

平成 25 年 4 月 15 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋三丁目3番11号
スターツプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号:8979)

資産運用会社名

スターツアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ

スターツプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会において、国内不動産信託受益権(以下「信託不動産」といいます。)の取得を行うことについて下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

記

1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため、資産の取得を行うものです。

2. 取得の概要

(1) 取得予定資産: 12 物件

物件番号	物件名	特定資産の種類	取得予定価格 (千円)(注2)
C-58	プロシード篠崎タワー	信託受益権	1,564,000
C-59	プロシード東武練馬	信託受益権 ^(注1)	422,000
C-60	プロシード雪谷	信託受益権	323,000
C-61	プロシード市川南	信託受益権	687,000
C-62	プロシード市川妙典	信託受益権	498,000
C-63	プロシード藤沢鶴沼	信託受益権	729,000
G-17	プロシード金山	信託受益権 ^(注1)	1,022,000
G-18	プロシード吹上	信託受益権 ^(注1)	499,000
G-19	プロシード豊田	信託受益権 ^(注1)	219,000
G-20	プロシード北堀江	信託受益権 ^(注1)	1,917,300
G-21	プロシード西天満	信託受益権 ^(注1)	880,000
G-22	プロシード神戸元町	信託受益権 ^(注1)	780,000
		合 計	9,540,300

(注1) これらの物件は、本日現在信託の設定がされていませんが、本投資法人の取得に際して信託設定がされる予定です。

(注2) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(2) 売買契約締結日: 平成 25 年 4 月 15 日

(3) 引 渡 予 定 日: 平成 25 年 5 月 1 日

(4) 取 得 先:

C-58 の資産: スターツコーポレーション株式会社

C-59 の資産: スターツアメニティー株式会社

C-60 乃至 C-63 及び G-17 乃至 G-22 の資産: スターツデベロップメント株式会社

(上記取得先 3 社の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。)

(5) 取 得 資 金: 新投資口発行(一般募集)による手取金、借入金及び自己資金を予定

(なお、新投資口の発行については、本日付にて別途公表しました「新投資口発行及び投資口

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。)

(6) 支払方法: 引渡時全額支払

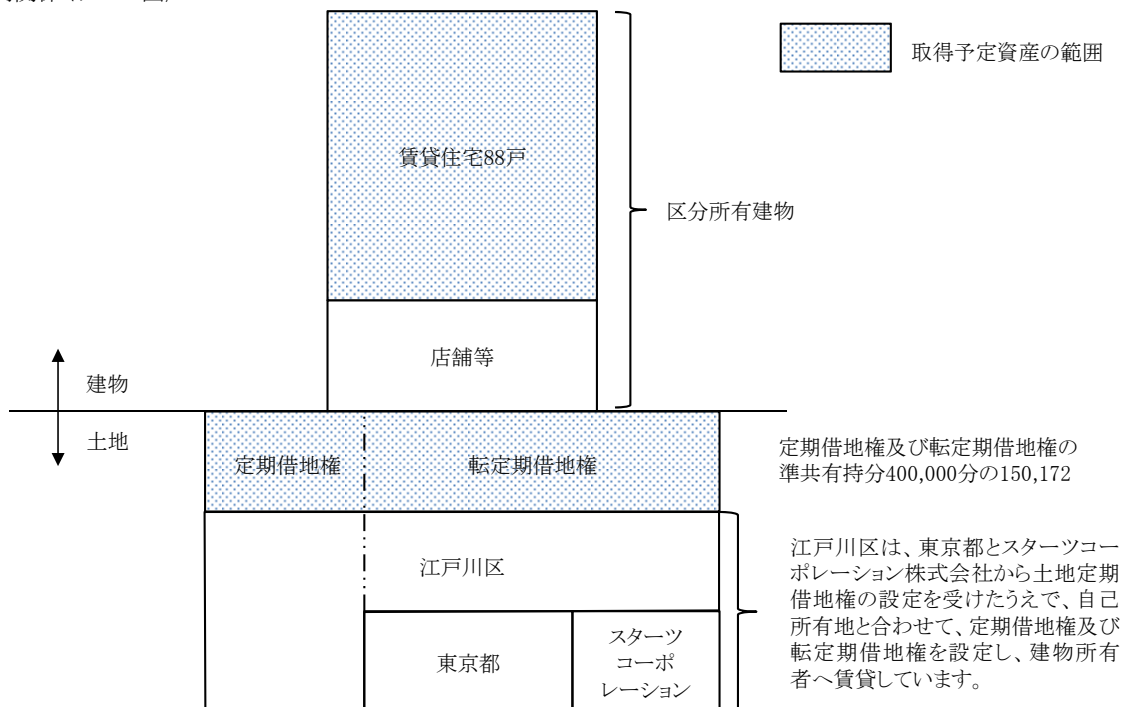
3. 取得予定資産の内容

(1) C-58:プロシード篠崎タワー

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	87(88)戸	
所在地	東京都江戸川区篠崎町七丁目 20 番 19 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	28(30)台	
		賃貸面積	5,057.08 m ²	
取得予定価格	1,564,000 千円	総賃貸可能面積	5,117.49 m ²	
信託受託者(予定)	株式会社りそな銀行	年間賃料収入	160,320 千円	
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	敷金・保証金等	24,578 千円	
土地	所有形態	定期借地権及び転定期借地権(期間 70 年)	稼働率 98.8%	
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	3,688.67 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	1,741,000 千円
容積率	400%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	区分所有権(一部の専有部分については共有持分)	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
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 2 階付 18 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 20 年 3 月 17 日	長期修繕費	51,954 千円
	延床面積	5,405.88 m ²	再調達価格	1,439,500 千円
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	PML	(A) 高層棟 2.6% (B) 低層棟 4.4%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成 21 年 11 月 19 日付融資基本合意書(その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。)に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
<p>1. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地は、東京都、スターツコーポレーション株式会社又は江戸川区がそれぞれ所有者となっている土地からなり、各土地において締結されている借地契約については下記2.から4.までに記載のとおりです。本投資法人は、東京都が所有者の土地につき、江戸川区を賃借権者とする賃借権を基礎として設定された、信託受託者を転借権者とする転借権の準共有持分 400,000分の150,172を取得し、スターツコーポレーション株式会社が所有者の土地につき、江戸川区を賃借権者とする賃借権に設定された、信託受託者を転借権者とする転借権の準共有持分400,000分の150,172を取得し、江戸川区が所有者の土地につき、信託受託者を賃借権者とする賃借権の準共有持分400,000分の150,172を取得します。本物件の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は16の専有部分からなっています。区分所有者は信託受託者、篠崎駅西口公益複合施設株式会社を受益者とする信託の受託者である株式会社りそな銀行及び江戸川区となっています。本投資法人が取得する予定の専有部分は、これら16の専有部分のうち以下の4つとなります。</p> <p>(1) 家屋番号420-30-4の専有部分(種類: 駐車場、床面積: 1階部分 62.47m²、地下2階部分 246.64m²): 本投資法人は、当該専有部分の共有持分4分の3を取得します。</p> <p>(2) 家屋番号420-30-7の専有部分(種類: 駐輪場、床面積: 1階部分 22.91m²): 本投資法人は、当該専有部分の全部を取得します。</p> <p>(3) 家屋番号420-30-9の専有部分(種類: 共同住宅、床面積: 4階乃至17階につき335.86m²、18階につき338.60m²): 本投資法人は、当該専有部分の全部を取得します。</p> <p>(4) 家屋番号420-30-11の専有部分(種類: 駐輪場、床面積: 地下1階部分 110.50m²): 本投資法人は、当該専有部分の全部を取得します。</p> <p>なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計(家屋番号 420-30-4の専有部分に関しては共有持分の割合で計算)を記載しています。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。本投資法人が取得する資産の範囲並びに転定期借地権及び定期借地権につき、下記の権利関係イメージ図もあわせてご参照下さい。</p>				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

〈権利関係イメージ図〉



2. 本物件の土地のうち、東京都が所有している土地については、本物件の建物の敷地利用権は、東京都と江戸川区との間の定期借地権設定契約書(以下「東京都借地契約」といいます。)、並びに江戸川区、篠崎駅西口公益複合施設株式会社、株式会社りそな銀行及びスタートコーポレーション株式会社との間の定期借地権設定及び土地転貸借契約の一部変更に関する契約公正証書(以下「江戸川区借地契約」といいます。))に基づく、転定期借地権(以下「東京都転定期借地権」といいます。)です。東京都転定期借地権については、転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。東京都借地契約の主な内容は、以下のとおりです(なお、江戸川区借地契約の内容は下記4.に記載のとおりです。)

(1) 借地期間: 平成18年4月1日から平成88年3月31日までの70年間

契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。

(2) 賃貸借の目的: 建物所有

(3) 支払賃料: 月額1,457,767円

賃料の改定について、初回の賃料改定時期は平成21年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができるとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)

(4) 保証金: 金17,493,204円(賃料12か月分)

(5) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転貸する場合(但し、公益複合施設プロジェクト事業会社へ転貸するときは承諾を要しません。)、資金回収のため、本件土地の賃借権を証券化等する場合等については、東京都の書面による承諾が必要とされています。

(6) 賃借人である江戸川区が本件建物にかかる建物賃貸借契約を締結する場合、当該契約書に本件建物の敷地が定期借地権による借地であることを明記しなければならず、また、当該建物賃貸借契約を締結する者に対して、本件契約の存続期間の満了年月日及び本件建物が当該満了日までに取り壊されることを通知しなければならないとされています。

3. 本物件の土地のうち、スタートコーポレーション株式会社が所有している土地については、本物件の建物の敷地利用権は、スタートコーポレーション株式会社と江戸川区との間の定期借地権設定契約書(以下「スタート借地契約」といいます。))及び江戸川区借地契約に基づく、転定期借地権(以下「スタート転定期借地権」といいます。)です。スタート転定期借地権については、転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。スタート借地契約の主な内容は、以下のとおりです(なお、江戸川区借地契約の内容は下記4.に記載のとおりです。)

(1) 借地期間: 平成18年4月1日から平成88年3月31日までの70年間

契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはでき

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。

(2) 賃貸借の目的: 建物所有

(3) 支払賃料: 月額499,512円

賃料の改定について、初回の賃料改定時期は平成21年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができるとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)

(4) 保証金: 金59,941,440円(賃料120か月分)

(5) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転貸する場合(但し、篠崎駅西口複合施設株式会社又はその事業承継人へ転貸するときは承諾を要しません。)、資金回収のため、本件土地の賃借権を証券化等する場合等については、スターツコーポレーション株式会社の書面による承諾が必要とされています。

4. 本物件の土地のうち、江戸川区が所有している土地については、本物件の建物の敷地利用権は、江戸川区借地契約に基づく、定期借地権(以下「江戸川区定期借地権」といいます。)です。江戸川区定期借地権については、借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。江戸川区借地契約は、上記 2.及び 3.にも記載のとおり、東京都及びスターツコーポレーションが所有し、江戸川区に対して定期借地権を設定している土地につき転借地権を、江戸川区が所有している土地につき定期借地権をそれぞれ設定するために江戸川区、篠崎駅西口公益複合施設株式会社、株式会社りそな銀行及びスターツコーポレーション株式会社の間で締結された契約であり、また、本物件の建物の専有部分以外の専有部分に対応する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分についても、あわせて江戸川区借地契約の対象となっています。上記 1.に記載のとおり、本投資法人が取得する予定の転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は 400,000 分の 150,172 であり、本物件の建物の専有部分以外の専有部分に対応する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は 400,000 分の 130,208 です(なお、江戸川区借地契約の対象となっていない転定期借地権及び定期借地権の準共有持分 400,000 分の 119,620 は、江戸川区が設定した自己転定期借地権及び自己定期借地権です。)。江戸川区借地契約の主な内容は、以下のとおりです。

(1) 借地期間: 平成18年4月1日から平成88年3月31日までの70年間

契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含みます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。

(2) 賃貸借の目的: 建物所有

(3) 支払賃料: 月額1,840,000円(このうち、本投資法人が取得する土地の準共有持分に対応する賃料は、月額985,500円)

賃料の改定について、初回の賃料改定時期は平成21年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができるとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)

(4) 保証金: 残存金額は、金220,799,250円(このうち、本投資法人が取得する土地の準共有持分に対応する保証金は、118,260,450円)

(5) 本転貸借の権利又は本賃貸借の権利を第三者に譲渡又は信託し、本件土地を転貸する場合、資金回収のため、本転貸借の権利又は本賃貸借の権利を証券化等する場合等については、江戸川区の書面による承諾が必要とされています。

(6) 賃借人兼転借人である株式会社りそな銀行が本件土地上の建物にかかる建物賃貸借契約を締結する場合、当該契約書に本件建物の敷地が定期借地権による借地であることを明記しなければならず、また、当該建物賃貸借契約を締結する者に対して、本件契約の存続期間の満了年月日及び本件建物が当該満了日までに取り壊されることを通知しなければならないとされています。

5. 官民・民民とも境界確定作業が未了です。

6. 一部の排煙機の排煙風量不足及び排煙口の排煙風量不足につき、現受益者の費用負担において是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。

7. 江戸川区が所有している土地の一部(地番420-6及び地番420-7の土地)について、下記の内容の区分地上権が設定されています。

(1) 地上権者: 東京都

(2) 設定目的: 鉄道敷設のため

(3) 期間: 地番420-6の土地につき鉄道施設存続中、地番420-7の土地につき区分地上権設定同意の日から江戸川区が施行する東京都都市計画事業篠崎駅西部土地区画整理事業(篠崎町七丁目20番及び21番)(以下「区画整理事業」といいます。)の事業期間及び区画整理事業終了の日から鉄道施設存続中の間

(4) 範囲: 地番420-6の土地につき東京湾平均海面の下1.74m以下の部分、地番420-7の土地につき東京湾平均海面の下1.875メートル(現地表面の下約3.50メートル)

(5) 地代: 無償

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 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%となっています。

地域・物件特性

「篠崎」駅は、江戸川区中部を横断する都営地下鉄新宿線の区内最東部の駅です。一級河川「江戸川」に近く、周辺には大規模都市計画公園である「篠崎公園」も立地します。もともと畑や緑の多い牧歌的な雰囲気の残るエリアでしたが、区画整理や駅前開発の進展に伴い利便性が向上し、マンションや戸建住宅の建築が進んでいます。当該近隣地域は、「篠崎」駅至近の商業地域であり、篠崎ツインプレイスのほか、低層の店舗や中高層の共同住宅が建ち並び、賑わいと利便性・快適性を備えた篠崎駅西部地区の玄関口として整備されています。

(2) C-59:プロシード東武練馬

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	29(35)戸	
所在地	東京都板橋区徳丸一丁目3番11号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台	
		賃貸面積	655.52 m ²	
取得予定価格	422,000 千円	総賃貸可能面積	779.84 m ²	
信託受託者(予定)	スタート信託株式会社	年間賃料収入	27,852 千円	
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	敷金・保証金等	2,497 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 84.1%	
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	417.69 m ²	評価者の名称	株式会社立地評価研究所
	用途地域	準工業地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	436,000 千円
建物	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要	
	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 19 年 8 月 31 日	長期修繕費	7,010 千円
	延床面積	878.58 m ²	再調達価格	210,800 千円
用途	共同住宅	PML	7.7%	
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
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				
対象不動産は、東武東上線「東武練馬」駅東方約 730m(道路距離)に位置する、地上 6 階建の共同住宅です。対象不動産周辺は、中層マンション、店舗付マンション、作業所、店舗兼住宅等が混在する通称「西台中央通り」沿いの地域です。近年は、老朽化した建物を取り壊しマンション等へ建て替えられるケースが散見され、住居用途の割合が増加しつつあります。				

(3) C-60:プロシード雪谷

特定資産の概要		賃貸借の概要	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	35(35)戸
所在地	東京都大田区南雪谷一丁目 15 番 20 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台
		賃貸面積	600.62 m ²
取得予定価格	323,000 千円	総賃貸可能面積	600.62 m ²
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	21,528 千円
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	敷金・保証金等	2,179 千円
土	所有形態	所有権	稼働率 100.0%

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

		不動産鑑定評価書の概要	
地	地積	459.61 m ²	評価者の名称 株式会社立地評価研究所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	価格時点 平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	60%	不動産鑑定評価額 329,000 千円
	容積率	169.92%	建物状況調査報告書の概要
建物	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 4 階建	調査時点 平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 3 年 10 月 7 日	長期修繕費 17,113 千円
	延床面積	769.18 m ²	再調達価格 202,700 千円
	用途	共同住宅	PML 14.0%
取得後の担保の内容			
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。			
特記事項/不動産の状況			
1. 土地313番1と312番3との境界につき、境界確定作業が未了です。当該境界については擁壁(所有者不詳)が境界線上に設置されており、擁壁の上部中央付近に境界標が設置されています。			
2. 本物件の土地敷地の容積率は200%ですが、前面道路の幅員により169.92%となっています。			
地域・物件特性			
対象不動産は、東急池上線「雪が谷大塚」駅から北東方約 500 m に位置する共同住宅です(同線「石川台」駅へは約 400 m ですが、地勢や駅周辺の繁华性等を考慮し、「雪が谷大塚」駅を最寄駅と表記しています。)。対象不動産周辺は、一般住宅・共同住宅を中心とした閑静な住宅地域です。			

(4) C-61:プロシード市川南

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	55(66)戸	
所在地	千葉県市川市市川南一丁目 9 番 27 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	8(34)台	
		賃貸面積	1,398.55 m ²	
取得予定価格	687,000 千円	総賃貸可能面積	1,635.59 m ²	
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	48,703 千円	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	敷金・保証金等	4,868 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 85.5%	
	地積	857.21 m ²	不動産鑑定評価書の概要	
	用途地域	① 商業地域 ② 第一種住居地域	評価者の名称 株式会社立地評価研究所	
	建蔽率	67.63% ①80% ②60%	価格時点 平成 25 年 3 月 1 日	
	容積率	276.37%①400% ②200%	不動産鑑定評価額 699,000 千円	
建物	所有形態	所有権	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	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	調査時点 平成 25 年 3 月	
	建築時期	平成 9 年 2 月 10 日	長期修繕費 31,774 千円	
	延床面積	1,954.10 m ²	再調達価格 489,300 千円	
	用途	共同住宅	PML 2.0%	
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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200%、商業地域は400%となっており、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
北東側市道を隔てた JR 東日本総武本線「市川」駅南口駅前エリアには、平成 22 年 3 月末に第一種市街地再開発事業により駅直結のペDESTリアンデッキで結ばれた商業・分譲棟(45 階・ウエスト棟)と賃貸棟(37 階・イースト棟)のツインタワーから構成される I-link タウン市川が竣工しました。これにより、多彩な商業施設のほか図書館、保育施設棟様々な都市機能が整備され、土地の高度利用地区及び商業・業務施設の集積が一層見込まれることから、今後、不動産価格を形成する要因の一つである地域要因の向上が期待されるエリアです。

(5) C-62:プロシード市川妙典

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	43(45)戸	
所在地	千葉県市川市塩焼二丁目 14 番 15 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台	
		賃貸面積	903.00 m ²	
取得予定価格	498,000 千円	総賃貸可能面積	945.00 m ²	
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	35,400 千円	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	敷金・保証金等	3,136 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 95.6%	
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	492.35 m ²	評価者の名称	株式会社立地評価研究所
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	507,000 千円
容積率	200%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	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	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 15 年 3 月 15 日	長期修繕費	18,963 千円
	延床面積	991.42 m ²	再調達価格	264,900 千円
	用途	共同住宅	PML	6.8%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
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%です。				
地域・物件特性				
対象不動産周辺は、区画整然とした街区に共同住宅、一般住宅を中心に駐車場、作業所等も見られる住宅地域が形成されています。				

(6) C-63:プロシード藤沢鵠沼

特定資産の概要		賃貸借の概要	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	24(25)戸
所在地	神奈川県藤沢市鵠沼石上二丁目 6 番 6 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	17(20)台
		賃貸面積	1,945.76 m ²
取得予定価格	729,000 千円	総賃貸可能面積	2,005.76 m ²
信託受託者(予定)	三井住友信託銀行株式会社	稼働率	97.0%
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	年間賃料収入	58,176 千円
土地	所有形態	所有権	敷金・保証金等 23,714 千円
	不動産鑑定評価書の概要		
地積	550.39 m ²	評価者の名称	株式会社立地評価研究所

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	用途地域	商業地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	90%	不動産鑑定評価額	742,000 千円
	容積率	400%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	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
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 8 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 13 年 3 月 30 日	長期修繕費	38,751 千円
	延床面積	2,519.86 ㎡	再調達価格	640,200 千円
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	PML	14.7%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項／不動産の状況				
本物件の土地敷地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%です。				
地域・物件特性				
対象不動産周辺は、藤沢市役所や大手スーパー等を中心に中高層のマンションが混在する商住混在地域ですが、閑静な旧別荘地の風情が色濃く残されているエリアであり、住宅地としての人気も高いエリアです。				

(7) G-17:プロシード金山

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	89(94)戸	
所在地	愛知県名古屋市中区金山三丁目 11 番 9 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	4(18)台	
		賃貸面積	2,608.36 ㎡	
取得予定価格	1,022,000 千円	総賃貸可能面積	2,733.58 ㎡	
信託受託者(予定)	みずほ信託銀行株式会社	年間賃料収入	80,772 千円	
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	敷金・保証金等	12,265 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率	95.4%
			不動産鑑定評価書の概要	
	地積	591.28 ㎡	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	商業地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	1,040,000 千円
	容積率	500%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 20 年 2 月 18 日	長期修繕費	30,669 千円
	延床面積	3,533.05 ㎡	再調達価格	727,100 千円
	用途	共同住宅	PML	6.0%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項／不動産の状況				
<p>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。</p> <p>2. 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」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に5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めていません。</p>				
地域・物件特性				
金山エリアは名古屋市中区の南端部、熱田区との区界に近く、名古屋市営地下鉄名城線及び名港線、JR東海東海道本線及び中央本線、名鉄名古屋本線が交わる「金山」駅(各線の総称として金山総合駅と呼ばれます。)を中心に形成され、市内の中心である名駅エリア、栄エ				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

ア、伏見エリアへのアクセスに優れるとともに、名古屋市南部、知多・三河方面と名古屋市中心部を結ぶターミナル機能を担っているほか、中部国際空港への利便性も高く空港アクセスの拠点のひとつです。駅周辺には事務所ビル、シティホテル、飲食店舗等が集積しており、平成11年には駅南口にエリアのランドマークである金山南ビル(名古屋ボストン美術館、ANAクラウンプラザホテルグランコート名古屋等が入居)が竣工し、平成17年には駅北口に複合商業施設アスナル金山がオープンしました。また、商業集積地の外縁部にはマンションも多く見られ、生活利便性は良好です。

(8) G-18:プロシード吹上

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	47(48)戸	
所在地	愛知県名古屋市昭和区車田町二丁目 22番1号	賃貸駐車場台数(総賃貸可能 駐車場台数)	11(15)台	
		賃貸面積	1,180.34 m ²	
取得予定価格	499,000 千円	総賃貸可能面積	1,204.65 m ²	
信託受託者(予定)	株式会社りそな銀行	年間賃料収入	39,180 千円	
PM会社/ML会社	スタートアップアムニティー株式会社	敷金・保証金等	5,330 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 98.0%	
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	653.43 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	① 近隣商業地域 ② 第一種住居地域	価格時点	平成25年3月1日
	建蔽率	60.91% ①80%②60%	不動産鑑定評価額	507,800 千円
容積率	209.10% ①400%②200%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	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	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査時点	平成25年3月
	建築時期	平成20年3月13日	長期修繕費	17,726 千円
	延床面積	1,564.33 m ²	再調達価格	401,400 千円
	用途	共同住宅	PML	6.2%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域は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第一種住居地域の部分は200%、商業地域は400%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				
当該近隣地域は、名古屋市営地下鉄桜通線「吹上」駅の西方徒歩1分の距離にあって、若宮大通の南方背後、名古屋環状線の西方背後に中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域です。名古屋市の中心部から約1.5km圏内で、名古屋市営地下鉄桜通線利用で同駅から「久屋大通」駅まで約10分、「名古屋」駅まで約15分と中心部へのアクセスは良好で、周辺地域にイオンタウン千種等の大型商業施設が立地しており、利便性に優れています。また、近隣地域の西方に「吹上公園」が立地しており、住環境も概ね良好です。				

(9) G-19:プロシード豊田

特定資産の概要		賃貸借の概要	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	25(27)戸
所在地	愛知県豊田市神明町三丁目51番	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	7(8)台
		賃貸面積	702.94 m ²
取得予定価格	219,000 千円	総賃貸可能面積	752.04 m ²
信託受託者(予定)	株式会社りそな銀行	年間賃料収入	19,326 千円

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

PM会社/ML会社		スターツアメニティー株式会社	敷金・保証金等	2,164 千円
土地	所有形態	所有権	稼働率	93.5%
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	497.39 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	223,100 千円
容積率	200%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 20 年 2 月 29 日	長期修繕費	13,701 千円
	延床面積	834.22 m ²	再調達価格	252,500 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML	6.7%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
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%です。				
地域・物件特性				
豊田市は、愛知県の中央北部、西三河エリアに位置し、面積は県下最大、人口は愛知県では名古屋市に次ぐ 42 万人を抱える中核市です。トヨタ自動車株式会社が本社を置く企業城下町として知られ、自動車産業を基盤とする内陸型工業都市が形成されています。中心市街地は市内南西部に位置する名鉄三河線「豊田市」駅を核として形成され、駅前には「松坂屋」、「コモ・スクエア」等の商業施設のほか、シティホテル、金融機関等が集積し、駅徒歩圏には市役所、市中央図書館、市美術館、総合体育館、豊田スタジアム等の大型施設が立地しています。名古屋エリア中心部へは鉄道利用で約 1 時間を要することから、前記「豊田市」駅を中心に独自の商圏が形成されています。対象不動産の属する近隣地域は、前記「豊田市」駅の東方徒歩約 10 分圏、同駅を中心とする中心市街地の外縁部に位置し、市道沿いに事業所、店舗、マンション、戸建住宅等が混在する地域です。				

(10) G-20:プロシード北堀江

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	100(106)戸	
所在地	大阪府大阪市西区北堀江一丁目 23 番 7 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	6(8)台	
		賃貸面積	3,940.00 m ²	
取得予定価格	1,917,300 千円	総賃貸可能面積	4,146.18 m ²	
信託受託者(予定)	あおぞら信託銀行株式会社	年間賃料収入	141,156 千円	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	敷金・保証金等	12,740 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率	95.0%
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	573.88 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	1,950,000 千円
容積率	800%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 15 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 19 年 11 月 29 日	長期修繕費	36,992 千円
	延床面積	5,490.32 m ²	再調達価格	986,100 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML	11.0%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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
同一需給圏内においては競合不動産は数多く存在しますが、人気の高い堀江地区近隣に所在し、対象物件の地域的競争力は比較的高いと考えます。対象物件の建物は、品等は比較的高く、オートロック、浴室乾燥機、システムキッチン等のデザイン性に配慮された設備・仕様に加え、コンシェルジュサービスも提供されており、築浅の競合マンションと比較しても競争力を有した建物グレードです。

(11) G-21:プロシード西天満

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	52(56)戸	
所在地	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	3(3)台	
		賃貸面積	1,650.66 m ²	
取得予定価格	880,000 千円	総賃貸可能面積	1,775.89 m ²	
信託受託者(予定)	スタート信託株式会社	年間賃料収入	62,436 千円	
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	敷金・保証金等	5,068 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 92.9%	
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	471.24 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	平成25年3月1日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	895,000 千円
建物	容積率	400%	建物状況調査報告書の概要	
	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査時点	平成25年3月
	建築時期	平成19年11月30日	長期修繕費	14,329 千円
	延床面積	2,236.93 m ²	再調達価格	441,500 千円
用途	共同住宅	PML	13.9%	
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
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				
大阪市内のうち、北区、中央区を中心とする、大阪市内中心部の共同住宅等の立地するエリアです。このような状況の中で、当該近隣地域は大阪のオフィス街及び商業エリアへの接近性に優れ、職住接近を重視する単身者等の需要が期待される地域特性を有するため、その地域的競争力は中上位にあるものと考えられます。対象物件の建物は、品等は比較的高く、収納スペースも多く、オートロックやカード式キー、カウンターシステムキッチンやエッグ型浴槽等のセキュリティやデザイン性に配慮した設備・仕様に加え、ペットの飼育も可能で、グルーミングルームが備わるなど、築浅の競合マンションと比較しても競争力を有した建物グレードです。				

(12) G-22:プロシード神戸元町

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成25年1月31日現在)	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	55(61)戸
所在地	兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目5番2号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	5(6)台
		賃貸面積	1,441.56 m ²
取得予定価格	780,000 千円	年間賃料収入	53,999 千円
信託受託者(予定)	スタート信託株式会社	敷金・保証金等	4,595 千円

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

PM会社/ML会社		スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	1,590.64 m ²
土地	所有形態	所有権	稼働率	90.6%
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	285.79 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	平成 25 年 3 月 1 日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	794,000 千円
容積率	600%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	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
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	調査時点	平成 25 年 3 月
	建築時期	平成 19 年 12 月 21 日	長期修繕費	14,437 千円
	延床面積	2,053.91 m ²	再調達価格	415,000 千円
	用途	共同住宅・店舗・車庫	PML	8.6%
取得後の担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 25 年 5 月 1 日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況				
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				
近隣地域は、神戸の中心商業地域である元町地区の栄町通沿いに存し、利便性に優れている地域です。その中であって対象不動産は、平成 19 年 12 月築の 14 階建店舗付マンションです。コンクリート打ちっ放しの壁があるデザイナーズマンションであり、外観調査及びエンジニアリングレポートによると維持管理の状況は良好で、都市部マンションとして通常期待される性能を有しており、特段の収益変動リスクは認められないことから、同一需給圏内においては平均的な競争力を有すると考えられます。				

【上記表の記載事項の説明】

- 「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。
- 「用途」には、第 14 期有価証券報告書「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、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信託銀行を記載しています。
- 「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。
- 「土地」及び「建物」の記載について
 - 「地積」、「構造」、「建築時期」及び「延床面積」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項若しくは第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若しく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ます。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項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しく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ます。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。
- 「賃貸借の概況」の記載について
 - 各項目について、原則として平成25年1月31日現在の状況を記載しています。
 - 「テナントの総数」については、全ての取得予定物件に関し、本投資法人の取得時点で本投資法人、信託受託者及びスターツアメニティー株式会社の間で、スターツアメニティー株式会社を転貸人とするマスターリース契約が締結される予定であり、取得後の「テナントの総数」を記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- ・「賃貸戸数(総賃貸可能戸数)」、「賃貸面積」、「総賃貸可能面積」、「年間賃料収入」及び「敷金・保証金等」は、第14期有価証券報告書「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 ニ. 賃貸借状況の概要」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。なお「敷金・保証金等」は、第14期有価証券報告書の上記の表では「敷金等」と記載しています。
 - ・「年間賃料収入」は、平成25年1月31日現在、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、その他ランクルーム等の使用料及び消費税額を含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「稼働率」には、平成25年1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、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- 8.「不動産鑑定評価書の概要」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。
 - ・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。
- 9.「建物状況調査報告書の概要」の記載について
- ・取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書に関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・「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予測(12年間)の総額を記載しています。
 - ・「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。
 - ・「PML」の数値は、東京海上日動リスクコンサルティングが作成した「地震リスク評価レポート」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の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失)を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。
- 11.「取得後の担保の内容」の記載について
- ・取得予定資産にかかる取得日時時点で設定される予定の担保の内容を記載しています。
- 12.「特記事項/不動産の状況」の記載について
- ・原則として平成25年1月31日現在の(1)当該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)当該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25年1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、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き記載をしています。
- 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。

4. 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・建築確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社石本建築事務所	スターツCAM株式会社	財団法人日本建築センター
C-59	プロシード東武練馬	株式会社カイ設計	古久根建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
C-60	プロシード雪谷	セアインターナショナル株式会社	小松建設工業株式会社	大田区
C-61	プロシード市川南	株式会社ゼフィア東京支店	株式会社佐藤秀	市川市
C-62	プロシード市川妙典	大浦忠義建築計画事務所	木内建設株式会社東京支店	日本イーアールアイ株式会社
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社長岡設計	株式会社鴻池組横浜支店	藤沢市

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関
G-17	プロシード金山	スタートズCAM株式会社	スタートズCAM株式会社	株式会社確認サービス
G-18	プロシード吹上	スタートズCAM株式会社	スタートズCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
G-19	プロシード豊田	スタートズCAM株式会社	スタートズCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
G-20	プロシード北堀江	株式会社永都設計	野村建設工業株式会社	株式会社国際確認検査センター
G-21	プロシード西天満	株式会社ライフステージ級建築士事務所	株式会社国際確認検査センター	株式会社国際確認検査センター
G-22	プロシード神戸元町	有限会社 大土呂巧建設設計事務所	株式会社山田工務店	日本 TESTING 株式会社

(注) 設計者及び施工者については、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。

5. 取得先の概要(平成25年4月15日現在)

名 称	スタートズコーポレーション株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河野 一孝
主な事業内容	持株会社
資 本 金	4,474 百万円
設 立 年 月 日	昭和47年9月30日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	同社は、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有する完全親会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。

名 称	スタートズアメニティー株式会社
所 在 地	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役 大槻 三雄
主な事業内容	不動産管理・運営・建築・内装工事等
資 本 金	350 百万円
設 立 年 月 日	昭和60年4月1日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	同社は、本資産運用会社の完全親会社であるスタートズコーポレーション株式会社が発行済株式の61.3%(間接保有を含みません。)を保有しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。

名 称	スタートズデベロップメント株式会社
所 在 地	東京都江戸川区中葛西五丁目33番14号
代表者の役職・氏名	代表取締役 大槻 三雄
主な事業内容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320 百万円
設 立 年 月 日	平成17年10月3日
本投資法人又は本資産運用会社との関係	同社は、本資産運用会社の完全親会社であるスタートズコーポレーション株式会社が発行済株式の100%を保有する完全子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得予定資産にかかる資産運用会社の利害関係について

前記「5. 取得先の概要」に記載のとおり、取得予定資産についてはスタートズコーポレーション株式会社、スタートズアメニティー株式会社及びスタートズデベロップメント株式会社(以下「売主」と総称します。)から取得する予定です。売主は、本資産運用会社との間でそれぞれパイプラインサポート契約を締結しており、かかる契約に基づき、現在取得予定資産を所有していま

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

す(なお、スタートアメニティー株式会社と本資産運用会社との間のパイプラインサポート契約の締結につきましては、本日付にて別途発表しました「資産運用会社における「パイプラインサポート契約」の締結に関するお知らせ」をご参照下さい。)。売主は、それぞれ投信法で定める利害関係人等に該当するため、本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て取得の決定を行っています。

また、全ての取得予定資産について、前記「5. 取得先の概要」に記載の取得先の1社であるスタートアメニティー株式会社との間で建物賃貸借及び業務委託契約を締結してプロパティマネジメント業務を一括委託し、かつ、プロパティマネジメント業務の一部を本資産運用会社の利害関係人等であるスタートピタットハウス株式会社に再委託することを予定しています。このため、これら取引に関しても、本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経てプロパティマネジメント業務の委託先として決定しています。

さらに、取得予定資産のうち(C-59)プロシード東武練馬、(G-21)プロシード西天満、(G-22)プロシード神戸元町については、スタート信託株式会社に信託業務を委託することを予定しています。このため、これら取引に関しても、本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て信託業務の委託先として決定しています。

名 称	スタート信託株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目3番11号
代表者の役職・氏名	代表取締役 井口 一弘
主 な 事 業 内 容	信託業務・信託受益権売買、不動産売買・賃貸の代理及び仲介等
資 本 金	300百万円
設 立 年 月 日	平成21年9月3日
本投資法人又は 本資産運用会社との関係	同社は、本資産運用会社の完全親会社であるスタートコーポレーション株式会社が発行済株式の100%を保有(完全子会社)しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。

8. 物件取得者等の状況

物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者		前々々所有者	
		会社名 ・氏名	スタートコーポレーション株式会社	会社名 ・氏名	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	会社名 ・氏名	(定期借地権及転定期借地権設定者)江戸川区	会社名 ・氏名	特別な利害関係人にある者以外
C-58	プロシード篠崎タワー(注1)	会社名 ・氏名	スタートコーポレーション株式会社	会社名 ・氏名	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	会社名 ・氏名	(定期借地権及転定期借地権設定者)江戸川区		
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の完全親会社であるスタートコーポレーション株式会社が発行済株式の31%を保有しており、利害関係人等に該当	特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係人にある者以外		
		取得経緯・理由等	開発物件として取得した後、パイプラインサポート契約に基づきウェアハウジング	取得経緯・理由等	公募プロポーザル案件の開発運営者かつ完成後の区分所有者であるSPC	取得経緯・理由等	—		
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—	取得価格	—		
		取得時期	平成20年6月30日	取得時期	平成18年3月30日	取得時期	—		
C-59	プロシード東武練馬	会社名 ・氏名	スタートアメニティー株式会社	会社名 ・氏名	スタートコーポレーション株式会社	会社名 ・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	グループ会社から収益不動産として取得	取得経緯・理由等	グループ会社からの取得(注2)	取得経緯・理由等	パイプラインサポート契約に基づくウェアハウジング	取得経緯・理由等	—

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者		前々々所有者	
		取得価格	取得時期	取得価格	取得時期	取得価格	取得時期	取得価格	取得時期
			現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。		—		—		—
			平成23年3月31日		平成21年3月31日		平成19年9月26日		—
C-60	プロシード雪谷	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外	/	/	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—				
		取得経緯・理由等	前所有者からの購入物件	取得経緯・理由等	—				
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—				
		取得時期	平成18年10月26日	取得時期	—				
C-61	プロシード市川南	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外	/	/	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—				
		取得経緯・理由等	前所有者からの購入物件	取得経緯・理由等	—				
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—				
		取得時期	平成19年12月14日	取得時期	—				
C-62	プロシード市川妙典	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外	/	/	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—				
		取得経緯・理由等	前所有者からの購入物件	取得経緯・理由等	—				
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—				
		取得時期	平成19年12月3日	取得時期	—				
C-63	プロシード藤沢鶴沼	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外	/	/	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—				
		取得経緯・理由等	前所有者からの購入物件	取得経緯・理由等	—				

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者	前々々所有者
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—		
		取得時期	平成20年5月30日	取得時期	—		
G-17	プロシード 金山	会社名 ・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	(土地)特別な利害関係人にある者以外	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—		
		取得経緯 ・理由等	現所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—		
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—		
		取得時期	平成23年3月31日	取得時期	—		
G-18	プロシード 吹上	会社名 ・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	(土地)特別な利害関係人にある者以外	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—		
		取得経緯 ・理由等	現所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—		
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—		
		取得時期	平成18年2月28日	取得時期	—		
G-19	プロシード 豊田	会社名 ・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	(土地)特別な利害関係人にある者以外	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—		
		取得経緯 ・理由等	現所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—		
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—		
		取得時期	平成18年3月4日	取得時期	—		
G-20	プロシード 北堀江	会社名 ・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	特別な利害関係人にある者以外	/	/
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—		
		取得経緯 ・理由等	前所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—		

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者	前々々所有者
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—		
		取得時期	平成19年12月26日	取得時期	—		
G-21	プロシード 西天満	会社名 ・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	特別な利害関係人にある者以外		
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—		
		取得経緯 ・理由等	前所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—		
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します	取得価格	—		
		取得時期	平成19年12月26日	取得時期	—		
G-22	プロシード 神戸元町	会社名 ・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	特別な利害関係人にある者以外		
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5.取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—		
		取得経緯 ・理由等	前所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—		
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—		
		取得時期	平成20年4月24日	取得時期	—		

- (注1) (C-58)「プロシード篠崎タワー」は、前記「3. 取得予定資産の内容(1) C-58:プロシード篠崎タワー」に記載のとおり、定期借地権及び転定期借地権上の建物です。そのため、前々所有者の会社名・氏名欄には定期借地権及び転定期借地権の設定者名を記載し、前所有者の会社名・氏名欄には、定期借地権者兼転定期借地権者名を記載しています。
- (注2) (C-59)「プロシード東武練馬」については、本資産運用会社と前々所有者であるスタートズデベロップメント株式会社の間での当該物件をパイプラインサポート契約の範囲から解除することを合意したことにより、スタートズデベロップメント株式会社が当該物件を所有する必要性が無くなったことを受けて、前所有者であるスタートズコーポレーション株式会社が取得を行ったものです。
- (注3) (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」の取得予定資産3物件については、前所有者が土地を取得した上で建物を建築しているため、前々所有者に関する欄及び前所有者の取得時期欄は土地のみに関して記載しています。
- (注4) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。以下同じです。

9. 今後の見通し

平成24年12月17日付にて公表しました平成25年4月期(第15期:平成24年11月1日～平成25年4月30日)の運用状況への影響はありません。また、平成25年10月期(第16期:平成25年5月1日～平成25年10月31日)の運用状況については、本日付にて別途公表しました「平成25年10月期の運用状況及び分配の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

- ※ 本資料の配布先 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス:<http://www.sp-inv.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<添付資料>

- 【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要
- 【参考資料2】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 【参考資料3】 取得予定資産 写真

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料1】不動産鑑定評価書の概要

(千円)

物件番号	C-58	C-59	C-60	
物件名称	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	
不動産鑑定会社	株式会社 中央不動産鑑定所	株式会社 立地評価研究所	株式会社 立地評価研究所	
価格時点	平成25年3月1日	平成25年3月1日	平成25年3月1日	
不動産鑑定評価額(注1)	1,741,000	436,000	329,000	
鑑定評価サマリー				
①純収益	167,146	32,350	25,897	
②総費用	66,226	8,139	6,406	
③NOI(運用純収益)(①-②)	100,920	24,210	19,491	
④一時金運用益(注2)	-1,898	47	39	
⑤資本的支出等	2,556	651	998	
⑥純収益(③+④-⑤)	96,466	23,606	18,533	
還元利回り	5.4%	5.4%	5.6%	
直接還元価格(注3)	1,786,000	437,000	331,000	
DCF 価格(注4)	1,741,000	436,000	328,000	
	割引率	5.1%	5.2%	5.4%
	最終還元利回り	5.8%	5.5%	5.7%
積算価格(注5)	1,383,000	339,000	280,000	

(千円)

物件番号	C-61	C-62	C-63	
物件名称	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	
不動産鑑定会社	株式会社 立地評価研究所	株式会社 立地評価研究所	株式会社 立地評価研究所	
価格時点	平成25年3月1日	平成25年3月1日	平成25年3月1日	
不動産鑑定評価額(注1)	699,000	507,000	742,000	
鑑定評価サマリー				
①純収益	54,992	36,290	65,317	
②総費用	13,040	6,257	20,415	
③NOI(運用純収益)(①-②)	41,951	30,033	44,901	
④一時金運用益	79	52	467	
⑤資本的支出等	1,854	1,106	2,260	
⑥純収益(③+④-⑤)	40,177	28,979	43,109	
還元利回り	5.7%	5.7%	5.8%	
直接還元価格(注3)	705,000	508,000	743,000	
DCF 価格(注4)	696,000	506,000	741,000	
	割引率	5.5%	5.5%	5.6%
	最終還元利回り	5.8%	5.8%	5.9%
積算価格(注5)	748,000	347,000	675,000	

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(千円)

物件番号	G-17	G-18	G-19
物件名称	プロシード金山	プロシード吹上	プロシード豊田
不動産鑑定会社	株式会社 中央不動産鑑定所	株式会社 中央不動産鑑定所	株式会社 中央不動産鑑定所
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日
不動産鑑定評価額(注1)	1,040,000	507,800	223,100
鑑定評価サマリー			
①純収益	83,277	40,694	21,318
②総費用	20,937	9,890	6,125
③NOI(運用純収益)(①-②)	62,340	30,804	15,193
④一時金運用益	240	114	36
⑤資本的支出等	1,832	1,039	766
⑥純収益(③+④-⑤)	60,748	29,879	14,463
還元利回り	5.8%	5.8%	6.4%
直接還元価格(注3)	1,047,000	515,200	226,000
DCF 価格(注4)	1,040,000	507,800	223,100
割引率	5.5%	5.5%	6.1%
最終還元利回り	6.1%	6.1%	6.7%
積算価格(注5)	791,800	510,300	313,400

(千円)

物件番号	G-20	G-21	G-22
物件名称	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
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日	平成 25 年 3 月 1 日
不動産鑑定評価額(注1)	1,950,000	895,000	794,000
鑑定評価サマリー			
①純収益	144,295	64,529	59,188
②総費用	34,141	13,950	12,681
③NOI(運用純収益)(①-②)	110,154	50,579	46,507
④一時金運用益	255	97	91
⑤資本的支出等	2,158	836	842
⑥純収益(③+④-⑤)	108,251	49,840	45,756
還元利回り	5.5%	5.5%	5.7%
直接還元価格(注3)	1,970,000	906,000	803,000
DCF 価格(注4)	1,920,000	884,000	784,000
割引率	5.2%	5.2%	5.4%
最終還元利回り	5.8%	5.8%	6.0%
積算価格(注5)	1,250,000	597,000	586,000

(注1) 「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」に基づき、原則として、DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。

(注2) (C-58)プロシード篠崎タワーの「④一時金運用益」については残高がマイナスになっていますが、これは、土地を定期借地権及び転定期借地権(期間 70 年)で保有していることに伴って賃借権者に預け入れている保証金が、当該科目に計上されていることによるものです。

(注3) 「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(直接還元法)により求められた価格です。

(注4) 「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。

(注5) 「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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料2】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.2
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.4
C-3	プロシード葛西	688,700	1.4
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.2
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.3
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.9
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.6
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5
C-9	プロシード行徳	315,600	0.7
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.6
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.6
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.5
C-13	プロシード東川口	206,500	0.4
C-14	プロシード船堀	226,100	0.5
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.4
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2
C-17	プロシード松濤	937,400	2.0
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.0
C-19	プロシード浦安	431,400	0.9
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.0
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.8
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	339,000	0.7
C-23	プロシード都立大学	790,400	1.7
C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.7
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.0
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.0
C-28	プロシード両国	443,900	0.9
C-29	プロシード三田	1,537,200	3.2
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.3
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.7
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.5
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.6
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.6
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.6
C-36	プロシード大井町	944,000	2.0
C-37	プロシード十条	533,000	1.1
C-38	プロシード白楽	241,000	0.5
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.3
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.6
C-41	プロシード西新井	5,172,000	10.8
C-42	プロシード調布	460,500	1.0
C-43	プロシード TX 六町	156,800	0.3
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.4
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.6
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.6
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.0
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.5

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.4
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.7
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.1
C-52	プロシード西川口	881,000	1.8
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.7
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.5
C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.9
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.1
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	3.3
C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.9
C-60	プロシード雪谷	323,000	0.7
C-61	プロシード市川南	687,000	1.4
C-62	プロシード市川妙典	498,000	1.0
C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.5
首都圏主要都市小計		37,316,600	78.0
G-1	プロシード本通	386,000	0.8
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.5
G-3	プロシード琴似	204,900	0.4
G-4	プロシード元町	148,700	0.3
G-5	プロシード元町2	85,500	0.2
G-6	プロシード箱崎宮II	85,000	0.2
G-7	プロシード箱崎宮I	81,300	0.2
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.8
G-9	プロシード大橋	208,500	0.4
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.6
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1
G-13	プロシード新栄	792,500	1.7
G-14	プロシード千代田	309,300	0.7
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.9
G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.9
G-17	プロシード金山	1,022,000	2.1
G-18	プロシード吹上	499,000	1.0
G-19	プロシード豊田	219,000	0.5
G-20	プロシード北堀江	1,917,300	4.0
G-21	プロシード西天満	880,000	1.8
G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.6
政令指定都市小計		9,641,000	20.2
R-1	プロシード松山	77,900	0.2
R-2	プロシード水戸	383,700	0.8
R-3	プロシード水戸2	416,900	0.9
地方主要都市小計		878,500	1.8
ポートフォリオ総合計		47,836,100	100.0

(注1) 「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2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格のポートフォリオ総合計に対する当該信託受益権等の取得(予定)価格の比率を小数点第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料3】 取得予定資産 写真



(C-58) プロシード篠崎タワー



(C-59) プロシード東武練馬



(C-60) プロシード雪谷



(C-61) プロシード市川南



(C-62) プロシード市川妙典



(C-63) プロシード藤沢鶴沼

ご注意：この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(G-17) プロシード金山



(G-18) プロシード吹上



(G-19) プロシード豊田



(G-20) プロシード北堀江



(G-21) プロシード西天満



(G-22) プロシード神戸元町

以上

ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。