

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成28年11月 4 日

【発行者名】 スターツプロシード投資法人

【代表者の役職氏名】 執行役員 平出 和也

【本店の所在の場所】 東京都中央区日本橋三丁目 1 番 8 号

【事務連絡者氏名】 スターツアセットマネジメント株式会社
管理部長 松田 繁

【電話番号】 03-6202-0856 (代表)

**【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券に係る投資法人の名称】** スターツプロシード投資法人

**【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券の形態及び金額】** 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 12,939,700,000円
売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し
1,339,304,600円

(注1) 発行価額の総額は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資法人の投資口8,300口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項

1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。
2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。

【縦覧に供する場所】 株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町 2 番 1 号)

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

スターツプロシード投資法人

(英文表示：Starts Proceed Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

(注) 本投資法人は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき設立された投資法人です。

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

本投資口は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

本投資口について、本投資法人の依頼により、信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供された信用格付、又は信用格付業者から提供され若しくは閲覧に供される予定の信用格付はありません。

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「投資主」といいます。本投資口を購入した投資家は、本投資法人の投資主となります。

(3)【発行数】

83,000口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から8,300口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

12,939,700,000円

(注) 後記「(13)引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13)引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13)引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）における株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満の端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいいます。以下同じです。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいいます。以下同じです。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.sp-inv.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記(注1)記載の仮条件により投資口に係る投資家の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(13)引受け等の概要」に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）は異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年11月15日（火）から平成28年11月16日（水）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成28年11月10日（木）から、最短で平成28年11月14日（月）まで、最長で平成28年11月16日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成28年11月14日（月）から平成28年11月16日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が平成28年11月14日（月）の場合、申込期間は上記のとおり

② 発行価格等決定日が平成28年11月15日（火）の場合、申込期間は

「平成28年11月16日（水）から平成28年11月17日（木）まで」

③ 発行価格等決定日が平成28年11月16日（水）の場合、申込期間は

「平成28年11月17日（木）から平成28年11月18日（金）まで」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13)引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成28年11月21日（月）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、平成28年11月10日（木）から、最短で平成28年11月14日（月）まで、最長で平成28年11月16日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成28年11月14日（月）から平成28年11月16日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が平成28年11月14日（月）の場合、払込期日は上記のとおり

② 発行価格等決定日が平成28年11月15日（火）の場合、払込期日は「平成28年11月22日（火）」

③ 発行価格等決定日が平成28年11月16日（水）の場合、払込期日は「平成28年11月24日（木）」

となりますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社りそな銀行 東京営業部

東京都文京区後楽二丁目5番1号

(注) 上記払込取扱場所では、本投資口の買付けの申込みの取扱いを行いません。

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、平成28年11月14日（月）から平成28年11月16日（水）までのいずれの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される予定の発行価額（引受価額）にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額（引受価額）の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住 所	引受投資口数 (口)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
SMB Cフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町七丁目12番	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区丸の内二丁目5番2号	
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋二丁目3番10号	
合計		83,000

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している本資産運用会社（後記「(16) その他」に定義されます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。引受人は、かかる契約に基づき、本投資法人から委託された、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として、本投資口の買取引受けを行います。

(注3) 上記引受人は、引受人以外の金融商品取引業者（証券会社）に本投資口の販売を委託することがあります。

(注4) 以下、みずほ証券株式会社を「主幹事証券会社」という場合があります。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（12,939,700,000円）については、本投資法人による、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」に記載の取得予定資産である特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(16) 【その他】

① 前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。

② 申込証拠金には利息をつけません。

③ 申込証拠金のうち発行価額相当額（引受価額）は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

④ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日の翌営業日です。

したがって、

イ. 発行価格等決定日が平成28年11月14日（月）の場合、受渡期日は「平成28年11月22日（火）」

ロ. 発行価格等決定日が平成28年11月15日（火）の場合、受渡期日は「平成28年11月24日（木）」

ハ. 発行価格等決定日が平成28年11月16日（水）の場合、受渡期日は「平成28年11月25日（金）」

となりますのでご注意ください。

一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

⑤ 引受人は、本投資法人の指定に基づき、スターツアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株式を保有するスターツコーポレーション株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち13,954口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1) 【投資法人の名称】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（1）投資法人の名称」と同じです。

(2) 【内国投資証券の形態等】

前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（2）内国投資証券の形態等」と同じです。

(3) 【売出数】

8,300口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が本投資法人の投資主であるスタートコーポレーション株式会社から8,300口を上限に借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.sp-inv.co.jp/>）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4) 【売出価額の総額】

1,339,304,600円

(注) 売出価額の総額は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

(注) 売出価格は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（5）発行価格」に記載の発行価格と同一の価格とします。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成28年11月15日（火）から平成28年11月16日（水）まで

(注) 上記申込期間については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（8）申込期間」に記載の申込期間と同一とします。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成28年11月22日（火）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他 ④」に記載の受渡期日と同一とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

- ① 前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- ② 申込証拠金には利息をつけません。
- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第4【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から8,300口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、8,300口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事証券会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、本投資口を一般募集の発行価額と同一の価格でスターツコーポレーション株式会社から追加的に購入する権利（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成28年12月9日（金）までの間を行使期間としてスターツコーポレーション株式会社から付与されます。

また、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成28年12月9日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）といいます。）を、借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。主幹事証券会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事証券会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、主幹事証券会社は、グリーンシュエーションを行使し、本投資口を取得する予定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、主幹事証券会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われず、主幹事証券会社はグリーンシュエーションを行使しません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

(注) グリーンシュエーションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成28年11月14日（月）の場合、
「平成28年11月17日（木）から平成28年12月9日（金）まで」
 - ② 発行価格等決定日が平成28年11月15日（火）の場合、
「平成28年11月18日（金）から平成28年12月9日（金）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が平成28年11月16日（水）の場合、
「平成28年11月19日（土）から平成28年12月9日（金）まで」
- となりますのでご注意ください。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) スターツコーポレーション株式会社は、本書の日付現在本投資口を22,591口保有しています。また、引受人は、一般募集の対象となる本投資口のうち13,954口をスターツコーポレーション株式会社に販売する予定ですが、一般募集に関し、スターツコーポレーション株式会社に、主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面を得た場合を除き、その保有する本投資口の全部又は一部について、売却、担保権の設定、貸付け等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、受渡期日以降90日を経過する日まで、新たな投資口の発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）第27条において準用する金融商品取引法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類をご参照下さい。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第21期（自 平成27年11月1日 至 平成28年4月30日）
平成28年7月28日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成28年7月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

以下の文中に記載の事項を除き、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、本書の日付現在、変更がないと判断しています。

なお、以下の文中における将来に関する事項は、別段の記載のない限り、本書の日付現在において本投資法人が判断したものです。

1 運用状況

(1) 資産運用の経過及び概況

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）で設立され、本投資口は、平成17年11月30日に株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社東京証券取引所 JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。JASDAQ市場上場後、平成22年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

本投資法人は、主たる用途が賃貸住宅に供される不動産、マンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け住宅施設等（以下「賃貸住宅等」といいます。）並びに主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産に投資して運用を行っています。このように、本投資法人は、ポートフォリオの特徴として「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築を目指しており、特に本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅（注1）を主体として投資することで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています（ポートフォリオの特徴については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ① 基本方針 ハ. ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）。

また、本投資法人は、スターツグループ（注2）との連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指します（スターツグループとの協力関係については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 イ. スターツグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。）。

これにより、優良な運用資産の取得機会の拡大、管理・運営面での効率性の向上等を図り、本投資法人の基本的な姿勢（注3）を「じっくり、揺るがず、末長く」のキャッチ・コピーで表現するとともに、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

（注1） 本投資法人が、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅が最も需要が安定していると考えている背景については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ① 基本方針 ニ. ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向」をご参照下さい。

（注2） 「スターツグループ」とは、スターツコーポレーション株式会社とその子会社69社及び関連会社3社（平成28年8月31日現在）で構成される企業集団をいいます（スターツグループの詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 イ. スターツグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。）。

なお、スターツグループ又はスターツコーポレーション株式会社を以下「スポンサー」ということがあります。以下同じです。

（注3） 本投資法人の名称の一部である「プロシード（proceed）」は、「前進する」という意味で、本投資法人が、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築」に記載するように、スターツグループの有する賃貸住宅開発・運営におけるノウハウの活用等によって投資を積極的に展開することで、運用資産の着実な成長を目指すという姿勢を表しています。

1. 「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主体として投資することで、中長期的に安定した運用を行うことができると本投資法人は考えています。

2. スターツグループとの協力関係



3. 安定的な分配金水準



このように、「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築を基本方針とするとともに、スターツグループとの協力関係を活用することで、安定的な分配金水準の維持を実現してきました。投資口1口当たり分配金として、第18期（平成26年10月期）に4,028円、第19期（平成27年4月期）に4,182円、第20期（平成27年10月期）に4,035円、第21期（平成28年4月期）に4,104円を配当しており、今後も安定した配当を目指します。

① 着実な外部成長

本投資法人は、主に本資産運用会社とパイプラインサポート契約を締結しているスターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツアメニティー株式会社並びに本資産運用会社と物件情報提供契約を締結しているスターツCAM株式会社をはじめとするスターツグループとの協力関係により優良な運用資産の取得機会の拡大を目指してきました。

その結果、本投資法人は、第1期から本書の日付現在までに以下のとおり物件（以下、当該取得済の信託受益権又はその信託財産である当該不動産を「取得済資産」と総称します。）を取得してポートフォリオを拡大してきました。

<外部成長の実績>

期	取得時期	取得物件数	取得物件取得後の保有物件数	取得価格(注) (千円)	取得価格(注)の 累計(千円)
第1期	平成17年12月	25物件	25物件	7,702,900	7,702,900
第2期	平成18年5月	11物件	36物件	4,881,900	12,584,800
第3期	平成18年11月	16物件	52物件	8,872,700	21,457,500
	平成19年2月	1物件	53物件	307,000	21,764,500
第5期	平成19年11月	20物件	73物件	14,664,000	36,428,500
第9期	平成21年12月	3物件	76物件	1,867,300	38,295,800
第16期	平成25年5月	12物件	88物件	9,540,300	47,836,100
第17期	平成26年2月	1物件	89物件	158,000	47,994,100
第19期	平成26年11月	7物件	96物件	9,116,700	57,110,800
第22期	平成28年5月	1物件	97物件	750,000	57,860,800

(注) 「取得価格」は、当該取得済資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

さらに、本投資法人は、一般募集（以下「本募集」ということがあります。）後、15物件の不動産をそれぞれ信託財産とする15個の信託受益権（以下、当該信託受益権又はその信託財産である不動産を「取得予定資産」といいます。）を取得予定であり、取得予定資産の取得予定価格^(注)の合計は24,082,000千円になる予定です。したがって、取得予定資産の取得後には、本投資法人の保有する信託受益権にかかる不動産は合計112物件、取得価格及び取得予定価格の合計は81,942,800千円となる予定です。

(注) 「取得予定価格」は、当該取得予定資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を千円未満を切り捨てて記載しています。以下同じです。

② 安定した内部成長

本投資法人は、スターツアメニティー株式会社やスターツピタットハウス株式会社をはじめとしたスターツグループとの協力関係により、プロパティマネジメント業務における一貫した業務体制による管理・運営面での効率性の向上を目指してきました。

その結果、本投資法人は、ポートフォリオ全体について第5期から17期連続で95%以上の高稼働率^(注)維持を実現しています（後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針ニ. 内部成長戦略の基本方針」をご参照下さい。）。

(注) 「稼働率」は、該当する期中における各月末ごとの取得済資産の総賃貸可能面積に占める、当該取得済資産の賃貸面積の割合の平均値を用いて算出しています。

(2) 本募集の意義及びオフアリングハイライト

本募集により、本投資法人の資産規模^(注)は578億円から819億円へと、約1.4倍に成長する見込みです。本募集により、平成26年11月に行われた公募増資に続く継続的な成長を図り、運用資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を目指します。

また、本投資法人は、従来から最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とした投資運用を継続して行うことを目指します。

(注) 「資産規模」とは、取得（予定）価格の合計をいいます。以下同じです。

① 本募集の意義

本投資法人は、本募集により調達する手取金及び金融機関等からの借入金並びに自己資金により、住居15物件からなる取得予定資産を取得することを予定しています。本投資法人は、取得予定資産の取得により、ポートフォリオの規模の拡大と分散の進展が実現すると共に、本投資法人の収益安定性の向上に繋がるものと考えています。また、取得予定資産の取得を通じて、更なる成長性を追求し、引き続き投資主価値の向上を目指します。

イ. 資産規模の拡大によるポートフォリオの質・安定性の向上

本投資法人は、スターツグループによる物件開発能力及びスターツグループの全国の情報網を活用し、ポートフォリオの質的向上を図ります。

本募集に伴う取得予定資産の取得により、平均築年数^(注1)短縮化によるポートフォリオの質の改善が見込まれ、また、資産規模の拡大及び総戸数の増加並びにポートフォリオ分散の進展を実現することで本投資法人の収益安定性の向上に繋がるものと考えています。また、取得予定資産を不動産鑑定評価額より低い取得予定価格で取得することにより、ポートフォリオの含み益^(注2)の拡大が見込まれます。詳細については後記「③ 本募集の効果」をご参照下さい。

(注1) 「平均築年数」とは、ポートフォリオの各物件の築年数を各取得（予定）価格に基づいて加重平均したものをいいます。

(注2) 「ポートフォリオの含み益」とは、ポートフォリオの各物件に関する不動産鑑定評価額と各物件の帳簿価格の差額を合計した金額が正である場合の当該金額をいいます。

ロ. スターツグループとの協力関係による外部成長・内部成長戦略の推進

本投資法人は、スターツグループの開発物件^(注)、既存顧客^(注)、一般流通^(注)とスターツグループならではの多様なルートを通じた物件取得の実現により、着実な資産規模の拡大を図ります。

加えて、本投資法人は、第5期から17期連続でポートフォリオ全体について95%以上の高稼働率を維持しており、今後も全国に張り巡らされたスターツグループのネットワークを活用することで、更なる稼働率の向上、内部成長戦略の推進を図ります。

(注) 「開発物件」とは、スタートグループが所有権又は借地権（定期借地権及び転定期借地権を含みます。）を有する土地において、スタートグループが設計・建設を主として行い、竣工当時よりスタートグループが保有していた物件を指します。「既存顧客」とは、顧客が保有する土地について、スタートグループがその有効活用提案を行い、これを受けて顧客から建設を委託された物件で、竣工当時はスタートグループが保有をしていない物件を指します。「一般流通」とは、既存顧客からの取得（予定）物件及び開発物件以外の物件を指します。以下同じです。

ハ. 財務基盤の更なる強化

本投資法人は、保守的なLTVコントロールによる安定的な財務基盤の確保に加え、借入期間・平均借入残存期間（注）の長期化及び金利固定化等を実施し、財務基盤の更なる強化を図ります。また、低金利の金融環境下の資金調達により、借入コストの低減を目指します。

(注) 「平均借入残存期間」とは、各有利子負債の弁済日又は償還日までの期間を各有利子負債残高で加重平均したものをいいます。

1	資産規模の拡大による ポートフォリオの質・ 安定性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・平均築年数短縮化による質の改善 ・総戸数増加に伴う安定性の向上 ・含み益拡大及びポートフォリオ分散の進展
2	スタートグループとの 協力関係による 外部成長・内部成長 戦略の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーの開発物件、既存顧客、一般流通とスタートグループならではの多様なルートを通じた物件取得の実現 ・17期連続でポートフォリオ全体で95%以上の高稼働率を維持
3	財務基盤の更なる強化	<ul style="list-style-type: none"> ・保守的なLTVコントロール ・平均借入残存期間の長期化 ・借入コストの低減

② 第22期取得済資産及び取得予定資産

本投資法人は、第22期中に後記「4 利害関係人との取引制限（2）本投資法人の自主ルール ① 関連会社等との取引状況等 イ. 不動産信託受益権の取得」に記載する資産（以下「第22期取得済資産」といいます。）を取得しています。また、本投資法人は、後記「2 投資対象（1）取得予定資産の概要」に記載する取得予定資産を取得する予定であり、その取得資金の一部を調達する目的で本募集を行います。

取得予定資産15物件の内、7物件は首都圏主要都市に立地し、8物件は政令指定都市に立地しています。本投資法人は、取得予定資産の取得を通じて、収益の安定性を確保しつつ、更なる成長性を追求します。

＜第22期取得済資産及び取得予定資産の一覧＞

第22期取得済/ 取得予定資産	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定) 価格(千円) ^(注1)	不動産鑑定 評価額(千円) ^(注2)	鑑定NOI 利回り(%) ^(注3)	稼働率 (%) ^(注4)	取得 ルート
第22期 取得済資産	C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	750,000	819,000	5.7	89.8	既存顧客
取得予定 資産	C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	2,449,000	2,470,000	4.5	95.9	一般流通
	C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	2,549,000	2,570,000	4.6	95.2	一般流通
	C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	917,000	917,000	4.7	92.7	開発物件
	C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	1,080,000	1,080,000	5.0	100.0	開発物件
	C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	1,830,000	1,830,000	5.4	96.2	既存顧客
	C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971,000	971,000	5.7	98.4	既存顧客
	C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330,000	4,330,000	5.0	91.7	一般流通
	G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	2,170,000	2,170,000	5.0	96.1	一般流通
	G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	1,070,000	1,070,000	5.1	82.8	一般流通
	G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市	942,000	942,000	4.7	90.4	一般流通
	G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市	2,040,000	2,040,000	4.8	88.4	一般流通
	G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	1,670,000	1,670,000	5.1	83.8	一般流通
	G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	535,000	545,000	5.5	85.7	既存顧客
	G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	831,000	831,000	5.0	98.5	開発物件
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市	698,000	761,000	6.1	79.5 ^(注5)	一般流通
		取得予定資産15物件合計/平均		24,082,000	24,197,000	5.0	92.7	—
		16物件合計/平均		24,832,000	25,016,000	5.0	92.6	—

(注1) 「取得(予定)価格」は、第22期取得済資産及び取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された売買金額(資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料を除きます。)を記載しています。以下同じです。

(注2) 「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針(以下、あわせて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF法(連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して価格を算出する方法。「Discounted Cash Flow法」の略。以下同じです。)による収益価格及び直接還元法(若しくは有期還元法。一期間の純収益を還元利回りによって還元して価格を算出する方法。以下同じです。)による収益価格等による検証を行い決定された価格です。以下同じです。

(注3) 「鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
 第22期取得済資産の「鑑定NOI利回り」＝第22期取得済資産の鑑定NOI÷第22期取得済資産の取得価格×100
 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」＝取得予定資産の鑑定NOI÷取得予定資産の取得予定価格×100
 第22期取得済資産及び取得予定資産の「平均鑑定NOI利回り」＝第22期取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計÷第22期取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計×100

「不動産鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、第22期取得済資産については平成28年3月1日、取得予定資産については平成28年9月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。

(注4) 第22期取得済資産の「稼働率」は、平成28年7月31日現在の第22期取得済資産の総賃貸可能面積に占める第22期取得済資産の賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。また、取得予定資産の「稼働率」は、平成28年7月31日現在の取得予定資産の総賃貸可能面積に占める取得予定資産の賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。なお、第22期取得済資産及び取得予定資産の平均稼働率は、各資産の総賃貸可能面積の合計に占める各資産の賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注5) (G-33) プロシード仙台小鶴新田の平成28年10月26日現在の稼働率は92.2%です。

③ 本募集の効果

本投資法人は、本募集により調達する手取金を活用し、取得予定資産を取得する予定です。

本投資法人は取得予定資産取得後、ポートフォリオの資産規模の拡大により、本募集後のポートフォリオ^(注1)における物件数は112棟、合計戸数は5,286戸に成長することで、ポートフォリオの安定性が向上する予定です。

本投資法人の取得済資産に係る本書の日付現在の平均築年数^(注2)は15.2年であるのに対して、取得予定資産に係る本書の日付現在の平均築年数は10.4年であり、本募集後のポートフォリオに係る本書の日付現在の平均築年数は13.8年になります。また、取得済資産に係る1物件当たりの平均取得価格^(注3)は6.0億円であるのに対して、取得予定資産に係る1物件当たりの平均取得予定価格は16.1億円であり、本募集後のポートフォリオに係る1物件当たりの平均取得価格は7.3億円になることから、本募集後のポートフォリオでは、不動産鑑定評価書取得費用やエンジニアリングレポート作成費用等の各種費用が資産規模との比較で相対的に低くなり、投資効率の向上が期待できると考えています。

本投資法人のポートフォリオ平均稼働率は第5期から17期連続で95%以上の高稼働率を実現していますが、取得予定資産の平均稼働率は92.7%であり、本募集後のポートフォリオ平均稼働率は92.7%と見込まれます。

働率は94.7%と、引き続き高稼働率を維持する予定であり、ポートフォリオの安定性の強化に繋がる予定です。

また、取得予定資産においては、その取得予定価格の合計が不動産鑑定評価額の合計に占める比率は99.5%であり、かかる不動産鑑定評価額対比(注4)のもと、取得予定資産を取得できる見込みです。

上記の点を総合的に考慮すると、本投資法人は、取得予定資産の取得がポートフォリオの質的向上に資するものと考えています。

本投資法人は、平成26年10月に劣後投資法人債の長期借入金による借換えを、平成26年11月には借入れの無担保化を実施し、財務健全化の取組みを推進しています。また、取得予定資産の取得に伴う借入金調達及び今後の資金調達においても継続的に、借入期間の長期化、支払金利の固定化、返済期限の分散化及び借入コストの低減を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

LTV水準については、60%を上限の目途としつつ、引き続き保守的なLTV水準の維持を目指します。

<ポートフォリオの変化>

	取得済資産	取得予定資産			本募集後の ポートフォリオ(注1)
		開発物件・既存顧客	一般流通	合計	
取得(予定)価格の 合計(千円)	57,860,800	6,164,000	17,918,000	24,082,000	81,942,800
不動産鑑定評価額の 合計(千円)	63,922,800	6,174,000	18,023,000	24,197,000	88,119,800
物件数(物件)	97	6	9	15	112
戸数の合計(戸)	3,998	353	935	1,288	5,286
鑑定NOI利回り(%)	6.0	5.2	4.9	5.0	5.7
平均築年数(注2)(年)	15.2	10.3	10.5	10.4	13.8
1物件当たりの 平均取得価格(注3)(億円)	6.0	10.3	19.9	16.1	7.3
稼働率(%)	95.4	96.6	90.1	92.7	94.7

<財務基盤の変化>

	第17期末 (平成26年4月期末)	第18期末 (平成26年10月期末)	第19期末 (平成27年4月期末)	第20期末 (平成27年10月期末)	第21期末 (平成28年4月期末)	本募集後 ^(注9)
LTV ^(注5) (%)	48.3	48.3	48.6	48.6	48.5	保守的なLTV水準の維持を目指す
平均借入残存期間 ^(注6) (年)	1.6	1.2	1.8	1.7	1.8	借入期間の長期化を目指す
固定化比率 ^(注7) (%)	0.0	0.0	16.6	29.0	41.5	支払金利の固定化を目指す
平均借入コスト ^(注8) (%)	1.22	1.04	0.99	1.02	0.95	借入金利の低減を目指す

(注1) 「本募集後のポートフォリオ」とは、取得済資産及び取得予定資産により構成される合計112物件（取得（予定）価格の合計81,942,800千円）により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。

(注2) 「平均築年数」は、取得済資産、取得予定資産又は本募集後のポートフォリオについて、本書の日付現在を基準日とした築年数を取得価格及び取得予定価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注3) 「1物件当たりの平均取得価格」は、取得済資産、取得予定資産又は本募集後のポートフォリオの取得（予定）価格合計を、取得済資産、取得予定資産又は本募集後のポートフォリオのそれぞれの物件数で除した金額を億円単位で、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「不動産鑑定評価額対比」は、取得予定資産について、取得予定価格の合計が鑑定評価額の合計に占める比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

(注5) 「LTV」は、各期末時点における有利子負債（劣後投資法人債を含みます。以下同じです。）残高を各期末時点における総資産額で除することにより算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「平均借入残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の弁済日又は償還日までの期間を、当該時点における各有利子負債残高で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

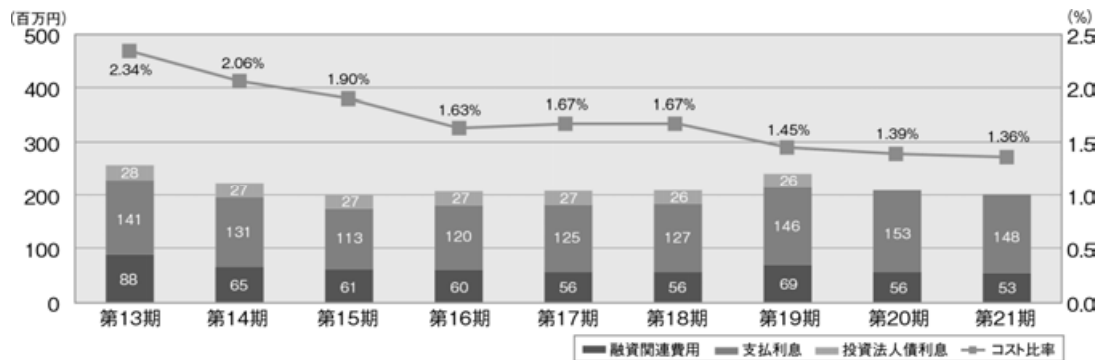
(注7) 「固定化比率」は、各期末時点における固定金利により調達した有利子負債の総額を有利子負債の総額で除することにより算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注8) 「平均借入コスト」は、各期末時点における各有利子負債について、当該各期末時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注9) 上記表の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した後をいいます。

④ 有利子負債コスト^(注1)の推移

本投資法人は、平成26年10月に劣後投資法人債の長期借入金による借換えを、平成26年11月に借入れの無担保化を実施し、財務健全化の取組みを推進しています。加えて、今後も継続的に借入期間の長期化、支払金利の固定化及び返済期限の分散化に加え、足許の低金利環境を活用した有利子負債コスト低減を進めることで、財務基盤の一層の強化を目指します。



(注1) 「有利子負債コスト」とは、本投資法人の有利子負債にかかる費用をいい、「融資関連費用」、「支払利息」及び「投資法人債利息」の合計金額です。以下同じです。

(注2) 「コスト比率」は、各期における「有利子負債コスト」を各期における有利子負債の各期中平均残高で除し、年換算することで算出しています。

(注3) 「融資関連費用」、「支払利息」及び「投資法人債利息」の数値は百万円未満を切り捨てて記載しています。

(3) 今後の投資・運用戦略について

本投資法人は、上記のような実績・環境を踏まえ、今後の投資・運用戦略について、以下のように取り組みます。

① 基本方針

イ. 基本方針

本投資法人の投資の基本方針については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針」をご参照下さい。

ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人は、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念を「地域毎の経済・社会動向が反映された賃貸住宅市場における多様なライフスタイル、ライフステージに裏付けされた居住空間」と捉えています。そこで、上記の基本概念に基づき、地域毎の賃貸住宅市場の実態分析に加え、多様なライフスタイル、ライフステージに基づく入居者ニーズの分析に注力し、さらにスタートグループとの連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指します。

ハ. ポートフォリオの特徴

本投資法人は、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者、DINKS及びファミリー等の様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を幅広く投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動による影響を可及的に低減することを目指します。また、本投資法人は、賃料が高額な物件ではなく、最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。本募集後のポートフォリオにおける住戸タイプ別平均賃料は以下のとおりとなる見込みです。

<住戸タイプ別平均賃料表(注1)>

タイプ(注2)	1か月当たり平均賃料(注3)(円)		増減額(円)	増減(%)
	第21期末(注4)	本募集後(注4)		
シングルタイプ	67,655	71,543	+3,888	+5.7
DINKSタイプ	110,348	115,954	+5,606	+5.1
ファミリータイプ	140,599	134,787	-5,812	-4.1
その他(店舗テナント等)	463,517	427,969	-35,548	-7.7
固定賃料(注5)	68,153	68,153	±0	±0.0
全体平均	90,628	91,256	+628	+0.7

(注1) 住戸タイプ別平均賃料表には、後記「③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル」及び「⑤ 高齢者向け住宅施設」は含まれていません。

(注2) 住戸タイプ区分の詳細については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針」をご参照下さい。

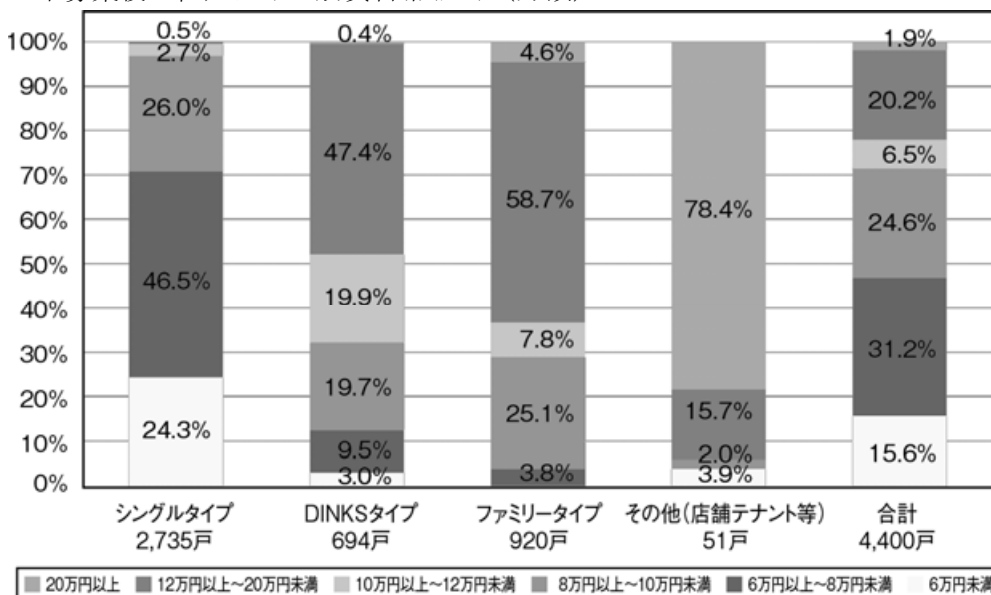
(注3) 「1か月当たり平均賃料」は、各住戸タイプの設定賃料の総額を、各戸数合計で除した数値です。なお、「設定賃料」は、入居中の部屋については賃貸借契約書に記載されている平成28年7月31日時点の月額賃料・共益費の合計、空室については平成28年7月31日時点の募集賃料・共益費の合計としています。

(注4) 第21期末の数値は、第21期最終日である平成28年4月30日時点における取得済資産96物件の数値です。本募集後の数値は、本書の日付現在における取得済資産97物件と取得予定資産15物件の数値を合算した数値です。

(注5) 「固定賃料」は、本投資法人とスタートアメニティー株式会社の間で締結した建物賃貸借契約及び業務委託契約(以下「マスターリース契約」といいます。)において定めた月額マスターリース賃料の総額を本募集後においてマスターリース契約を締結することとなる物件の総戸数で除した数値を小数点以下を切り捨てて算出しています。

本募集後のポートフォリオにおいては、シングルタイプ及びDINKSタイプでは、6万円以上10万円未満の賃料帯の住宅がそれぞれ72.5%及び29.2%を占めています。ファミリータイプでは12万円未満の賃料帯の住宅が36.7%を占めている一方で、20万円以上の賃料帯の住宅は4.6%にとどまります。このように、本募集後のポートフォリオにおいても、ポートフォリオの平均賃料水準に大きな変動はなく、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とするという方針に変更はありません。

<本募集後の住戸タイプ別賃料帯(注1)(月額)>



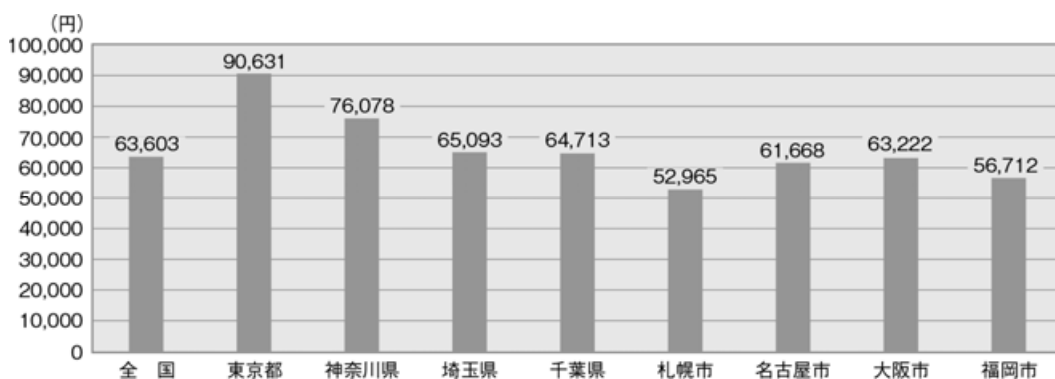
- (注1) 住戸タイプ別賃料帯には、後記「③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル」及び「⑤ 高齢者向け住宅施設」は含まれていません。
- (注2) 各割合は、入居中の部屋については賃貸借契約書に記載されている平成28年7月31日時点の月額の賃料及び共益費の合計、並びに空室については平成28年7月31日時点の募集賃料・共益費の合計を、住戸タイプ毎に集計して算出しています。
- (注3) 上記図の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。

二. ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向

総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」(平成27年2月公表)によると、以下のグラフのとおり、民営借家(非木造)の全国平均賃料は63,603円となっています。本投資法人では、投資対象の賃貸住宅の各エリアにおける賃料水準の見極めに最大限の配慮を行います。そして、各エリアにおける近傍の類似物件との比較において適正な賃料設定がなされた平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅に投資を行うことにより、将来における賃料の変動リスクを軽減できるものと考えています。

なお、本投資法人のポートフォリオは、本投資法人が地域別平均賃料と比べて大幅な乖離がないと考える賃料水準の賃貸住宅で構成されています。平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅の賃料水準は比較的安定的に推移しており、本投資法人はそれぞれの地域の平均賃料に近い賃貸住宅に投資しているため、賃料の変動リスクが比較的低くなっていると考えています。

< 民営借家（非木造）の地域別平均賃料（1か月当たり平均賃料） >

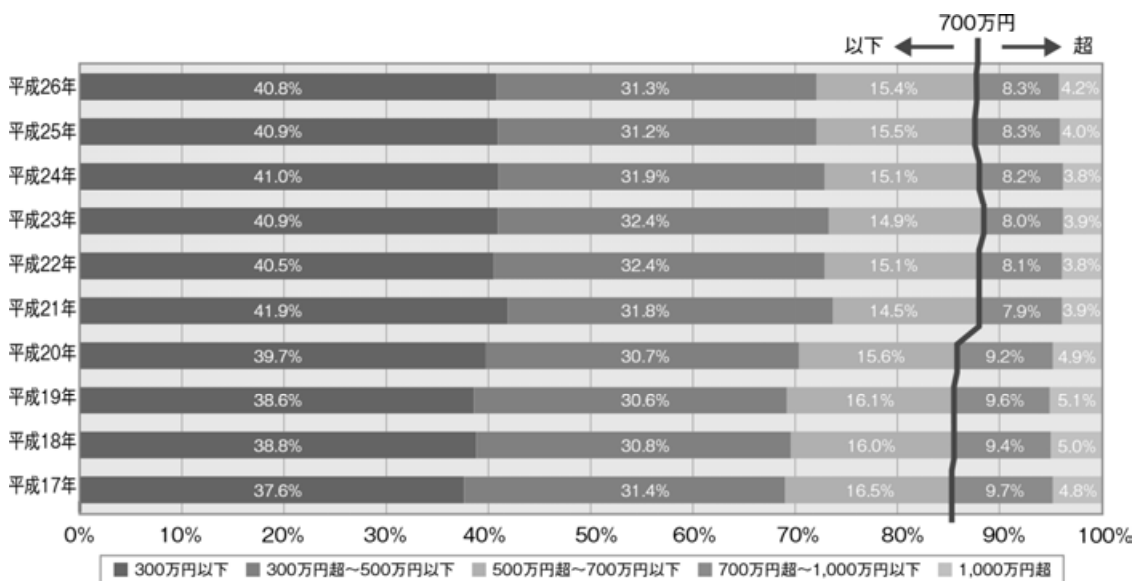


(出所) 総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」(平成27年2月公表)に基づき作成

(注) 非木造の民営借家(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の平均賃料で、家賃0円の住宅は集計対象に含みません。

また、国税庁「民間給与実態統計調査」(平成27年9月公表)によれば、年間給与700万円以下の給与所得者(注)の割合は、平成17年の85.5%から平成26年には87.5%に増加しています。本投資法人は、このように大多数の勤労者が属する年間給与700万円以下の収入水準の人々を平均的な所得者層と位置付けており、このような平均的な所得者層が適切な賃料負担で入居できる賃貸住宅の市場規模が大きいと考えています。

< 全国における給与所得者数の給与階級別割合の推移 >



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」に基づき作成

(注) 「給与所得者」とは、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

このように、本投資法人は、上記及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 ニ. ポートフォリオ構築の背景/賃貸住宅市場の動向」で説明しているその他のポートフォリオ構築の背景及び賃貸住宅市場の動向を総合的に考慮した上で、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅が最も需要が安定していると考えています。

② 成長方針

イ. スターツグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築しています（パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の内容に関しては、後記「ハ. 外部成長戦略の基本方針 a. パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係」をご参照下さい。）。

かかるスターツグループとの協力関係の下で、本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス」を遵守しつつ、以下に詳述するスターツグループ各社の役割・特徴を活かし、従来からの、最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とするとの方針に基づき、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇を目指します。

スターツグループは、スターツコーポレーション株式会社を持株会社とし、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスターツCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスターツピタットハウス株式会社、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発及び販売等を行うスターツデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスターツコーポレートサービス株式会社を中核に、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業、高齢者介護事業及び信託事業等を営む会社で構成されており、平成28年3月期の連結売上高は1,601億円、連結総資産は1,805億円です。スターツグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開をその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、昭和44年の創業（会社設立は昭和47年）以来、着実に不動産営業店舗網を拡大し、ピタットハウス店舗網として全国551店舗（平成28年8月31日現在。フランチャイズ店舗（注1）を含みます。）を有するに至っており、不動産仲介事業において全国規模の地域密着型ネットワークを構築することを目指しています。

スターツグループは、商品開発においては、スターツCAM株式会社と女性向け情報誌「OZ（オズ）マガジン」を発行しているスターツ出版株式会社との連携により、入居者ターゲットを単身女性に特化した賃貸住宅の開発を行う等、エンドユーザーの嗜好を的確に反映できるよう努めています。なお、本投資法人の取得済資産である（C-25）プロシード本所吾妻橋及び（C-41）プロシード西新井オザリア棟は、このような単身女性向け賃貸マンションの商品企画・開発を通じてスターツグループが得た入居者ニーズ情報を反映させて開発された物件です。また、スターツCAM株式会社は、建物の耐久性の向上に加えて入居者の生命や財産を守る目的で、免震構造の賃貸住宅の開発も行っています（免震構造の賃貸住宅の開発の内容に関しては、後記「ハ. 外部成長戦略の基本方針 g. スターツグループが強みを持つ建物技術「免震構造」による物件の開発実績」をご参照下さい。）。本投資法人の取得済資産の中では（C-41）プロシード西新井、（C-56）プロシード篠崎2及び（C-65）プロシードTX流山セントラルパーク等が免震構造物件です。

スターツグループの不動産管理事業においては、スターツアメニティー株式会社をはじめ、スターツグループ各社が管理を行っている住宅の管理戸数（注2）は平成28年3月31日の時点で約51万戸となっており、スターツグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件・管理物件も対象に堅調に管理戸数を伸ばしています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等の、賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

スターツグループのホテル事業では、スターツホテル開発株式会社が平成16年1月に「ホテル ルミエール葛西」、平成17年6月に東京ディズニーリゾート・パートナーホテルとして「ホテル ルミオン東京ベイ」、平成19年7月に「ホテル ルミエール西葛西」を開業しています。さらに、平成25年2月には「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」の所有権と運営会社の株式を取得し、スターツグループが国内で運営する4件目のホテルとなりました。

スターツグループの高齢者介護事業では、スターツケアサービス株式会社が首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設の運営を行っています。但し、本投資法人が保有する

高齢者向け住宅施設（G-23）グループホームたのしい家 大正については、株式会社ケア21がオペレーターとなっています。

（注1）「フランチャイズ店舗」とは、ピタットハウスネットワーク株式会社との間でフランチャイズ契約を締結したスタートグループ以外の会社が不動産営業を行っている店舗をいいます。

（注2）「管理戸数」とは、賃貸人からの管理受託戸数及び借上社宅等を目的とした法人賃借人の賃貸代理戸数をいい、オフィスビル・駐車場等の戸数は含みません。以下同じです。

<スタートグループの概要>



ロ. スタートグループが独自に開拓した資産取得ルートの活用

本投資法人は、厳しい不動産取得環境の中においても、スタートグループの開発物件の取得及びスタートグループの土地有効活用を通じた顧客である地主・オーナーからの独自ルートによる相対取引での物件取得の実現により、着実な資産規模の拡大を図ります。

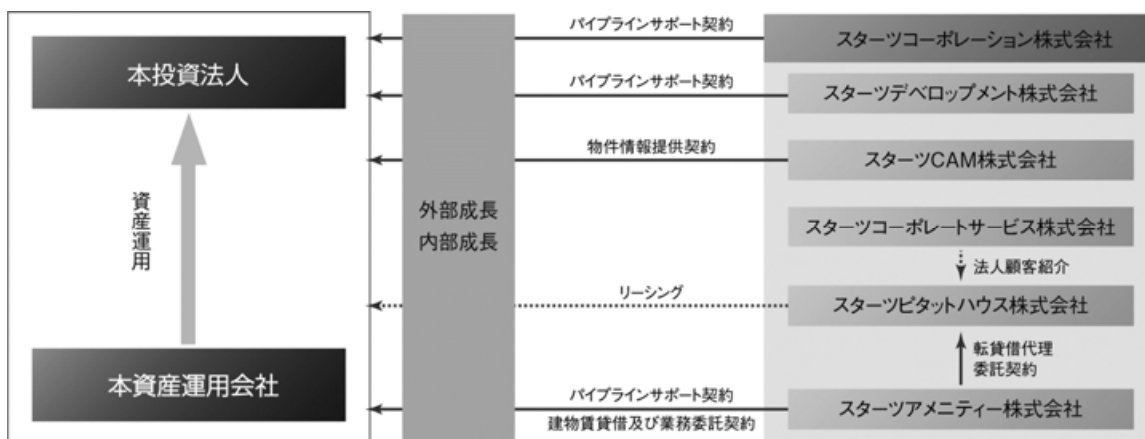
ハ. 外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、前記「イ. スタートグループとの協力関係による成長性」に記載のとおり、スタートグループ各社の協力のもと、運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模を着実に成長させることを目指します。

a. パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連して、ウェアハウジング機能の提供や物件情報の取得等を目的として、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社とのパイプラインサポート契約並びにスタートCAM株式会社との物件情報提供契約に基づき、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートCAM株式会社及びスタートアメニティー株式会社が保有する物件情報のすべて（個人が保有する不動産等の相続等による売却ニーズや土地有効活用事業によって建てられた物件の売却ニーズ等）を優先的に受領することが可能です。その結果、開発物件においても、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートCAM株式会社及びスタートアメニティー株式会社が有する営業資源を活用して、新築及び築浅物件取得に繋がる不動産等の情報を入札等の手段を経ずに取得することが可能です。

＜パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係＞



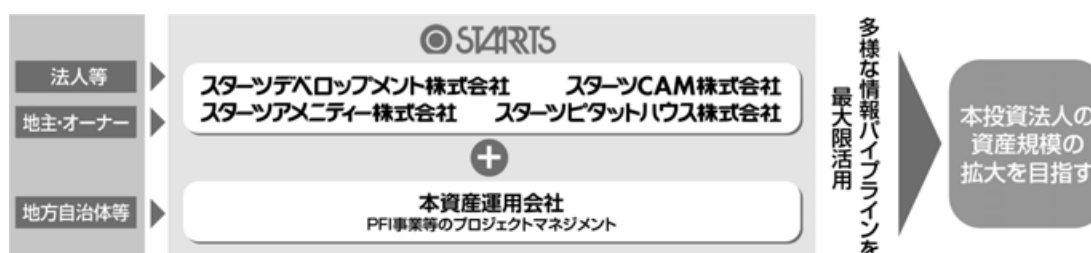
物件情報の提供	ウェアハウジング機能	開発ノウハウの有効活用
スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートアムニティ株式会社及びスタートCAM株式会社が保有するすべての物件情報の提供を優先的に受けます。	開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、それらが設立した特別目的会社又はスタートアムニティ株式会社が取得資産を保有します。 開発物件以外の物件については、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式又はそれらが設立した特別目的会社が物件を取得したうえで、本投資法人が取得するまでの間、当該物件を保有します。	スタートグループが培ったノウハウを活用した優良な賃貸住宅を取得することで、賃貸市場における競争優位性の持続を目指します。

b. 多様な情報パイプラインの活用

本投資法人は、前記「a. パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係」記載のスタートグループのサポートとともに、本資産運用会社がPFI(注)事業等のプロジェクトマネジメント業務に参画することを通じて取得する物件情報を利用することが可能であり、かかる本資産運用会社が有するパイプラインを含む多様な情報パイプラインを最大限活用し、資産規模の拡大を目指します。

なお、本資産運用会社では平成22年9月30日に、金融商品取引法第35条第4項に基づき、建築企画、コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクトマネジメント業務(例：PFI、PPP(官民連携)、市街地再開発事業等)を「不動産コンサルティング業務」として、兼業業務を行うことの承認を得ており、本投資法人は、本資産運用会社が様々な不動産開発プロジェクトに初期段階から参画することが、本投資法人が優良な開発物件を取得する機会が増大することに繋がるものと考えています。

(注) PFI (Private Finance Initiative) とは、公共施設等の建設、維持管理及び運営等に民間事業者の持つ資金力、経営能力及び技術的能力を導入する事業方法をいいます。以下同じです。

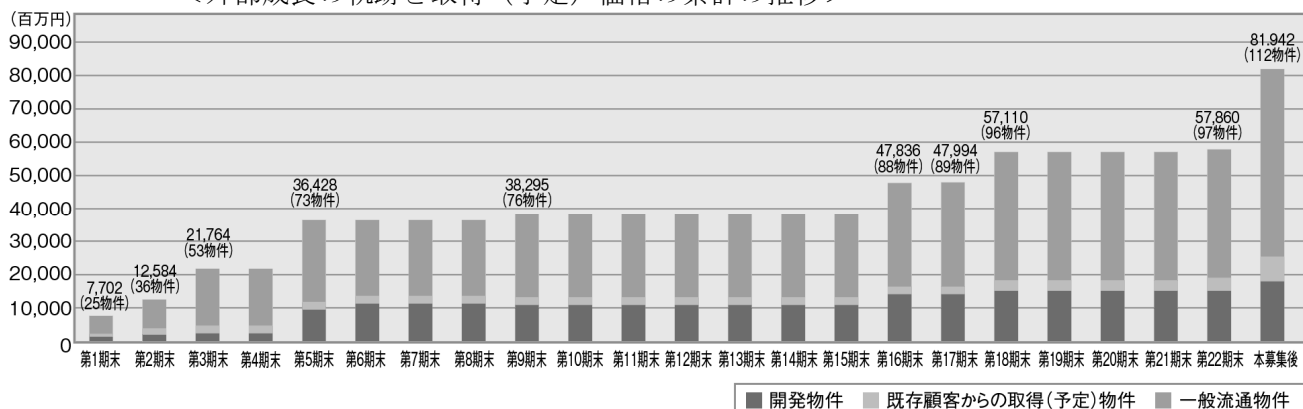


c. 外部成長の実績

以下のグラフは、取得済資産97物件及び取得予定資産15物件にかかる取得(予定)価格の累計の推移を物件の取得時期を横軸として表したものです。本投資法人は、以下のグラフのとおり、スタートグループとの協力関係により着実にポートフォリオの資産規模を成長させています。今後もスタートグループとの広範な協力関係を維持し、パイプラインサ

ポート契約及び物件情報提供契約の活用による運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模の着実な成長を目指します。

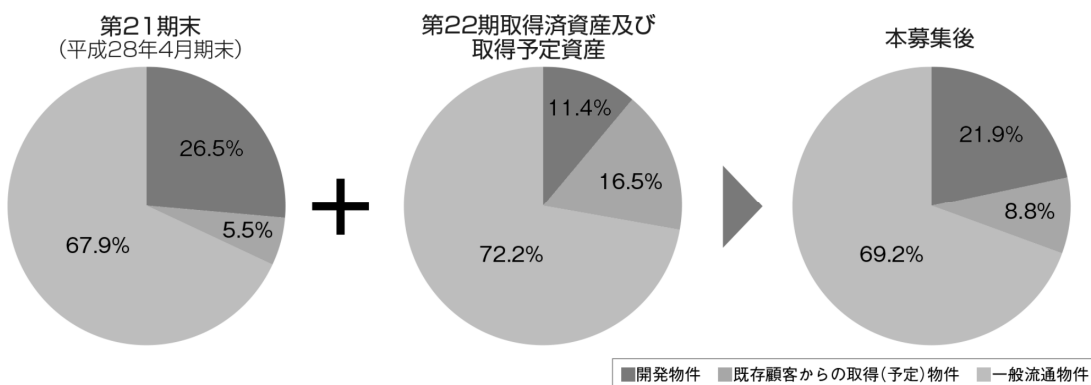
＜外部成長の軌跡と取得（予定）価格の累計の推移＞



- (注1) 「既存顧客からの取得（予定）物件」とは、顧客が保有する土地について、スターツグループがその有効活用提案を行い、これを受けて顧客から建設を委託された物件で、竣工当時はスターツグループが保有をしていない物件を指します。以下同じです。
- (注2) 「一般流通物件」とは、取得済資産又は取得予定資産のうち、既存顧客からの取得（予定）物件及び開発物件以外の物件を指します。以下同じです。
- (注3) 上記図の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。
- (注4) 取得（予定）価格の累計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

d. 情報ルート別の割合

本投資法人の第22期取得済資産及び取得予定資産については、スターツグループの開発物件が11.4%、既存顧客からの取得（予定）物件が16.5%、一般流通物件が72.2%と、多様な情報パイプラインを適切に活用し、取得を行います。



- (注1) 上記の各比率については、各時点における「開発物件」、「既存顧客からの取得（予定）物件」及び「一般流通物件」の各区分における取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の合計を、各時点における取得（予定）価格の合計で除して算出した比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注2) 上記図の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。

e. スターツグループの一貫した不動産サポートによる地主・オーナーとの緊密なリレーション

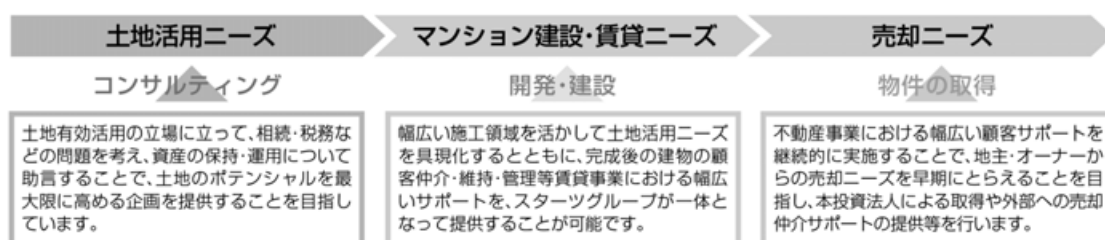
本投資法人のスポンサーであるスターツグループに属するスターツCAM株式会社では、地主・オーナーの土地活用ニーズに対し、マンション建設から賃貸経営・売却に至るまで、スターツグループによる一貫したサポートを提供することが可能であるといった強みを有しています（平成27年4月1日から平成28年3月31日におけるスターツCAM株式会社の賃貸受注額は374億円となっています（1億円未満を切り捨てて記載しています。）。）。

地主・オーナーによる土地活用ニーズの段階では、土地有効活用の立場に立って、相続・税務などの問題を考え、資産の保持・運用について助言することで、土地のポテンシャルを最大限に高める企画を提供することを目指しています。

また、地主・オーナーによるマンション建設・賃貸ニーズの段階では、幅広い施工領域を活かして土地活用ニーズを具現化するとともに、完成後の建物の顧客仲介・維持・管理等賃貸事業における幅広いサポートを、スターツグループが一体となって提供することが可能です。

最後に地主・オーナーによる売却ニーズの段階では、不動産事業における幅広い顧客サポートを継続的に実施することで、地主・オーナーからの売却ニーズを早期にとらえることを目指し、本投資法人による取得や外部への売却仲介サポートの提供等を行います。

このように、長期間にわたり地主・オーナーへの不動産サポートを行うことにより緊密なリレーションを構築することで、スターツグループ独自のパイプラインが形成されるものと、本投資法人は考えています。



f. 取得済資産における大規模開発物件

取得済資産である(C-41)プロシード西新井、(C-58)プロシード篠崎タワー及び(C-65)プロシードTX流山セントラルパークは、スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件です。



プロシード西新井

(東京都足立区)



プロシード篠崎タワー

(東京都江戸川区)



プロシード
TX流山セントラルパーク

(千葉県流山市)

(注) 本投資法人の取得済資産である(C-41)プロシード西新井は、上記民間供給支援型賃貸住宅西新井駅西口F1街区の全景の写真のうち、点線で枠囲いをされている4棟の建物のみです。また、取得済資産である(C-58)プロシード篠崎タワーは、複合施設である篠崎ツインプレイスの一部(上記篠崎ツインプレイスの全景の写真のうち、点線で枠囲いされている左側の建物の4階から18階部分並びにこれに附随する駐車場及び駐輪場)のみです。

g. スターツグループが強みを持つ建物技術「免震構造」による物件の開発実績

本投資法人は、賃貸住宅等の開発において、設計・デザイン、構造、用途等のハード面からのアプローチを行うことが、建築物のクオリティ向上及び土地のポテンシャルを引き出すために重要と考えています。これについてはスターツCAM株式会社が、土地の持つポテンシャルを最大限に引き出し、安定的な賃貸住宅運営を持続的に行うことを目指して、様々な種類の用途・構造に対応した技術を提供しています。

本投資法人は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災にも代表されるように、地震大国である日本では、入居者の生命を守り、あわせて不動産所有者の資産を守るための建物技術への関心が高いと考えており、「免震工法」という建物技術が、そのような関心に応え得る、建物の構造に関する有用な技術であると考えています。また、本投資法人は、地震が発生した場合に、入居者を守り、社会的資本として存在し続ける建物を建築するという意味でも、かかる「免震工法」が重要な技術であると考えています。

「免震工法」とは、建物と基礎との間に免震装置(多くの場合、積層ゴム支承と呼ばれる部材を使用します。)と呼ばれる緩衝材を組み込んだ特殊な空間を設けることで、地震の揺れが直接建物に伝わることを防止し、建物を維持するとともに、入居者の安全を守ることを目的とした建物技術です(但し、いかなる地震についてもかかる目的が達成されることが保証されているものではありません。)。免震構造物件は、地震時に建物全体が最

大30cm程度動くことで地震のエネルギーを受け流し、建物倒壊と室内での家具の転倒を防ぐ効果を発揮します。

スターツグループ傘下のスターツCAM株式会社は、「免震工法」について複数の特許を取得し、免震構造物の開発実績を着実に積み上げています。かかるスターツCAM株式会社の「免震工法」の一つが、独自の技術である「高床免震工法」です。一般的な「免震工法」は、地面を数メートル掘削して免震装置を設置するため、掘削を行う基礎工事の負担が増大し、耐震工法の建物と比べて建築費は割高になる傾向があります。この点、スターツCAM株式会社では、免震部分を「高床」とすることで、割高とされていた建築費の削減に成功し、免震機能を賃貸住宅へ導入することが可能となりました。同社は、当該工法に基づく建物の施工につき、これまでのところ、360棟（平成28年3月31日現在）の受注実績があります（本投資法人の取得済資産8物件^{（注1）}が、当該高床免震工法を採用しています。）。なお、「高床免震工法」は、独自の技術と認められ、特許を取得（平成17年3月7日：特許番号第3730655号）しています。

また、スターツCAM株式会社では、ライフラインが途絶えた場合でも生活を継続することができ、地域の防災の拠点となり得る建物を建設することにより、地域全体の防災力の向上と入居者や地域住民の安心につなげることを目指しています。具体的には、スターツCAM株式会社の免震構造の賃貸住宅には、大地震に備えて、平成18年以降に建設された物件については、井戸及び非常時にはかまどとして利用可能なベンチの設置を推奨しています。災害発生時には入居者や地域住民に対して井戸を開放して利用することとしています。

本投資法人は、今後もスターツグループの開発する免震構造物の積極的な取得を通して、近傍の類似物件との比較における賃料水準の維持や早期の入居者獲得等、ポートフォリオの競争力強化を図ります。



かまどになるベンチ

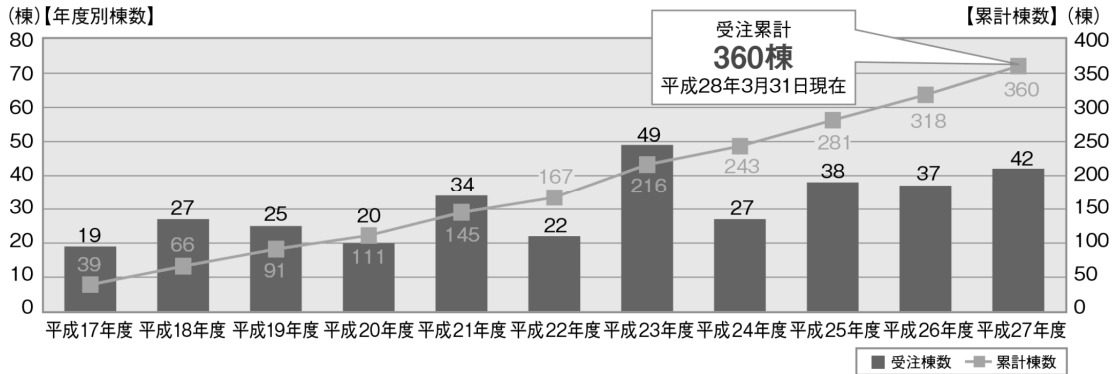


防災井戸の設置

<高床免震工法の仕組み>



< スターツグループにおける免震構造物件の開発実績 >



(注1) 本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち免震構造物件は8物件((C-41)プロシード西新井(アルティア棟、オザリア棟)、(C-56)プロシード篠崎2、(C-65)プロシードTX流山セントラルパーク、(C-68)プロシード葛西2、(G-13)プロシード新栄、(G-17)プロシード金山、(G-18)プロシード吹上及び(G-19)プロシード豊田)です。

(注2) 本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。

h. 更なる外部成長を見据えたスターツグループの協力体制

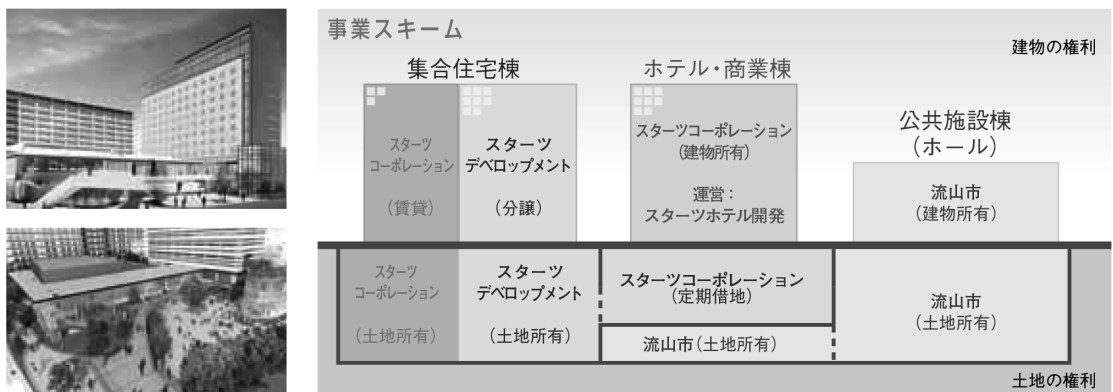
スターツグループでは、今後も同グループが保有する賃貸住宅運営に関する知見を活用した開発を行っていく方針であり、その代表例が、「流山おおたかの森 市有地開発事業」及び「神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)」の2案件です。本投資法人は、今後もスターツグループの協力も得ながら、資産規模の拡大を目指します。

■ スターツグループにおける開発予定物件事例

i. 流山おおたかの森 市有地開発事業

流山おおたかの森 市有地開発事業は、分譲マンション及び賃貸マンションからなる集合住宅棟、ホテル・商業棟及びコンサートホール等の公共施設棟の3棟から構成される複合施設を整備する計画です。平成27年にスターツコーポレーション株式会社が流山市の市有地開発事業の事業者を選定され、本書の日付現在、平成29年の着工に向けて準備を進めています。

流山おおたかの森 市有地開発事業



(注1) このイメージパースは、本開発事業を表現しています。色及びデザイン等については実際の建物と異なる場合があります。

(注2) 本書の日付現在の計画に基づく記載であり、今後変更される可能性があります。本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。

ii. 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)

神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。

平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スターツコーポレーション株式会社が事業者として選定され、本書の日付現在、平成30年7月の竣工に向けて建築中です。

神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)



所在地 東京都千代田区神田東松下町25番

- 敷地面積:3,428.77㎡
- 地域地区:商業地域 防火地域
- 構造規模:25階建鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(基礎免震)
- 延べ面積:26,968.33㎡
- 高さ:88.12m
- 建物用途:共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

住宅

- 住宅総数 276戸
- うち分譲住宅 211戸
- うち賃貸住宅 65戸

(各階施設配置)

- 3階~25階 住宅
- 1階~2階 事務所、店舗等
- 地下1階 免震層・共同施設等

(注1) このイメージパースは、本開発事業を表現しています。色及びデザイン等については実際の建物と異なる場合があります。

(注2) 本書の日付現在の計画に基づく記載であり、今後変更される可能性があります。本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。

二. 内部成長戦略の基本方針

a. スターツグループ一体での機動的な内部成長サポート

全国に張り巡らされたスターツグループのネットワーク（主にスターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」が担うリーシング機能）を活用することで、本投資法人は稼働率の向上による内部成長の推進を図ります。

以下は、スターツグループにて賃貸管理事業を営むスターツアメニティー株式会社の管理実績と、入居者募集事業を営むピタットハウスの全国展開及び首都圏におけるネットワークを示したものです。



(注) 上記は、ピタットハウスの首都圏及び全国の店舗網のイメージ図です。なお、「札幌スタート」とは札幌スタート株式会社を、「仙台スタート」とは仙台スタート株式会社を、「中部スタート」とは中部スタート株式会社を、「関西スタート」とは関西スタート株式会社を、「九州スタート」とは九州スタート株式会社をいいます。

i. プロパティマネジメント会社の一元管理による業務の効率化

本書の日付現在、スターツアメニティー株式会社は、取得済資産のすべてについて信託受託者及び本投資法人との間でマスターリース契約を締結し、プロパティマネジメント業務を行っており、本募集後においても同様の体制を継続する予定です。同社にプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、一貫した業務体制をとることが可能となります。その結果、物件の稼働状況や家賃の収納等の情報を各物件間で統一管理することができるとともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となると考えています。

<スターツアメニティー株式会社による管理の特徴>

- ・地域密着型の営業体制に基づく情報力
- ・24時間365日の顧客対応コールセンター
- ・滞納の未然防止を目指した滞納管理システムの活用
- ・システム化された退去業務及び巡回業務による費用の削減
- ・システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減
- ・金融機関と直結した精算管理
- ・入居者ニーズを反映した営繕工事による資産価値の維持
- ・リノベーション工事による資産価値の向上

ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化

本投資法人は、信託受託者及びスターツアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約の形態を組み合わせることで、物件が所在する地域の賃貸市場やその中で当該物件が有する競争力を勘案して収益の向上を目指しつつ、一時的な賃貸市場の変動や新築時の稼働率の変動を回避し、本投資法人の収益の向上及び安定化を目指します。主なマスターリース契約の形態は下記(a)から(c)のとおりです。なお、物件の個別状況に応じ、事務所・店舗部分と住居部分で別形態のマスターリース契約を採用する等、同一の物件において下記(a)から(c)を併用することがあります。

(a) パス・スルー型マスターリース契約

マスターリース会社とマスターリース契約に基づく転借人たるテナント（以下「エンドテナント」といいます。）との間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等と同額の金銭がマスターリース賃料となり、これを、信託受託者を通じて本投資法人が收受し、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用はすべて信託受託者及び本投資法人が負担する契約形態です。稼働が順調な場合は、収入の上昇分を得られる可能性があります。稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払が集中した場合には、不動産賃貸事業損益が減少する可能性があります。本投資法人では、原則としてこの形態のマスターリース契約を採用しています。

(b) 固定賃料型マスターリース契約

マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等にかかわらず、マスターリース会社と信託受託者及び本投資法人の間であらかじめ約定した固定賃料を、信託受託者を通じて本投資法人が收受する契約形態です。収入の変動が限定的になり、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用のほとんどはマスターリース会社が負担をしますので、収入の上昇分を得られる可能性はありませんが、稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払が集中した場合でも、不動産賃貸事業損益が減少する可能性が極小化されている契約形態となっています。本投資法人では、物件周辺の賃貸住宅市場における物件供給状況や人口動態等の一時的な変動による影響を回避する目的で、この形態のマスターリース契約を採用することがあります。

(c) 最低賃料保証型マスターリース契約

「パス・スルー型マスターリース契約」の持つ収入の上昇分を得られる可能性と「固定賃料型マスターリース契約」の不動産賃貸事業損益の安定化という両契約の特長をあわせた契約形態で、エンドテナントから支払われた賃料等がマスターリース会社と信託受託者及び投資法人の間であらかじめ約定した賃料を下回る場合には、本投資法人は信託受託者を通じて当該約定賃料を収受し、エンドテナントから支払われた賃料等があらかじめ約定した賃料を上回る場合には、当該賃料等と同額の金銭を信託受託者を通じて本投資法人が収受することができる契約形態です。具体的には、新築物件で稼働が安定するまでの間の収入が不安定な期間は、約定した賃料を収受し、稼働が安定し、実際の賃料収入が約定賃料を上回った場合には、実際の賃料収入を収受することができる契約形態です。

iii. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スターツアメニティー株式会社は、スターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しており、本募集後においても同様の体制を継続する予定です。本投資法人は、本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることを可能とするとともに、全国551店舗（平成28年8月31日現在）のネットワークを有する賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」に、入居者募集を担当させることで稼働率の向上を目指します。

また、本投資法人は、リーシング業務に関して、入居者ニーズにあった商品設定やサービスシステムの開発能力、地域毎の賃貸住宅市場の把握等を実現できる能力を備えた会社を採用することが重要と考えています。本投資法人は、スターツピタットハウス株式会社が、広範な店舗網を活かした相互顧客紹介、多様な情報媒体による募集体制、テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告、ホスピタリティを重視した接客等を行っており、上記に記載したリーシング能力を十分に有しているものと考えています。

さらに、賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」のフランチャイズ事業と不動産業基幹業務システムの開発・販売を主たる業務としているピタットハウスネットワーク株式会社においては、研修施設「ピタットハウス・カレッジ」を中心に、ピタットハウスで働くスタッフの研修・人材育成にも力をいれており、スターツピタットハウス株式会社が目指す顧客満足度の向上をサポートしています。

iv. 「プロシード」ブランドの統一

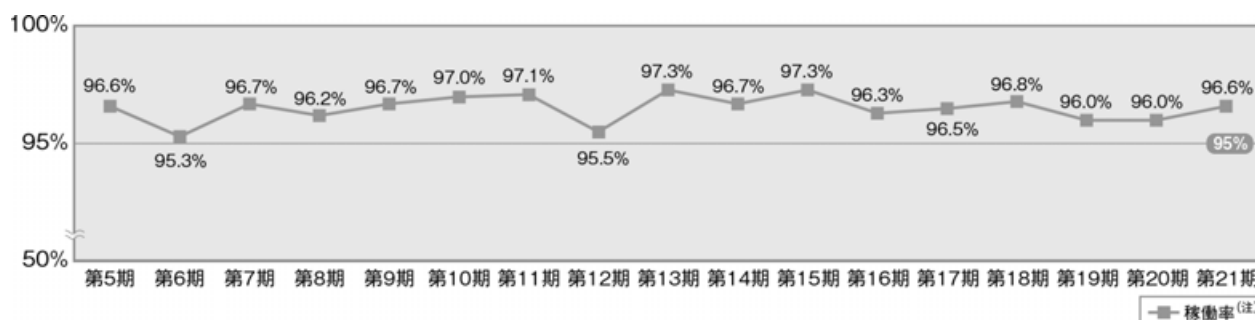
本投資法人は、ブランドによる知名度の向上と差別化も重要な戦略と考えています。そこで、本投資法人は、今後は一般の不動産流通市場から取得する物件についても、本投資法人の名称の一部である「プロシード」という名称を付与したうえで、長期的安定的投資運用を前提としたプロパティマネジメント業務として、資本的支出を計画的に行うことで、物件のグレード、美観の維持・向上に努め、入居者にも「プロシード」ブランドの優位性を訴求していくことを目指します。本投資法人は、かかるプロパティマネジメント業務を通じて入居者にとって快適で安全なレベルまで建物の管理状況を引き上げることにより、「プロシード」ブランドのブランドイメージを高めつつ、かかるブランド統一の相乗効果として稼働率の向上と賃料収入等の向上を実現することを目的として、内部成長の実現に取り組みます。また、スターツグループとの協力関係により、開発段階からブランド名を冠し、より強くブランドイメージを訴求する方法にも取り組みます。

b. ポートフォリオ全体の稼働率の推移

本投資法人は、上記方針に従ってプロパティマネジメント会社を選定し、運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇を図り、安定した収益の確保を目指します。

また、スターツグループとの連携により、機動的なリーシング戦略を実行していることから、本投資法人では第5期から17期連続で、ポートフォリオ全体について95%以上の高

稼働率の維持を実現しています。第5期以降のポートフォリオ全体の稼働率の推移は、下記のグラフのとおりです。



(注) 「稼働率」は、該当する期中における各月末の取得済資産の総賃貸可能面積に占める、当該取得済資産の賃貸面積の割合の平均値を用いて算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ホ. 強固な財務基盤の構築に向けた取組みの推進

a. 借入方針

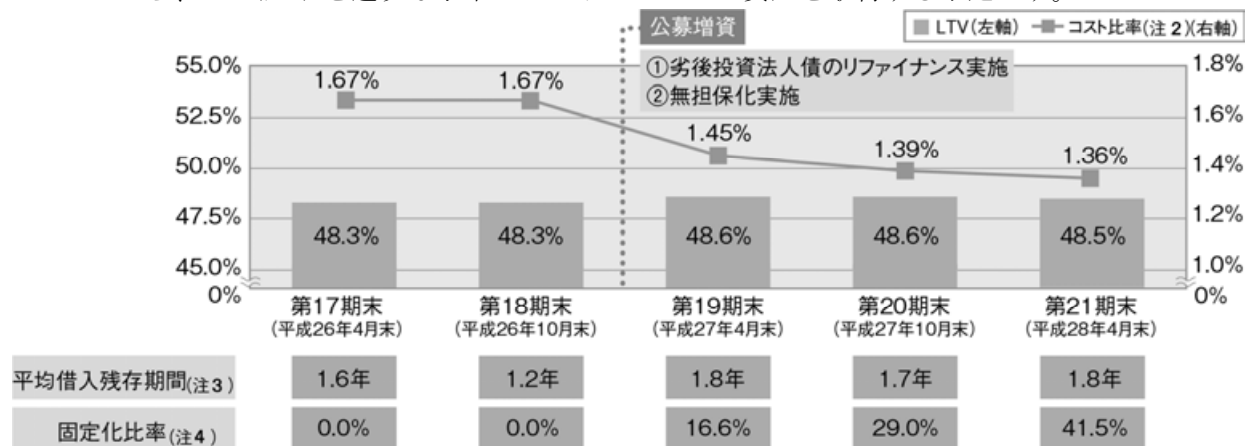
本投資法人は、平成26年10月に劣後投資法人債の長期借入金による借換えを、平成26年11月に借入れの無担保化を実施し、財務健全化の取組みを推進しています。

今後も継続的に、借入期間の長期化、支払金利の固定化、返済期限の分散化及び借入コストの低減を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

b. LTVコントロール

本投資法人は、保守的なLTVコントロールによる安定的な財務基盤の確保に加え、借入期間の長期化や借入コストの低減等を図り、財務基盤の安定化を推進してきました。

本募集においては、平成26年11月に実施した公募増資により生じた取得余力も活用しながら、LTV(注1)を適切な水準でコントロールして資産を取得する予定です。



(注1) 「LTV」は、各期末時点における有利子負債(劣後投資法人債を含みます。以下同じです。)残高を各期末時点における総資産額で除することにより算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注2) 「コスト比率」は、各期における「有利子負債コスト」を各期における有利子負債の各期中平均残高で除し、年換算することにより算出しています。

(注3) 「平均借入残存期間」は、各期末時点における各有利子負債の弁済日又は償還日までの期間を、当該時点における各有利子負債残高で加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「固定化比率」は、各期末時点における固定金利により調達した有利子負債の総額を有利子負債の総額で除することにより算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 定期的な借入金の部分返済による財務体質の強化

本投資法人は、借入金の一部において、定期的な部分返済を行っています。これにより、経済環境等が悪化し公募増資等の資本政策がとりづらい局面が長く続いたときでも、有利子負債比率が漸減し安定的な運用を継続できる可能性を高めることができます。本書の日付現在の税制における投資法人の特性上、原則として減価償却費相当額が決算期毎に内部留保できる金額の上限となるので、本投資法人は、物件取得、資本的支出及びその他

各種の費用を考慮しながら、内部留保した金銭により、借入金の部分返済を継続的に実施します。

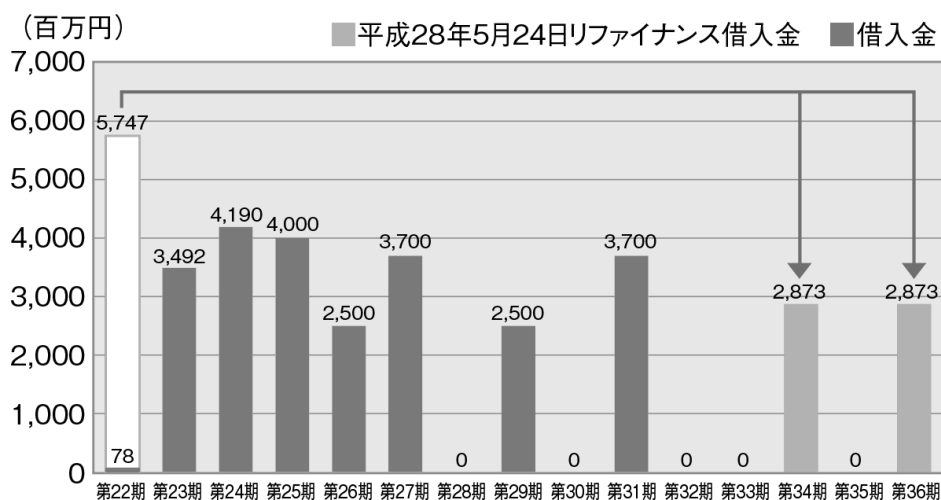
d. 有利子負債の長期化・返済期限の分散化の実現

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、借入期間の長期化及び返済期限の分散化を進展させています。加えて、足許の良好な調達環境を活かし、前回公募増資以降のリファイナンス条件は以下のとおり大きく良化しています。本投資法人は、引き続き財務基盤の一層の強化を目指します。

<返済期限の分散状況>

本投資法人は、リファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化及び長期化を推進・実行しています。

(平成28年9月末日現在)



(注) 上記の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

<リファイナンスの実行>

本投資法人は、平成28年5月24日付で以下のとおり借入金の借換え（リファイナンス）を実施し、有利子負債の長期化及び返済期限の分散化を行いました。

従前条件

名称	タームローンQ	タームローンV
調達年限	2.5年	1.5年
総額(百万円)	3,100	2,647
変動金利	基準金利 ^(注) +0.85%	基準金利 ^(注) +0.51%

今次条件

名称	タームローン2B	タームローン2C
調達年限	6年	7年
総額(百万円)	2,873	2,873
変動金利	基準金利 ^(注) +0.79%	基準金利 ^(注) +0.85%

(注) 「基準金利」とは、全銀協1か月日本円TIBORを指します。

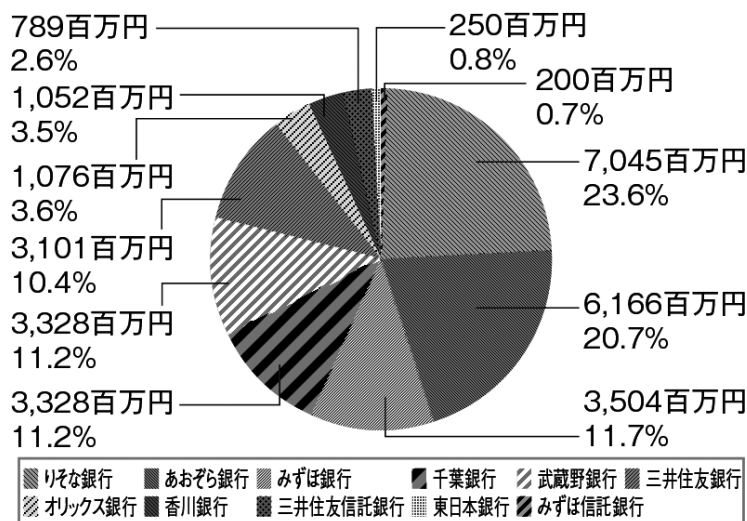
e. 借入金金融機関等の構成状況

本投資法人は、本書の日付現在において、本投資法人のスポンサーであるスタートコーポレーション株式会社と取引関係のある銀行を中心に、合計11行から融資を受けています。本投資法人は、今後も、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充を図り、財務基盤の一層の強化を目指します。

＜借入先の分散＞

本投資法人は、資金調達先を多様化し財務基盤をより強化するため、今後もバンクフォーメーションを充実させていきます。

(平成28年9月末日現在(借入総額29,843百万円))



(注1) 上記の各金額は、百万円未満を切り捨てて、百万円単位で記載しています。したがって、各金額の合計と借入総額の金額が一致しない場合があります。また、借入先の名称の表記において「株式会社」は省略して記載しています。

(注2) 借入先毎の借入比率は、平成28年9月末日現在において借入先毎の借入総額が本投資法人の借入総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

③ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、賃貸住宅市場の動向（詳しくは、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 ニ. ポートフォリオ構築の背景/賃貸住宅市場の動向」をご参照下さい。)を踏まえつつ、各用途・住戸タイプにおける賃料相場の変動リスク、空室リスク及び賃料未収リスクの軽減並びに地域毎の賃貸住宅需要における人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さに留意し、以下に定める事項を総合的に勘案したうえで、下記の割合によるポートフォリオの構築を行います。

- a. 賃貸住宅等の各用途が有する収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の用途への偏在リスクを軽減させること (用途別ポートフォリオ方針)
- b. 入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、特定の地域に集中することによる偏在リスクを軽減すること (地域別ポートフォリオ方針)
- c. ライフスタイルを分析し、各住戸タイプの収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の入居者層への偏在リスクを軽減させること (住戸タイプ別ポートフォリオ方針)

イ. 用途別ポートフォリオ方針

用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注2) (注3)
① 賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅（又は寮）もこの中に含まれます。（注1）	80%以上
② マンスリーマンション （＝短期滞在マンション）	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	15%以内
③ サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
④ ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
⑤ 高齢者向け住宅施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10%以内

(注1) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体（駐車場、駐輪場等の面積は除きます。）の50%程度以上を占める物件であることを基準とします。

(注2) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注3) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する賃貸住宅等の用途別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。

ロ. 地域別ポートフォリオ方針

地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分 (注1)	価格比率 (注2) (注3)
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	20%以内
地方主要都市（県庁所在地等） （上記に含まれる都市を除きます。）	10%以内

(注1) この表にない地域であっても、政令指定都市又は地方主要都市への通勤圏と判断できる場合（概ね半径20km圏内）はそれぞれの地域に組入れ可能とします。以下同じです。

(注2) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注3) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する賃貸住宅等の地域別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。

ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率 (注3)
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～50%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児 1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	5%～25%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる家 族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	40%～60%

(注1) 物件毎に周辺のエリア性を考慮して検討の上、個別物件の選定の適否を判断します。なお、住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。

(注2) 住戸タイプ別ポートフォリオ方針には、前記「イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル」及び「⑤ 高齢者向け住宅施設」については含まれていません。

(注3) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

(4) 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の統治に関する事項については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構」をご参照下さい。

(5) 投資法人における投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人における投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、後記「3 投資リスク (3) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

(6) 法令に基づく投資制限

本投資法人における法令に基づく投資制限については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限 ② 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限」をご参照下さい。

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資口の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、15物件の不動産をそれぞれ信託財産とする15個の信託受益権を取得することを予定しています。かかる取得予定資産の取得予定価格の合計は、24,082,000千円です。なお、本投資法人は取得予定資産について、平成28年11月4日付で、取得予定資産の売主（現所有者）との間で停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

取得予定資産の売主は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」に記載の本資産運用会社の「関連会社等との取引に関するルール」に定義される関連会社等に該当することから、本資産運用会社は、同ルールに則り、取得予定資産の取得を行う予定です。

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<取得予定資産の概要>

物件番号	物件名	信託受託者(注1)	取得予定価格 (千円)	投資比率 (注2) (%)
C-69	プロシード日本橋本町	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,449,000	10.2
C-70	プロシード西新宿	三菱UFJ信託銀行株式会社	2,549,000	10.6
C-71	プロシード鶉の木	スターツ信託株式会社	917,000	3.8
C-72	プロシード南行徳2	スターツ信託株式会社	1,080,000	4.5
C-73	プロシードC O-Z 東館	スターツ信託株式会社	1,830,000	7.6
C-74	プロシードC O-Z 西館	スターツ信託株式会社	971,000	4.0
C-75	プロシード新横浜	三井住友信託銀行株式会社	4,330,000	18.0
G-26	プロシード弁天町	三井住友信託銀行株式会社	2,170,000	9.0
G-27	プロシード長居公園通	三井住友信託銀行株式会社	1,070,000	4.4
G-28	プロシード西長堀	三井住友信託銀行株式会社	942,000	3.9
G-29	プロシード京橋	三井住友信託銀行株式会社	2,040,000	8.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	株式会社りそな銀行	1,670,000	6.9
G-31	プロシード瑞穂	スターツ信託株式会社	535,000	2.2
G-32	プロシード大須	スターツ信託株式会社	831,000	3.5
G-33	プロシード仙台小鶴新田	スターツ信託株式会社	698,000	2.9
合計			24,082,000	100.0

(注1) 信託受託者欄の信託受託者の記載は、本投資法人による取得時における予定信託受託者を記載しています。

(注2) 「投資比率」には、取得予定資産の取得予定価格の合計に占める当該物件の取得予定価格の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

取得予定資産の従前の所有者の権利関係は以下のとおりです。

<取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名称	前所有者	信託受託者(注1)	現所有者への所有権 又は受益権譲渡日	現所有者(注2)
C-69	プロシード日本橋本町	日光アークイジション 2合同会社	三菱UFJ信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
C-70	プロシード西新宿	日光アークイジション 1合同会社	三菱UFJ信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
C-71	プロシード鶉の木	(土地)個人	スターツ信託株式会 社	平成26年8月1日	スターツデベロッ プメント株式会社
C-72	プロシード南行徳2	(土地)株式会社サ ン・カミヤ	スターツ信託株式会 社	平成24年1月31日	スターツデベロッ プメント株式会社
C-73	プロシードCO-Z東館	個人	スターツ信託株式会 社	平成27年4月3日	スターツデベロッ プメント株式会社
C-74	プロシードCO-Z西館	個人	スターツ信託株式会 社	平成27年4月3日	スターツデベロッ プメント株式会社
C-75	プロシード新横浜	ジャパン・レジデ ンシャルI特定目的 会社	三井住友信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-26	プロシード弁天町	ジャパン・レジデ ンシャルI特定目的 会社	三井住友信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-27	プロシード長居公園通	ジャパン・レジデ ンシャルI特定目的 会社	三井住友信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-28	プロシード西長堀	ジャパン・レジデ ンシャルI特定目的 会社	三井住友信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-29	プロシード京橋	ジャパン・レジデ ンシャルI特定目的 会社	三井住友信託銀行株 式会社	平成28年7月28日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-30	プロシード兵庫駅前通	カメヤマアセットマ ネジメント株式会社	株式会社りそな銀行	平成27年3月26日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-31	プロシード瑞穂	株式会社ファインテ ック	スターツ信託株式会 社	平成27年10月30日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-32	プロシード大須	(土地)株式会社バ ンザイ	スターツ信託株式会 社	平成26年9月30日	スターツデベロッ プメント株式会社
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社NIPPO	スターツ信託株式会 社	平成28年7月29日	スターツデベロッ プメント株式会社

(注1) 信託受託者欄の信託受託者の記載は、本投資法人による取得時における予定信託受託者を記載しています。

(注2) 各現所有者(取得予定資産の本書の日付現在の所有者を指します。以下同じです。)は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」に記載の本資産運用会社の「関連会社等との取引に関するルール」に定義される関連会社等に該当します。

(注3) (C-71) プロシード鶉の木、(C-72) プロシード南行徳2及び(G-32) プロシード大須の取得予定資産3物件については、現所有者が土地を取得したうえで建物を建築しているため、前所有者欄及び所有権譲渡日欄は土地のみに関して記載しています。

(2) 個別資産の概要

第22期取得済資産及び取得予定資産である信託受益権にかかる信託不動産の個別の概要は以下のとおりです。

- 「特定資産の種類」の記載について
 - 「特定資産の種類」には、特定資産としての信託受益権、不動産等の種別を記載しています。
- 「投資エリア」には、地域別ポートフォリオの区分を記載しています。地域別ポートフォリオの区分については前記「1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ③ ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。
- 「用途」には、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。
- 「取得(予定) 価格」の記載について
 - 「取得(予定) 価格」には、第22期取得済資産及び取得予定資産の取得に要した又は要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
- 「物件概要」の記載について
 - 「地積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」には、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
 - 「用途地域」には、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - 「建蔽率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項又は第5項に基づき、街区の角にある敷地(角地)や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用又は建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - 「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項又は第9項に基づき、前面道路の幅員による制限又は特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - 「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
 - 「信託受託者」には、本投資法人による取得時において信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
 - 「PM会社/ML会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有する管理委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約を締結しているマスターリース会社、又は本投資法人による取得時において管理委託契約の締結を予定しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約の締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。
- 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - 第22期取得済資産及び取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - 「調査時点」とは、建物状況調査報告書が作成された年月日又は年月を記載しています。
 - 「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測(12年間)の総額を記載しています。
- 「PML」の記載について
 - 「PML」の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した「建物地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」(平成28年10月)における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。
- 「不動産鑑定評価書」の記載について
 - 「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF法による収益価格及び直接還元法(若しくは有期還元法)による収益価格等による検証を行い決定された価格です。
 - 「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - 「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - 「DCF価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。
 - 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律(昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
 - 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
 - 不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - 各評価者と本投資法人との間に、利害関係はありません。
- 「損益の状況」の記載について
 - 「損益の状況」における金額は、第22期取得済資産については前所有者から提供を受けた情報及び本投資法人による取得後の実績に基づき、取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報に基づいて記載しています。
 - 記載された収支に関する金額は、原則として現金主義にて計上したものを記載しています。したがって、当該収支金額は計上日の違い等により、発生主義による収支金額と比較した場合、大きく変動する可能性があります。
 - 「賃貸料収入」には、賃料収入(住宅、商業テナント、駐車場)、共益費及び礼金等が含まれます。
 - 「その他収入」には、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
 - 「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。)を記載しています。
 - 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち運用期間に支出した金額を記載しています。

- ・ 「修繕費・定期保守代金」のうち、修繕費用については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
 - ・ 「保険料」には、運用期間に支出した金額を記載しています。
 - ・ 「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。また、この項目に契約更新時の更新手数料が含まれます。
 - ・ 「その他」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。
 - ・ 「賃貸事業費用」には、減価償却費は含まれていません。
 - ・ 「NOI」は、「賃貸事業収益」から「賃貸事業費用」を控除した数値を記載しています。
10. 「賃貸借の概況」の記載について
- ・ 「賃貸戸数」及び「賃貸駐車場台数」には、平成28年7月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合及びマスターリース契約が締結されていない物件には、エンドテナントに対して賃貸している戸数及び台数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへ実際の賃貸状況にかかわらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数及び台数を、また、「パス・スルー及び固定賃料型」の場合には、賃料保証対象となっている戸数及び台数を記載しています。
 - ・ 「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車場台数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数及び賃貸可能な駐車場台数を記載することを前提としていますが、マスターリース会社が1つのエンドテナントに一括転貸している場合には、「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車場台数」を1として記載することがあります。
 - ・ 「敷金・保証金等」、「賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については後記「(3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要へ、賃貸借の状況」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
 - ・ 「月額賃料収入」は現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・ 「稼働率」には、平成28年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「住戸比率」には、住戸の総数に対する各間取りタイプの住戸数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「面積比率」には、総賃貸可能面積の合計に対する間取りタイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
11. 「担保の内容」の記載について
- ・ 第22期取得済資産については本書の日付現在の、取得予定資産については取得予定資産にかかる取得日時点に設定される予定の担保の内容をそれぞれ記載しています。
12. 「特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）」の記載について
- ・ 原則として平成28年7月31日現在の（1）第22期取得済資産又は取得予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）第22期取得済資産又は取得予定資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成28年7月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。なお、取得予定資産について、特定の記載事項が本投資法人による取得時の事実関係に言及している場合、本書の日付において可能な限り合理的な将来の予測に基づく記載をしています。
 - ・ 本投資法人が取得する特定資産の種類が信託受益権である場合においては、「投資法人が取得する」旨の記載は、本投資法人が信託受益権を通して取得する意味が含まれています。この場合、当該信託受益権にかかる信託財産である不動産にかかる法律上の所有者又は権利者は信託受託者であり、本投資法人はかかる信託受益権を取得することになります。
13. 「地域・物件特性」の記載について
- ・ 取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

① 第22期取得済資産

物件番号： C-68 物件名：プロシード葛西2

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（千円）	750,000	
投資エリア		首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）		
用途		賃貸住宅	運用期間		
物件概要			自：平成28年2月1日 至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号	運用日数	182日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	26,749,904	
	地積	825.87㎡	賃貸料収入	26,749,904	
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	0	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	7,513,299	
	容積率	300%	物件管理委託費	746,865	
建物	所有形態	所有権	公租公課	0	
	用途	共同住宅	水道光熱費	383,583	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根・ステンレス鋼板葺13階建	修繕費・定期保守代金	3,936,950	
	延床面積	2,474.16㎡	保険料	612,640	
	建築時期	平成15年9月12日	仲介手数料及び広告費	1,322,104	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	511,157		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	19,236,605		
前所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸借の概況			
現所有者	本投資法人	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	27(29)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6(6)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	4,388,000円		
調査時点	平成28年3月7日	敷金・保証金等	6,373,000円		
再調達価格	672,300（千円）	賃貸面積	1,923.25㎡		
長期修繕費（12年間）	59,104（千円）	総賃貸可能面積	2,140.59㎡		
PML	7.1%	稼働率	89.8%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成28年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	13.8%	9.9%
不動産鑑定評価額	819,000	ファミリータイプ	2LDK以上	86.2%	90.1%
直接還元価格	831,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	819,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	819,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 本物件は、新築後10年超過後の外壁タイル全面打診調査が未実施ですが、現状では外壁面には特段の問題もなく、平成27年の定期調査報告から3年後（平成30年）の報告までに外壁修繕を完了させる計画であるため、平成27年分の定期調査報告書では、東京都及び江戸川区より指摘・是正事項とは見做されていません。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅より徒歩10分の場所に所在しています。周辺は住環境に恵まれ、数々の生活利便施設が揃う人気住宅エリアであり、「住んでみたい街」として内外から高い評価を得ています。都心へのアクセスも「大手町」駅まで16分と、大変恵まれた立地環境です。					

② 取得予定資産

物件番号： C-69 物件名：プロシード日本橋本町

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格(千円)	2,449,000	
投資エリア		首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)		
用途		賃貸住宅	-		
物件概要		運用期間		-	
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋本町四丁目10番5号	運用日数		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益		
	地積	424.34㎡	賃貸料収入		
	用途地域	商業地域	その他収入		
	建蔽率	80%	賃貸事業費用		
	容積率	480%	物件管理委託費		
建物	所有形態	所有権	公租公課		
	用途	共同住宅・駐車場	水道光熱費		
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	修繕費・定期保守代金		
	延床面積	2,997.02㎡	保険料		
	建築時期	平成15年2月25日	仲介手数料及び広告費		
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社		その他		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社		NOI		
前所有者	日光アクイジション2合同会社		賃貸借の概況		
現所有者	スターツデベロップメント株式会社		賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	80(84)戸	
建物状況調査報告書の概要			賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	6(7)台	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		月額賃料収入	9,329,000円	
調査時点	平成28年9月		敷金・保証金等	9,927,190円	
再調達価格	729,300(千円)		賃貸面積	2,448.48㎡	
長期修繕費(12年間)	21,872(千円)		総賃貸可能面積	2,553.89㎡	
PML	8.3%		稼働率	95.9%	
不動産鑑定評価書の概要(金額単位:千円)			タイプ	間取り	住戸比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所		シングルタイプ	1R・1K・1DK	73.8%
価格時点	平成28年9月1日		DINKSタイプ	1LDK・2DK	17.9%
不動産鑑定評価額	2,470,000		ファミリータイプ	2LDK以上	8.3%
直接還元価格	2,600,000		その他	テナント	0.0%
DCF価格	2,470,000		ホテル	-	0.0%
積算価格	1,380,000		高齢者向け住宅施設	-	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
1. 容積率について、本物件の土地の容積率は本来800%ですが、前面道路幅員により480%となっています。					
2. 本物件は、「日本橋問屋街地区地区計画(82.7ha)」の区域に存しており、地区整備計画が定められています。					
地域・物件特性					
本物件の所在する日本橋本町エリアは、日本橋と神田の間に位置する古くからの商業地で、「中央通り」、「昭和通り」、「江戸通り」の幹線道路沿いを中心に高層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶエリアです。また、江戸時代から薬種問屋が多く集まっていたことから、現在でも日本橋本町2～3丁目を中心に製薬会社の本店、支社が多く見られます。なお、幹線道路背後には、比較的規模の小さい事務所ビル等が集積しています。当該近隣地域は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅の北西方徒歩3分の距離にある昭和通り背後のエリアで、中層事務所ビルやマンション等が建ち並ぶ商住混在地域となっています。当エリアは丸の内・大手町など都心の中枢への接近性に大変優れ、ビジネスパーソンを中心に人気が高く、都心回帰傾向をうけて、周辺ではマンション開発も活発に行われています。					

物件番号： C-70 物件名：プロシード西新宿

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	2,549,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	323.78㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	
	容積率	800%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	2,920.30㎡	保険料	-	
	建築時期	平成15年2月25日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	-		
前所有者	日光アクイジション1 合同会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	62(66)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	2(5)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	9,508,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	8,582,000円		
再調達価格	799,100（千円）	賃貸面積	2,342.96㎡		
長期修繕費（12年間）	23,400（千円）	総賃貸可能面積	2,461.88㎡		
PML	4.5%	稼働率	95.2%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	27.3%	17.9%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	72.7%	82.1%
不動産鑑定評価額	2,570,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	2,750,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	2,570,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	1,570,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。					
地域・物件特性					
<p>本物件の所在する西新宿エリアは、JR中央線ほか複数の私鉄・地下鉄線が発着するターミナル駅「新宿」駅の西側一帯に位置する業務高度商業地域です。新宿副都心計画の策定により、昭和46年に竣工した「京王プラザホテル」を皮切りに、高さ200m超の大型ビルが次々と建設され、現在では整然と区画された街区に「新宿アイランド(約189m)」、「新宿住友ビル(約210m)」、「新宿三井ビル(約225m)」、「新宿センタービル(約223m)」、「損保ジャパンビル(約200m)」、「モード学園コクーンタワー(203m)」等の超高層オフィスビルが集積しています。当該近隣地域は、京王線「初台」駅の北東方徒歩約5分圏、西新宿エリアを南北に走る十二社通り沿いに中高層事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域です。周辺には、都庁をはじめ、新宿パークタワー、N T T本社ビル、オペラシティ等の大規模ビル群が所在し、副都心としての機能の一翼を担っています。また、「新宿」駅、「初台」駅、「参宮橋」駅、「都庁前」駅が利用可能で、マンション立地としては、各方面へのアクセスに優れ、利便性の高いエリアです。なお、オペラシティから近隣地域にかけて「西新宿三丁目西地区市街地再開発事業」が計画されており、同再開発事業が完成すれば新たなランドマークが生まれ、当エリアは一層発展するものと期待されています。</p>					

物件番号： C-71 物件名：プロシード鵜の木

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	917,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年2月1日		
物件概要			至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示 東京都大田区鵜の木二丁目43番7号	運用日数	182日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	22,611,838	
	地積	647.93㎡	賃貸料収入	22,611,838	
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	0	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	6,845,000	
	容積率	200%	物件管理委託費	635,493	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,002,700	
	用途	共同住宅	水道光熱費	151,169	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	修繕費・定期保守代金	550,900	
	延床面積	1,351.50㎡	保険料	0	
	建築時期	平成27年9月5日	仲介手数料及び広告費	4,072,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	432,738		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	15,766,838		
前所有者	(土地)個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント 株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	27(29)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	4(4)台		
調査会社	東京海上日動リスコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	4,136,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	4,645,500円		
再調達価格	324,400（千円）	賃貸面積	1,168.21㎡		
長期修繕費（12年間）	5,119（千円）	総賃貸可能面積	1,260.58㎡		
PML	13.9%	稼働率	92.7%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価額	917,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	907,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	917,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	816,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件の所在する鵜の木エリアは、大田区の西端部、都道「環八通り」から多摩川沿いの地域に位置し、古くは専用住宅と町工場、作業所等が混在するほか、多摩川沿いには大規模工場も操業するエリアでしたが、工場の郊外移転に伴い跡地には大規模マンションが建築され、現在では戸建住宅とマンションが建ち並ぶ住宅地域が形成されています。当エリアは東急多摩川線「鵜の木」駅から「蒲田」駅経由でJR京浜東北線により品川・東京方面と川崎・横浜方面へ、「多摩川」駅経由で東急東横線により渋谷・新宿・池袋方面へ接続しており、交通利便性の高い住宅地域となっています。また、近年は東急多摩川線「蒲田」駅と京急空港線「京急蒲田」駅を結ぶ「蒲蒲線」の導入も検討されており、羽田空港方面へのアクセス向上も期待されています。対象不動産の属する近隣地域は、鵜の木エリアの南西方外縁部、多摩川河川敷の背後に位置し、マンションを主として戸建住宅等も見られる住宅地域であり、周辺では前記のとおり多摩川沿いに大規模マンションが多く建築されているほか、多摩川河川敷の緑地へのアクセスにも優れ、良好な住環境が形成されています。					

物件番号： C-72 物件名：プロシード南行徳2

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,080,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年2月1日		
物件概要			至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目3番20号	運用日数	182日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	35,225,032	
	地積	1,488.60㎡	賃貸料収入	34,989,689	
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	235,343	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	7,509,803	
	容積率	200%	物件管理委託費	998,150	
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,031,590	
	用途	共同住宅	水道光熱費	300,795	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	修繕費・定期保守代金	2,783,900	
	延床面積	2,941.35㎡	保険料	0	
	建築時期	平成26年5月15日	仲介手数料及び広告費	989,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	406,368		
PM会社/ML会社	スターツアミニティー株式会社	NOI	27,715,229		
前所有者	(土地) 株式会社サン・カミヤ	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	36(36)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	15(18)台		
調査会社	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	月額賃料収入	5,910,000円		
調査時点	平成28年5月31日	敷金・保証金等	7,883,000円		
再調達価格	934,000（千円）	賃貸面積	2,832.74㎡		
長期修繕費（12年間）	21,140（千円）	総賃貸可能面積	2,832.74㎡		
PML	6.4%	稼働率	100.0%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	1,080,000	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
直接還元価格	1,070,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	1,080,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	1,520,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件の所在する南行徳エリアは、市川市の南端部に位置し、東京メトロ東西線「南行徳」駅徒歩圏にあつて、新浜通り沿いに中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域です。南東側には元溜と呼ばれる広大な池をかかえる宮内庁新浜鴨場が広がっています。周辺には農地や事業所も混在していますが、マンション開発が進んでいます。街区は整然としており、小中学校や幼稚園等の文教施設、スーパー等も近接しており、生活利便性は良好です。近隣地域の属する行徳地区は、北西側で江戸川を挟んで東京都江戸川区に隣接し、東西線で「東京」駅（東西線「大手町」駅）まで約20分の位置にあることから、ベッドタウンとしての人気は高いエリアです。</p>					

物件番号： C-73 物件名：プロシードCO-Z 東館

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,830,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年2月1日		
物件概要			至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示 千葉県成田市公津の杜四丁目12番	運用日数	182日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	71,227,567	
	地積	4,830.91㎡	賃貸料収入	68,743,215	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	2,484,361	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	18,062,063	
	容積率	200%	物件管理委託費	1,907,051	
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,190,517	
	用途	店舗・共同住宅	水道光熱費	1,988,922	
	構造	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺8階建	修繕費・定期保守代金	8,280,255	
	延床面積	7,485.40㎡	保険料	1,541,150	
	建築時期	平成9年3月10日	仲介手数料及び広告費	1,064,400	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	1,089,768		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	53,165,513		
前所有者	個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント 株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	108(111)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	105(121)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	10,873,669円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	28,411,450円		
再調達価格	1,997,200（千円）	賃貸面積	6,610.61㎡		
長期修繕費（12年間）	63,399（千円）	総賃貸可能面積	6,873.33㎡		
PML	6.0%	稼働率	96.2%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	12.6%	7.8%
不動産鑑定評価額	1,830,000	ファミリータイプ	2LDK以上	79.3%	74.5%
直接還元価格	1,810,000	その他	テナント	8.1%	17.7%
DCF価格	1,830,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	1,580,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件の所在する公津の杜エリアは、成田市公津東土地区画整理組合により昭和61年より土地区画整理事業（施行面積：約117.3ha、計画戸数：3,750戸、計画人口：11,740人）が行われました。新駅（公津の杜駅）周辺にイトーヨーカドーを核店舗とするエアエルム成田店が建設され、駅前には公共施設、マンション、国際医療福祉大学（平成28年4月開校）が立地し、周囲は低層戸建住宅地域となっています。当該近隣地域は、京成本線「公津の杜」駅の西方約100～400m（直距離）に位置する、駅徒歩圏内の高層マンションからなる住宅地域です。既に3物件の高層マンションが建設されており、一部店舗も併設されていますが、閑静な住環境が保たれ、駅前にはショッピングセンターがあり利便性は高いものとなっています。					

物件番号： C-74 物件名：プロシードCO-Z西館

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	971,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年2月1日		
物件概要			至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示	千葉県成田市公津の杜四丁目1番1号	運用日数	182日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	38,996,692	
	地積	2,617.82㎡	賃貸料収入	38,662,263	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	334,429	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	10,012,489	
	容積率	200%	物件管理委託費	1,078,830	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,187,374	
	用途	共同住宅・車庫	水道光熱費	731,556	
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建	修繕費・定期保守代金	4,515,819	
	延床面積	4,299.01㎡	保険料	809,570	
	建築時期	平成10年1月9日	仲介手数料及び広告費	1,074,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	615,340		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	NOI	28,984,203		
前所有者	個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	69(71)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	82(87)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	6,067,350円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	11,934,700円		
再調達価格	1,056,800（千円）	賃貸面積	3,658.45㎡		
長期修繕費（12年間）	60,189（千円）	総賃貸可能面積	3,716.05㎡		
PML	6.0%	稼働率	98.4%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	11.3%	6.2%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	971,000	ファミリータイプ	2LDK以上	88.7%	93.8%
直接還元価格	957,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	971,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	816,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件の所在する公津の杜エリアは、成田市公津東土地区画整理組合により昭和61年より土地区画整理事業（施行面積：約117.3ha、計画戸数：3,750戸、計画人口：11,740人）が行われました。新駅（公津の杜駅）周辺にイトーヨーカドーを核店舗とするユアエルム成田店が建設され、駅前には公共施設、マンション、国際医療福祉大学（平成28年4月開校）が立地し、周囲は低層戸建住宅地域となっています。当該近隣地域は、京成本線「公津の杜」駅の西方約100～400m（直距離）に位置する、駅徒歩圏内の高層マンションからなる住宅地域です。既に3物件の高層マンションが建設されており、一部店舗も併設されていますが、閑静な住環境が保たれ、駅前にはショッピングセンターがあり利便性は高いものとなっています。					

物件番号： C-75 物件名：プロシード新横浜

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	4,330,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目21番2号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	1,063.66㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	
	容積率	600%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	6,256.98㎡	保険料	-	
	建築時期	平成19年4月19日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	-		
前所有者	ジャパン・レジデンシャル I 特定目的会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	206(226)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	62(68)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	17,955,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	17,241,000円		
再調達価格	1,836,030（千円）	賃貸面積	5,004.83㎡		
長期修繕費（12年間）	81,874（千円）	総賃貸可能面積	5,457.56㎡		
PML	6.9%	稼働率	91.7%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	95.6%	93.4%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	4.4%	6.6%
不動産鑑定評価額	4,330,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	4,510,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	4,330,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	2,530,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。					
地域・物件特性					
本物件の所在する新横浜エリアは、東海道新幹線の他、JR横浜線、横浜市営地下鉄ブルーライン等が乗り入れる「新横浜」駅を中心に、「新横浜」駅至近の幹線道路沿いに高層事務所ビルやホテルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地域です。川崎や横浜にメーカー系の企業の拠点多くあり、新幹線利用で出張に来るビジネスマンが新横浜を拠点とするほか、「新横浜」駅周辺にも企業の支店が多いため、これらのビジネスマン向けの飲食店や、マンション等も多く見られます。ビジネス街である一方、駅直結の商業施設も充実しており生活利便性も高く、「新横浜」駅周辺には、横浜アリーナや日産スタジアムもあることから、各種イベントも開催される活気のある街であり、住宅地としての人気も高いエリアです。対象不動産の属する近隣地域は、「新横浜」駅至近の幹線道路の裏手、横浜アリーナ至近の住宅地域となっています。幹線道路の背後には、事務所ビルも残るものの、近年マンションが増加しており、住宅街が形成されています。当該近隣地域は、JR横浜線「新横浜」駅徒歩7分圏（横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩4分圏）と利便性の高い地域にありながら、高層マンションが建ち並ぶ地域となっています。					

物件番号： G-26 物件名：プロシード弁天町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	2,170,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 大阪府大阪市港区市岡元町二丁目5番12号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	737.80㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	①商業地域 ②準工業地域	その他収入	-	
	建蔽率	99.70% ①100% ②80%	賃貸事業費用	-	
	容積率	595.57% ①600% ②300%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅・車庫	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	4,784.78㎡	保険料	-	
	建築時期	平成20年1月11日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	-		
前所有者	ジャパン・レジデンシャル I 特定目的会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント 株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	121(126)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	17(21)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	10,187,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	11,852,920円		
再調達価格	938,400（千円）	賃貸面積	3,973.21㎡		
長期修繕費（12年間）	37,589（千円）	総賃貸可能面積	4,134.70㎡		
PML	8.1%	稼働率	96.1%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1LDK	90.5%	87.5%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	9.5%	12.5%
不動産鑑定評価額	2,170,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	2,200,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	2,140,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	916,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち商業地域の部分は100%、準工業地域の部分は80%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち商業地域の部分は600%、準工業地域の部分は300%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
本物件の所在する弁天町エリアは、JR環状線・市営地下鉄中央線の複数路線が利用可能であり、最寄駅である「弁天町」駅から「大阪」駅まではJR利用で約9分、「本町」駅までは地下鉄利用で約6分と大阪市中心部のビジネス街への通勤も容易なエリアです。当該近隣地域は、大阪市中心部を東西に横断する幅員約80.0mの主要幹線道路沿いに、共同住宅、工場、事業所等が混在する地域であり、周辺の幹線道路沿いの地域においては、小規模工場、事業所が多く見られていましたが、市内中心部への接近性を生かし、共同住宅への転用が見受けられます。また幹線道路の背後地域においては、一般住宅、小規模工場等が混在する住宅地域が形成されています。最寄駅周辺には生活施設の他、飲食店舗等も集積しており、生活利便性は概ね良好な地域となっています。					

物件番号： G-27 物件名：プロシード長居公園通

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,070,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目9番19号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	654.82㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	①第一種住居地域 ②商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	100.00% ①100% ②100%	賃貸事業費用	-	
	容積率	348.97% ①400% ②200%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	2,422.14㎡	保険料	-	
	建築時期	平成19年5月28日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	-		
前所有者	ジャパン・レジデンシャル I 特定目的会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント 株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	67(81)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	15(24)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	4,459,200円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	2,410,800円		
再調達価格	550,000（千円）	賃貸面積	1,796.69㎡		
長期修繕費（12年間）	30,576（千円）	総賃貸可能面積	2,170.80㎡		
PML	14.4%	稼働率	82.8%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	1,070,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,090,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	1,050,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	547,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域並びに商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。					
2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は400%、商業地域の部分は200%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
本物件の所在する長居公園通エリアは、幅員約25.0mの国道沿いに共同住宅が建ち並ぶ中に店舗等がみられる商業地域です。JR阪和線「長居」駅他、地下鉄御堂筋線「長居」駅が利用可能であり、複数路線が利用可能であることから、通勤・通学の利便性が比較的高い立地等性を有する地域となっています。また、当該近隣地域及び最寄駅周辺には、様々な生活施設が整っていることから、生活利便性も高いエリアです。「長居」駅から「天王寺」駅まではJR線利用で約11分、地下鉄利用で「なんば」駅までは約14分、「梅田」駅までは約24分と都心部へのアクセスも良好です。					

物件番号： G-28 物件名：プロシード西長堀

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	942,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 大阪府大阪市西区新町四丁目10番24号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	267.73㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	-	
	容積率	600%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	1,893.87㎡	保険料	-	
	建築時期	平成20年2月15日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	-		
前所有者	ジャパン・レジデンシャル I 特定目的会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	47(52)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	3(5)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	3,986,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	930,300円		
再調達価格	347,200（千円）	賃貸面積	1,361.20㎡		
長期修繕費（12年間）	12,988（千円）	総賃貸可能面積	1,506.18㎡		
PML	8.1%	稼働率	90.4%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	942,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	958,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	925,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	455,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件の所在する西長堀エリアは、長堀通の背後に高層マンション、中低層の事業所等が混在しており、大阪市西区のうち、木津川以東のエリアはかつて機械・工具、木材・家具等の製造・小売業が集積し、大阪商業の重要な位置を占めていた地域です。近年では、都心アクセスや生活利便性に優れた立地条件から分譲・賃貸マンションが多数供給されており、生産年齢層を中心とした人口増加が顕著に認められる地域となっています。大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約3分の好立地であり、大阪市内中心部のビジネス街・繁華街までは自転車圏内です。当該エリア内では、スーパーマーケット等の日常利便施設に加えて、日常生活を彩るお洒落な飲食店や物販店等が充実しており、生活利便性に優れ、住宅立地としては良好であることから、都市型マンション地域としてシングル又はDINKS世帯に人気の高いエリアとなっています。大阪市営地下鉄の複数路線が利用可能であり、最寄駅である「西長堀」駅から「心齋橋」駅までは約3分、「梅田」駅（心齋橋経由）までは乗り換え時間を含めて約15分と都心接近性も良好です。</p>					

物件番号： G-29 物件名：プロシード京橋

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	2,040,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 大阪府大阪市都島区都島南通二丁目10番12号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	1,152.52㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	-	
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	-	
	容積率	300%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	3,682.60㎡	保険料	-	
	建築時期	平成20年1月16日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	-		
前所有者	ジャパン・レジデンシャル I 特定目的会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント 株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	106(120)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	29(30)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	8,273,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	5,191,000円		
再調達価格	702,800（千円）	賃貸面積	2,894.00㎡		
長期修繕費（12年間）	25,309（千円）	総賃貸可能面積	3,274.56㎡		
PML	13.0%	稼働率	88.4%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	2,040,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	2,070,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	2,000,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	836,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来80%であるところ、大阪市建築基準法施行細則第15条に基づく緩和により、適用建蔽率は90%です。					
地域・物件特性					
本物件の所在する京橋エリアは、戸建住宅と中高層の共同住宅が混在する住宅地域としての環境条件下であり、まとまった画地では高度利用が図られ、恵まれた生活利便性からマンション需要が高い地域です。JR線の他、京阪本線「京橋」駅、地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅まで徒歩約10分であり、複数路線が利用可能です。また、当該近郊地域は京橋中央商店街や阪急オアシス京橋店等、商業・利便施設等が徒歩10分圏内に整っている為、生活利便性に優れており、良好な住環境が形成されています。尚、最寄駅であるJR「京橋」駅から「大阪」駅までは約7分、京阪「京橋」駅から「淀屋橋」駅までは約8分、地下鉄「京橋」駅から「心齋橋」駅までは約12分と、都心部へのアクセスも良好となっています。					

物件番号： G-30 物件名：プロシード兵庫駅前通

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,670,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年2月1日 至：平成28年7月31日		
物件概要					
所在地	住居表示 兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目3番22号	運用日数	182日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	51,677,397	
	地積	845.00㎡	賃貸料収入	50,452,589	
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	1,224,808	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	10,655,219	
	容積率	400%	物件管理委託費	1,362,522	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,556,500	
	用途	共同住宅	水道光熱費	641,954	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建	修繕費・定期保守代金	3,824,000	
	延床面積	3,430.47㎡	保険料	679,520	
	建築時期	平成20年2月8日	仲介手数料及び広告費	982,500	
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	1,608,223		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	41,022,178		
前所有者	カメヤマアセットマネジメント会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	97(117)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	12(18)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	7,417,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	12,896,000円		
再調達価格	876,100（千円）	賃貸面積	2,585.39㎡		
長期修繕費（12年間）	23,042（千円）	総賃貸可能面積	3,086.99㎡		
PML	9.2%	稼働率	83.8%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	99.1%	94.2%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	1,670,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,700,000	その他	テナント	0.9%	5.8%
DCF価格	1,640,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	734,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。					
地域・物件特性					
本物件の所在する兵庫区エリアは、JR神戸線・神戸高速線・神戸市営地下鉄西神/山手線の3駅3路線が利用可能であり、交通利便性に恵まれているエリアです。これらの駅を利用して、神戸市の中心商業地域や大阪方面へのアクセスも良好です。また、当該近隣地域は、幅員27メートルの市道沿いに形成された中層店舗ビルと店舗兼共同住宅等が混在する住商混在地域です。最寄駅である「兵庫」駅周辺には食品スーパー、飲食店や近隣の顧客を対象とした買回り品の店舗が多く、生活利便性も良好な地域となっています。					

物件番号： G-31 物件名：プロシード瑞穂

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	535,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年2月1日		
物件概要			至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示 愛知県名古屋瑞穂区瑞穂通二丁目43番	運用日数	182日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	16,261,771	
	地積	300.82㎡	賃貸料収入	15,820,105	
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	441,666	
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	4,728,428	
	容積率	400%	物件管理委託費	421,677	
建物	所有形態	所有権	公租公課	631,600	
	用途	共同住宅	水道光熱費	374,821	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	修繕費・定期保守代金	2,287,480	
	延床面積	1,384.38㎡	保険料	0	
	建築時期	平成19年2月28日	仲介手数料及び広告費	642,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	370,850		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	11,533,343		
前所有者	株式会社ファインテック	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	34(40)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	2(5)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	2,466,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	3,071,000円		
再調達価格	338,100（千円）	賃貸面積	964.96㎡		
長期修繕費（12年間）	8,186（千円）	総賃貸可能面積	1,126.40㎡		
PML	6.2%	稼働率	85.7%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	545,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	563,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	545,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	412,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に7台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含まれていません。					
地域・物件特性					
本物件の所在する瑞穂区エリアは、名古屋市の中心やや東寄りに位置し、区の西部（熱田区側）は精密工業、近代窯業、金属加工業を中心とした工場、事務所が多く立地し、区内を南北に通る「堀田通」と「瑞穂通」の中間地域には古くからの住宅、中小工場、商店街等が混在するエリアです。また、「瑞穂通」以東の丘陵地には桜の名所として知られる山崎川が流れ、昭和区との行政区付近を中心に閑静な住宅地域が形成されているほか、市内を代表する運動場・競技場を擁する名古屋市瑞穂公園が立地しています。区内の中心駅は、堀田通に面した名鉄「堀田」駅と瑞穂通に面した地下鉄「新瑞橋」駅であり、近年においても地下鉄桜通線の延伸（平成6年）、同・名城線の環状化（平成16年）が図られたことから、交通網の連続性が高まり、名古屋市内外へのアクセスが容易となりました。対象地が属する近隣地域は、区内の中央部やや北寄りに位置し、幹線道路沿いに中高層マンション、店舗付事務所ビル、低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域です。周辺には、名古屋市立大学等の教育機関のほか、瑞穂区役所や名古屋市立博物館等の公共施設が所在し、「桜山」駅から桜通線利用で「久屋大通」駅まで約11分、「名古屋」駅までは約16分と都心部へのアクセスも良好となっています。					

物件番号： G-32 物件名：プロシード大須

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	831,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成28年3月1日		
物件概要			至：平成28年7月31日		
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区大須一丁目29番32号	運用日数	153日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	19,143,437	
	地積	388.59㎡	賃貸料収入	19,143,437	
	用途地域	商業地域	その他収入	0	
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	11,059,002	
	容積率	500%	物件管理委託費	401,520	
建物	所有形態	所有権	公租公課	404,200	
	用途	共同住宅	水道光熱費	99,873	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	修繕費・定期保守代金	384,600	
	延床面積	2,117.35㎡	保険料	387,470	
	建築時期	平成28年3月7日	仲介手数料及び広告費	8,531,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	850,339		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	8,084,435		
前所有者	(土地)株式会社バンザイ	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント 株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	65(66)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6(10)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	4,710,200円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	4,254,200円		
再調達価格	532,100(千円)	賃貸面積	1,823.25㎡		
長期修繕費（12年間）	5,186(千円)	総賃貸可能面積	1,851.30㎡		
PML	7.6%	稼働率	98.5%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	831,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	813,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	831,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	808,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件の所在する中区の中心部は、愛知県庁・名古屋市役所をはじめとして行政機関が集中する官庁街と大型商業施設・文化施設・金融機関の本支店ビル等が集積する繁華な高度商業地により形成されており、区南部でもJR「金山」駅を中心に大型店舗・事務所ビル等の連たんする商業地域が形成されています。区内には市営地下鉄東山線・名城線・鶴舞線・桜通線・JR東海道本線・中央本線・名鉄名古屋本線・瀬戸線が走行し、また区内各所を国道・名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に配置されており、交通アクセスは良好です。対象不動産が属する当該近隣地域は、「大須観音」駅の南西方徒歩6分圏にあつて、高層マンションや路線型店舗等が混在する商業地域です。周辺地域は戦前から大須観音の門前町として栄え、戦後は東京・秋葉原、大阪・日本橋と並び日本3大電気街と称される商店街に発展しました。電気関連のほかにも飲食店や雑貨店、最近サブカルチャー関連の店舗が集まるなど個性豊かな商店街が形成されており、名駅や栄エリアへのアクセスに優れ、利便性が高いため、単身者向けのマンションが多いエリアとなっています。</p>					

物件番号： G-33 物件名：プロシード仙台小鶴新田

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	698,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示 宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目13番3号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	1,061.45㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	準工業地域	その他収入	-	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	-	
	容積率	200%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	2,118.61㎡	保険料	-	
	建築時期	平成18年3月20日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアミニティー株式会社	NOI	-		
前所有者	株式会社NIPPO	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	50(63)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	25(32)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	3,182,000円		
調査時点	平成28年9月	敷金・保証金等	5,416,000円		
再調達価格	540,300（千円）	賃貸面積	1,520.24㎡		
長期修繕費（12年間）	31,228（千円）	総賃貸可能面積	1,913.28㎡		
PML	8.4%	稼働率	79.5%（注）		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	76.2%	65.1%
価格時点	平成28年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	23.8%	34.9%
不動産鑑定評価額	761,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	785,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	761,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	587,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件の所在する新田東地区は、土地区画整理事業による基盤整備が行われており、一般住宅地区（A・B）、沿道サービス地区、駅前通り地区、公共公益施設地区、業務施設地区に区分されています。当該近隣地域は上記業務施設地区の一角に位置し、「小鶴新田」駅の南側至近に中高層マンションや事務所ビルのほか駐車場等が見られる地域です。駅前ですが商業繁華性は低く、マンションなど住居系の土地利用が多く見られます。「小鶴新田」駅から「仙台」駅まではJR仙石線で10分程度の距離にあり、また、「仙台」駅周辺に広がる中心商業地域への車によるアクセスも概ね良好となっています。					

（注）平成28年10月26日現在の稼働率は92.2%です。

(3) ポートフォリオ全体の概要

① 信託不動産の概要

平成28年7月31日現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

イ. 信託不動産の明細①（物件名、所在地、所有形態、面積、構造／階数及び建築時期並びに総賃貸可能戸数（駐車場台数））

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057.00 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成元年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成元年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシード せんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成元年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成元年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成元年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成元年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専 有部分は 共有持分)	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	平成20年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	平成19年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	平成3年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	平成9年 2月10日	66(34)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	平成15年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード 日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注11)	RC/10F	平成18年 4月7日	37(2)
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期借 地権	区分 所有権	1,825.00 (注12)	3,107.84	RC/13F	平成26年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	平成18年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注13)	(A)平成5年 10月17日 (B)昭和60年 7月23日 (注13)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	平成15年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC/11F	平成15年 2月25日	84(7)
C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	所有権	所有権	323.78	2,920.30	SRC/14F ・B1F	平成15年 2月25日	66(5)
C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	平成27年 9月5日	29(4)
C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	1,488.60	2,941.35	RC/6F	平成26年 5月15日	36(18)
C-73	プロシードCO-Z 東館	千葉県成田市	所有権	所有権	4,830.91	7,485.40	RC/8F	平成9年 3月10日	111(121)
C-74	プロシードCO-Z 西館	千葉県成田市	所有権	所有権	2,617.82	4,299.01	RC/8F	平成10年 1月9日	71(87)
C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市 港北区	所有権	所有権	1,063.66	6,256.98	RC/11F ・B1F	平成19年 4月19日	226(68)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市 白石区	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成元年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡 那珂川町	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市 中央区	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市 中央区	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	平成20年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	平成20年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	平成19年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	平成19年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市 中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	平成19年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	平成19年 2月28日	1(0) (注14)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	平成19年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	平成17年 8月19日	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市 港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	平成20年 1月11日	126(21)
G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市 住吉区	所有権	所有権	654.82	2,422.14	RC/10F	平成19年 5月28日	81(24)
G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市 西区	所有権	所有権	267.73	1,893.87	RC/14F	平成20年 2月15日	52(5)
G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市 都島区	所有権	所有権	1,152.52	3,682.60	RC/13F	平成20年 1月16日	120(30)
G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市 兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	平成20年 2月8日	117(18)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	平成19年 2月28日	40(5)
G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	388.59	2,117.35	RC/12F	平成28年 3月7日	66(10)
G-33	プロシード 仙台小鶴新田	宮城県仙台市 宮城野区	所有権	所有権	1,061.45	2,118.61	RC/8F	平成18年 3月20日	63(32)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード 筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	平成20年 3月3日	34(35)
合計					91,869.15	221,103.91	—	—	5,286 (1,453)

(注1) 「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書((C-65)プロシードTX流山セントラルパークの「面積」については仮換地証明書)に記載された事項を記載しています。

(注2) 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。

(注3) (C-1)プロシード市川の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数以下の記載がありません。

(注4) (C-29)プロシード三田の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、153,427分の150,057です。

(注5) (C-41)プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、(A):アルティア棟、(B):オザリア棟、(C):集会所棟、(D):保育所棟のそれぞれについて記載しています。

(注6) (C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A):一番館、(B):二番館のそれぞれについて記載しています。

(注7) (C-55)プロシード相模大塚の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。

(注8) (C-56)プロシード篠崎2の土地の面積は、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。

(注9) (C-58)プロシード篠崎タワーの土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の150,172です。

(注10) (C-58)プロシード篠崎タワーの建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積(駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積)の合計を記載しています。

(注11) (C-64)プロシード日本橋堀留町の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。

(注12) (C-65)プロシードTX流山セントラルパークの土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。

(注13) (C-67)プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A):一番館、(B):二番館のそれぞれについて記載しています。

(注14) (G-23)グループホームたのしい家 大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、平成28年3月31日現在の本物件の入居者数は18人です。

ロ. 信託不動産の明細②（物件名、不動産鑑定業者、不動産鑑定評価額、鑑定評価概要、取得（予定）価格及び投資比率）

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得（予定）価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
C-1	プロシード市川	株式会社中央 不動産鑑定所	1,270,000	962,000	1,300,000	5.4	1,270,000	5.2	5.6	1,076,000	1.3
C-2	プロシード 東陽町	株式会社中央 不動産鑑定所	801,000	430,000	816,000	5.0	801,000	4.8	5.2	646,700	0.8
C-3	プロシード葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	745,000	463,000	752,000	4.9	745,000	4.7	5.1	688,700	0.8
C-4	プロシード 三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	536,000	493,000	534,000	4.7	536,000	4.5	4.9	555,900	0.7
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	734,000	631,000	740,000	5.1	734,000	4.9	5.3	602,600	0.7
C-6	プロシード 船橋宮本	株式会社中央 不動産鑑定所	500,000	331,000	500,000	5.8	500,000	5.6	6.0	419,900	0.5
C-7	プロシード 南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	283,000	334,000	284,000	5.6	283,000	5.4	5.8	303,500	0.4
C-8	プロシード せんげん台	株式会社中央 不動産鑑定所	301,000	212,000	290,000	6.6	301,000	6.4	6.8	259,200	0.3
C-9	プロシード行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	321,000	261,000	323,000	5.6	321,000	5.4	5.8	315,600	0.4
C-10	プロシード 幕張本郷	株式会社中央 不動産鑑定所	300,000	223,000	303,000	5.9	300,000	5.7	6.1	279,300	0.3
C-11	プロシード 南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	314,000	224,000	314,000	5.5	314,000	5.3	5.7	287,300	0.4
C-12	プロシード 幕張本郷2	株式会社アセ ットリサーチ	244,000	317,000	244,000	5.9	244,000	5.6	6.0	223,400	0.3
C-13	プロシード 東川口	株式会社アセ ットリサーチ	195,000	255,000	196,000	6.0	194,000	5.7	6.1	206,500	0.3
C-14	プロシード船堀	株式会社アセ ットリサーチ	237,000	191,000	240,000	5.1	236,000	4.8	5.2	226,100	0.3
C-15	プロシード 竹ノ塚	株式会社立地 評価研究所	222,000	260,000	222,000	5.3	220,000	5.1	5.4	169,400	0.2
C-16	プロシード せんげん台2	株式会社中央 不動産鑑定所	105,000	113,000	106,000	6.6	105,000	6.4	6.8	86,700	0.1
C-17	プロシード松溝	株式会社中央 不動産鑑定所	890,000	492,000	900,000	4.7	890,000	4.5	4.9	937,400	1.1
C-18	プロシード 参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	469,000	426,000	474,000	4.8	469,000	4.6	5.0	497,600	0.6
C-19	プロシード浦安	株式会社アセ ットリサーチ	456,000	497,000	454,000	6.0	457,000	5.7	6.1	431,400	0.5
C-20	プロシード 新小岩	株式会社アセ ットリサーチ	542,000	462,000	545,000	5.3	541,000	5.0	5.4	465,200	0.6
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	株式会社アセ ットリサーチ	386,000	644,000	390,000	6.1	385,000	5.8	6.2	383,600	0.5
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	株式会社アセ ットリサーチ	348,000	604,000	354,000	6.1	345,000	5.8	6.2	339,000	0.4
C-23	プロシード 都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	737,000	436,000	751,000	4.6	737,000	4.4	4.8	790,400	1.0
C-24	プロシード 都立大学2	株式会社中央 不動産鑑定所	755,000	617,000	754,000	4.8	755,000	4.6	5.0	772,200	0.9

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)			金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)		
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (千円)			割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-25	プロシード 本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	416,000	251,000	376,000	4.8	416,000	4.6	5.0	339,800	0.4
C-26	プロシード 目黒青葉台	株式会社アセ ットリサーチ	435,000	324,000	440,000	4.5	434,000	4.2	4.6	466,700	0.6
C-27	プロシード 杉並宮前	株式会社立地 評価研究所	466,000	424,000	468,000	4.6	465,000	4.4	4.7	454,900	0.6
C-28	プロシード両国	株式会社中央 不動産鑑定所	517,000	292,000	526,000	4.8	517,000	4.6	5.0	443,900	0.5
C-29	プロシード三田	株式会社立地 評価研究所	1,603,000	938,000	1,619,000	4.3	1,596,000	4.1	4.4	1,537,200	1.9
C-30	プロシード 中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	674,000	418,000	676,000	4.7	673,000	4.4	4.8	638,800	0.8
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	332,000	263,000	334,000	5.2	331,000	4.9	5.3	339,000	0.4
C-32	プロシード 高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	252,000	127,000	223,000	5.1	252,000	4.9	5.3	223,700	0.3
C-33	プロシード 新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	834,000	450,000	707,000	4.7	829,000	4.4	4.8	742,100	0.9
C-34	プロシード 高円寺南	株式会社アセ ットリサーチ	240,000	151,000	240,000	4.9	240,000	4.6	5.0	277,400	0.3
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	250,000	204,000	251,000	5.2	249,000	4.9	5.3	284,000	0.3
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	913,000	677,000	923,000	4.9	910,000	4.6	5.0	944,000	1.2
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	541,000	342,000	542,000	5.2	540,000	4.9	5.3	533,000	0.7
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	188,000	187,000	189,000	5.6	188,000	5.3	5.7	241,000	0.3
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	609,000	318,000	619,000	5.0	605,000	4.7	5.1	635,000	0.8
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	323,000	230,000	325,000	5.1	323,000	4.9	5.3	307,000	0.4
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	6,590,000	6,260,000	6,670,000 (注6)	5.0 (注6)	6,590,000	4.8	5.2	5,172,000	6.3
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	524,000	474,000	532,000	4.8	524,000	4.6	5.0	460,500	0.6
C-43	プロシード TX六町	株式会社立地 評価研究所	172,000	169,000	171,000	5.3	172,000	5.1	5.4	156,800	0.2
C-44	プロシード中河原	株式会社立地 評価研究所	1,253,000	1,148,000	1,260,000	5.0	1,250,000	4.8	5.1	1,141,000	1.4
C-45	プロシード 大泉学園	株式会社アセ ットリサーチ	273,000	235,000	272,000	5.1	273,000	4.8	5.2	268,300	0.3
C-46	プロシード 千歳鳥山	株式会社立地 評価研究所	315,000	234,000	318,000	4.8	314,000	4.6	4.9	289,600	0.4
C-47	プロシード三鷹	株式会社アセ ットリサーチ	548,000	388,000	535,000	4.9	548,000	4.6	5.0	477,200	0.6
C-48	プロシード 柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	674,000	338,000	684,000	5.1	664,000	4.9	5.3	732,000	0.9
C-49	プロシード 柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	588,000	302,000	596,000	5.1	579,000	4.9	5.3	689,000	0.8

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)			金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)		
					直接還元法		DCF法 による価格 (千円)				
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)				割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-50	プロシード 行徳駅前	株式会社アセ ットリサーチ	363,000	359,400	366,000	4.7	362,000	4.4	4.8	331,000	0.4
C-51	プロシード 船橋本町	株式会社アセ ットリサーチ	579,000	295,000	581,000	5.0	578,000	4.7	5.1	531,700	0.6
C-52	プロシード西川口	株式会社立地 評価研究所	766,000	488,000	775,000	5.2	762,000	5.0	5.4	881,000	1.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社立地 評価研究所	606,000	480,000	609,000	5.1	605,000	4.9	5.2	552,000	0.7
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社立地 評価研究所	364,000	250,000	364,000	5.3	364,000	5.1	5.4	356,000	0.4
C-55	プロシード 相模大塚	株式会社立地 評価研究所	207,000	237,000	207,000	5.5	207,000	5.3	5.6	234,000	0.3
C-56	プロシード篠崎2	株式会社アセ ットリサーチ	1,090,000	853,000	1,100,000	4.6	1,090,000	4.3	4.7	913,300	1.1
C-57	プロシード柏トロ ワ	森井総合鑑定 株式会社	624,000	357,000	633,000	5.1	615,000	4.9	5.3	537,100	0.7
C-58	プロシード 篠崎タワー	株式会社中央 不動産鑑定所	2,020,000	1,460,000	2,060,000	4.8	2,020,000	4.6	5.2	1,564,000	1.9
C-59	プロシード 東武練馬	株式会社立地 評価研究所	514,000	388,000	517,000	4.6	513,000	4.4	4.7	422,000	0.5
C-60	プロシード雪谷	株式会社立地 評価研究所	369,000	346,000	372,000	4.9	367,000	4.7	5.0	323,000	0.4
C-61	プロシード市川南	株式会社立地 評価研究所	866,000	889,000	871,000	4.9	864,000	4.7	5.0	687,000	0.8
C-62	プロシード 市川妙典	株式会社立地 評価研究所	571,000	390,000	576,000	4.9	569,000	4.7	5.0	498,000	0.6
C-63	プロシード 藤沢鶴沼	株式会社立地 評価研究所	854,000	775,000	864,000	5.1	850,000	4.9	5.2	729,000	0.9
C-64	プロシード 日本橋堀留町	株式会社中央 不動産鑑定所	1,580,000	1,030,000	1,610,000	4.3	1,580,000	4.1	4.5	1,485,800	1.8
C-65	プロシードTX 流山セントラルパ ーク	株式会社中央 不動産鑑定所	1,110,000	969,000	1,120,000	5.6	1,110,000	5.4	5.9	979,700	1.2
C-66	プロシード行徳2	株式会社中央 不動産鑑定所	853,000	621,000	856,000	5.2	853,000	5.0	5.4	830,000	1.0
C-67	プロシード西葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	942,000	1,440,000	900,000	5.3	942,000	5.1	5.5	875,600	1.1
C-68	プロシード葛西2	株式会社中央 不動産鑑定所	819,000	819,000	831,000	4.7	819,000	4.5	4.9	750,000	0.9
C-69	プロシード 日本橋本町	株式会社中央 不動産鑑定所	2,470,000	1,380,000	2,600,000	4.2	2,470,000	4.0	4.4	2,449,000	3.0
C-70	プロシード西新宿	株式会社中央 不動産鑑定所	2,570,000	1,570,000	2,750,000	4.2	2,570,000	4.0	4.4	2,549,000	3.1
C-71	プロシード鶉の木	株式会社中央 不動産鑑定所	917,000	816,000	907,000	4.7	917,000	4.5	4.9	917,000	1.1
C-72	プロシード 南行徳2	株式会社中央 不動産鑑定所	1,080,000	1,520,000	1,070,000	5.0	1,080,000	4.8	5.2	1,080,000	1.3
C-73	プロシード CO-Z 東館	株式会社中央 不動産鑑定所	1,830,000	1,580,000	1,810,000	5.4	1,830,000	5.2	5.6	1,830,000	2.2
C-74	プロシード CO-Z 西館	株式会社中央 不動産鑑定所	971,000	816,000	957,000	5.4	971,000	5.2	5.6	971,000	1.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)			金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)		
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (千円)			割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-75	プロシード新横浜	株式会社中央 不動産鑑定所	4,330,000	2,530,000	4,510,000	4.7	4,330,000	4.5	4.9	4,330,000	5.3
G-1	プロシード本通	株式会社中央 不動産鑑定所	509,000	338,000	433,000	5.9	509,000	5.7	6.1	386,000	0.5
G-2	プロシード 環状通東	株式会社中央 不動産鑑定所	296,000	205,000	276,000	5.7	296,000	5.5	5.9	233,700	0.3
G-3	プロシード琴似	株式会社中央 不動産鑑定所	267,000	218,000	259,000	5.9	267,000	5.7	6.1	204,900	0.3
G-4	プロシード元町	株式会社中央 不動産鑑定所	229,000	166,000	210,000	5.8	229,000	5.6	6.0	148,700	0.2
G-5	プロシード元町2	株式会社中央 不動産鑑定所	130,000	119,000	128,000	6.0	130,000	5.8	6.2	85,500	0.1
G-6	プロシード 箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	91,400	46,800	91,400	6.7	91,300	6.2	6.9	85,000	0.1
G-7	プロシード 箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	83,000	47,300	83,000	6.7	82,900	6.2	6.9	81,300	0.1
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	449,000	348,000	444,000	5.4	449,000	5.2	5.6	403,400	0.5
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	247,000	173,000	250,000	5.8	243,000	5.6	6.0	208,500	0.3
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	247,000	129,000	249,000	6.3	244,000	6.1	6.5	150,400	0.2
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	229,000	243,000	229,000	5.2	229,000	5.0	5.4	275,000	0.3
G-12	プロシード東大畑	株式会社アセ ットリサーチ	42,200	80,700	40,800	6.4	42,300	6.0	6.4	53,100	0.1
G-13	プロシード新栄	株式会社中央 不動産鑑定所	898,000	685,000	892,000	5.3	898,000	5.1	5.5	792,500	1.0
G-14	プロシード千代田	株式会社中央 不動産鑑定所	355,000	312,000	355,000	5.3	355,000	5.1	5.5	309,300	0.4
G-15	プロシード 福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	470,000	256,000	474,000	5.4	465,000	5.1	5.6	453,600	0.6
G-16	プロシード 大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	372,000	208,000	378,000	5.2	365,000	5.1	5.4	452,800	0.6
G-17	プロシード金山	株式会社中央 不動産鑑定所	1,230,000	818,000	1,220,000	5.1	1,230,000	4.9	5.3	1,022,000	1.2
G-18	プロシード吹上	株式会社中央 不動産鑑定所	601,000	543,000	604,000	5.1	601,000	4.9	5.3	499,000	0.6
G-19	プロシード豊田	株式会社中央 不動産鑑定所	263,000	321,000	262,000	5.7	263,000	5.5	5.9	219,000	0.3
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	2,280,000	1,130,000	2,310,000	4.8	2,240,000	4.6	5.0	1,917,300	2.3
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	1,050,000	538,000	1,070,000	4.8	1,030,000	4.6	5.0	880,000	1.1
G-22	プロシード 神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	909,000	500,000	922,000	5.1	896,000	4.9	5.3	780,000	1.0
G-23	グループホーム たのしい家 大正	森井総合鑑定 株式会社	174,000	120,000	176,000	6.2	172,000	6.0 (注7)	6.4	158,000	0.2
G-24	プロシード金山2	株式会社中央 不動産鑑定所	2,130,000	1,990,000	2,060,000	5.0	2,130,000	4.8	5.2	2,040,400	2.5

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)			金額 (千円)	投資比率 (注5) (%)		
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法による価格 (千円)	還元利回り (%)				DCF法による価格 (千円)	割引率 (%)
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社中央不動産鑑定所	2,180,000	1,790,000	2,210,000	5.1	2,180,000	4.9	5.3	2,129,600	2.6
G-26	プロシード弁天町	森井総合鑑定株式会社	2,170,000	916,000	2,220,000	4.8	2,140,000	4.6	5.0	2,170,000	2.6
G-27	プロシード長居公園通	森井総合鑑定株式会社	1,070,000	547,000	1,090,000	4.9	1,050,000	4.7	5.1	1,070,000	1.3
G-28	プロシード西長堀	森井総合鑑定株式会社	942,000	455,000	958,000	4.5	925,000	4.3	4.7	942,000	1.1
G-29	プロシード京橋	森井総合鑑定株式会社	2,040,000	836,000	2,070,000	4.7	2,000,000	4.5	4.9	2,040,000	2.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	森井総合鑑定株式会社	1,670,000	734,000	1,700,000	5.0	1,640,000	4.8	5.2	1,670,000	2.0
G-31	プロシード瑞穂	株式会社中央不動産鑑定所	545,000	412,000	563,000	5.1	545,000	4.9	5.3	535,000	0.7
G-32	プロシード大須	株式会社中央不動産鑑定所	831,000	808,000	813,000	5.0	831,000	4.8	5.2	831,000	1.0
G-33	プロシード仙台小鶴新田	株式会社中央不動産鑑定所	761,000	587,000	785,000	5.2	761,000	5.0	5.4	698,000	0.9
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定株式会社	97,200	72,700	99,000	6.9	95,300	6.7	7.1	77,900	0.1
R-2	プロシード水戸	株式会社立地評価研究所	457,000	346,000	454,000	5.7	458,000	5.5	5.8	383,700	0.5
R-3	プロシード水戸2	株式会社立地評価研究所	507,000	412,000	512,000	5.7	505,000	5.5	5.8	416,900	0.5
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社中央不動産鑑定所	812,000	856,000	806,000	5.6	812,000	5.4	5.8	775,600	0.9
合計			88,119,800	65,986,900	88,794,200	—	87,802,800	—	—	81,942,800	100.0

(注1) 不動産鑑定評価額の価格時点は以下のとおりです。

取得済資産については、(C-68)プロシード葛西2を除き平成28年4月30日を価格時点として算出されています。

取得予定資産については、平成28年9月1日を価格時点として算出されています。

(C-68)プロシード葛西2については、平成28年3月1日を価格時点として算出されています。

また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り」(所謂「キャップレート」)、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についてもあわせて記載しています。

(注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

(注4) 「取得(予定)価格」には、取得済資産については、取得価格、取得予定資産については、停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格(当該取得予定資産及び取得済資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含みません。)を記載しています。

(注5) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計に対する当該信託受益権等の取得(予定)価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります(以下四捨五入した数値を記載している箇所につき同じです。)

(注6) (C-41)プロシード西新井については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間を考慮して、「有期還元法」(純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。以下同じです。)を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。

(注7) (G-23)グループホームたのしい家 大正に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること等のグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

ハ. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書をSOMPOリスクアマネジメント株式会社、株式会社インターリスク総研及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から地震リスク評価レポート又は地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書を取得しています。地震リスク評価レポート又は地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が取得している建物状況調査報告書の概要、地震リスク評価レポート又は地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書記載の予想最大損失率（PML）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,723	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	23,205	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	33,876	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	16,684	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	43,381	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	25,606	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,911	3.6
C-14	プロシード船堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	5,596	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	7.8

物件 番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年3月	0	0	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年3月	0	0	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 インターリスク総研	平成27年3月2日	0	0	26,640	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 インターリスク総研	平成27年10月	0	0	31,050	7.1
C-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年3月	0	0	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	株式会社 インターリスク総研	平成27年10月	0	0	52,630	8.7
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	22,950	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	16,120	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年3月	0	0	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	22,320	10.0
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	7,870	11.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	16,410	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	28,750	13.0
C-37	プロシード十条	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	20,360	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	10,390	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	30,130	11.7
C-40	プロシード本八幡	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	8,940	4.4
C-41	プロシード西新井(注5)	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	6.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	10,310	6.6
C-44	プロシード中河原(注6)	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	45,920	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	11,970	10.6

物件 番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	9,130	11.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	22,900	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年4月	0	0	15,834	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年4月	0	0	14,450	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年4月	0	0	12,606	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年4月	0	0	9,596	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	48,310	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 インターリスク総研	平成27年10月	0	0	31,140	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	株式会社 インターリスク総研	平成27年10月	0	0	21,000	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	51,954	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	18,963	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年3月	0	0	38,751	14.7
C-64	プロシード 日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年9月	0	0	2,800	7.5
C-65	プロシードTX流山 セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年9月	0	0	11,850	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年9月	0	0	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西(注8)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	(A)平成26年9月 (B)平成26年8月	0	0	39,940	(A)11.0 (B)8.1
C-68	プロシード葛西2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成28年3月	0	0	59,104	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成28年9月	0	0	21,872	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成28年9月	0	0	23,400	4.5
C-71	プロシード鶴の木	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成28年9月	0	0	5,119	13.9
C-72	プロシード南行徳2	SOMPOリスクアマネジメント 株式会社	平成28年5月31日	0	0	21,140	6.4

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-73	プロシードCO-Z東館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	63,399	6.0
C-74	プロシードCO-Z西館	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	60,189	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	81,874	6.9
G-1	プロシード本通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	32,054	5.0
G-2	プロシード環状通東	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	0	0	25,880	5.5
G-3	プロシード琴似	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年11月	0	0	10,938	4.0
G-4	プロシード元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	11,061	5.1
G-5	プロシード元町2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年10月	0	0	7,507	6.5
G-6	プロシード箱崎宮II	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	14,470	8.0
G-7	プロシード箱崎宮I	株式会社 インターリスク総研	平成27年4月3日	0	0	15,400	8.0
G-8	プロシード太閤通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	9,152	11.3
G-9	プロシード大橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,745	8.0
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	4,908	10.5
G-12	プロシード東大畑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	12,619	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	13,840	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,980	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,600	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	17,310	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	36,992	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,329	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,437	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年1月	0	0	4,005	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	90	0	16,798	6.2

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	400	0	19,198	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	37,589	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	30,576	14.4
G-28	プロシード西長堀	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	12,988	8.1
G-29	プロシード京橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	25,309	13.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	23,042	9.2
G-31	プロシード瑞穂	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	8,186	6.2
G-32	プロシード大須	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	5,186	7.6
G-33	プロシード 仙台小鶴新田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成28年9月	0	0	31,228	8.4
R-1	プロシード松山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年4月	0	0	9,677	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,450	4.0
R-3	プロシード水戸2	株式会社 インターリスク総研	平成27年10月	0	0	23,870	3.6
R-4	プロシード 筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	11,998	3.8
ポートフォリオ PML							2.9

(注1) 「緊急修繕費」は、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「短期修繕費」は、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費」は、調査日時点から起算して12年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「PML」(Probable Maximum Loss)の数値は、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の調査による平成28年9月時点の数値です。

(注5) (C-41)プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、4棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注6) (C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注7) (C-58)プロシード篠崎タワーについては、構造的に独立した独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注8) (C-67)プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

二. 土壌汚染リスク調査の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、土壌汚染リスクの評価を目的として、現地調査、敷地利用履歴等の資料収集分析、ヒアリング等により、当該敷地の土壌及び地下水汚染の可能性についての報告書(下記「フェーズⅠ」についての報告を内容とします。)を調査業者から取得し、又は現所有者等が取得した調査業者による報告書の開示を受けています。

また、本投資法人は、上記の報告書の調査結果で汚染の可能性があるとされた場合、試料採取(土壌のサンプリング)と科学的分析による有害又は汚染物質の有無についての報告書(下記「フェーズⅡ」についての報告を内容とします。)を調査業者から取得し又は現所有者等が取得した調査業者による報告書の開示を受けています。

これらの報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が取得し又は開示を受けている第22期取

得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産の土壤汚染リスク調査に関する報告書の概要は、以下のとおりです。第22期取得済資産を除く取得済資産にかかる土壤汚染リスク調査に関する報告書の概要に関しては、参照有価証券報告書「第一部ファンダ情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの ロ. 取得済資産にかかる信託不動産の概要 d. 土壤汚染リスク調査の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件名	フェーズⅠ(注1)			フェーズⅡ(注2)		
		報告書年月	調査業者	汚染の可能性	報告書年月	調査業者	汚染の可能性
C-68	プロシード葛西2	平成28年3月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
C-69	プロシード日本橋本町	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
C-70	プロシード西新宿	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
C-71	プロシード鵜の木	-	(注3)	-	平成26年10月	株式会社ユーベック	無
C-72	プロシード南行徳2	平成28年5月	SOMPOリスケアマネジメント株式会社	低い	-	-	-
C-73	プロシードCO-Z東館	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
C-74	プロシードCO-Z西館	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
C-75	プロシード新横浜	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-26	プロシード弁天町	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-27	プロシード長居公園通	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-28	プロシード西長堀	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-29	プロシード京橋	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-30	プロシード兵庫駅前通	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-31	プロシード瑞穂	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-32	プロシード大須	平成27年3月	応用地質株式会社	低い	-	-	-
G-33	プロシード仙台小鶴新田	平成28年9月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-

(注1) 「フェーズⅠ」とは、現地調査、敷地利用履歴等の資料収集分析、ヒアリング等による有害又は汚染物質の可能性の調査をいいます。

(注2) 「フェーズⅡ」とは、「フェーズⅠ」の調査結果で汚染の可能性があるとされた場合、試料採取(土壌のサンプリング)と科学的分析による有害又は汚染物質の有無の確認を行う調査をいいます。但し、「フェーズⅠ」の調査が再度行われる場合、「フェーズⅡ」の調査結果作成日が「フェーズⅠ」の調査結果作成日に先立つことがあります。

(注3) 本件建物の建築時に、建物の杭工事・地中梁工事の際に土壌の一部を搬出しましたが、敷地全体について土壤汚染の可能性が無いとの判断をするために、竣工後に改めて「フェーズⅡ」のレポートの作成を行っています。

ホ. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認しています。本投資法人が確認した第22期取得済資産及び取

得予定資産にかかる信託不動産の設計者・施工者・建築確認機関の概要は、以下のとおりです。第22期取得済資産を除く取得済資産にかかる信託不動産の設計者・施工者・建築確認機関の概要に関しては、参照有価証券報告書「第一部ファンダ情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの ロ. 取得済資産にかかる信託不動産の概要 e. 設計者・施工者等の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件名	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関(注)
C-68	プロシード葛西2	スターツ株式会社	スターツ株式会社	財団法人日本建築センター
C-69	プロシード日本橋本町	ランドブレイン株式会社	戸田建設株式会社東京支店	中央区
C-70	プロシード西新宿	株式会社スピリッツ・オフィス	大日本土木株式会社東京支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
C-71	プロシード鶴の木	スターツCAM株式会社建設技術本部一級建築士事務所	スターツCAM株式会社	日本建築検査協会株式会社
C-72	プロシード南行徳2	有限会社芦原太郎建築事務所	日本国土開発株式会社東京本店	日本ERI株式会社(建築物) / ユーディーアイ確認検査株式会社(昇降機)
C-73	プロシードCO-Z東館	スターツ株式会社建設技術本部一級建築士事務所	スターツ株式会社	千葉県
C-74	プロシードCO-Z西館	スターツ株式会社建設技術本部一級建築士事務所	スターツ株式会社	千葉県
C-75	プロシード新横浜	第一エンジニアリング株式会社	松井建設株式会社東京支店	株式会社都市居住評価センター
G-26	プロシード弁天町	株式会社創美設計	株式会社福田組大阪支店	株式会社日本確認検査センター
G-27	プロシード長居公園通	株式会社ユマ設計	大豊建設株式会社大阪支店	アール・イー・ジャパン株式会社
G-28	プロシード西長堀	株式会社クオリア	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター
G-29	プロシード京橋	株式会社永都設計	西武建設株式会社関西支店	建築検査機構株式会社
G-30	プロシード兵庫駅前通	株式会社福嶋洋一建築研究所	大木建設株式会社大阪支店	建築検査機構株式会社
G-31	プロシード瑞穂	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社確認サービス
G-32	プロシード大須	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社CI東海
G-33	プロシード 仙台小鶴新田	りんかい日産建設株式会社一級建築士事務所	りんかい日産建設株式会社東北支店	財団法人宮城県建築住宅センター

(注) 設計者、施工者及び建築確認機関については、それぞれ当該物件の設計又は施工当時の名称を記載しています。

へ. 賃貸借の状況

平成28年7月31日現在の取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産の賃貸借の状況は以下のとおりです。各取得済資産及び各取得予定資産にかかる信託不動産の総賃貸可能面積、賃貸面積、総賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料収入、敷金・保証金等及びマスターリース種別は下表のとおりです。稼働率の推移については、後記「チ. 主要なテナントの概要 c. 稼働率の推移」をご参照下さい。

また、エンドテナントへの賃貸面積が当該物件の総賃貸可能面積の合計の10%以上を占めることとなるエンドテナントは存在しません。

物件番号	物件名称	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)	賃貸戸数(注4) (戸)	年間賃料収入(注5) (千円)	敷金・保証金等(注6) (千円)	マスターリース種別(注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,005.37	50	46	74,182	8,308	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	48,698	7,278	パス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,341	5,700	パス・スルー

物件 番号	物件名称	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)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料 収入 (注5) (千円)	敷金・ 保証金等 (注6) (千円)	マスター リース種別 (注7)
C-4	プロシード 三軒茶屋	1,019.27	915.95	9	8	31,704	5,553	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	45,990	7,555	パス・スルー
C-6	プロシード 船橋宮本	1,685.73	1,642.73	33	32	41,017	16,805	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	903.48	16	14	20,940	2,148	パス・スルー
C-8	プロシード せんげん台	1,344.74	1,282.38	43	41	26,542	1,462	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	23,604	2,766	パス・スルー
C-10	プロシード 幕張本郷	963.00	848.40	34	30	20,964	1,308	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	22,182	3,242	パス・スルー
C-12	プロシード 幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	19,212	2,076	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	627.11	30	29	17,184	930	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	459.54	24	23	16,356	1,499	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,744	2,067	パス・スルー
C-16	プロシード せんげん台2	695.81	641.02	12	11	9,024	866	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	789.21	40	36	46,080	3,651	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	503.38	26	25	26,508	2,063	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,618.33	21	19	32,124	4,265	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,339.32	27	23	31,764	3,372	パス・スルー
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,672.00	27	25	28,500	3,473	パス・スルー
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,538.24	24	23	26,160	3,367	パス・スルー
C-23	プロシード 都立大学	808.65	808.65	37	37	42,552	2,932	パス・スルー
C-24	プロシード 都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,000	3,248	固定賃料
C-25	プロシード 本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	23,640	1,289	固定賃料
C-25	プロシード 目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	26,328	2,107	固定賃料
C-27	プロシード 杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,804	2,256	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,648	2,322	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,864	7,182	固定賃料
C-30	プロシード 中野新橋	849.08	849.08	50	50	40,518	4,101	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	23,874	1,742	固定賃料
C-32	プロシード 高田馬場	278.36	278.36	17	17	14,004	1,099	固定賃料
C-33	プロシード 新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	47,376	6,146	固定賃料
C-34	プロシード 高円寺南	337.05	337.05	20	20	15,468	1,301	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,528	1,709	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	70,800	11,800	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	36,150	3,802	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	15,252	1,300	固定賃料

物件番号	物件名称	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)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料 収入 (注5) (千円)	敷金・ 保証金等 (注6) (千円)	マスター リース種別 (注7)
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	37,656	6,000	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	577.69	25	24	21,312	1,923	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,858.59	294	290	559,642	107,207	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	734.91	26	25	30,948	5,338	パス・スルー
C-43	プロシード TX六町	518.31	518.31	20	20	13,179	1,112	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,908.93	54	51	73,944	37,050	パス・スルー
C-45	プロシード 大泉学園	483.43	416.75	29	25	16,296	959	パス・スルー
C-46	プロシード 千歳鳥山	449.96	433.89	28	27	18,901	1,394	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
C-48	プロシード 柏エスト	1,279.93	1,162.56	44	40	39,384	2,928	パス・スルー
C-49	プロシード 柏ノール	1,391.55	1,358.18	47	46	39,624	1,832	パス・スルー
C-50	プロシード 行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,308	1,737	パス・スルー
C-51	プロシード 船橋本町	996.44	921.96	40	37	34,872	3,021	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,567.44	104	100	55,008	2,568	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,087.41	77	67	36,852	2,426	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	26,364	1,251	パス・スルー
C-55	プロシード 相模大塚	741.24	712.24	29	28	16,368	1,066	パス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,087.27	35	34	60,989	13,284	パス・スルー
C-57	プロシード 柏トロワ	1,149.95	1,149.95	38	38	40,934	5,642	パス・スルー
C-58	プロシード 篠崎タワー	5,117.49	4,951.01	88	85	158,880	23,440	パス・スルー
C-59	プロシード 東武練馬	779.84	759.29	35	34	32,004	2,130	パス・スルー
C-60	プロシード雪谷	600.62	548.69	35	32	22,945	2,169	パス・スルー
C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,550.34	66	62	53,386	3,867	パス・スルー
C-62	プロシード 市川妙典	945.00	924.00	45	44	34,080	2,690	パス・スルー
C-63	プロシード 藤沢鵜沼	2,005.76	1,480.48	25	21	45,624	14,534	パス・スルー
C-64	プロシード 日本橋堀留町	1,904.45	1,782.14	37	35	77,760	11,079	パス・スルー
C-65	プロシード TX流山セントラル パーク	2,976.85	2,904.54	73	71	83,124	9,489	パス・スルー
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,525.49	59	55	49,020	5,043	パス・スルー
C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,906.44	63	61	67,389	5,295	パス・スルー
C-68	プロシード葛西2	2,140.59	1,923.25	29	27	52,656	6,373	パス・スルー
C-69	プロシード 日本橋本町	2,553.89	2,448.48	84	80	111,948	9,927	パス・スルー
C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,342.96	66	62	114,096	8,582	パス・スルー
C-71	プロシード鶉の木	1,260.58	1,168.21	29	27	49,632	4,645	パス・スルー

物件番号	物件名称	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)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料 収入 (注5) (千円)	敷金・ 保証金等 (注6) (千円)	マスター リース種別 (注7)
C-72	プロシード 南行徳2	2,832.74	2,832.74	36	36	70,920	7,883	パス・スルー
C-73	プロシード CO-Z 東館	6,873.33	6,610.61	111	108	130,484	24,811	パス・スルー
C-74	プロシード CO-Z 西館	3,716.05	3,658.45	71	69	72,808	11,934	パス・スルー
C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,004.83	226	206	215,460	17,241	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		127,500.36	121,850.04	3,420	3,280	3,847,679	517,600	—
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,050	3,053	固定賃料
G-2	プロシード 環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,092	3,699	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	21,177	2,223	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	15,768	742	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,908	933	固定賃料
G-6	プロシード 箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	7,740	321	固定賃料
G-7	プロシード 箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,680	66	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,005.10	44	40	29,784	3,343	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	18,072	1,695	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	20,524	2,866	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	472.08	10	8	11,832	1,547	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	265.68	9	8	4,764	357	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,833.19	77	72	59,040	4,038	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	890.17	30	29	26,844	2,391	パス・スルー
G-15	プロシード 福岡高宮	1,312.29	1,278.40	46	45	32,923	4,276	パス・スルー
G-16	プロシード 大濠公園	1,128.92	1,050.39	50	46	26,448	1,725	パス・スルー
G-17	プロシード金山	2,733.58	2,733.58	94	94	87,543	9,197	パス・スルー
G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,204.65	48	48	40,641	3,738	パス・スルー
G-19	プロシード豊田	752.04	752.04	27	27	20,805	1,699	パス・スルー
G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,816.43	106	98	135,132	8,498	パス・スルー
G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,720.09	56	54	62,640	2,753	パス・スルー
G-22	プロシード 神戸元町	1,590.64	1,391.00	61	53	51,503	2,308	パス・スルー
G-23	グループホーム たのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,930.06	72	66	123,168	28,414	パス・スルー
G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,984.43	72	67	132,873	39,218	パス・スルー
G-26	プロシード弁天町	4,134.70	3,973.21	126	121	122,244	11,852	パス・スルー
G-27	プロシード 長居公園通	2,170.80	1,796.69	81	67	53,510	2,410	パス・スルー
G-28	プロシード西長堀	1,506.18	1,361.20	52	47	47,832	930	パス・スルー
G-29	プロシード京橋	3,274.56	2,894.00	120	106	99,276	5,191	パス・スルー

物件番号	物件名称	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)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
G-30	プロシード 兵庫駅前通	3,086.99	2,585.39	117	97	89,004	12,896	パス・スルー
G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	964.96	40	34	29,592	3,071	パス・スルー
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,823.25	66	65	56,522	4,254	パス・スルー
G-33	プロシード 仙台小鶴新田	1,913.28	1,520.24	63	50	38,184	5,416	パス・スルー
政令指定都市 小計		59,315.82	55,400.48	1,743	1,618	1,555,115	177,120	—
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,308	1,396	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,131.81	36	33	31,500	4,522	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,316.84	36	34	32,268	2,525	パス・スルー
R-4	プロシード 筑波学園都市	2,659.71	2,254.54	34	29	50,079	6,775	パス・スルー
地方主要都市 小計		5,959.94	5,398.25	123	113	124,155	15,218	—
ポートフォリオ合計		192,776.12	182,648.77	5,286	5,011	5,526,949	709,938	—

(注1) 「総賃貸可能面積」には、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成28年7月31日時点の情報を元に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、以下の(i)、(ii)又は(iii)の条件に従って計算される面積の合計を記載しています。

(i) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計

(ii) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

(iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転貸借部分の賃貸面積の合計と「固定賃料」型の賃貸面積の合計

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、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することを前提としていますが、マスターリース会社が1つのエンドテナントに一括転貸している場合には、「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車台数」を1として記載することがあります。

(注4) 「賃貸戸数」には、平成28年7月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合及びマスターリース契約が締結されていない物件には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況にかかわらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各欄の数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります(以下切り捨てた数値を記載している箇所につき同じです。)

(注6) 「敷金・保証金等」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他自動販売機等の敷金を含みます。)の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注7) 「マスターリース種別」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社との間で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に支払うことが約束されているものについて「パス・スルー」と記載しています。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりもマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されている「固定賃料」型又はエンドテナントからの賃料収入があらかじめ定められた最低賃料以上の場合には「パス・スルー」型と同様ですが、かかる最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が現所有者又は信託受託者にかかる最低賃料を支払うことが約束されている「パス・スルー及び固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「パス・スルー及び固定賃料」型又は「最低賃料保証」型を採用する場合があります。

ト. ポートフォリオ分散の概要

取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産で構成するポートフォリオの分散状況は以下のとおりです。

a. 用途別

<第21期末ポートフォリオ>

用途(注1)	取得価格(千円)(注2)	価格比率(注3)
賃貸住宅	55,115,754	96.5
マンスリーマンション	1,837,046	3.2
サービスアパートメント	0	0
ホテル	0	0
高齢者向け住宅施設	158,000	0.3
合計	57,110,800	100.0

<本募集後(注4)のポートフォリオ>

用途(注1)	取得(予定)価格(千円)(注2)	価格比率(注3)
賃貸住宅	79,947,754	97.6
マンスリーマンション	1,837,046	2.2
サービスアパートメント	0	0
ホテル	0	0
高齢者向け住宅施設	158,000	0.2
合計	81,942,800	100.0

(注1) 「用途」は、参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。

(注2) 「取得価格」及び「取得(予定)価格」は当該取得済資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「価格比率」は、「各用途の物件の取得(予定)価格の小計」÷「全用途の物件の取得(予定)価格の合計」により算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注4) 「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。以下、本ト.において同じです。

b. 地域別

<第21期末ポートフォリオ>

地域	取得価格(千円)(注1)	価格比率(注2)
首都圏主要都市	41,487,700	72.6
政令指定都市(上記に含まれる都市を除きます。)	13,969,000	24.5
地方主要都市(県庁所在地等)(上記に含まれる都市を除きます。)	1,654,100	2.9
合計	57,110,800	100.0

<本募集後のポートフォリオ>

地域	取得(予定)価格(千円)(注1)	価格比率(注2)
首都圏主要都市	56,363,700	68.8
政令指定都市(上記に含まれる都市を除きます。)	23,925,000	29.2
地方主要都市(県庁所在地等)(上記に含まれる都市を除きます。)	1,654,100	2.0
合計	81,942,800	100.0

- (注1) 「取得価格」及び「取得(予定)価格」は、当該取得済資産及び取得予定資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注2) 「価格比率」は、取得価格又は取得(予定)価格の総額に対する投資対象地域毎の取得価格又は取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<地域別ポートフォリオの推移>

地域区分	第18期末	第19期末	第20期末	第21期末	本募集後
首都圏主要都市	77.8%	72.6%	72.6%	72.6%	68.8%
政令指定都市(上記に含まれる都市を除きます。)	20.4%	24.5%	24.5%	24.5%	29.2%
地方主要都市(県庁所在地等)(上記に含まれる都市を除きます。)	1.8%	2.9%	2.9%	2.9%	2.0%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格の合計(千円)	47,994,100	57,110,800	57,110,800	57,110,800	81,942,800
物件数	89	96	96	96	112

- (注) 地域別ポートフォリオについては、各時点における首都圏主要都市、政令指定都市及び地方主要都市の各区分における取得済資産又は取得予定資産の取得(予定)価格の合計を各時点における取得(予定)価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して記載しています。

c. 住戸タイプ(注1)別

<第21期末ポートフォリオ>

住戸タイプ(注1)	住戸数	住戸比率(%) (注2)	総賃貸可能面積(m ²) (注3)	面積比率(%) (注4)
シングルタイプ	2,523	63.6	58,456.89	40.1
DINKSタイプ	601	15.1	27,546.09	18.9
ファミリータイプ	795	20.0	53,516.63	36.7
その他	49	1.2	6,412.96	4.4
合計	3,968	100.0	145,932.57	100.0

<本募集後のポートフォリオ>

住戸タイプ(注1)	住戸数	住戸比率(%) (注2)	総賃貸可能面積(m ²) (注3)	面積比率(%) (注4)
シングルタイプ	3,474	65.7	83,728.02	43.5
DINKSタイプ	738	14.0	33,472.62	17.4
ファミリータイプ	1,014	19.2	67,286.97	35.0
その他	59	1.1	7,805.79	4.1
合計	5,285	100.0	192,293.40	100.0

- (注1) 「住戸タイプ」は、上記「1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ③ ポートフォリオ構築方針 ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」には、住居以外の用途に係る貸室数、賃貸可能面積及び各比率を記載しています。また、上表には、前記「1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル」及び「⑤ 高齢者向け住宅施設」については含まれていません。

- (注2) 「住戸比率」は、住戸数の総数に対する各住戸タイプ数の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注3) 「総賃貸可能面積」は、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成28年7月31日時点の情報を元に記載しています。

- (注4) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する住戸タイプ毎の面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

- (注5) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

チ. 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

取得済資産及び取得予定資産における主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、取得済資産及び取得予定資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

(平成28年7月31日現在)

テナント名	業種	年間賃料 (注2) (千円)	総賃貸可能 面積 (注3) (㎡)	当該テナントに 対する賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金等 (注6) (千円)
スターツアメニティー株式会社(注1)	不動産賃貸業・管理業・建設業	5,526,949	192,776.12	182,648.77	94.7	709,938

(注1) 平成28年7月31日時点において、スターツアメニティー株式会社は、取得済資産及び取得予定資産の全物件について現所有者であるスターツデベロップメント株式会社又は信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、あおぞら信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社若しくはスターツ信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。

(注2) 「年間賃料」には、平成28年7月31日時点における、スターツデベロップメント株式会社又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく月額賃料（「パス・スルー」型のマスターリース契約においては、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃借契約に基づく共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」には、本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成28年7月31日時点の情報を元に記載しています。

(注4) 「賃貸面積」には、以下の(i)、(ii)又は(iii)の条件に従って計算される面積の合計を記載しています。

(i) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく転賃面積の合計

(ii) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

(iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転賃部分の転賃面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」には、平成28年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

(注6) 「敷金等」には、スターツデベロップメント株式会社又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「へ. 賃貸借の状況」をご参照下さい。）。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

本投資法人における取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産における主要なテナントへの賃貸条件は以下のとおり（取得予定資産については予定）です。

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第1期 (平成18年4月期) (注1)	プロシード東陽町（事務所除く）	平成37年11月30日	契約期間終了3ヶ月前までに申し出がないときは、2年間自動更新
		プロシード市川 プロシード東陽町（事務所部分） プロシード葛西 プロシード三軒茶屋 プロシード瑞江 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 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 プロシードせんげん台2 プロシード東大畑 プロシード松山	平成31年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
		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 プロシード箱崎宮Ⅱ プロシード箱崎宮Ⅰ	平成29年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、3年間更新
	第2期 (平成18年10月期) (注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 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ プロシード都立大学 プロシード太閤通 プロシード大橋 プロシード那珂川 プロシード穂波町	平成31年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第3期 (平成19年4月期) (注3)	プロシード都立大学2 プロシード本所吾妻橋 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 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 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	平成29年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、3年間更新
		プロシード本八幡	平成31年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	第5期 (平成20年4月期) (注4)	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 プロシード千歳烏山 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 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 プロシード新栄 プロシード千代田 プロシード福岡高宮 プロシード大濠公園 プロシード水戸	平成31年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
	第9期 (平成22年4月期) (注5)	プロシード篠崎2 プロシード柏トロワ プロシード水戸2	平成31年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	第16期 (平成25年10月期) (注6)	プロシード篠崎タワー プロシード東武練馬 プロシード雪谷 プロシード市川南 プロシード市川妙典 プロシード藤沢鶴沼 プロシード金山 プロシード吹上 プロシード豊田 プロシード北堀江 プロシード西天満 プロシード神戸元町	平成30年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第17期 (平成26年4月期) (注7)	グループホームたのしい家 大正 (注8)	平成36年1月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	第19期 (平成27年4月期) (注9)	プロシード日本橋堀留町 プロシードTX流山セントラルパーク プロシード行徳2 プロシード西葛西 プロシード金山2 プロシード新瑞橋 プロシード筑波学園都市	平成31年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	第22期 (平成28年10月期)	プロシード葛西2 (注10)	平成33年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	本募集後取得予定 (注11)	プロシード日本橋本町 プロシード西新宿 プロシード鶉の木 プロシード南行徳2 プロシードC O-Z 東館 プロシードC O-Z 西館 プロシード新横浜 プロシード弁天町 プロシード長居公園通 プロシード西長堀 プロシード京橋 プロシード兵庫駅前通 プロシード瑞穂 プロシード大須 プロシード仙台小鶴新田	平成33年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新

(注1) 第1期に取得した特定資産のうち、(C-2)プロシード東陽町については、平成17年12月1日付で住宅及び駐車場部分についてのみ、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、20年間の「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています(事務所部分については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成17年12月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています)。また、(G-1)プロシード本通、(G-2)プロシード環状通東、(G-3)プロシード琴似、(G-4)プロシード元町、(G-5)プロシード元町2、(G-6)プロシード箱崎宮II、(G-7)プロシード箱崎宮Iについては、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年9月1日付で「パス・スルー」型から「固定賃料」型のマスターリース契約への変更契約を締結しています。

第1期に取得した、上記以外の特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成17年12月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注2) 第2期に取得した特定資産のうち、(G-9)プロシード大橋、(G-10)プロシード那珂川については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年9月1日付で「パス・スルー」型から「固定賃料」型のマスターリース契約への変更契約を締結しています。

第2期に取得した、上記以外の物件については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成18年5月2日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注3) 第3期に取得した特定資産のうち、(C-40)プロシード本八幡を除く16物件については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成18年11月22日付で「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています。

(C-40)「プロシード本八幡」については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年2月9日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注4) 第5期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年11月30日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注5) 第9期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成21年12月17日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注6) 第16期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成25年5月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注7) 第17期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成26年2月21日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注8) (G-23) グループホームたのしい家 大正については、スターツアメニティー株式会社からオペレーターである株式会社ケア21に一括賃貸しています。かかる賃貸借契約の終了日は平成39年3月31日であり、契約期間満了6ヶ月前までに当事者から更新拒絶の申出がない限り、3年間更新されます。当該賃貸借契約にかかるその他の条件については、先方の同意が得られていないため非開示としています。また、入居者がオペレーターに対して支払う月額管理料は138,000円であり、入居一時金額は130,000円です。

(注9) 第19期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成26年11月4日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注10) (C-68)プロシード葛西2については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成28年5月6日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

(注11) 取得予定資産については、信託受託者、スターツアメニティー株式会社、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人による当該物件の取得日と同日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。

c. 稼働率の推移

本投資法人における取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産の過去の稼働率(注1)は以下のとおりです。

物件番号	物件名称	稼働率(面積基準)(%)		
		平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月
C-1	プロシード市川	94.4	93.3	90.5
C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0
C-3	プロシード葛西	100.0	100.0	100.0
C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	89.9	89.9
C-5	プロシード瑞江	96.5	92.9	92.9
C-6	プロシード船橋宮本	92.2	94.7	97.4
C-7	プロシード南葛西	86.4	86.4	86.4
C-8	プロシードせんげん台	100.0	97.7	95.4
C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0
C-10	プロシード幕張本郷	91.1	94.0	88.1
C-11	プロシード南行徳	93.8	93.8	96.9
C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	95.5	95.5
C-13	プロシード東川口	96.8	96.8	96.8
C-14	プロシード船堀	95.8	95.8	95.8
C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	100.0	100.0
C-16	プロシードせんげん台2	92.3	84.4	92.1
C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	88.7
C-18	プロシード参宮橋	100.0	96.0	95.4
C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	90.6
C-20	プロシード新小岩	95.7	91.4	82.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	88.9	88.9	92.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	95.8	95.8	95.8
C-23	プロシード都立大学	89.5	92.1	100.0
C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0
C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0
C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0
C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0
C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0
C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0
C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0
C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0
C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0
C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0
C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0
C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0
C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0
C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0
C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月
C-40	プロシード本八幡	95.9	95.9	95.9
C-41	プロシード西新井	97.2	98.0	98.6
C-42	プロシード調布	100.0	100.0	96.1
C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0
C-44	プロシード中河原	96.4	96.4	95.0
C-45	プロシード大泉学園	89.7	89.7	86.2
C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	96.4
C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0
C-48	プロシード柏エスト	86.2	88.7	90.8
C-49	プロシード柏ノール	95.7	100.0	97.6
C-50	プロシード行徳駅前	95.8	95.8	100.0
C-51	プロシード船橋本町	97.5	97.5	92.5
C-52	プロシード西川口	99.0	98.1	96.1
C-53	プロシード弘明寺	91.0	89.8	87.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	96.0	94.0
C-55	プロシード相模大塚	96.1	100.0	96.1
C-56	プロシード篠崎2	96.7	97.8	97.8
C-57	プロシード柏トロワ	97.6	95.1	100.0
C-58	プロシード篠崎タワー	97.4	97.4	96.7
C-59	プロシード東武練馬	92.1	94.7	97.4
C-60	プロシード雪谷	100.0	100.0	91.4
C-61	プロシード市川南	97.7	96.6	94.8
C-62	プロシード市川妙典	95.6	97.8	97.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	73.8	73.8	73.8
C-64	プロシード日本橋堀留町	95.3	96.9	93.6
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	92.9	96.0	97.6
C-66	プロシード行徳2	96.5	93.4	93.8
C-67	プロシード西葛西	93.8	97.1	97.1
C-68	プロシード葛西2	89.8	89.8	89.8
C-69	プロシード日本橋本町	97.8	98.4	95.9
C-70	プロシード西新宿	95.2	95.2	95.2
C-71	プロシード鶴の木	82.4	89.4	92.7
C-72	プロシード南行徳2	91.0	91.4	100.0
C-73	プロシードCO-Z東館	89.6	90.3	96.2
C-74	プロシードCO-Z西館	97.0	98.4	98.4
C-75	プロシード新横浜	91.7	92.7	91.7
首都圏主要都市 小計		95.2	95.5	95.6
G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0
G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0
G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0
G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0
G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	100.0
G-6	プロシード箱崎宮II	100.0	100.0	100.0
G-7	プロシード箱崎宮I	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成28年5月	平成28年6月	平成28年7月
G-8	プロシード太閤通	95.6	93.4	91.2
G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0
G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0
G-11	プロシード穂波町	76.1	76.1	76.1
G-12	プロシード東大畑	89.6	89.6	89.6
G-13	プロシード新栄	93.4	92.2	93.6
G-14	プロシード千代田	93.2	96.5	96.5
G-15	プロシード福岡高宮	100.0	97.4	97.4
G-16	プロシード大濠公園	96.5	96.5	93.0
G-17	プロシード金山	97.1	98.0	100.0
G-18	プロシード吹上	95.6	97.6	100.0
G-19	プロシード豊田	100.0	100.0	100.0
G-20	プロシード北堀江	92.4	90.3	92.0
G-21	プロシード西天満	92.1	96.9	96.9
G-22	プロシード神戸元町	90.6	92.2	87.4
G-23	グループホームたのしい家 大正 (注2)	100.0	100.0	100.0
G-24	プロシード金山2	95.6	95.2	93.2
G-25	プロシード新瑞橋	94.7	94.6	93.4
G-26	プロシード弁天町	97.1	97.1	96.1
G-27	プロシード長居公園通	81.6	82.8	82.8
G-28	プロシード西長堀	86.6	84.6	90.4
G-29	プロシード京橋	90.1	90.1	88.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	86.2	82.1	83.8
G-31	プロシード瑞穂	78.4	82.9	85.7
G-32	プロシード大須	51.5	89.4	98.5
G-33	プロシード仙台小鶴新田(注3)	-	-	79.5
政令指定都市 小計		89.6	90.6	93.4
R-1	プロシード松山	100.0	100.0	100.0
R-2	プロシード水戸	90.0	95.0	92.5
R-3	プロシード水戸2	92.1	97.7	95.3
R-4	プロシード筑波学園都市	85.4	88.2	84.8
地方主要都市 小計		89.6	93.2	90.6
ポートフォリオ合計		93.3	93.9	94.7

(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、小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注2) (G-23)グループホームたのしい家 大正の稼働率は、テナント（オペレーター）1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、100%と記載しています。平成28年7月31日現在、オペレーターである株式会社ケア21からエンドテナントへの賃貸にかかる稼働率は100%となっています。

(注3) (G-33)プロシード仙台小鶴新田の平成28年5月及び平成28年6月の稼働率は、前所有者より情報の開示を受けていないため「-」と記載しています。

リ．担保の状況

本書の日付現在、担保に供している資産はありません。また、取得予定資産について本投資法人の取得時において担保に供する予定はありません。

3 投資リスク

参照有価証券報告書の「投資リスク」に記載された事項について、参照有価証券報告書提出日（平成28年7月28日）以降、本書の日付現在までの間に生じた重要な変更又は追加は下記のとおりです。下記の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

また、参照有価証券報告書には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は下記の記載を除き本書の日付現在においてもその判断に変更はありません。

以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載された事項の全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関するすべてのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 個別資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」へ、取得済資産にかかる信託不動産の個別概要をあわせてご参照下さい。

本投資法人は、可能な限りこれらリスクの発生の回避及びリスクが発生した場合の対応に努める方針ですが、回避及び対応が結果的に十分である保証はありません。

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

① 本投資口の性格に関するリスク

- イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- ロ. 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- ハ. 本投資口の市場性に関するリスク
- ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク
- ホ. 投資口の希薄化に関するリスク
- ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

- イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
- ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
- ニ. 資金調達に関するリスク
- ホ. 有利子負債比率に関するリスク
- ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- ト. 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク
- リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- ヌ. スターツグループに依存しているリスク
- ル. インサイダー取引規制に関するリスク
- ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

③ 不動産に関するリスク

- イ. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- ロ. 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
- ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- ニ. 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- ホ. 法令の制定・変更に関するリスク
- ヘ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- ト. 共有に関するリスク
- チ. 区分所有建物に関するリスク
- リ. 借地物件に関するリスク
- ヌ. 開発物件に関するリスク
- ル. 有害物質に関するリスク
- ヲ. 賃料収入に関するリスク
- ワ. 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- カ. 転貸借に関するリスク
- ヨ. テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- タ. マスターリースに関するリスク
- レ. 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- ソ. 不動産鑑定評価額に関するリスク
- ツ. テナント集中に関するリスク
- ネ. 投資対象を主として中小規模の居住用不動産としていることによるリスク
- ナ. フォワード・コミットメント等にかかるリスク
- ラ. 高齢者向け住宅施設に関するリスク

④ 信託受益権に関するリスク

- イ. 信託受益者として負うリスク
- ロ. 信託受益権の流動性リスク
- ハ. 信託受託者の破産等にかかるリスク
- ニ. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

⑤ 会計、税制に関するリスク

- イ. 減損会計の適用に関するリスク
- ロ. 導管性要件に関するリスク
- ハ. 利益が計上されているにもかかわらず資金不足により配当が十分できないリスク
- ニ. 支払配当要件が満たされなくなることにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク
- ホ. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク
- ヘ. 同族会社に該当するリスク
- ト. 借入れにかかる導管性要件に関するリスク
- チ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- リ. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- ヌ. 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥ その他

- イ. 取得予定資産を組み入れることができないリスク
- ロ. 過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク
- ハ. 専門家報告書等に関するリスク

(2) 各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。

① 本投資口の性格に関するリスク

イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるとの保証はありません。本投資法人は参照有価証券報告書「第一部ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散を命ぜられた場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

ロ. 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です(規約第7条)。従って、投資主が本投資口を換価する手段は、原則として第三者に対する売却(金融商品取引所に上場されている場合には金融商品取引所を通じた売却を含みます。)に限られます。但し、本投資法人が、投資主との合意により本投資口を有償で取得することは可能です。また、金融商品取引所における本投資口の流動性の程度によっては、本投資口を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

ハ. 本投資口の市場性に関するリスク

本投資口は、東京証券取引所に上場されていますが、本投資口を投資主の希望する時期及び条件で取引できることは保証されていません。従って、本投資法人の純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や本投資口の譲渡自体が不可能な場合があります。

さらに、本投資法人の資産総額の減少、本投資口の売買高の減少その他の東京証券取引所の有価証券上場規程に定める上場廃止基準に抵触する場合には、本投資口の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後は東京証券取引所における本投資口の売却は不可能となり、投資主は保有する本投資口を第三者に対して相対で譲渡する他に換価手段がないため、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク

本投資口の市場価格は、金融商品取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れない保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権(以下「投資対象不動産等」といいます。)を主な投資対象としていますが、投資対象不動産等の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受けやすいといえます。さらに、投資対象不動産等の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で投資対象不動産等を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

その他、本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、東京証券取引所の不動産投資信託証券に係る市場の将来的な規模並びに同市場における流動性の不確実性、法制や税制の変更等が本投資口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本投資口が金融商品取引所において一時的に大量に売却される場合、本投資口の市場価格が大幅に下落する可能性があります。

ホ. 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（預り敷金及び保証金の返還、借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てのために必要に応じて規約に定める200万口を上限として、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口の総口数に対する割合は当該既存の投資主が必要口数を新規に取得しない限り、希薄化します。また、本投資法人の営業期間中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配が行われるため、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に影響を受けることがあります。また、追加発行が市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあり、本投資口の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに投信法施行令及び投信法施行規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できるほか、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項及び第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

本投資法人は、破産法（平成16年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「破産法」といいます。）、民事再生法（平成11年法律第225号、その後の改正を含みます。以下「民事再生法」といいます。）及び投信法上の特別清算手続（投信法第164条）に服します。また、本投資法人は、投信法に基づいて投資法人としての登録を受けていますが、一定の事由が発生した場合に投信法に従ってその登録が取消される可能性があります（投信法第216条）。その場合には、本投資口の上場が廃止され、本投資法人は解散し、清算手続に入ります。上記のように本投資法人が清算される場合、投資主は、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に定められている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産等を主な投資対象としています。投資対象たる不動産及び不動産信託受益権の信託財産たる不動産（以下「投資対象不動産」といいます。）からの収入が減少し、又は投資対象不動産に関する費用が増大することにより、投資主への分配がなされず又は分配金額が減少することがあります。

a. 収入に関するリスク

本投資法人の収入は、最終的には投資対象不動産の賃料収入に主として依存しています。投資対象不動産にかかる賃料収入は、投資対象不動産の稼働率の低下、賃料水準の低下、テナントによる賃料の支払債務の不履行・遅延等により大きく減少し、キャッシュ・フローを減ずる要因となります。本書において開示されている過去の収支の状況や賃料総額は、当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、新築物件については稼働率、収益率を過去の収支状況等から合理的に予測することが不可能であり、近隣物件の稼働実績や近隣の賃料相場等を参考に決定された想定賃料を用いて予測せざるをえず、かかる近隣の稼働率・想定賃料に基づく収支予測は当該資産の今後の収支と必ずしも一致するものではありません。また、当該投資対象不動産に関して締結される賃貸借契約に基づく賃料が、一般的な賃料水準に比して適正な水準にあるとは限りません。

b. 費用に関するリスク

収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、投資対象不動産等の取得等にかかる費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となります。また、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、租税公課、保険料、水道光熱費、管理委託費用、修繕費用等があり、かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。

ニ. 資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ5,000億円（但し、合計して5,000億円を超えないものとします。）としています（規約第41条）。また、本投資法人が資金を調達しようとする場合、投資口の追加発行の方法によることもあります。

a. 調達条件に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。借入れ及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。また、投資口が追加発行された場合、投資口の発行時期及び発行価格はその時の市場環境に左右され、場合により、本投資法人の希望する時期及び条件でこれを発行することができないこともあり得ます。さらにこの場合、前記「① 本投資口の性格に関するリスク ホ. 投資口の希薄化に関するリスク」に記載のとおり、本投資口の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

b. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があります。このような制約が本投資

法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の譲渡を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

c. 弁済資金調達に関するリスク

本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により（投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。）、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入れ及び投資法人債にかかる債務の返済ができなくなる可能性があります。この場合、本投資法人の希望しない時期及び条件で運用資産を処分せざるを得ないこととなる場合があり、その結果、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 債務不履行に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債にかかる債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手續の申立てが行われる可能性があります。

e. 余裕資金の運用に関するリスク

本投資法人は、余裕資金を投資資金として運用する場合があります。このような場合には、想定した運用利益を上げることができず、又は元本欠損が生じる可能性があります。その結果、本投資法人の収益に悪影響をもたらす可能性があります。

f. 取得予定資産の取得等を目的とした借入れによる資金調達に関するリスク

本投資法人は、取得予定資産の取得等を目的として、本書による募集によって調達した資金のほか、借入れによる資金調達を予定しています。しかし、取得予定資産の取得が予定より遅延し、その遅延期間中に借入金利が著しく上昇する等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、資金の借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を取得した後においても、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金の期限前返済又は投資法人債の期限前償還を行う場合には、期限前返済コスト（ブレイクファンディングコスト等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定されることがあり、予測し得ない経済状況の変動によりコストが増大する可能性があります。

ホ. 有利子負債比率に関するリスク

低金利水準が続くと、一般的には投資法人の有利子負債比率（純資産に対する有利子負債の割合）が高くなり、レバレッジ効果が働いて投資法人の配当可能利益は増加します。しかしながら、金利が上昇すると支払利息が増加し、本投資法人の分配額が減少するおそれがあります。

ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、金融商品取引法及び投信法に基づき委託を受けた業務の執行について善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、投資法人に対し忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（金融商品取引法第42条、投信法第

118条、第209条)が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社又は資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。本資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うほか（金融商品取引法第42条）、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに自主的なルールとして「関連会社等との取引に関するルール」も定めています。しかし、本資産運用会社が、上記に反して、自己又は第三者の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行った場合には、投資主に損害が発生する可能性があります。なお、本資産運用会社が、将来において別の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人と当該投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。

金融商品取引法は、このような場合に備えて、金融商品取引業者等がその行う投資運用業に関して、その資産の運用を行う運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うことを原則として禁止する等の規定（金融商品取引法第42条の2第2号）を置いています。また、本資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、当該他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に他の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、平成16年12月20日付で、当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官から兼職の承認を得ています。また、本資産運用会社は、投資運用業の種別として投資一任契約に基づく投資運用業を追加する変更届出を行っており、本投資法人以外の不動産ファンドの資産運用業務を受託しています。

c. 解除に関するリスク

一定の場合には、資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者との契約が解約されることがあります。投信法上、資産の運用、資産の保管及び一般事務に関して第三者へ委託することが要求されているため（投信法第117条、第198条、第208条）、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな第三者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、それらの者に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者との契約を解除されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響を及ぼすことになり、また、場合によっては本投資口の上場が廃止される可能性もあります。そのような場合、投資主が損害を受ける可能性があります。

ト. 資産運用会社の兼業業務等によるリスク

本資産運用会社が行っている兼業業務のうち、金融商品取引法第35条第4項に基づき承認を受けて行っている不動産コンサルティング業務については、顧客からの受託業務が本投資法人の取得又は処分の対象とする不動産に関わるものである場合に、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、不動産コンサルティング業務における顧客の利益を優先する等の利益相反の問題が発生し、その結果、本投資法人の利益を害する可能性があります。また、

不動産コンサルティング業務における予期せぬ損失の発生により資産運用会社の経営状況が悪化することによって本投資法人の資産の運用に悪影響が生じ、その結果、本投資法人の利益を害する可能性があります。

本資産運用会社では、それらに対する防止策として、社内規程において、不動産コンサルティング業務の顧客との間で「コンサルティング業務の業務範囲に関する確認書」を取り交わし、顧客と本投資法人との間での物件売買及びそのための売買価格の査定業務等の利益相反が生じる可能性がある取引については業務の範囲に含まないことを事前に約したうえで不動産コンサルティング業務を受託すること、また、不動産コンサルティング業務にかかる損失の危険相当額及びその限度枠の設定・適用方法を定めてコンプライアンスオフィサーが定期的に検査を行い、コンプライアンス委員会への報告を行うこと等の措置を定めています。しかし、本資産運用会社がこれらの措置を適切にとらない場合には、上記のリスクが生じる可能性があります。

また、本資産運用会社は、投資運用業の種別として投資一任契約に基づく投資運用業を追加する変更届出を行っており、本投資法人以外の不動産ファンドの資産運用業務を受託しています。本資産運用会社の顧客である不動産ファンドと本投資法人が、特定の資産の賃貸借、取得又は処分に関して競合し、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず当該不動産ファンドの利益を優先し、あるいはかかる取扱いをしない場合においても同一の資産運用会社が運用する不動産ファンドにおいて取得機会が競合する結果、本投資法人の資産の賃貸借、取得又は処分に悪影響が生じ、本投資法人の利益を害する可能性があります。実際には、当該不動産ファンドが、東京都内において子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・促進を図る事業を投資対象とするものであるため、投資対象の地域及び用途に鑑みると、本投資法人との間で利益相反が生じる場合は限定的と考えていますが、本投資法人と当該不動産ファンド間における利益相反を防止するために、本投資法人の運用を行う投資部及び運用部と当該ファンドの運用を行うファンド運営事業部とを分け、投資部長とファンド運営事業部長の兼任を禁止する体制を執っています。また社内規程において、本資産運用会社が入手した物件情報については、原則として本投資法人に優先検討権がある旨を定めており、当該規程に基づき物件情報の適切な取扱いを確保しています。しかし、本資産運用会社がこれらの措置を適切にとらない場合には、上記のリスクが生じる可能性があります。また、かかるルールは変更される可能性があります。当該変更により、本投資法人にとって望ましいと考えられるポートフォリオの構築が実現しにくくなる可能性があります。結果として、本投資法人の収益性や資産の状況に悪影響を及ぼす可能性があります。

チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティマネジメント会社が信託受託者又は投資法人との間でマスターリース契約を締結し、プロパティマネジメント会社として賃借人の管理、建物の保守管理等を行います。不動産の管理全般の成否は、プロパティマネジメント会社の能力、経験及びノウハウに大きく依存しています。会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮して、プロパティマネジメント会社を選定していますが、その人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の投資対象不動産にかかるプロパティマネジメント会社が、他の顧客（他の不動産投資法人を含みます。）から当該顧客の不動産の管理及び運営業務を受託し、本投資法人の投資対象不動産にかかる管理受託業務と類似又は同種の業務を行う可能性があります。これらの場合、プロパティマネジメント会社は、本投資法人以外の者の利益を優先することにより、本投資法人の利益を害する可能性があります。

c. 解除に関するリスク

一定の場合には、プロパティマネジメント会社との契約が解約されることがあります。後任のプロパティマネジメント会社が選任されるまではプロパティマネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上

の能力と専門性を有する新たなプロパティマネジメント会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

プロパティマネジメント会社が、破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続等により業務遂行能力を喪失する可能性があるほか、本投資法人は、プロパティマネジメント会社に対する債権の回収に困難が生じるおそれがあり、さらに、プロパティマネジメント会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他プロパティマネジメント会社としての機能に支障を来す事由が発生した場合、投資対象不動産の稼働率が大きく低下し、本投資法人の収入が減少する可能性があります。

リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

本投資法人の運営は、本投資法人及び本資産運用会社の人材の能力、経験及びノウハウに大きく依存しており、これらの人材が失われた場合、本投資法人の運営に重大な悪影響をもたらす可能性があります。投信法上、投資法人を代表し、その業務執行を行う執行役員及び執行役員の業務を監督する監督役員は、善管注意義務及び忠実義務を負いますが、職務遂行上、本投資法人の執行役員又は監督役員が善管注意義務又は忠実義務に反する行為を行った場合は、結果として投資主が損害を受ける可能性があります。

ヌ. スターツグループに依存しているリスク

本資産運用会社は、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社とパイプラインサポート契約を、またスタートCAM株式会社と物件情報提供契約を締結し、以上の4社（以下「パイプラインサポート会社等」と総称します。）から、情報の提供、助言等を受けています。このため、本投資法人の運営は、パイプラインサポート会社等の能力、経験及びノウハウに大きく依存しています。

また、本投資法人は、現状、取得済資産の全物件について本資産運用会社の所定の社内手続を経たうえで、不動産のマスターリース業務・プロパティマネジメント業務をスタートアメニティー株式会社に委託しています。さらに、スタートアメニティー株式会社は、本資産運用会社の所定の社内手続を経たうえで、リーシング業務をスタートピタットハウス株式会社に再委託しています。このため、リーシング業務を含むプロパティマネジメント業務の成否は、スタートアメニティー株式会社及びスタートピタットハウス株式会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存しています。

従って、スタートグループとの協力関係が失われた場合、物件情報の提供、ウェアハウジング機能の提供、優先的な物件取得機会の提供、助言等を受けることが不可能又は著しく困難となり、かつ、スタートアメニティー株式会社及びスタートピタットハウス株式会社への業務委託を継続することが困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、パイプラインサポート会社等が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合や、スタートアメニティー株式会社又はスタートピタットハウス株式会社が、本書の日付現在有しているプロパティマネジメント業務又はリーシング業務にかかる能力、経験、ノウハウを維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、パイプラインサポート会社等の利益は本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、パイプラインサポート会社等は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、スタートアメニティー株式会社の利益並びにリーシング業務を行うスタートピタットハウス株式会社の利益も、前記「チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク b. 利益相反に関するリスク」に記載のとおり、本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。

ル. インサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の発行する投資口は、投資法人の発行する投資口へのインサイダー取引規制の導入等を定めた金融商品取引法等の一部を改正する法律（平成25年法律第45号）が、平成26年4月1日より施行されたことにより、上場株式等と同様に、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆるインサイダー取引規制）の対象となっています。当該改正においては、発行者である投資法人の役員だけでなく、資産運用会社及びその特定関係法人の役職員が会社関係者として上記規制の対象者に含まれることになるとともに、投資法人及び資産運用会社に関連する事実が重要事実として新たに規定されており、同様に新たに導入された情報提供行為・取引推奨行為の規制も併せて法令解釈・運用が定着していないことに伴い、本投資法人の円滑な資産運用に悪影響が生じる可能性があります。

本投資法人及び本資産運用会社は、社内規則として「内部者取引管理規程」を制定し、役職員等によるインサイダー取引の禁止・本投資法人の発行する投資口の取得及び譲渡の禁止等を定めています。しかし、こうしたインサイダー取引規制の遵守のための体制整備等にかかわらず、本投資法人及び本資産運用会社の役職員等がかかる規則に違反した場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

本投資法人の資産規模は比較的小さいため、各種費用が資産規模との関係で相対的に高くなり、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

③ 不動産に関するリスク

投資対象不動産の価格や流動性等の要因により本投資法人の運用資産である投資対象不動産等の価値が下落した場合、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

イ. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

a. 流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いいため、その売買の際には、不動産鑑定士による不動産鑑定評価、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、譲渡及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は譲渡を希望する時期に、希望する物件を取得又は譲渡することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等、権利関係の態様によっては、取得及び譲渡により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は譲渡ができない可能性があります。

b. 取得競争に関するリスク

今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べより活発化する可能性があります。その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性もあります。

その結果、本投資法人が利回りの向上や収益の安定化のために最適と考える資産のポートフォリオを構築できない可能性があります。

c. 投資対象不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続との関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が投資対象不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、将来取得する投資対象不動産については、上記軽減措置に関する手続のために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、投資対象不動産の購入実行時（代

金支払時)から上記軽減措置に関する手続き終了時(終了後直ちに移転本登記申請を行います。)までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針でいます。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

ロ. 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

ア. 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等(隠れたるものを含みます。また、工事における施工の不都合や施工報告書の施工データの転用・加筆等がなされているものを含みますが、これらに限りません。)が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。また、建物の施工を請負った建設会社又はその下請業者において、建物が適正に施工されていない場合があり得るほか、建築資材の強度・機能等の不具合や基準への不適合がないとの保証はありません。そこで、本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として定評のある専門業者から投資対象不動産について建物状況調査報告書等を取得することとしており、特に建物の耐震性能の評価に当たっては、建物地震リスク調査レポートを取得することによるPMLの数値の評価を行うこととし、本投資法人の投資対象として特段の問題がないことの確認を行ったうえで取得を決定しています。また、当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。さらに、状況に応じて、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。

しかし、建物状況調査報告書等の作成者である専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。

さらに、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵、不適正な設計・施工等の存在が判明する可能性があります。

なお、建物の構造計算書偽造等の事件が発覚した際に、取得済資産について、建物地震リスク調査レポートの取得によるPMLの数値の評価の実施という一般のプロセスに加え、構造計算に関する検証を目的とした第三者機関による追加的な調査を依頼しました。かかる追加的な調査の結果、取得済資産について、各建物の構造計算書又は構造計算概要書が適正に計算されていること(国土交通省大臣認定の一貫構造設計プログラム又は手計算による構造計算の適否等)を確認しており、さらに構造図が存在する物件については、構造計算書又は構造計算概要書との整合性を検証し、各建物において構造計算上の瑕疵が存在しないとの報告を受け、これを確認しています。

但し、事後的な検証には限界があるため、構造計算の過程にまったく問題がないと言い切ることはできません。また、取得済資産の中には、構造図等の図面が入手できなかったものがあり、かかる物件については、構造計算書と構造図等の図面が整合していることについて確認できていません。なお、平成25年5月1日以降取得した取得済資産については、構造計算に関する検証を目的とした第三者機関による追加的な調査は行っていません。

また、元所有者の表明及び保証がすべての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。これらの場合には、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修その他にかかる予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

イ. 権利関係等に関するリスク

不動産を巡る権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。ま

た、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。さらに、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

c. 瑕疵担保責任を負担するリスク

本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には、一定限度の瑕疵担保責任を負うこととなる場合があります。

d. 登記に公信力がないことに関するリスク

我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産にかかる権利を取得できないことや予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

e. 境界の確定に関するリスク

物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人がこれまでに取得した投資対象不動産にもそのような事例が存在し、今後取得する投資対象不動産についてもその可能性は小さくありません。また、隣接地所有者等から境界確定同意を取得していた場合も、当該同意が有効ではないことが事後的に判明することがあります。このような場合、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、訴訟費用、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風、ひょう、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、液状化、竜巻、暴風雨及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、地震保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 保険付保方針」をご参照下さい。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で

支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

ニ. 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

ア. 既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、原則として当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

イ. 行政法規・条例に関するリスク

不動産にかかる様々な行政法規や、各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務や、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追加的な負担が生じたりする可能性があります。

ウ. 都市計画に関するリスク

投資対象不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

ホ. 法令の制定・変更に関するリスク

環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染にかかる調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により投資対象不動産に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機状態にあると認められる又はその疑義がある者を売主として投資対象不動産等を取得した場合には、当該投資対象不動産等の売買が売主の債権者により取消（詐害行為取消。民法第424条）される可能性があります。また、本投資法人が投資対象不動産等を取得した後、売主について倒産等手続が開始した場合には、投資対象不動産等の売買が破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により否認される可能性が生じます（破産法第160条以下、民事再生法第127条以下、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

また、本投資法人が、ある売主から投資対象不動産等を取得した別の者（以下、本項において「買主」といいます。）からさらに投資対象不動産等を取得した場合において、本投資法人が、当該投資対象不動産等の取得時において、売主と買主との間の当該投資対象不動産等の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となりうる事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主と買主との間の当該投資対象不動産等の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

本投資法人は、管財人等により投資対象不動産等の売買が否認又は取消されるリスク等について、諸般の事情を慎重に検討し、実務的に可能な限り管財人等により投資対象不動産等の売買が否認又は取消されるリスク等を回避するよう努めますが、かかるリスクを完全に排除することは困難です。

さらに、取引の態様如何によっては、売主と本投資法人との間の投資対象不動産等の売買が、担保取引であると判断され、当該投資対象不動産等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は再生債務者若しくは更生会社である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正譲渡でないといふリスク）もあります。

ト．共有に関するリスク

運用資産である投資対象不動産等が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。なお、（C-58）プロシード篠崎タワーの土地について、本投資法人は信託受益権を通して転定期借地権及び定期借地権の準共有持分を取得しており、また、（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの土地について、本投資法人が信託受益権を通して取得した権利は転定期借地権の準共有持分ですが、民法上、準共有の規定は共有権に関する民法の規定を準用するとされており（民法第264条）、転定期借地権及び定期借地権の保存・利用・処分等について、投資対象不動産等が共有されている場合に準じた問題が生じる可能性があります。

a．持分の過半数を有していない場合のリスク

共有物の管理は、共有者間で別段の定めをした場合を除き、共有者の持分の過半数で行うものとされているため（民法第252条）、持分の過半数を有していない場合には、当該投資対象不動産の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、共有者はその持分の割合に応じて共有物の全体を利用することができるため（民法第249条）、他の共有者によるこれらの権利行使によって、本投資法人の当該投資対象不動産の保有又は利用が妨げられるおそれがあります。

b．分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができません（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

c．抵当権に関するリスク

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていない場合でも、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有

物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶこととなります。

d. 優先的購入権に関するリスク

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をした場合には、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に取得できる機会を与えるようにする義務を負います。

e. 共有者の信用に関するリスク

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる可能性や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性があります。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人でない共有者の口座に払い込むよう取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差押えられるということ等もあり得ますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

f. 減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、共有不動産については、単独所有の場合と比べて前述のような制限やリスクがあるため、前述の流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

チ. 区分所有建物に関するリスク

投資対象不動産が区分所有建物である場合には、以下のリスクがあります。

a. 管理・処分に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第1項）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

区分所有建物の専有部分の処分は自由に行うことができますが、区分所有者間で優先的購入権の合意をすることがあることは、共有物件の場合と同様です。

b. 敷地に関するリスク

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれにかかる敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれにかかる敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。また、敷地利用権が使用貸借及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

c. 減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、このような区分所有建物と敷地の関係を反映して、区分所有建物の場合には、前述の不動産にかかる流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

リ. 借地物件に関するリスク

投資対象不動産が借地物件である場合には、以下のリスクがあります。

a. 借地権消滅のリスク

借地権（転借地権を含みます。以下本「リ. 借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取壊したうえで、土地を返還しなければなりません。このような、建物買取請求権が行使できない場合には、取壊し費用が発生し、配当が減少する可能性があります。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、借地権設定者による買取価格が本投資法人の希望する価格以上となる保証はありません。なお、（C-41）プロシード西新井の土地に対して本投資法人が信託受益権を通して取得した権利は定期借地権です。従って、当該物件の借地権は、期限（平成66年11月30日）の到来により消滅します。また、同借地権の設定契約上、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の規定に従い借地人が土地の所有権を取得する等の場合を除き、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。また、（C-58）プロシード篠崎タワーの土地に対して本投資法人が信託受益権を通して取得した権利は転定期借地権及び定期借地権の準共有持分です。従って、当該物件の借地権は、期限（平成88年3月31日）の到来により消滅します。また、同転借地権及び借地権の設定契約上、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の規定に従い土地所有者、土地賃借人及び土地転借人との間の協議により別途の合意が形成される場合を除き、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。また、（C-65）プロシードTX流山セントラルパークの土地に対して本投資法人が信託受益権を通して取得した権利は転定期借地権の準共有持分です。従って、当該物件の借地権は、期限（平成78年3月31日）の到来により消滅します。また、同転借地権の設定契約上、転借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の

規定に従い土地所有者、土地賃借人及び土地転借人との協議により別途の合意が形成される場合を除き、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。さらに、(C-65) プロシードTX流山セントラルパークについては、当該物件の開発段階において流山市、学校法人暁星国際学園及びスターツコーポレーション株式会社との間で平成25年1月9日付「流山セントラルパーク駅前市有地活用事業」事業契約書が締結されています。同事業契約上、スターツコーポレーション株式会社は、当該物件の運用及び維持管理にかかる義務を負担しており、また、学校法人暁星国際学園は、(C-65) プロシードTX流山セントラルパークと同敷地内における幼稚園の運営並びに隣接地における小学校の建設及び運営その他の義務を負担していますが、かかる学校法人暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社の義務の不履行によって流山市は当該物件に係る土地所有者である流山市と土地賃借人である学校法人暁星国際学園との間の借地契約を解除することができるかとされています。従って、当該物件には、かかる義務の不履行によって学校法人暁星国際学園の借地権が消滅し、その結果、本投資法人が取得した信託受益権の信託財産を構成する転借地権が消滅するリスクが存在し、この場合、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。

b. 借地権を第三者に対抗できないリスク

本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないとき（借地上の登記済みの建物を所有している場合において、当該建物が滅失した場合を含みません。）は、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。なお、(C-41) プロシード西新井については、建物について所有権保存登記がなされており、借地権の対抗力を有していますが（借地借家法第10条第1項）、借地権については登記がなされていないため、建物の滅失等が生じた場合には、借地権の対抗力を失う可能性があります（借地借家法第10条第2項）。(C-58) プロシード篠崎タワー及び(C-65) プロシードTX流山セントラルパークについては、転借地権及び借地権について登記による第三者対抗要件を具備しています。

c. 借地権の譲渡に関するリスク

借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地にかかる借地権も一緒に譲渡することとなるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払があらかじめ約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります（法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているわけではありません。）。

d. 借地権設定者の信用に関するリスク

借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権については担保設定や保証はなされないのが通例です。

e. 借地の地代等の変動に関するリスク

契約の更新の際又は地代等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にし、地代が所有者との協議に基づき改定されることがありますので、借地契約締結時の地代がその後も維持される保証はありません。

また、地代・差入保証金等について、公租公課の額や消費者物価指数等の変動に応じて、一定の計算式により地代・差入保証金等の変更が行われる旨の規定がおかれることがあります。かかる地代・差入保証金等の変更により地代・差入保証金等が増額された場合、本投資法人の収益の減少をもたらす可能性があります。(C-41) プロシード西新井、

(C-58) プロシード篠崎タワー及び (C-65) プロシードTX流山セントラルパークがこれに該当します。

f. 減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、上記の不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

ヌ. 開発物件に関するリスク

本投資法人が、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結した場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、固有のリスクが加わります。即ち、(i)開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見された場合、(ii)工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が生じた場合、(iii)開発コストが当初の計画を大きく上回るようになった場合、(iv)天変地異が生じた場合、(v)予期せぬ行政上の許可手続が必要となった場合、(vi)開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合には、開発の遅延、変更若しくは中止又は売買契約に定められたとおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ル. 有害物質に関するリスク

a. 土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物や放射性物質等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これにかかる予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者・管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事より調査・報告を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第4条第2項)、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康にかかる被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事よりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第7条第1項)。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

b. 建物に関するリスク

本投資法人が建物又は建物を信託する信託の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性やポリ塩化ビフェニル(PCB)が保管されている可能性があり、かかる有害物質が使用又は保管されている場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれにかかる予想外の費用や時間が必要となります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

フ．賃料収入に関するリスク

a．不動産の稼働リスク

一般に、不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を解約することが可能であるため（定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。以上のような事由により稼働率が低下した場合、不動産にかかる賃料収入が低下することとなります。なお、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

b．賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合その他の事情により、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。また、賃料不払いに伴い明渡訴訟等に発展した場合には訴訟費用や立退費用等の費用負担が発生する可能性があります。敷金若しくは保証金を受領していない場合、又は延滞賃料その他の費用にかかる賃借人の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃借人の義務違反を理由とする不払いのリスクもあります。

c．賃料改定にかかるリスク

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にし、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、取得済資産及び取得予定資産について、本書の日付現在の賃料が今後も維持される保証はありません。賃料改定により賃料が減額された場合、賃料収入が減少することとなります。

d．賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

建物の賃借人は、定期建物賃貸借契約において賃料減額請求権を排除する旨の特約がある場合を除き、借地借家法第32条に基づいて賃料減額請求をすることができ、その結果裁判上又は事実上賃料収入の減少をもたらす可能性があります。

e．定期賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、テナントに対する残存期間全体についての賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において契約期間中は賃料改定を行わない約束がなされた場合、その後一般的な賃料水準が上昇してもそれに応じた賃料の改定は困難となる可能性があります。

f．敷金返還債務に関するリスク

賃貸人が敷金の一部については返還債務を負わないいわゆる敷引特約がある賃貸借契約については、当該敷引特約の全部又は一部の有効性が否定され、本投資法人が承継した敷金額より多額の敷金返還債務を負う可能性があります。

ワ. 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

a. 所有者責任に関するリスク

投資対象不動産を原因として、第三者の生命、身体又は財産等を侵害した場合に、損害賠償義務が発生し、本投資法人が予期せぬ損害を被る可能性があります。特に、土地の工作物の所有者は、民法上無過失責任を負うこととされています。投資対象不動産には本投資法人が適切と考える保険を付保しています。今後取得する投資対象不動産に関しても、原則として適切な保険を付保する予定ですが、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約でカバーされない事故が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 修繕費用に関するリスク

投資対象不動産につき滅失、毀損又は劣化等が生じ、修繕が必要となる場合には、かかる修繕に関連して多額の費用を要する可能性があります。また、かかる修繕が困難又は不可能な場合には、投資対象不動産からの収入が減少し、又は投資対象不動産の価格が下落する可能性があります。

c. 管理費用に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理にかかる費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

カ. 転賃借に関するリスク

a. 転借人に関するリスク

賃借人に、投資対象不動産の全部又は一部を転貸させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転貸人の地位を承継し、転貸人のテナントに対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

ヨ. テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、プロパティマネジメント会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

タ. マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、プロパティマネジメント会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者との間で契約事務の簡素化等を目的としてマスターリース契約を締結したうえでテナントに対して転貸しており、今後も同様の形態を用いる予定です。

この場合、マスターリース会社であるプロパティマネジメント会社の財務状態の悪化により、テナントからマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、マスターリース会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、それまでのマスターリース会社（以下「旧マスターリース会社」といいます。）とテナントの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をテナントに対して負担しなければならない可能性があります。

また、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、テナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターリース会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターリース会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

レ. 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、首都圏を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市の不動産に投資する予定です。特に、ポートフォリオ全体の70%以上を首都圏主要都市の不動産に投資することを基本方針としています。従って、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、世帯構造の変化、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

また、テナント獲得に際し不動産賃貸市場における競争が激化し、結果として、空室率の上昇や賃料水準の低下により賃料収入が減少し、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

ロ. 不動産鑑定評価額に関するリスク

不動産鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について不動産鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって不動産鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる不動産鑑定等の結果は、現在及び将来において当該不動産鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

ツ. テナント集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在しない投資対象不動産においては、本投資法人の当該投資対象不動産からの収益等は、当該テナントの支払能力、当該投資対象不動産からの転出・退去その他の事情により大きく左右されます。また、賃貸面積の大きなテナントが退去したときに、大きな空室が生じ、他のテナントを探しその空室を回復させるのに時間を要することがあり、その期間が長期になればなるほど、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、本投資法人の運用資産における特定の少数のテナントの賃借比率が増大したときは、当該テナントの財務状況や営業状況が悪化した場合、本投資法人の収益も悪影響を受ける可能性があります。

ネ. 投資対象を主として中小規模の居住用不動産としていることによるリスク

本投資法人は、中小規模の賃貸住宅に積極的に投資することを考えていますが、これらの中小規模の賃貸住宅は大規模の居住用不動産と比較して、取得に要する調査費用及び取得後の管理費用が不動産価格に比して割高となり、本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があります。

ナ. フォワード・コミットメント等にかかるリスク

本投資法人は、投資対象不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うとしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。一般的に不動産等にかかる売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は契約後速やかに決済される売買契約についても同様ですが、フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。従って、フォワード・コミットメント等を行った後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担し、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

ラ. 高齢者向け住宅施設に関するリスク

本投資法人が投資する高齢者向け住宅施設は、テナントがオペレーターとして介護サービス等の一定のサービスを提供しますが、かかるサービスの提供においては、固有のノウハウ等が必要となるため、高齢者向け住宅施設の運用においては、プロパティマネジメント会社のみならず、オペレーターの業務遂行能力にも強く依拠することとなります。従って、オペレーターの変更に関して、前記「② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク」に記載のリスクと同様のリスクが存在することとなります。また、かかる固有のノウハウを有するオペレーターやプロパティマネジメント会社の代替性は限定的であるため、そのリスクの程度は、他の類型よりも大きくなる可能性があります。

また、高齢者向け住宅施設においては、入居対象者が高齢者であることから、入居契約締結時における入居者の意思能力等に関するリスクについても、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

加えて、高齢者向け住宅施設においては、入居契約並びに敷金及び保証金に相当する入居一時金の法的性質が必ずしも明らかではないことから、本投資法人が高齢者向け住宅施設を取得する際に、入居契約及び（これに随伴して）入居一時金の返還債務を本投資法人が承継したものとみなされるリスクもあります。

その他、高齢者向け住宅施設においては、間取り、付帯設備、立地、建築基準法による用途制限等の点で、他の一般的な賃貸住宅とは異なる構造や設備を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に、他の用途への建物への転用に費用がかかったり、一般的な賃貸住宅への転用ができない可能性があり、また、売却をしようとした際に、建物の用途が限定されているために購入先が限られ処分ができなかったり、想定した価格で処分することができない等の可能性があり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。また、高齢者向け住宅施設において提供されるサービスのうち介護サービスの事業性は、社会保障制度、特にその中でも介護保険制度の動向の影響を受けることとなりますが、介護付き高齢者向け住宅施設の場合、テナントである介護事業者が介護サービスを自ら提供するため、介護保険制度の変更による影響が介護事業者の売上水準に及ぶ可能性があり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 信託受益権に関するリスク

以下、平成19年9月30日施行の信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。）を「新信託法」といい、新信託法施行と同時に廃止された信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）を「旧信託法」といいます。信託契約に別段の定めがない限り、平成19年9月30日より前に効力を生じた信託契約については、信託財産についての対抗要件に関する事項を除き、旧信託法が適用されます（信託法の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律（平成18年法律第109号）第2条）。

イ. 信託受益者として負うリスク

信託受益者とは、信託行為に基づいて受託者が受益者に対し負う債務であって信託財産に属する財産の引渡しその他の信託財産にかかる給付をすべきものにかかる債権及びこれを確保するために受託者その他のものに対し一定の行為を求めることができる権利を有する者をいいます（新信託法第2条第6項、同条第7項）。

旧信託法の下では、信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税等の費用、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっていました（旧信託法第36条第2項、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

新信託法の下では、旧信託法第36条第2項が廃止され、原則として受益者が上記のような責任を負うことはなくなりましたが、受益者と信託受託者の間で信託費用等に関し別途の合意をした場合には、当該合意に従い、受益者が信託費用等を負担することがあります（新信託法第48条第5項、第54条第4項）。

また、新信託法第165条第1項に基づき、受益者の意図せざる事情により信託関係が終了する場合があります。その結果、不動産を直接保有することとなり、想定せざる費用負担や譲渡制限等により、本投資法人の収益に悪影響を与える可能性があります。

ロ. 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等と比較して相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

ハ. 信託受託者の破産等にかかるリスク

新信託法上、信託受託者が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合であっても、信託財産は、信託受託者の破産財団又は再生会社債務者財産若しくは更生会社の財産に帰属することはありません（新信託法第25条）。また、新信託法第23条によれば、信託財産に帰属すべき信託財産責任負担債務として新信託法第21条第1項各号に定める債務にかかる債権に基づく場合を除き、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権について、本投資法人は信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

旧信託法においては、信託受託者が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財

産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。

ニ. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、新信託法上、受託者が信託財産のためにした行為がその権限に属しない場合、当該行為の相手方が、当該行為の当時、当該行為が受託者の権限に属しないことを知っていた等の一定の要件に該当するときは、当該行為の取消権が受益者に認められています（新信託法第27条）。また、旧信託法も、信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（旧信託法第31条）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果、本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

⑤ 会計、税制に関するリスク

イ. 減損会計の適用に関するリスク

平成17年度から適用されている「固定資産の減損に係る会計基準」（「固定資産の減損に係る会計基準の設定に関する意見書」（企業会計審議会 平成14年8月9日）及び「固定資産の減損に係る会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第6号 平成15年10月31日））は、収益性の低下により投資額を回収する見込みが立たなくなった固定資産等の帳簿価額を、一定の条件の下で回収可能性を反映させるように減額する会計処理です。当該基準の適用に伴い、地価の動向と収益状況によっては、本投資法人の業績に影響を与える可能性があります。なお、減損損失は、税務上の損失として認められないことから、本投資法人の税負担が増大し、結果として投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ロ. 導管性要件に関するリスク

租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。本投資法人は、かかる導管性要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理との不一致（以下「税会不一致」といいます。）に基づく法人税額等の発生（交際費、寄附金、法人税等を除く税会不一致については、一時差異等調整引当額の分配により法人税額等の発生を抑えることができるようになっていきます。）、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。

ハ. 利益が計上されているにもかかわらず、資金不足により配当が十分できないリスク

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、導管性要件のうち、会計上の配当可能利益の額（税引前当期純利益に一定の調整を加えた後の額）の90%

超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人同様の法人税等の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ニ. 支払配当要件が満たされなくなることにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、特定の事業年度に支払配当要件を満たさないこととなる場合、当該年度にかかる多額の租税債務が生じる可能性があります。当該租税債務の会計上の認識時期によっては、次年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ホ. 税務調査等による更正処分のため、導管性要件が事後的に満たされなくなるリスク

本投資法人に対して税務調査が行われ、導管性要件に関する取扱いに関して、税務当局との見解の相違により更正処分を受け、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。このような場合には、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ヘ. 同族会社に該当するリスク

導管性要件のうち、事業年度終了時に同族会社のうち一定のものに該当していないこと（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループによって保有されていないこと）とする要件については、本投資口が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなることにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ト. 借入れにかかる導管性要件に関するリスク

導管性要件のうち、借入れを行う場合には機関投資家のみから行うこととする要件については、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、要件を満たせないこととなります。この場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

チ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が50人以上の者に所有されていること、又は機関投資家のみによって所有されていることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に所有される（機関投資家のみ所有される場合を除きます。）こととなる場合もありえ、そのため、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

リ. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条第6項）としています。本投資法人は、上記内容の規約の定め及びその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」）をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことがで

きない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

ヌ. 一般的な税制の変更に関するリスク

不動産、信託受益権その他本投資法人の資産に関する税制若しくは本投資法人に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、公租公課の負担が増大し、その結果本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、投資口にかかる利益の配当、出資の払戻し（資本の払戻し）、譲渡等に関する税制又はかかる税制に関する解釈・運用・取扱いが変更された場合、本投資口の所有又は売却による投資主の手取金の額が減少したり、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥ その他

イ. 取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、本投資口の払込期日後遅滞なく、取得予定資産を取得する予定です。これに関し、本投資法人は、取得予定資産のそれぞれの現所有者との間で、停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

しかし、本書の日付以後、経済環境が著しく変わり、停止条件付信託受益権売買契約に規定された一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。

また、本投資法人が取得予定資産を予定どおり取得できない場合には、本資産運用会社が想定する資産運用報酬を得られず、結果的に本資産運用会社の収益が悪化して本資産運用会社の破産、登録取消し等の事態を招き本投資法人の資産運用に重大な支障を生じる可能性があります。

ロ. 過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資対象 (2) 個別資産の概要 ② 取得予定資産」に記載の過去の収支状況は、信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づいて作成されたとの保証もありません。従って、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

ハ. 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について不動産鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって不動産鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる不動産鑑定等の結果は、現在及び将来において当該不動産鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

建物状況調査報告書についても、建物の評価に関する専門家が調査した結果を記載したものにすぎず、不動産に欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

さらに、第三者機関による建築基準法上の構造計算に関する検証結果を記載した報告書についても、個々の専門家が既存の構造計算書又は構造計算概要書等に基づいて再計算した結果についての意見を示したものとどまり、当該建物について欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

また、不動産に関して算出されるPMLの数値も個々の専門家の分析に基づく予想値にすぎません。PMLの数値は、損害の予想復旧費用の再調達価格に対する比率で示されますが、将来、地震が発生した場合、予想以上の多額の復旧費用が必要となる可能性があります。

(3) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のような投資リスクがあることを認識しており、そのうえでこのようなリスクに最大限対応できるよう、以下の実効性あるリスク管理体制を整備しています。

イ. 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人は、本書の日付現在、執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を本資産運用会社からの報告事項とすることにより、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

ロ. 内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員が、本資産運用会社とその資産の運用の委託を受けている上場投資法人（本投資法人を含む。）の投資口及び投資法人債の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引及びインサイダー類似取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

本投資法人の資産運用に関し、リスクの回避及び最小化を図るべく以下の実効性あるリスク管理体制を敷いています。

イ. 運用資産運用管理規程等の整備

a. 本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえたうえで、運用ガイドラインにおいて投資不動産の投資方針等を定め、運用資産運用管理規程に定める意思決定プロセスを遵守することにより、リスクの管理に努めています。

b. 本資産運用会社は、「関連会社等との取引に関するルール」において本投資法人と利害関係人と取引を行う場合の方法及び体制並びに取引の内容の開示について定め、これを遵守することにより、利害関係人との取引にかかるリスクの管理に努めています。「関連会社等との取引に関するルール」の概要については参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」をご参照下さい。

ロ. 意思決定プロセスの明確化及びコンプライアンス委員会

本投資法人の資産の運用に係る下記の事項について、投資委員会において審議が行われる前に、法令遵守の観点から、コンプライアンス委員会の判断を経るものとしています。なお、コンプライアンス委員会での審議方法については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ハ. 委員会 b. コンプライアンス委員会 iv. 審議方法」をご参照下さい。

a. 関連会社等との取引

- i. 関連会社等からの特定資産の取得
- ii. 関連会社等への特定資産の譲渡
- iii. 関連会社等へのマスターリース業務の委託
- iv. 関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
- v. 上記プロパティマネジメント業務の委託のうち、リーシング業務の関連会社等への再委託の承認
- vi. 関連会社等への大規模修繕工事の発注
- vii. 関連会社等による投資法人債の引受け
- viii. 関連会社等による投資口の引受け及び募集

- ix. 関連会社等への信託業務の委託
- x. 上記iii.乃至vi.以外の資産運用関連付随業務の委託
- xi. その他上記各項目に類する取引

b. 関連会社等以外との取引

- i. マスターリース業務の委託
- ii. プロパティマネジメント業務の委託
- iii. プロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の再委託
- iv. 大規模修繕工事の発注
- v. 上記i.乃至iv.以外の資産運用関連付随業務の委託
- vi. その他上記各項目に類する取引

c. 上記以外にコンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

ハ. コンプライアンスオフィサーによるコンプライアンス及び内部者取引管理規程

コンプライアンスオフィサーによる法令遵守状況の監査実施権限については参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。また、本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー取引及びインサイダー類似取引の防止に努めています。

ニ. 利害関係人との取引規制

参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限 ① 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

(4) 重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事象（以下「重要事象等」といいます。）は存在しないと判断しています。なお、一般的には、投資法人においては、以下のような事象が重要事象等に該当します。

- ① 借入金の返済資金又は投資法人債償還のための資金調達ができない場合
- ② 投資法人の登録が取り消されるような事象が発生し、その解消ができない場合
- ③ 資産運用会社の金融商品取引業者としての登録が取り消されるような事象が発生し、その解消ができず、代替りの資産運用会社が容易には見つからない場合
- ④ 訴訟の提起を受け投資法人の存立を脅かすような巨額の損害賠償支払いの責務が発生した場合
- ⑤ 資産運用会社あるいは資産運用会社のスポンサー会社が破産手続の開始等の倒産手続に入り、その影響を受け投資法人の存立が危うくなる場合
- ⑥ その他の重要事象等

4 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

利害関係人との取引制限に関し、法令に基づく制限については参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限」をご参照下さい。

(2) 本投資法人の自主ルール

参照有価証券報告書の「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」に関し、同書の日付以降に発生した変更事項は、以下のとおりです。

① 関連会社等との取引状況等

イ. 不動産信託受益権の取得

参照有価証券報告書の提出後、本投資法人は、平成28年5月6日付けで以下の特定資産を取得しました。

物件番号	物件名	所在地	取得先	取得価格 (千円) (注)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	スターツデベロップメント株式会社	750,000

(注) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画法税、消費税及び地方消費税等を含んでいません。

また、本投資法人は、本資産運用会社の関連会社等であるスターツデベロップメント株式会社から、15個の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、取得する不動産信託受益権が表象するいずれの物件についても、受託者をして、本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメンティーズ株式会社にマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務を委託させる予定です。

取得予定年月	売主(現所有者)	物件番号	信託不動産の名称
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-69	プロシード日本橋本町
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-70	プロシード西新宿
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-71	プロシード鶯の木
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-72	プロシード南行徳2
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-73	プロシードCO-Z東館
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-74	プロシードCO-Z西館
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-75	プロシード新横浜
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-26	プロシード弁天町
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-27	プロシード長居公園通
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-28	プロシード西長堀
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-29	プロシード京橋
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-30	プロシード兵庫駅前通
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-31	プロシード瑞穂
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-32	プロシード大須
平成28年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-33	プロシード仙台小鶴新田

ロ. 取得予定資産の取得、スターツアメニティー株式会社へのマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務の委託、スターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託、スターツ信託株式会社への信託業務の委託の検討過程

a. 平成28年10月27日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

- ・上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の15個の不動産信託受益権の取得及び上記ロ. 記載のスターツアメニティー株式会社へのマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務の委託（スターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託を含みます。以下同じです。）に関して、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準及びプロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針との適合性を確認しました。
- ・上記イ. 記載の15個の不動産信託受益権の売主であるスターツデベロップメント株式会社は、関連会社等であることを確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社中央不動鑑定所及び森井総合鑑定株式会社の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額以下で取得することを確認しました。
- ・本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社は、本投資法人が取得する各不動産信託受益権にかかる信託不動産のマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務を受託すること及び当該プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を本資産運用会社の関連会社等であるスターツピタットハウス株式会社へ再委託することに関して、関連会社等であるスターツアメニティー株式会社及びスターツピタットハウス株式会社を不当に優先していないこと並びに本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。
- ・本資産運用会社の関連会社等であるスターツ信託株式会社に、本投資法人が取得する各不動産信託受益権にかかる信託不動産のうちの一部の信託業務を委託することに関して、関連会社等であるスターツ信託株式会社を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。

b. 平成28年11月1日に開催された投資委員会における審議

上記 a. のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、投資委員会は、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針との適合性、信託銀行・信託会社の選定方法との適合性、並びに関連会社等との取引について本資産運用会社社内規程の遵守条件を確認し、上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の15個の不動産信託受益権のスターツデベロップメント株式会社からの取得、スターツアメニティー株式会社へのマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務の委託、及びスターツ信託株式会社への信託業務のうちの一部の委託をすることについて、全会一致で承認しました。

c. 平成28年11月4日に開催された本資産運用会社取締役会における審議

上記 b. の投資委員会の審議結果を受けて、本資産運用会社取締役会は、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準の適合性及び本資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の15個の不動産信託受益権のスターツデベロップメント株式会社からの取得、スターツアメニティー株式会社へのマスターリース業務及びプロパティマネジメント業務の委託、及びスターツ信託株式会社への信託業務のうちの一部の委託をすることについて、全会一致で承認しました。

d. 平成28年11月4日開催の本投資法人役員会への報告

上記 c. の本資産運用会社取締役会の承認の決議を受けて、本投資法人の執行役員は、決議結果を本投資法人の役員会に報告しました。

e. 平成28年11月4日に開催された本投資法人役員会における承認

上記 d. の本資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人役員会は、上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の15個の不動産信託受益権のスターツデベロップメント株式会社からの取得、スターツアメニティー株式会社へのマスターリース業務及びプロパティ

イマネジメント業務の委託及びスターツ信託株式会社への信託業務のうちの一部の委託をすることについて、全会一致で承認しました。

5 資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「3 投資リスク (3) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

6 本投資法人の税務

本投資法人の税務については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い ③ 本投資法人の税務」をご参照下さい。

7 会社の沿革

以下は参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (1) 名称、資本金の額及び事業の内容 ④ 会社の沿革」に記載された全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加はありません。

年月日	事項
平成13年10月31日	スターツアセットマネジメント投信株式会社（現 スターツアセットマネジメント株式会社）設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者として宅地建物取引業法第3条に基づく免許取得（東京都知事(3)第80325号 本書の日付現在）
平成16年11月11日	宅地建物取引業法第50条の2に基づく取引一任代理等の認可取得（国土交通大臣認可第25号）
平成16年12月20日	証券取引法等改正法による改正前の投信法第6条に基づく投資法人資産運用業の認可取得（内閣総理大臣第36号）
平成17年1月21日	社団法人投資信託協会（現一般社団法人投資信託協会）に入会
平成19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）
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出
平成22年9月30日	不動産コンサルティング業務の兼業承認取得
平成22年10月1日	スターツアセットマネジメント株式会社に商号変更

8 その他（資産運用会社における役員の異動）

本資産運用会社において、以下のとおり役員の異動がありました。

①退任監査役（平成28年10月1日付）

監査役（非常勤） 浜口 英樹

②本資産運用会社の役員の状況

上記異動後の、本書の日付現在の本資産運用会社の役員の状況は以下のとおりです。

役職名	氏名
代表取締役	平出 和也
取締役	時武 洋平
取締役（非常勤）	高内 啓次
監査役	加藤 保治
監査役（非常勤）	村松 久行

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スタートプロシード投資法人 本店
(東京都中央区日本橋三丁目1番8号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口は振替投資口であるため、投資主は、本投資法人又は投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社に対して投資口の名義書換を直接請求することはできません。また、本投資口については、投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（振替法第226条第1項、第227条第1項）。本投資口に係る投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。）により行われます（振替法第228条、第152条第1項）。投資主は、保管振替機構又は口座管理機関に対して振替（譲渡人の口座における保有欄の口数を減少させ、譲受人の口座における保有欄の口数を増加させることをいいます。以下同じです。）の申請を行い、本投資口の振替が行われることにより、本投資口の譲渡を行うこととなります（振替法第228条、第140条）。なお、本投資口の譲渡は、本投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。

投資主名簿に係る取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料は以下のとおりです。

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 本店
取次所	なし
代理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 本書に基づく本投資口の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、金融商品取引法に基づいて目論見書（新投資口発行及び投資口売出届出目論見書）が作成されます。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載することがあり、また、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙又は表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に記載することがあります。
5. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）に記載される取得予定資産及び取得済資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあるとともに、それらの写真及び所在分布等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に掲載することがあります。
6. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1)金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。
 - (2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

 - ・ 先物取引
 - ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

※2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

7. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。）が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。）について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.sp-inv.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。」
8. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙、表紙裏以降、裏表紙裏及び裏表紙に、以下の内容を記載します。

じっくり、
揺るがず、
末長く



新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成28年11月
スタートプロシード投資法人 証券コード：8979



本届出目論見書により行うスタートプロシード投資法人投資口12,939,700,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口1,339,304,600円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。)第5条に基づき有価証券届出書を平成28年11月4日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

今後、発行価格等(発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金をいい、以下「発行価格等」といいます。)が決定された場合には、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項(発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額をいい、以下「発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項」といいます。)について、目論見書の訂正事項分の交付に代えて、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト([URL] <http://www.sp-inv.co.jp/>) (以下「新聞等」といいます。)において公表します。なお、発行価格等が決定される前に有価証券届出書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

じっくり、揺るがず、末長く

本投資法人の名称の一部である「プロシード(proceed)」は、「前進する」という意味で、本投資法人が、スタートグループの有する賃貸住宅開発・運営におけるノウハウの活用等によって投資を積極的に展開することで、運用資産の着実な成長を目指すという姿勢を表しています。

(注) スタートグループとは、スタートコーポレーション株式会社とその子会社69社及び関連会社3社(平成28年8月31日現在)で構成される企業集団をいいます(スタートグループの詳細については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (3)今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 -イ、スタートグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。以下同じです。

本投資法人の特徴

1. 「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人が最も需要が安定していると考えている**平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主体として投資**することで、中長期的に安定した運用を行うことができると本投資法人は考えています。

2. スタートグループとの協力関係



スタートコーポレーション株式会社

企画・開発 スタートデベロップメント株式会社

入居者募集 スタートビタットハウス株式会社

土地活用提案・施工 スタートCAM株式会社

物件管理 スタートアメニティー株式会社

3. 安定的な分配金水準



募集又は売出しの公表後における空売りについて

(1) 金融商品取引法施行令(昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。)第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令(平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。)第15条の5に定める期間(有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間)において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り(※1)又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うことはできません。

(2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り(※1)に係る有価証券の借入れ(※2)の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

- ・先物取引
- ・国債証券、地方債証券、社債券(新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。)等の空売り
- ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り

※2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの(売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

金融商品の販売等に関する法律に係る重要事項

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。



本募集の意義及びオファリングハイライト

- 本募集により、本投資法人の資産規模^(注)は578億円から819億円へと、約1.4倍に成長する見込みです。
- 平成26年11月に行われた公募増資に続く継続的な成長を回り、運用資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を目指します。
- 本投資法人は、従来から最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象とした投資運用を継続して行うことを目指します。

(注)「資産規模」とは、取得(予定)価格の合計をいいます。以下同じです。

本募集の意義

1	資産規模の拡大による ポートフォリオの質・ 安定性の向上	<ul style="list-style-type: none"> ・平均築年数短縮化による質の改善 ・総戸数増加に伴う安定性の向上 ・含み益拡大及びポートフォリオ分散の進展
2	スターツグループとの 協力関係による 外部成長・内部成長 戦略の推進	<ul style="list-style-type: none"> ・スポンサーの開発物件、既存顧客、一般流通とスターツグループならではの多様なルートを通じた物件取得の実現 ・17期連続でポートフォリオ全体で95%以上の高稼働率を維持
3	財務基盤の更なる強化	<ul style="list-style-type: none"> ・保守的なLTVコントロール ・平均借入残存期間の長期化 ・借入コストの低減

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (2) 本募集の意義及びオファリングハイライト ① 本募集の意義」をご参照下さい。

第22期取得済資産及び取得予定資産の一覧

第22期取得済/取得予定資産	物件番号	物件名称	所在地	取得(予定)価格(千円) ^(注1)	不動産鑑定評価額(千円) ^(注1)	鑑定NOI利回り(%) ^(注1)	稼働率(%) ^(注1)	取得ルート
取得済資産	C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	750,000	819,000	5.7	89.8	既存顧客
	C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	2,449,000	2,470,000	4.5	95.9	一般流通
	C-70	プロシード西新宿	東京都新宿区	2,549,000	2,570,000	4.6	95.2	一般流通
	C-71	プロシード鶴の木	東京都大田区	917,000	917,000	4.7	92.7	開発物件
	C-72	プロシード南行徳2	千葉県市川市	1,080,000	1,080,000	5.0	100.0	開発物件
	C-73	プロシードCO-Z東館	千葉県成田市	1,830,000	1,830,000	5.4	96.2	既存顧客
	C-74	プロシードCO-Z西館	千葉県成田市	971,000	971,000	5.7	98.4	既存顧客
	C-75	プロシード新横浜	神奈川県横浜市	4,330,000	4,330,000	5.0	91.7	一般流通
	G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市	2,170,000	2,170,000	5.0	96.1	一般流通
	G-27	プロシード長居公園通	大阪府大阪市	1,070,000	1,070,000	5.1	82.8	一般流通
	G-28	プロシード西長堀	大阪府大阪市	942,000	942,000	4.7	90.4	一般流通
	G-29	プロシード京橋	大阪府大阪市	2,040,000	2,040,000	4.8	88.4	一般流通
	G-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市	1,670,000	1,670,000	5.1	83.8	一般流通
	G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市中区	535,000	545,000	5.5	85.7	既存顧客
	G-32	プロシード大須	愛知県名古屋市中区	831,000	831,000	5.0	98.5	開発物件
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	宮城県仙台市	698,000	761,000	6.1	79.5 ^(注2)	一般流通
取得予定資産15物件合計/平均				24,082,000	24,197,000	5.0	92.7	—
16物件合計/平均				24,832,000	25,016,000	5.0	92.6	—

(注1)各用語の意味及び算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (2) 本募集の意義及びオファリングハイライト ② 第22期取得済資産及び取得予定資産」をご参照下さい。

(注2) (G-33) プロシード仙台小鶴新田の平成28年10月26日現在の稼働率は92.2%です。



ポートフォリオの変化

	取得済資産	取得予定資産			本募集後の ポートフォリオ ^(注)
		開発物件・既存顧客	一般流通	合計	
取得(予定)価格の 合計(千円)	57,860,800	6,164,000	17,918,000	24,082,000	81,942,800
不動産鑑定評価額の 合計(千円)	63,922,800	6,174,000	18,023,000	24,197,000	88,119,800
物件数(物件)	97	6	9	15	112
戸数の合計(戸)	3,998	353	935	1,288	5,286
鑑定NOI利回り(%)	6.0	5.2	4.9	5.0	5.7
平均築年数 ^(注) (年)	15.2	10.3	10.5	10.4	13.8
1物件当たりの 平均取得価格 ^(注) (億円)	6.0	10.3	19.9	16.1	7.3
稼働率(%)	95.4	96.6	90.1	92.7	94.7

(注) 各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況」(2) 本募集の意義及びオファリングハイライト (3) 本募集の効果」をご参照下さい。

財務基盤の変化

	第17期末 (平成26年4月期末)	第18期末 (平成26年10月期末)	第19期末 (平成27年4月期末)	第20期末 (平成27年10月期末)	第21期末 (平成28年4月期末)	本募集後 ^(注)
LTV ^(注) (%)	48.3	48.3	48.6	48.6	48.5	保守的なLTV水準の 維持を目指す
平均借入残存期間 ^(注) (年)	1.6	1.2	1.8	1.7	1.8	借入期限の 長期化を目指す
固定化比率 ^(注) (%)	0.0	0.0	16.6	29.0	41.5	支払金利の 固定化を目指す
平均借入コスト ^(注) (%)	1.22	1.04	0.99	1.02	0.95	借入金利の 低減を目指す

(注) 各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況」(2) 本募集の意義及びオファリングハイライト (3) 本募集の効果」をご参照下さい。

有利子負債コストの推移



(注) 各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況」(2) 本募集の意義及びハイライト (4) 有利子負債コストの推移」をご参照下さい。



基本方針

賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

- 本投資法人は、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念を「地域毎の経済・社会動向が反映された賃貸住宅市場における多様なライフスタイル、ライフステージに裏付けされた居住空間」と捉えています。
- 上記の基本概念に基づき、地域毎の賃貸住宅市場の実態分析に加え、多様なライフスタイル、ライフステージに基づく入居者ニーズの分析に注力し、さらにスタートグループとの連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指します。
- ポートフォリオの特徴
 - 本投資法人は、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者、DINKS及びファミリー等の様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を幅広く投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動による影響を可及的に低減することを目指します。
 - 本投資法人は、賃料が高額な物件ではなく、最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得者層を対象とした賃貸住宅を主な投資対象とすることで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

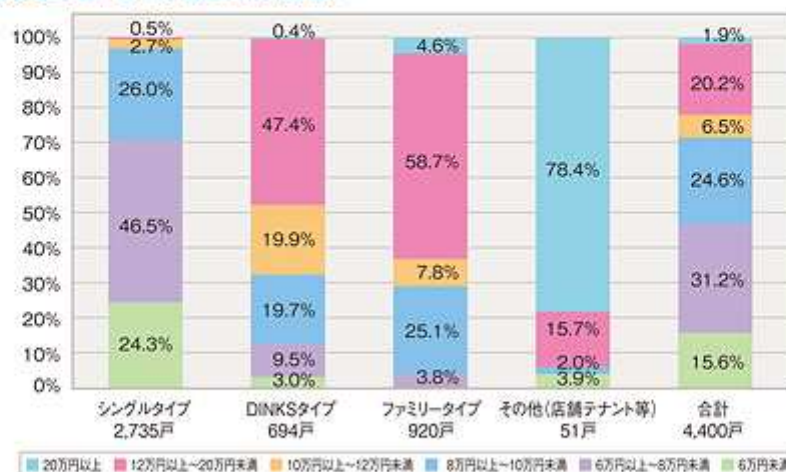
住戸タイプ別平均賃料表

タイプ ^(注)	1か月当たり平均賃料 ^(注) (円)		増減額(円)	増減(%)
	第21期末 ^(注)	本募集後 ^(注)		
シングルタイプ	67,655	71,543	+3,888	+5.7
DINKSタイプ	110,348	115,954	+5,606	+5.1
ファミリータイプ	140,599	134,787	-5,812	-4.1
その他(店舗テナント等)	463,517	427,969	-35,548	-7.7
固定賃料	68,153	68,153	±0	±0.0
全体平均	90,628	91,256	+628	+0.7

(注) 各用語の意味及び算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ① 基本方針 ハ、ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。

- 本募集後のポートフォリオにおいては、シングルタイプ及びDINKSタイプでは、6万円以上10万円未満の賃料帯の住宅がそれぞれ72.5%及び29.2%を占めています。ファミリータイプでは12万円未満の賃料帯の住宅が36.7%を占めている一方で、20万円以上の賃料帯の住宅は4.6%にとどまります。

本募集後の住戸タイプ別賃料帯(月額)



(注) 各用語の意味及び算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ① 基本方針 ハ、ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。



■ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向

- 以下のグラフのとおり、民営借家(非木造)の全国平均賃料は63,603円(平成25年時点)となっています。本投資法人では、投資対象の賃貸住宅の各エリアにおける賃料水準の見極めに最大限の配慮を行います。そして、各エリアにおける近隣の類似物件との比較において適正な賃料設定がなされた平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅に投資を行うことにより、将来における賃料の変動リスクを軽減できるものと考えています。
- なお、本投資法人のポートフォリオは、本投資法人が地域別平均賃料と比べて大幅な乖離がないと考える賃料水準の賃貸住宅で構成されています。平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅の賃料水準は比較的安定的に推移しており、本投資法人はそれぞれの地域の平均賃料に近い賃貸住宅に投資しているため、賃料の変動リスクが比較的低くなっていると考えています。

民営借家(非木造)の地域別平均賃料(1か月当たり平均賃料)

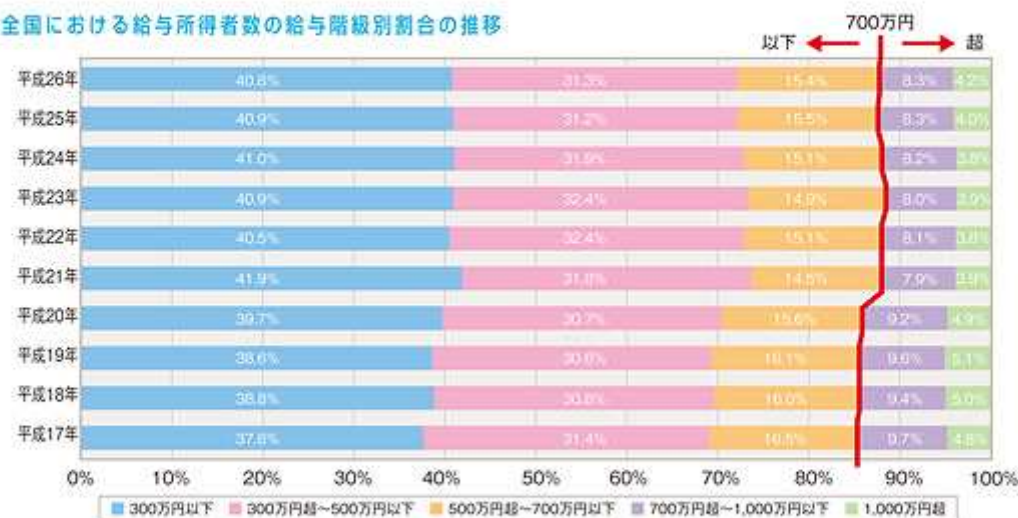


(出所)総務省統計局「平成25年住宅・土地統計調査」(平成27年2月公表)に基づき作成

(注)非木造の民営借家(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の平均賃料で、家賃0円の住宅は集計対象に含まれません。

- 年間給与700万円以下の給与所得者^(注1)の割合は、平成17年の85.5%から平成26年には87.5%に増加しています。本投資法人は、このように大多数の勤労者が属する年間給与700万円以下の収入水準の人々を平均的な所得者層と位置付けており、このような平均的な所得者層が適切な賃料負担で入居できる賃貸住宅の市場規模が大きいと考えています。

全国における給与所得者数の給与階級別割合の推移



(出所)国税庁「民間給与実態統計調査」に基づき作成

(注)給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

スタートグループが独自に開拓した資産取得ルートを活用

多様な情報パイプラインの活用

- 本投資法人は、スタートグループのサポートとともに、本資産運用会社がPFI[®]事業等のプロジェクトマネジメント業務に参画することを通じて取得する物件情報を利用することが可能であり、かかる本資産運用会社が有するパイプラインを含む多様な情報パイプラインを最大限活用し、資産規模の拡大を目指します。
- 厳しい不動産取得環境の中においても、スタートグループの開発物件の取得及びスタートグループの土地有効活用を通じた顧客である地主・オーナーからの独自ルートによる相対取引での物件取得の実現により、着実な資産規模の拡大を図ります。

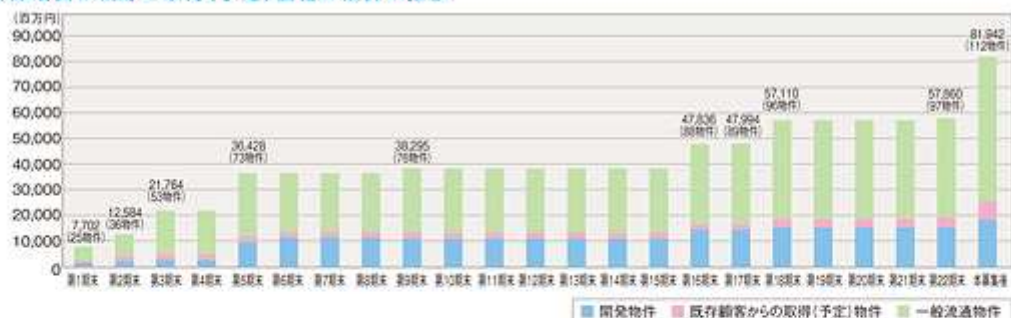


(注)PFI(Private Finance Initiative)とは、公共施設等の建設、維持管理及び運営等に民間事業者の持つ資金力、経営能力及び技術的能力を導入する事業方法をいいます。

外部成長の実績

- 本投資法人は、以下のグラフの通り、スタートグループとの協力関係により着実にポートフォリオの資産規模を成長させています。今後もスタートグループとの広範な協力関係を維持し、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の活用による運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模の着実な成長を目指します。

外部成長の軌跡と取得(予定)価格の累計の推移

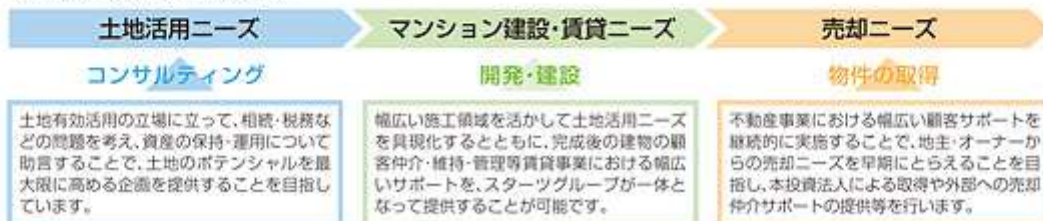


(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第2部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況」(3) 今後の投資・運用戦略について (2) 成長方針 ハ、外部成長戦略の基本方針 c. 外部成長の実績」をご参照下さい。

スタートグループの一貫した不動産サポートによる地主・オーナーとの緊密なリレーション

- 本投資法人のスポンサーであるスタートグループに属するスタートCAM株式会社では、地主・オーナーの土地活用ニーズに対し、マンション建設から賃貸経営・売却に至るまで、スタートグループによる一貫したサポートを提供することが可能であるといった強みを有しています(平成27年4月1日から平成28年3月31日におけるスタートCAM株式会社の賃貸受注額は374億円^(注)となっています。)

(注)1億円未満を切り捨てて記載しています。





情報ルート別の割合



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針」ハ、外部成長戦略の基本方針 e、外部成長の実績]及び同「d 情報ルート別の割合」をご参照下さい。

取得済資産における大規模開発物件



(注)本投資法人の取得済資産である(C-41)プロシード西新井は、上記民間供給支援型賃貸住宅西新井駅西口F1街区の全景の写真のうち、点線で枠囲いをされている4棟の建物のみです。また、取得済資産である(C-58)プロシード篠崎タワーは、複合施設である篠崎ツインプレイスの一部(上記篠崎ツインプレイスの全景の写真のうち、点線で枠囲いをされている左側の建物の4階から18階部分並びにこれに付随する駐車場及び駐輪場)のみです。

スタートグループが強みを持つ建物技術「免震構造」による物件の開発実績

■スタートCAM株式会社では、独自の技術である「高床免震工法」により割高とされていた建築費の削減に成功し、免震機能を賃貸住宅へ導入することが可能となりました。同社は、当該工法に基づく建物の施工につき、これまでのところ、360棟(平成28年3月31日現在)の受注実績があります。

スタートグループにおける免震構造物件の開発実績



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針」ハ、外部成長戦略の基本方針 e、スタートグループが強みを持つ建物技術「免震構造」による物件の開発実績]をご参照下さい。

更なる外部成長を見据えたスタートグループの協力体制

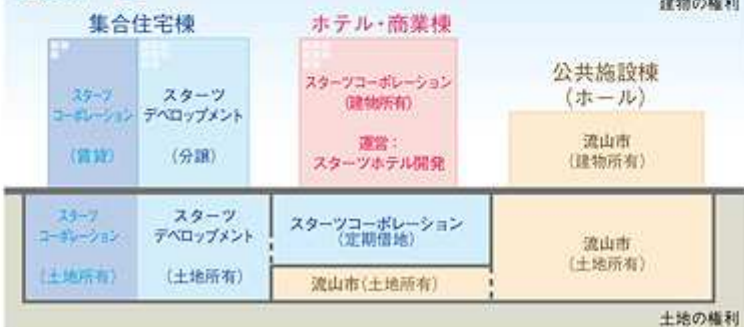
- スタートグループでは、今後も同グループが保有する賃貸住宅運営に関する知見を活用した開発を行っていく方針であり、その代表例が以下の2案件です。本投資法人は、今後もスタートグループの協力も得ながら、資産規模の拡大を目指します。

スタートグループにおける開発予定物件事例

流山おおたかの森 市有地開発事業



事業スキーム



- 流山おおたかの森 市有地開発事業は、分譲マンション及び賃貸マンションからなる集合住宅棟、ホテル・商業棟及びコンサートホール等の公共施設棟の3棟から構成される複合施設を整備する計画です。
- 平成27年にスタートコーポレーション株式会社が流山市の市有地開発事業の事業者を選定され、本書の日付現在、平成29年の着工に向けて準備を進めています。

(注1) このイメージパースは、本開発事業を表現しています。色及びデザイン等については実際の建物と異なる場合があります。

(注2) 本書の日付現在の計画に基づく記載であり、今後変更される可能性があります。本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。

神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)



所在地 東京都千代田区神田東松下町25番

- 敷地面積:3,428.77㎡
- 地域地区:商業地域 防火地域
- 構造規模:25階建鉄筋コンクリート造一部鉄骨造(基礎免費)
- 延べ面積:26,968.33㎡
- 高さ:88.12m
- 建物用途:共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設

- 住宅
- 住宅総数 276戸
 - うち分譲住宅 211戸
 - うち賃貸住宅 65戸

(各階施設配置)

- 3階～25階 住宅
- 1階～2階 事務所、店舗等
- 地下1階 免震層、共同施設等

- 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業(アルファグランデ千桜タワー)は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地に定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に広場を配置した、平均的な所得者層向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートコーポレーション株式会社が事業者として選定され、本書の日付現在、平成30年7月の竣工に向けて建築中です。

(注1) このイメージパースは、本開発事業を表現しています。色及びデザイン等については実際の建物と異なる場合があります。

(注2) 本書の日付現在の計画に基づく記載であり、今後変更される可能性があります。本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。



スタートグループ体での機動的な内部成長サポート

- 全国に張り巡らされたスタートグループのネットワーク(主にスタートアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ビタットハウス」が担うリーシング機能)を活用することで、本投資法人は稼働率の向上による内部成長の推進を図ります。以下は、スタートグループにて賃貸管理事業を営むスタートアメニティー株式会社の管理実績と、入居者募集事業を営むビタットハウスの全国展開及び首都圏におけるネットワークを示したものです。



ポートフォリオ全体の稼働率の推移

- スタートグループとの連携により、機動的なリーシング戦略を実行していることから、本投資法人では第5期から17期連続で、ポートフォリオ全体について95%以上の高稼働率の維持を実現しています。

稼働率の推移



(注)「稼働率」は、該当する期中における各月末の取得済資産の総賃貸可能面積に占める、当該取得済資産の賃貸面積の割合の平均値を用いて算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

強固な財務基盤の構築に向けた取組みの推進

- 本投資法人は、平成26年10月に劣後投資法人債の長期借入金による借換えを、平成26年11月に借入れの無担保化を実施し、財務健全化の取組みを推進しています。
- 今後も継続的に、借入期間の長期化、支払金利の固定化、返済期限の分散化及び借入コストの低減を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

LTVコントロール

- 本募集においては、平成26年11月に実施した公募増資により生じた取得余力も活用しながら、LTV^(注)を適切な水準でコントロールして資産を取得する予定です。



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について (2) 成長方針 ホ、強固な財務基盤の構築に向けた取組みの推進 b. LTVコントロール」をご参照下さい。

財務基盤の強化

返済期限の分散状況

本投資法人はリファイナンスリスクの軽減を図るため、返済期限の分散化及び長期化を推進・実行しています。

(平成28年9月末日現在)



(注)上記の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

リファイナンスの実行

本投資法人は、平成28年5月24日付で以下のとおり借入金の借換え(リファイナンス)を実施し、有利子負債の長期化及び返済期限の分散化を行いました。

従前条件

名称	タームローンQ	タームローンV
調達年限	2.5年	1.5年
総額(百万円)	3,100	2,647
変動金利	基準金利 ^(注) +0.85%	基準金利 ^(注) +0.51%

(注)「基準金利」とは、全銀協1か月日本円TIBORを指します。

今後条件

名称	タームローン2B	タームローン2C
調達年限	6年	7年
総額(百万円)	2,873	2,873
変動金利	基準金利 ^(注) +0.79%	基準金利 ^(注) +0.85%

借入先の分散

本投資法人は資金調達先を多様化し財務基盤をより強化するため、今後もバンクフォーメーションを充実させていきます。

(平成28年9月末日現在(借入総額29,843百万円))

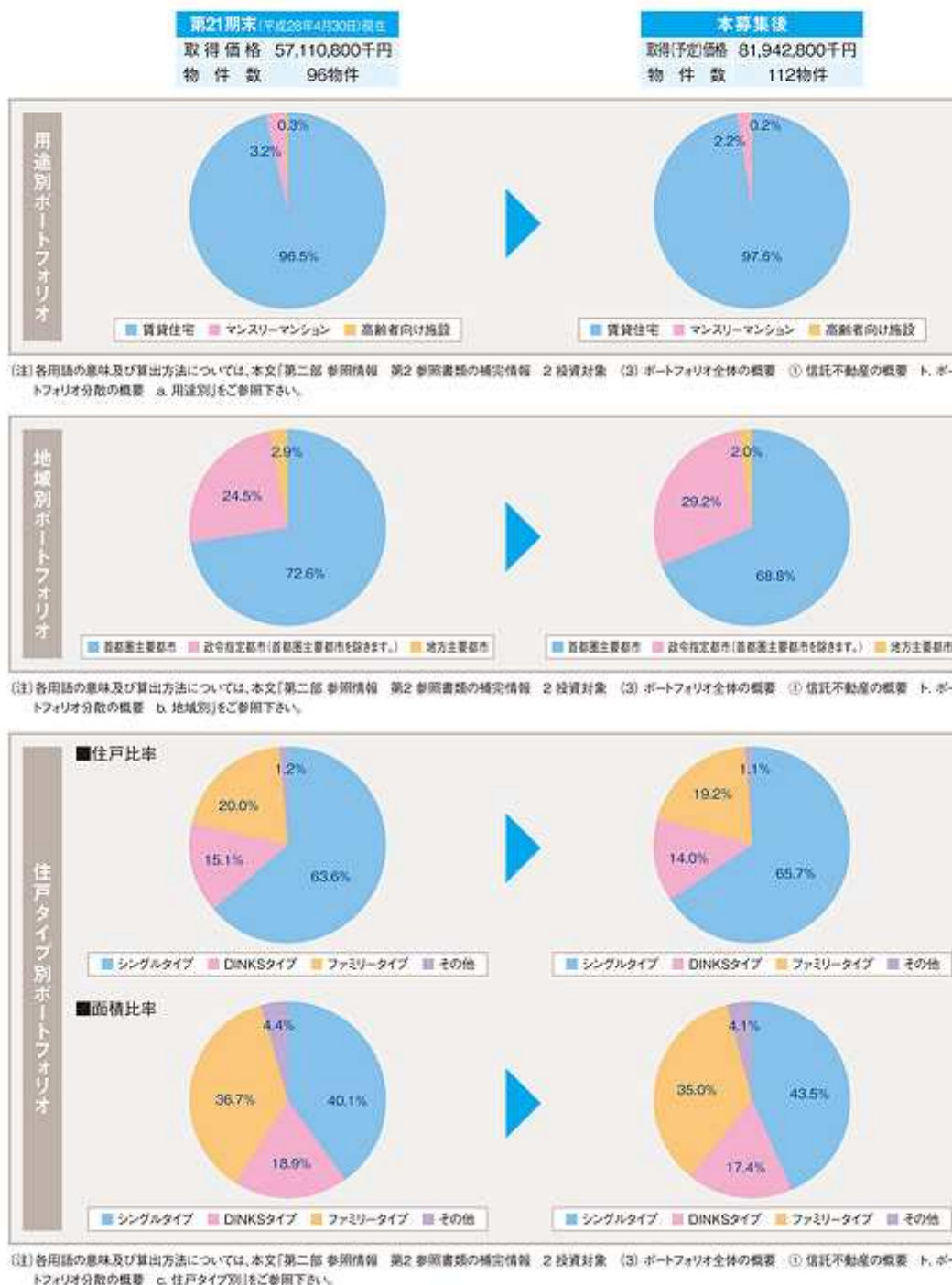


(注1)上記の各金額は百万円未満を切り捨て、百万円単位で記載しています。したがって、各金額の合計と借入総額の金額が一致しない場合があります。また、借入先の名称の表記において「株式会社」は省略して記載しています。

(注2)借入先別の借入比率の算出方法については、本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補充情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について (2) 成長方針 ホ、強固な財務基盤の構築に向けた取組みの推進 b. 借入先分散状況」をご参照下さい。



ポートフォリオ分散の概要





取得予定資産の概要



C-72

プロシード南行徳 2

開発物件

PROCEED MINAMIGYOTOKU 2

所在地	千葉県市川市福栄三丁目3番20号	敷地面積	1,488.60㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建	延床面積	2,941.35㎡
		総賃貸可能戸数	36
		総賃貸可能駐車台数	16



C-73

プロシードCO-Z東館

既存物件

PROCEED CO-Z HIGASHIKAN

所在地	千葉県成田市公津の杜四丁目12番	敷地面積	4,630.91㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺6階建	延床面積	7,485.40㎡
		総賃貸可能戸数	111
		総賃貸可能駐車台数	121



C-70

プロシード西新宿

PROCEED NISHISHINJUKU

所在地	東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	敷地面積	323.78㎡
構造/階数	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1層付14階建	延床面積	2,920.30㎡
		総賃貸可能戸数	66
		総賃貸可能駐車台数	5





C-69 プロシード日本橋本町
PROCEED NIHONBASHI HONCHO



所在地	東京都中央区日本橋本町 申丁目10番5号	敷地面積	424.34㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	延床面積	2,997.02㎡
		総賃貸可能戸数	84
		総賃貸可能駐車台数	7

C-71 プロシード鵜の木
PROCEED UNOKI

開発物件



所在地	東京都大田区鵜の木二丁目 43番7号	敷地面積	647.93㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	延床面積	1,351.50㎡
		総賃貸可能戸数	29
		総賃貸可能駐車台数	4

C-74 プロシードCO-Z西館
PROCEED CO-Z NISHIKAN

既存物件



所在地	千葉県成田市公津の杜 四丁目1番1号	敷地面積	2,617.82㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺0階建	延床面積	4,299.01㎡
		総賃貸可能戸数	71
		総賃貸可能駐車台数	07

C-75 プロシード新横浜
PROCEED SHIN-YOKOHAMA



所在地	神奈川県横浜市長北区新横浜 三丁目21番2号	敷地面積	1,063.66㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建	延床面積	6,256.98㎡
		総賃貸可能戸数	226
		総賃貸可能駐車台数	68

G-26 プロシード弁天町
PROCEED BENTENCHO



所在地	大阪府大阪市港区市岡町 二丁目5番12号	敷地面積	737.80㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	延床面積	4,784.78㎡
		総賃貸可能戸数	120
		総賃貸可能駐車台数	21

G-27 プロシード長居公園通
PROCEED NAGAIKOUENDORI



所在地	大阪府大阪市住吉区南住吉 二丁目9番19号	敷地面積	654.82㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	延床面積	2,422.14㎡
		総賃貸可能戸数	81
		総賃貸可能駐車台数	24



取得予定資産の概要

G-28

プロシード西長堀

PROCEED NISHINAGAHORI



所在地	大阪府大阪市西区新町 四丁目10番24号	敷地面積	267.73㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建	延床面積	1,893.87㎡
		総賃貸可能戸数	52
		駐車場可能駐車台数	5

G-29

プロシード京橋

PROCEED KYOBASHI



所在地	大阪府大阪市東区東高津 二丁目10番12号	敷地面積	1,152.52㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建	延床面積	3,682.60㎡
		総賃貸可能戸数	120
		駐車場可能駐車台数	30

G-30

プロシード兵庫駅前通

PROCEED HYOGOKIMAEDORI



所在地	兵庫県神戸市長岸区駅前通 一丁目3番22号	敷地面積	845.00㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建	延床面積	2,430.47㎡
		総賃貸可能戸数	117
		駐車場可能駐車台数	18

G-31

プロシード瑞穂

PROCEED MIZUHO



所在地	愛知県名古屋市中区瑞穂 二丁目43番	敷地面積	300.82㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建	延床面積	1,384.38㎡
		総賃貸可能戸数	40
		駐車場可能駐車台数	5

既存物件

G-32

プロシード大須

PROCEED OSU



所在地	愛知県名古屋市中区大須 一丁目29番32号	敷地面積	388.59㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	延床面積	2,117.35㎡
		総賃貸可能戸数	68
		駐車場可能駐車台数	10

既存物件

G-33

プロシード仙台小鶴新田

PROCEED SENDAI KOZURUSHINDEN

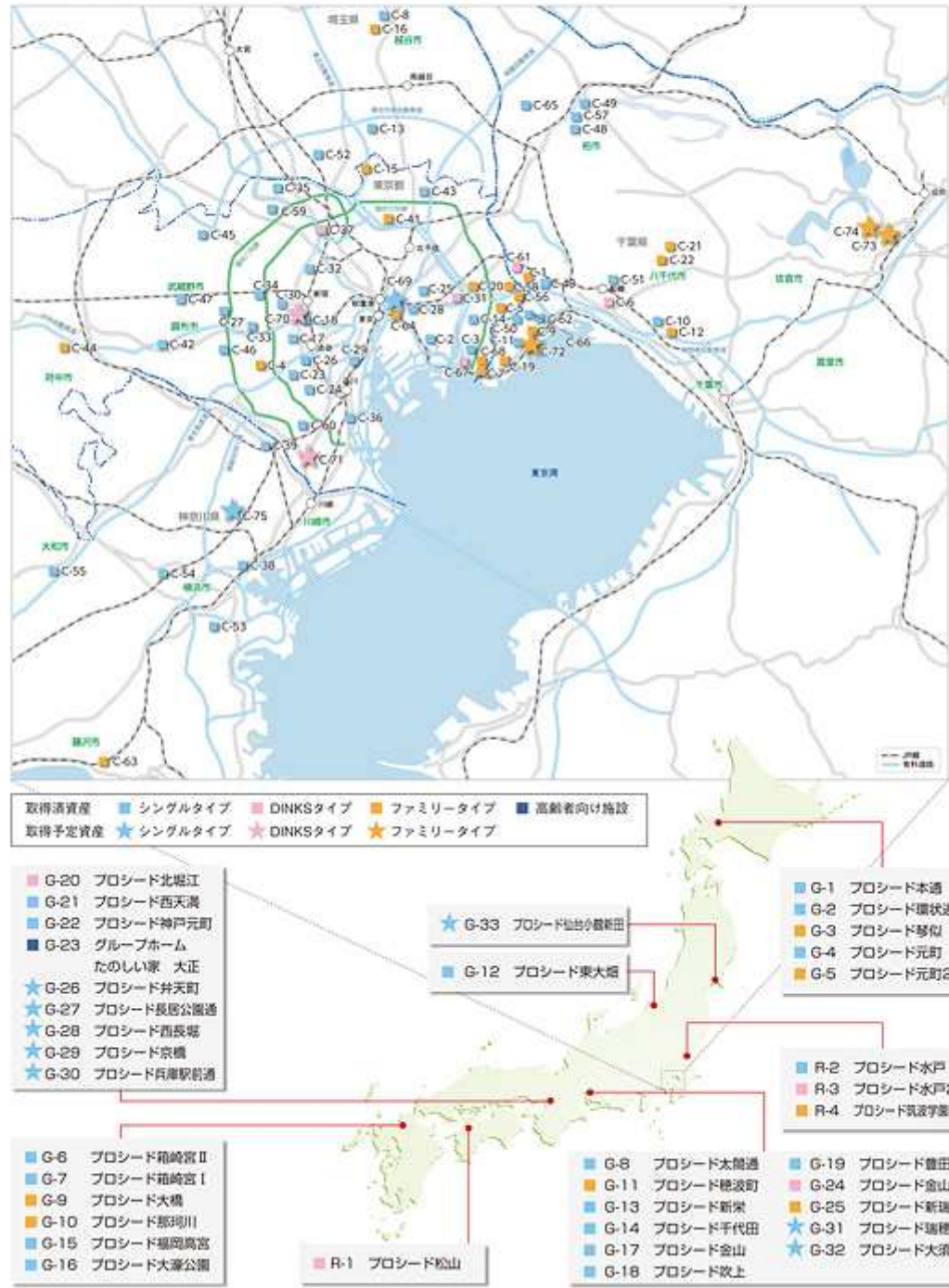


所在地	宮城県仙台市宮城野区和田東 三丁目13番3号	敷地面積	1,061.45㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建	延床面積	2,118.61㎡
		総賃貸可能戸数	63
		駐車場可能駐車台数	32



ポートフォリオマップ

首都圏主要都市





オフリングスケジュール

発行価格等決定日が平成28年11月14日(月)の場合

日	月	火	水	木	金	土
10/30	31	11/1	2	3	4	5
					有価証券届出書 提出日	
6	7	8	9	10	11	12
				需要状況等の把握期間 ^(注1)		
13	14	15	16	17	18	19
	発行価格等 決定日 ^(注2)					
需要状況等の把握期間 ^(注1)		申込期間 ^(注2)				
20	21	22	23	24	25	26
	払込期日 ^(注2)	受渡期日 ^(注2)				

(注1) 需要状況等の把握期間は平成28年11月10日(木)から、最遅で平成28年11月14日(月)まで、最長で平成28年11月16日(水)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は平成28年11月14日(月)から平成28年11月16日(水)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が平成28年11月14日(月)の場合を示しています。なお、

①発行価格等決定日が平成28年11月14日(月)の場合、

申込期間は「平成28年11月15日(火)から平成28年11月16日(水)まで」、払込期日は「平成28年11月21日(月)」、受渡期日は「平成28年11月22日(火)」

②発行価格等決定日が平成28年11月15日(火)の場合、

申込期間は「平成28年11月16日(水)から平成28年11月17日(木)まで」、払込期日は「平成28年11月22日(火)」、受渡期日は「平成28年11月24日(木)」

③発行価格等決定日が平成28年11月16日(水)の場合、

申込期間は「平成28年11月17日(木)から平成28年11月18日(金)まで」、払込期日は「平成28年11月24日(木)」、受渡期日は「平成28年11月25日(金)」

となりますので、ご注意ください。



Starts Proceed
Investment Corporation