

平成20年6月16日

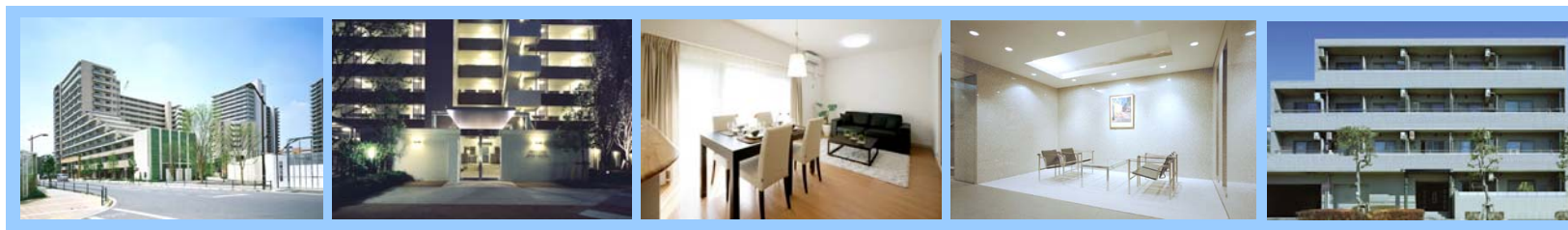
スタートプロシード投資法人(8979)

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第5期(平成19年11月～平成20年4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



本資料に関する連絡先:

スタートアセットマネジメント投信株式会社

管理部 TEL 03-6202-0856 FAX 03-3243-8290

■	第5期決算内容	
➢	第5期決算サマリー	3
➢	損益計算書	4
➢	貸借対照表	5
➢	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	6
➢	主要な経営指標	7
➢	運用資産の稼働率の推移	8
➢	投資口価格の推移	9
➢	投資主の状況	10
■	第5期ポートフォリオ概要	
➢	本投資法人の特色	12
➢	様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	13
➢	ポートフォリオマップ(平成20年4月30日現在)	14
➢	ポートフォリオ一覧①(首都圏55物件)	15
➢	ポートフォリオ一覧②(首都圏55物件)	16
➢	ポートフォリオ一覧③(政令指定・地方主要18物件)	17
■	第5期中の物件取得	
➢	第5期物件取得のポイント	19
➢	ポートフォリオマップ(平成20年4月30日現在)	20
➢	第5期取得資産一覧	21
➢	ポートフォリオデータ	22
➢	第5期取得資産の稼働率推移	23
➢	スターツグループでの開発 ウェアハウジングによる取得事例	24
➢	プロシード西新井のリーシング活動のまとめ①	25
➢	プロシード西新井のリーシング活動のまとめ②	26
➢	第5期取得資産の概要Ⅰ(スターツグループの開発物件)	27
➢	第5期取得資産の概要Ⅱ～Ⅳ(一般流通物件)	28
■	今後の運用方針	
➢	第6期の運用状況の予想	32
➢	第6期の方針	33
➢	スターツグループとの協力関係	34
➢	外部成長の過程	35
➢	大規模プロジェクト 篠崎西口公益複合施設プロジェクト	36
□	参考資料 ～ 第5期運用実績 ～	
➢	ポートフォリオデータ	38
➢	運用資産の分析(エリア別)	39
➢	運用資産のNOI比較	40
➢	地域別ポートフォリオ毎の収益状況	41
➢	各物件の収益状況①～⑮	42

第5期決算内容

	第5期実績	期初予想 (平成19年12月14日発表)
営業日数	182日	182日
実質運用日数	182日	182日
営業収益	1,480百万円	1,471百万円
経常利益金額	589百万円	586百万円
当期純利益金額	593百万円	585百万円

総資産額	40,541百万円	—
有利子負債総額	20,290百万円	—
純資産額	19,303百万円	—

期末投資口価格	123,000円	—
発行済投資口数	107,977口	—
期末時株式時価総額	13,281百万円	—
分配金総額	593百万円	—
1口当たり分配金	5,494円	5,424円

■第5期実績

営業収益	1,480百万円
当期純利益金額	593百万円
一口当たり分配金	5,494円

■第5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	95,972.06㎡
総賃貸可能戸数	2,755室
総賃貸可能駐車場台数	629台
稼働率(平成20年4月30日時点)	97.49%

※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。

損益計算書(第5期)

科目	当期 自平成19年11月1日 至平成20年4月30日		前期 自平成19年5月1日 至平成19年10月31日		増減	
	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	百分比(%)	金額(千円)	前期比(%)
1. 営業収益	①		①			
貸貸事業収入	1,480,266	100.0	826,579	100.0	653,687	79.1
2. 営業費用	②		②			
貸貸事業費用	550,589		252,249			
資産運用報酬	95,084		55,739			
資産保管委託報酬	6,981		5,613			
一般事務委託報酬	24,488		16,760			
役員報酬	2,400		2,400			
その他営業費用	44,111	723,656	26,203	358,965	364,690	101.6
営業利益金額		756,610		467,613	288,997	61.8
3. 営業外収益						
受取利息	1,414		822			
還付加算金	-		23			
消費税差額	22,386	23,801	-	845	22,956	2,715.6
4. 営業外費用	③		③			
支払利息	146,088		82,897			
融資関連費用	34,185		22,150			
投資口交付費償却	10,950		6,880			
その他	-	191,225	9,805	121,734	69,490	57.1
経常利益金額		589,187		346,723	242,463	69.9
5. 特別利益	④					
土壌汚染対策費受取金	5,013	5,013	-	-	5,013	-
税引前当期純利益金額		594,200		346,723	247,477	71.4
法人税、住民税及び事業税	987		1,021			
法人税等調整額	1	988	0	1,020	△31	△3.1
当期純利益金額		593,211		345,703	247,508	71.6
前期繰越利益		57		22	34	
当期末処分利益		593,269		345,725	247,543	71.6

①「貸貸事業収入」の詳細項目

	単位(千円)		
	第5期(20/4)	第4期(19/10)	増減(第5期-第4期)
貸貸事業収入			
賃賃料	1,296,717	749,384	547,333
共益費	57,686	28,795	28,891
駐車場収入	43,499	22,843	20,656
付帯収入	2,081	629	1,452
その他賃料収入	80,280	24,926	55,354
不動産賃貸事業収益合計	1,480,266	826,579	653,687



	単位(千円)		
	第5期(20/4)	第4期(19/10)	増減(第5期-第4期)
その他賃料収入内訳			
礼金	23,260	7,774	15,486
原状回復費収入	7,976	5,116	2,860
保険金収入	222	634	△412
住居敷金償却費	14,320	679	13,641
店舗敷金償却費	900	0	900
更新料	24,979	5,867	19,112
その他	924	1,682	△758
施設使用料	2,285	247	2,038
水道光熱費収入	5,411	2,924	2,487
合計	80,280	24,926	55,354

②「貸貸事業費用」の詳細項目

	単位(千円)		
	第5期(20/4)	第4期(19/10)	増減(第5期-第4期)
貸貸事業費用			
管理業務費	87,663	43,379	44,284
修繕費	42,274	17,304	24,970
公租公課	59,503	36,935	22,568
信託報酬	27,014	19,835	7,179
水道光熱費	18,855	13,750	5,105
損害保険料	9,032	4,992	4,040
減価償却費	233,541	104,695	128,846
その他貸貸事業費用	72,705	11,356	61,349
不動産賃貸事業費用合計	550,589	252,249	298,340

(注1)平成18年11月に独立行政法人 都市再生機構から定期借地物件である、(C-41)プロジェクト西新井を取得しているため、一期当り地代40,344千円が今期より計上されております。

③「支払利息」

	単位(千円)				
	借入元本	項目	当期	前期	増減
平成17年11月借入	3,920,000	支払利息	32,885	29,876	3,009
		日数	182日	184日	-2日
		平均利率	1.68242%	1.51188%	0.17054%
平成18年5月借入	2,700,000	支払利息	20,987	18,509	2,478
		日数	182日	184日	-2日
		平均利率	1.55891%	1.35987%	0.19904%
平成18年11月借入	4,880,000	支払利息	36,722	34,512	2,210
		日数	180日	184日	-4日
		平均利率	1.50912%	1.40291%	0.10621%
平成19年11月借入	8,790,000	支払利息	55,494	-	55,494
		日数	152日	-	-
		平均利率	1.51604%	-	-
合計	20,290,000	支払利息	146,088	82,897	63,191
		日数	175日	184日	-9日
		平均利率	1.50231%	1.42995%	0.07236%

(注1)平成18年11月借入4,880,000千円のうち、1,200,000千円は固定金利になります。
(注2)平均利率は期中の加重平均した値の少数点第6位を四捨五入して記載しております。また、変動金利リスクを回避する目的で金利スワップ取引を行った借入金の平均金利については、金利スワップの効果を勘案した加重平均利率で記載しています。

④「土壌汚染対策費受取金」

(C-41)プロジェクト西新井について、取得後に開発期間中の約定に基づき、左記の金銭を独立行政法人 都市再生機構から受領しております。

貸借対照表(第5期)

期 別 科 目	当 期 (平成20年 4月 30日現在)		前 期 (平成19年 10月 31日現在)		増 減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
資産の部						
I 流動資産						
現金及び預金	451,170		289,548		161,621	
信託現金及び信託預金	1,043,264		615,821		427,442	
営業未収入金	12,897		4,384		8,513	
前払費用	73,782		45,604		28,177	
繰延税金資産	631		20		610	
未収消費税等	35,856		-		35,856	
その他流動資産	1,028		508		520	
流動資産合計	1,618,630	4.0	955,888	4.0	662,741	69.3
II 固定資産 ①						
1. 有形固定資産						
信託建物	18,542,181		8,695,912			
減価償却累計額	510,433	18,031,747	296,828	8,399,084	9,632,663	
信託構築物	756,265		111,742			
減価償却累計額	29,249	727,016	9,880	101,861	625,154	
信託工具器具備品	14,889		11,228			
減価償却累計額	1,471		905		3,094	
信託土地	19,653,335		14,269,229		5,384,105	
有形固定資産合計	38,425,518	94.8	22,780,500	95.8	15,645,017	68.7
2. 投資その他の資産						
差入敷金保証金	10,000		10,000		-	
信託差入敷金保証金	403,365		-		403,365	
長期前払費用	46,306		10,054		36,252	
繰延税金資産	-		897		△897	
その他投資その他の資産	106		-		106	
投資その他の資産合計	459,777	1.1	20,951	0.1	438,826	2,094.5
固定資産合計	38,885,296	95.9	22,801,451	95.9	16,083,844	70.5
III 繰延資産						
投資口交付費	38,053		24,585		13,468	
繰延資産計	38,053	0.1	24,585	0.1	13,468	54.8
資産合計	40,541,980	100.0	23,781,925	100.0	16,760,054	70.5

期 別 科 目	当 期 (平成20年 4月 30日現在)		前 期 (平成19年 10月 31日現在)		増 減	
	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	構成比 (%)	金額 (千円)	前期比 (%)
負債の部						
I 流動負債 ②						
一年以内返済予定長期借入金	8,800,000		-		8,800,000	
営業未払金	43,201		11,487		31,714	
未払金	204,486		57,843		146,642	
未払費用	84,864		57,800		27,064	
未払法人税等	704		857		△152	
未払消費税等	-		1,644		△1,644	
前受金	322		378		△55	
デリバティブ負債	1,553		-		1,553	
その他流動負債	136		44		92	
流動負債合計	9,135,270	22.5	130,055	0.6	9,005,214	6,924.1
II 固定負債 ②						
長期借入金	11,490,000		11,500,000		△10,000	
信託預り敷金保証金	413,467		231,188		182,278	
長期未払金	200,000		-		200,000	
デリバティブ負債	-		2,277		△2,277	
固定負債合計	12,103,467	29.9	11,733,465	49.3	370,002	3.2
負債合計	21,238,737	52.4	11,863,521	49.9	9,375,215	79.0
純資産の部						
I 投資主資本						
1. 出資総額 ③						
出資総額	18,710,915	46.1	11,574,059	48.6	7,136,856	61.7
2. 剰余金						
当期末処分利益	593,269		345,725		247,543	
剰余金合計	593,269	1.5	345,725	1.5	247,543	71.6
投資主資本合計	19,304,184	47.6	11,919,784	50.1	7,384,399	62.0
II 評価・換算差額等						
1. 繰延ヘッジ損益	△941		△1,380		438	
評価・換算差額等合計	△941	△0.0	△1,380	△0.0	438	0.0
純資産合計	19,303,243	47.6	11,918,404	50.1	7,384,838	62.0
負債・純資産合計	40,541,980	100.0	23,781,925	100.0	16,760,054	70.5

- ①有形固定資産 ・物件の取得等+資本的支出による簿価の増加: 15,878百万円
 ・減価償却費: 233百万円 ⇒ 差引 15,645百万円
- ②有利子負債 ・残高: 20,290百万円 (物件取得による新規借入により8,790百万円増加)
- ③出資金 ・出資総額: 18,710百万円 新投資口発行 (第3回増資)により7,136百万円増加

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

前期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)

(単位:千円)

科 目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	11,574,059	369,532	11,943,591	△ 2,970	11,940,620
当期変動額					
剰余金の分配	—	△ 369,509	△ 369,509	—	△ 369,509
当期純利益金額	—	345,703	345,703	—	345,703
繰延ヘッジ損益	—	—	—	1,590	1,590
当期変動額合計	—	△ 23,806	△ 23,806	1,590	△ 22,216
当期末残高	11,574,059	345,725	11,919,784	△ 1,380	11,918,404

当期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)

(単位:千円)

科 目	投資主資本			評価・換算差額等	純資産合計
	出資総額	剰余金	投資主資本合計	繰延ヘッジ損益	
		当期末処分利益			
前期末残高	11,574,059	345,725	11,919,784	△ 1,380	11,918,404
当期変動額					
新投資口の発行	7,136,856	—	7,136,856	—	7,136,856
剰余金の分配	—	△ 345,668	△ 345,668	—	△ 345,668
当期純利益金額	—	593,211	593,211	—	593,211
繰延ヘッジ損益	—	—	—	438	438
当期変動額合計	7,136,856	247,543	7,384,399	438	7,384,838
当期末残高	18,710,915	593,269	19,304,184	△ 941	19,303,243

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月 30日	自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日
		金額 (円)	金額 (円)
I 当期末処分利益		593,269,724	345,725,882
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)		593,225,638 (5,494)	345,668,149 (5,437)
III 次期繰越利益		44,086	57,733

■ キャッシュ・フロー計算書

科 目	期 別	当 期	前 期
		自 平成19年 11月 1日 至 平成20年 4月 30日	自 平成19年 5月 1日 至 平成19年 10月 31日
		金額(千円)	金額(千円)
I 営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益		594,200	346,723
減価償却費		233,541	104,695
投資口交付費償却		10,950	6,880
受取利息		△ 1,414	△ 822
支払利息		146,088	82,897
営業未収入金の増加・減少額		△ 8,513	510
前払費用の増加・減少額		△ 28,177	2,970
未収消費税等の増加・減少額		△ 35,856	8,077
未払消費税等の増加・減少額		△ 1,644	1,644
営業未払金の増加・減少額		31,714	646
未払金の増加・減少額		43,592	△ 6,508
長期前払費用の増加・減少額		△ 36,252	21,509
その他		△ 15,380	693
小 計		932,849	569,921
利息の受取額		1,414	822
利息の支払額		△ 119,024	△ 75,028
法人税等の支払額		△ 1,140	△ 1,069
営業活動によるキャッシュ・フロー		814,099	494,644
II 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		△ 15,578,559	△ 91,243
差入敷金保証金の差入による支出		△ 403,365	—
信託預り敷金保証金の収入		226,082	13,865
信託預り敷金保証金の支出		△ 28,906	△ 17,333
その他の投資資産の増加・減少額		△ 106	—
投資活動によるキャッシュ・フロー		△ 15,784,854	△ 94,712
III 財務活動によるキャッシュ・フロー			
長期借入金の借入れによる収入		8,790,000	—
投資口の発行による収入		7,136,856	—
投資口交付費による支出		△ 24,418	—
分配金の支払額		△ 342,618	△ 367,364
財務活動によるキャッシュ・フロー		15,559,818	△ 367,364
IV 現金及び現金同等物の増加・減少額		589,063	32,568
V 現金及び現金同等物の期首残高		905,370	872,801
VI 現金及び現金同等物の期末残高		1,494,434	905,370

	当 期 (平成20年 4月 30日現在)	
総資産額	百万円	40,541
純資産額	百万円	19,303
出資総額	百万円	18,710
発行済投資口数	口	107,977
1口当たり純資産額	円	178,772
分配総額	百万円	593
1口当たり分配金額	円	5,494
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,494)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)
総資産経常利益率	%	1.8(3.7)
自己資本利益率	%	3.8(7.6)
自己資本比率	%	47.6
配当性向	%	99.9

【その他参考情報】

取得物件数	件	73
総賃貸可能戸数	戸	2,755
総賃貸可能面積	m ²	95,972.06
期末稼働率	%	97.49
当期減価償却費	百万円	233
当期資本的支出額	百万円	136
賃貸NOI (Net Operating Income)	百万円	1,163
1口当たりFFO (Funds from Operation)	円	7,656
FFO倍率	倍	8.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	倍	6.7
支払利息	百万円	146
有利子負債総額	百万円	20,290
期末総資産有利子負債比率	%	50.0
当期運用日数	日	182

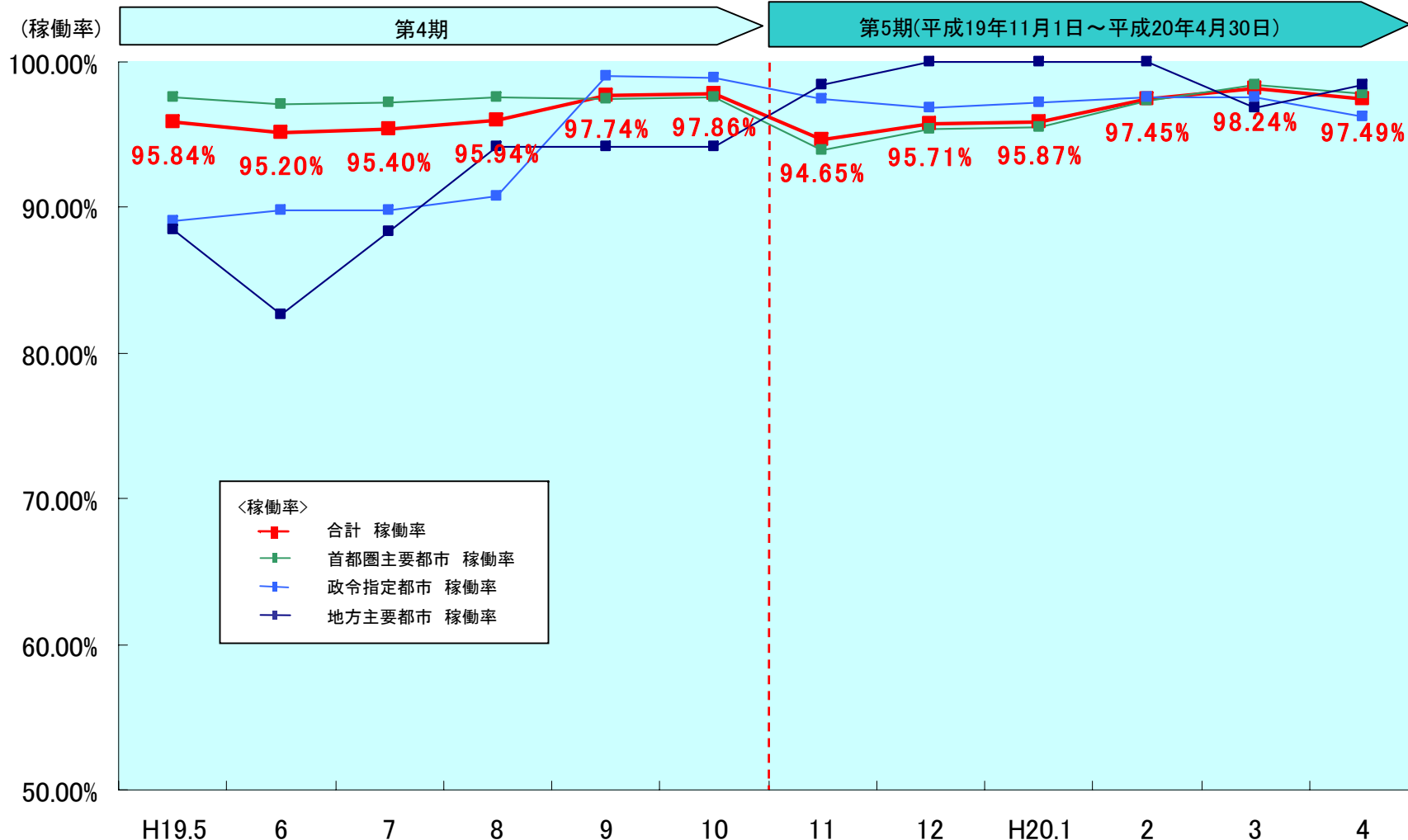
(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しております。各種比率等については、小数点第2位を四捨五入して表示しておりますが、「期末稼働率」に限り、小数点第3位を四捨五入して表示しております。なお、配当性向については、小数点第1位未満を切捨てにより表示しております。

(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。

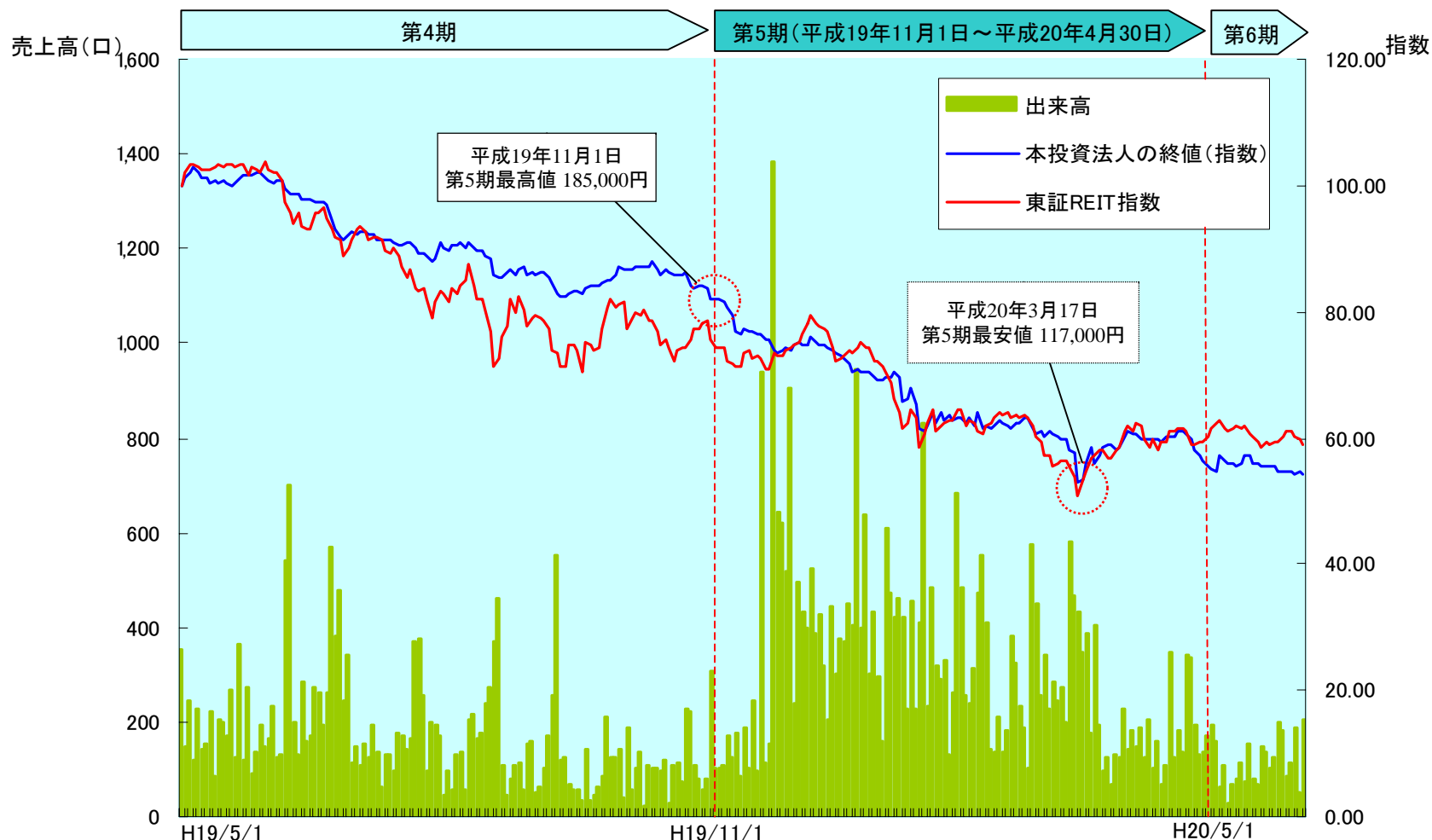
運用資産の稼働率の推移(第5期)



(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。

期中のポートフォリオ全体の稼働率は、新規に取得した新築物件の入居が進む等により、2月末以降は97%以上の水準で推移。

投資口価格の推移



(注1)本グラフでは、本投資法人第4期期初(平成19年5月1日)の投資口価格終値221,000円および同日付東証リート指数2520.23を100とし、それを基点として両金額・指数の推移が平成20年6月5日まで併示されています。

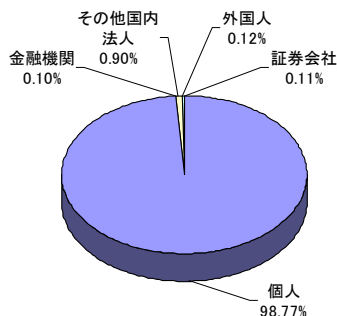
①第5期中における投資口価格の終値ベース最高値は、185,000円(H19/11/1)、最安値は、117,000円(H20/3/17)。

②私募ファンドからJ-REITまで含めた不動産融資に対する金融機関の貸出姿勢の慎重化もあり、市場全体として投資口価格は低調に推移した。

投資主の状況

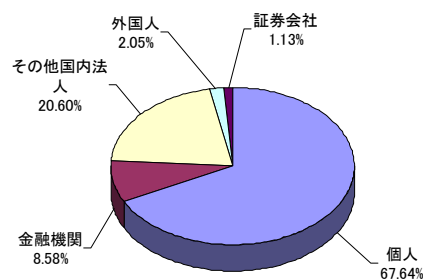
■ 投資主および投資口の構成

投資主数
14,258名 (前期比5,853名増加)



個人投資主 ⇒ (14,082名)

投資口数
107,977口 (対前期比44,400口増加)



個人投資主 ⇒ (73,030口)

■ 主要投資主(投資口数上位20名)

	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投の割合(%) (注1)
1	スターツアメニティー株式会社	12,300	11.39
2	スターツコーポレーション株式会社	5,667	5.24
3	株式会社南日本銀行	2,295	2.12
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	2,094	1.93
5	朝日火災海上保険株式会社	1,500	1.38
6	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	1,445	1.33
7	BNP PARIBAS LUXEMBOURG	1,413	1.30
8	知多信用金庫	502	0.46
9	株式会社北陸銀行	445	0.41
10	-(注2)	414	0.38
11	-(注2)	400	0.37
12	-(注2)	377	0.34
13	マネックス証券株式会社自己	332	0.30
14	-(注2)	309	0.28
15	大和生命保険株式会社	300	0.27
15	-(注2)	300	0.27
15	中日ハイウェイサービス株式会社	300	0.27
18	SBIイー・トレード証券株式会社自己融資口	294	0.27
19	HSBC BANK PLC-CLIENTS NONTAX TREATY	266	0.24
20	丸高株式会社	250	0.23
20	-(注2)	250	0.23
	合計	31,453	29.12

(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。

(注2) 当該投資主は、個人投資主です。

- 個人投資主の割合が高い。⇒ 投資主数割合98.77%、投資口数割合67.64%
- スポンサーであるスターツグループの投資口数割合は16.63%

第5期ポートフォリオ概要



「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

- 多様なライフスタイル等に裏づけされた賃貸住宅等への投資
- 賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

スターツグループとの協力関係

- パイプラインサポート契約および物件情報提供契約に基づく広範な協力体制
- 外部成長における、物件情報取得、ウェアハウジング機能獲得、開発ノウハウの有効活用
- 内部成長における、プロパティマネジメント能力、リーシング能力の有効活用

「プロシード(proceed)」とは、スターツグループとの協力関係により運用資産の着実かつ継続的な成長と中長期的かつ安定した収益の確保を目指して、「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢を表しています。

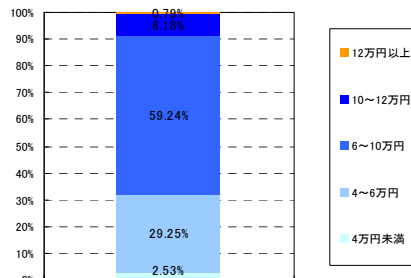
様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築

■本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

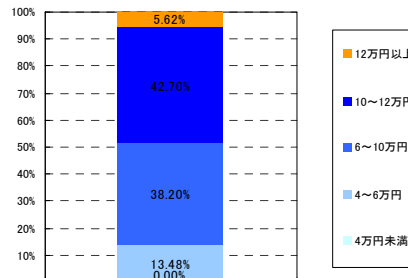
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えております。**

■本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯

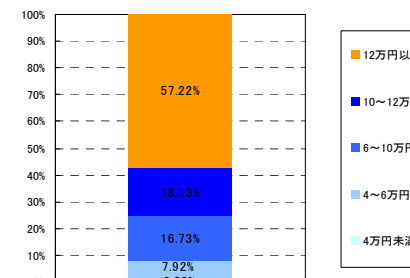
シングルタイプ 1,894戸



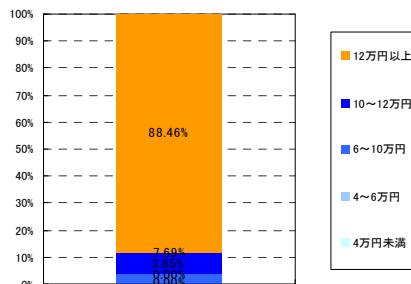
DINKSタイプ 267戸



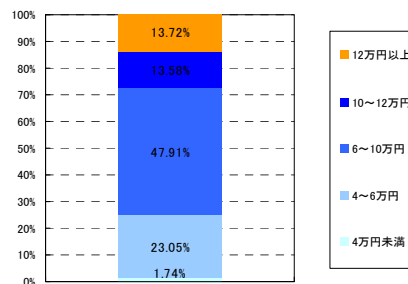
ファミリータイプ 568戸



その他(店舗テナントなど) 26戸



合計 2,755戸



住戸タイプ別平均賃料

タイプ	平均賃料	
	第4期末	第5期末
シングルタイプ	75,356円	71,228円
DINKSタイプ	82,373円	92,407円
ファミリータイプ	117,092円	127,731円
その他(テナント)	199,367円	417,318円
全体平均	86,545円	88,196円

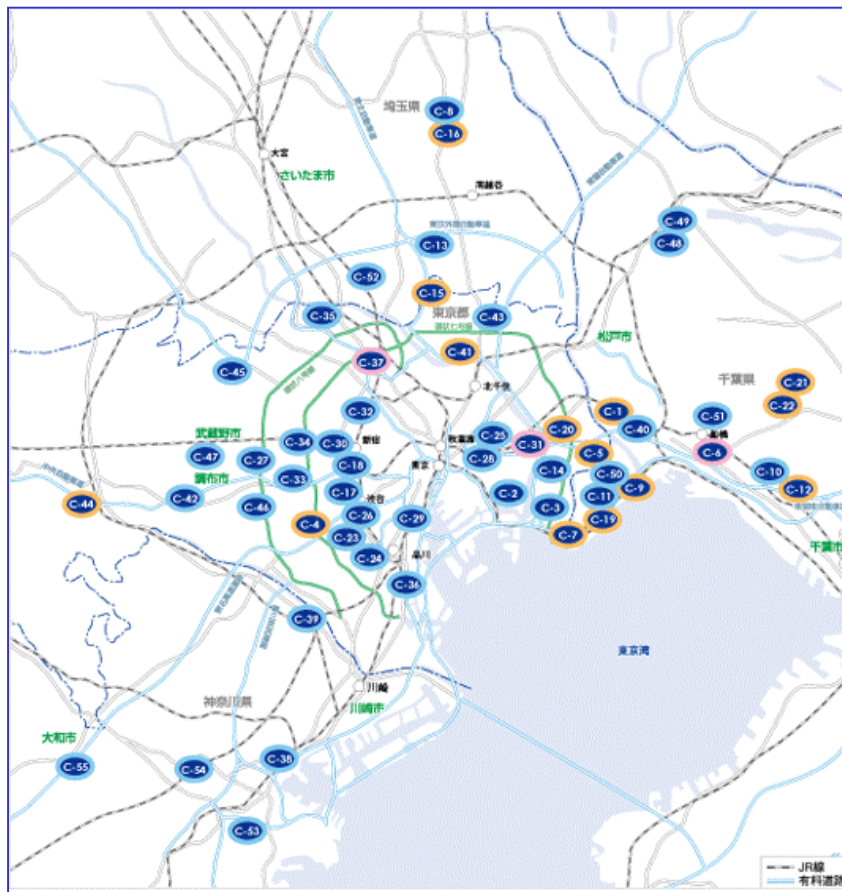
- 本投資法人が平成20年4月30日時点で保有する賃貸住宅について、シングルタイプは **59.24%**、DINKSタイプは **38.20%** が6~10万円のの家賃帯になっています。ファミリータイプでは12万円以上の住宅が **57.22%** を占めています。ポートフォリオ合計としては、**86.28%** の世帯が12万円未満の月額賃料となっています。
- 平均賃料^(注1) は、シングルタイプ **71,228** 円、DINKSタイプ **92,407** 円、ファミリータイプ **127,731** 円、その他^(注2) **417,318** 円となっており、全体の平均賃料は **88,196** 円です。

(注1)「平均賃料」とは、各戸の設定賃料の合計を各タイプの戸数合計で除した数値です。また、平成20年4月30日時点において、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と共益費、空室の部屋に関しては募集中の賃料と共益費を、各タイプ別に合計した数値を設定賃料としています。

(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5期末(平成20年4月30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



- | | | |
|----------------------|------------------|----------------|
| C-1 第1パークハウス | C-20 ワコール新小岩II | C-39 プロシード新丸子 |
| C-2 αネクスト東陽町第1 | C-21 サンフォレストI | C-40 プロシード本八幡 |
| C-3 αネクスト葛西 | C-22 サンフォレストII | C-41 プロシード西新井 |
| C-4 プレイス三軒茶屋 | C-23 プロシード都立大学 | C-42 プロシード調布 |
| C-5 ガナドール瑞江 | C-24 プロシード都立大学II | C-43 プロシードTX六町 |
| C-6 リバーサイド白ロズヤ | C-25 プロシード本所吾妻橋 | C-44 プロシード中河原 |
| C-7 ベイグランデ南葛西 | C-26 プロシード目黒青葉台 | C-45 プロシード大泉学園 |
| C-8 αネクストせんげん台第3 | C-27 プロシード杉並宮前 | C-46 プロシード千歳島山 |
| C-9 サンハイツ行徳 | C-28 プロシード両国 | C-47 プロシード三鷹 |
| C-10 αネクスト本郷第6 | C-29 プロシード三田 | C-48 プロシード柏エスト |
| C-11 ヴィラージュ南行徳 | C-30 プロシード中野新橋 | C-49 プロシード柏ノール |
| C-12 スカイホーム本郷 | C-31 プロシード亀戸 | C-50 プロシード行徳駅前 |
| C-13 フィエルテ東川口 | C-32 プロシード高田馬場 | C-51 プロシード船橋本町 |
| C-14 αネクスト船堀第4 | C-33 プロシード新高円寺 | C-52 プロシード西川口 |
| C-15 ライフステージゴールド | C-34 プロシード高円寺南 | C-53 プロシード弘明寺 |
| C-16 αネクストせんげん台第2二番館 | C-35 プロシード蓮根 | C-54 プロシード鶴ヶ峰 |
| C-17 プロシード松涛 | C-36 プロシード大井町 | C-55 プロシード相模大塚 |
| C-18 プロシード参宮橋 | C-37 プロシード十条 | |
| C-19 パレス浦安 | C-38 プロシード白楽 | |

ポートフォリオ一覧① 首都圏主要都市55物件(平成20年4月30日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	2.95	3,322.17	3,197.07	50	41	96.23%	15.7	平成9年4月1日
C-2	αネクスト東陽町第1	東京都	646,700	1.78	1,085.56	1,085.56	45	5	100.00%	14.3	平成15年1月31日
C-3	αネクスト葛西	東京都	688,700	1.89	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00%	13.9	平成15年3月1日
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都	555,900	1.53	1,016.75	1,016.75	9	8	100.00%	14.5	平成2年6月29日
C-5	ガナドール瑞江	東京都	602,600	1.65	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00%	14.3	平成3年6月20日
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県	419,900	1.15	1,673.19	1,631.39	31	1	97.50%	16.5	平成3年6月24日
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都	303,500	0.83	1,045.28	1,045.28	16	7	100.00%	16.3	平成5年3月12日
C-8	αネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	0.71	1,344.74	1,251.60	43	10	93.07%	12.2	平成3年5月31日
C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	0.87	1,218.56	1,157.54	20	7	94.99%	14.5	昭和63年3月15日
C-10	αネクスト本郷第6	千葉県	279,300	0.77	963.00	963.00	34	3	100.00%	12.5	平成1年2月22日
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300	0.79	838.95	838.95	26	6	100.00%	16.7	平成2年2月6日
C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	0.61	1,104.84	1,054.62	22	10	95.45%	10.9	平成1年9月24日
C-13	フィエルテ東川口	埼玉県	206,500	0.57	648.11	648.11	30	14	100.00%	14.8	平成5年3月15日
C-14	αネクスト船堀第4	東京都	226,100	0.62	479.52	439.56	24	1	91.67%	13.2	平成3年10月11日
C-15	ライフステージゴールド	東京都	169,400	0.47	860.55	860.55	15	10	100.00%	15.8	平成6年3月10日
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	埼玉県	86,700	0.24	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	890.22	789.21	40	6	88.65%	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	527.88	462.66	26	0	87.64%	13.1	平成17年7月22日
C-19	パレス浦安	千葉県	431,400	1.18	1,786.58	1,611.82	21	8	90.22%	12.2	平成4年6月4日
C-20	ワコーレ新小岩Ⅱ	東京都	465,200	1.28	1,629.07	1,584.96	27	9	97.29%	19.2	平成3年3月15日
C-21	サンフォレストⅠ	千葉県	383,600	1.05	1,805.76	1,805.76	27	32	100.00%	9.6	平成9年2月12日
C-22	サンフォレストⅡ	千葉県	339,000	0.93	1,605.12	1,404.48	24	31	87.50%	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	808.65	723.53	37	2	89.47%	12.7	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	東京都	772,200	2.12	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	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	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	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	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	1,500.57	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	849.08	849.08	50	0	100.00%	11.3	平成4年9月24日

※注記はp17下をご参照ください。

ポートフォリオ一覧② 首都圏主要都市55物件(平成20年4月30日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車場台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.93	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	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	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	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	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	959.00	959.00	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	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	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	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	602.39	577.69	25	3	95.90%	8.7	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井(注8)	東京都	5,172,000	14.20	19,890.60	19,825.08	289	146	99.67%	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	764.48	764.48	26	0	100.00%	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	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(注9)	東京都	1,141,000	3.13	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	483.43	466.76	29	0	96.55%	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	0.79	449.96	433.89	28	0	96.43%	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	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	1,279.93	1,252.21	44	5	97.83%	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	1,391.55	1,303.92	47	0	93.70%	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	659.68	659.68	24	3	100.00%	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	996.44	996.44	40	0	100.00%	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	1,630.24	1,457.66	104	2	89.41%	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	1,218.81	1,077.20	76	0	88.38%	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	855.00	786.60	50	4	92.00%	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	741.24	741.24	29	7	100.00%	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計			31,643,200	86.86	76,041.20	74,338.20	2,161	453	97.76%		

※注記はp19下をご参照ください。

ポートフォリオ一覧③ 政令指定・地方主要都市18物件(平成20年4月30日現在)

物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
G-1	αネクスト本通	北海道	386,000	1.77	2,624.93	2,624.93	67	37	100.00%	12.6	平成1年3月14日
G-2	αネクスト札幌第17	北海道	233,700	1.07	1,183.47	1,183.47	34	5	100.00%	13.5	平成2年10月23日
G-3	αネクスト札幌第18	北海道	204,900	0.94	1,453.27	1,453.27	28	16	100.00%	11.7	平成3年10月21日
G-4	αネクスト元町	北海道	148,700	0.68	1,120.81	1,120.81	35	9	100.00%	14.0	平成3年2月20日
G-5	αネクスト札幌4	北海道	85,500	0.39	907.29	907.29	19	6	100.00%	12.1	平成2年12月11日
G-6	αネクスト福岡第2	福岡県	85,000	0.39	415.30	415.30	19	0	100.00%	1.2	平成3年7月30日
G-7	αネクスト福岡第1	福岡県	81,300	0.37	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	1.85	1,101.56	980.70	44	6	89.03%	12.8	平成18年3月15日
G-9	コロレ	福岡県	208,500	0.96	1,140.00	1,140.00	16	16	100.00%	2.3	平成10年2月13日
G-10	αネクスト那珂川	福岡県	150,400	0.69	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	1.26	620.22	586.74	10	8	94.60%	12.2	平成18年3月27日
G-12	αネクスト東大畑	新潟県	53,100	0.24	296.61	267.07	9	4	90.04%	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	5.40	1,958.44	1,809.05	77	11	92.37%	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	2.11	922.40	860.48	30	4	93.29%	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	3.09	1,312.29	1,288.01	46	10	98.15%	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	3.09	1,128.92	871.30	50	8	77.18%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.87	18,011.97	17,334.88	541	161	96.24%		
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県	77,900	0.36	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	2.62	1,223.83	1,193.30	36	7	97.51%	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計			461,600	1.27	1,918.89	1,888.36	53	15	98.41%		
ポートフォリオ合計			36,428,500	100.00	95,972.06	93,561.44	2,755	629	97.49%	7.1(注10)	

(注1)「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2)「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3)「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4)「稼働率」には、平成20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5)「物件番号」は、本投資法人の第5期中取得資産について、「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6) 全物件において、地震保険に加入しております。

(注7)「築年月」には、不動産登記簿簿本に記載された年月日を記載しています。

(注8) 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9) 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10) 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。

第5期中の物件取得

第5期物件取得のポイント

■ 新築物件・開発物件を中心とした資産取得によるポートフォリオ平均築年数の改善

- ①物件数 第5期首53物件 → 第5期中11月30日より73物件(公募増資により20物件を取得)
- ②不動産取得価格総計 第4期末217.6億円 → 第5期末364.2億円(146.6億円を取得)
- ③新築物件(築1年以内の物件)を9物件組入れ(平均築年数^(注) 第4期末10.61年 → 第5期末9.29年)
- ④スタートグループ開発物件4物件(足立区1件、調布市1件、名古屋市2件)組入れ

(注)ここでの平均築年数は、各物件の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。

■ スタートグループの開発ノウハウを集約したプロシード西新井の取得

- ①東武伊勢崎線西新井駅前の日清紡績株式会社工場跡地再開発内の、独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅開発・運営事業者公募プロポーザル案件を成功させての取得
- ②免震構造・次世代型オール電化システムを採用
- ③女性の視点で開発したDINKS向けマンション「オザリア」
- ④ペットと一緒に暮らす環境を整備したペット対応マンション「アルティア」

■ 政令指定都市・地方主要都市での開発物件取得による地域別ポートフォリオの向上

- ①政令指定都市・地方主要都市で5棟23.9億円(取得物件に占める割合16.3%)を取得
- ②名古屋市・福岡市という政令指定都市の4物件のほかに、水戸市ではじめての取得
- ③今後は、名古屋市・福岡市だけでなく、京阪神地域での物件取得の検討を積極化

ポートフォリオマップ 第5期資産取得後(平成20年4月30日現在)

■ 首都圏主要都市55物件



■ 政令指定都市・地方主要都市18物件



第4期以前に取得した資産

■ シングルタイプ

■ DINKSタイプ

■ ファミリータイプ

第5期取得資産

★ シングルタイプ

★ DINKSタイプ

★ ファミリータイプ

第5期中取得資産一覧

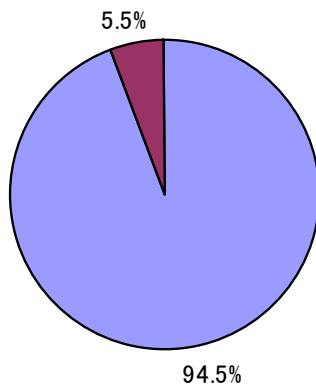
物件番号	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注3) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注4) (%)	PML (%)	築年月日 (注7)
C-41	プロシード西新井(注8)	東京都	5,172,000	35.27	19,890.60	19,825.08	289	146	99.67%	オザリア棟 5.8 アルティア棟 5.4 集会所棟 11.1 保育所棟 12.5	平成19年7月20日
C-42	プロシード調布	東京都	460,500	3.14	764.48	764.48	26	0	100.00%	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	1.07	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(注9)	東京都	1,141,000	7.78	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	1.83	483.43	466.76	29	0	96.55%	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳烏山	東京都	289,600	1.97	449.96	433.89	28	0	96.43%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	3.25	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	4.99	1,279.93	1,252.21	44	5	97.83%	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	4.70	1,391.55	1,303.92	47	0	93.70%	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	2.26	659.68	659.68	24	3	100.00%	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	3.63	996.44	996.44	40	0	100.00%	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	6.01	1,630.24	1,457.66	104	2	89.41%	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	3.76	1,218.81	1,077.20	76	0	88.38%	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	2.43	855.00	786.60	50	4	92.00%	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	1.60	741.24	741.24	29	7	100.00%	19.4	平成3年4月5日
首都圏主要都市小計(a)			12,272,100	83.69	34,681.09	34,084.89	907	204	98.28%	-	-
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	5.40	1,958.44	1,809.05	77	11	92.37%	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	2.11	922.40	860.48	30	4	93.29%	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	3.09	1,312.29	1,288.01	46	10	98.15%	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	3.09	1,128.92	871.30	50	8	77.18%	1.8	平成9年3月21日
政令指定主要都市小計(b)			2,008,200	13.69	5,322.05	4,828.84	203	33	90.73%	-	-
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	2.62	1,223.83	1,193.30	36	7	97.51%	9.7	平成19年1月7日
地方主要都市小計(c)			383,700	2.62	1,223.83	1,193.30	36	7	97.51%	-	-
第5期取得資産合計((a)+(b)+(c))			14,664,000	100.00	41,226.97	40,107.03	1,146	244	97.28%	-	-

- (注1) 「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2) 「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貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「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3) 「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4) 「稼働率」には、平成20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。基礎データは、資産の前所有者から提供されたものを記載しています。
- (注5) 「物件番号」は、本投資法人の第5期中取得資産について、「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6) 全物件において、地震保険に加入しております。
- (注7) 「築年月」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8) 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9) 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。

ポートフォリオデータ

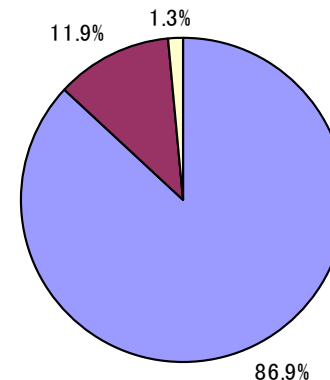
■第5期資産 ポートフォリオ ～取得価格 36,428百万円(73物件)

用途別(価格比率)



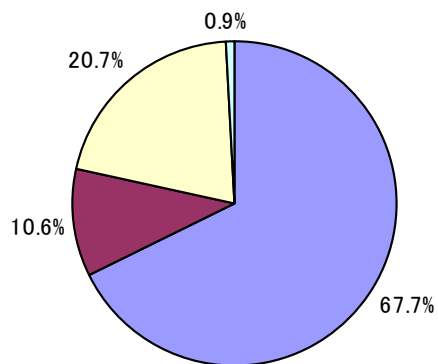
□ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション

地域別(価格比率)



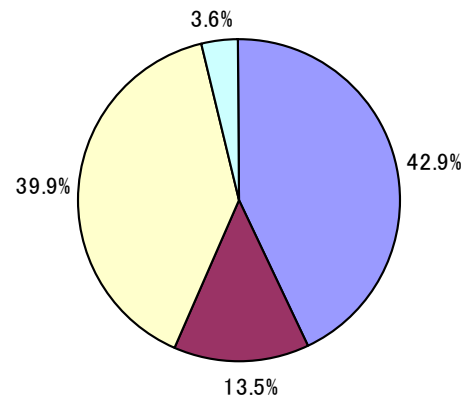
□ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 □ 地方主要都市

住戸タイプ別(住戸比率)



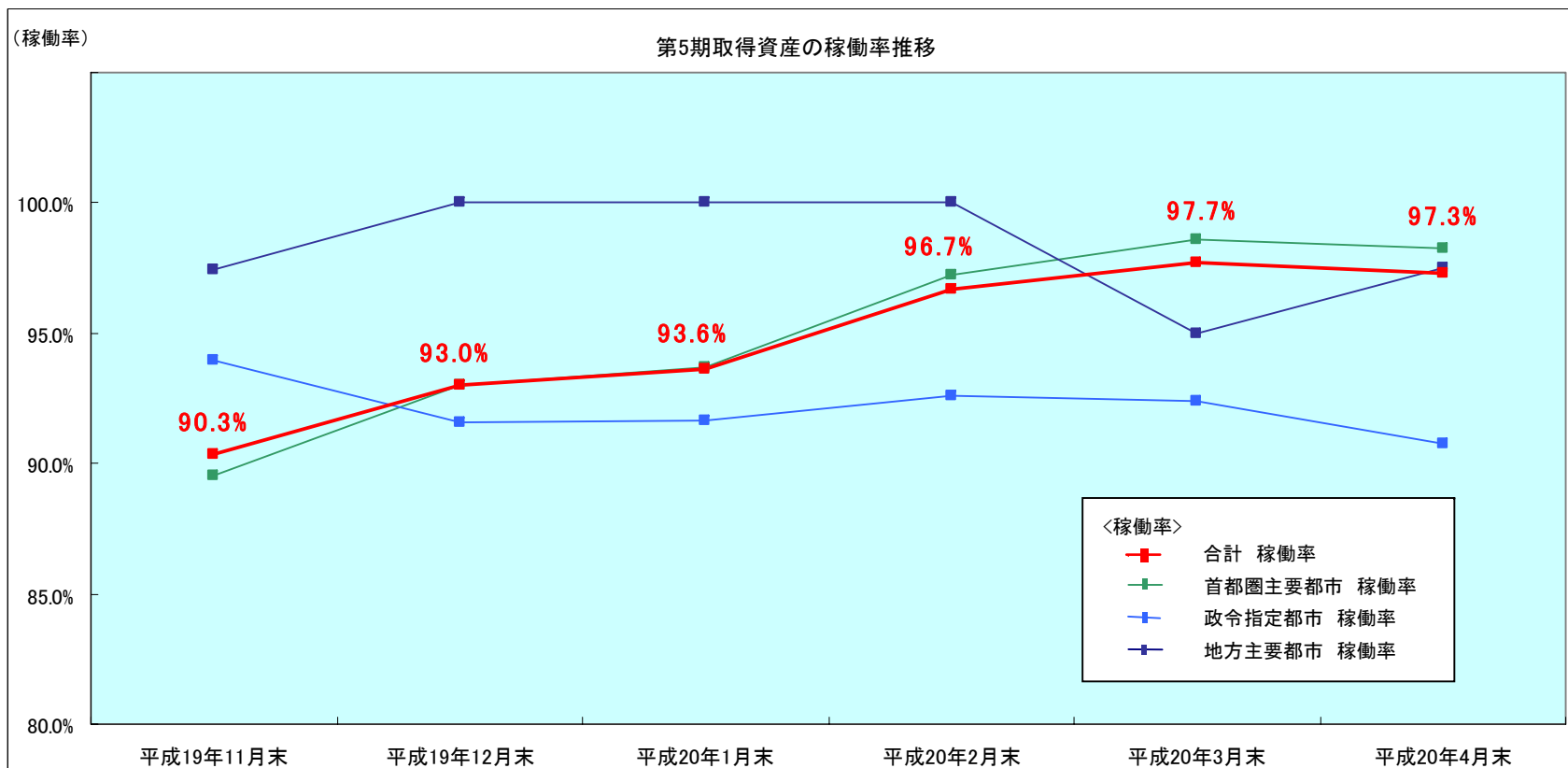
□ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ □ その他

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

第5期取得資産の稼働率推移



購入当初は、首都圏主要都市では90%を下回っていたが、期末時点では98.3%に至った。一方、政令指定都市では、93.9%でスタートしたが、横這いで推移し、期末時点では退去が集中し、90.7%となった。全体的には、期初90.3%から期末97.3%と順調に稼働率が向上した。

	首都圏 主要都市	政令指定 都市	地方主要 都市	合計
平成19年11月末	89.5%	93.9%	97.5%	90.3%
平成19年12月末	93.0%	91.6%	100.0%	93.0%
平成20年1月末	93.7%	91.6%	100.0%	93.6%
平成20年2月末	97.2%	92.6%	100.0%	96.7%
平成20年3月末	98.6%	92.4%	95.0%	97.7%
平成20年4月末	98.3%	90.7%	97.5%	97.3%

スタートグループでの開発 ウェアハウジングによる取得

C-41 プロシード西新井

本物件は、スタートグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の日清紡績株式会社工場跡地再開発にあたって、都市再生機構の一般公募に応募・当選して開発を行った大規模賃貸住宅です。全居住建物には免震構造・オール電化システムが採用されており、A棟はペット対応マンション「アルティア」、B棟は女性の視点で開発したDINKS向けマンション「オザリア」となっています。



■ 物件概要

所在地：東京都足立区西新井栄町一丁目

構造/階数：(A棟)RC/14F・(B棟)RC/10F

(集会所棟)S/2F・(保育所棟)S/2F

敷地面積：9,900.04㎡

延床面積：22,008.98㎡

総賃貸可能戸数：289戸

総賃貸可能駐車台数：146台

■ 建物の特徴

ポイント1:敷地内に認可保育所設置

敷地内には、定員70名の認可保育所「西新井きらきら保育園」が開園しています。また20~100名程度の利用が可能な集会所棟、来春にはアルティア内に病院施設が開業し、3施設によって生活利便性・豊かさ・安心が提供されています。



ポイント2:次世代型オール電化システム

クリーンで安全なオール電化システムを採用し、快適で環境にもやさしいエコロジー&エコノミークラスの先進設備を採用しました。



ポイント3:災害対策型賃貸マンション

災害時でも安心で安全な暮らしをサポートする「高床免震システム」(特許番号第3730655号:スタートCAM株式会社)を採用しています。

災害時には、敷地内の井戸の水を地域コミュニティに提供し、防災の拠点となる建物を目指しています。



ポイント4:カードキーシステム採用

ピッキングに強いカードキーシステム(シャロックⅡ)を採用しています。カードキーの組み合わせは約43億通り。同じカードは二度と発行しないよう、コンピュータで厳重管理しています。



ポイント5:ペット対応マンション「アルティア」

アルティア棟に関しては、ペット用足洗い場やドッグラン施設を有し、ペットブームの中ペットと一緒に暮らす環境を整備しました。アルティアは充実した機能が満載の<ペットと一緒に暮らせる>マンションです。

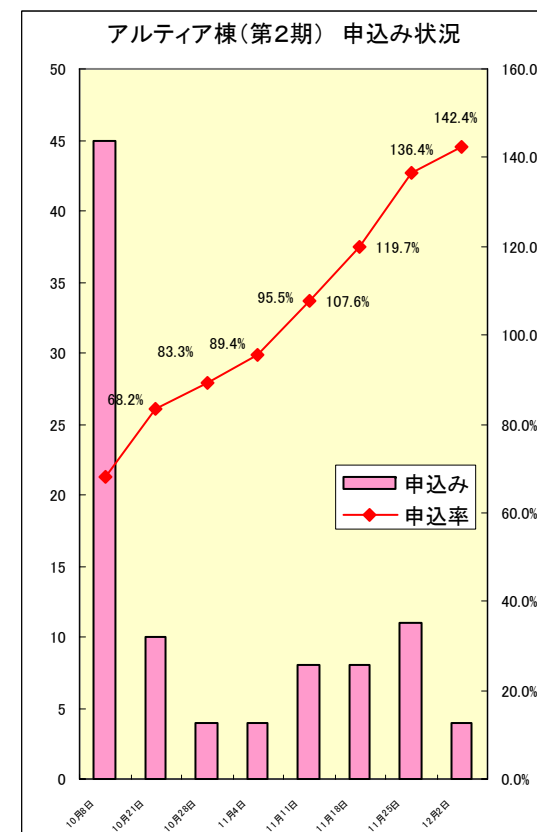
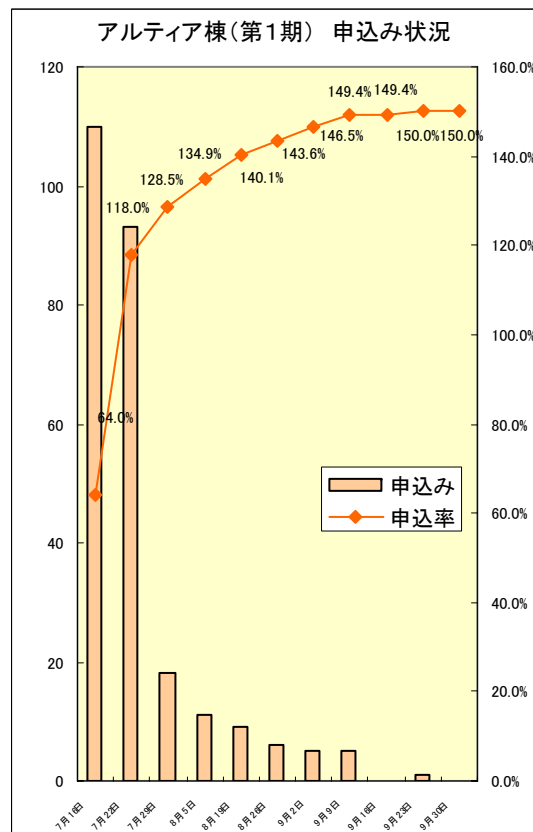
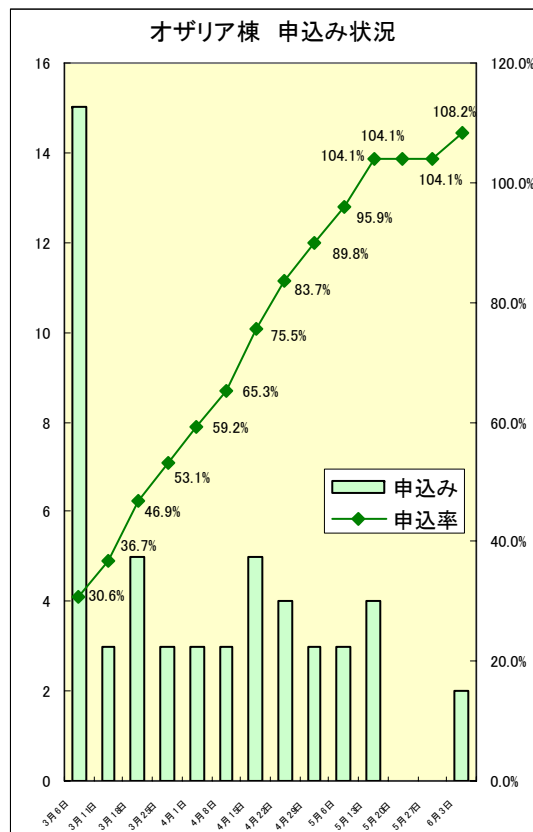


ポイント6:女性の視点の賃貸マンション

オザリア棟に関しては、女性向け情報誌「OZマガジン」を発行するスタート出版株式会社とスタートCAM株式会社が、防犯面でのセキュリティ対策、床面積の広さ、収納スペースの確保に配慮して共同開発致しました。



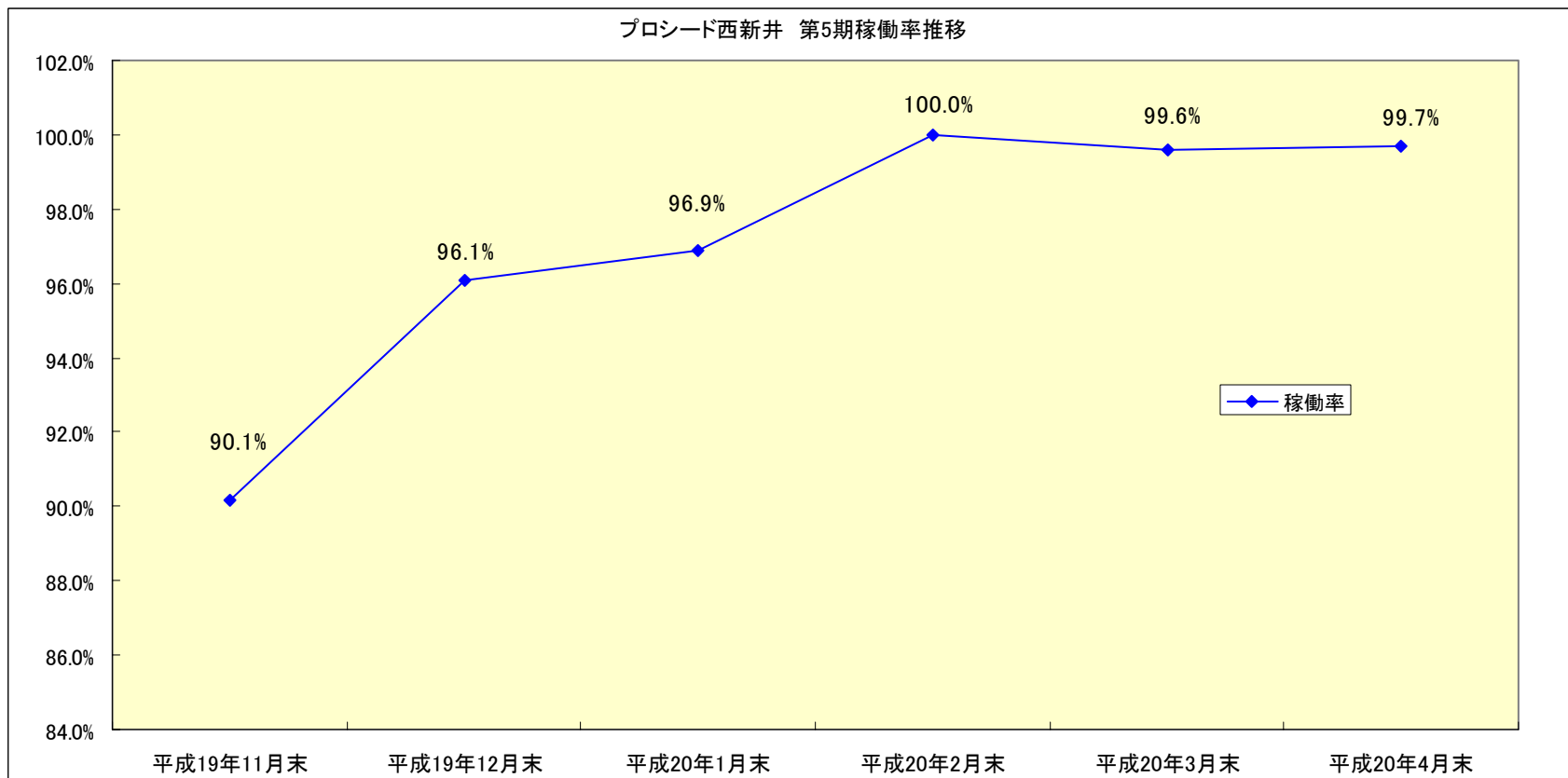
プロシード西新井のリーシング活動のまとめ① ～募集状況の推移～



(注) 上記の各グラフは成約達成した居室数を示しているのではなく、募集開始後入居希望者からの申し込み件数の累計を示しています。実際には同じ住居に申込みを入れたり、申込み後にキャンセルを行う入居者がいたため、申込み率が100%を超える数値となっています。

- ① プロシード西新井は総賃貸可能戸数が289戸と多いため、3期に分けてリーシングを行いました。
- ② 物件専用ホームページ・情報誌・ピタットハウス各店舗といった不動産賃貸店舗「ピタットハウス」の有するリーシング資源を効率的に活用したため、それぞれの期の募集居室について、募集を開始した後3ヶ月程度で全てが成約となりました。

プロシード西新井のリーシング活動のまとめ② ～稼働率の推移～



前ページの募集活動の結果、平成20年2月末時点においては100%稼働を達成しました。西新井エリアは、イトーヨーカ堂アリオ西新井店のオープンをはじめとした利便性の向上により、都内でも地価の高騰が注目されているエリアです。そのエリアの中で、高稼働の維持とともに、礼金収入の設定や設定賃料の向上等の継続的な内部成長にも取り組んでおります。

	総賃貸可能面積 (㎡)	賃貸面積 (㎡)	稼働率
平成19年11月末	19,890.60	17,930.64	90.1%
平成19年12月末	19,890.60	19,107.98	96.1%
平成20年1月末	19,890.60	19,271.06	96.9%
平成20年2月末	19,890.60	19,890.60	100.0%
平成20年3月末	19,890.60	19,809.06	99.6%
平成20年4月末	19,890.60	19,825.08	99.7%

第5期取得資産の概要 I 【スタートズグループの開発物件】



C-42 プロシード調布

所在地 東京都調布市布田一丁目
構造 / 階数 RC/10F
敷地面積 164.01㎡
延床面積 895.46㎡
総賃貸可能戸数 26
総賃貸可能駐車台数 0

- 特徴
- ・京王線調布駅徒歩3分の好立地
 - ・1Fには、「ピタットハウス調布店」が来店
 - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用



G-13 プロシード新栄

所在地 愛知県名古屋市中区新栄一丁目
構造 / 階数 RC/12F
敷地面積 424.86㎡
延床面積 2,483.99㎡
総賃貸可能戸数 77
総賃貸可能駐車台数 11

- 特徴
- ・大地震から入居者を守る免震構造を採用
 - ・次世代型オール電化システム採用
 - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用



C-50 プロシード行徳駅前

所在地 千葉県市川市行徳駅前二丁目
構造 / 階数 RC/9F
敷地面積 174.00㎡
延床面積 742.50㎡
総賃貸可能戸数 24
総賃貸可能駐車台数 3

- 特徴
- ・東京メトロ東西線行徳駅徒歩2分の好立地
 - ・駅周辺の商業利便性の高さを享受
 - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用



G-14 プロシード千代田

所在地 愛知県名古屋市中区千代田二丁目
構造 / 階数 RC/11F
敷地面積 224.33㎡
延床面積 1,084.85㎡
総賃貸可能戸数 30
総賃貸可能駐車台数 4

- 特徴
- ・市営地下鉄鶴舞駅徒歩4分の好立地
 - ・近隣には名古屋大学、名古屋工業大学が立地
 - ・セキュリティの高いカードキーシステム採用

第5期取得資産の概要Ⅱ【一般流通物件】



C-48 プロシード柏エスト

所在地 千葉県柏市柏三丁目
 構造 / 階数 RC/9F
 敷地面積 452.56㎡
 延床面積 1,491.01㎡
 総賃貸可能戸数 44
 総賃貸可能駐車台数 5



C-51 プロシード船橋本町

所在地 千葉県船橋市本町六丁目
 構造 / 階数 RC/6F
 敷地面積 389.74㎡
 延床面積 1,217.18㎡
 総賃貸可能戸数 40
 総賃貸可能駐車台数 0



C-49 プロシード柏ノール

所在地 千葉県柏市柏五丁目
 構造 / 階数 RC/7F
 敷地面積 495.23㎡
 延床面積 1,676.31㎡
 総賃貸可能戸数 47
 総賃貸可能駐車台数 0



R-2 プロシード水戸

所在地 茨城県水戸市大町三丁目
 構造 / 階数 RC/8F
 敷地面積 352.77㎡
 延床面積 1,345.71㎡
 総賃貸可能戸数 36
 総賃貸可能駐車台数 7

第5期取得資産の概要Ⅲ【一般流通物件】

C-43 プロシードTX六町



所在地 東京都足立区東保木間一丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 361.00㎡
延床面積 564.17㎡
総賃貸可能戸数 20
総賃貸可能駐車台数 2

C-46 プロシード千歳烏山



所在地 東京都世田谷区上祖師谷二丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 314.41㎡
延床面積 489.96㎡
総賃貸可能戸数 28
総賃貸可能駐車台数 0

C-44 プロシード中河原 (A)一番館 / (B)二番館



所在地 東京都府中市分梅町五丁目
構造 / 階数 (A)RC/5F・(B) RC/3F
敷地面積 3,346.69㎡
延床面積 (A)1,930.18㎡
(B)1,350.36㎡
総賃貸可能戸数 54
総賃貸可能駐車台数 35

C-47 プロシード三鷹



所在地 東京都三鷹市下連雀三丁目
構造 / 階数 RC/5F
敷地面積 495.88㎡
延床面積 949.44㎡
総賃貸可能戸数 47
総賃貸可能駐車台数 0

C-45 プロシード大泉学園



所在地 東京都練馬区東大泉四丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 330.67㎡
延床面積 616.52㎡
総賃貸可能戸数 29
総賃貸可能駐車台数 0

C-52 プロシード西川口



所在地 埼玉県川口市並木四丁目
構造 / 階数 SRC/10F
敷地面積 533.81㎡
延床面積 2,123.24㎡
総賃貸可能戸数 104
総賃貸可能駐車台数 2

第5期取得資産の概要Ⅳ【一般流通物件】



C-53 プロシード弘明寺

所在地 神奈川県横浜市中里一丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 801.63㎡
延床面積 1,505.86㎡
総賃貸可能戸数 76
総賃貸可能駐車台数 0



G-15 プロシード福岡高宮

所在地 福岡県福岡市南区野間一丁目
構造 / 階数 RC/10F
敷地面積 338.62㎡
延床面積 1,425.05㎡
総賃貸可能戸数 46
総賃貸可能駐車台数 10



C-54 プロシード鶴ヶ峰

所在地 神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目
構造 / 階数 RC/5F(B1F)
敷地面積 768.10㎡
延床面積 941.76㎡
総賃貸可能戸数 50
総賃貸可能駐車台数 4



G-16 プロシード大濠公園

所在地 福岡県福岡市中央区荒戸一丁目
構造 / 階数 RC/7F
敷地面積 370.08㎡
延床面積 1,187.75㎡
総賃貸可能戸数 50
総賃貸可能駐車台数 8

C-55 プロシード相模大塚



所在地 神奈川県大和市桜森二丁目
構造 / 階数 RC/4F
敷地面積 664.00㎡
延床面積 820.12㎡
総賃貸可能戸数 29
総賃貸可能駐車台数 7

今後の運用方針

第6期の運用状況の予想

	第3期実績	第4期実績	第5期実績	第6期予想	前期比
営業期間	自：平成18年11月1日 至：平成19年4月30日	自：平成19年5月1日 至：平成19年10月31日	自：平成19年11月1日 至：平成20年4月30日	自：平成20年5月1日 至：平成20年10月30日	—
実質運用日数	181日	184日	182日	184日	2日(1.1%)
取得価格合計	21,764百万円	21,764百万円	36,428百万円	36,428百万円	0百万円(0%)
物件数	53棟	53棟	73棟	73棟	0棟(0%)
期末稼働率	95.6%	97.8%	97.5%	—	—
総賃貸可能面積	54,744.55m ²	54,744.55m ²	95,972.06m ²	95,972.06m ²	0m ² (0%)
営業収益	836百万円	826百万円	1,480百万円	1,470百万円	△10百万円(△0.1%)
経常利益	370百万円	346百万円	589百万円	532百万円	△57百万円(△9.7%)
当期純利益	369百万円	345百万円	593百万円	531百万円	△62百万円(△10.5%)
1口当たり分配金	5,812円	5,437円	5,494円	4,926円	△568円(△10.3%)
発行済み口数	63,577口	63,577口	107,977口	107,977口	0口(0%)
期末時点平均築年数	10.11年	10.61年	9.29年	9.79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。また、本予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(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6期の運用状況の予想の前提条件>

- ・物件数：第5期末保有の73物件規模でのポートフォリオの継続
- ・減価償却費：約259百万円（前期比 約26百万円増加）
- ・支払利息：約159百万円（前期比 約13百万円増加）
- ・敷引金計上：特に無し（前期比 約14百万円減少）

◆ 内部成長

■ 既保有物件の稼働率の向上

- 契約可能月額賃料 約700万円／月
- 資本的支出の効果的な運用(プロシード大濠公園・プロシード西川口・プロシード弘明寺等)

■ 運営コストの見直し、合理化

- 定期保守、修繕費

◆ 外部成長

■ ウェアハウジング中物件の取得時期の見極め

- リースアップ
- デューデリジェンス

■ スポンサーグループとの連携

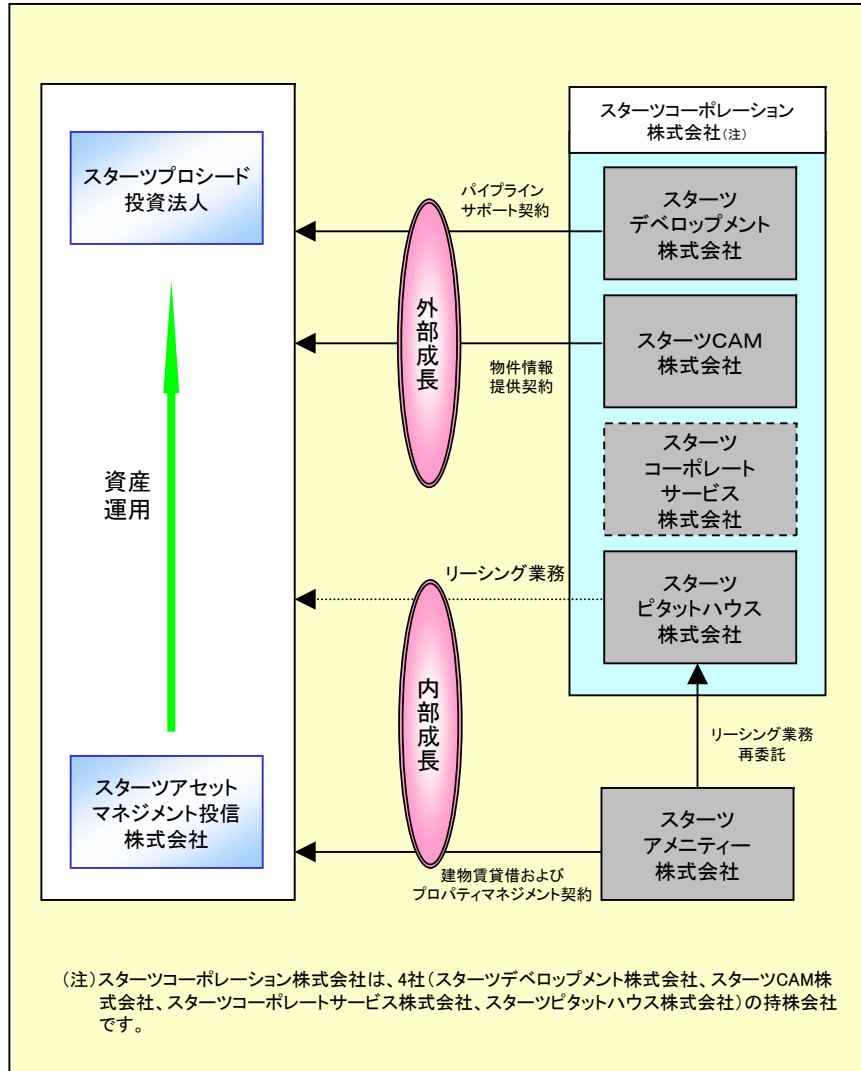
◆ コンプライアンス

- リスク管理
- 利益相反管理

◆ リファイナンス

- 平成20年11月の88億円の借り換え
- 取引先金融機関の拡大

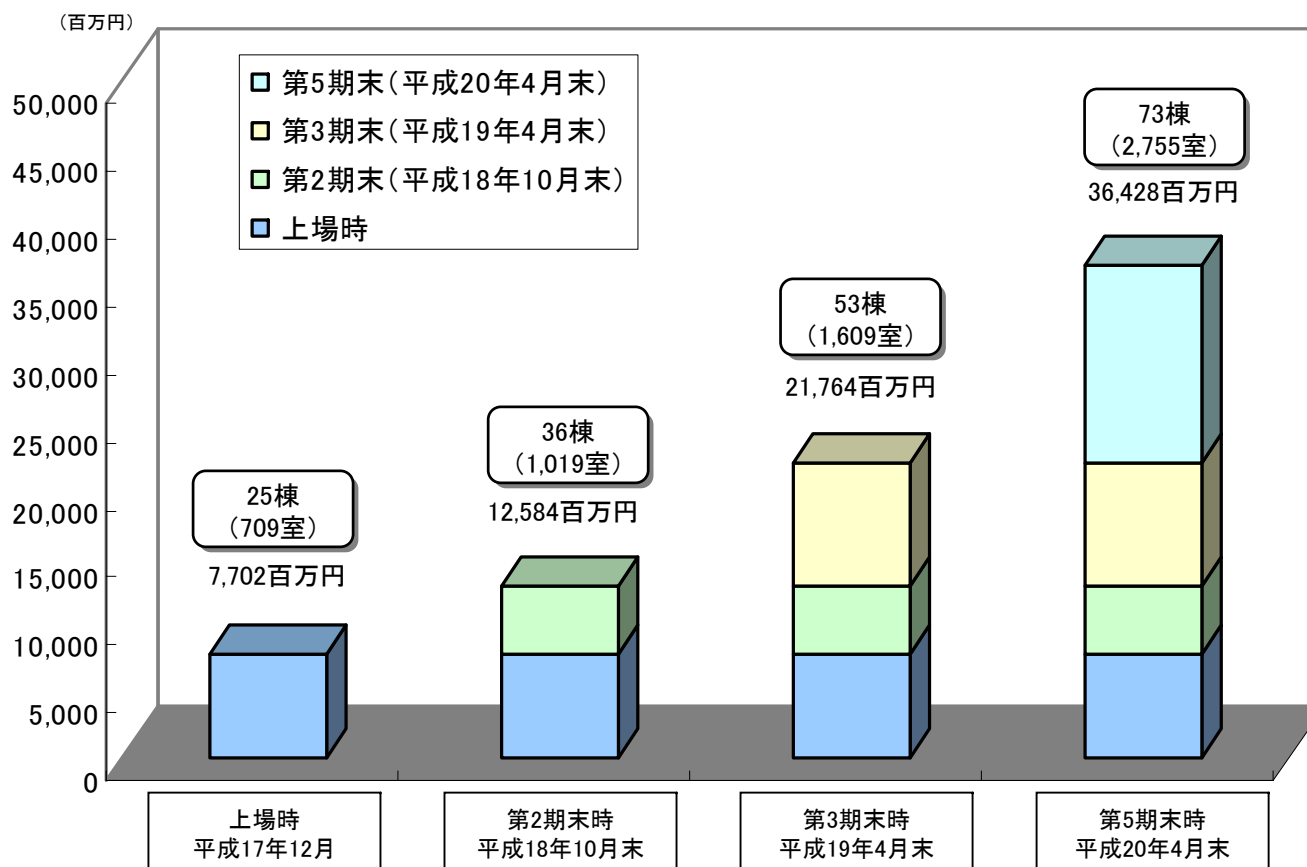
■ スタートグループとの協力関係



- ✓ 資産運用会社(スタートアセットマネジメント投信株式会社)とスタートグループとの間のパイプラインサポート契約、物件情報提供契約等を通じて、スタートグループと広範な協力関係を構築しております。
- ✓ スタートグループ各社の役割・特徴を生かし、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。

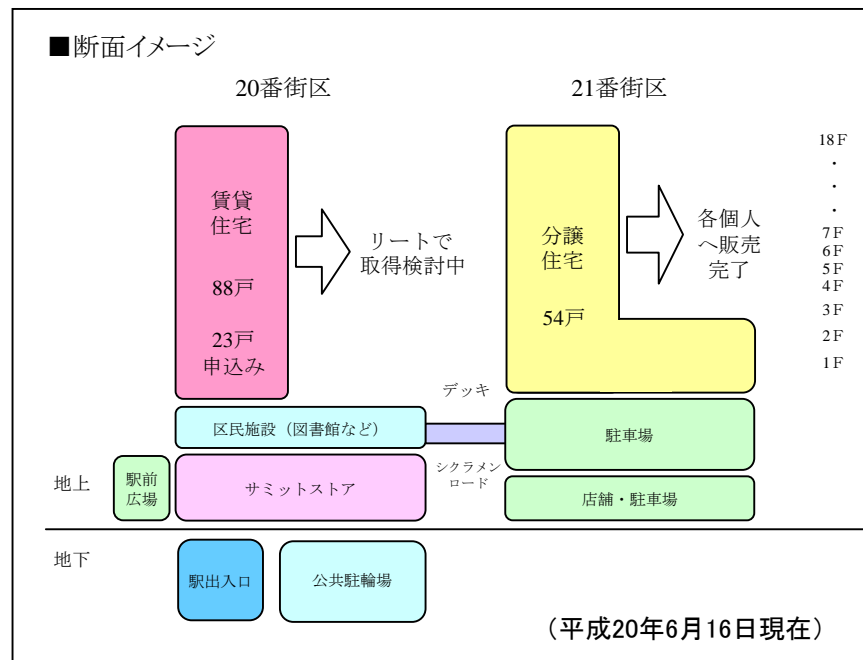
外部成長の過程

- ✓ 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ト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



(注) 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。

大規模プロジェクト ~ 篠崎駅西口公益複合施設プロジェクト(平成20年5月15日竣工・運営開始) ~



20番街区 地上18階・地下2階

駅前広場・駅出入口、公共地下駐輪場
区民施設(図書館・江戸川総合人生大学・伝統文化ゾーン)
商業・業務施設、賃貸住宅

21番街区 地上18階

駐車場、商業・業務施設、分譲住宅

■ 特徴・アピールポイント

今後発展の見込まれる篠崎駅周辺エリアの中心

都営新宿線篠崎駅と地下道直通

駅前の賑わいを誘発する駅前広場の設置

図書館をはじめとした区民施設との合築

「サミットストア」の出店による利便性の向上



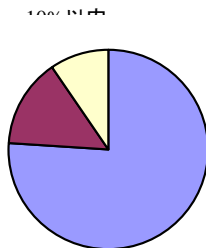
※上記写真の物件は、スタートグループにおけるウェアハウジング中の物件であり、本投資法人が取得している物件ではなく、また、取得が決定している物件でもありません。

参考資料 ～ 第5期運用実績 ～

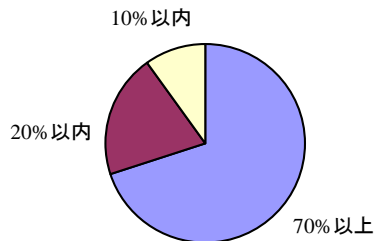
ポートフォリオデータ

■ 目標ポートフォリオ比率

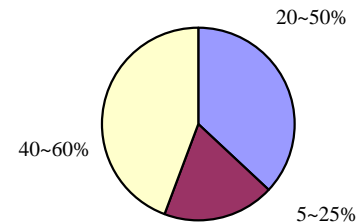
用途別 (価格比率)



地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (面積比率)



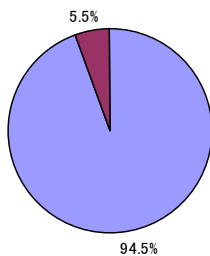
■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション・サービスアパートメント・ホテル □ 高齢者施設

■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 □ 地方主要都市

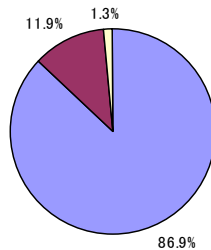
■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ

■ 第5期末資産 ポートフォリオ 取得価格 36,428百万円(73物件)

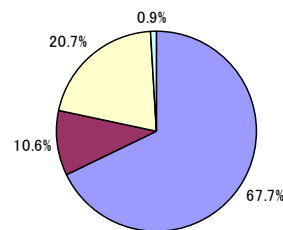
用途別 (価格比率)



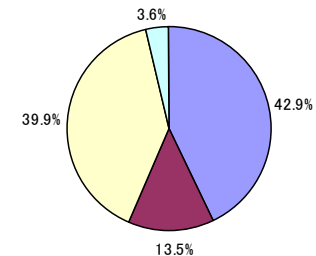
地域別 (価格比率)



住戸タイプ別 (住戸比率)



住戸タイプ別 (面積比率)



■ 賃貸住宅 ■ マンスリーマンション

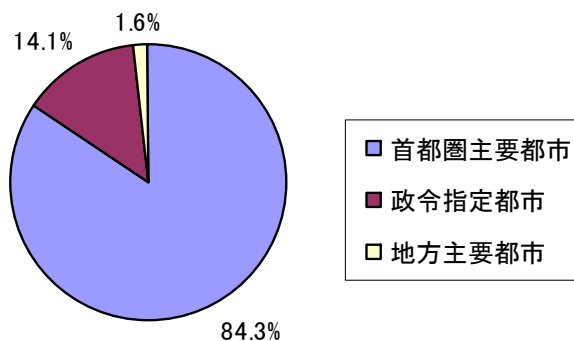
■ 首都圏主要都市 ■ 政令指定都市 □ 地方主要都市

■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ □ その他

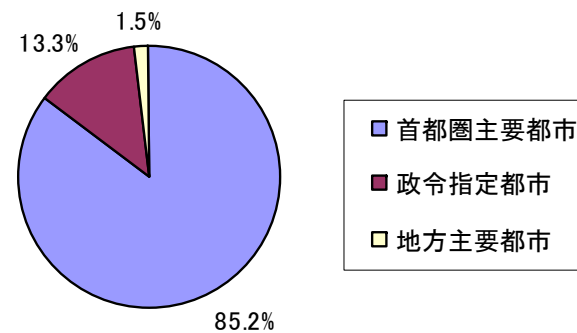
■ シングルタイプ ■ DINKSタイプ □ ファミリータイプ □ その他

運用資産の分析(エリア別)

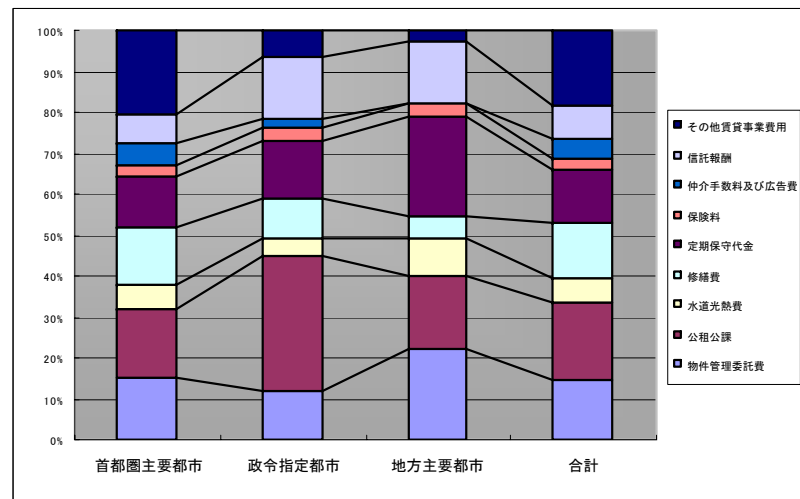
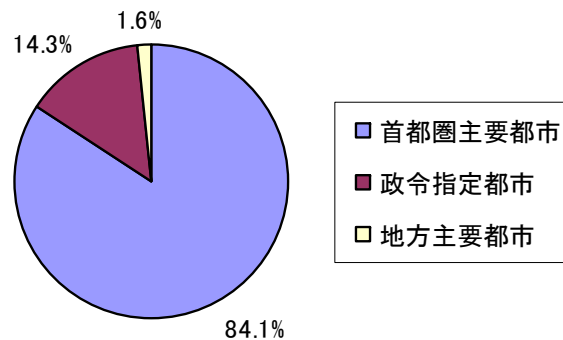
(A) 賃貸事業収益



(B) 賃貸事業費用

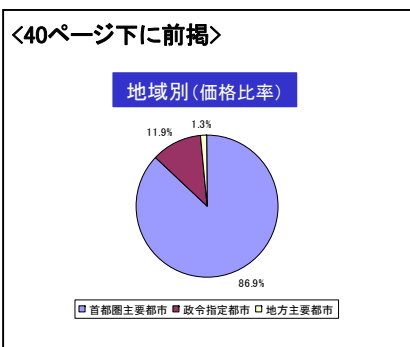
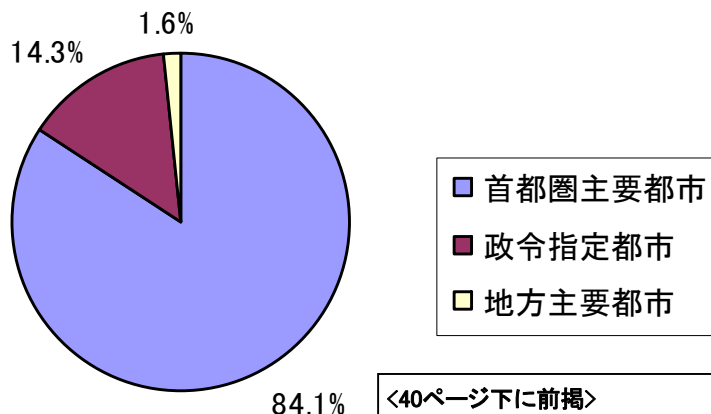


(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)

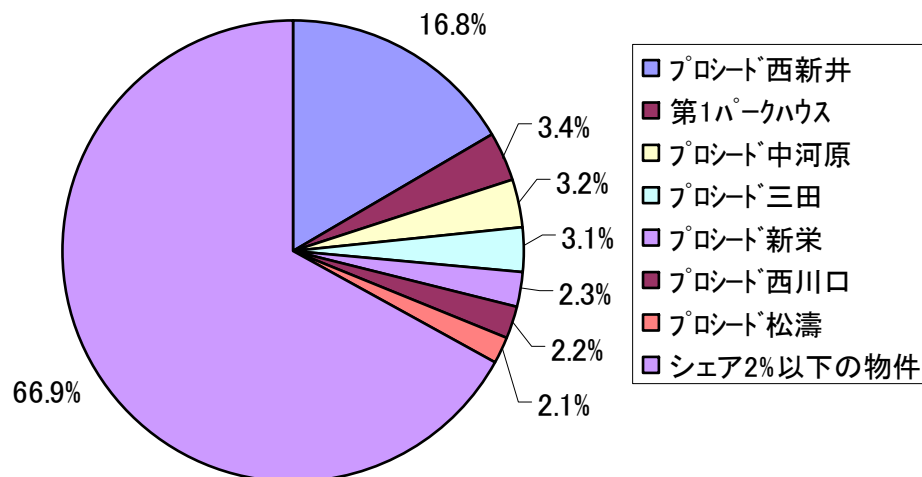


運用資産のNOI(Net Operation Income)比較

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



- 首都圏主要都市物件のNOIがポートフォリオ全体のNOIに占める割合は、取得価格比率の地域別ポートフォリオに占める割合よりも、やや低かった。
- 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、2%~6%の物件が6物件、2%未満の物件が66物件となっている。
- NOI利回り(対取得価格)は、首都圏主要都市6.2%、政令指定都市7.7%、地方主要都市7.7%、地方主要都市8.2%となっており、ポートフォリオ全体では6.4%となっている。

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第5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	2,161戸	541戸	53戸	2,755戸
(A)賃貸事業収益	1,248,234	208,319	23,712	1,480,266
賃貸料収入	1,186,023	188,644	23,235	1,397,904
その他収入	62,210	19,674	476	82,361
(B)賃貸事業費用	270,085	42,090	4,872	317,048
物件管理委託費	41,060	4,951	1,084	47,097
公租公課	44,748	13,877	876	59,503
水道光熱費	16,491	1,928	435	18,855
修繕費	37,896	4,113	264	42,274
定期保守代金	33,591	5,792	1,183	40,566
保険料	7,429	1,440	161	9,032
仲介手数料及び広告費	14,007	922	0	14,930
信託報酬	20,007	6,269	736	27,014
その他賃貸事業費用	54,851	2,793	130	57,774
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	978,149	166,229	18,839	1,163,218
NOI利回り(対取得価格比)	6.2%	7.7%	8.2%	6.4%
(D)減価償却	193,422	35,578	4,540	233,541
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	784,727	130,650	14,299	929,676
(F)資本的支出	109,966	7,588	18,697	136,252
(G)NCF=(C)-(F)	868,182	158,640	142,469	1,026,965

(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) 首都圏主要都市物件の「その他賃貸事業費用」には、(C-41)プロシード西新井の借地代40,344千円が算入されております。

各物件の収益状況(第5期実績) ①

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名称	第1パークハウス	αネクスト東陽町第1	αネクスト葛西	プレイス三軒茶屋	カナルール瑞江
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	49,967	23,308	30,636	21,678	28,764
賃貸料収入	45,934	23,137	25,180	19,968	26,087
その他収入	4,033	171	5,455	1,709	2,676
(B)賃貸事業費用	10,462	2,105	7,897	4,657	6,746
物件管理委託費	2,182	111	1,596	989	1,222
公租公課	4,098	1,312	1,454	924	2,084
水道光熱費	405	-	362	631	573
修繕費	1,186	-	648	-	676
定期保守代金	1,188	59	1,175	1,141	883
保険料	250	110	144	193	191
仲介手数料及び広告費	60	-	1,142	276	30
信託報酬	400	400	400	365	400
その他賃貸事業費用	690	111	972	136	685
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	39,505	21,202	22,739	17,020	22,018
(D)減価償却	6,081	4,321	5,013	1,650	2,705
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	33,423	16,881	17,726	15,370	19,312
(F)資本的支出	-	-	-	138	136
(G)NCF=(C)-(F)	39,505	21,202	22,739	16,882	21,881

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ②

物件番号	C-6	C-7	C-8	C-9	C-10
物件名称	リバーサイドヨロスマ	ヘイランテ 南葛西	αネクストせんげん台第3	サンハイツ行徳	αネクスト本郷第6
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	22,245	14,133	14,308	14,785	13,498
賃貸料収入	20,256	13,304	13,397	13,452	12,164
その他収入	1,989	829	910	1,333	1,334
(B)賃貸事業費用	6,652	4,071	4,280	3,385	7,512
物件管理委託費	958	630	621	648	564
公租公課	1,913	1,160	880	1,156	1,073
水道光熱費	893	352	314	140	680
修繕費	1,039	371	956	136	4,070
定期保守代金	659	904	644	300	336
保険料	154	111	109	70	77
仲介手数料及び広告費	223	30	50	—	70
信託報酬	400	400	400	400	365
その他賃貸事業費用	409	111	304	531	273
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	15,593	10,061	10,027	11,400	5,986
(D)減価償却	2,410	1,716	1,648	1,109	1,256
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,183	8,345	8,379	10,290	4,730
(F)資本的支出	-	1,988	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	15,593	8,073	10,027	11,400	5,986

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ③

物件番号	C-11	C-12	C-13	C-14	C-15
物件名称	ウイラージュ南行徳	スカイホーム本郷	フェリス東川口	αネクスト船堀第4	ライフステージコート*
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	千葉市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	13,836	11,731	10,600	9,535	8,972
賃貸料収入	13,025	11,041	10,163	8,675	8,656
その他収入	810	690	436	859	316
(B)賃貸事業費用	3,286	3,414	3,057	4,690	2,357
物件管理委託費	620	529	475	394	416
公租公課	1,176	1,215	726	416	618
水道光熱費	186	115	261	1,334	104
修繕費	84	488	522	1,484	369
定期保守代金	411	285	331	273	166
保険料	76	87	73	42	78
仲介手数料及び広告費	—	20	40	113	—
信託報酬	400	400	400	400	400
その他賃貸事業費用	331	272	226	232	205
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	10,549	8,317	7,543	4,844	6,615
(D)減価償却	1,086	1,024	1,013	749	868
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,462	7,292	6,530	4,095	5,746
(F)資本的支出	—	—	—	602	887
(G)NCF=(C)-(F)	10,549	8,317	7,543	4,242	5,728

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ④

物件番号	C-16	C-17	C-18	C-19	C-20
物件名称	αNせんげん台第2番	プロント松濤	プロント参宮橋	ハレス浦安	ワコー新小岩II
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	5,148	31,493	17,253	22,388	24,894
賃貸料収入	4,812	27,432	15,029	20,603	21,998
その他収入	336	4,060	2,223	1,784	2,895
(B)賃貸事業費用	1,600	6,514	3,679	7,444	6,455
物件管理委託費	228	1,277	693	1,020	1,077
公租公課	316	656	440	1,858	1,274
水道光熱費	46	421	172	370	451
修繕費	143	611	420	2,284	879
定期保守代金	184	1,191	693	744	1,136
保険料	55	106	42	145	155
仲介手数料及び広告費	10	971	425	215	520
信託報酬	400	365	365	365	365
その他賃貸事業費用	214	911	425	439	596
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,548	24,978	13,573	14,943	18,439
(D)減価償却	562	3,382	1,280	1,914	1,762
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,985	21,596	12,293	13,029	16,676
(F)資本的支出	246	—	—	45,646	2,082
(G)NCF=(E)-(F)	3,302	24,978	13,573	?30,702	16,356

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑤

物件番号	C-21	C-22	C-23	C-24	C-25
物件名称	サンフォレスト I	サンフォレスト II	プロシード 都立大学	プロシード 都立大学 II	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	18,297	16,372	25,346	21,494	11,462
賃貸料収入	17,946	15,652	23,042	21,456	11,322
その他収入	351	720	2,303	38	140
(B)賃貸事業費用	5,151	4,730	4,744	1,412	1,014
物件管理委託費	860	749	1,072	—	—
公租公課	2,062	1,882	578	723	377
水道光熱費	178	103	225	—	—
修繕費	1,023	906	226	—	150
定期保守代金	329	302	1,025	72	—
保険料	120	107	99	98	66
仲介手数料及び広告費	93	195	540	—	—
信託報酬	365	365	365	400	400
その他賃貸事業費用	118	118	609	118	19
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	13,146	11,642	20,601	20,082	10,448
(D)減価償却	1,773	1,490	2,614	3,695	2,534
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	11,372	10,151	17,987	16,386	7,914
(F)資本的支出	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	13,146	11,642	20,601	20,082	10,448

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑥

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	12,192	13,850	14,825	39,142	19,956
賃貸料収入	12,192	13,788	14,730	39,142	19,956
その他収入	—	62	95	—	—
(B)賃貸事業費用	981	977	1,268	2,194	1,549
物件管理委託費	—	—	—	323	—
公租公課	496	460	768	1,245	866
水道光熱費	—	—	—	—	—
修繕費	—	—	—	—	266
定期保守代金	—	—	—	—	—
保険料	65	97	79	205	91
仲介手数料及び広告費	—	—	—	—	—
信託報酬	400	400	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	19	19	19	13
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	11,210	12,873	13,557	36,947	18,406
(D)減価償却	1,916	2,508	2,674	6,158	1,835
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	9,293	10,364	10,882	30,789	16,571
(F)資本的支出	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	11,210	12,873	13,557	36,947	18,406

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑦

物件番号	C-31	C-32	C-33	C-34	C-35
物件名称	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺	プロシード高円寺南	プロシード蓮根
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	10,962	7,638	23,112	8,298	9,365
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112	8,298	9,342
その他収入	—	18	—	—	23
(B)賃貸事業費用	1,595	1,397	2,027	700	1,561
物件管理委託費	—	—	—	—	—
公租公課	722	246	788	284	504
水道光熱費	—	—	—	—	—
修繕費	474	796	804	56	673
定期保守代金	—	—	—	—	—
保険料	73	29	109	34	59
仲介手数料及び広告費	—	—	—	—	—
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)	9,366	6,240	21,084	7,597	7,803
(D)減価償却	1,576	439	1,838	432	1,099
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	7,790	5,800	19,246	7,165	6,704
(F)資本的支出	19,380	11,464	16,099	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	△10,013	△5,223	4,985	7,597	7,803

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑧

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	25,170	16,411	8,646	17,502	12,505
賃貸料収入	25,170	16,362	8,646	17,436	11,066
その他収入	—	49	—	66	1,438
(B)賃貸事業費用	6,672	2,785	1,203	5,879	2,750
物件管理委託費	—	—	—	—	516
公租公課	1,466	922	834	1,082	339
水道光熱費	—	—	—	—	106
修繕費	4,753	1,411	—	4,391	124
定期保守代金	—	—	—	—	674
保険料	127	106	42	79	82
仲介手数料及び広告費	—	—	—	—	199
信託報酬	312	312	312	312	400
その他賃貸事業費用	13	34	13	13	307
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	18,497	13,625	7,442	11,622	9,755
(D)減価償却	3,300	1,750	993	1,286	3,759
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	15,196	11,875	6,448	10,335	5,995
(F)資本的支出	—	154	—	2,801	—
(G)NCF=(E)-(F)	18,497	13,471	7,442	8,821	9,755

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑨

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	262,976	17,542	6,489	44,252	9,594
賃貸料収入	261,411	17,114	5,859	41,515	8,595
その他収入	1,565	427	630	2,736	998
(B)賃貸事業費用	65,585	4,072	2,186	6,196	2,997
物件管理委託費	12,205	791	226	1,629	321
公租公課	—	—	—	—	—
水道光熱費	2,318	212	101	614	152
修繕費	263	86	239	495	396
定期保守代金	6,810	944	554	1,963	571
保険料	1,987	91	43	238	49
仲介手数料及び広告費	565	83	562	457	1,019
信託報酬	336	336	350	350	350
その他賃貸事業費用	41,097	1,526	109	448	137
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	197,391	13,469	4,302	38,055	6,597
(D)減価償却	78,200	2,989	467	3,334	644
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	119,190	10,479	3,835	34,721	5,952
(F)資本的支出	—	—	—	367	—
(G)NCF=(C)-(F)	197,391	13,469	4,302	37,688	6,597

(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) (C-41)プロシード西新井の「その他賃貸事業費用」には、地代40,344千円が算入されております。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑩

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	12,009	17,063	24,719	22,351	11,179
賃貸料収入	10,725	16,920	23,758	21,426	10,198
その他収入	1,284	143	960	924	981
(B)賃貸事業費用	2,481	1,142	3,706	4,210	2,578
物件管理委託費	418	676	728	646	478
公租公課	—	—	699	752	345
水道光熱費	141	—	340	393	190
修繕費	340	23	157	201	54
定期保守代金	552	—	999	1,030	650
保険料	44	84	113	119	73
仲介手数料及び広告費	163	—	309	708	430
信託報酬	350	350	350	350	336
その他賃貸事業費用	469	8	8	8	17
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	9,527	15,920	21,013	18,140	8,601
(D)減価償却	410	885	3,843	4,141	2,806
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	9,117	15,035	17,169	13,999	5,795
(F)資本的支出	—	—	—	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	9,527	15,920	21,013	18,140	8,601






(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑪

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	76戸	50戸	29戸
(A)賃貸事業収益	20,422	33,623	21,102	13,901	9,272
賃貸料収入	19,871	29,066	17,450	12,294	8,248
その他収入	550	4,556	3,652	1,607	1,023
(B)賃貸事業費用	2,894	7,576	6,151	4,677	2,758
物件管理委託費	542	1,129	684	478	319
公租公課	596	—	542	409	—
水道光熱費	136	1,731	1,218	311	191
修繕費	236	758	571	1,224	416
定期保守代金	637	1,447	796	762	760
保険料	84	162	120	85	75
仲介手数料及び広告費	306	1,420	1,498	766	488
信託報酬	336	350	350	350	350
その他賃貸事業費用	17	576	370	289	156
(C)賃貸事業収支=(A)-(B)	17,528	26,046	14,950	9,224	6,514
(D)減価償却	2,980	2,511	2,547	1,329	1,090
(E)賃貸事業損益(NOI)=(C)-(D)	14,547	23,534	12,403	7,894	5,424
(F)資本的支出	—	2,090	5,880	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	17,528	23,956	9,070	9,224	6,514

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑫

物件番号	G-1	G-2	G-3	G-4	G-5
物件名称	αネクスト本通	αネクスト札幌第17	αネクスト札幌第18	αネクスト元町	αネクスト札幌第4
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	20,135	11,346	10,828	8,914	5,337
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814	8,910	5,320
その他収入	166	—	13	3	17
(B)賃貸事業費用	3,065	1,460	1,809	1,856	1,124
物件管理委託費	—	—	—	—	—
公租公課	1,748	868	1,064	890	576
水道光熱費	—	—	37	—	—
修繕費	600	—	110	386	—
定期保守代金	—	—	—	—	—
保険料	204	80	114	66	36
仲介手数料及び広告費	—	—	—	—	—
信託報酬	400	400	365	400	400
その他賃貸事業費用	111	111	118	111	112
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	17,069	9,885	9,018	7,058	4,212
(D)減価償却	2,644	1,747	1,566	1,271	651
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	14,425	8,137	7,451	5,786	3,561
(F)資本的支出	—	451	598	—	—
(G)NCF=(C)-(F)	17,069	9,433	8,420	7,058	4,212

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑬

物件番号	G-6	G-7	G-8	G-9	G-10
物件名称	αネクスト福岡第2	αネクスト福岡第1	プロシード太閤通	コロレ	αネクスト那珂川
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	名古屋市中村区太閤通四丁目	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	3,932	17,982	9,659	10,154
賃貸料収入	4,187	3,923	17,374	9,659	10,143
その他収入	26	9	607	—	10
(B)賃貸事業費用	1,006	1,096	4,985	2,588	1,425
物件管理委託費	—	—	800	—	—
公租公課	437	419	1,949	1,360	819
水道光熱費	—	—	300	1	—
修繕費	—	112	340	644	23
定期保守代金	—	—	1,005	—	—
保険料	28	24	131	98	90
仲介手数料及び広告費	—	—	10	—	—
信託報酬	400	400	365	365	365
その他賃貸事業費用	140	140	83	118	127
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	3,207	2,836	12,996	7,071	8,728
(D)減価償却	762	663	4,865	1,649	1,036
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	2,444	2,172	8,131	5,421	7,692
(F)資本的支出	—	—	—	5,481	124
(G)NCF=(C)-(F)	3,207	2,836	12,996	1,590	8,603

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑭

物件番号0000	G-11	G-12	G-13	G-14	G-15
物件名称	プロシード 穂波町	αネクスト東大畑	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	8,825	3,603	34,230	14,436	25,758
賃貸料収入	8,301	3,574	31,339	14,039	17,475
その他収入	523	29	2,890	396	8,283
(B)賃貸事業費用	2,239	1,816	6,741	3,718	3,249
物件管理委託費	395	158	1,530	642	826
公租公課	765	451	1,264	592	204
水道光熱費	80	117	390	163	159
修繕費	37	89	398	86	509
定期保守代金	272	456	1,674	969	796
保険料	50	30	192	88	128
仲介手数料及び広告費	227	—	388	135	160
信託報酬	365	400	336	336	336
その他賃貸事業費用	44	112	565	703	127
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	6,585	1,786	27,489	10,717	22,508
(D)減価償却	2,511	342	7,314	3,021	3,922
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	4,074	1,444	20,174	7,696	18,585
(F)資本的支出	—	—	—	—	—
(G)NCF=(E)-(F)	6,585	1,786	27,489	10,717	22,508

(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。

各物件の収益状況(第5期実績) ⑮

物件番号	G-16	R-1	R-2
物件名称	プロシード大塚公園	αネスト松山第3	プロシード水戸
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	松山市樽味四丁目	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	18,962	6,010	17,701
賃貸料収入	12,265	5,790	17,445
その他収入	6,697	220	256
(B)賃貸事業費用	3,905	1,992	2,879
物件管理委託費	598	272	812
公租公課	465	323	553
水道光熱費	677	283	151
修繕費	774	252	12
定期保守代金	619	311	872
保険料	74	38	122
仲介手数料及び広告費	—	—	—
信託報酬	633	400	336
その他賃貸事業費用	63	111	18
(C)賃貸事業収支(NOI)=(A)-(B)	15,057	4,017	14,822
(D)減価償却	1,606	548	3,991
(E)賃貸事業損益=(C)-(D)	13,450	3,468	10,830
(F)資本的支出	932	18,697	—
(G)NCF=(C)-(F)	14,124	△14,679	14,822

(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。

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。スタートアッ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、このような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。

事前の承諾なしに、本資料に掲載されている内容の複製・転用を行うことを禁止します。