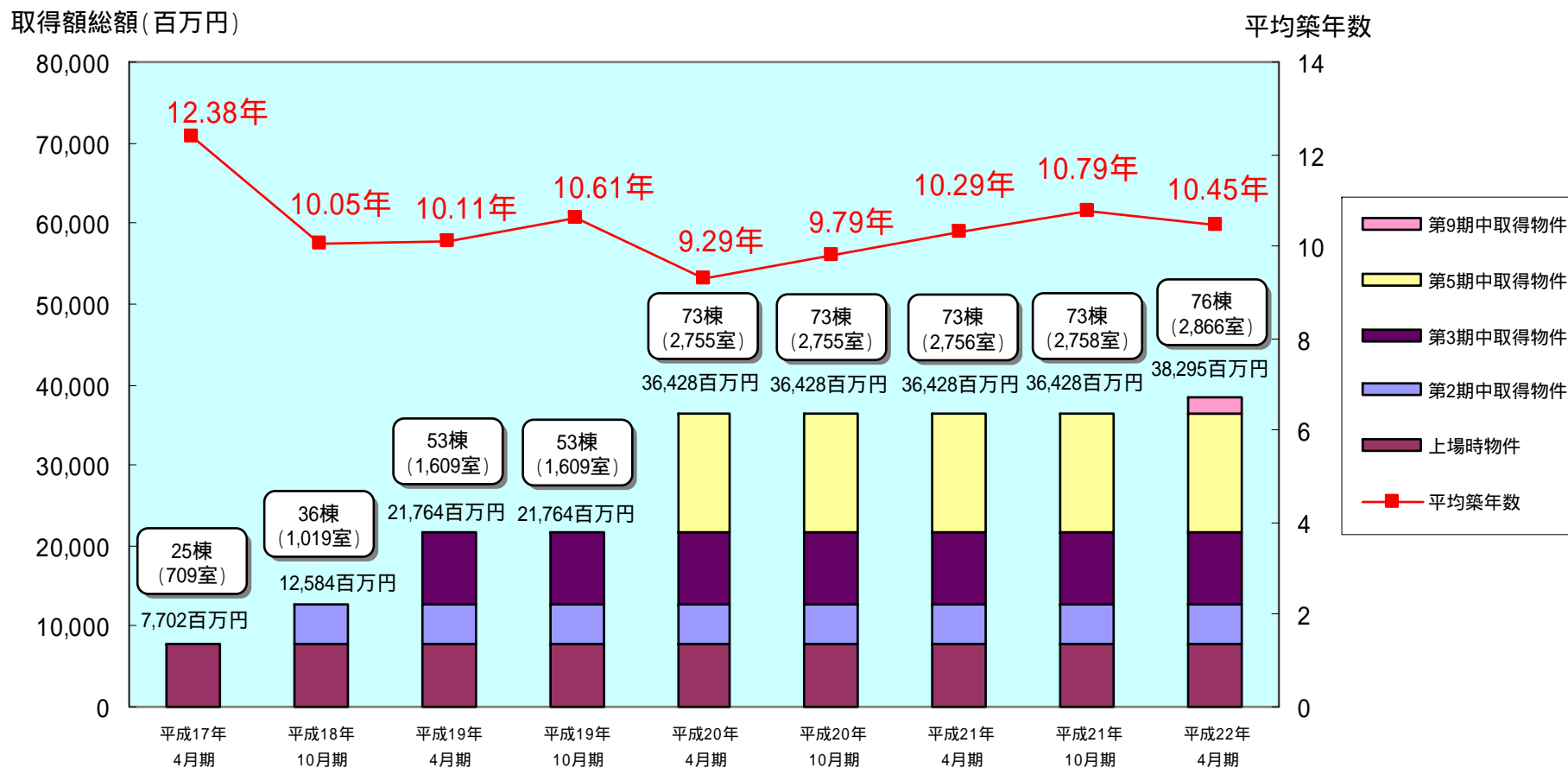


■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ ■ ファミリータイプ ■ その他

# ポートフォリオマップ(取得予定資産取得後)



## 外部成長の過程



(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。

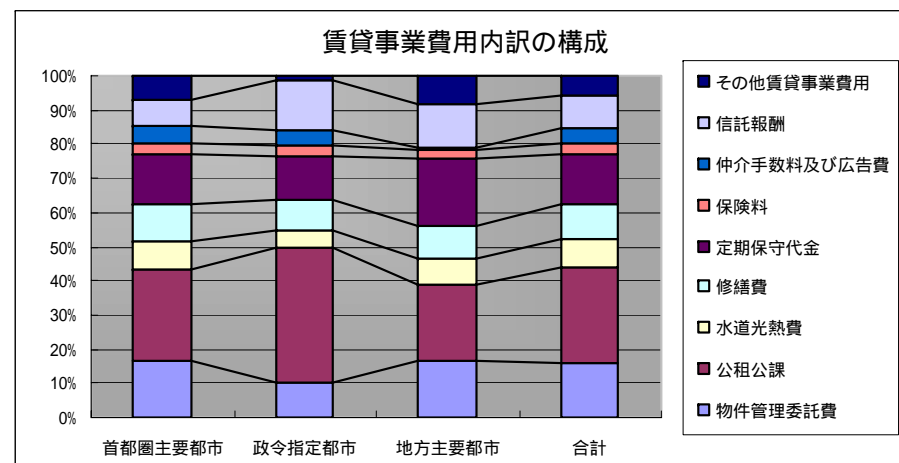
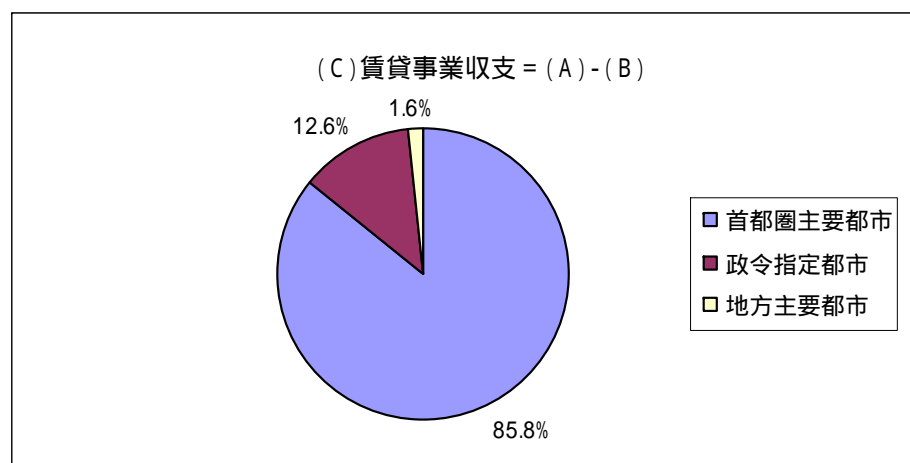
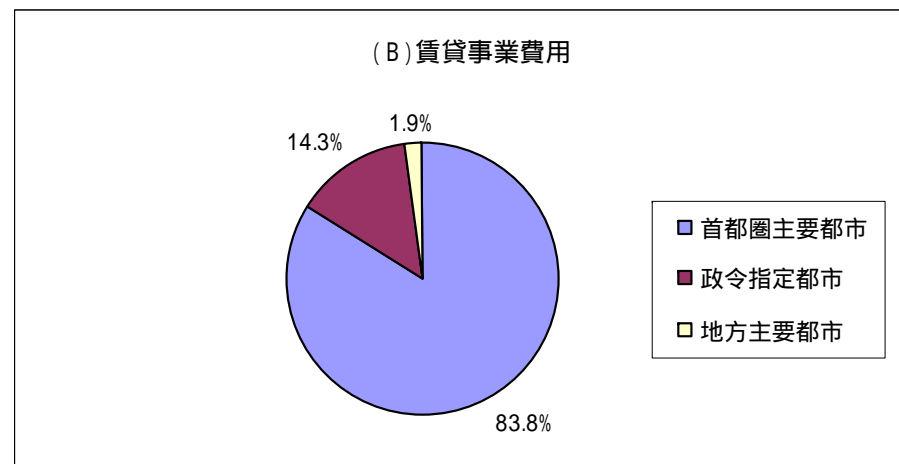
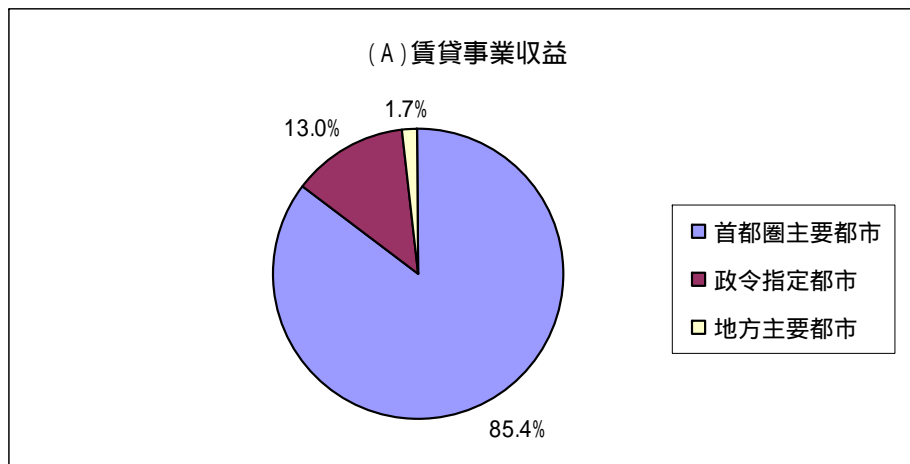
(注2) 平均築年数については、各期末時点での保有物件の新築後経過年数を、取得価格で加重平均し、少数第3位を四捨五入して表示しております。但し、平成22年4月期は平成21年12月17日時点の表示となります。

パイプラインサポート契約による優良な開発物件の取得  
 物件情報提供契約によるスターツグループ関連顧客からの物件取得  
 ・相続関連物件情報の早期取得  
 ・各地域の優良不動産会社からの物件情報の獲得  
 一般流通市場からの物件取得

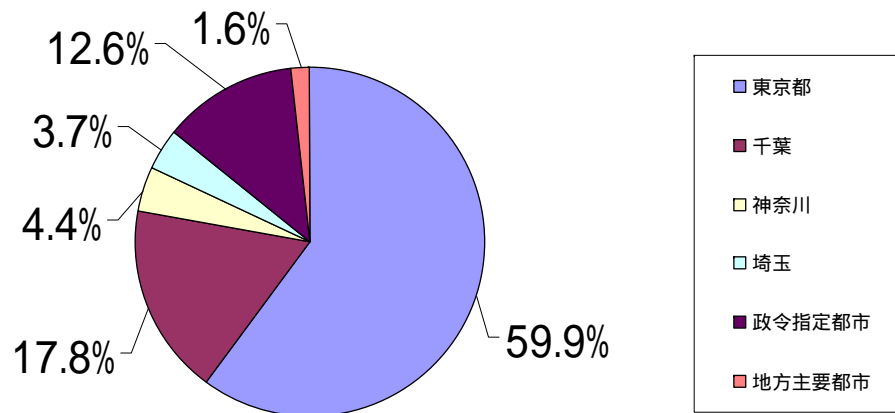


**参考資料 ~ 第8期運用実績 ~**

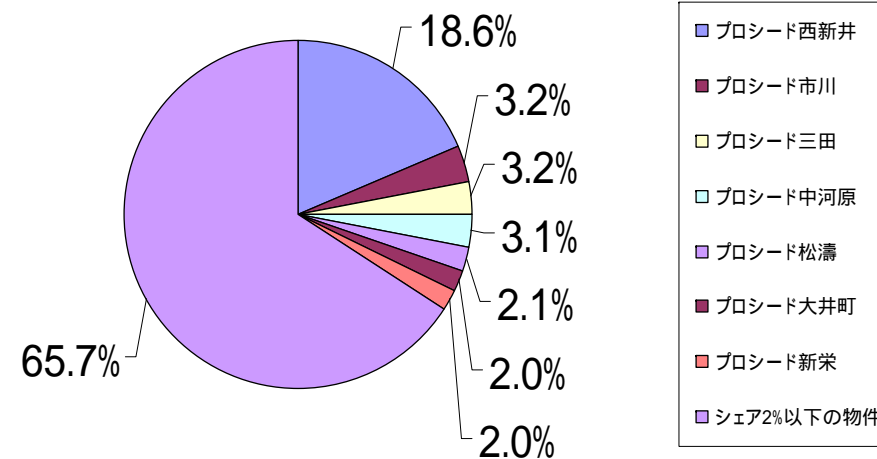
# 運用資産の分析(エリア別)



賃貸事業収支の地域別構成



賃貸事業収支における主要物件のシェア



ポートフォリオ全体のNOIに東京都内所在物件が占める割合が約60%、次いで千葉県17.8%、神奈川県4.4%となっている。

各物件のNOIが、ポートフォリオ全体のNOIに占める割合は、15%超の物件が1物件、3.2%～2.0%の物件が6物件、2%未満の物件が66物件となっている。

## 地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第8期実績)

	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)	31,643,200	4,323,700	461,600	36,428,500
総賃貸可能戸数	2,164戸	541戸	53戸	2,758戸
(A)賃貸事業収益	1,246,762	195,540	23,729	1,466,032
賃貸料収入	1,184,484	185,632	22,802	1,392,919
その他収入	62,277	9,907	927	73,112
(B)賃貸事業費用	260,828	41,507	5,875	308,212
賃借料	34,424	1,218	0	35,643
物件管理委託費	40,443	4,823	1,081	46,347
公租公課	45,625	12,664	1,392	59,681
水道光熱費	18,454	2,175	469	21,099
修繕費	27,160	4,050	487	31,698
定期保守代金	45,724	5,630	1,152	52,506
保険料	7,483	1,398	166	9,048
仲介手数料及び広告費	9,439	2,668	124	12,232
信託報酬	20,260	6,575	800	27,635
その他賃貸事業費用	11,811	305	202	12,319
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	985,933	154,032	17,853	1,157,820
(D)減価償却	218,415	40,093	5,498	264,008
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	767,518	113,938	12,355	893,812
(F)資本的支出	49,923	10,430	110	60,464
(G)NCF=(C)-(F)	936,010	143,601	17,743	1,097,355
年換算NOI利回り(対取得価格)	6.2%	7.1%	7.7%	6.4%

(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(以降の頁に記載の数値はすべて同様です)。

# 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名称	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
物件写真					
取得価格(千円)	1,076,000	646,700	688,700	555,900	602,600
所在地	市川市新田二丁目	江東区南砂二丁目	江戸川区中葛西五丁目	世田谷区三軒茶屋二丁目	江戸川区南篠崎町三丁目
構造	RC / 7F	RC / 9F	RC / 10F	RC / 6F・B1F	RC / 6F
建築時期	平成9年4月1日	平成15年1月31日	平成15年3月1日	平成2年6月29日	平成3年6月20日
総賃貸可能戸数	50戸	45戸	57戸	9戸	28戸
(A)賃貸事業収益	45,059	23,136	25,315	21,516	26,688
賃貸料収入	43,121	22,949	25,255	19,540	25,538
その他収入	1,937	187	60	1,976	1,150
(B)賃貸事業費用	8,469	2,179	5,494	4,648	6,142
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	2,058	104	1,598	970	1,205
公租公課	1,380	1,399	1,480	934	2,083
水道光熱費	391	0	350	632	581
修繕費	1,972	24	249	222	233
定期保守代金	1,048	119	1,249	1,002	1,179
保険料	260	118	138	184	215
仲介手数料及び広告費	607	0	0	0	10
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	352	13	28	337	233
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	36,590	20,957	19,820	16,867	20,546
(D)減価償却	6,358	4,321	5,013	1,779	2,758
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	30,231	16,636	14,807	15,087	17,787
(F)資本的支出	843	0	0	401	250
(G)NCF=(C)-(F)	35,747	20,957	19,820	16,466	20,295
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.8%	6.5%	5.8%	6.1%	6.8%

## 各物件の収益状況(第8期実績)

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名称	プロシード船橋宮本	プロシード南葛西	プロシードせんげん台	プロシード行徳	プロシード幕張本郷
物件写真					
取得価格(千円)	419,900	303,500	259,200	315,600	279,300
所在地	船橋市宮本一丁目	江戸川区南葛西六丁目	越谷市千間台西二丁目	市川市入船	千葉市花見川区幕張本郷六丁目
構造	SRC / 10F	RC / 6F	RC / 5F	RC / 4F	RC / 4F
建築時期	平成3年6月24日	平成5年3月12日	平成3年5月31日	昭和63年3月15日	平成1年2月22日
総賃貸可能戸数	31戸	16戸	43戸	20戸	34戸
(A)賃貸事業収益	19,663	13,646	15,372	13,166	13,516
賃貸料収入	18,413	12,733	14,901	13,019	12,652
その他収入	1,250	913	471	147	864
(B)賃貸事業費用	5,111	4,160	3,899	2,216	5,186
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	871	594	689	628	585
公租公課	636	1,164	876	392	354
水道光熱費	789	370	238	136	1,031
修繕費	1,138	410	564	159	2,141
定期保守代金	755	853	692	250	397
保険料	149	111	105	87	80
仲介手数料及び広告費	155	110	30	0	84
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	216	144	302	163	145
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	14,551	9,486	11,473	10,949	8,330
(D)減価償却	2,428	1,800	1,649	1,223	1,365
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	12,122	7,685	9,824	9,725	6,964
(F)資本的支出	1,527	1,416	250	1,207	19,520
(G)NCF=(C)-(F)	13,023	8,069	11,222	9,741	-11,189
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.9%	6.3%	8.9%	6.9%	6.0%

## 各物件の収益状況(第8期実績)

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名称	プロシード南行徳	プロシード幕張本郷2	プロシード東川口	プロシード船堀	プロシード竹ノ塚
物件写真					
取得価格(千円)	287,300	223,400	206,500	226,100	169,400
所在地	市川市福栄三丁目	千葉県花見川区幕張本郷五丁目	川口市戸塚東一丁目	江戸川区船堀五丁目	足立区入谷二丁目
構造	RC / 4F・B1F	S / 4F	RC / 3F	RC / 4F	S / 3F
建築時期	平成2年2月6日	平成1年9月24日	平成5年3月15日	平成3年10月11日	平成6年3月10日
総賃貸可能戸数	26戸	22戸	30戸	24戸	15戸
(A)賃貸事業収益	13,522	11,100	9,796	9,809	9,137
賃貸料収入	12,335	10,629	9,217	9,261	8,799
その他収入	1,186	471	578	547	338
(B)賃貸事業費用	2,850	2,958	3,604	3,080	2,187
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	582	509	430	420	421
公租公課	396	392	736	414	612
水道光熱費	181	105	285	1,042	100
修繕費	554	680	696	268	202
定期保守代金	386	459	736	318	219
保険料	92	109	68	45	84
仲介手数料及び広告費	40	210	133	10	0
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	218	92	116	160	147
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	10,671	8,142	6,192	6,728	6,950
(D)減価償却	1,086	1,066	1,015	797	902
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,584	7,075	5,176	5,931	6,047
(F)資本的支出	0	266	262	336	0
(G)NCF=(C)-(F)	10,671	7,875	5,929	6,392	6,950
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.4%	7.3%	6.0%	6.0%	8.2%

# 各物件の収益状況(第8期実績)


物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名称	プロシードせんげん台2	プロシード松濤	プロシード参宮橋	プロシード浦安	プロシード新小岩
物件写真					
取得価格(千円)	86,700	937,400	497,600	431,400	465,200
所在地	越谷市千間台西五丁目	渋谷区松濤二丁目	渋谷区代々木三丁目	浦安市富士見一丁目	江戸川区松島二丁目
構造	S / 3F	RC / 12F	RC / 7F	RC / 5F	RC / 7F
建築時期	平成3年4月3日	平成17年11月18日	平成17年7月22日	平成4年6月4日	平成3年3月15日
総賃貸可能戸数	12戸	40戸	26戸	21戸	27戸
(A)賃貸事業収益	5,040	26,274	15,102	19,457	22,775
賃貸料収入	4,879	24,954	13,832	17,954	21,276
その他収入	160	1,319	1,270	1,503	1,498
(B)賃貸事業費用	1,680	5,287	3,673	4,745	6,563
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	231	1,164	635	896	1,044
公租公課	304	1,045	662	624	1,276
水道光熱費	40	359	139	330	425
修繕費	317	514	615	837	1,355
定期保守代金	148	1,236	687	967	1,240
保険料	53	97	41	154	143
仲介手数料及び広告費	10	438	370	320	464
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	174	66	157	250	247
(C)賃貸事業収支 (NOI) =(A)-(B)	3,359	20,986	11,429	14,711	16,212
(D)減価償却	574	3,400	1,285	2,487	1,899
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	2,785	17,585	10,144	12,224	14,312
(F)資本的支出	110	1,378	162	3,522	1,162
(G)NCF=(C)-(F)	3,249	19,608	11,266	11,189	15,049
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.8%	4.5%	4.6%	6.8%	7.0%



## 各物件の収益状況(第8期実績)

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名称	プロシード八千代緑ヶ丘	プロシード八千代緑ヶ丘	プロシード都立大学	プロシード都立大学	プロシード本所吾妻橋
物件写真					
取得価格(千円)	383,600	339,000	790,400	772,200	339,800
所在地	八千代市緑が丘二丁目	八千代市緑が丘二丁目	目黒区八雲一丁目	目黒区平町一丁目	墨田区東駒形四丁目
構造	RC / 3F	RC / 3F	RC / 11F	RC / 7F	RC / 7F
建築時期	平成9年2月12日	平成9年2月12日	平成18年3月13日	平成18年9月7日	平成18年7月7日
総賃貸可能戸数	27戸	24戸	37戸	36戸	19戸
(A)賃貸事業収益	18,932	17,149	22,979	21,519	11,322
賃貸料収入	17,544	16,175	21,378	21,456	11,322
その他収入	1,387	973	1,601	63	0
(B)賃貸事業費用	3,873	3,023	4,577	1,271	835
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	843	775	1,008	0	0
公租公課	696	636	551	680	348
水道光熱費	189	102	206	0	0
修繕費	941	226	348	0	0
定期保守代金	329	302	1,099	72	0
保険料	125	111	83	98	66
仲介手数料及び広告費	195	100	687	0	0
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	186	403	225	19	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	15,058	14,125	18,402	20,247	10,486
(D)減価償却	1,778	1,498	2,619	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,280	12,626	15,782	16,551	7,952
(F)資本的支出	110	0	397	0	0
(G)NCF=(C)-(F)	14,948	14,125	18,004	20,247	10,486
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.9%	8.3%	4.7%	5.2%	6.2%

## 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	C-26	C-27	C-28	C-29	C-30
物件名称	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
物件写真					
取得価格(千円)	466,700	454,900	443,900	1,537,200	638,800
所在地	目黒区青葉台三丁目	杉並区宮前一丁目	墨田区緑一丁目	港区芝二丁目	中野区弥生町二丁目
構造	RC / 6F・B1F	RC / 6F	RC / 7F	RC / 10F	RC / 5F
建築時期	平成15年3月27日	平成16年1月26日	平成15年3月15日	平成18年2月6日	平成4年9月24日
総賃貸可能戸数	24戸	29戸	27戸	72戸	50戸
(A)賃貸事業収益	12,573	13,843	14,836	40,937	20,018
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	40,937	19,956
その他収入	381	55	106	0	62
(B)賃貸事業費用	1,319	1,267	1,356	3,744	1,326
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	0	0	0	0	0
公租公課	501	750	857	1,176	869
水道光熱費	0	0	0	0	0
修繕費	45	0	0	0	40
定期保守代金	288	0	0	0	0
保険料	65	97	79	205	91
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	0
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	19	19	1,962	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	11,253	12,575	13,479	37,192	18,692
(D)減価償却	1,916	2,510	2,674	6,158	1,836
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,337	10,064	10,804	31,034	16,855
(F)資本的支出	0	210	0	0	250
(G)NCF=(C)-(F)	11,253	12,365	13,479	37,192	18,441
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.8%	5.5%	6.1%	4.8%	5.9%

## 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	プロット亀戸	プロット高田馬場	プロット新高円寺	プロット高円寺南	プロット蓮根
物件写真					
取得価格(千円)	339,000	223,700	742,100	277,400	284,000
所在地	江東区亀戸九丁目	新宿区高田馬場三丁目	杉並区堀ノ内三丁目	杉並区高円寺南五丁目	板橋区蓮根一丁目
構造	RC / 6F	RC / 4F	RC / 5F	RC / 4F	RC / 4F
建築時期	平成6年3月23日	平成3年10月24日	平成2年8月31日	平成1年10月2日	平成3年7月17日
総賃貸可能戸数	23戸	17戸	57戸	20戸	29戸
(A)賃貸事業収益	11,344	7,655	23,126	8,300	9,364
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	382	35	14	2	22
(B)賃貸事業費用	1,405	741	1,582	680	1,702
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	0	0	0	0	0
公租公課	722	246	795	287	505
水道光熱費	0	0	0	0	0
修繕費	284	140	351	32	812
定期保守代金	0	0	0	0	0
保険料	73	29	109	34	59
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	0
信託報酬	312	312	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13	13	13
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	9,938	6,913	21,544	7,619	7,662
(D)減価償却	1,729	541	1,988	432	1,107
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,208	6,372	19,556	7,187	6,555
(F)資本的支出	250	305	250	0	420
(G)NCF=(C)-(F)	9,687	6,607	21,293	7,619	7,242
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.9%	6.2%	5.8%	5.5%	5.4%

## 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	C-36	C-37	C-38	C-39	C-40
物件名称	プロシード大井町	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子	プロシード本八幡
物件写真					
取得価格(千円)	944,000	533,000	241,000	635,000	307,000
所在地	品川区東大井五丁目	北区上十条四丁目	横浜市神奈川区白幡南町	川崎市中原区小杉町一丁目	市川市南八幡五丁目
構造	RC / 5F・B1F	RC / 8F	RC / 3F	RC / 4F	S / 10F
建築時期	平成4年4月13日	平成1年6月15日	平成3年7月19日	昭和63年9月12日	平成16年1月9日
総賃貸可能戸数	59戸	30戸	27戸	46戸	25戸
(A)賃貸事業収益	32,250	16,632	8,673	17,517	11,827
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,139
その他収入	7,080	270	27	81	687
(B)賃貸事業費用	2,463	1,368	901	1,065	2,625
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	0	0	0	0	519
公租公課	1,456	915	276	363	321
水道光熱費	0	0	0	0	121
修繕費	553	0	258	256	313
定期保守代金	0	0	0	42	654
保険料	127	106	42	79	82
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	90
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	34	12	12	121
(C)賃貸事業収支 (NOI) =(A)-(B)	29,786	15,264	7,772	16,451	9,201
(D)減価償却	3,563	1,808	1,084	1,778	3,759
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	26,223	13,456	6,688	14,673	5,442
(F)資本的支出	7,110	250	210	0	0
(G)NCF=(C)-(F)	22,676	15,013	7,562	16,451	9,201
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.3%	5.7%	6.4%	5.2%	6.0%

## 各物件の収益状況(第8期実績)

物件番号	C-41	C-42	C-43	C-44	C-45
物件名称	プロシード西新井	プロシード調布	プロシードTX六町	プロシード中河原	プロシード大泉学園
物件写真					
取得価格(千円)	5,172,000	460,500	156,800	1,141,000	268,300
所在地	足立区西新井栄町一丁目	調布市布田一丁目	足立区東保木間一丁目	府中市分梅町五丁目	練馬区東大泉四丁目
構造	(A)RC / 14F・(B)RC / 10F (C)S / 2F・(D)S / 2F	RC / 10F	RC / 4F	(A)RC / 5F・(B)RC / 3F	RC / 4F
建築時期	平成19年7月20日	平成19年2月17日	平成3年6月21日	平成1年4月1日	平成3年11月26日
総賃貸可能戸数	289戸	26戸	20戸	54戸	29戸
(A)賃貸事業収益	284,718	17,882	7,024	43,889	9,982
賃貸料収入	267,932	16,890	6,695	42,293	9,255
その他収入	16,786	992	328	1,596	727
(B)賃貸事業費用	81,767	5,465	1,934	8,202	3,361
賃借料	32,916	1,508	0	0	0
物件管理委託費	12,535	783	256	1,659	344
公租公課	4,505	942	381	2,299	413
水道光熱費	4,119	217	130	353	183
修繕費	3,353	115	135	783	985
定期保守代金	16,706	864	579	1,935	673
保険料	1,982	91	43	238	49
仲介手数料及び広告費	3,724	276	0	99	320
信託報酬	400	400	350	350	350
その他賃貸事業費用	1,524	266	57	484	42
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	202,951	12,416	5,089	35,687	6,620
(D)減価償却	93,147	3,610	600	4,370	773
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	109,803	8,806	4,489	31,316	5,847
(F)資本的支出	0	250	210	817	0
(G)NCF=(C)-(F)	202,951	12,165	4,879	34,869	6,620
年換算NOI(利回り)(対取得価格比)	7.8%	5.4%	6.5%	6.3%	4.9%






## 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	C-46	C-47	C-48	C-49	C-50
物件名称	プロシード千歳鳥山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト	プロシード柏ノール	プロシード行徳駅前
物件写真					
取得価格(千円)	289,600	477,200	732,000	689,000	331,000
所在地	世田谷区上祖師谷二丁目	三鷹市下連雀三丁目	柏市柏三丁目	柏市柏五丁目	市川市行徳駅前五丁目
構造	RC / 4F	RC / 5F	RC / 9F	RC / 7F	RC / 9F
建築時期	昭和63年12月8日	昭和63年12月16日	平成19年2月13日	平成19年2月13日	平成19年9月4日
総賃貸可能戸数	28戸	47戸	44戸	47戸	24戸
(A)賃貸事業収益	10,656	16,251	24,394	22,071	12,424
賃貸料収入	10,420	16,128	23,453	19,978	11,052
その他収入	236	123	941	2,093	1,371
(B)賃貸事業費用	2,205	2,155	3,727	4,309	2,903
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	402	645	660	547	523
公租公課	327	822	684	732	337
水道光熱費	147	0	359	401	169
修繕費	179	240	146	354	185
定期保守代金	589	0	883	914	720
保険料	44	84	113	119	73
仲介手数料及び広告費	74	0	77	338	100
信託報酬	350	350	350	350	400
その他賃貸事業費用	91	13	452	551	391
(C)賃貸事業収支 (NOI) =(A)-(B)	8,451	14,096	20,667	17,761	9,521
(D)減価償却	496	1,055	4,645	5,008	3,381
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	7,955	13,040	16,022	12,753	6,139
(F)資本的支出	110	0	682	262	0
(G)NCF=(C)-(F)	8,341	14,096	19,985	17,499	9,521
年換算NOI利回り (対取得価格比)	5.8%	5.9%	5.6%	5.2%	5.8%

# 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	C-51	C-52	C-53	C-54	C-55
物件名称	プロシード船橋本町	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰	プロシード相模大塚
物件写真					
取得価格(千円)	531,700	881,000	552,000	356,000	234,000
所在地	船橋市本町六丁目	川口市並木四丁目	横浜市南区中里一丁目	横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目	大和市桜森二丁目
構造	RC / 6F	SRC / 10F	RC / 4F	RC / 5F・B1F	RC / 4F
建築時期	平成18年7月19日	平成1年2月10日	昭和63年5月12日	平成3年3月12日	平成3年4月5日
総賃貸可能戸数	40戸	104戸	77戸	50戸	29戸
(A)賃貸事業収益	20,419	32,064	21,804	13,847	9,424
賃貸料収入	19,907	29,181	20,127	13,232	9,103
その他収入	511	2,883	1,677	614	321
(B)賃貸事業費用	2,720	8,928	5,344	3,397	3,129
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	542	1,105	791	503	353
公租公課	542	1,688	538	404	882
水道光熱費	141	2,105	1,502	288	180
修繕費	142	1,165	658	640	313
定期保守代金	692	1,686	1,069	841	834
保険料	84	162	120	85	75
仲介手数料及び広告費	38	127	137	0	56
信託報酬	400	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	135	535	177	283	82
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,699	23,136	16,460	10,449	6,295
(D)減価償却	3,552	3,253	3,334	1,620	1,332
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,146	19,882	13,125	8,828	4,963
(F)資本的支出	0	2,572	1,264	262	1,102
(G)NCF=(C)-(F)	17,699	20,563	15,196	10,186	5,193
年換算NOI利回り(対取得価格比)	6.7%	5.3%	6.0%	5.9%	5.4%

## 各物件の収益状況(第8期実績)

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名称	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似	プロシード元町	プロシード元町2
物件写真					
取得価格(千円)	386,000	233,700	204,900	148,700	85,500
所在地	札幌市白石区本通十八丁目	札幌市東区北十六条東十五丁目	札幌市西区山の手三条四丁目	札幌市東区北二十二条東十六丁目	札幌市東区北二十条東十九丁目
構造	SRC / 10F	RC / 7F	SRC / 10F	RC / 8F	RC / 5F
建築時期	平成1年3月14日	平成2年10月23日	平成3年10月21日	平成3年2月20日	平成2年12月11日
総賃貸可能戸数	67戸	34戸	28戸	35戸	19戸
(A)賃貸事業収益	20,119	11,814	10,832	8,925	5,345
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	150	468	17	14	25
(B)賃貸事業費用	2,512	1,785	1,547	1,642	1,233
賃借料	0	0	0	0	0
物件管理委託費	0	0	0	0	0
公租公課	1,734	868	1,058	886	570
水道光熱費	0	0	0	0	0
修繕費	191	410	12	264	206
定期保守代金	0	0	0	0	0
保険料	173	94	92	79	44
仲介手数料及び広告費	0	0	0	0	0
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	13	13	19	13	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,606	10,028	9,285	7,282	4,112
(D)減価償却	2,879	1,837	1,778	1,271	655
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,726	8,190	7,507	6,010	3,456
(F)資本的支出	5,627	2,568	362	0	220
(G)NCF=(C)-(F)	11,979	7,460	8,923	7,282	3,891
年換算NOI利回り(対取得価格比)	9.1%	8.6%	9.1%	9.8%	9.6%



## 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名称	プロシード箱崎宮	プロシード箱崎宮	プロシード太閤通	プロシード大橋	プロシード那珂川
物件写真					
取得価格(千円)	85,000	81,300	403,400	208,500	150,400
所在地	福岡市東区箱崎四丁目	福岡市東区箱崎四丁目	名古屋市中村区大閤通四丁目	福岡市南区大橋三丁目	筑紫郡那珂川町片縄二丁目
構造	RC / 4F	RC / 4F	RC / 7F	RC / 5F	RC / 6F
建築時期	平成3年7月30日	平成3年5月1日	平成18年3月15日	平成10年2月13日	平成2年7月24日
総賃貸可能戸数	19戸	19戸	44戸	16戸	38戸
(A)賃貸事業収益	4,213	3,934	18,940	9,661	10,158
賃貸料収入	4,187	3,923	16,800	9,659	10,142
その他収入	26	11	2,139	1	15
(B)賃貸事業費用	856	886	3,736	1,384	1,441
賃借料	0	0	62	0	0
物件管理委託費	0	0	775	0	0
公租公課	293	280	590	908	812
水道光熱費	0	0	312	0	0
修繕費	123	165	314	0	157
定期保守代金	0	0	1,056	0	0
保険料	26	26	121	90	85
仲介手数料及び広告費	0	0	118	0	0
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	13	13	19	19	21
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	3,356	3,048	15,203	8,276	8,716
(D)減価償却	762	663	4,867	1,674	1,091
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,594	2,384	10,336	6,602	7,624
(F)資本的支出	0	0	250	250	397
(G)NCF=(C)-(F)	3,356	3,048	14,952	8,025	8,318
年換算NOI利回り(対取得価格比)	7.9%	7.5%	7.5%	7.9%	11.6%

## 各物件の収益状況(第8期実績)

物件番号	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名称	プロシード穂波町	プロシード東大畑	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
物件写真					
取得価格(千円)	275,000	53,100	792,500	309,300	453,600
所在地	名古屋市千種区穂波町三丁目	新潟市中央区東大畑通一番町	名古屋市中区新栄一丁目	名古屋市中区千代田二丁目	福岡市南区野間一丁目
構造	RC / 4F	RC / 4F	RC / 12F	RC / 11F	RC / 10F
建築時期	平成18年3月27日	平成3年11月27日	平成19年2月28日	平成19年3月20日	平成19年3月12日
総賃貸可能戸数	10戸	9戸	77戸	30戸	46戸
(A)賃貸事業収益	9,214	3,450	33,781	14,289	16,789
賃貸料収入	6,936	3,450	30,727	13,454	16,442
その他収入	2,277	0	3,053	835	347
(B)賃貸事業費用	2,311	1,624	7,105	4,107	4,247
賃借料	0	0	457	698	0
物件管理委託費	329	154	1,510	618	777
公租公課	228	298	1,226	574	1,396
水道光熱費	73	100	496	214	168
修繕費	35	132	486	264	270
定期保守代金	259	469	1,475	894	900
保険料	51	27	192	88	128
仲介手数料及び広告費	949	0	840	334	185
信託報酬	365	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	40	19	19	19
(C)賃貸事業収支(NOI) =(A)-(B)	6,903	1,825	26,675	10,181	12,542
(D)減価償却	2,511	411	8,811	3,648	4,748
(E)賃貸事業損益 =(C)-(D)	4,392	1,413	17,863	6,533	7,794
(F)資本的支出	0	250	0	250	0
(G)NCF=(C)-(F)	6,903	1,574	26,675	9,930	12,542
年換算NOI利回り(対取得価格比)	5.0%	6.9%	6.7%	6.6%	5.5%

## 各物件の収益状況 (第8期実績)

物件番号	G-16	R-1	R-2
物件名称	707-ト大湊公園	プロシード松山	707-ト水戸
物件写真			
取得価格(千円)	452,800	77,900	383,700
所在地	福岡市中央区荒戸一丁目	松山市梅味四丁目	水戸市大町三丁目
構造	RC / 7F	RC / 5F	RC / 8F
建築時期	平成9年3月21日	平成3年8月31日	平成19年1月7日
総賃貸可能戸数	50戸	17戸	36戸
(A)賃貸事業収益	14,069	5,687	18,042
賃貸料収入	13,546	5,449	17,352
その他収入	523	238	689
(B)賃貸事業費用	5,084	2,179	3,696
賃借料	0	0	0
物件管理委託費	655	260	820
公租公課	938	324	1,068
水道光熱費	808	314	154
修繕費	1,017	459	27
定期保守代金	576	237	915
保険料	74	43	122
仲介手数料及び広告費	239	124	0
信託報酬	750	400	400
その他賃貸事業費用	24	14	187
(C)賃貸事業収支 (NOI) = (A) - (B)	8,985	3,508	14,345
(D)減価償却	2,479	697	4,800
(E)賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,506	2,810	9,544
(F)資本的支出	250	110	0
(G)NCF = (C) - (F)	8,734	3,398	14,345
年換算NOI利回り(対取得価格比)	4.0%	9.0%	7.5%

**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ご購入にあたっては、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。**