

スタートプロシード投資法人

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

第13期(平成24年4月期)決算説明会



(1)第13期決算概要		(2)今後の運用方針	
-第13期決算サマリー	3	-第14期・第15期の運用状況の予想	19
-第13期運用ハイライト～財務基盤の安定化～	4	-財務状況	20
-損益計算書	5	-内部成長の実績及び今後の運用のポイント	21
-貸借対照表	6		
-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	7	(3)参考資料	
-主要な経営指標	8	-地域別ポートフォリオ毎の収益状況 (第13期実績)	23
-投資口価格の推移	9	-主要ポートフォリオ一覧	24
-投資主の状況(平成24年4月30日現在)	10	-ポートフォリオ一覧(平成24年4月30日現在)	25
-様々な変動リスクに対応したポートフォリオ構築	11		
-資産運用実績の推移	12	(4)運用会社の概要	
-NOI指標実績	13	-スタートズアセットマネジメント株式会社	29
-稼働率維持・向上のための取り組み①	14		
-稼働率維持・向上のための取り組み②	15		
-稼働率維持・向上のための取り組み③	16		
-テナントリーシング事例のご紹介	17		

(1)第13期決算概要

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

■ 期初予想と実績の比較

	第13期予想 (平成23年12月15日発表)	第13期実績	増減
営業収益	1,530百万円	1,527百万円	△3百万円 (△0.2%)
営業利益	684百万円	690百万円	6百万円 (0.9%)
経常利益	409百万円	415百万円	6百万円 (1.5%)
当期純利益	408百万円	414百万円	6百万円 (1.5%)
1口当たり分配金	3,780円	3,842円	62円 (1.6%)

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

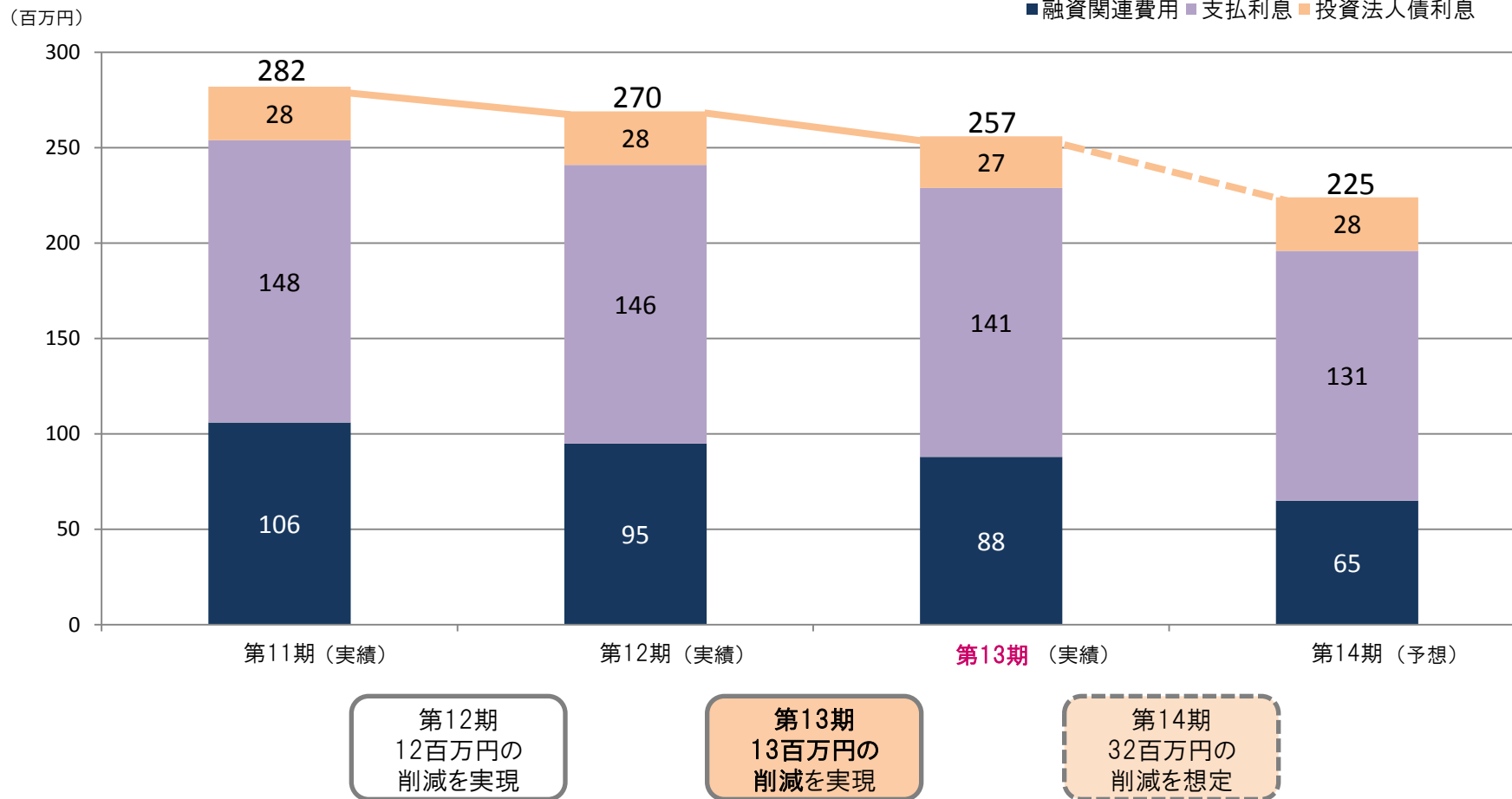
(注2)表の比率表示は、小数点第2位を四捨五入して表記しています。

■ 第13期末保有資産の概要

取得価格合計	<u>38,295百万円</u>	総賃貸可能戸数	<u>2,869戸</u>
物件数	<u>76棟</u>	総賃貸可能駐車場台数	<u>673台</u>
総賃貸可能面積	<u>100,680.51㎡</u>	稼働率(第13期末時点)	<u>97.4%</u>

■ 借入コストの抑制

取引金融機関との良好な関係の継続、財務基盤の安定化を図りつつ、**営業外費用(融資関連費用、支払利息、投資法人債利息)の圧縮**を実現致しました。



(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。

単位(千円)

	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	増減
営業収益			
貸貸事業収入	① 1,498,250	① 1,527,670	① 29,420
営業収益合計	1,498,250	1,527,670	29,420
営業費用			
貸貸事業費用	② 634,282	② 661,197	② 26,914
資産運用報酬	107,678	106,801	△ 876
資産保管手数料	7,059	7,058	△ 1
一般事務委託手数料	18,906	18,857	△ 49
役員報酬	2,400	2,400	-
その他営業費用	39,352	40,856	1,504
営業費用合計	809,680	837,171	27,491
営業利益	688,570	690,498	1,928
営業外収益			
受取利息	186	202	15
受取保険金	7,738	2,310	△ 5,428
未払分配金戻入	3,304	2,991	△ 312
営業外収益合計	11,230	5,504	△ 5,725
営業外費用			
支払利息	③ 146,820	③ 141,211	③ △ 5,609
投資法人債利息	28,064	27,648	③ △ 416
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	-
融資関連費用	④ 95,756	④ 88,663	④ △ 7,093
その他	21,698	21,041	△ 657
営業外費用合計	293,925	280,149	△ 13,775
経常利益	405,874	415,853	9,978
税引前当期純利益	405,874	415,853	9,978
法人税、住民税及び事業税	1,025	998	△ 26
法人税等調整額	△ 0	2	2
法人税等合計	1,024	1,001	△ 23
当期純利益	404,849	414,851	10,002
前期繰越利益	52	95	43
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	404,901	414,947	10,046

①「貸貸事業収入」

単位(千円)

	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	増減
賃貸料	1,330,337	1,346,377	16,040
共益費	61,465	63,210	1,745
駐車場収入	43,478	43,634	156
付帯収入	2,461	2,042	△ 419
その他貸貸事業収入	60,507	72,404	11,894
礼金	(19,426)	(19,067)	(△ 359)
原状回復収入	(10,076)	(8,302)	(△ 1,774)
更新料	(17,897)	(24,628)	(6,731)
施設使用料	(3,829)	(3,375)	(△ 454)
水道光熱費収入	(8,273)	(11,294)	(3,021)
その他	(1,005)	(6,735)	(4,730)
合計	1,498,250	1,527,670	29,420

②「貸貸事業費用」

単位(千円)

	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	増減
管理業務費	102,638	103,303	665
修繕費	40,868	49,052	8,184
公租公課	85,360	83,784	△ 1,576
信託報酬	28,685	28,685	0
水道光熱費	22,637	25,526	2,889
損害保険料	8,559	8,711	152
減価償却費	294,534	296,708	2,174
その他貸貸事業費用	50,998	65,425	14,427
合計	634,282	661,197	26,915

③「支払利息」

単位(千円)

	当初借入元本	項目	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	増減
平成21年11月借入	6,700,000	支払利息	6,501		△ 6,501
		平均利率	1.54%		-
平成21年11月借入	6,890,000	支払利息	60,834	59,477	△ 1,357
		(注) 平均利率	1.79%	1.79%	-
平成22年11月借入	6,200,000	支払利息	32,467	4,049	△ 28,418
		平均利率	1.04%	1.04%	-
平成22年11月借入	500,000	支払利息	4,501	4,405	△ 96
		(注) 平均利率	1.79%	1.79%	-
平成23年5月借入	6,700,000	支払利息	42,516	47,988	5,472
		平均利率	1.44%	1.44%	-
平成23年11月借入	6,200,000	支払利息		25,291	25,291
		平均利率		0.94%	0.94%
投資法人債	2,000,000	支払利息	28,064	27,648	△ 416
		平均利率	2.75%	2.73%	-
合計		支払利息	174,884	168,859	△ 6,025
		平均利率	1.59%	1.52%	△ 0.07%

(注) 該当する借入については、約定弁済を行っているため、借入元本が減少しています。

④「融資関連費用」

第13期中にリファイナンスを行った融資条件の改善を図ったことにより、期当たり会計上の「融資関連費用」が7,093千円減少しました。

単位(千円)

	前期 (平成23年 10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)	増 減
資産の部			
流動資産			
現金及び預金	989,037	1,080,769	91,731
信託現金及び信託預金	1,057,721	1,043,602	△ 14,119
営業未収入金	14,379	16,217	1,837
前払費用	111,677	96,311	△ 15,366
繰延税金資産	20	17	△ 2
その他	456	457	0
流動資産合計	2,173,293	2,237,375	64,081
固定資産			
有形固定資産			
信託建物	20,509,714	20,650,721	141,007
減価償却累計額	△ 2,263,998	△ 2,529,945	△ 265,946
信託建物(純額)	18,245,715	18,120,776	△ 124,939
信託構築物	808,286	808,286	-
減価償却累計額	△ 192,400	△ 216,550	△ 24,149
信託構築物(純額)	615,885	591,735	△ 24,149
信託工具、器具及び備品	97,628	111,388	13,759
減価償却累計額	△ 24,742	△ 31,354	△ 6,612
信託工具、器具及び備品(純額)	72,886	80,033	7,147
信託土地	20,285,963	20,285,963	-
有形固定資産合計	39,220,451	39,078,509	△ 141,941
投資その他の資産			
差入敷金及び保証金	10,000	10,000	-
信託差入敷金及び保証金	410,124	410,169	45
長期前払費用	30,180	14,293	△ 15,886
その他	4,558	5,194	636
投資その他の資産合計	454,862	439,656	△ 15,205
固定資産合計	39,675,313	39,518,166	△ 157,146
繰延資産			
投資法人債発行費	9,252	7,666	△ 1,586
繰延資産合計	9,252	7,666	△ 1,586
資産合計	41,857,859	41,763,207	△ 94,651

	前期 (平成23年 10月31日)	当期 (平成24年 4月30日)	増 減
負債の部			
流動負債			
短期借入金	6,200,000	6,200,000	-
1年内返済予定の長期借入金	6,727,750	6,658,850	△ 68,900
営業未払金	42,697	30,410	△ 12,286
未払金	104,166	98,235	△ 5,930
未払費用	49,613	48,336	△ 1,277
未払法人税等	988	958	△ 29
未払消費税等	1,972	2,136	164
前受金	1,476	975	△ 501
その他	65	84	19
流動負債合計	13,128,728	13,039,986	△ 88,742
固定負債			
長期借入金	7,187,500	7,182,500	△ 5,000
投資法人債	2,000,000	2,000,000	-
信託預り敷金及び保証金	425,814	414,858	△ 10,955
固定負債合計	9,613,314	9,597,358	△ 15,955
負債合計	22,742,043	22,637,345	△ 104,697
純資産の部			
投資主資本			
出資総額	18,710,915	18,710,915	-
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	404,901	414,947	10,046
剰余金合計	404,901	414,947	10,046
投資主資本合計	19,115,816	19,125,862	10,046
純資産合計	19,115,816	19,125,862	10,046
負債純資産合計	41,857,859	41,763,207	△ 94,651

■ 投資主資本等変動計算書

単位(千円)

	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	
投資主資本			
出資総額			
当期首残高	18,710,915	18,710,915	
当期変動額			
当期変動額合計	-	-	
当期末残高	18,710,915	18,710,915	
剰余金			
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)			
当期首残高	407,125	404,901	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805	
当期純利益	404,849	414,851	
当期変動額合計	△ 2,224	10,046	
当期末残高	404,901	414,947	
剰余金合計	404,901	414,947	
当期首残高	407,125	404,901	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805	
当期純利益	404,849	414,851	
当期変動額合計	△ 2,224	10,046	
当期末残高	404,901	414,947	
投資主資本合計			
当期首残高	19,118,040	19,115,816	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805	
当期純利益	404,849	414,851	
当期変動額合計	△ 2,224	10,046	
当期末残高	19,115,816	19,125,862	
純資産合計			
当期首残高	19,118,040	19,115,816	
当期変動額			
剰余金の配当	△ 407,073	△ 404,805	
当期純利益	404,849	414,851	
当期変動額合計	△ 2,224	10,046	
当期末残高	19,115,816	19,125,862	

■ 金銭の分配に係る計算書

	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	増減
I 当期末処分利益	404,901,262円	414,947,333円	10,046,071円
II 分配金の額	404,805,773円	414,847,634円	10,041,861円
(投資口1口当たり分配金の額)	(3,749円)	(3,842円)	93円
III 次期繰越利益	95,489円	99,699円	4,210円

■ キャッシュ・フロー計算書

単位(千円)

	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)	
営業活動によるキャッシュ・フロー			
税引前当期純利益	405,874	415,853	
減価償却費	294,534	296,708	
投資法人債発行費償却	1,586	1,586	
受取利息	△ 186	△ 202	
支払利息	174,884	168,859	
営業未収入金の増減額(△は増加)	3,023	△ 1,837	
前払費用の増減額(△は増加)	11,035	15,366	
未払消費税等の増減額(△は減少)	△ 326	164	
営業未払金の増減額(△は減少)	15,631	△ 12,286	
未払金の増減額(△は減少)	4,404	△ 4,341	
長期前払費用の増減額(△は増加)	△ 18,405	15,886	
その他	△ 410	△ 483	
小計	891,645	895,274	
利息の受取額	186	202	
利息の支払額	△ 176,211	△ 170,136	
法人税等の支払額	△ 1,019	△ 1,028	
営業活動によるキャッシュ・フロー	714,601	724,311	
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	△ 97,449	△ 154,767	
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	31,435	41,297	
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△ 41,730	△ 52,252	
投資その他の資産の増減額(△は増加)	△ 636	△ 681	
投資活動によるキャッシュ・フロー	△ 108,379	△ 166,403	
財務活動によるキャッシュ・フロー			
短期借入れによる収入	-	6,200,000	
短期借入金の返済による支出	-	△ 6,200,000	
長期借入れによる収入	6,700,000	-	
長期借入金の返済による支出	△ 6,771,400	△ 73,900	
分配金の支払額	△ 408,834	△ 406,395	
財務活動によるキャッシュ・フロー	△ 480,234	△ 480,295	
現金及び現金同等物の増減額(△は減少)	125,987	77,612	
現金及び現金同等物の期首残高	1,920,771	2,046,759	
現金及び現金同等物の期末残高	2,046,759	2,124,371	

	単位	前期 (自平成23年5月1日 至平成23年10月31日)	当期 (自平成23年11月1日 至平成24年4月30日)
総資産額 (a)	百万円	41,857	41,763
純資産額 (b)	百万円	19,115	19,125
出資総額	百万円	18,710	18,710
発行済投資口数 (c)	口	107,977	107,977
1口当たり純資産額 (b)÷(c)	円	177,036	177,129
1口当たり当期純利益 (注2)	円	3,749	3,842
分配金総額 (d)	百万円	404	414
1口当たり分配金額 (d)÷(c)	円	3,749	3,842
(うち1口当たり利益分配金)	円	(3,749)	(3,842)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(—)	(—)
総資産経常利益率 (注3)	%	1.0(1.9)	1.0(2.0)
自己資本利益率 (注3)	%	2.1(4.2)	2.2(4.4)
自己資本比率 (b)÷(a)	%	45.7	45.8
配当性向 (注3)	%	100.0	100.0

【その他参考情報】

投資物件数 (注4)	件	76	76
総賃貸可能戸数 (注4)	戸	2,869	2,869
総賃貸可能面積	m ²	100,681.51	100,681.51
期末稼働率 (注4)	%	96.2	97.4
減価償却費	百万円	294	296
資本的支出額	百万円	97	154
賃貸NOI(Net Operating Income) (注3)	百万円	1,158	1,163
1口当たりFFO(Funds from Operation) (注3)	円	6,491	6,604
FFO倍率(注3)	倍	8.1	8.5
デット・サービス・カバレッジ・レシオ (注3)	倍	5.0	5.2
金利償却前当期純利益	百万円	874	880
支払利息	百万円	174	168
有利子負債総額	百万円	22,115	22,041
期末総資産有利子負債比率 (注3)	%	52.8	52.8
当期運用日数 (注3)	日	184	182

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

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

(注3)記載した指標は以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額 平均総資産額=(期首総資産額+期末総資産額)÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額 平均純資産額=(期首純資産額+期末純資産額)÷2
配当性向	1口当たり分配金額／1口当たり当期純利益 (いずれも小数点第1位未満を切捨ててにより表示しています。)
賃貸NOI	当期賃貸営業利益(賃貸事業収益-賃貸事業費用)+減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益+減価償却費+その他の償却費-不動産等売却損益)／発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息(投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額／期末総資産額

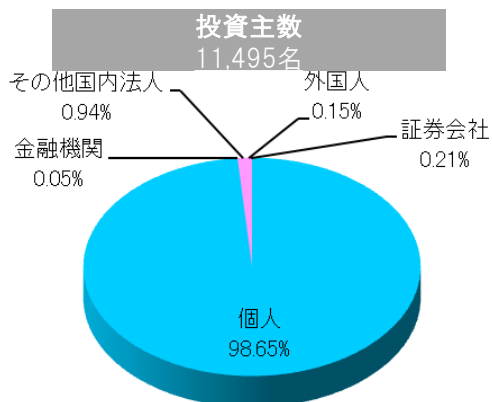
(注4)投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しており、期末稼働率は決算日時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。



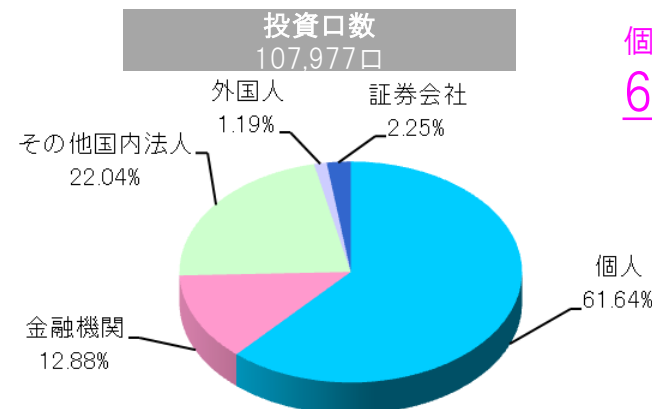
(注)本グラフでは、本投資法人第12期期初(平成23年5月1日)の投資口価格終値121,900円および同日付東証リート指数1,078.76を100とし、それを基点として投資口価格・東証リート指数の推移が平成24年5月1日まで併示されています。

第13期中における投資口価格の終値ベース最高値は、119,400円(平成24年4月2日)、最安値は、95,300円(平成23年11月21日)でした。

■第13期末の投資主および投資口の構成



個人
98.65%

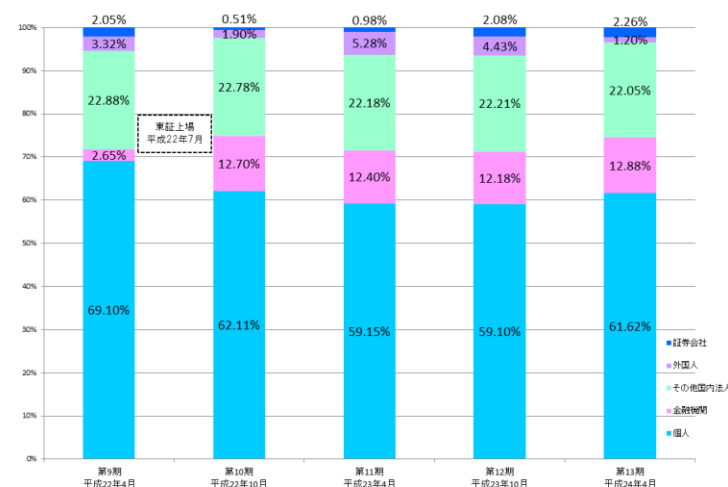


個人
61.64%

■第13期末の主要投資主(平成24年4月30日現在)

氏名または名称	所有投資口数(口)	発行済投資口に対する所有割合(%)
1 スターツコーポレーション株式会社	21,451	19.86
2 野村信託銀行株式会社(投信口)	5,245	4.85
3 日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	4,344	4.02
4 日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	2,269	2.10
5 資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	1,827	1.69
6 野村證券株式会社	660	0.61
7 マネックス証券株式会社	581	0.53
8 井口 一弘	400	0.37
9 桑原 信一	378	0.35
10 高田 恵子	370	0.34
11 佐藤 賢一	367	0.33
12 UBS AG LONDON ASIA EQUITIES	353	0.32
13 金澤 賢一郎	338	0.31
14 外川 守人	333	0.30
15 高田 治	320	0.29
16 パークスデール エドガーウィルソン	292	0.27
17 白石 進一	277	0.25
18 カブドットコム証券株式会社	271	0.25
19 DEUTSCHE BANK AG LONDON 610	231	0.21
20 神林 忠弘	215	0.19
合計	40,522	37.52

■投資主構成の推移(第9期～第13期)



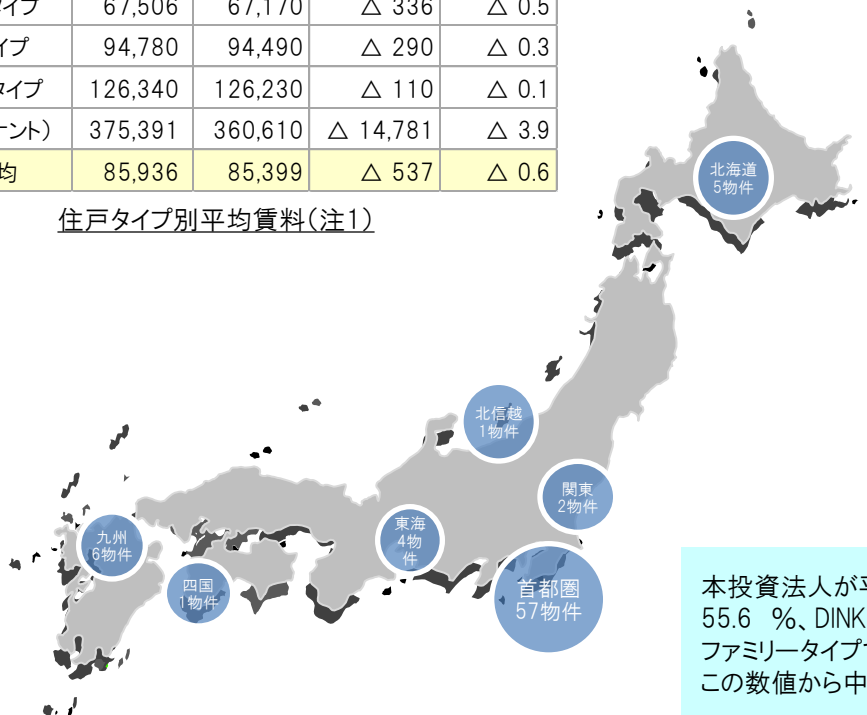
(注)発行済投資口に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を切捨て表示しています。

■本投資法人が主に投資する賃貸住宅の特性

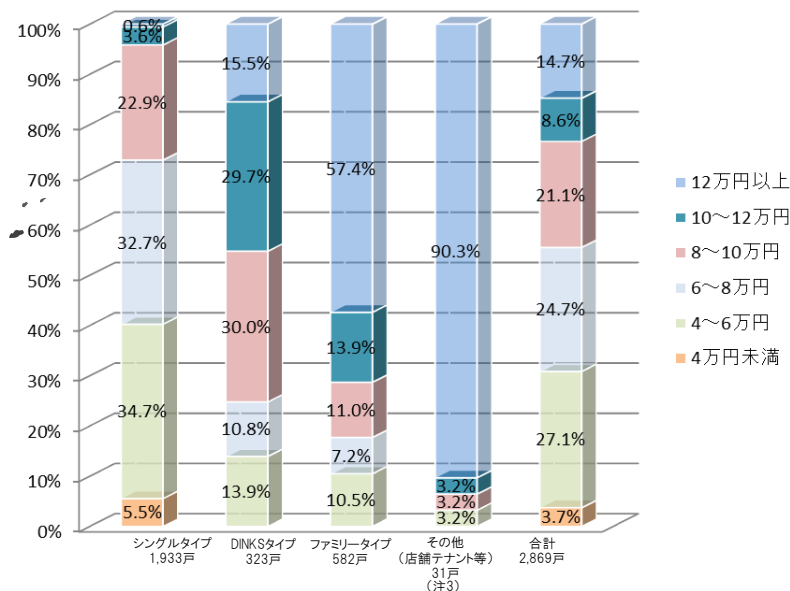
シングルタイプからファミリータイプまで分散して投資することにより、賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオ構築を目指しています。大規模で高額な賃貸物件に集中投資をするのではなく、**最も需要の多い中間所得者層が入居する賃貸住宅に投資することで、安定的な運用を継続的に行うことができると考えています。**

タイプ	平均賃料(円)		増減額(円)	増減(%)
	前期	当期		
シングルタイプ	67,506	67,170	△ 336	△ 0.5
DINKSタイプ	94,780	94,490	△ 290	△ 0.3
ファミリータイプ	126,340	126,230	△ 110	△ 0.1
その他(テナント)	375,391	360,610	△ 14,781	△ 3.9
全体平均	85,936	85,399	△ 537	△ 0.6

住戸タイプ別平均賃料(注1)



■本投資法人ポートフォリオの住戸タイプ別家賃帯



本投資法人が平成24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55.6%、DINKSタイプは40.9%が6~10万円の家賃帯になっています。ファミリータイプでは12万円未満の住宅が42.6%を占めています。この数値から中間所得者層向けの賃料帯の賃貸住宅が多いことがわかります。

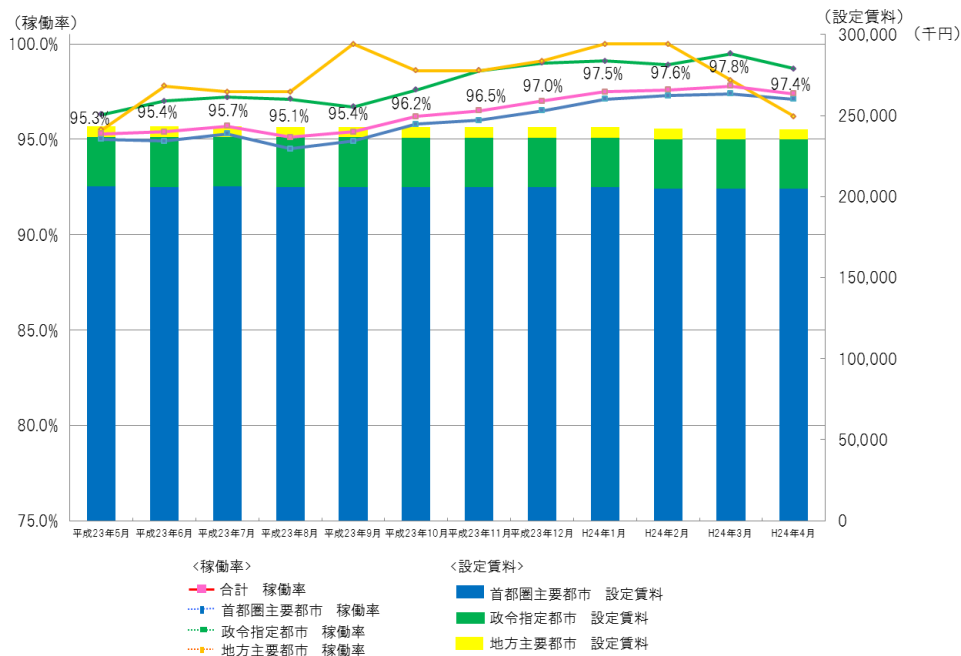
(注1)「平均賃料」とは、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。その「設定賃料」は、第13期最終日である平成24年4月30日時点の、入居中の部屋に関しては賃貸借契約書に記載されている賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注2)平均賃料の増減の割合は、小数点第2位を四捨五入して表示しています。

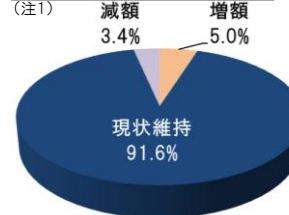
(注3)「その他」とは、店舗併用共同住宅の店舗、事務所部分を指しています。

■ 期中平均稼働率97%前後の安定的な稼働状況を維持

一部の築年数の経過した物件については、通常の原状回復工事に留まらず、内装仕様の変更、設備の交換・新規設置、共用設備の拡充を行いました。これらの施策により、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね97%前後の高い水準で推移しました。

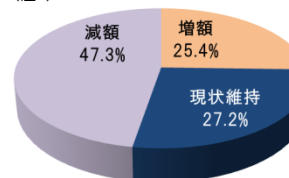


更新後の継続賃料設定 (注1)



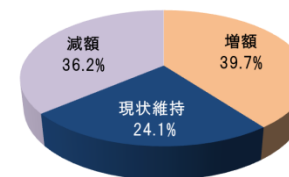
	件数	増減額
増額	16件	34,928円
現状維持	296件	-
減額	11件	▲44,000円
合計	323件	▲9,072円

解約後の新規賃料設定 (注1)



	件数	増減額
増額	57件	171,900円
現状維持	61件	-
減額	106件	▲715,550円
合計	224件	▲543,650円

解約後の新規礼金設定 (注1)(注2)



	件数	増減額
増額	89件	6,737,850円
現状維持	54件	-
減額	81件	▲3,293,600円
合計	224件	3,444,250円

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

- ① 契約期間満了日の2ヶ月前に、入居者に通知を行うことから更新契約業務は開始させています。この結果、323件の更新契約のうち296件(91.6%)の契約について現状維持の賃貸条件にて、更新契約を締結しました。
- ② 従前の入居者との賃貸借契約が、「礼金・敷金なし」の物件を中心に、礼金の設定を推進しています。この結果、224件の新規礼金設定のうち89件(39.7%)の契約について増額の賃貸条件にて、新規契約を締結しました。

(注1) 全2,869戸のうち固定賃料型マスターリースの885戸を除いたパススルー型マスターリース1,984戸の集計を記載しています。

(注2) 「解約後の新規礼金設定」は、従前入居していたエンドテナントから収受した礼金の総額と、解約後の募集時に設定した礼金の総額との差額を記載しています。

	取得価格 (百万円)	投資割合 (%)	鑑定評価額 (百万円)		稼働率 (期末時点) (%)		NOI実績 (百万円)		NOI利回り (年換算取得 価格ベース) (%)		NOI利回り (年換算鑑定 評価額ベース) (%)	
			取得時	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期	第13期	第12期
首都圏主要都市	33,093	86.4	31,407	31,505	95.8	97.1	978	982	5.9	5.9	6.2	6.2
政令指定都市	4,323	11.3	4,118	4,204	97.6	98.7	146	147	6.8	6.8	7.1	7.0
地方主要都市	878	2.3	856	879	98.6	96.2	33	33	7.6	7.6	7.8	7.6
合計	38,295	100.0	36,382	36,589	96.2	97.4	1,158	1,163	6.1	6.1	6.4	6.4

- ① 全体のポートフォリオのNOI利回りは、年換算取得価格ベースでは6.1%、年換算鑑定評価額ベースでは6.4%となっています。
- ② 鑑定評価額は、前期の評価額と比べて0.6%増(207百万円増)となり、**3期連続での増加**となりました。

(注1)稼働率は、期末時点の物件エリアごとの各物件の総賃貸可能面積の合計に占める賃貸面積の合計の割合を記載しており、少数点第2位を四捨五入しています。

(注2)NOI実績、鑑定評価額は、百万円未満を切り捨てた額を記載しています。

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

■ 入居者の目にダイレクトに訴求するソーシャルメディアの活用

過去1年間にインターネットを利用したことのある人の割合が79.1%(注1)となっている昨今、「物件を探す手段は？」というアンケートでは、首都圏で一人暮らしをしている学生・社会人(18~29歳)の94.5%が「インターネット(PC)を利用する」と回答(注2)しています。
新たなメディアを利用したリーシング活動を行うことにより稼働率向上を目指しています。



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



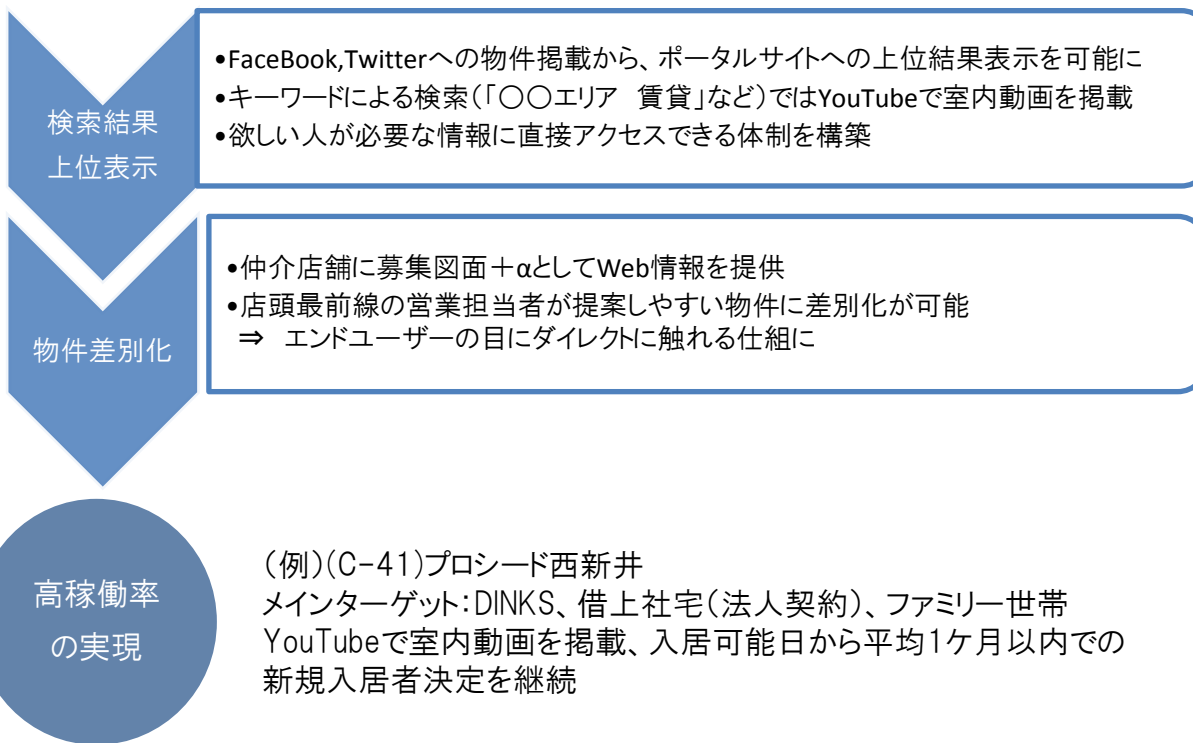
プロシード杉並宮前 YouTube動画
<http://www.youtube.com/watch?v=m-4TZ1a9Wlg>



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



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



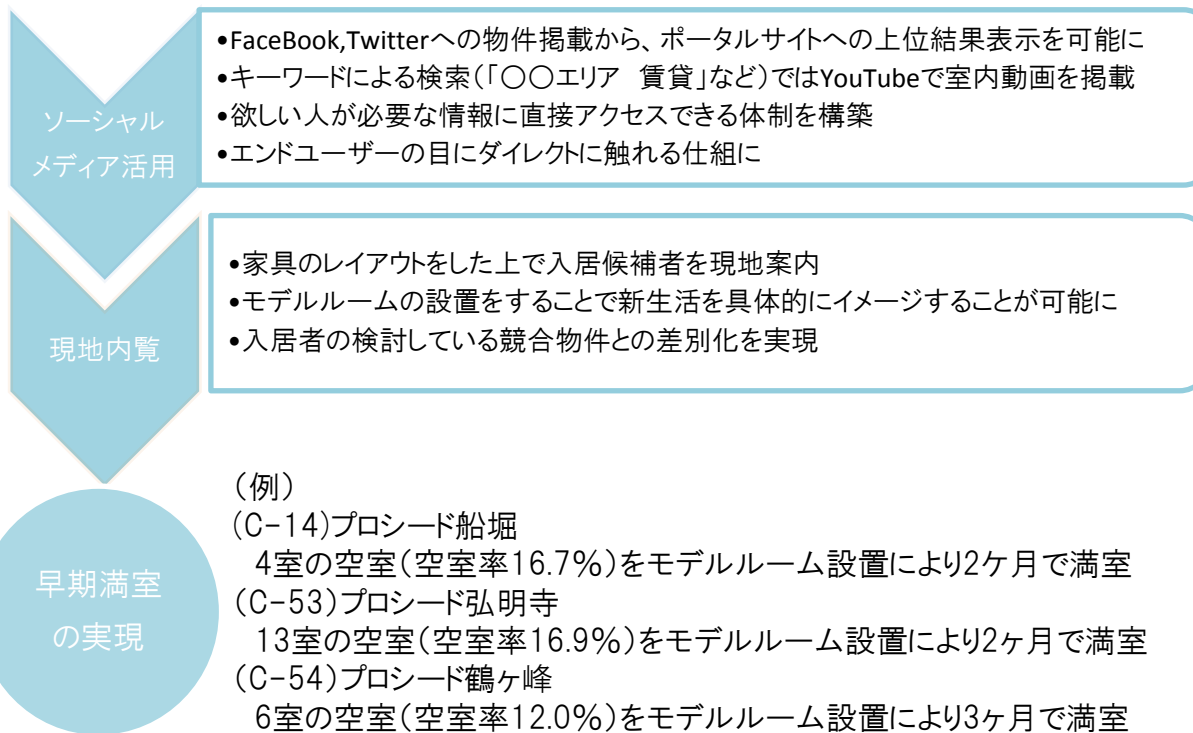
(注1)総務省「平成23年通信利用動向調査」平成24年5月30日

(注2)アットホーム株式会社「一人暮らしの実状と部屋探しについて」(首都圏)平成22年12月

■みせることに徹底的にこだわったモデルルーム設置の推進

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

新たなメディアを使ったWEB上での物件差別化と同時に、物件決定へのアプローチとしてモデルルームの設置を推進しています。その結果、今期は期中平均稼働率97.3%と過去最高(注)を更新いたしました。



プロシード船堀



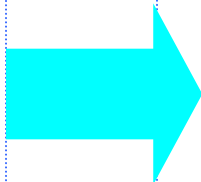
プロシード弘明寺



プロシード鶴ヶ峰

(注)第9期以降物件数76物件における総賃貸可能面積あたりの期中平均稼働率

■ (C-56)プロシード篠崎2 101号室(賃貸可能面積130.39㎡)



商号	株式会社 松屋フーズ
設立	1980年(昭和55年)1月16日 創業1966年(昭和41年)6月
資本金	66億5,593万円 2012年(平成24年)3月期
従業員数	1,301名 2012年(平成24年)3月末現在 ※連結ベース
売上高	756億円 2012年(平成24年)3月期・連結
店舗数	953店舗(うちFC6店) ※海外7店舗は除く 2012年(平成24年)3月末現在
事業内容	牛めし定食事業、とんかつ業態、 鮨事業、ラーメン事業、外販事業 他、 フランチャイズ形態による飲食店業の技術、および経営指導



■ 2012年6月3日オープン

賃料・共益費
367,500円/月(坪9,317円/月)
(2012年3月1日より賃貸借契約開始)

(2) 今後の運用方針

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

	第12期実績	第13期実績	第14期予想	前期比 (対第13期比)	第15期予想	前々期比 (対第13期比)
営業期間 (実質運用日数)	自:平成23年5月1日 至:平成23年10月31日 (184日)	自:平成23年11月1日 至:平成24年4月30日 (182日)	自:平成24年5月1日 至:平成24年10月31日 (184日)	-	自:平成24年11月1日 至:平成25年4月30日 (181日)	-
取得価格合計	38,295百万円	38,295百万円	38,295百万円	-	38,295百万円	-
物件数	76棟	76棟	76棟	-	76棟	-
総賃貸可能面積	100,680.51㎡	100,680.51㎡	100,680.51㎡	-	100,680.51㎡	-
営業収益	1,498百万円	1,527百万円	1,506百万円	△21百万円 (△1.4%)	1,519百万円	△8百万円 (△0.5%)
経常利益	405百万円	415百万円	422百万円	7百万円 (1.7%)	425百万円	10百万円 (2.4%)
当期純利益	404百万円	414百万円	421百万円	7百万円 (1.7%)	424百万円	10百万円 (2.4%)
1口当たり分配金	3,749円	3,842円	3,900円	58円 (1.5%)	3,930円	88円 (2.3%)
発行済投資口数	107,977口	107,977口	107,977口	-	107,977口	-
期末時点平均築年数	12.32年	12.82年	13.32年	-	13.82年	-

《収益変動》	
営業収益	21百万円減少
不動産賃貸事業費用	4百万円増加
固定資産税	4百万円減少
減価償却費	4百万円増加
修繕費	4百万円減少
広告費	2百万円減少
その他	2百万円増加
営業外収益	3百万円減少
営業外費用	35百万円減少
融資関連費用	32百万円減少
その他	3百万円減少

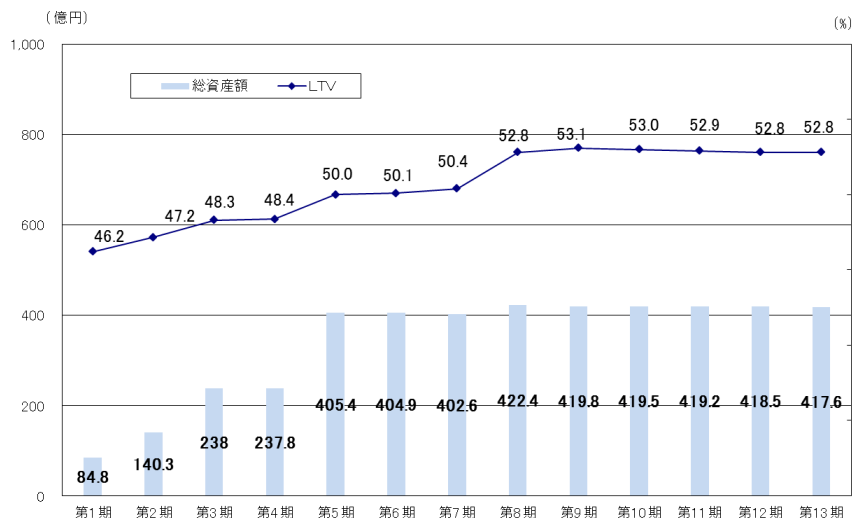
⇒ 当期純利益7百万円の増加
(一口当たり分配金増加額58円)

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

(注2)上記予想数値は現時点において一定の前提条件の下に算出したものであり、実際の営業収益、経常利益、当期純利益および1口当たり分配金は、今後の不動産等の追加取得または売却不動産市場等の推移、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により変動する可能性があります。

(注3)「期末時点平均築年数」は、それぞれ各期末時点のポートフォリオ内各物件築年数を、取得価額で加重平均した数値を記載しています。

(1) 総資産額とLTVの推移



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

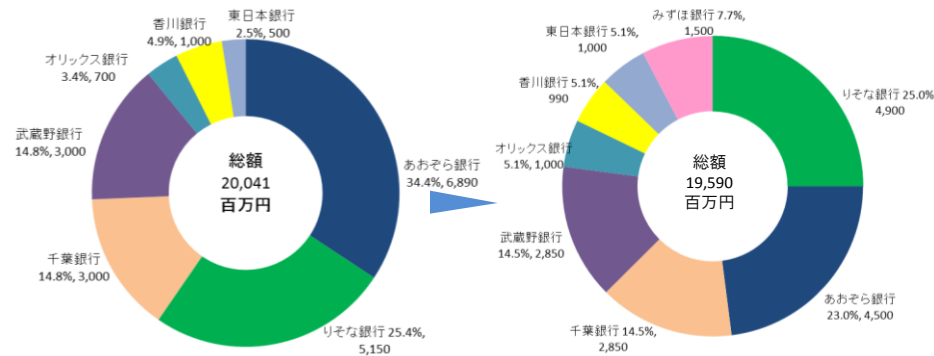
(2) 平成24年5月24日のリファイナンス概要

タームローンC		
期間	2年6ヶ月	
総額	66.4億円 (当初68.9億円)	
内訳	あおぞら銀行	30.3億円
	りそな銀行	16.8億円
	千葉銀行	9.6億円
	武蔵野銀行	9.6億円
金利	3ヶ月日本円TIBOR+1.45%	
返済方法	約弁付 (3ヶ月毎34,450千円)	



タームローンH		
期間	2年6ヶ月	
総額	47億円	
内訳	あおぞら銀行	7億円
	りそな銀行	15億円
	千葉銀行	8.5億円
	武蔵野銀行	8.5億円
	オリックス銀行	3億円
	東日本銀行	5億円
金利	3ヶ月日本円TIBOR+1.15%	
返済方法	約弁付 (3ヶ月毎26,115千円)	
タームローンI		
期間	5年	
総額	15億円	
内訳	みずほ銀行	15億円
金利	3ヶ月日本円TIBOR+1.35%	
返済方法	約弁付 (3ヶ月毎20,833千円)	

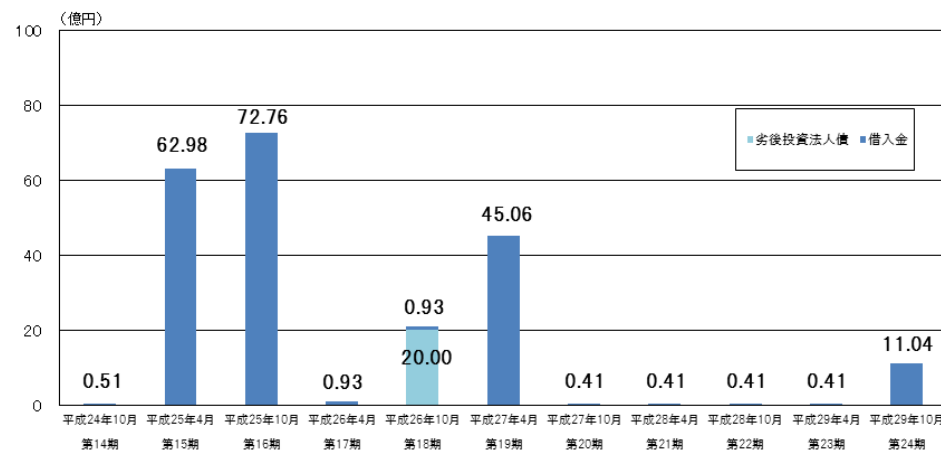
(3) リファイナンス前後のアロケーション



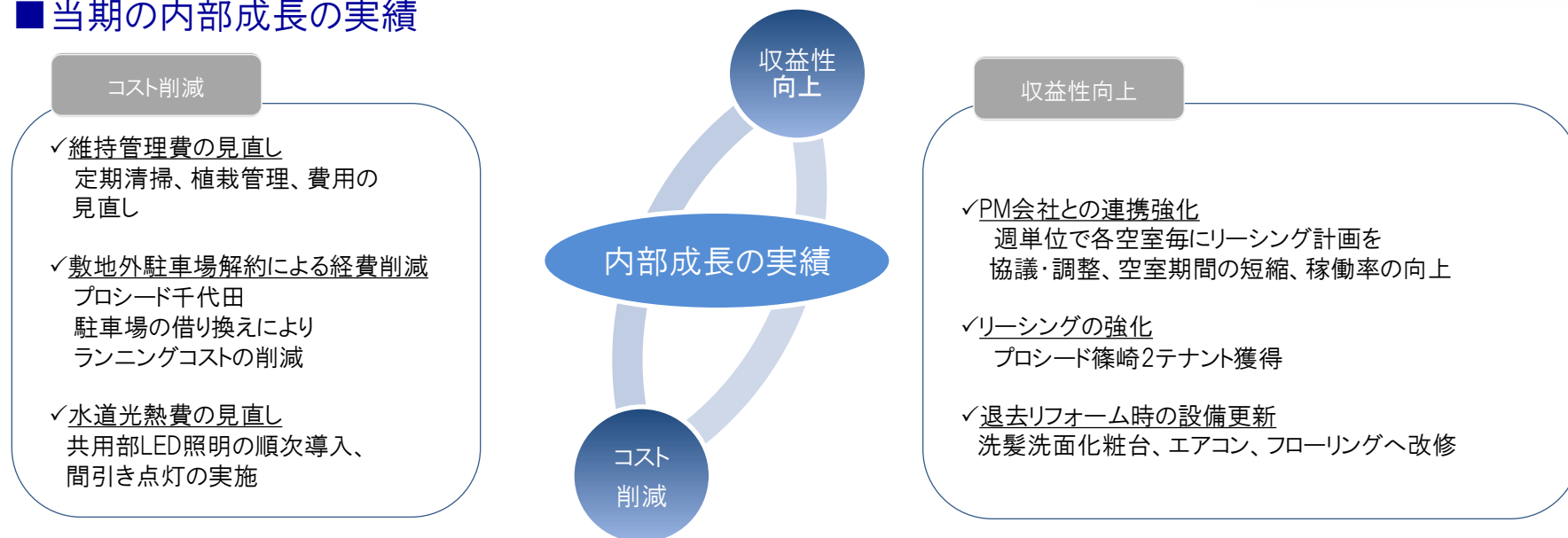
(4) リファイナンスに伴う手数料(融資関連費用)の削減

	第12期実績	第13期実績	第14期予想
融資関連費用(千円)	95,756	88,663	65,888

(5) リファイナンス後の返済期限の分散状況



■ 当期の内部成長の実績



■ 今後の運用のポイント

■ 内部成長戦略

- ✓モデルルームの標準化(シングルタイプ)を推進
- ✓プロシード篠崎2のテナント入居者獲得継続
- ✓賃貸条件の適時の見直しによる空室期間の短縮
- ✓現状回復にとどまらない退去時リフォーム
(フローリングへの改修、設備の更新)による空室期間の短縮
- ✓PM会社との協調継続

■ 財務戦略

- ✓平成24年5月24日のリファイナンス
既存取引金融機関との良好な取引関係の維持・強化
新規金融機関の招聘による安定性の確保
- ✓平成24年11月のリファイナンスに向けた折衝

(3) 参考資料

STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

地域別ポートフォリオ毎の収益状況(第13期実績)

首都圏主要都市57物件



政令指定都市16物件
地方主要都市 3物件



	首都圏主要都市	政令指定都市	地方主要都市	ポートフォリオ全体
取得価格(千円)	33,093,600	4,323,700	878,500	38,295,800
総賃貸可能戸数(戸)	2,239	541	89	2,869
(A)賃貸事業収益(千円)	1,290,439	193,117	44,078	1,527,670
賃料収入(千円)	1,226,075	186,731	40,387	1,453,223
その他収入(千円)	64,338	6,383	3,690	74,447
(B)賃貸事業費用(千円)	308,344	45,608	10,498	364,488
賃借料(千円)	33,522	974	0	34,497
物件管理委託費(千円)	41,995	4,872	1,953	48,843
公租公課(千円)	67,003	14,595	2,162	83,784
水道光熱費(千円)	22,631	2,132	740	25,526
修繕費(千円)	42,511	5,138	1,374	49,052
定期保守代金(千円)	45,561	6,670	2,211	54,460
保険料(千円)	7,084	1,369	223	8,711
仲介手数料及び広告費(千円)	13,279	2,612	66	15,964
信託報酬(千円)	20,955	6,575	1,150	28,685
その他賃貸事業費用	13,677	634	611	14,963
(C)賃貸事業収支 NOI = (A)-(B) (千円)	982,062	147,505	33,578	1,163,182
(D)減価償却費(千円)	244,599	41,094	10,977	296,708
(E)賃貸事業損益 (C) - (D) (千円)	737,431	106,403	22,601	866,473
(F)資本的支出(千円)	152,556	2,193	0	154,767
(G)NCF=(C)-(F) (千円)	829,493	145,309	33,578	1,008,414
年換算NOI利回り(対取得価格)(%)	5.9	6.8	7.6	6.1
稼働率(%)	97.1	98.7	96.2	97.4

(注1) 費用「(A)賃貸事業収益」以下の金額は、千円未満を切り捨てた額を記載しています。
 (注2) 「年換算NOI利回り(対取得価格)」は、各物件のNOI実績を年換算して算出しています。

単位(千円)

	首都圏主要都市						政令指定都市		地方主要都市
物件番号	C-17	C-26	C-27	C-41	C-56	C-57	G-8	G-15	R-3
物件名称	プロシード松濤	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前	プロシード西新井	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ	プロシード太閤通	プロシード福岡高宮	プロシード水戸2
物件写真									
取得価格	937,400	466,700	454,900	5,172,000	913,300	537,100	403,400	453,600	416,900
所在地	渋谷区松濤二丁目	目黒区青葉台三丁目	杉並区宮前一丁目	足立区西新井栄町一丁目	江戸川区篠崎七丁目	柏市柏三丁目	名古屋市中村区太閤通四丁目	福岡市南区野間一丁目	水戸市大町三丁目
構造	RC/12F	RC/6F・B1F	RC/6F	(アルティア様)RC/14F (オザリア様)RC/10F (集会所様)S/2F (保育所様)S/2F	RC/12F	RC/7F	RC/7F	RC/10F	RC/9F
建築時期	平成17年11月18日	平成15年3月27日	平成16年1月26日	平成19年7月20日	平成20年9月18日	平成21年5月8日	平成18年3月15日	平成19年3月12日	平成20年3月11日
賃貸借可能戸数	40戸	24戸	29戸	291戸	34戸	38戸	44戸	46戸	36戸
(A)賃貸事業収益	27,118	12,229	13,852	300,528	28,376	20,587	16,244	17,646	20,921
(B)賃貸事業費用	5,606	1,262	1,844	93,048	4,913	4,118	4,634	5,761	4,508
(C)賃貸事業収支 NOI=(A)-(B)	21,511	10,967	12,007	207,480	23,462	16,468	11,609	11,885	16,413
(D)減価償却費	3,473	1,927	2,534	93,153	8,816	5,604	4,872	4,764	5,304
(E)賃貸事業損益 (C)-(D)	18,038	9,039	9,473	114,326	14,646	10,863	6,737	7,120	11,109
(F)資本の支出	-	-	656	-	-	-	-	1,066	-
(G)NCF=(C)-(F)	21,511	10,967	11,351	207,480	23,462	16,468	11,609	10,818	16,413
年換算NOI利回り	4.6%	4.7%	5.3%	8.0%	5.1%	6.1%	5.8%	5.2%	7.9%
PML値	11.8%	14.7%	12.2%	(アルティア様)5.8% (オザリア様)5.4% (集会所様)11.1% (保育所様)12.5%	4.6%	12.7%	12.8%	0.7%	10.3%

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	不動産 鑑定評価額 (千円) (13期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (13期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-1	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.8	1,029,000	1,073,845	3,322.17	3,226.32	50	49	97.1%	15.7	平成9年4月1日
C-2	プロシード東陽町	東京都	646,700	1.7	691,800	617,236	1,085.56	1,085.56	45	45	100.0%	14.3	平成15年1月31日
C-3	プロシード葛西	東京都	688,700	1.8	633,300	653,063	1,243.80	1,243.80	57	57	100.0%	13.9	平成15年3月1日
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都	555,900	1.5	484,900	566,697	1,016.75	913.43	9	8	89.8%	14.5	平成2年6月29日
C-5	プロシード瑞江	東京都	602,600	1.6	623,800	601,772	2,076.68	2,002.97	28	27	96.5%	14.3	平成3年6月20日
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県	419,900	1.1	424,000	454,991	1,685.73	1,643.93	33	32	97.5%	16.5	平成3年6月24日
C-7	プロシード南葛西	東京都	303,500	0.8	262,700	343,872	1,045.28	1,045.28	16	16	100.0%	16.3	平成5年3月12日
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県	259,200	0.7	261,900	274,253	1,344.74	1,189.24	43	38	88.4%	12.2	平成3年5月31日
C-9	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.8	274,400	319,569	1,218.56	1,096.52	20	18	90.0%	14.5	昭和63年3月15日
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県	279,300	0.7	236,500	294,415	963.00	907.50	34	32	94.2%	12.5	平成1年2月22日
C-11	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.8	254,600	289,454	838.95	812.9	26	25	96.9%	16.7	平成2年2月6日
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県	223,400	0.6	232,000	220,631	1,104.84	1,104.84	22	22	100.0%	10.9	平成1年9月24日
C-13	プロシード東川口	埼玉県	206,500	0.5	181,000	204,878	648.11	648.11	30	30	100.0%	14.8	平成5年3月15日
C-14	プロシード船堀	東京都	226,100	0.6	195,000	229,819	479.52	459.54	24	23	95.8%	13.2	平成3年10月11日
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.4	190,000	181,015	860.55	860.55	15	15	100.0%	15.8	平成6年3月10日
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	87,710	86,186	695.81	695.81	12	12	100.0%	14.2	平成3年4月3日
C-17	プロシード松涛	東京都	937,400	2.4	797,200	928,210	890.22	849.79	40	38	95.5%	11.8	平成17年11月18日
C-18	プロシード参宮橋	東京都	497,600	1.3	382,900	501,202	527.88	527.88	26	26	100.0%	13.1	平成17年7月22日
C-19	プロシード浦安	千葉県	431,400	1.1	447,000	490,237	1,786.58	1,691.85	21	20	94.7%	12.2	平成4年6月4日
C-20	プロシード新小岩	東京都	465,200	1.2	498,000	497,643	1,629.07	1,629.07	27	27	100.0%	19.2	平成3年3月15日
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県	383,600	1.0	378,000	422,082	1,805.76	1,672.00	27	25	92.6%	9.6	平成9年2月12日
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県	339,000	0.9	341,000	374,540	1,605.12	1,404.48	24	21	87.5%	9.5	平成9年2月12日
C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	2.1	659,000	783,721	808.65	808.65	37	37	100.0%	12.7	平成18年3月13日
C-24	プロシード都立大学2	東京都	772,200	2.0	681,100	769,413	831.74	831.74	36	36	100.0%	13.9	平成18年9月7日
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.9	350,300	337,176	570.53	570.53	19	19	100.0%	14.0	平成18年7月7日
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.2	393,000	480,945	485.15	485.15	24	24	100.0%	14.7	平成15年3月27日
C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	1.2	439,000	468,239	680.50	680.50	29	29	100.0%	12.2	平成16年1月26日
C-28	プロシード両国	東京都	443,900	1.2	431,600	455,595	702.54	702.54	27	27	100.0%	13.3	平成15年3月15日
C-29	プロシード三田	東京都	1,537,200	4.0	1,375,000	1,514,611	1,500.57	1,500.57	72	72	100.0%	12.9	平成18年2月6日
C-30	プロシード中野新橋	東京都	638,800	1.7	602,000	688,480	849.08	849.08	50	50	100.0%	11.3	平成4年9月24日

ポートフォリオ一覧②(平成24年4月30日現在)

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	不動産 鑑定評価額 (千円) (13期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (13期末時点)	総賃貸 可能面積 (注2) (㎡)	賃貸面積 (注3) (㎡)	総賃貸可能 戸数 (注4) (戸)	総賃貸可能 駐車台数 (台)	稼働率 (注5) (%)	PML (%)	竣工年月日 (注6)
C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.9	317,000	371,649	853.98	853.98	23	23	100.0%	14.6	平成6年3月23日
C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.6	225,000	271,594	278.36	278.36	17	17	100.0%	12.1	平成3年10月24日
C-33	プロシード新高円寺	東京都	742,100	1.9	703,000	801,665	1,040.24	1,040.24	57	57	100.0%	10.1	平成2年8月31日
C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.7	222,000	316,602	337.05	337.05	20	20	100.0%	9.7	平成1年10月2日
C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.7	242,000	327,688	587.13	587.13	29	29	100.0%	13.0	平成3年7月17日
C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.5	884,000	1,008,825	961.88	961.88	59	59	100.0%	14.6	平成4年4月13日
C-37	プロシード十条	東京都	533,000	1.4	496,000	585,191	1,206.90	1,206.90	30	30	100.0%	11.1	平成1年6月15日
C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.6	174,000	275,414	445.16	445.16	27	27	100.0%	18.5	平成3年7月19日
C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.7	592,000	691,039	759.00	759.00	46	46	100.0%	14.2	昭和63年9月12日
C-40	プロシード本八幡	千葉県	307,000	0.8	270,700	306,010	602.39	577.69	25	24	95.9%	8.7	平成16年1月9日
C-41	プロシード西新井	東京都	5,172,000	13.5	5,829,000	4,678,898	19,890.60	19,597.20	291	287	98.5%	アルティア棟 5.8 オザリア棟 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	1.2	468,300	459,948	764.48	728.24	26	25	95.3%	13.8	平成19年2月17日
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.4	141,000	173,086	518.31	465.84	20	18	89.9%	14.8	平成3年6月21日
C-44	プロシード中河原	東京都	1,141,000	3.0	1,085,000	1,198,089	3,061.94	2,954.42	54	52	96.5%	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	0.7	241,000	299,284	483.43	483.43	29	29	100.0%	9.4	平成3年11月26日
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.8	252,000	311,356	449.96	449.96	28	28	100.0%	11.9	昭和63年12月8日
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.2	460,000	553,477	739.48	739.48	47	47	100.0%	10.9	昭和63年12月16日
C-48	プロシード柏エスト	千葉県	732,000	1.9	620,000	747,565	1,279.93	1,252.21	44	43	97.8%	11.6	平成19年2月13日
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.8	537,000	702,348	1,391.55	1,249.24	47	42	89.8%	11.9	平成19年2月13日
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.9	304,000	328,239	659.68	633.31	24	23	96.0%	12.9	平成19年9月4日
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	531,700	1.4	500,000	549,865	996.44	971.69	40	39	97.5%	13.1	平成18年7月19日
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	2.3	675,000	967,802	1,630.24	1,536.04	104	98	94.2%	14.3	平成1年2月10日
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	552,000	1.4	485,000	627,171	1,246.48	1,246.48	77	77	100.0%	18.1	昭和63年5月12日
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	356,000	0.9	302,000	379,683	855.00	855.00	50	50	100.0%	13.8	平成3年3月12日
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.6	174,000	251,500	741.24	712.24	29	28	96.1%	19.4	平成3年4月5日
C-56	プロシード篠崎2	東京都	913,300	2.4	912,000	932,871	2,134.07	1,900.05	35	32	89.0%	4.6	平成20年9月18日
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県	537,100	1.4	557,000	562,788	1,149.95	1,121.95	38	37	97.6%	12.7	平成21年5月8日
首都圏主要都市小計			33,093,600	86.4	31,505,710	33,803,465	79,368.31	77,084.30	2,239	2,187	97.1%		

物件番号 (注1)	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	不動産 鑑定評価額 (千円) (13期末時点)	貸借対照表 計上額 (千円) (13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	1.0	437,600	384,508	2,624.93	2,624.93	67	67	100.0%	12.6	平成1年3月14日
G-2	プロシード環状通東	北海道	233,700	0.6	264,800	250,226	1,183.47	1,183.47	34	34	100.0%	13.5	平成2年10月23日
G-3	プロシード琴似	北海道	204,900	0.5	220,400	222,000	1,453.27	1,453.27	28	28	100.0%	11.7	平成3年10月21日
G-4	プロシード元町	北海道	148,700	0.4	190,600	144,060	1,120.81	1,120.81	35	35	100.0%	14.0	平成3年2月20日
G-5	プロシード元町2	北海道	85,500	0.2	108,800	85,369	907.29	907.29	19	19	100.0%	12.1	平成2年12月11日
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県	85,000	0.2	92,000	87,596	415.30	415.30	19	19	100.0%	1.2	平成3年7月30日
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県	81,300	0.2	81,900	83,655	411.50	411.50	19	19	100.0%	1.2	平成3年5月1日
G-8	プロシード太閤通	愛知県	403,400	1.1	385,500	374,447	1,101.56	1,077.79	44	43	97.8%	12.8	平成18年3月15日
G-9	プロシード大橋	福岡県	208,500	0.5	210,000	213,016	1,140.00	1,140.00	16	16	100.0%	2.3	平成10年2月13日
G-10	プロシード那珂川	福岡県	150,400	0.4	223,000	153,636	1,414.96	1,414.96	38	38	100.0%	0.6	平成2年7月24日
G-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.7	200,600	264,424	620.22	620.22	10	10	100.0%	12.2	平成18年3月27日
G-12	プロシード東大畑	新潟県	53,100	0.1	47,500	61,520	296.61	267.07	9	8	90.0%	10.4	平成3年11月27日
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	2.1	760,800	777,045	1,958.44	1,906.04	77	75	97.3%	5.6	平成19年2月28日
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.8	293,600	308,021	922.40	862.39	30	28	93.5%	10.4	平成19年3月20日
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県	453,600	1.2	391,000	464,951	1,312.29	1,312.29	46	46	100.0%	0.7	平成19年3月12日
G-16	プロシード大濠公園	福岡県	452,800	1.2	296,000	480,494	1,128.92	1,066.57	50	47	94.5%	1.8	平成9年3月21日
政令指定都市小計			4,323,700	11.3	4,204,100	4,354,976	18,011.97	17,783.90	541	532	98.7%		
R-1	プロシード松山	愛媛県	77,900	0.2	83,600	111,616	695.06	695.06	17	17	100.0%	13.0	平成3年8月31日
R-2	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.0	378,000	380,022	1,223.83	1,131.81	36	33	92.5%	9.7	平成19年1月7日
R-3	プロシード水戸2	茨城県	416,900	1.1	418,000	428,428	1,381.34	1,349.09	36	35	97.7%	10.3	平成20年3月11日
地方主要都市小計			878,500	2.3	879,600	920,067	3,300.23	3,175.96	89	85	96.2%		
ポートフォリオ合計			38,295,800	100.0	36,589,410	39,078,509	100,680.51	98,044.16	2,869	2,804	97.4%	7.1(注9)	

(注1)「物件番号」は、「C」(＝首都圏主要都市)、「G」(＝政令指定都市)、「R」(＝地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。

(注2)「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。

(注3)「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「バス・スルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナント間の賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を、「バス・スルーおよび固定賃料」型マスターリース契約ならびに「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、信託受託者とマスターリース会社間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。

(注4)「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所および店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注5)「稼働率」には、平成24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2位を四捨五入して記載しています。

(注6)「竣工年月日」には、不動産登記簿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) (C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トロワ、(R-3)プロシード水戸2を除く、73物件77棟のポートフォリオPMLが7.1%となっております。

(注10) 全物件において、地震保険に加入しております。

(4)運用会社の概要

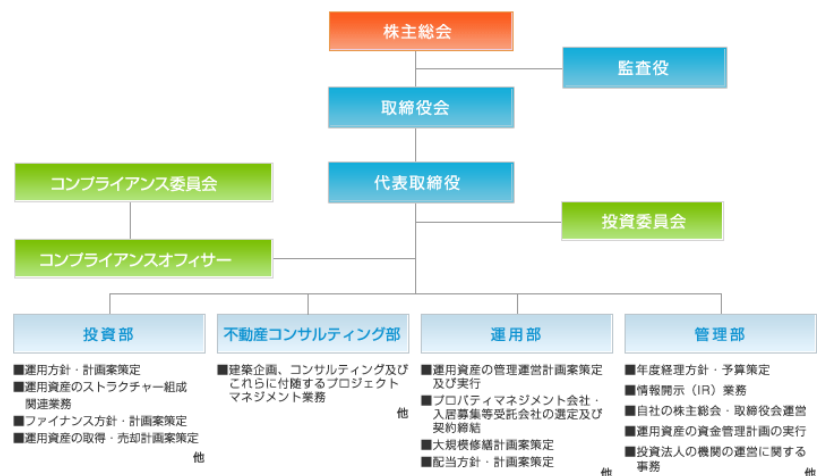
STARTS PROCEED INVESTMENT CORPORATION

- 設立 2001年10月31日
 - 沿革
 - 2001年12月22日 宅地建物取引業免許取得(東京都知事(1)第80325号)
 - 2004年11月11日 宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
 - 2004年12月20日 投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
 - 2007年 9月30日 金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)
 - 2010年10月 1日 不動産コンサルティング業務開始
- スタートアップセットマネジメント投信株式会社をスタートアップセットマネジメント株式会社に商号変更

■ 概要

- 代表取締役 平出和也
- 本店所在地 東京都中央区日本橋3丁目3番11号
- 事業内容 投資運用業、不動産コンサルティング業
- 資本金 1億5,000万円
- 株主
 - スタートアップアメニティー株式会社(66.7%)
 - スタートアップコーポレーション株式会社(33.3%)

■ 組織図



本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。

スタートプロシード投資法人の投資口の購入にあたっては、各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、この記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更又は廃止される場合がございますので、予めご了承ください。