【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2026年7月28日
【計算期間】	第41期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30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　　浜口　英樹
【連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目1番8号
【電話番号】	03-6202-0856（代表）
【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【ファンド情報】

第１【ファンドの状況】

１【投資法人の概況】

（１）【主要な経営指標等の推移】

①　主要な経営指標等の推移

期		単位	第32期	第33期	第34期	第35期	第36期
決算年月			2021年10月	2022年4月	2022年10月	2023年4月	2023年10月
営業収益		百万円	3,177	3,224	3,349	3,676	3,532
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(3,115)	(3,154)	(3,154)	(3,554)	(3,532)
営業費用		百万円	1,806	1,810	1,830	1,994	2,031
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(1,382)	(1,391)	(1,416)	(1,554)	(1,546)
営業利益		百万円	1,370	1,413	1,519	1,682	1,500
経常利益		百万円	1,159	1,199	1,303	1,423	1,226
当期純利益	(a)	百万円	1,157	1,197	1,301	1,415	1,218
総資産額	(b)	百万円	90,258	90,240	90,625	103,703	103,441
純資産額	(c)	百万円	43,341	43,380	43,484	49,236	48,854
出資総額（純額）	(注2)	百万円	41,684	41,684	41,684	47,536	47,536
発行済投資口の総口数	(d)	口	253,777	253,777	253,777	282,477	282,477
1口当たり純資産額	(c)／(d)	円	170,785	170,940	171,350	174,303	172,949
1口当たり当期純利益	(注3)	円	4,562	4,717	5,127	5,009	4,313
分配金総額	(e)	百万円	1,157	1,197	1,515	1,600	1,317
1口当たり分配金額	(e)／(d)	円	4,563	4,718	5,971	5,667	4,664
（うち1口当たり利益分配金）		円	(4,563)	(4,718)	(5,971)	(5,667)	(4,664)
（うち1口当たり一時差異等調整引当額）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
（うち1口当たりその他の利益超過分配金）		円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注4)	%	1.3　(2.6)	1.3　(2.7)	1.4　(2.9)	1.5　(3.0)	1.2　(2.3)
自己資本利益率	(注4)	%	2.7　(5.3)	2.8　(5.6)	3.0　(5.9)	3.1　(6.2)	2.5　(4.9)
自己資本比率	(c)／(b)	%	48.0	48.1	48.0	47.5	47.2
配当性向	(注4)	%	100.0	100.0	116.4	113.1	108.1
［その他参考情報］							
投資物件数	(注5)	件	106	106	104	107	108
総賃貸可能戸数	(注5)	戸	5,219	5,189	5,069	5,287	5,323
総賃貸可能面積		㎡	192,143.94	192,005.05	192,437.53	207,039.40	208,500.36
期末稼働率	(注5)	%	96.4	96.3	96.1	96.3	97.1
減価償却費		百万円	647	645	651	689	662
資本的支出額		百万円	213	217	186	213	214
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	百万円	2,381	2,408	2,389	2,689	2,648
1口当たりFFO（Funds from Operation）	(注4)	円	6,883	7,002	6,936	7,034	6,677
FFO倍率	(注4)	倍	17.5	16.5	17.2	16.3	15.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4)	倍	11.4	11.3	11.3	10.6	9.1
金利償却前当期純利益		百万円	1,979	2,021	2,142	2,323	2,111
支払利息		百万円	174	178	189	218	231
有利子負債総額		百万円	45,646	45,646	45,646	52,846	52,846
期末総資産有利子負債比率	(注4)	%	50.6	50.6	50.4	51.0	51.1
運用日数		日	184	181	184	181	184

期		単位	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
決算年月			2024年4月	2024年10月	2025年4月	2025年10月	2026年4月
営業収益		百万円	3,756	3,768	3,827	3,642	3,661
（うち不動産賃貸事業収益）		百万円	(3,612)	(3,620)	(3,621)	(3,606)	(3,661)
営業費用		百万円	2,048	2,061	2,107	2,064	2,089
（うち不動産賃貸事業費用）		百万円	(1,554)	(1,559)	(1,607)	(1,586)	(1,616)
営業利益		百万円	1,707	1,707	1,719	1,577	1,572
経常利益		百万円	1,417	1,379	1,384	1,208	1,200
当期純利益	(a)	百万円	1,409	1,377	1,383	1,207	1,199
総資産額	(b)	百万円	106,659	103,834	101,988	101,715	104,333
純資産額	(c)	百万円	48,946	48,821	46,984	46,701	46,586
出資総額（純額）	(注2)	百万円	47,536	47,443	45,600	45,494	45,387
発行済投資口の総口数	(d)	口	282,477	282,477	272,415	272,415	272,415
1口当たり純資産額	(c)／(d)	円	173,275	172,833	172,473	171,435	171,013
1口当たり当期純利益	(注3)	円	4,990	4,878	4,897	4,432	4,402
分配金総額	(e)	百万円	1,503	1,483	1,490	1,314	1,305
1口当たり分配金額	(e)／(d)	円	5,321	5,250	5,470	4,825	4,794
（うち1口当たり利益分配金）		円	(4,990)	(4,878)	(5,078)	(4,433)	(4,402)
（うち1口当たり一時差異等調整引当額）		円	(－)	(41)	(49)	(49)	(49)
（うち1口当たりその他の利益超過分配金）		円	(331)	(331)	(343)	(343)	(343)
総資産経常利益率	(注4)	%	1.3 (2.7)	1.3 (2.6)	1.3 (2.7)	1.2 (2.4)	1.2 (2.3)
自己資本利益率	(注4)	%	2.9 (5.8)	2.8 (5.6)	2.9 (5.8)	2.6 (5.1)	2.6 (5.2)
自己資本比率	(c)／(b)	%	45.9	47.0	46.1	45.9	44.7
配当性向	(注4)	%	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
［その他参考情報］							
投資物件数	(注5)	件	111	109	107	107	111
総賃貸可能戸数	(注5)	戸	5,481	5,387	5,244	5,248	5,360
総賃貸可能面積		㎡	214,907.86	212,121.51	207,405.45	207,046.76	210,605.23
期末稼働率	(注5)	%	96.3	96.8	96.9	96.9	96.9
減価償却費		百万円	677	703	704	707	715
資本的支出額		百万円	309	192	332	268	278
賃貸NOI（Net Operating Income）	(注4)	百万円	2,736	2,763	2,718	2,728	2,760
1口当たりFFO（Funds from Operation）	(注4)	円	6,903	6,862	6,933	6,924	7,046
FFO倍率	(注4)	倍	15.0	12.8	12.1	14.7	13.7
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注4)	倍	9.5	8.4	7.4	6.1	5.6
金利償却前当期純利益		百万円	2,332	2,363	2,416	2,287	2,331
支払利息		百万円	245	282	328	372	416
有利子負債総額		百万円	55,931	53,261	53,246	53,246	55,946
期末総資産有利子負債比率	(注4)	%	52.4	51.3	52.2	52.3	53.6
運用日数		日	182	184	181	184	181

（注1）金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しています。各種比率等については小数第2位を四捨五入して表示しています。但し、配当性向については小数第1位未満を切捨てて表示しています。
（注2）出資総額（純額）は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。
（注3）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。
（注4）記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、総資産経常利益率と自己資本利益率については、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益／平均総資産額×100　　平均総資産額＝（期首総資産額＋期末総資産額）÷2
自己資本利益率	当期純利益／平均純資産額×100　　平均純資産額＝（期首純資産額＋期末純資産額）÷2
配当性向	1口当たり分配金額（利益超過分配金は含みません。）／1口当たり当期純利益×100 なお、第35期は公募増資を行ったことにより、また、第39期は自己投資口の取得及び消却を行ったことにより、期中の投資口数に変動が生じているため、次の算式により算出しています。 分配金総額（利益超過分配金は含みません。）／当期純利益×100
賃貸ＮＯＩ	不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用）＋減価償却費
1口当たりＦＦＯ	（当期純利益＋減価償却費＋その他の償却費－不動産等売却益＋不動産等売却損＋その他売却費用）／発行済投資口の総口数
ＦＦＯ倍率	期末投資口価格／年換算後1口当たりＦＦＯ
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益／支払利息（投資法人債利息を含みます。）
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額／総資産額×100

（注5）投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載し、期末稼働率は、決算期時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。
（注6）本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年の4月末日までの各6ヶ月間です（規約第33条）。

② 事業の概況

イ．当期の概況

ａ．投資法人の主な推移

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、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、2005年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、2005年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長　第37号）、2005年11月29日に公募による投資口の追加発行(21,600口)を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（以下「ジャスダック」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。ジャスダック上場後、3度の公募増資等を経て、2010年7月27日に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。）不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってジャスダックに2010年8月10日に上場廃止申請を行い、2010年10月1日をもってジャスダックにおける上場を廃止しました。

本投資法人は、資産運用会社である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。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。）への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設（以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。）、その他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産並びにこれらの不動産を裏付けとする特定資産も投資対象としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、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層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スターツグループ(注)の有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる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。

なお、当期末時点において、発行済投資口の総口数は272,415口、総資産額は104,333百万円、出資総額（純額）は45,387百万円となっています。

(注)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及びその子会社等86社（2026年3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「２　投資方針　(1) 投資方針　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」をご参照ください。）。以下同じです。

ｂ．投資環境と運用実績

ⅰ．投資環境

当期の日本経済は、物価上昇の影響が引き続き個人消費の下押し要因となったものの、賃上げの広がりや雇用情勢の改善を背景に、緩やかな回復基調を維持しました。企業収益については、為替動向や各国の通商政策を巡る不確実性が残る中においても、価格転嫁の進展やコスト管理の強化により、全体として底堅く推移しました。一方で、日本銀行による金融政策の正常化が進展する中での金利上昇や、米中関係をはじめとする地政学・通商リスクの影響については、引き続き注視が必要な状況です。

このような環境下、本投資法人が投資対象としている賃貸住宅市場においては、首都圏を中心に堅調な人口流入や単身・少人数世帯の増加等を背景に、需給環境は引き続き良好に推移しました。その他の主要都市圏においても安定的な需要が維持されており、住宅特化型の上場REIT各社が保有する賃貸マンションは、高水準の稼働率を維持しています。

不動産流通市場においては、金融環境に変化の兆しが見られるものの、引き続き投資資金は潤沢であり、安定したキャッシュ・フローが見込まれる賃貸住宅への投資需要は底堅く推移しました。このため、物件取得における競争環境は依然として厳しく、売買価格についても高値圏で推移する状況が続いています。

ⅱ．運用実績

当期は、ポートフォリオの競争力向上のため、2026年3月31日に（C-97）プロシード葛西３（取得価格980百万円）及び（C-98）プロシード府中宮西（取得価格935百万円)、2026年4月24日に（C-99）プロシード高円寺南（取得価格251百万円）及び（C-100）プロシード柏トロワ（取得価格688百万円）を取得しました。その結果、当期末現在における本投資法人の保有資産は111物件、取得価格の合計は103,818百万円、総賃貸可能面積は210,605.23㎡となりました。

本資産運用会社は、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社と緊密な連携を取ることにより、賃料や礼金収受等収入の増加を図りつつ、建物維持管理コストの削減にも取組みました。また、地域の特性や個別物件の優位性の把握、近隣競合物件との比較分析を徹底し、きめ細かく募集条件を設定し、募集店との協調による入居促進活動を行いました。さらに、共用部分の共用灯のLED化による光熱費削減も継続してきました。これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期末稼働率96.9%、平均稼働率97.5%と安定的に推移しました。

ESGに関する取組みとしては、ESG方針に基づき、グローバル不動産サステナビリティ・ベンチマーク

（Global Real Estate Sustainability Benchmark：GRESB）リアルエステイト評価に継続して参加しています。本投資法人は、総合スコアのグローバル順位により5段階で格付けされるGRESBレーティングで「1スター」を取得しました。さらにESG情報開示の取組みが評価され、最上位から2番目の「Ｂレベル」の評価を取得しました。また、気候関連財務情報開示の重要性を認識し、TCFD提言が推奨する４つの項目（ガバナンス、戦略、リスク管理、指標と目標）に基づき、気候変動がもたらす事業リスクと事業機会の分析を行い、その取組みに関する情報開示をしています。そのほか保有物件における省エネルギー及び環境性能に関する外部認証の取得の取組みとして、2026年4月にCASBEE不動産評価認証を（Ｃ-73）プロシードCO-Z東館及び（Ｃ-74）プロシードCO-Z西館にてそれぞれ取得しました。本書の日付現在において、DBJ Green Building認証について4物件、CASBEE不動産評価認証について5物件、建築物省エネルギー性能表示制度（BELS）について5物件の認証を取得しています。

ｃ．資金調達の概要

当期は、2025年11月19日に償還期限の到来した第2回無担保投資法人債1,000百万円及び2025年11月25日に返済期限の到来した長期借入金1,500百万円の返済に充当するために、以下の第6回無担保投資法人債2,000百万円の発行並びに長期借入金500百万円（借入期間6年6ヶ月）の借入を行うとともに、上記（Ｃ-97）プロシード葛西３ほか3物件の取得資金に充当するために長期借入金2,700百万円（借入期間3年2カ月）の借入を行いました。

名　　称：スターツプロシード投資法人第6回無担保投資法人債
　　（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）
発 行　価 格：2,000百万円
利　　率：年1.936％
発　行　日：2025年11月19日
償 還　期 限：2030年11月19日
担保及び保証：無担保・無保証

この結果、当期末現在における1年内返済予定の長期借入金は10,020百万円、長期借入金は38,926百万円、投資法人債は7,000百万円、期末有利子負債残高は55,946百万円、期末総資産有利子負債比率は53.6％となりました。

なお、本書の日付現在において、本投資法人は以下の信用格付を取得しています。

信用格付業者	信用格付	
株式会社日本格付研究所 （ＪＣＲ）	長期発行体格付 Ａ（安定的）	債券格付 Ａ

ｄ．業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益3,661百万円、営業利益1,572百万円、経常利益1,200百万円、当期純利益1,199百万円を計上しました。

分配金については、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、以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口１口当たりの分配金が１円未満となる端数部分を除き全額を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの分配金は4,402円となりました。

これに加え、本投資法人は、投資法人規約に定める分配方針に従い、原則として毎期継続的に利益を超える金銭の分配を行うこととしています。これに基づき、出資の払戻しとして当期末時点において保有する定期借地権付建物の物件の減価償却費について、土地を所有権と仮定して算出した減価償却費との差額である93,438,345円及び一時差異等調整引当額として当期の定期借地権償却費・資産除去債務・資産除去債務利息相当額である13,348,335円を分配することとし、この結果、投資口１口当たりの利益超過分配金は392円となりました。

ロ．今後の運用方針及び対処すべき課題

ａ．投資環境

今後の日本経済は、継続的な賃上げの動きや雇用・所得環境の改善を背景に個人消費の持ち直しが期待されるほか、企業収益の底堅さを背景とした設備投資も引き続き堅調に推移し、緩やかな景気回復基調が継続するものと見込まれます。一方で、日本銀行による金融政策の正常化の進展に伴う金利上昇の影響や、物価上昇の継続、人的・物的供給制約、さらに地政学リスクの高まりや金融資本市場の変動等については、引き続き十分な注視が必要と考えます。

不動産流通市場においては、金利上昇の影響が意識されつつも、日本市場の相対的な安定性や賃貸住宅の収益の安定性を背景に、投資家の物件取得意欲は引き続き底堅く推移しております。このため、取得環境は依然として競争的な状況が継続し、取引価格についても高値圏で推移するものと見込まれます。

また、賃貸住宅市場においては、東京圏を中心とした人口流入や世帯構成の変化等を背景に、需給環境は引き続き良好に推移し、高い稼働率が維持されるとともに、賃料水準についても緩やかな上昇基調が継続するものと見込まれます。

ｂ．運用方針及び対処すべき課題

ⅰ．外部成長戦略

本投資法人は、本資産運用会社と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、スターツアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社(注)との間で各々締結したパイプラインサポート契約並びにスターツCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約等により構築されるスターツグループとの広範な協力関係に基づき、新たな優良投資用不動産の取得機会の拡大に努めます。また、スターツグループの開発物件の取得に加え、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質的向上を目指します。なお、外部成長の経過において、一部小型物件や築年数が経過した資産の譲渡も引き続き並行して検討していきます。

(注)スターツコーポレーション株式会社を親会社として国内主要都市で事業を行うスターツ北海道株式会社、スターツ東北株式会社、スターツ東海株式会社、スターツ関西株式会社、スターツ九州株式会社及びスターツ沖縄株式会社を指します。以下同じです。

ⅱ．内部成長戦略

当期に引き続き、プロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社、リーシング業務の再委託先であるスターツピタットハウス株式会社との緊密な連携のもと、高品質な管理サービスの提供により入居者の利便性、快適性の向上に努めるとともに、画一的な運用にとどまることなく、各エリアの不動産賃貸市場の動向、個別物件の特性に応じたきめ細かな運用を行うことにより、運用資産の収益・稼働率の向上と経費の削減を図ります。また、大規模修繕工事や設備更新による資産価値向上についても引き続き進めていきます。さらに環境や社会への配慮、ガバナンスの強化という課題等への取組みは、持続可能な社会の発展に貢献するものであると考えており、このような考えに基づく運用を実践することで中長期的な成長を目指します。

ｃ．財務戦略等

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、必要に応じて取引金融機関の拡充、調達コストの低減、借入期間の長期化、返済期限の分散化及び金利の固定化を進めながら、投資法人債の発行も含め財務基盤の一層の強化と資金調達の多様化を目指します。

ハ．決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

（参考情報）

A．資金の借入（借換）及び金利スワップ契約の締結

本投資法人は、2026年5月22日に返済期限が到来したタームローン２P（借入金残高4,320百万円）の返済に充当するために以下のとおりタームローン３I及びタームローン３Jの借入を行いました。

	タームローン３I	タームローン３J
借入先	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 三井住友信託銀行株式会社	株式会社りそな銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社みずほ銀行 株式会社武蔵野銀行 株式会社千葉銀行 三井住友信託銀行株式会社
借入金額	2,160百万円	2,160百万円
借入日	2026年5月22日	2026年5月22日
元本返済期日	2030年5月24日	2031年5月23日
金利(注)	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.53%）	変動金利（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.59%）

利払期日	2026年5月末日を初回として、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日
元本返済方法	期限一括返済
担保及び保証の有無	無担保・無保証

(注)利払期日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払期日の直前の利払期日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協1ヶ月日本円TIBORです。

また、本投資法人は変動金利の条件で行う上記借入金タームローン３Ｉについて、金利上昇リスクをヘッジするため、下記のとおり金利スワップ契約を締結しました。

	タームローン３Ｉに係る契約
相手先	株式会社りそな銀行
想定元本	2,160百万円
金利等	固定支払金利　2.830%(注) 変動受取金利　（基準金利（全銀協1ヶ月日本円TIBOR）+0.53%）
開始日	2026年5月22日
終了日	2030年5月24日
支払日	2026年5月末日を初回として、以降毎月の末日（但し、同日が営業日でない場合は前営業日とします。）並びに元本返済期日

(注)本金利スワップ契約締結により、タームローン３Iに係る金利は実質的に固定されます。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、主として不動産等資産（投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第105条第1号へに定める不動産等資産をいいます。）に投資して運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

本投資法人は、かかる基本方針のもと、主として特定資産のうち後記「2 投資方針 （2）投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資して運用をすることを目的とします。

② 投資法人の特色

本投資法人は、投信法に基づき資産を主として特定資産に投資して運用することを目的とします。

本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第7条）。本投資法人の資産運用は、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。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

投資法人は、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口の総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できるほか、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。また、投資法人は、投信法に定めるところに従って新投資口予約権証券を発行することができます。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。すべての執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。さらに、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会の決議によって選任されます。本投資法人の投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「（4）投資法人の機構 ① 投資法人の統治に関する事項」をご参照ください。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入を行うことができるほか、投資主の請求により投資口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を発行することもできます。

投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針 （1）投資方針及び（2）投資対象」をご参照ください。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針 （3）分配方針」をご参照ください。

登録投資法人は、投信法上の資産運用会社（内閣総理大臣の登録を受けた金融商品取引業者（投資運用業を行うものに限り、信託会社を除きます。））にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。さらに、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、投資主名簿の作成及び備置等に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（3）投資法人の仕組み」をご参照ください。

（注2）本投資法人の投資口は、振替投資口（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「社債株式等振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人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（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。

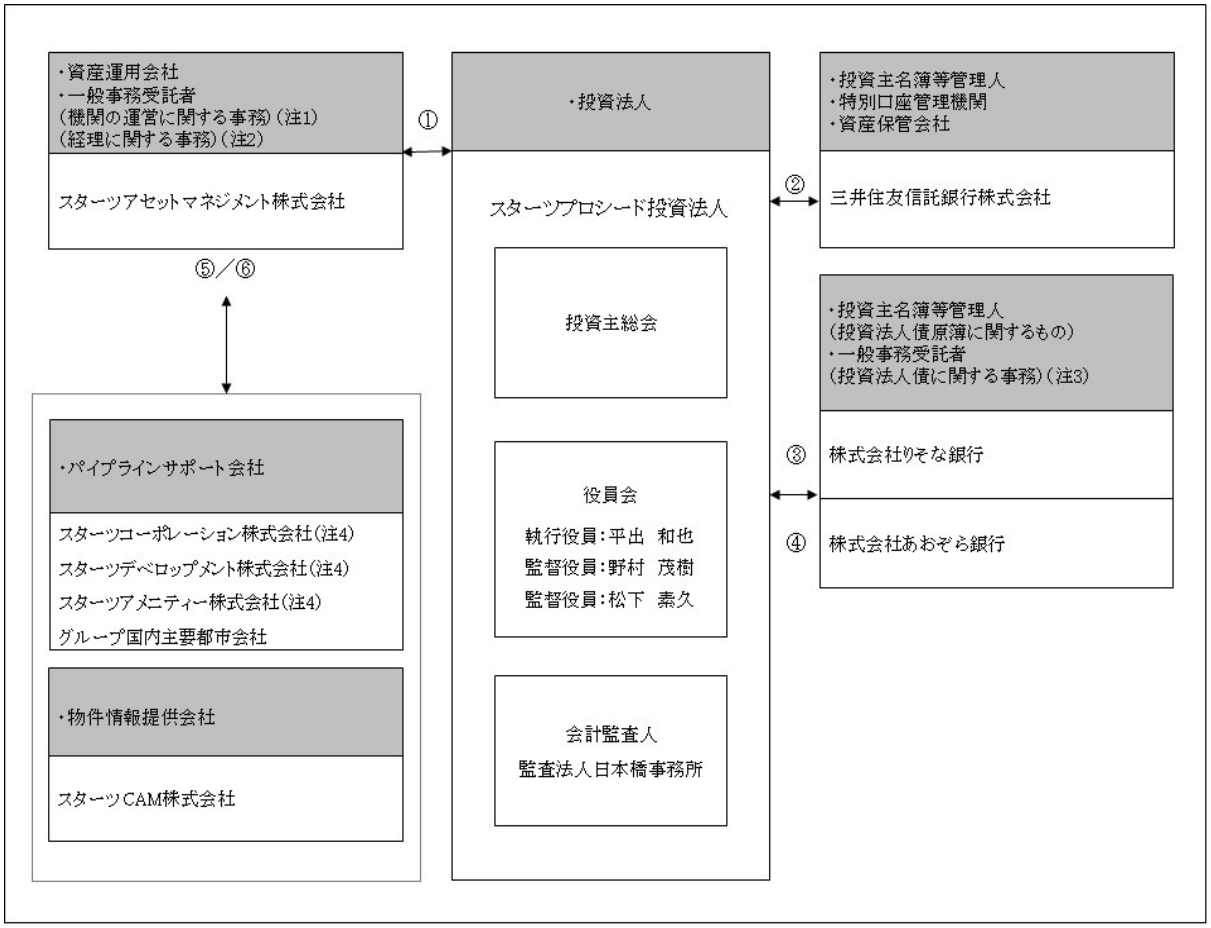
本書の本文中において、「投資証券」と記載している箇所もありますが、特に断りのない限り「投資口」又は「振替投資口」と同義にて使用しています。

また、本投資法人が発行する投資法人債は、振替投資法人債（社債株式等振替法第116条に定める意味を有します。以下同じです。）です。

（３）【投資法人の仕組み】

①　本投資法人の仕組図

本投資法人の関係法人、その他の関係者の名称及び関係業務の内容は以下の図のとおりです。



番号	契約名
①	資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）／一般事務委託契約（経理に関する事務）
②	投資主名簿等管理事務委託契約／特別口座の管理に関する契約／資産保管業務委託契約
③	スターツプロシード投資法人第3回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第3回投資法人債」といいます。）に係る事務委託契約 スターツプロシード投資法人第4回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第4回投資法人債」といいます。）に係る事務委託契約 スターツプロシード投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第6回投資法人債」といいます。）に係る事務委託契約
④	スターツプロシード投資法人第5回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（以下「第5回投資法人債」といいます。）に係る事務委託契約
⑤	パイプラインサポート契約
⑥	物件情報提供契約

（注1）機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。以下同じです。
（注2）経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。以下同じです。
（注3）投資法人債に関する事務とは、投資法人債の発行事務、発行代理人業務及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払を含む支払代理人業務等をいいます。以下同じです。
（注4）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は、特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令（平成5年大蔵省令第22号、その後の改正を含みます。）第12条第3項に定める特定関係法人に該当します。

② 本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	スターツプロシード投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 ／一般事務受託者 （機関の運営に関する事務） （経理に関する事務）	スターツアセットマネジメント株式会社	2005年5月6日付で資産運用委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。 本資産運用会社に委託された業務の内容は、①資産の運用に係る業務、②資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務、④その他本投資法人が随時委託する上記①乃至③に関連し又は付随する業務、及び⑤行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号、その後の改正を含みます。以下「番号法」といいます。）に係る個人番号関係事務等です。 さらに2008年7月1日付で機関運営に係る一般事務委託契約を、2023年4月24日付で経理に係る一般事務委託契約を、本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号、第5号及び第6号。但し、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、①本投資法人の機関の運営に関する事務、②計算に関する事務、③会計帳簿の作成に関する事務及び④納税に関する事務を行います。
資産保管会社 ／投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	三井住友信託銀行株式会社	2005年5月2日付で資産保管業務委託契約を締結しています。また、2009年1月5日付で投資主名簿等管理人委託契約（2005年5月2日付で締結した名義書換事務委託契約を全面的に改訂したものです。）を、2009年1月5日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ本投資法人との間で締結していましたが、投資主名簿等管理事務委託契約及び特別口座の管理に関する契約については、2026年6月30日付でそれぞれ改訂のうえ再締結しています。 投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。 さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、新投資口予約権に関する事務及び投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理事務委託契約に基づき、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資口の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務、④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務及び⑤番号法に係る個人番号関係事務等を行います。また、特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座の取扱いに関する事務（番号法に係る個人番号関係事務等を含みます。）を行います。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
一般事務受託者（投資法人債に関する事務） ／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿に関するもの）	株式会社りそな銀行	2021年11月12日付で第3回投資法人債に係る事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、投資法人債に係る事務委託契約に基づき、第3回投資法人債に関する①投資法人債の発行事務、②発行代理人業務及び③支払代理人業務等を行います。 2023年5月16日付で第4回投資法人債に係る事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、投資法人債に係る事務委託契約に基づき、第4回投資法人債に関する①投資法人債の発行事務、②発行代理人業務及び③支払代理人業務等を行います。 2025年11月13日付で第6回投資法人債に係る事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、投資法人債に係る事務委託契約に基づき、第6回投資法人債に関する①投資法人債の発行事務、②発行代理人業務及び③支払代理人業務等を行います。
一般事務受託者（投資法人債に関する事務） ／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿に関するもの）	株式会社あおぞら銀行	2024年11月12日付で第5回投資法人債に係る事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。 投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、投資法人債に係る事務委託契約に基づき、第5回投資法人債に関する①投資法人債の発行事務、②発行代理人業務及び③支払代理人業務等を行います。
特定関係法人（本資産運用会社の親会社　） ／パイプラインサポート会社	スターツコーポレーション株式会社	本資産運用会社の親会社であり、また、本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者です。 2009年9月28日付でパイプラインサポート契約を本資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「２　投資方針（１）投資方針　②　成長方針　ロ．外部成長戦略　ｂ．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。

運営上の役割	名称	関係業務の内容
特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引を行い、又は行った法人） ／パイプラインサポート会社	スターツデベロップメント株式会社	本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者であり、また、本投資法人より保有資産の一部の信託受益権を取得しています（第41期末日（2026年4月30日）から過去3年間において本投資法人との間で不動産等を信託する信託の受益権の取得及び譲渡の取引を行っており、係る取引の対価として本投資法人が支払い、及び受領した金額の合計額は、当該期間において本投資法人が不動産の取得及び譲渡の対価として支払い、及び受領した金額の合計額の20%以上に該当します。）。 2005年10月3日付でパイプラインサポート契約を本資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2　投資方針（1）投資方針　②　成長方針　ロ．外部成長戦略　b．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。
特定関係法人（本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引を行い、又は行った法人） ／パイプラインサポート会社	スターツアメニティー株式会社	本投資法人の保有資産の賃借人です（第41期末日（2026年4月30日）から過去3年間において本投資法人及び信託受託者との間で不動産の貸借の取引を行っており、係る取引の対価として本投資法人及び信託受託者が支払い、及び受領した金額の合計額の一営業期間当たりの平均額は、第41期における本投資法人の営業収益の合計額の20%以上に該当します。）。 本投資法人の保有資産の一部の前信託受益者であり、また、本投資法人より保有資産の一部の信託受益権を取得しています。 2013年4月15日付でパイプラインサポート契約を本資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2　投資方針（1）投資方針　②　成長方針　ロ．外部成長戦略　b．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。

③　上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
物件情報提供会社	スターツCAM株式会社	2005年10月3日付で物件情報提供契約を本資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2　投資方針（1）投資方針　②　成長方針　ロ．外部成長戦略　b．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。

（4）【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

イ．投資法人の機関の内容

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とします（規約第17条、投信法第95条第2号）。

本書の日付現在、本投資法人の機関は、投資主により構成される投資主総会に加えて、執行役員1名、監督役員2名、すべての執行役員及び監督役員を構成員とする役員会並びに会計監査人により構成されています。

ａ．投資主総会（規約第3章）

ⅰ．投信法又は規約により定められた本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます（投信法第89条）。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（規約第12条）が、規約の変更（投信法第93条の2第2項第3号、第140条）等、一定の重要事項については、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行わなければなりません（投信法第93条の2第2項）。但し、規約に定める一定の場合を除き、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、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします。また、賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第1項、第3項、規約第14条）。

ⅱ．本投資法人の投資主総会は、東京都区内のいずれかにおいて開催されます（規約第10条第1項）。なお、本投資法人の投資主総会は、2016年12月20日及びその日以後、遅滞なく招集され、以降、隔年毎の12月20日及びその日以後遅滞なく招集されます（規約第10条第2項）。また、法令に別段の定めがある場合その他必要がある場合に随時招集されます（規約第10条第3項）。

ⅲ．本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、前記のとおり投資主総会の決議による規約の変更が必要となります。

ⅳ．本投資法人は、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

ｂ．執行役員、監督役員及び役員会

ⅰ．執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の業務に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の職務については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。

ⅱ．監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています。また、監督役員は、いつでも、執行役員、一般事務受託者、資産運用会社及び資産保管会社に対して投資法人の業務及び財産の状況に関する報告を求め、又は必要な調査をすることができます（投信法第111条第1項、第2項）。さらに、監督役員は、執行役員が投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって当該投資法人に著しい損害が生じるおそれがあるときは、当該執行役員に対し、当該行為をやめることを請求することができます（投信法第111条第3項、会社法第385条第1項）。

ⅲ．役員会は、一定の職務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、議決に加わることができる構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います（投信法第115条第1項、会社法第369条第1項、規約第21条）。

投信法の規定（投信法第115条第1項、会社法第369条第2項）において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数はその決議の定足数算定の基礎に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠

償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができることを規約に定めています（規約第24条）。

ｃ．会計監査人

ⅰ．会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第37条）。

ⅱ．本投資法人は、監査法人日本橋事務所を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければならないとの義務を負うほか、法令で定める職務を行います（投信法第115条の2、第115条の3、第115条の4）。

会計監査人は、その任務を怠ったときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができることを規約に定めています（規約第38条）。

ⅲ．会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第39条）。

ロ．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続き

本投資法人の役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成されています。役員会は、本投資法人の役員会規程では、必要があるときに随時開催し、また、執行役員は、3ヶ月に1回以上、業務の執行状況を報告しなければならないと定めていますが、実際には1ヶ月に1回程度の頻度で開催しています。役員会においては、投信法及び規約に定める承認・決議事項に加え、執行役員から職務の執行の状況が報告されます。この報告を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務執行状況を監督できる体制を維持しています。

監督役員は、役員会における承認・報告等の手続きを通じ、本投資法人の業務及び財産の状況を把握し、必要であれば、執行役員、一般事務受託者、本資産運用会社及び資産保管会社に対して報告を求め、又は必要な調査を実施し、執行役員の職務の執行を監督しています。

本書の日付現在、監督役員には、外部の専門性を有した有識者として弁護士1名、公認会計士1名の計2名が選任されており、各監督役員は、これまでの実務経験を活かした専門的見地から監督を行っています。

ハ．内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

各監督役員は、前記「ロ．内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続き」に記載の手続きを通して、執行役員の職務の執行を監督します。また、監督役員は、その職務を行うため必要があるときは、会計監査人に対し、その監査に関する報告を求めることができます。

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、上記監督役員から求められた報告に対する回答、及び、その職務を行うに際して執行役員の職務の執行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見したときは、遅滞なく、これを監督役員に報告しなければならないとの義務を負っており、これらを通じて監督役員との相互連携を図っています。

ニ．投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

ａ．資産運用会社

本投資法人は、資産運用会社たる本資産運用会社との間の2005年5月6日付資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社に対して、委託業務についての報告を求め、また、本資産運用会社が本投資法人のために保管する帳簿及び記録類について必要な調査を行うなどの管理を行っています。

ｂ．一般事務受託者

本投資法人は、三井住友信託銀行株式会社との間の2026年6月30日付投資主名簿等管理事務委託契約及び同日付特別口座の管理に関する契約、第3回投資法人債、第4回投資法人債及び第６回投資法人債に係る一般事務受託者たる株式会社りそな銀行との間の2021年11月12日付第3回投資法人債、2023年5月16日付第4回投資法人債及び2025年11月13日付第6回投資法人債に係る事務委託契約、第5回投資法人債に係る一般事務受託者たる株式会社あおぞら銀行との間の2024年11月12日付第5回投資法人債に係る事務委託契約並びに本資産運用会社との間の2008年7月1日付機関運営に係る一般事務委託契約及び2023年4月24日付経理に係る一般事務委託契約に基づき、それぞれ委託事務の処理状況などの報告を求め、また、委託事務に関する書類の調査を行うなどの管理を行っています。

ｃ．資産保管会社

本投資法人は、資産保管会社たる三井住友信託銀行株式会社との間の2005年5月2日付資産保管業務委託契約に基づき、保管状況及び預金口座についての報告を求めるなどの管理を行っています。

d．その他の関係法人

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、その業務の状況等を把握できるように努めています。

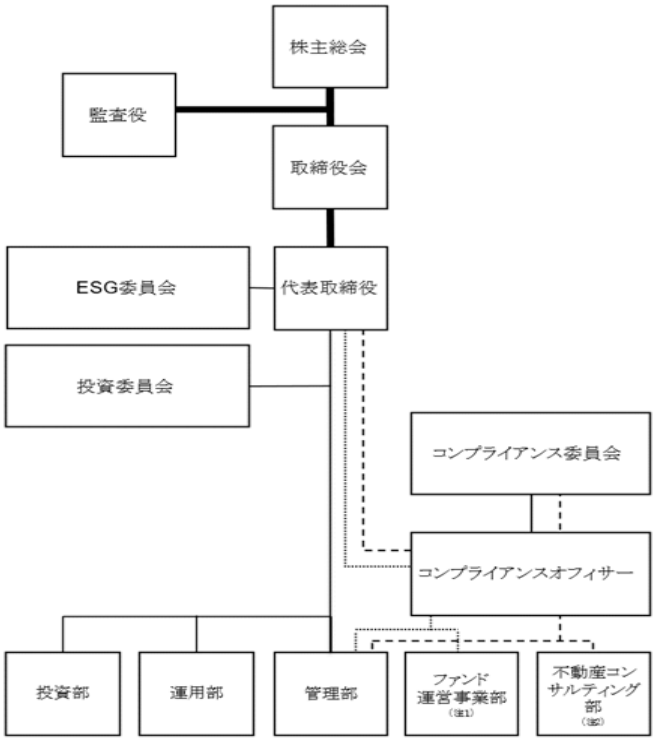
② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用にあたり、以下の概要の運用体制（組織、業務分掌体制及び運用の意思決定機構等）を構築しています。

イ．組織

本資産運用会社の組織図は以下のとおりです。



本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、投資方針、運用資産の取得・譲渡、運用資産の管理運営計画等を審議するための会議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスオフィサーを議長として、コンプライアンスにかかる重要事項につき法令等遵守状況（後記「ニ．コンプライアンスオフィサー　ｂ．権限」において定義されます。以下同じです。）を確認します。本投資法人の資産運用業務は、投資部、運用部及び管理部の分掌によって実施されています。

なお、本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務のほか、投資一任契約に基づく資産運用業務又は投資顧問契約に基づく投資助言業務を行っています。これらの業務については、ファンド運営事業部及び管理部の分掌によって実施されており、コンプライアンスオフィサーがコンプライアンスを担当しています。本投資法人の資産運用業務とこれらの業務との間の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。

以下、本書においては、特に記載のない限り、本投資法人の資産運用に関する事項に限って記載しています。

（注1）本資産運用会社は、環境不動産の供給を促進し、日本の不動産の資産価値向上及び不動産投資市場の活性化を図るとともに、地球温暖化防止及び持続可能な社会の実現に資するために設立された一般社団法人環境不動産普及促進機構（Re-Seed機構）とスターツコーポレーション株式会社による投資事業有限責任組合及びその投資先である投資ビークル等から、資産運用業務又は投資助言業務を受託しています。さらに、セキュリティー・トークンによる受益証券発行信託の受託者であり、当該信託の信託財産である不動産管理処分信託の受託者兼受益者であるスターツ信託株式会社からアセット・マネジメント業務を受託しています。

（注2）本資産運用会社は、投資運用業やその他投資法人に係る業務とは別に不動産コンサルティング業務並びに各種施設の運営及び管理業務を兼業しています。当該業務については、金融商品取引法第35条第4項の規定に基づきその他業務として本資産運用会社が金融庁に申請を行い、それぞれ2010年9月30日及び2021年8月3日に承認を受けています。

ロ．本資産運用会社の各部の業務の概要

組織	業務の概略
投資部	・運用方針・計画案策定（年度・中長期） ・運用資産のストラクチャー組成関連業務 ・余資の運用方針・計画案策定 ・ファイナンス方針・計画案策定（年度・中長期） ・運用資産の取得計画案策定 ・運用資産の譲渡計画案策定
運用部	・運用資産の管理運営計画案策定及び実行 ・運用資産の取得計画の実行、諸契約締結及び実績の報告 ・運用資産の譲渡計画の実行、諸契約締結及び実績の報告 ・マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定及び契約締結 ・大規模修繕計画案策定及び工事発注の実行 ・配当方針・計画案策定 ・運用資産の資産管理計画案策定 ・市場動向調査 ・運用資産ポートフォリオの評価
管理部	・年度経理方針・予算策定 ・経理及び出納 ・年度人事方針・計画策定、人事 ・広報業務 ・情報開示（ＩＲ）業務 ・自社の株主総会・取締役会運営 ・行政機関への定例報告及び届出 ・規程の改廃に係る業務 ・情報システム機器の運用、保全及び管理 ・苦情・紛争に関する窓口及びその対処 ・法務に関する業務 ・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体対応 ・配当方針・計画の実行 ・投資口に関する業務 ・投資法人債発行・償還に伴う業務 ・運用資産の資産管理計画の実行 ・余資の運用方針・計画の実行 ・運用資産の資産保管会社・証券代行業者の選定及び契約締結 ・募集取扱い会社対応業務 ・大規模修繕計画実行に伴う費用等の支払いの実行 ・法人関係情報の管理 ・投資法人の機関の運営に関する事務 ・グリーンファイナンス・フレームワークに関する業務 ・投資法人の経理に関する事務

ハ．委員会

本資産運用会社には、投資委員会及びコンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

ａ．投資委員会

ⅰ．構成員

投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家（弁護士等）及びコンプライアンスオフィサー（構成員に取締役がいない場合には、このほかに、取締役（但し、代表取締役及びファンド運営事業部の部長を兼任する取締役を除きます。）を構成員として選任することができます。）

なお、投資委員会においては、外部専門家（弁護士等）及びコンプライアンスオフィサーの各々が議案承認において拒否権を有していること、本資産運用会社の代表取締役が構成員とならないこと等により、組織としての独立性を確保しています。

ⅱ．開催時期

下記審議項目について重要な決議事項が生じたと議長が判断、若しくは関係各部より請求があった場合、議長を招集権者として開催されます。

ⅲ．審議項目

投資委員会では、運用資産の運用に関する下記の事項について審議及び法令等遵守状況の確認を行います。

・運用方針策定
・運用資産の取得・譲渡
・ファイナンス方針策定
・運用資産の管理運営計画策定
・マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定・リーシング会社への再委託の承認
・大規模修繕の計画策定
・配当方針・計画策定
・情報開示（ＩＲ）方針・計画策定
・運用業務に関する諸規程の改廃

ⅳ．審議方法

コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家が賛成し、かつ出席委員の3分の2以上の賛成により決議されます。

ｂ．コンプライアンス委員会

ⅰ．構成員

コンプライアンスオフィサー（議長）、投資部長、運用部長、管理部長（構成員に取締役がいない場合には、このほかに、取締役（但し、代表取締役及びファンド運営事業部の部長を兼任する取締役を除きます。）を構成員として選任することができます。）

なお、コンプライアンス委員会においては、コンプライアンスオフィサーが議案承認において拒否権を有していること、本資産運用会社の代表取締役が構成員とならないこと等により、組織としての独立性を確保しています。

ⅱ．開催時期

下記審議項目について重要な決議事項が生じたと議長が判断、若しくは関係各部より請求があった場合、議長を招集権者として開催されます。

ⅲ．審議項目

コンプライアンス委員会では、運用資産の運用に関する下記の事項について法令等遵守状況の確認を行います。

(a) 関連会社等との取引

（イ）関連会社等からの特定資産の取得
（ロ）関連会社等への特定資産の譲渡
（ハ）関連会社等へのマスターリース業務の委託
（ニ）関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
（ホ）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
（ヘ）関連会社等への大規模修繕工事の発注
（ト）関連会社等による投資法人債の引受け
（チ）関連会社等による投資口の引受け及び募集
（リ）関連会社等への信託業務の委託
（ヌ）関連会社等への特定資産の取得又は譲渡の媒介の委託

（ル）上記（ハ）乃至（ヘ）以外の資産運用関連付随業務の委託
（ヲ）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
（イ）マスターリース業務の委託
（ロ）プロパティマネジメント業務の委託
（ハ）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
（ニ）大規模修繕工事の発注
（ホ）上記（イ）乃至（ニ）以外の資産運用関連付随業務の委託
（ヘ）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

ⅳ．審議方法

コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサーが賛成し、かつ出席委員の3分の2以上の賛成により決議されます。

ニ．コンプライアンスオフィサー

ａ．選任方法

コンプライアンスオフィサーは、取締役会で任命・解任されます。またその職責の重大性に鑑み、コンプライアンスオフィサーは、コンプライアンス業務に専任して業務に従事するものとします。また、コンプライアンスオフィサーには、法令・規範の遵守のための十分な審査・監督能力を有する人材が選任されます。

ｂ．権限

コンプライアンスオフィサーは、各部における業務の内部監査及び法令その他規制の遵守状況の監督指導、各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況（以下「法令等遵守状況」といいます。）の内部監査を実施する権限を有します。かかる権限に基づき法令等遵守状況を確認し、法令等遵守状況に問題がある場合は、関連部署に改善命令を出す権限を有します。また、運用資産の運用にかかる案件につき、投資委員会に諮問する前に、法令等遵守状況を検討したうえで、当該案件を承認又は棄却する権限を有します。また、コンプライアンスオフィサーは前記の定めに従い、コンプライアンス委員会を招集し、運用資産に関する法令等遵守状況の確認を行うことができます。

ホ．本資産運用会社の意思決定プロセス

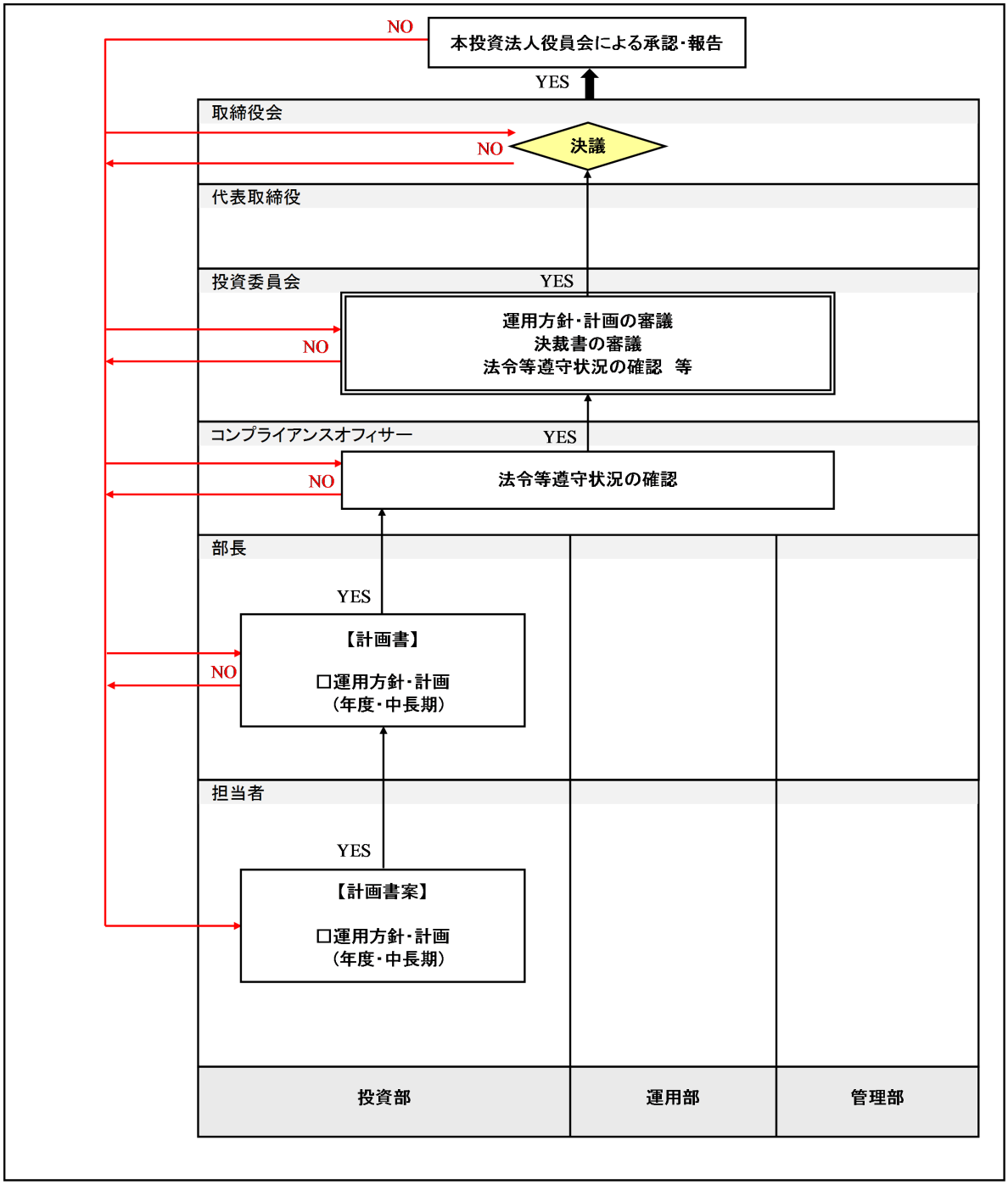
運用資産の運用にかかる決定を行うための決裁書案の作成・提出から議決までのプロセスは、以下のとおりです。

ａ．年度・中長期運用方針・計画の策定に関するプロセス

ⅰ．投資部は運用方針・計画案を作成し、投資部長に提出します。
ⅱ．投資部長は運用方針・計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。
ⅲ．コンプライアンスオフィサーは運用方針・計画について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。
ⅳ．投資委員会は運用方針・計画及び法的な検討の結果について審議並びに法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　ａ．投資委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。
ⅴ．取締役会は運用方針・計画について決議を行います。運用方針・計画は、取締役会の決議により成立します。投資部長及び運用部長は、運用実績を年4回取締役会へ報告します。

（フローチャート①　「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」をご参照ください。）

フローチャート①　「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート（運用ガイドラインを含みます。）」



b．運用資産取得の意思決定プロセス

＜通常の取引＞

ⅰ．運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は取得検討の対象となっている運用資産（以下「取得対象運用資産」といいます。）に関する情報を収集したうえで、現地調査を行います。また、取得対象運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、デューデリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書及びマーケットレポート等による分析評価）を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。

ⅱ．投資部は、取得対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針に合致すると判断した場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。なお、その際、取得対象運用資産の取得価格については、社外の不動産鑑定士から不動産鑑定評価書をあらかじめ取得することとし、当該不動産鑑定評価額（未稼働（開発中）不動産の価格は、鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含みます。）以下の価格とすることとしています。

ⅲ．投資部長は、取得対象運用資産の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。

ⅳ．投資委員会は、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　a．投資委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

ⅴ．取締役会は取得対象運用資産の取得について決議を行います。取得決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。

ⅵ．投資法人の役員会は、取得対象運用資産の取得の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

＜関連会社等との取引＞

ⅰ．運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は取得対象運用資産に関する情報を収集したうえで、現地調査を行います。また、取得対象運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、デューデリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書及びマーケットレポート等による分析評価）を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。

ⅱ．投資部は、取得対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針に合致すると判断した場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。なお、その際、取得対象運用資産の取得価格については、社外の不動産鑑定士から不動産鑑定評価書をあらかじめ取得することとし、当該不動産鑑定評価額以下の価格とすることとしています。

ⅲ．投資部長は、取得対象運用資産の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは、関連会社等との取引であることを確認し、コンプライアンス委員会を招集します。

ⅳ．コンプライアンス委員会は、取得決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、取得対象運用資産の取得に係る関連会社等との取引について審議を行ったうえで、投資委員会に提出します。なお、コンプライアンス委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　b．コンプライアンス委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

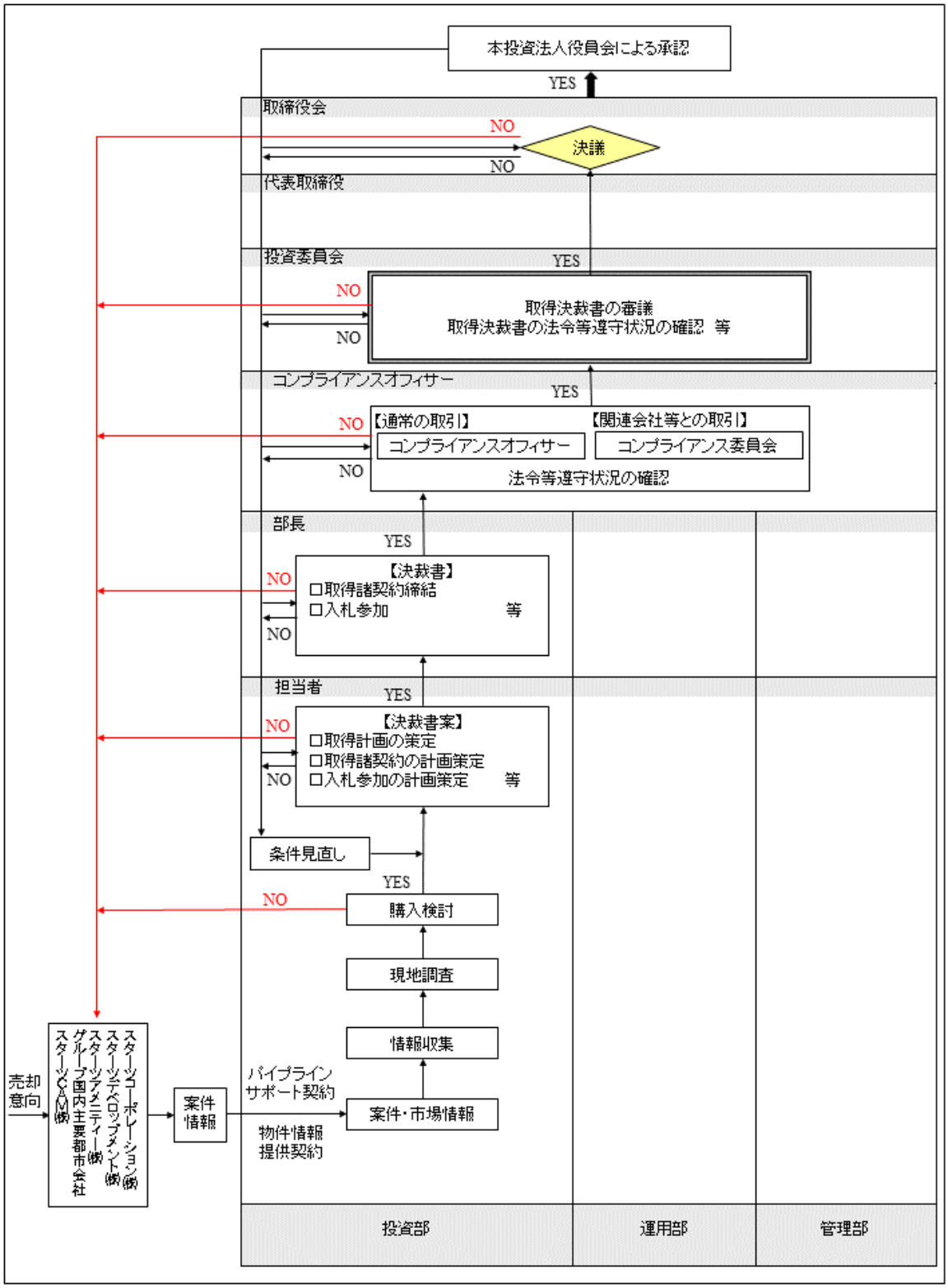
ⅴ．投資委員会は、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　a．投資委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

ⅵ．取締役会は取得対象運用資産の取得について決議を行います。取得決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。この場合において、関連会社等の取締役その他これに準ずる役員を兼任する取締役（以下「兼任取締役」といいます。）は、取締役会における審議への参加は認められず、かつ当該取引に係る一切の議決権を有しません。兼任取締役は、当該議案に係る定足数及び議決権数の算定に含めないものとします。

ⅶ．投資法人の役員会は、取得対象運用資産の取得の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

（フローチャート②　「運用資産取得の意思決定フローチャート」をご参照ください。）

フローチャート②　「運用資産取得の意思決定フローチャート」



c．運用資産譲渡の意思決定プロセス

＜通常の取引＞

ⅰ．運用資産の譲渡検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。

ⅱ．投資部は、譲渡検討の対象となっている運用資産（以下「譲渡対象運用資産」といいます。）の譲渡が運用資産の年度・中長期運用方針に合致すると判断した場合、譲渡決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。

ⅲ．投資部長は、譲渡対象運用資産の詳細を記載した運用資産の譲渡決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。

ⅳ．投資委員会は、譲渡決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　a．投資委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

ⅴ．取締役会は譲渡対象運用資産の譲渡について決議を行います。譲渡決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。

ⅵ．投資法人の役員会は、譲渡対象運用資産の譲渡の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

＜関連会社等との取引＞

ⅰ．譲渡対象運用資産の譲渡検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析評価を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。

ⅱ．投資部は、譲渡対象運用資産の譲渡が運用資産の年度・中長期運用方針に合致すると判断した場合、譲渡決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して投資部長に提出します。

ⅲ．投資部長は、譲渡対象運用資産の詳細を記載した運用資産の譲渡決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは、関連会社等との取引であることを確認し、コンプライアンス委員会を招集します。

ⅳ．コンプライアンス委員会は、譲渡決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、譲渡対象運用資産の譲渡に係る関連会社等との取引について審議を行ったうえで、投資委員会に提出します。なお、コンプライアンス委員会での審議方法ついては、前記「ハ．委員会　b．コンプライアンス委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

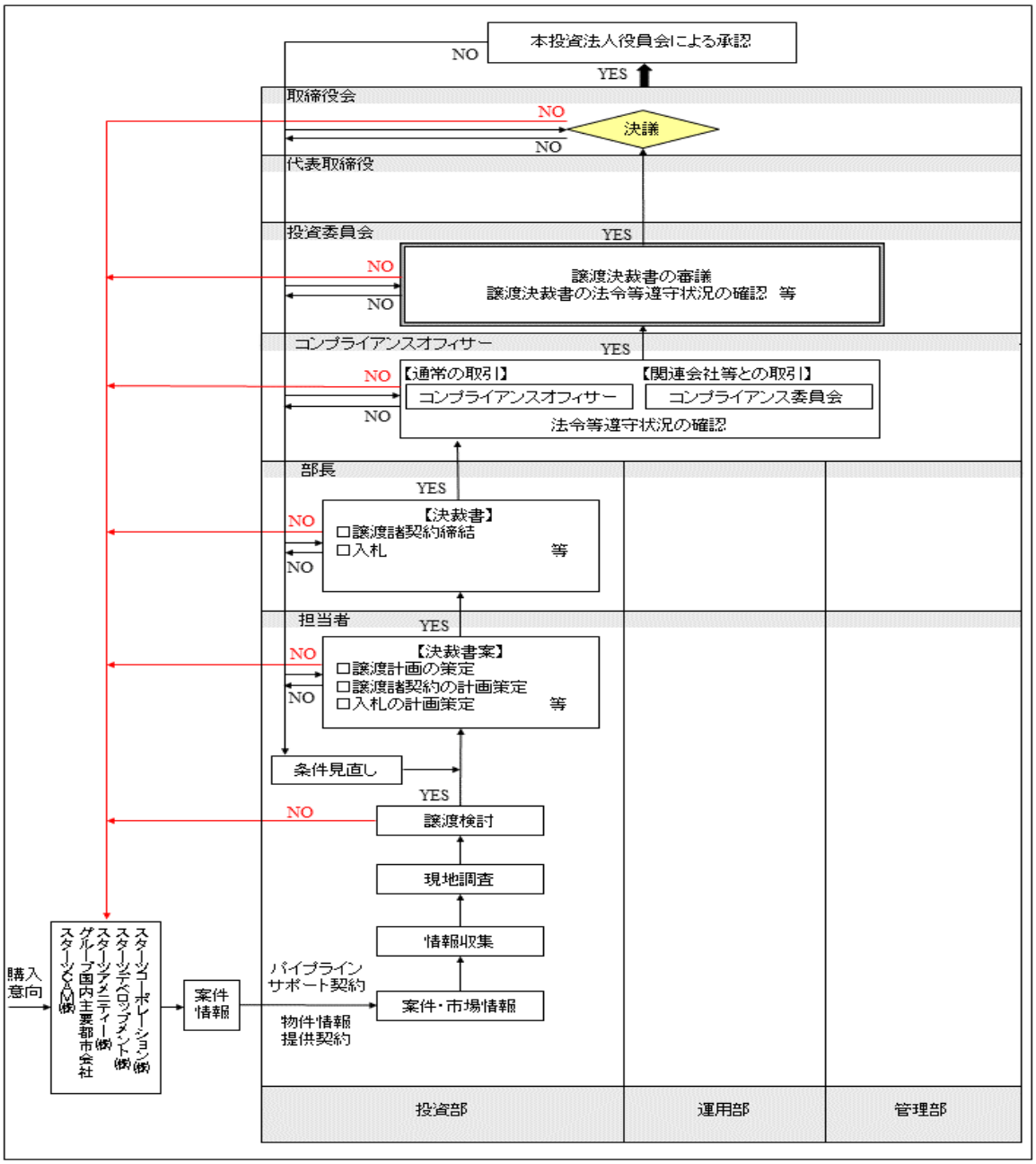
ⅴ．投資委員会は、譲渡決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　a．投資委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

ⅵ．取締役会は譲渡対象運用資産の譲渡について決議を行います。譲渡決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。この場合において、兼任取締役は、取締役会における審議への参加は認められず、かつ当該取引に係る一切の議決権を有しません。兼任取締役は、当該議案に係る定足数及び議決権数の算定に含めないものとします。

ⅶ．投資法人の役員会は、譲渡対象運用資産の譲渡の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

（フローチャート③　「運用資産譲渡の意思決定フローチャート」をご参照ください。）

フローチャート③　「運用資産譲渡の意思決定フローチャート」



d．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス

ⅰ．マスターリース会社、プロパティマネジメント会社の選定及びプロパティマネジメント会社によるリーシング会社への再委託についての承認は、運用部が決裁書案を作成し、運用部長に提出します。なお、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定・リーシング会社への再委託の承認及びこれらの変更（以下「マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等」といいます。）に際しては、本投資法人に対して最も有利となるような会社を、複数の候補の中から所定の手続に基づき選定・承認するものとします。また、選定又は再委託が承認されたマスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社との委託契約においてはあらかじめ契約期間を定め、契約の満了時には前記の手続を同様に行うものとします。

ⅱ．運用部長は、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の詳細を記載した決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。

ⅲ．コンプライアンスオフィサーは、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等について、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンス委員会はマスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。なお、コンプライアンス委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　b．コンプライアンス委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

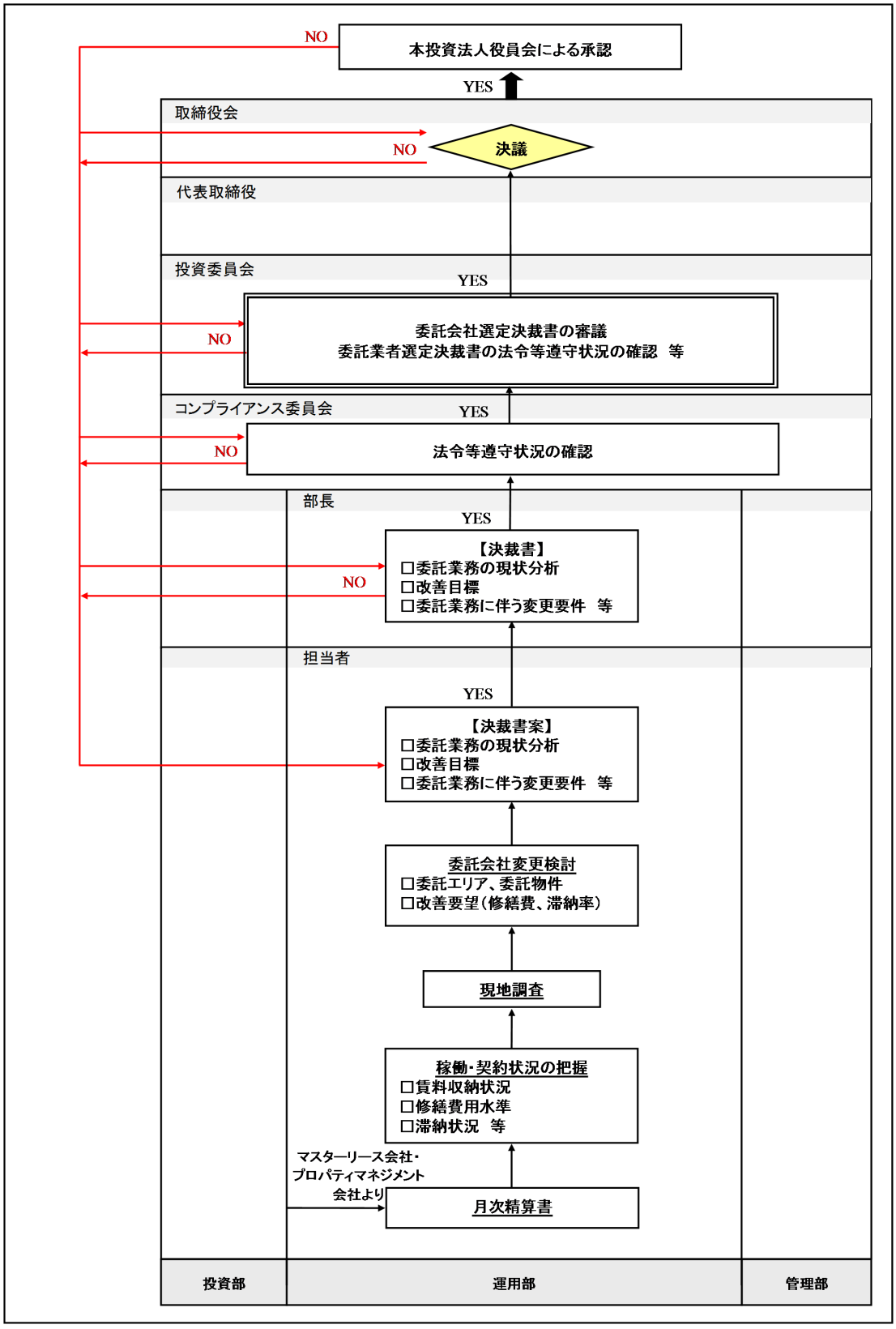
ⅳ．投資委員会は、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の決裁書について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。なお、投資委員会での審議方法については、前記「ハ．委員会　a．投資委員会　ⅳ．審議方法」をご参照ください。

ⅴ．取締役会はマスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等について決議を行います。マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。なお、関連会社等との取引である場合には、兼任取締役は、取締役会における審議への参加は認められず、かつ当該取引に係る一切の議決権を有しません。兼任取締役は、当該議案に係る定足数及び議決権数の算定に含めないものとします。

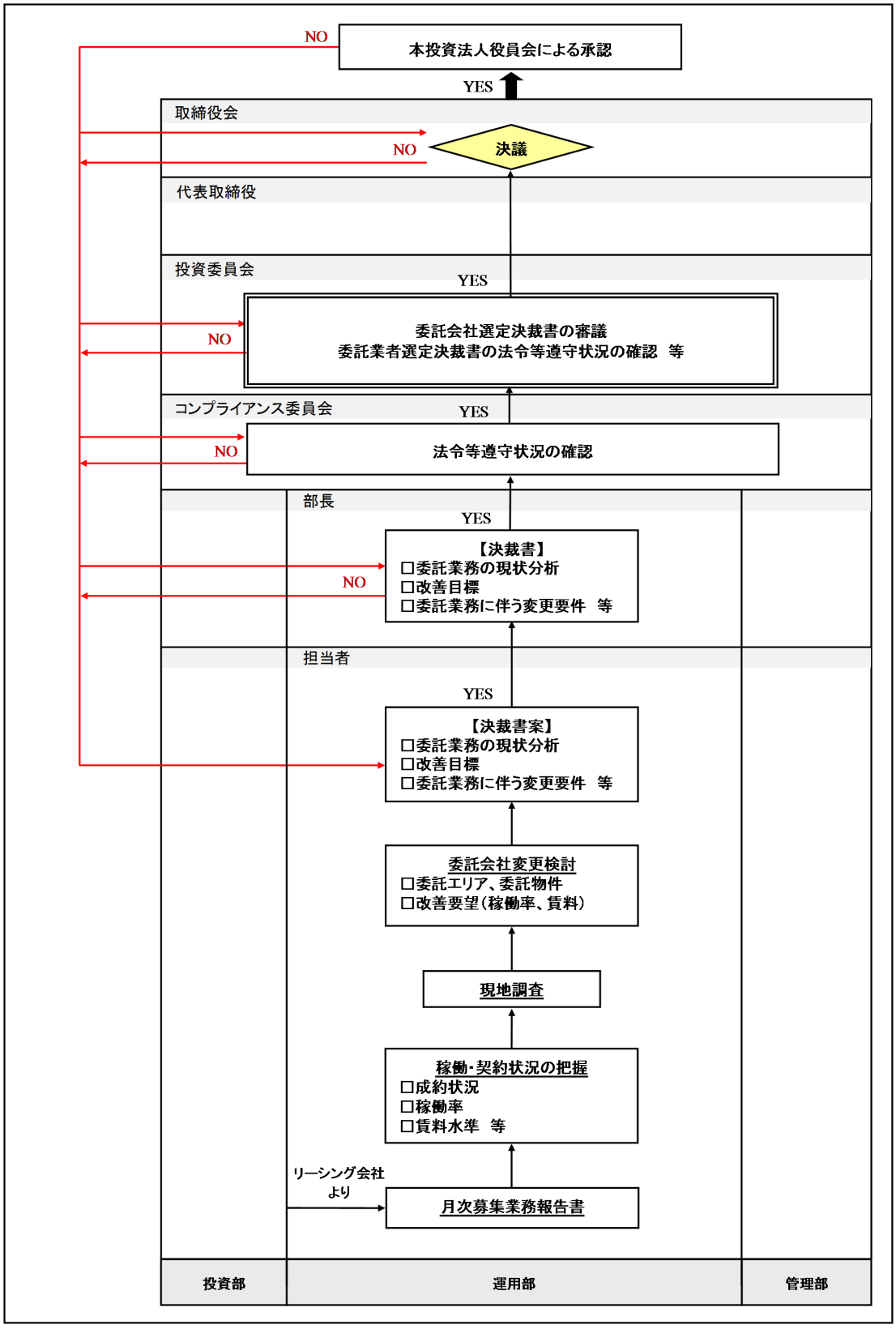
ⅵ．投資法人の役員会は、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等について承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

（フローチャート④　「マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」及びフローチャート⑤　「リーシング会社の承認フローチャート」をご参照ください。）

フローチャート④　「マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」



フローチャート⑤　「リーシング会社の承認フローチャート」



e．運用資産の管理運営・賃貸の計画策定プロセス

ⅰ．運用資産の管理運営・賃貸の計画の策定は、運用部がプロパティマネジメント会社及びリーシング会社の作成した管理運営計画書を入手し、運用部にて管理運営計画案を作成し、運用部長に提出します。

ⅱ．運用部長は、管理運営の詳細を記載した運用資産の管理運営計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは運用資産の管理運営計画について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。

ⅲ．投資委員会は、提出された管理運営計画及び法的な検討の結果について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

ⅳ．取締役会は管理運営・賃貸の計画について決議を行います。管理運営計画は、取締役会の決議をもって成立します。

ヘ．社内のコンプライアンス体制

a．コンプライアンスオフィサーの役割

本資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者として、コンプライアンスオフィサーを置き、コンプライアンスオフィサーはコンプライアンスに関する業務を担当します。コンプライアンスオフィサーは、以下の事項について企画、実行します。

ⅰ．コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの作成及び改訂案の策定

ⅱ．コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理

ⅲ．コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行

ⅳ．コンプライアンス案件に対する判断

ⅴ．コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討、関係者への報告

ⅵ．コンプライアンスに関する問題がある場合の改善指示

ⅶ．コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討、指示

ⅷ．関係当局、外部専門家（弁護士等）への対応

コンプライアンスオフィサーは、関係部長の了承を得て、関係部の担当者に上記各事項の企画、実行について補助を行わせることができます。

b．コンプライアンスの運営

ⅰ．コンプライアンスオフィサーへの報告

役職員は、業務執行にあたって以下の事項が発生した場合は、書面により速やかにコンプライアンスオフィサーに報告し、コンプライアンス面からの指示を仰がなければなりません。

(a) 運用財産の運用として行った取引により本投資法人に損害が生じた案件

(b) 法令諸規則等に反する行為が行われ、法的リスク・社会的リスクが顕在化している案件

(c) 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法にかかる判断が必要な案件

(d) 顧客等からの苦情

(e) 顧客等との紛争

(f) 顧客等からの照会等

ⅱ．報告事項への対処

コンプライアンスオフィサー又は代表取締役は、報告を受けた上記各報告事項について、コンプライアンス規程に従い以下のいずれかの措置を執ることがあります。

(a) コンプライアンスオフィサーは、報告を受けた上記ⅰ．(a) 該当事項については、事実関係等を調査・確認しコンプライアンス委員会及び取締役会に報告します。コンプライアンス委員会は当該案件の対応策について審議・決議を行い、代表取締役に提出し、代表取締役は当該提出に基づき対応策を決定します。但し、その対応策において事故による損失補てんの金額が100万円を超えるときその他その内容に照らし必要と認めるときは、代表取締役は取締役会を招集し、取締役会が審議・決議を行うものとします。

(b) コンプライアンスオフィサーは、報告を受けた上記ⅰ．(b) 乃至 (e) 該当事項のうち取締役会の審議・決議事項と判断されるものについては、速やかに代表取締役に報告し、代表取締役は当該案件について取締役会を招集し、取締役会が審議・決議を行います。またコンプライアンスオフィサーは、事後対策の状況についても取締役会に報告するものとします。

(c) コンプライアンスオフィサーは、報告を受けた上記ⅰ．(f) 該当事項のうち重要な事項については、速やかに代表取締役に報告するものとします。

ｃ．モニタリング

コンプライアンスオフィサーは以下の状況について定期的（少なくとも半期毎）にモニタリングを実施します。

ⅰ．各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況

ⅱ．コンプライアンス・プログラムの進捗状況

モニタリングの実施の結果について、コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社のコンプライアンス規程に従い、上記ｂ．の記載に準じて直ちに代表取締役、取締役会又は監査役に報告するものとします。

ｄ．コンプライアンス・プログラム

コンプライアンスオフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、本資産運用会社の事業年度毎にコンプライアンス実践のための年度計画として、コンプライアンス・プログラムを策定しなければなりません。

コンプライアンス・プログラムは、以下の事項を含むこととします。

ⅰ．コンプライアンス・マニュアルの整備計画

ⅱ．内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）

ⅲ．教育・研修計画

ｅ．組織にかかる内部監査体制

ⅰ．内部監査体制

内部監査はコンプライアンスオフィサーが統括・担当し、すべての組織及び職種を対象として行われます。

ⅱ．内部監査の内容

内部監査の内容は以下のとおりとし、コンプライアンスオフィサーが、年度監査方針・計画を定め、それに基づいて年度内の内部監査を実施します。

(a) 各組織の業務及び運営が関係諸法令、一般社団法人資産運用業協会（以下「資産運用業協会」といいます。）が定める諸規則及び本資産運用会社の諸規程その他規制（以下「法令等」といいます。）に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの内部監査

(b) 各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等が法令等に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの内部監査

(c) 不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための内部監査

(d) その他必要な事項の内部監査

ⅲ．内部監査結果に対する対応

法令に反した役職員、あるいは社内規則等につき重大な違反行為を行った役職員に対しては、再研修プログラムを策定し、受講を義務付けます。但し、当該法令違反が軽微であるとコンプライアンスオフィサーが判断した場合は、再研修プログラムの受講を免除することがあります。

上記の他、コンプライアンスオフィサーは代表取締役からの特命により、内部監査を行うことがあります。

ト．投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

後記「３　投資リスク　（３）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（５）【投資法人の出資総額】

本書の日付現在の本投資法人の出資総額（純額）、発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数は次のとおりです。

出資総額（純額）	45,332,073千円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口の総口数	272,415口

本投資法人設立後、本書の日付現在までの出資総額（純額）及び発行済投資口の総口数の増減は次のとおりです。

年月日	出資総額（純額）（千円）（注1）		発行済投資口の総口数（口）	
	増減	合計	増減	合計
2005年 5月 2日（注2）	150,000	150,000	750	750
2005年11月29日（注3）	4,104,000	4,254,000	21,600	22,350
2005年12月27日（注4）	5,130	4,259,130	27	22,377
2006年 5月 1日（注5）	2,487,537	6,746,667	13,500	35,877
2006年 5月31日（注6）	184,262	6,930,929	1,000	36,877
2006年11月21日（注7）	4,469,230	11,400,159	25,700	62,577
2006年12月19日（注8）	173,900	11,574,059	1,000	63,577
2007年11月22日（注9）	7,136,856	18,710,915	44,400	107,977
2013年 5月 1日（注10）	6,607,534	25,318,449	37,000	144,977
2014年11月 4日（注11）	4,777,574	30,096,023	28,800	173,777
2016年11月21日（注12）	12,134,434	42,230,457	83,000	256,777
2019年 4月26日（注13）	△545,913	41,684,544	△3,000	253,777
2022年11月 1日（注14）	5,852,188	47,536,732	28,700	282,477
2024年 7月16日（注15）	△93,499	47,443,232	－	282,477
2025年 1月22日（注16）	△93,499	47,349,732	－	282,477
2025年 4月30日（注17）	△1,737,343	45,612,388	△10,062	272,415
2025年 7月15日（注18）	△93,438	45,518,950	－	272,415
2026年 1月16日（注19）	△93,438	45,425,511	－	272,415
2026年 7月15日（注20）	△93,438	45,332,073	－	272,415

（注1）出資総額（純額）は、出資総額から出資総額控除額を差し引いた金額を記載しています。なお、一時差異等調整引当額に係る利益超過分配の実施に伴う出資総額控除額は考慮していません。

（注2）本投資法人は、2005年5月2日に設立されました。

（注3）1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注4）（注3）に記載した公募増資にあたり、みずほ証券株式会社（当時の商号は新光証券株式会社です。新光証券株式会社は、同社を存続会社として2009年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併し、同日付で商号をみずほ証券株式会社に変更したため、現商号にて記載しています。以下、(注6)及び(注8)について同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注5）1口当たり発行価格192,103円（発行価額（引受価額）184,262円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

（注6）（注5）に記載した公募増資にあたり、みずほ証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注7）1口当たり発行価格181,300円（発行価額（引受価額）173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

（注8）（注7）に記載した公募増資にあたり、みずほ証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、みずほ証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。
（注9）1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
（注10）1口当たり発行価格185,035円（発行価額（引受価額）178,582円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
（注11）1口当たり発行価格171,882円（発行価額（引受価額）165,888円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
（注12）1口当たり発行価格151,320円（発行価額（引受価額）146,198円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
（注13）2019年3月27日から2019年4月4日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（3,000口）については、2019年4月22日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2019年4月26日に消却しました。
（注14）1口当たり発行価格210,941円（発行価額（引受価額）203,909円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。
（注15）2024年6月14日開催の本投資法人役員会において、第37期（2024年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2024年7月16日よりその支払いを開始しました。
（注16）2024年12月16日開催の本投資法人役員会において、第38期（2024年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり331円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年1月22日よりその支払いを開始しました。
（注17）2024年12月17日から2025年4月22日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,062口）については、2025年4月24日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年4月30日に消却しました。
（注18）2025年6月13日開催の本投資法人役員会において、第39期（2025年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2025年7月15日よりその支払いを開始しました。
（注19）2025年12月15日開催の本投資法人役員会において、第40期（2025年10月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2026年1月16日よりその支払いを開始しました。
（注20）2026年6月15日開催の本投資法人役員会において、第41期（2026年4月期）に係る金銭の分配として、1口当たり343円の利益を超える金銭の分配（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）を行うことを決議し、2026年7月15日よりその支払いを開始しました。

（６）【主要な投資主の状況】

2026年4月30日（第41期末）時点における主要な投資主の状況及び投資主構成は以下のとおりです。

①　主要な投資主の状況（注1）

氏名又は名称	住所	所有投資口数（口）	比率（%）（注2）
株式会社日本カストディ銀行（信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	60,629	22.25
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	38,017	13.95
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区赤坂一丁目8番1号	29,398	10.79
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	12,071	4.43
株式会社豊州	東京都中央区日本橋三丁目1番8号	8,826	3.23
近畿産業信用組合	大阪府大阪市中央区淡路町二丁目1番3号	4,604	1.69
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	ONE CONGRESS STREET, SUITE 1, BOSTON, MA, USA	3,736	1.37
JP MORGAN CHASE BANK 385781	25 BANK STREET, CANARY WHARF, LONDON, E14 5JP UK	3,333	1.22
THE CHASE MANHATTAN BANK, N. A. LONDON SPECIAL ACCOUNT NO.1	WOOLGATE HOUSE, COLEMAN STREET, LONDON, EC2P 2HD UK	3,003	1.10
株式会社日本カストディ銀行（信託口4）	東京都中央区晴海一丁目8番12号	2,027	0.74
合計		165,644	60.80

（注1）記載の情報は、投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社作成の2026年4月30日現在の本投資法人の投資主名簿に記載されている情報に基づいています。そのため、本書の日付現在、氏名又は名称、住所等が変更されている場合があります。

（注2）比率は、発行済投資口の総口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数第2位未満を切捨てて記載しています。

②　投資主構成

区分	投資口の状況				
	金融機関（証券会社を含みます。）	その他の国内法人	外国法人等	個人その他	合計
投資主数（人）	45	197	157	11,282	11,681
投資主数の割合（%）	0.39	1.69	1.34	96.58	100.00
所有投資口数（口）	120,161	53,190	28,349	70,715	272,415
所有投資口数の割合（%）	44.11	19.53	10.41	25.96	100.00

（注）各区分の投資主数の割合及び所有投資口数の割合は、小数第3位を四捨五入して記載しています。

2【投資方針】

（1）【投資方針】

①　基本方針

イ．基本方針

本投資法人は、主として不動産等資産（投信法施行規則第105条第1号ヘに定める不動産等資産をいいます。）、とりわけ賃貸住宅等（賃貸住宅等の詳細については、前記「1　投資法人の概況　（1）　主要な経営指標等の推移　②　事業の概況　イ．当期の概況　a．投資法人の主な推移」をご参照ください。）に投資して運用を行うことにより、中長期にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、投資主価値の最大化を目指します。本資産運用会社は、かかる資産運用に関する基本方針を踏まえ、運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に関する運用方針を以下のとおり定めています。

なお、この運用ガイドラインは、現時点において本資産運用会社が、人口や世帯構成の推移、不動産市場の変化や入居者のライフスタイルの変化等を考慮して、最も適切であると考え制定したものです。そのため、将来の環境の変化に応じて、本投資法人の投資の基本方針を最も適切に実現するために、変更されることがあります。

－ 本投資法人の名称と基本方針 －

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、後記「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。

また、プロシードの名詞形である「プロシーズ（proceeds）」とは、取引・投資等による収入、収益を意味します。これは本投資法人が、賃貸住宅としての需要が最も集中する中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、中長期的かつ安定的な収益を目指すという姿勢を表しています。

さらに「プロシード（proceed）」には「継続する」という意味もあり、本投資法人が投資対象とする賃貸住宅にお住まいになる方々の快適で楽しい生活の継続が象徴されています。

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」として捉えています。そこで、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、さらにスターツ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。

地域毎の賃貸住宅市場分析においては、首都圏主要都市を中心に全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を活用します。入居者ニーズの分析においては、スターツアメニティー株式会社におけるリノベーションや営繕工事の実績、またスターツCAM株式会社における入居者ニーズに合致した商品企画・設計（単身女性向け賃貸マンション、免震構造賃貸マンション等）の実績に根差した情報収集・分析力を活用します。かかる分析を踏まえ、地域別ポートフォリオとしては、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、全国的に拠点展開を図るスターツグループのネットワークを活用して政令指定都市及び地方主要都市も投資対象地域としたポートフォリオの構築を目指します。また、住戸タイプ別ポートフォリオとしては、ファミリータイプを中心としつつ、多様な入居者ニーズを分析してその収益特性をポートフォリオに反映させ、特定の入居者層への偏在リスクを軽減することを目指します。

プロパティマネジメント業務においては、管理・運営面での効率性を追求する見地から、すべての物件に対して一貫した業務体制を構築することを目指します。かかる体制の構築のため、当該業務は、原則的にプロパティマネジメント会社への一括委託を予定しています。さらに、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密な連携を企図し、プロパティマネジメント会社を通じてリーシング業務を再委託する体制を構築することで、一層の効率性を追求することとします。具体的には、所定の社内手続を経て、スターツアメニティー株式会社がプロパティマネジメント会社として選定された運用資産について、プロパティマネジメント業務における一括管理の経験を有するスターツアメニティー株式会社と不動産仲介事業を行うスターツピタットハウス株式会社の全国店舗網及びネットワークを活用して、より高い効率性が追求されることになります。これによって、オフィスビルや商業施設等よりも相対的に手間がかかる傾向にある賃貸住宅の管理・運営面において競争優位性を確保することを目指します。

以上の賃貸住宅市場・入居者ニーズ分析やスターツグループとの連携を踏まえ、賃貸住宅市場全体へのソーシングアプローチは勿論、取得価格の高騰をもたらす要因の一つである過度な取得競争に晒され難い中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、資産規模の着実な成長を目指します。さらに本投資法人においては、スターツグループの実績・ノウハウが活用できる「住まい」の周辺領域として、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設並びにその他賃貸収入により収益を見込

むことができる不動産等への投資も企図しており、賃貸住宅等の各用途の収益特性を的確に反映させ、かつ賃貸住宅中心のポートフォリオにおける特定の用途への偏在リスクを軽減することを目指します。

以上のように、本投資法人においては、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おいて、スターツグループを活用することで不動産市場の中での競争優位性を実現し、もって運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

ハ．ポートフォリオの特徴

ａ．賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の需要は、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される建物の賃貸借より相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます。このような賃貸住宅等における賃料相場の相対的な安定性が確保されているという特徴を活かして、本投資法人は、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指します。また、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者、DINKS、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投資対象資産に組入れることで、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。

さらに、主たる投資対象を賃貸住宅に据えつつ、賃貸住宅等の市場全体の賃料変動、入居者層の需要の変動を考慮し、「住まい」の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設並びにその他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産等も投資対象に組入れ、特定の用途への偏在リスクの軽減を目指します。

ｂ．空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の特徴として、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産と比較して物件規模、テナント規模がともに小さいことが挙げられます。かかる賃貸住宅等を主な投資対象とすることで、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産への投資より総資産に対する物件数、テナント数が相対的に多くなり、総資産に対する個々のテナントの占める割合が相対的に低くなることを想定しています。本投資法人は、かかる特徴を活かしつつ、プロパティマネジメント業務において一貫した業務体制の構築等による効率性の追求、空室リスクや賃料未収リスクが相対的に低いポートフォリオの構築を目指します。

ｃ．入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

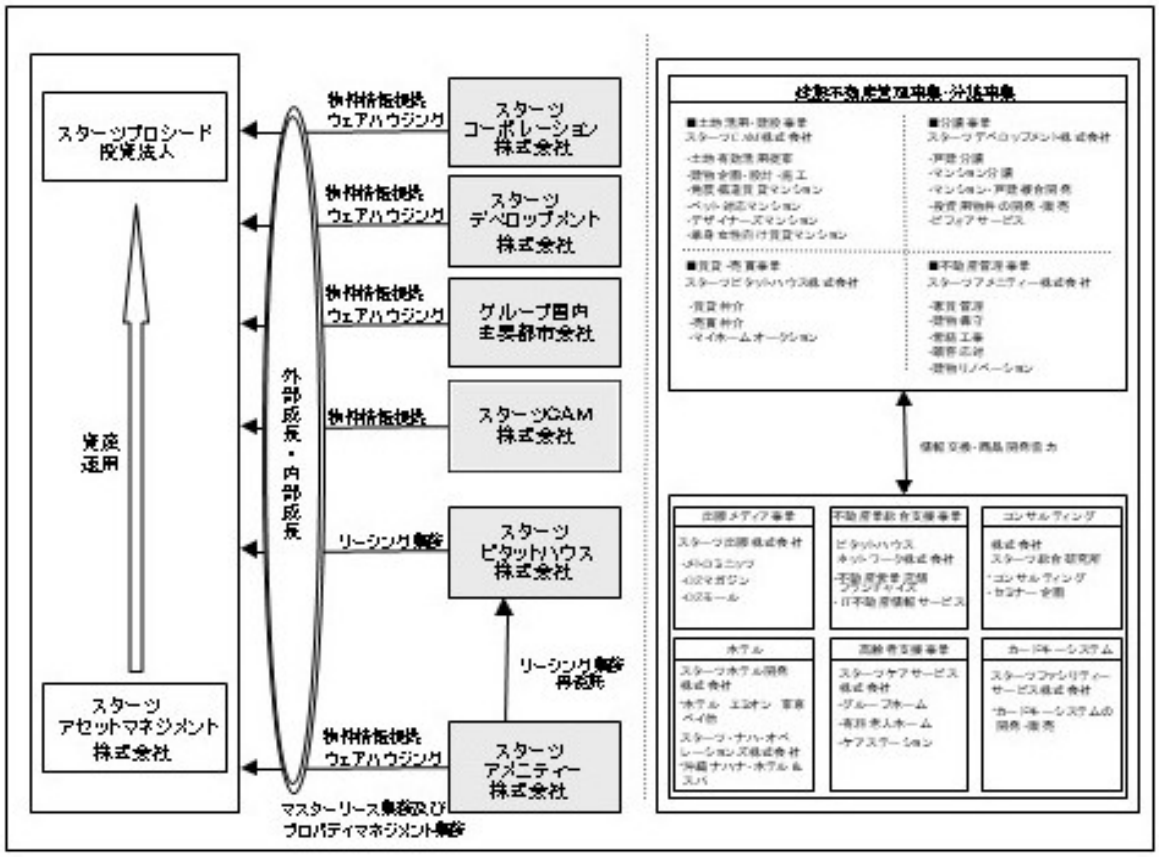
本投資法人は、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることを背景として、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域とします。他方、政令指定都市及び地方主要都市における収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに、収益性の向上を目指します。

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「ロ．外部成長戦略　b．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。）。かかる協力関係の下で、本投資法人は、前記「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、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等を目指します。

＜スターツグループとの協力関係及びスターツグループの概要＞



（注）本図に記載のスターツグループ各社との連携については、本資産運用会社の所定の社内手続を経て行われています（社内手続の詳細については、前記「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　d．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」をご参照ください。なお、物件情報提供契約及びパイプラインサポート契約の締結についても、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセスと同様に、本資産運用会社のコンプライアンス委員会及び投資委員会による審議及び法令等遵守状況の確認並びに取締役会決議を経て行われています。）。

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業等を営む会社で構成される企業グループです。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、1969年の創業（会社設立は1972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622店舗（2026年5月31日現在。フランチャイズ店舗(注)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。

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、（C-25）プロシード本所吾妻橋や（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を反映させて開発された物件です。また、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。（C-41）プロシード西新井、（C-65）プロシードTX流山セントラルパーク、（C-89）アルファグランデ千桜タワー等が免震構造物件です。

ホテル事業では、スターツホテル開発株式会社が「ホテル　ルミエール葛西」、「ホテル　ルミエール西葛西」、「ホテル　ルミエール　グランデ　流山おおたかの森」、「ホテル　ケヤキゲート　東京府中」、「ホテル　エミオン　京都」、「ホテル　エミオン　札幌」、「ホテル　コメント　横浜関内」、東京ディズニーリゾート・パートナーホテル「ホテル　エミオン　東京ベイ」の運営を、スターツ・ナハ・オペレーションズ株式会社が「沖縄ナハナ・ホテル&スパ」の運営を行っています。

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を中心にグループホーム等の高齢者施設・保育施設の運営を行っており、本投資法人が保有する高齢者向け施設（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前のサービス付き高齢者向け住宅事業及び小規模多機能型居宅介護事業のオペレーターとなっています。なお、スターツアメニティー株式会社はスターツケアサービス株式会社に対し本物件を一括賃貸しています。

スターツケアサービス株式会社の概要は下記をご参照ください。

事業者名	本店所在地	代表者氏名	資本金	設立年月
スターツケアサービス株式会社	東京都江東区木場五丁目8番40号	吉井　はるか	100百万円	2003年 7月

両社間の賃貸借契約の概要は後記「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　d．主要なテナントの概要　ⅱ．主要なテナントへの賃貸条件」の（注12）をご参照ください。

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（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借代理戸数をいい、オフィスビル・駐車場等の戸数は含みません。）は2026年3月31日の時点で約100万戸の実績を有し、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・管理物件を対象に管理戸数を拡大しています。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。

(注)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ツ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。

ロ．外部成長戦略

ａ．外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、上記で述べた賃貸住宅を取り巻く経済・社会動向を踏まえ、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、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、スターツアメニティー株式会社、グループ国内主要都市会社及びスターツCAM株式会社による情報提供並びに情報提供会社の拡充をはじめとして、スターツ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。

ｂ．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略

ⅰ．物件情報の提供及びウェアハウジング機能

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、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、スターツアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社からのウェアハウジング機能（以下に定義されます。）の提供や物件情報の取得等を目的としてパイプラインサポート契約を締結し、また、スターツCAM株式会社からの物件情報の取得を目的として物件情報提供契約を締結し、もって、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、スターツアメニティー株式会社、グループ国内主要都市会社及びスターツCAM株式会社（以下、本項において総称して又は個別に「サポート会社」といいます。）による協力体制を構築しています。具体的には、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、運用資産の取得に関連してサポート会社の保有する物件情報のすべてを本資産運用会社が優先的に受領することが可能となっており、これにより、サポート会社の分譲住宅事業における物件情報を活用し、また、サポート会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注して、様々な物件を安定的に取得することを目指しています。さらに、サポート会社がPFI（注）や公募プロポーザルコンペ等により優先交渉権等を獲得した開発事業を通じて、大型賃貸住宅物件を取得することが可能となっています。

また、スターツグループは土地仕入から建物の企画・設計・施工・リーシングまでを一貫して実施しており、スターツグループの開発物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサ

ポート契約に基づき、稼働率が一定の基準に達するまでサポート会社又はサポート会社が設立した特別目的会社が物件を取得して保有する機能（以下「ウェアハウジング機能」といいます。開発物件以外の物件については、本投資法人が取得を検討する場合に、パイプラインサポート契約に基づき、サポート会社又はサポート会社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、当該物件を保有する機能をいいます。以下同じです。）を利用することが可能であり、かかるウェアハウジング機能により、完工及び稼働率安定までの物件保有リスクを回避することが可能となっています。

そして、本投資法人が増資による物件取得資金を調達するまでの間、かかるウェアハウジング機能を利用することにより、資産取得時の総資産に対する有利子負債の比率を安定的に推移させることが可能となります。

なお、外部成長の過程においては、資産の質的向上のためには、本投資法人は、必要に応じて運用資産の譲渡を行うことがあります。本資産運用会社はサポート会社が運用資産の譲渡先として有力な候補であるとの認識のもと、適時に迅速な運用資産の譲渡を実現するため、サポート会社及びサポート会社が設立した特別目的会社又はその子会社から取得した運用資産に限り、以下の自主ルールに従い、その譲渡に関する優先検討権をサポート会社に付与しています。

(a) 優先検討権付与の対象となる運用資産の譲渡に際して、本資産運用会社は優先的にサポート会社に対し、譲渡を申し入れ、かかる申入先の比較において譲渡先にふさわしいと本資産運用会社が判断した申入先と売買契約締結に向けて誠実に協議を行います。

(b) 優先検討権を付与するか否かにかかわらず、運用資産の譲渡に際して、本資産運用会社はサポート会社に対し、直近の鑑定評価額を譲渡価格の下限として、譲渡を申し入れます。

(c) 一定の期間内にサポート会社と購入条件について合意が得られず、又は当該資産の購入を見送る旨の通知があった場合には、本資産運用会社は当該資産の譲渡を第三者に申し入れることができます。

(d) 第三者に購入意向がない、もしくは第三者の購入条件がサポート会社の購入条件を下回り、かつその時点においても当該資産の譲渡の方針に変更がない場合、本資産運用会社はサポート会社に再度譲渡の申入れを行うことができます。

（注）PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の建設、維持管理、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。

ⅱ．スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用

スターツグループの「住まい」に関する開発ノウハウを活かした物件への投資により、投資物件の多様性を確保します。また、スターツグループの地域密着型の事業展開によるネットワークを通じたきめ細かな物件情報を入手、分析することによって、地域内で安定的に稼働が見込める物件に投資し、もって資産規模の着実な成長を目指します。

スターツグループの「住まい」に関する開発ノウハウとしては、具体的には以下の4点が期待され、このような開発ノウハウにより多様な物件への投資を目指します。

(a) スターツCAM株式会社が開発した「高床免震工法」（特許取得済）を用いた免震構造賃貸マンション、ペット対応マンションやデザイナーズマンション等の商品開発により、競合賃貸住宅との差別化を図り、賃貸住宅市場における競争力を維持すること

(b) スターツ出版株式会社が発行する女性向け情報誌「OZ（オズ）マガジン」とのタイアップにより、働く女性が安心して快適に住むことのできる女性向け賃貸マンション「オザリア」を開発する等、ライフスタイルの変化に柔軟に対応した賃貸住宅を提案すること

(c) PFI、独立行政法人都市再生機構等の案件における事業プロポーザルを通じ、事業者に選定され、大規模住宅の整備を行うこと

(d)「住まい」の周辺領域にあるホテル等に対する開発、運営能力を有していること

ⅲ．利益相反回避のための施策

なお、本資産運用会社では、物件取得及び譲渡の方法に関して、スターツグループとの利益相反を回避するため、取締役会に加えて、コンプライアンス委員会及び外部専門家を加えた投資委員会を組織して、取締役会決議に加えて、コンプライアンス委員会及び投資委員会での決議を経なければならないものとされています（詳しくは、前記「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」及び後記「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　②　本自主ルールの適用範囲」をご参照ください。）。

ハ．内部成長戦略

ａ．内部成長戦略の基本方針

本投資法人は、後記「⑧　運営管理方針」の記載に従い所定の社内手続により、マスターリース会社・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、稼働率の上昇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。

ｂ．スターツグループとの協力関係による内部成長戦略

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

本投資法人は、前記「ａ．内部成長戦略の基本方針」に基づき、所定の社内手続によりスターツアメニティー株式会社がマスターリース会社・プロパティマネジメント会社として選定された取得済資産に関しては、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に基づき、当該取得済資産のすべての信託受益権の受託者（以下「信託受託者」といいます。）に対して同社がプロパティマネジメント会社としてプロパティマネジメント業務を提供する関係にあります。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、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日の顧客応対コールセンター
・滞納の未然防止の徹底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、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て活用することで、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収受し、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い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、不動産賃貸事業損益の変動が比較的大きい契約形態となっています。本投資法人では、原則としてこの形式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収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い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、この形式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本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．リーシング業務の再委託による業務の緊密化

本資産運用会社では、スターツアメニティー株式会社がリーシング業務の再委託先を選定するに際して、本投資法人の運用にとって有利となると判断する場合には、所定の社内手続によりスターツピタットハウス株式会社を再委託先として選定することを承認しています。スターツアメニティー株式会社と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、リーシング業務を同社に再委託することにより、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が可能となり、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再委託先として採用することが重要と考えています。スターツピタットハウス株式会社は、その特徴としては、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、ホスピタリティーを重視した接客等があり、十分なリーシング能力を有しているものと考えています。

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、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。

ⅴ．利益相反回避のための施策

本資産運用会社は、前記「ロ．外部成長戦略　b．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略　ⅲ．利益相反回避のための施策」に記載したとおり、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等に関して、スターツグループとの利益相反を回避する施策を講じています。

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）もこの中に含みます。（注1）	70%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。（注1）	25%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。（注1）	
④　ホテル	主として宿泊特化型のホテルを想定していますが、これに限りません。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　高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅及び介護老人福祉施設等の介護保険施設（これらに付随する医療施設等を含みます。）を想定していますが、これらに限りません。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
⑥　その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、主として本資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務により建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地再開発事業等による開発物件等を想定していますが、これに限りません。	25%以内

（注1）店舗等と併用される物件についても投資できるものとします。但し、こうした店舗併用物件については、原則として上記①乃至③の用途の面積が建物全体（駐車場、駐輪場等の面積は除きます。）の50%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。）及び地方主要都市（上記に含まれる都市を除く県庁所在地等）	30%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	30%～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　個別物件の選定方針

個別物件の取得に当たっては、賃貸住宅を中心とし、収益性とリスクを総合的に勘案して安定的収入が見込める物件を選定することとしています。かかる物件を選定するための基準は以下のとおりです。

項目	物件選定方針
構造（注1）	木造（但し、耐火建築物であるものは除きます。）及び軽量鉄骨造以外の構造であること
築年数	新耐震設計基準に適合する物件であること 原則として取得時において20年以内の物件であること（物件取得後に建物が完成した場合は取得時の築年を0年とします。）但し、第三者による評価等を受け耐用年数等に懸念がないと判断された場合はこの限りではない
立地	地域性に鑑み賃貸需要が見込めると判断できる立地であり、中長期的に良好な住環境が維持される見込みがある物件であること
耐震性	取得時におけるPML（注2）は20%以下であること

（注1）　構造については、留意する基準であり、個別物件特性を鑑みた場合にはこの限りではありません。

（注2）　PML（Probable Maximum Loss）の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす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の再調達価格に対する割合で表されます。

⑤ デューデリジェンス基準

運用資産の選定に際しては、投資家の利益を最大化することを目的として、外部の第三者である専門家に対し、不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書及び地震リスク診断報告書等の各種デューデリジェンスレポートの作成を委託する等、外部の専門家の調査や助言を得ながら、当該物件に存在するリスクを明確にしたうえで、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとします。具体的な調査項目は以下のとおりです。

調査項目		内容
物理的調査		
	建物調査	建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等
		主要仕上（屋根、外壁、床、壁、天井等）
		電気設備、給排水衛生設備、空調設備、昇降機、搬送機、防災設備、駐車場等の状況
		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。）・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。）等関連法令に対する遵法性
		大規模修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況
		緊急修繕項目及び費用、大規模修繕計画の見込み
	環境・土壌汚染リスク調査	現地調査・敷地使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に関する報告書の取得等による調査
		上記調査の結果、汚染の可能性があるとされた場合、試料採取・化学的分析によるホルムアルデヒド・VOC（揮発性有機化合物）、フロン・ハロン、耐火被覆用吹付け石綿（アスベスト）、PCB（ポリ塩化ビフェニル）等の有害又は汚染物質の有無の確認に関する報告書の取得等による調査
	地震リスク調査	新耐震設計基準に適合する物件であること
		PMLが、ポートフォリオ全体で10%以下、個別物件に対するもので20%以下であること
法律的調査		
	権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係
		信託受益権については信託契約の内容
		土地の境界確認書や越境に係る覚書等の内容
		賃貸借契約・転貸借契約等の状況
		借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容
		借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額
		共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係
		敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置
	境界調査	境界標の有無、隣接地との境界確定の状況
経済的調査		
	市場調査	一般的要因（人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等）
		地域要因（交通利便性、住環境、生活利便施設との近接性、公共施設との近接性等）
		取引市場の動向（地価水準、利回り等）
		賃貸市場の動向（賃料水準、賃貸条件、稼働率等）
	テナント調査	各テナントの契約内容（賃貸面積、賃料、共益費等）
		賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
		各テナントの信用力（反社会的勢力との関わりがないことの調査を含みます。）
	キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他の収入）の適正性
		大規模修繕計画に基づく積立金の方針・措置
		費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性
		テナント誘致の競争力の有無
		対象不動産の処分可能性

なお、高齢者向け施設のオペレーターに選定するにあたっては、上記通常の不動産取得の際のデューデリジェンスに加え、本資産運用会社が自ら同施設に赴き、施設長等運営責任者へのヒアリングを通じて、オペレーターの運営実績及び信用力等に関する事項を検討し、オペレーターが適切に高齢者向け施設の運営を行うことが可能であるかを調査・確認します。また、開発物件については、建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済

条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等についても調査及び分析を行います。

⑥　開発案件への投資方針

本投資法人は、ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を目的として、開発案件への投資を行うことができるものとします。但し、過大なリスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含みます。以下「各種リスク」といいます。）を回避するため、以下の要件を満たすものに限るものとします。

ａ．各種リスクが適切に分析され、管理されていること

ｂ．開発の進捗状況に関するモニタリングが適切に行われること

ｃ．開発案件が、直ちにキャッシュ・フローを生まないことを考慮しても、当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと

⑦　保険付保方針

イ．地震保険の付保

本投資法人は、地震の発生により生じる予期せぬ損害に対応するために、地震PML10%以上の物件については、原則として地震保険の付保を行います。但し、保険会社による地震保険の引き受けが困難となった場合や地震保険の料率が合理的でないと本資産運用会社が判断した場合は、地震保険の付保を行わない場合もあります。

ロ．損害保険の付保

本投資法人は、火災等の災害や不慮の事故等により生じる建物の損害又は対人対物事故を原因とする第三者からの損害賠償請求による損害等に対応するため、各物件の特性に応じた適切な内容の火災保険（破損・汚損特約、家賃保険特約）、機械保険及び施設管理者賠償責任保険の付保を行います。

⑧　運営管理方針

イ．運用及び維持管理の方針

運用及び維持管理の基本方針は運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指すものとします。

ロ．リーシング方針

運用資産の賃貸に際しては、中長期的に安定的な収益を確保するために、良質な賃貸入居者を確保することを目指して運用を行うことを目的として、以下の方針を踏まえ適切な運営を図るものとします。

ａ．周辺相場の動向や市場環境の変化に対応するよう積極的に情報を収集し、適正な賃料水準を設定、維持するものとします。

ｂ．良質な入居者を確保するために入居審査項目を明確化し、リーシング会社に遵守させるものとします。

ｃ．リーシング会社の選定にあたっては、次項に定める選定方針のとおり、本投資法人の利益の最大化に寄与する会社を選定するものとします。

ハ．マスターリース会社・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

プロパティマネジメント業務については、入居者に対する24時間体制での対応が行える等のきめ細やかな対応を広範な物件所在地において均質かつ適切な運営管理コストで行えるよう、一貫した業務体制の構築を目指します。そのため、プロパティマネジメント会社へ物件の用途に応じて一括委託するものとします。また、原則として、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務については、募集力があり、リーシングコストが適切なリーシング会社にプロパティマネジメント会社から再委託させることで、プロパティマネジメント会社とリーシング会社の緊密な連携を図り、効率的な集客等による稼働率の上昇を実現することを目指します。このように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。プロパティマネジメント会社の選定における意思決定プロセスについては、前記「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　ｄ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」及び後記「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　②　本自主ルールの適用範囲」をご参照ください。

また、本投資法人とプロパティマネジメント会社は、契約事務の簡素化等を目的として、原則としてマスターリース契約を締結することとします。そのため、マスターリース業務を行うプロパティマネジメント会社の選定にあたっては、複数の候補の中から本投資法人に対して最も有利となるような会社を選定するものとします。

ニ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定プロセス

マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定に際しては、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内規程に定める基準に従い、複数の候補先（但し、取得予定物件について既にプロ

パティマネジメント業務を行っている会社がある場合には、当該会社を含みます。）から、見積りの取得やヒアリング等の情報収集を通じて、下記の条件について比較検討を行います。

ａ．前項の選定基準
ｂ．プロパティマネジメント業務の受託可能エリア
ｃ．プロパティマネジメント業務の内容（報酬水準、レポート作成業務、プロパティマネジメント業務、建物管理業務、一般修繕対応、大規模修繕対応、最小引受手数料等）
ｄ．滞納保証業務（報酬水準、保証範囲（賃料、共益費、更新料、退去修繕費）等）
ｅ．マスターリース契約（マスターリース形態、料率水準、期間、費用負担等）
ｆ．リーシング業務（リーシング会社の募集体制、募集可能エリア、広告料等）

本資産運用会社は、上記のとおり確認した条件について総合的に分析を行い、かかる分析に基づきマスターリース会社・プロパティマネジメント会社の候補先を選定します。あわせて、プロパティマネジメント会社からリーシング業務を再委託するリーシング会社の候補先を選定します。

ホ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の意思決定プロセス

マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の意思決定プロセスについては前記「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 ｄ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」、及び後記「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 ② 本自主ルールの適用範囲」をご参照ください。

本書の日付現在、本投資法人及び本資産運用会社は取得資産のマスターリース会社・プロパティマネジメント会社の選定について、上記手続を経ており、（Ｃ-82）ザ・パークハビオ横浜山手を除いて利害関係人であるスターツアメニティー株式会社にマスターリース業務・プロパティマネジメント業務を委託し、スターツアメニティー株式会社から利害関係人であるスターツピタットハウス株式会社にリーシング業務を再委託しています。スターツアメニティー株式会社をマスターリース会社・プロパティマネジメント会社として、スターツピタットハウス株式会社をリーシング業務の再委託先として、それぞれ選定及び承認した主な理由は以下のとおりです。

ａ．スターツアメニティー株式会社について
ⅰ．資本金・売上高・従業員数・組織体制・資格者の人数・管理戸数・マスターリースの実績等から管理水準、業務受託、内部管理体制、業績動向等に懸念がないこと
ⅱ．滞納立替を行う対象が、賃料・共益費・更新料・退去修繕費とすべての債権を広範囲にカバーしていることで、賃料不払いリスクを軽減できること
ⅲ．手数料に滞納立替手数料が含まれており、他社に比べ、管理コスト面が優位であること
ｂ．スターツピタットハウス株式会社について
ⅰ．ホームページや、駅前を中心とした店舗網等の募集手段を通じて、入居者を直接集客することが可能となるため、広告料を抑制することができること
ⅱ．他の賃貸仲介専門業者等とも緊密に連携を取ることで、安定的に入居者の確保を見込めること

ヘ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の管理・監督方針

ａ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社との一体的な管理運営

本資産運用会社は、管理運営計画に基づき、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社と、個々の運用資産毎に、以下の事項に関する確認及び対応について協議を行います。

ⅰ．前月までの収支状況と予算対比
ⅱ．既存テナントの動向（賃料等債権回収状況、テナントからの要請や苦情の有無、その対処状況、賃貸借契約更改状況等）
ⅲ．賃貸市場の動向に関する検討及び新規テナント募集のための営業活動の状況
ⅳ．建物管理状況（躯体や設備のメンテナンス状況、修繕工事の実施状況、その必要性の検討等）
ⅴ．遵法性に関する状況
ⅵ．居住環境や近隣等周辺環境の状況
ⅶ．管理経費削減を含む収益性向上の検討
ⅷ．その他、本投資法人において協議が必要と考える事項

ｂ．マスターリース会社・プロパティマネジメント会社・リーシング会社のモニタリング

本資産運用会社は、原則として6ヶ月毎に、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社の運営実績に関し、以下の業務毎にモニタリングを行い、マスターリース会社・プロパティマネジメント会社に対し、業務内容の変更や改善の指示を行うほか、必要に応じてマスターリース会社・プロパティマネジメント会社の変更を行います。

ⅰ．建物保守管理業務

ⅱ．リーシング業務
ⅲ．修繕・資本的支出等
ⅳ．入出・口座・台帳管理
ⅴ．立ち上げ・引継ぎ（物件組入れ時、売却時対象）
ⅵ．受託者負担内容見積業務
ⅶ．その他（関係官庁等との折衝・事務・報告等）
ⅷ．再委託業務の内容（入居審査業務、賃貸借契約の締結業務、契約金受領業務、更新契約締結業務、更新料等の受領業務）

⑨　譲渡方針

運用資産については、原則として短期での譲渡は行わず、中長期的に保有することとします。運用資産を譲渡する場合は、不動産市況、当該運用資産が所在するエリアの将来的な不動産市況、当該運用資産の将来的な収益の予測、当該運用資産について今後発生する大規模修繕に関する計画、ポートフォリオ構成を考慮して総合的に判断したうえで、譲渡の是非を決定するものとします。

⑩　財務戦略

イ．基本方針

金利環境を的確に把握し、資産規模の着実な成長と投資主への安定的な金銭の分配を維持することを基本的な方針とします。

ロ．エクイティ・ファイナンス

運用資産の長期的かつ安定的な成長を目指し、金利環境を的確に把握し、投資口の希薄化に配慮しつつ、投資口の追加発行を実行します。

ハ．デット・ファイナンス

ａ．借入の方針

資金調達コストの低減と金利変動リスクの最小化を図り、金利環境を的確に把握しつつ、長期・短期の借入期間、固定・変動の金利形態等、資金調達方法のバランスを考慮したうえで、以下の方針に従って借入又は投資法人債の発行を行います。

ⅰ．借入先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定される機関投資家（以下「機関投資家」といいます。）に限るものとします。

ⅱ．資金調達コスト及び金利変動リスクを低減し、固定・変動の金利形態、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。

ｂ．有利子負債比率

原則として有利子負債の総資産に対する比率の上限を60%とし、安定的に推移させることを目標とします。但し、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。

ｃ．投資法人債の発行

安定的な資金調達の手段として投資法人債を発行することがあります。

ｄ．コミットメントライン

必要資金の機動的な資金調達を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度設定又は随時借入の予約契約を締結する場合があります。

ニ．自己投資口の取得及び消却

資本効率の向上及び投資主還元を目的として、自己投資口の取得及び消却を行うことを検討します。検討にあたっては、中長期的な投資主価値向上の観点から、投資口価格の水準、手元資金の状況、財務状況、市場環境等を慎重に見極めたうえで実施の可否を判断するものとします。

⑪　開示方針

本投資法人は、常に投資家の立場に立った、正確、迅速かつ公平な情報開示に努めることを開示についての基本的な方針とします。具体的には以下のとおりです。

イ．本投資法人は、資産運用に関する情報、投資家に対して開示すべき情報について、正確、迅速かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。

ロ．本投資法人は、前記イ．に従って集約された情報についての開示の要否、内容及び時期等について、これを速やかに検討し、決定するものとします。

ハ．本投資法人が行う情報開示は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、資産運用業協会等がそれぞれ定める方法、様式に従って行います。

ニ．本投資法人は、上記法令規則等が要請する開示事項以外にも、可能な限り迅速かつ正確な情報開示を行うよう努めます。

（2）【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

イ．主たる投資対象とする特定資産（規約第28条）

本投資法人は、規約第26条に定める基本方針に従い、主として以下の特定資産に投資するものとします。なお、金融商品取引法第2条第2項に定める有価証券表示権利（金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。）第1条第4項第17号に定める電子記録移転有価証券表示権利等を含みます。）について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして本イの規定を適用するものとします（以下、ロ及びハにおいて同じです。）。

ａ．不動産
ｂ．不動産の賃借権
ｃ．地上権
ｄ．次に掲げるものを信託する信託の受益権
ⅰ．金銭（信託財産を主として上記ａ．からｃ．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とするものに限ります。）
ⅱ．不動産
ⅲ．不動産の賃借権
ⅳ．地上権
ｅ．匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う上記ａ．からｄ．までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。））
ｆ．金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
ｇ．裏付けとなる資産の2分の1を超える金額を上記ａ．からｆ．に掲げる資産（以下「不動産等」といいます。）に投資することを目的とする以下の資産対応証券等（以下、本号ⅰ．乃至ⅳ．の特定資産をあわせて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。なお、裏付けとなる資産の2分の1を超える金額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した金額から規約第32条第2項に定める敷金等を控除した金額の2分の1を超える金額をいいます。）
ⅰ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
ⅱ．資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記ｄ．及びf．に掲げる信託の受益権を除きます。）
ⅲ．投信法第2条第7項に定める受益証券
ⅳ．投信法第2条第15項に定める投資証券

ロ．主たる投資対象以外の特定資産（規約第29条）

本投資法人は、規約第26条に定める基本方針に従い、上記イ．に掲げる特定資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

ａ．投資信託及び投資法人に関する法律施行令（平成12年政令第480号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行令」といいます。）第3条第2号に定めるデリバティブ取引に係る権利
ｂ．預金（下記ｊ．に定める譲渡性預金を除きます。）
ｃ．投信法施行令第3条第7号に定める金銭債権
ｄ．コール・ローン
ｅ．金融商品取引法第2条第1項第1号に定める国債証券
ｆ．金融商品取引法第2条第1項第2号に定める地方債証券
ｇ．金融商品取引法第2条第1項第3号に定める特別の法律により法人の発行する債券
ｈ．金融商品取引法第2条第1項第4号に定める資産流動化法に規定する特定社債券
ｉ．金融商品取引法第2条第1項第5号に定める社債券（但し、転換社債券及び新株予約権付社債券を除きます。）
ｊ．譲渡性預金
ｋ．金融商品取引法第2条第1項第12号に定める貸付信託の受益証券
ｌ．金融商品取引法第2条第1項第15号に定めるコマーシャル・ペーパー
ｍ．信託財産を主として上記ｂ．乃至ｌ．に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
ｎ．有価証券（規約第28条及び上記ａ．乃至ｍ．に該当するものを除きます。）
ｏ．投信法施行令第3条第11号に定める再生可能エネルギー発電設備
ｐ．投信法施行令第3条第12号に定める公共施設等運営権

ハ．特定資産に付随する資産（規約第30条）

本投資法人は、規約第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合に限り以下に掲げる特定資産に付随する資産に投資することがあります。

ａ．商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）

ｂ．温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備

ｃ．著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等

ｄ．民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第280条に規定される地役権

ｅ．動産（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいいます。但し上記ロ．ｏ．に該当するものを除きます。）

ｆ．上記ａ．乃至ｅ．に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権

ｇ．資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資

ｈ．民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権又は地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限ります。）

ｉ．各種保険契約に係る権利（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限ります。）

ｊ．不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に付随して取得するその他の権利

ｋ．地球温暖化対策の推進に関する法律（平成10年法律第117号、その後の改正を含みます。）に基づく国際協力排出量その他これに類似するもの、又は排出権（温室効果ガスに関する排出権を含みます。）

ｌ．中小企業等協同組合法（昭和24年法律第181号、その後の改正を含みます。）に定める出資

ｍ．信用金庫法（昭和26年法律第238号、その後の改正を含みます。）に定める出資

② 投資基準及び用途別、地域別、住戸タイプ別等による投資割合

投資基準及び用途別、地域別、住戸タイプ別等による投資割合については、前記「（１）投資方針」をご参照ください。

（３）【分配方針】

① 金銭の分配（規約第35条第1号、第2号、第3号）

本投資法人は、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

イ．本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に準拠して決算期毎に計算される利益（投信法第136条第1項に規定する利益をいいます。本項において以下同じです。）の金額とします。

ロ．分配金額は、租税特別措置法第67条の15に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（但し、法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金並びにこれらに類する積立金及び引当金等のほか必要な金額を分配可能金額から積み立て、又は留保その他の処理を行うことができるものとします。

ハ．分配可能金額のうち、分配金に充当せず留保したものについては、本投資法人の資産運用の対象及び方針に基づき運用を行うものとします。

② 利益を超えた金銭の分配（規約第35条第4号）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が最適と判断する場合、又は本投資法人における法人税等の課税負担を軽減することができる場合、規約第35条第2号に定める分配金額に、法令等の定める金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。

なお、本投資法人は、原則として毎期継続的に当該利益を超えた金銭の分配を行う方針とします。また、その実施及び金額の決定にあたっては、運用資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態に十分配慮します。但し、経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向、運用資産の状況及び財務の状況等を勘案し、本投資法人が不適切と判断した場合には、利益を超えた金銭の分配は行いません。

③ 分配金の分配方法（規約第35条第5号）

分配金は金銭により分配するものとし、決算期最終の投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者を対象に、原則として決算期から3ヶ月以内に投資口の所有口数又は登録投資口質権の対象たる投資口の口数に応じて分配するものとします。

④ 分配金の除斥期間（規約第36条）

分配金は支払い開始の日から満3年を経過したときは、本投資法人はその支払義務を免れるものとします。なお、未払分配金には利息をつけないものとします。

⑤ 本投資法人は、上記①から④のほか、金銭の分配に当たっては、資産運用業協会の定める規則等に従うものとします。

（4）【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

イ．借入金及び投資法人債にかかる制限（規約第41条）

ａ．本投資法人は、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金の支払、運転資金若しくは債務の返済（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。）等を使途とし、借入又は投資法人債（短期投資法人債を含みます。以下同じです。）の発行を行うことができます。

ｂ．上記ａ．の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。

ｃ．本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々5,000億円を上限とします。但し、借入金と投資法人債とをあわせて、その合計額が5,000億円を超えないものとします。

ｄ．借入を行う場合、借入先は、機関投資家に限るものとします。

ロ．他のファンドへの投資（規約第28条第7号）

本投資法人は、資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券、資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券（但し、金銭（信託財産を主として不動産、不動産の賃借権、地上権、不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするものに限ります。）、不動産、不動産の賃借権又は地上権に係る信託の受益権を除きます。）、投信法第2条第7項に定める受益証券並びに投信法第2条第15項に定める投資証券に投資することができます。但し、上記については、不動産等を主たる投資対象とし、上記それぞれの財産（当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した金額から敷金又は保証金等これらに準じる金銭を控除した金額）の2分の1を超える金額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。

ハ．その他の投資制限（規約第31条）

本投資法人は、投資主の利益を最優先し、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません。

前記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　ロ．主たる投資対象以外の特定資産」に掲げる金銭債権及び有価証券は、積極的に投資を行うものではなく、安全性又は換金性を勘案した運用を図るものとします。

前記「（2）投資対象　①　投資対象とする資産の種類　ロ．主たる投資対象以外の特定資産」に掲げるデリバティブ取引に係る権利は、本投資法人に係る負債から生じる金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした運用に限るものとします。

② 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主なものは以下のとおりです（なお、以下は本投資法人に課せられる投資制限のすべてを網羅するものではありません。）。

イ．資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は資産運用会社にその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりませんが、資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる資産運用会社に対する禁止行為のうち、後記「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」に記載の利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

ａ．自己取引等

自己又はその取締役若しくは執行役との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第1号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして金融商品取引業等に関する内閣府令（平成19年内閣府令第52号、その後の改正を含みます。以下「業府令」といいます。）第128条で定めるものを除きます。

ｂ．運用財産相互間の取引

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（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

ｃ．第三者の利益を図る取引

特定の金融商品、金融指標又はオプションに関し、取引に基づく価格、指標、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第3号）。

ｄ．投資法人の利益を害する取引

通常の取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第4号）。

ｅ．分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

以下の権利又は有価証券について、当該権利又は有価証券に関し出資され、又は拠出された金銭（これに類するものとして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。）で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

ⅰ．金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

ⅱ．金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（金商法施行令で定めるものに限ります。）

ⅲ．金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（金商法施行令で定めるものに限ります。）

ｆ．その他業府令で定める取引

上記のほか、資産運用会社が行う運用行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。

ⅰ．自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）

ⅱ．自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第2号）

ⅲ．第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第3号）

ⅳ．他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第1項第4号）

ⅴ．有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第5号）

ⅵ．第三者の代理人となって当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（資産運用会社が、あらかじめ個別の取引毎にすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（業府令第130条第1項第6号）

ⅶ．その他業府令に定める内容の運用を行うこと

ロ．同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条第1項、投信法施行規則第221条）。但し、国外の特定資産について、当該特定資産が所在する国の法令の規定その他の制限により、不動産の取得若しくは譲渡、貸借又は管理の委託に係る取引を行うことができないものとして投信法施行令に定める場合において、専らこれらの取引を行うことを目的とする法人の発行する株式を取得する場合はこの限りではありません（投信法第194条第2項、投信法施行令第116条の2）。

ハ．自己投資口の取得及び質受けの制限

投資法人は、自らが発行した投資口を取得し、又は質権の目的として受けることができません。但し、次に掲げる場合において自らが発行した投資口を取得するときは、この限りではありません（投信法第80条第1項）。

ａ．その資産を主として投信法施行令に定める特定資産に対する投資として運用することを目的とする投資法人が、投資主との合意により当該投資法人の投資口を有償で取得することができる旨を規約で定めた場合

ｂ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合

ｃ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合

ｄ．その他投信法施行規則で定める場合

ニ．子法人による親法人投資口の取得制限

他の投資法人の発行済投資口の総口数の過半数に当たる投資口を有する投資法人（親法人）の投資口については、次に掲げる場合を除くほか、当該他の投資法人（子法人）は、取得することができません（投信法第81条第1項及び第2項）。なお、他の投資法人の発行済投資口の過半数の投資口を、親法人及び子法人又は子法人が有するときは、当該他の投資法人はその親法人の子法人とみなされます（投信法第81条第4項）。

ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合

ｂ．その他投信法施行規則で定める場合

③　その他

イ．有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

ロ．信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

ハ．集中投資

集中投資について制限はありません。但し、ポートフォリオの投資比率に関する本投資法人の運用方針については、前記「（１）投資方針　③　ポートフォリオ構築方針」をご参照ください。

3【投資リスク】

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下には、本投資口又は本投資法人が発行する投資法人債券（以下「本投資法人債券」といいます。）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、以下は本投資口又は本投資法人債券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に特有のリスクについては、後記「５運用状況　(2) 投資資産　③その他投資資産の主要なもの　ヘ．取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」をあわせてご参照ください。

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、本投資口又は本投資法人債券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、投資主又は投資法人債権者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又は本投資法人債券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 本投資口又は本投資法人債券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．本投資口又は本投資法人債券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．自己投資口の取得等に関するリスク
- ト．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
- チ．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
- リ．本投資法人債券の償還・利払等に関するリスク

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・瑕疵及び契約不適合等に関するリスク
- ハ．災害等による建物の毀損、滅失、劣化及び感染症の発生等のリスク
- 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．専門家報告書等に関するリスク
ロ．匿名組合出資持分への投資に係るリスク
ハ．感染症の拡大等に関するリスク
ニ．ＥＳＧ評価に関するリスク

(2) 各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。
①　本投資口又は本投資法人債券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。本投資法人は前記「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。
本投資法人は、前記「２　投資方針　（３）分配方針　②　利益を超えた金銭の分配（規約第35条第4号）」に記載のとおり、原則として毎期継続的に利益を超えた金銭の分配を行う方針ですが、利益超過分配が行われるとの保証はありません。利益を超えた金銭の分配は、実質的には出資の払戻しに相当しますので、利益を超えた金銭の分配が実施された場合、本投資法人の純資産は減少することになります。また、これにより手元資金が減少することとなるため、突発的な事象等により本投資法人の想定を超えて資本的支出

等を行う必要が生じた場合に手元資金の不足が生じる可能性や、機動的な物件取得にあたり資金面での制約となる可能性があります。

ロ．本投資口の払戻しが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ったり、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得ます。

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．本投資口又は本投資法人債券の価格変動に関するリスク

本投資口又は本投資法人債券の市場価格は、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、本投資口又は本投資法人債券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の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口又は本投資法人債券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、本投資口又は本投資法人債券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が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。

なお、本投資法人が新投資口予約権の無償割当て（いわゆるライツ・オファリング）を行った場合にも、既存の投資主が割当てを受けた新投資口予約権を行使しない限り同様に希薄化し、また、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。

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．自己投資口の取得等に関するリスク

本投資法人は、投資主価値の向上につながると判断した場合には役員会の決定に基づき自己投資口の取得を行うことがありますが、役員会で自己投資口の取得について決定が行われた場合でも、実際に投資口の取得が行われる保証はなく、また、行われた場合でも役員会で決定された上限に至るまで行われる保証はありません。加えて、取得した自己投資口は相当の時期に処分又は消却をしなければならず、必ずしも投資法人にとって有利な時期及び価格で処分できる保証はありません。また、自己投資口は貸借対照表上、純資産の控除項目として計上されることから、税引前当期純利益に比し、本投資法人が利益として実際に配当できる金額が自己投資口の金額分減少する可能性があり、結果として、決算期を超えて自己投資口を保有し続けた場合には、支払配当要件を満たすために（支払配当要件の詳細については、後記「⑤　会計、税制に関するリスク　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」をご参照ください。）、一時差異等調整引当額の引当等の一定の手続きが必要となる可能性があります。

ト．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2000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、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。

チ．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、及び、規約に定める一定の場合は、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。

リ．本投資法人債券の償還・利払に関するリスク

本投資法人の信用状況の悪化その他の事由により、本投資法人債券について元本や利子の支払が滞ったり、支払不能が生じるリスクがあります。

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、これらが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　本投資口又は本投資法人債券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、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、担保の解除の手続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続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．借入金の期限前返済及び投資法人債の期限前償還に関するリスク

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（ブレー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。本資産運用会社が、将来において別の投資法人や不動産ファンド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、他の投資法人や不動産ファンド等の資産を運用することとなる場合には、当該他の投資法人や不動産ファンド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。

さらに、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役及びスターツコーポレーション株式会社（以下「スポンサー」といいます。）を兼務しています。この兼任関係により、本投資法人がスポンサーまたはその関連会社（以下「スポンサー等」といいます。）が保有の不動産を取得する場合や本投資法

人が保有する不動産をスポンサー等に売却する場合において、取得価格、取得条件その他の取引条件の決定において、スポンサーの利益が優先され、本投資法人に不利益な条件で取引が行われるリスクがあります。このほかにも、本資産運用会社が受領する運用報酬（取得報酬、運用報酬、処分報酬等）は本投資法人の費用を構成するため、報酬水準の設定・見直しに際して、本資産運用会社（ひいてはその親会社であるスポンサー）の利益と本投資法人の利益とが相反する可能性がありますが、本投資法人の執行役員が本資産運用会社およびスポンサーの取締役を兼任していることにより、このリスクが高まる可能性があります。

上記の利益相反リスクに対処するため、本資産運用会社は、本投資法人とスポンサー等との取引（以下「スポンサー関連取引」といいます。）につきましては、コンプライアンス委員会及び投資委員会（いずれもスポンサー等との兼任取締役以外の者で構成されています。）による法令等遵守状況の確認および審議を経ることを義務付けており、かつ、スポンサー等との兼任取締役は、本投資法人とスポンサー等との取引に係る取締役会における審議への参加および議決権の行使を認めないこととしております。これにより、スポンサー関連取引については、スポンサーから独立した取締役のみによる審議・決議が行われます。

なお、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役の兼職につきましては、2004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。

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、投資主又は投資法人債権者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並びに各種施設の運営及び管理業務については、当該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、当該業務における顧客又は自己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、かかる兼業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については、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を定めており、また、不動産コンサルティング業務並びに各種施設の運営及び管理業務にかかる損失の危険については、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内部監査を行い、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、及び金融商品取引業の種別として投資助言・代理業を追加する変更登録を行っており、本投資法人以外の不動産ファンドの資産運用業務及び投資助言業務を受託することが可能となっています。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又は助言を行う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。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又は助言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、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、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が、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、投資主又は投資法人債権者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た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、結果として投資主又は投資法人債権者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、スターツアメニティー株式会社及びグループ国内主要都市会社とパイプラインサポート契約を、またスターツCAM株式会社と物件情報提供契約を締結し、これらの会社（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、取得済資産のうち、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手を除き、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ツアメニティー株式会社に委託しています。さらに、スターツ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ツ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、スターツ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、スターツアメニティー株式会社又はスターツ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、本投資法人がパイプラインサポート会社等、それらが設立した特別目的会社等及びその子会社から取得した資産の譲渡に際して優先検討権を有しており、また、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、スターツ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ツ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及び投資法人債の取引は、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。

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、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．譲渡に関するリスク

本投資法人が、パイプラインサポート会社等、それらが設立した特別目的会社等及びその子会社から取得した保有資産である投資対象不動産等を譲渡する際には、一定の条件の下、パイプラインサポート会社等に優先検討権を付与しています。

その結果、本投資法人が利益の最大化を図る潜在的な機会を逸する可能性があります。

d. 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得ます。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きのために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・瑕疵及び契約不適合等に関するリスク

a．不動産の欠陥・瑕疵及び契約不適合に関するリスク

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や、不動産の種類、品質若しくは数量に関して契約の内容に適合しない可能性があります。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、その瑕疵や欠陥又は契約不適合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又は契約不適合による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・契約不適合等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、契約不適合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、2013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、瑕疵又は契約不適合等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任又は契約不適合による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。

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号、その後の改正を含みます。以下「民法改正法」といいます。）による民法改正（以下「民法改正」といい、民法改正前の民法を「旧民法」、民法改正後の民法を「新民法」といいます。）の施行日である2020年4月1日より前に締結された不動産の売買契約においては、旧民法の規定が適用され（民法改正法附則第34条第1項等）、特約で排除されていない限り、その

対象となる不動産に隠れた瑕疵があった場合には、売主は旧民法第570条により買主に対して瑕疵担保責任を負います。他方で、2020年4月1日以降に締結された不動産の売買契約においては、新民法の規定が適用され、特約で排除されていない限り、その対象となる不動産が種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しないものであった場合には、売主は、新民法第562条第1項により買主に対して契約不適合による担保責任を負います。

b．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又は契約不適合による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、瑕疵担保責任又は契約不適合による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又は契約不適合による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又は契約不適合による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若しくは契約不適合による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又は契約不適合による担保責任を追及することができません。

c．瑕疵担保責任又は契約不適合による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又は契約不適合による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又は契約不適合による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、劣化及び感染症の発生等のリスク

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。また、不動産の所在地又はその周辺地域における新型インフルエンザ等の発生等により、不動産の正常な運営に支障をきたし、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（前記「2　投資方針　（1）投資方針　⑦　保険付保方針」をご参照ください。）、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ことがあります。

ニ．不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

ａ．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。

ｂ．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。

ｃ．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された場合には、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、取引の様態如何によっては、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（いわゆる真正売買でないとみなされるリスク）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、本投資法人が信託受益権を通して取得した権利が転定期借地権又は定期借地権の準共有持分である場合、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）、転定期借地権又は定期借地権の保存・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条第1項）、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、共有物件について共有物の管理者（民法第252条の2）が行った行為が、共有者が共有物の管理に関して決定した事項に違反するものであった場合に、かかる管理者の行為は共有者に対してその効力を生じませんが、共有者は当該行為が無効であることを善意の第三者に対抗できず（民法第252条の2第4項）、そのため、本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。さらに、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条第1項）、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す（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くても、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法に定める定足数を満たした集会において出席した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、この敷地のうちの一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（2054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、本投資法人が信託受益権を通して取得した権利が転定期借地権及び定期借地権の準共有持分である場合、当該物件の借地権は、借地期間の満了により消滅します。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。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2013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す。）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）。その他の取得済資産に関して本投資法人が有する転借地権及び借地権については、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て、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。本投資法人が信託受益権を通して取得した権利が転定期借地権又は定期借地権の準共有持分である運用資産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ことになった場合、（ⅳ）天変地異が生じた場合、（ⅴ）予期せぬ行政上の許認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、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（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又は投資法人債権者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。

ヲ．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、賃貸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て、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増減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借地借家法第32条に基づく賃料増減請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるため、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

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。また、新民法においては、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、若しくは賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、又は②急迫の事情がある場合、賃借人が修繕権を持つものとされています（新民法第607条の２）。かかる修繕権を賃貸借契約上特約で排除していない場合、予期しない金額で賃借人が賃貸人のコントロールの及ばない修繕を行い、本投資法人がかかる修繕費用の請求を受けるおそれがあります。

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、又は法令上不利益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は、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くなる可能性があります。

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。

ソ．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にとどまり、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．高齢者向け施設に関するリスク

本投資法人が投資する高齢者向け施設は、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、他の類型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になりますが、介護付き高齢者向け施設の場合、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、2007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、2007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、受益権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す（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又は契約不適合による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又は契約不適合による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又は契約不適合による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

2005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、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、後記「４　手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」をご参照ください。

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が、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になります。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（機関投資家のみに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（後記「４　手数料等及び税金（５）課税上の取扱い」をご参照ください。）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．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にとどまり、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にとどまり、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。

ロ．匿名組合出資持分への投資に係るリスク

本投資法人は、その規約に基づき、不動産に関する匿名組合出資持分への投資を行うことがあります。本投資法人が投資対象とするかかる匿名組合出資持分については、契約上譲渡が禁止若しくは制限されている場合があり、また、確立された流通市場が存在しないためその流動性は低く、売却を意図しても、適切な時期及び価格で売却することが困難な可能性があります。

また、匿名組合の投資する不動産に係る収益が悪化した場合、当該不動産の価値が下落した場合、匿名組合の開発する不動産が予想した価格で売却できない場合又は導管体である匿名組合において意図されない課税が生じた場合等には、当該匿名組合の出資持分に投資した本投資法人が、当該匿名組合出資持分より得られる運用益や分配される残余財産の減少等により損害を被る可能性があります。

また、匿名組合出資持分への投資は、新規物件に係る優先交渉権の取得を目的として行われることがありますが、かかる優先交渉権により当該新規物件を取得できる保証はありません。

ハ．感染症の拡大等に関するリスク

新型コロナウイルス感染症等の伝染病・疾病の流行等により、投資対象不動産の正常な運営・管理等に支障が生じ、その結果、本投資法人の収益等に悪影響が生じる可能性があります。また、こうした伝染病・疾病の流行等が長期化する場合には、商業テナントに賃貸している物件についてテナントの信用力悪化や賃料減額請求の可能性があるほか、退去に伴う空室リスクが発生する可能性があります。また、賃貸住宅についても、入居者の経済的理由からの退去に伴う空室リスクが発生する可能性があります。

また、本資産運用会社は役職員の感染防止の目的で、テレワークを活用した業務形態を取り入れていますが、業務の中にはこれに適さないものも多く存在し、感染の影響が長期化すれば、本資産運用会社の業務が滞り、結果として、本投資法人の資産運用に悪影響が及ぶ可能性があります。

ニ．ＥＳＧ評価に関するリスク

近年、国内外における社会的なESGへの関心の高まりを受けて、本投資法人に対するテナントや投資主等からの評価においてもESGに対する取組みは重要性を増しています。本投資法人及び本資産運用会社はＥＳＧへの様々な取組みを行っており、本投資法人のＥＳＧへの取組みに係る評価を維持・向上させるために追加的な支出を伴う投資や取組みを行ったり、また、投資法人の収益性の向上に直ちに貢献するものではなくても、中長期的な視点に基づく投資主価値の最大化のために必要な投資や取組みを行うことがあります。しかし、このような投資や取組みは短期間での収益性の向上に結びつくものではないため、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、テナントから本投資法人のESGへの取組みが十分でないと判断された場合には、賃料の下落や稼働率の低下等により、本投資法人の収益等に悪影響を与え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、本資産運用会社がその資産の運用の委託を受けている上場投資法人（本投資法人を含みます。）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」の概要については後記「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」をご参照ください。

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、前記「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」をご参照ください。

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．関連会社等への特定資産の取得又は譲渡の媒介の委託
ⅺ．上記ⅲ．乃至ⅵ．以外の資産運用関連付随業務の委託
ⅻ．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、前記「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」をご参照ください。

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、前記「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」をご参照ください。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

後記「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」をご参照ください。

(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消されるような事象が発生し、その解消ができず、代わ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【手数料等及び税金】

（1）【申込手数料】

該当事項はありません。

（2）【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わない（規約第7条第1項）ため、該当事項はありません。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人の投資口を有償で取得することができるものとしていますので（規約第7条第2項）、その場合、所定の手数料が課されることがあります。

（3）【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第23条）

イ．執行役員

執行役員の報酬は、役員会で決定される金額（一人あたり月額100万円を上限とします。）とし、毎月、当月分を当月末日までに支払います。

ロ．監督役員

監督役員の報酬は、役員会で決定される金額（一人あたり月額50万円を上限とします。）とし、毎月、当月分を当月末日までに支払います。

② 会計監査人報酬（規約第40条）

会計監査人の報酬は、1営業期間につき1,500万円を上限として、役員会で決定される金額とし、当該決算期分を、必要とされるすべての監査報告書受領後1ヶ月以内に支払います。

③ 本資産運用会社への支払報酬（規約第43条）

本投資法人が資産の運用を委託する本資産運用会社に対する委託報酬は、運用報酬、取得報酬、譲渡報酬並びに合併報酬から構成され、それぞれの具体的な金額又は計算方法及び支払の時期は以下のとおりとし、当該報酬に係る消費税及び地方消費税を加えた金額を本資産運用会社の指定する口座に振込むものとします。なお、上限料率が定められている報酬については、本投資法人の役員会の承認を経たうえで決定した料率によるものとします。

イ．運用報酬Ⅰ

以下の算定式に従って算出される金額を、1月末日、4月末日、7月末日及び10月末日を最終日とする各四半期毎に、当該四半期末日経過後翌月末日までに支払うものとします。

運用報酬Ⅰ

＝報酬算定基礎資産額×運用報酬Ⅰ料率×当該四半期の日数／365（1円未満切捨て）

（注1）上記算定式において、報酬算定基礎資産額は、ａ＋ｂ－ｃの計算式で求めるものとします。

（注2）上記報酬算定基礎資産額の計算式において、ａ、ｂ及びｃは以下のように定義します。

ａ：本投資法人の当該決算期間の直前の決算期間に係る決算期（以下「基準決算日」といいます。）における貸借対照表上の総資産額

ｂ：基準決算日以降、本投資法人が取得した運用資産の累積取得価額（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）の当該四半期の毎月末残高を平均した金額

ｃ：基準決算日以降、本投資法人が売却した運用資産の累積売却価額（但し、消費税及び地方消費税並びに売却に伴う費用は除きます。）の当該四半期の毎月末残高を平均した金額

（注3）上記算定式において、運用報酬Ⅰ料率は、下記段階に応じ区分します。

報酬算定基礎資産額	料率（%）
1,000億円以下の部分に対して	0.5
1,000億円超の部分に対して	0.4

ロ．運用報酬Ⅱ

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益金額に、1口当たり当期純利益金額を乗じ、さらに0.001%を乗じた金額（1円未満切捨）を当該金額が確定した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

ハ．取得報酬

不動産等の特定資産を取得した場合において、その売買代金（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に1.0%を乗じた金額を、取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

ニ．譲渡報酬

不動産等の特定資産を譲渡し、それによって譲渡益が発生した場合に、その譲渡益に10%を乗じた金額を、譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。なお、不動産等の特定資産を譲渡し、それによって譲渡損が発生した場合は、譲渡報酬は発生しません。

ホ．合併報酬

本投資法人が当事者となる合併において、本資産運用会社が合併の相手方の保有資産等の調査及び評価その他の合併に係る業務を実施し、当該合併の効力が発生した場合、当該合併の相手方が保有する不動産等の特定資産の合併の効力発生時における評価額に1.0%を乗じた金額を上限として、当該合併の効力発生日が属する月の翌月末日までに支払うものとします。

④　経理に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、経理に関する事務の一般事務受託者（以下、本④において「経理事務受託者」といいます。）に対して、投信法第117条に基づき委託した一般事務の対価として、以下に定める報酬を支払います。

イ．報酬額

月額2百万円

ロ．報酬の支払時期及び方法

経理事務受託者は、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は経理事務受託者からの請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

⑤　機関の運営に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、機関の運営に関する事務の一般事務受託者（以下、本⑤において「機関運営事務受託者」といいます。）に対して、投信法第117条に基づき委託した一般事務の対価として、以下に定める報酬を支払います。

イ．報酬額

ⅰ　投資主総会の運営に関する事務に係る委託報酬

投資主総会1回の開催について50万円並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税

ⅱ　役員会の運営に関する事務に係る委託報酬

役員会1回の開催について5万円並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税

ⅲ　本投資法人と機関運営事務受託者が別途合意する事務に係る委託報酬

別途合意する金額

ロ．報酬の支払時期及び方法

機関運営事務受託者は、上記イⅰ及びⅱの委託報酬を本投資法人の各決算期の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は機関運営事務受託者から請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。また、上記イⅲの委託報酬については別途協議します。

⑥　投資主名簿等管理人への支払報酬

イ．報酬額の計算方法

報酬は、経常事務手数料、振替制度関連事務手数料、新投資口予約権関連事務手数料及び委託事務手数料から構成され、それぞれの報酬の計算方法は以下のとおりです。なお、以下に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び投資主名簿等管理人間で協議のうえ定めます。

Ⅰ．経常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1　基本手数料	(1) 月末現在の投資主名簿上の投資主１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額210,000円とする。 1 ～ 5,000名　86円 5,001 ～ 10,000名　73円 10,001 ～ 30,000名　63円 30,001 ～ 50,000名　54円 50,001 ～100,000名　47円 100,001名以上　40円 (2) 除籍の投資主 1名につき　50円	・ 投資主名簿の管理 ・ 経常業務に伴う月報等諸報告 ・ 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く。）における投資主の確定と諸統計表、大投資主一覧表、全投資主一覧表、役員一覧表の作成 ・ 除籍投資主データの整理
2　分配金事務手数料	(1) 分配金計算料 分配金受領権者数に対し、下記段階に応じ区分計算した合計額とする。但し、最低料金を１回につき350,000円とする。 1 ～ 5,000名　120円 5,001 ～ 10,000名　105円 10,001 ～ 30,000名　90円 30,001 ～ 50,000名　80円 50,001 ～100,000名　60円 100,001名以上　50円 (2) 指定振込払いの取扱 1件につき　150円 (3) 分配金計算書作成 1件につき　15円 (4) 道府県民税配当課税関係 納付申告書作成　１回につき　15,000円 配当割納付代行　１回につき　10,000円	・ 分配金額、源泉徴収税額の計算及び分配金明細表の作成 ・ 分配金領収証の作成 ・ 印紙税の納付手続 ・ 分配金支払調書の作成 ・ 分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・ 分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・ 分配金計算書の作成 ・ 配当割納付申告書の作成 ・ 配当割納付データの作成及び納付資金の受入、付け替え
3　未払分配金支払手数料	(1) 分配金領収証 1枚につき　450円 (2) 月末現在の未払分配金領収証 1枚につき　3円	・ 取扱期間経過後の分配金の支払 ・ 未払分配金の管理
4　諸届・調査・証明手数料	(1) 諸届 1件につき　300円 (2) 調査 1件につき　1,200円 (3) 証明 1件につき　600円 (4) 投資口異動証明 1件につき　1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき　300円 (6) 情報提供請求 1件につき　300円 (7) 個人番号登録 1件につき　300円	・ 投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新 ・ 口座管理機関経由の分配金振込指定の受理 ・ 電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）及び同書面の交付終了通知に関する異議申述の受理 ・ 税務調査等についての調査、回答 ・ 諸証明書の発行 ・ 投資口異動証明書の発行 ・ 個別投資主通知の受理及び報告 ・ 情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告 ・ 株式等振替制度の対象とならない投資主等及び新投資口予約権者等の個人番号等の収集、登録

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
5　諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで　1通につき　25円 1種増す毎に　5円加算 (2) 封入発送料（手封入の場合） 封入物2種まで　1通につき　40円 1種増す毎に　15円加算 (3) 葉書発送料 1通につき　10円 (4) シール葉書発送料 1通につき　20円 (5) 宛名印書料 1通につき　15円 (6) 照合料 1件につき　10円 (7) ラベル貼付料 1通につき　10円	・ 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 ・ 葉書、シール葉書の発送 ・ 諸通知等発送のための宛名印字 ・ 2種以上の封入物についての照合 ・ 宛名ラベルの送付物への貼付
6　還付郵便物整理手数料	1通につき　200円	・ 投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送
7　投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書作成料 1枚につき　15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状） 1枚につき　70円 電子行使1回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき70,000円とする。 議決権不統一行使集計料 1件につき　70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき　70円加算 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書（委任状） 1枚につき　35円 電子行使1回につき　35円 但し、最低料金を投資主総会1回につき30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助等 1名につき　10,000円 (4) 議決権行使電子化基本料 1回につき　200,000円	・ 議決権行使書用紙の作成 ・ 議決権行使書の集計 ・ 電子行使の集計 ・ 議決権不統一行使の集計 ・ 投資主提案等の競合議案の集計 ・ 投資主総会受付事務補助等 ・ 議決権電子行使投資主の管理 ・ 議決権行使サイトに関する運営、管理、各種照会対応

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
7　投資主総会関係手数料	(5) 議決権行使コード付与料 (パソコン端末での行使) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　35円 5,001 ～ 10,000名　33円 10,001 ～ 30,000名　29円 30,001 ～ 50,000名　25円 50,001 ～100,000名　20円 100,001名以上　13円 (6) 議決権行使コード付与料 (携帯電話端末での行使を追加する場合) 基準日現在における議決権を有する投資主数を基準として、投資主１名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は100,000円とする。 1 ～ 5,000名　15円 5,001 ～ 10,000名　13円 10,001 ～ 30,000名　12円 30,001 ～ 50,000名　10円 50,001 ～100,000名　8円 100,001名以上　6円 (7) 招集通知電子化基本料 月額　16,000円 (8) メールアドレス登録・変更料 1件につき　150円 (9) 招集メール等送信料 対象投資主1名につき　40円 (10)議決権行使ログデータ保存料 1回につき　30,000円 (11)議決権行使書イメージデータ保存料 1回につき　70,000円	・ 議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・ 電子行使による議決権行使集計に関する報告書類の作成 ・ 携帯電話端末等を利用可能とする場合の議決権行使コード、パスワードの付与、管理 ・ 招集通知電子化投資主の管理 ・ メールアドレス届出受理(変更含む) ・ 書面行使した議決権行使ログに関するCD-ROMの作成 ・ 議決権行使書の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成
8　投資主一覧表作成手数料	該当投資主1名につき　20円 但し、最低料金を1回につき5,000円とする。	・ 各種投資主一覧表の作成
9　CD-ROM作成手数料	(1) 投資主情報分析機能付CD-ROM作成料 全投資主1名につき　15円 該当投資主1名につき　20円 但し、最低料金を1回につき30,000円とする。 (2) 投資主総会集計機能付CD-ROM作成料 該当投資主1名につき　5円 但し、最低料金を1回につき30,000円とする。 (3) CD-ROM複写料 1枚につき　10,000円	・ 投資主情報分析機能付CD-ROMの作成 ・ 投資主総会集計機能付CD-ROMの作成

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
10 投資主管理コード設定手数料	(1) 投資主番号指定での設定 1件につき 100円 (2) 投資主番号指定なしでの設定 1件につき 200円	・ 所有者詳細区分の設定(役員を除く)
11 未払分配金受領促進手数料	対象投資主1名につき 200円	・ 除斥期間満了前の未払分配金受領促進のための送金依頼書の作成、発送
12 自己投資口消却手数料	1回につき 10,000円	・ 自己投資口の消却に関する臨時事務

Ⅱ. 振替制度関連事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1 新規住所氏名データ処理手数料	対象投資主1名につき 100円	・ 新規投資主に係る住所・氏名データの作成、投資主名簿への更新
2 総投資主通知データ処理手数料	対象 1件につき 150円	・ 総投資主通知データの受領、検証及び投資主名簿への更新
3 個人番号等データ処理手数料	個人番号等データ処理 1件につき 300円	・ 個人番号等の振替機関への請求 ・ 個人番号等の振替機関からの受領 ・ 個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・ 行政機関等に対する個人番号等の提供

Ⅲ. 新投資口予約権関連事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1 新投資口予約権原簿管理手数料	発行された新投資口予約権毎の月末現在の新投資口予約権者数 1名につき 100円 但し、最低料金を月額10,000円とする。	・ 新投資口予約権原簿の管理
2 新投資口予約権原簿調査証明手数料	調査・照明 1件につき 600円	・ 新投資口予約権原簿の記載事項に関する各種調査、各種証明書の発行
3 新投資口予約権行使受付手数料	(1) 新投資口予約権行使受付料 新投資口予約権行使請求の払込金額に1,000分の1を乗じた金額。但し、ストックオプションに関しては、その行使請求払込額に1,000分の2を乗じた金額。 (2) 行使事務料 行使請求1件につき 800円	・ 行使請求書類の受付、審査 ・ 新規記録通知データの作成、通知 ・ 行使状況の報告

Ⅳ. 委託事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1 特別口座管理手数料	月末現在の加入者１名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額（月額）。但し、上記に関わらず、最低料金を月額20,000円とする。 1 ～ 5,000名 150円 5,001 ～ 10,000名 130円 10,001名以上 110円	・ 特別口座の管理等 ・ 振替・取次の取扱の報告 ・ 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。）との投資口数残高照合 ・ 取引残高報告書の作成
2 振替手数料	振替請求1件につき 800円	・ 振替申請書の受付、審査 ・ 振替先口座への振替処理

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
3　諸届取次手数料	諸届1件につき　300円	・　住所変更届、分配金振込指定書等の受付、審査 ・　変更通知データの作成及び保管振替機構あて通知 ・　電子提供措置事項を記載した書面の交付請求（撤回を含む）の受付、書面交付請求データの作成及び保管振替機構あて通知
4　調査・証明手数料	調査・証明1件につき　600円 但し、上記に関わらず、投資主名簿等管理事務委託契約を締結の場合は当該手数料は、適用しない。	・　各種調査及び各種証明書の発行
5　個人番号等登録手数料	個人番号等の登録1件につき　300円	・　個人番号等の収集、登録 ・　個人番号等の保管及び廃棄、削除 ・　振替機関に対する個人番号等の通知

ロ．報酬の支払時期及び方法

投資主名簿等管理人は、上記金額を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求するものとし、本投資法人は、当該請求を受けた月の月末までに当該手数料を支払うものとします。

⑦　投資法人債に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

イ．本投資法人は、第3回投資法人債、第4回投資法人債及び第6回投資法人債に係る一般事務受託者に対して、投信法第117条に基づき委託した一般事務の対価として、以下に定める報酬額並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税を支払います。

a．事務の委託に関する手数料

上限を5百万円とする。

b．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

ⅰ　元金支払の場合　元金の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

ロ．本投資法人は、第5回投資法人債に係る一般事務受託者に対して、投信法第117条に基づき委託した一般事務の対価として、以下に定める報酬額並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税を支払います。

a．事務の委託に関する手数料

上限を5百万円とする。

b．元利金支払事務に関する元利金支払手数料

ⅰ　元金支払の場合　元金の10,000分の0.075

ⅱ　利金支払の場合　元金の10,000分の0.075

⑧　資産保管会社への支払報酬

本投資法人は、資産保管会社に対して、投信法第208条に基づき委託した資産の保管に係る業務（以下「資産保管業務」といいます。）の対価として、以下に定める報酬を支払います。

イ．報酬の額及びその計算方法

資産保管業務に係る報酬は、基本報酬、残高比例報酬から構成され、それぞれの報酬の金額又は計算方法は以下のとおりです。

ⅰ　基本報酬　　年額5百万円

ⅱ　残高比例報酬は、各月末時点における本投資法人の月末総資産額に0.1%を乗じて12で除した金額を月額報酬の上限額として、別途本投資法人及び資産保管会社の書面により合意するところに従い、月末資産総額に比例して定める計算式に基づき算出する金額になります。

ロ．報酬の支払時期及び方法

資産保管会社は、各決算期間毎に算出された報酬額並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税額を計算し、各決算期の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに支払います。

（4）【その他の手数料等】

本投資法人は、本資産運用会社及び資産保管会社が本投資法人から委託を受けた業務を遂行するにあたり必要な下記の諸費用を負担するほか、当該費用が立て替えられた場合の立替金の遅延利息又は発生した損害金を負担します。

① 不動産等の取得及び譲渡に関する費用

登録免許税、不動産取得税、契約締結等に伴う印紙税その他不動産等の取得及び譲渡にかかる公租公課、不動産等の取得及び譲渡にかかる仲介手数料等、不動産等の取得時及び取得検討時のデューデリジェンス等の調査にかかる費用（外部の専門業者に対する報酬及び手数料等を含みます。）、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用、鑑定評価費用、特定資産の価格調査費用、専門家等に対する報酬又は費用（税務・会計顧問、弁護士及び司法書士等を含みます。）等

② 運用資産の運営に関する費用

テナント誘致にかかる費用（仲介手数料及び広告費等）、物件管理委託費用（プロパティマネジメント会社へ支払う報酬及び外注委託費を含みます。）、不動産等に付保された保険料、不動産等にかかる修繕費（大規模修繕工事を含みます。）、水道光熱費、借地借家料、公租公課、不動産信託受託者へ支払う信託報酬及び費用等

③ 借入等に関する費用

借入にかかる諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料、エージェントフィー、利息等）、投資法人債の発行にかかる諸費用（引受手数料、利息等）、本投資法人の広告宣伝、ＩＲ活動にかかる費用、専門家等に対する報酬又は費用（税務・会計顧問、弁護士及び司法書士等を含みます。）等

④ 運用報告等の作成及び広告宣伝等に関する費用

有価証券報告書及び臨時報告書の作成、印刷及び提出にかかる費用、財務諸表、資産運用報告、計算書類、附属明細書、資産管理計画書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、運用資産にかかる定期的な調査（環境認証を含みます。）の費用、専門家等に対する報酬又は費用（税務・会計顧問、弁護士及び司法書士等を含みます。）等

⑤ 投資口、新投資口予約権又は投資法人債の発行にかかる費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、申込証及び券面の作成、印刷及び交付にかかる費用（印紙税を含みます。）、投資口の上場及びその上場維持に関する費用（上場審査費用、上場費用等）、払込金取扱手数料、アドバイザー（法律顧問、税務・会計顧問、司法書士及び証券会社等を含みます。）に支払う費用、募集にかかる広告宣伝費等

⑥　本投資法人の運営に関係する費用

分配金支払にかかる費用（取扱手数料、領収証作成交付費用等）、投資主総会招集及び運営にかかる費用（公告費用、招集・決議通知作成交付費用、会場設置運営費用、弁護士費用等）、執行役員及び監督役員にかかる保険料等

⑦　その他

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

⑧　手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）
スターツアセットマネジメント株式会社
東京都中央区日本橋三丁目1番8号
電話番号　03-6202-0856

（５）【課税上の取扱い】

日本の居住者又は日本法人である投資主及び投資法人に関する課税上の一般的な取扱いは、以下のとおりです。なお、税法等の改正、税務当局等による解釈・運用の変更により、以下の内容は変更されることがあります。また、個々の投資主の固有の事情によっては、異なる取扱いが行われる可能性があります。

①　個人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

個人投資主が上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の分配を含みます。）の取扱いは、原則として上場株式の配当の取扱いと同じです。但し、配当控除の適用はありません。

ａ．源泉徴収

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2047年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2048年1月1日～	20.150%　　（所得税15.150%　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）2027年1月1日から2047年12月31日までの所得税率には、防衛特別所得税（所得税の1.0%相当）と復興特別所得税（所得税の1.1%相当）を含みます。

（注3）2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の1.0%相当）を含みます。

（注4）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有）に対しては、上記税率ではなく、所得税20%（2026年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に2.1%を乗じた金額が、2027年1月1日以降は、当分の間、防衛特別所得税として所得税額に1.0%を乗じた金額及び2027年1月1日から2047年12月31日までの間は、復興特別所得税として所得税額に1.1%を乗じた金額が併せて源泉徴収されます。）

ｂ．確定申告

確定申告をしない場合	金額にかかわらず、源泉徴収だけで納税を完結させることが可能（確定申告不要制度）
確定申告を行う場合	総合課税又は申告分離課税のいずれか一方を選択

（注1）総合課税を選択した場合であっても、投資法人から受取る利益の分配については、配当控除の適用はありません。

（注2）一定の上場株式等に係る譲渡損失の金額は、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。申告分離課税を選択した場合の税率は、上記ａ．の源泉徴収税率と同じです。

（注3）大口個人投資主（配当基準日において発行済投資口の総口数の3%以上を保有）が1回に受取る配当金額が5万円超（6ヶ月決算換算）の場合には、必ず総合課税による確定申告を行う必要があります（なお、1回に受取る配当金額が5万円以下となる場合においても、住民税については別途確定申告が必要となります。）。

（注4）2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

（注5）上記（注4）の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

ｃ．源泉徴収選択口座への受入れ

源泉徴収ありを選択した特定口座（以下「源泉徴収選択口座」といいます。）が開設されている金融商品取引業者等（証券会社等）に対して『源泉徴収選択口座内配当等受入開始届出書』を提出することにより、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受入れることができます。

（注）配当金の受取方法については「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。

ｄ．少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA）

少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、成長投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定非課税管理勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

（注1）特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除く。）を設けることができる者は、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。

（注2）2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年まで毎年40万円を上限。）に係る配当等で、その非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に支払を受けるべきものについても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注3）2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）に係る配当等（いわゆる、つみたて投資枠における配当等）でその非課税口座に当該特定累積投資勘定を設けた日以後に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注4）特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

（注5）非課税口座で買付けた上場株式等の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」などを選択される場合には、非課税口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税及び防衛特別所得税別途）にて課税されることとなります。

（注6）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

（注7）その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

ｅ．未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度

未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座において設定した非課税管理勘定に管理されている上場株式等（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限。）に係る配当等で、未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融証券取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等に係る配当等で、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間に支払を受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。

2027年1月1日から、未成年者特定累積投資勘定に係る非課税措置（通称こどもNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円を上限とし、合計額600万円を上限とします。）に係る配当等で、非課税口座に当該未成年者特定累積投資勘定を設けた年の1月1日以後支払いを受けるべきものについては、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体はこどもNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注1）未成年者口座又は非課税口座（未成年者特定累積投資勘定に限る）を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

（注2）未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等を非課税とするためには、証券会社等で分配金等を受け取る「株式数比例配分方式」を選択する必要があります。「配当金領収証方式」や「登録配当金受領口座方式」などを選択される場合には、未成年者口座で買付けた上場株式の配当金等は非課税とならず20%（復興特別所得税及び防衛特別所得税別途）にて課税されることとなります。

ロ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記イ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し（資本の払戻し）額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。この譲渡損益の取扱いは、後記ハ．における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

（注1）みなし配当の金額は、以下のとおり計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－投資主の所有投資口に相当する本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり計算されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当の金額

（注3）投資主の譲渡原価は、以下の式とおり算定されます。

出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額	×	本投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した本投資法人の資本剰余金の額 ／ 本投資法人の前期末の簿価純資産価額	※

※この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零と、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、本投資法人の前期末の簿価純資産価額が零以下である場合は1とされます。なお、前期末とは出資の払戻し(資本の払戻し)の基礎となった期の前期末を意味し、その後、出資の払戻し(資本の払戻し)の直前までの間に資本金等の額の増減があった場合には、その増減額を加減算した金額となります。また、この割合に小数第3位未満の端数がある時は切上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、以下のとおり計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額－譲渡原価の額

ハ．投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が本投資口を譲渡した際の譲渡益は、上場株式等（金融商品取引所に上場されている株式等をいい、特定公社債等が含まれます。以下、本ハ．において同じです。）に係る譲渡所得等として、申告分離課税の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の上場株式等に係る譲渡所得等（申告分離課税を選択した配当所得等を含みます。）との相殺を除き、他の所得との損益通算はできません。

ａ．税率

譲渡日	申告分離課税による税率
2014年1月1日～2047年12月31日	20.315%　（所得税15.315%　住民税5%）
2048年1月1日～	20.150%　　（所得税15.150%　住民税5%）

（注1）2014年1月1日～2026年12月31日の所得税率には、復興特別所得税（所得税の額の2.1%相当）を含みます。

（注2）2027年1月1日から2047年12月31日までの所得税率には、防衛特別所得税（所得税の1.0%相当）と復興特別所得税（所得税の1.1%相当）を含みます。

（注3）2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の1.0%相当）を含みます。

（注4）2025年以降、基準所得金額が3億3千万円を超える場合には、その超える部分の金額の22.5%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。また、2027年以降は、基準所得金額が1億6千5百万円を超える場合には、その超える部分の金額の30%に相当する金額から、その年分の基準所得税額を控除した金額に相当する所得税が追加で課されます。

ｂ．上場株式等に係る譲渡損失の損益通算及び繰越控除

上場株式等を金融商品取引業者等（証券会社等）を通じて譲渡等したことにより生じた損失（以下「上場株式等に係る譲渡損失」といいます。）の金額は、確定申告により、その年分の上場株式等に係る配当所得等の金額（申告分離課税を選択したものに限ります。）と損益通算することができます。また、上場株式等に係る譲渡損失のうち、その年に損益通算してもなお控除しきれない金額については、翌年以後3年間にわたり、株式等に係る譲渡所得等の金額及び申告分離課税を選択した上場株式等に係る配当所得等の金額から繰越控除することができます。

（注）繰越控除をするためには、譲渡損失が生じた年に確定申告書を提出するとともに、その後の年において連続して確定申告書を提出する必要があります。

ｃ．源泉徴収選択口座内の譲渡

源泉徴収選択口座内の上場株式等の譲渡による所得は、源泉徴収だけで納税が完結し、確定申告は不要となります。源泉徴収税率は、上記ａ．の申告分離課税による税率と同じです。また、上場株式等の配当等を源泉徴収選択口座に受入れた場合において、その源泉徴収選択口座内における上場株式等に係る譲渡損失の金額があるときは、年末に損益通算が行われ、配当等に係る源泉徴収税額の過納分が翌年の年初に還付されます。

（注）前記「a．税率（注4）」の計算による税額が発生する場合、確定申告不要の選択をすることはできず、確定申告を行う必要があります。

ｄ．少額上場株式等の非課税口座制度（通称NISA）

少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理勘定において管理されている上場株式等（2014年から2023年までの10年間、新規投資額で毎年120万円（2015年以前は100万円）を

上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

また、2024年1月1日以後に、特定非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称新しいNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定非課税管理勘定に管理されている上場株式等（整理銘柄として指定されているもの及び一定のデリバティブ取引に係る権利に対する投資の運用を行うこと等を投資法人規約に定められている投資法人の投資口等は除かれます。また、新規投資額で毎年240万円を上限。）を譲渡（いわゆる、成長投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

（注1）非課税口座で譲渡損失が生じても、前記ｂ．及びｃ．の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注2）特定非課税管理勘定（成長投資枠）及び特定累積投資勘定（つみたて投資枠）（未成年者特定累積投資勘定を除く。）を設けることができる者は、その年の1月1日において満18歳以上である者に限ります。

（注3）2018年1月1日から2023年12月31日までに、非課税累積投資契約に係る非課税措置（通称つみたてNISA）に基づき、非課税口座に累積投資勘定を設けた年の1月1日から20年内に、その累積投資勘定において管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額は2023年までに毎年40万円を上限。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体はつみたてNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注4）2024年1月1日以後に、新しいNISA制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年120万円を上限。）の受益権を譲渡（いわゆる、つみたて投資枠における譲渡）した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されないこととされています。しかし、本投資法人の投資口自体は新しいNISA（つみたて投資枠）の対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注5）特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額は簿価残高で1,200万円が上限とされています。また、特定非課税管理勘定で管理されている上場株式等の取得対価の額の合計額及び特定非課税管理勘定基準額の合計額と、特定累積投資勘定で管理されている一定の公募等株式投資信託の取得対価の額の合計額及び特定累積投資勘定基準額の合計額は、簿価残高で1,800万円が上限とされています。

（注6）非課税口座に設けられる勘定は、2023年12月31日までは、毎年、非課税管理勘定（NISA）又は累積投資勘定（つみたてNISA）のいずれかに限ります。また、2024年1月1日以降は、特定非課税管理勘定及び特定累積投資勘定（新しいNISA）となります。

（注7）その他の少額上場株式等の非課税口座制度の詳細については、証券会社等の金融商品取引業者等にお問い合わせください。

ｅ．未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度

未成年者に係る少額上場株式等の非課税口座制度に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した未成年者口座に非課税管理勘定を設けた年の1月1日から5年内に、その非課税管理口座勘定において管理されている上場株式等（2016年4月1日から2023年12月31日までの期間、新規投資額で毎年80万円を上限。）を譲渡した場合、その譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。2024年1月1日から2028年12月31日までの期間、証券会社等の金融証券取引業者等に開設した未成年者口座において設定した継続管理勘定に管理されている上場株式等を譲渡した場合、未成年者口座に継続管理勘定を設けた日から未成年者口座を開設した者がその年の1月1日において18歳である年の前年12月31日までの間の譲渡所得等については、所得税及び住民税が課されません。

なお、2027年1月1日から、未成年者特定累積投資勘定に係る非課税措置（通称こどもNISA）に基づき、証券会社等の金融商品取引業者等に開設した非課税口座において設定した未成年者特定累積投資勘定に管理されている一定の公募等株式投資信託（新規投資額で毎年60万円を上限とし、合計額600万円を上限とします。）の受益権を譲渡した場合、その譲渡所得等についても、所得税及び住民税が課されません。しかし、本投資法人の投資口自体はこどもNISAの対象となる一定の公募等株式投資信託には該当しないこととされています。

（注1）未成年者口座内や非課税口座で譲渡損失が生じても、前記ｂ．及びｃ．の損益通算や繰越控除には適用できません。

（注2）未成年者口座又は非課税口座（未成年者特定累積投資勘定に限る）を開設できるのは、その年の1月1日において18歳未満である者又はその年中に出生した者に限ります。

② 法人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

法人投資主が投資法人から受取る利益の分配（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の分配を含みます。）については、受取配当等の益金不算入の適用はありません。なお、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。上場投資法人である本投資法人から受取る利益の分配については、以下の税率により所得税の源泉徴収が行われますが、源泉徴収された所得税、復興特別所得税及び防衛特別所得税は法人税の前払いとして所得税額控除の対象となります。

2023年10月1日以後、本投資法人の発行済投資口総数の3分の1超を配当等の額に係る基準日等において保有する一定の法人投資主が本投資法人から配当等の額を受け取る場合には、所得税の源泉徴収はありません。

分配金支払開始日	源泉徴収税率
2014年1月1日～2047年12月31日	15.315%
2048年1月1日～	15.150%

（注1）2014年1月1日から2026年12月31日までの所得税率には、復興特別所得税（所得税の2.1%相当）を含みます。
（注2）2027年1月1日から2047年12月31日までの所得税率には、防衛特別所得税（所得税の1.0%相当）と復興特別所得税（所得税の1.1%相当）を含みます。
（注3）2048年1月1日以降の所得税率には、防衛特別所得税（所得税の1.0%相当）を含みます。

ロ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配（一時差異等調整引当額の分配を除きます。）は、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記イ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し（資本の払戻し）額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記ニ．における投資口の譲渡の場合と同様となります。

（注1）みなし配当の金額は、以下のとおり計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

みなし配当の金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－投資主の所有投資口に相当する本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり計算されます。

投資口の譲渡に係る収入金額＝出資の払戻し（資本の払戻し）額－みなし配当の金額

（注3）投資主の譲渡原価は、以下の式とおり算定されます。

$$\text{出資の払戻し（資本の払戻し）直前の取得価額} \times \frac{\text{本投資法人の出資の払戻し（資本の払戻し）により減少した本投資法人の資本剰余金の額}}{\text{本投資法人の前期末の簿価純資産価額}} \ ※$$

※この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零と、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、本投資法人の前期末の簿価純資産価額が零以下である場合は1とされます。なお、前期末とは出資の払戻し(資本の払戻し)の基礎となった期の前期末を意味し、その後、出資の払戻し(資本の払戻し)の直前までの間に資本金等の額の増減があった場合には、その増減額を加減算した金額となります。また、この割合に小数第3位未満の端数がある時は切上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、以下のとおり計算されます。

投資口の譲渡損益の額＝譲渡収入金額－譲渡原価の額

ハ．投資口の期末評価方法

法人投資主による投資口の期末評価方法については、税務上、投資口が売買目的有価証券である場合には時価法で、売買目的以外の有価証券である場合には原価法で評価されます。

ニ．投資口の譲渡に係る税務

法人投資主が投資口を譲渡した際の取扱いについては、有価証券の譲渡として、原則約定日の属する事業年度に譲渡損益を計上します。

③　本投資法人の税務

イ．利益配当等の損金算入要件

租税特別措置法第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、導管性要件を満たした投資法人が支払う利益の配当等（利益を超える金銭の分配のうち一時差異等調整引当額の分配を含みます。）を投資法人の損金に算入することを認めています。利益の配当等を損金算入するために満たすべき導管性要件の主たる事項は次のとおりです。

ａ．配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること。

ｂ．他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと。

（投資法人が海外不動産の取得等のみを目的とした海外の特別目的会社の株式又は出資を取得した場合において、その取得が実質的に海外不動産を取得する場合と同視できるものとして一定の要件を満たすかかる特別目的会社の株式又は出資を除きます。また、匿名組合契約等に基づく出資についても、本要

件の適用対象となります。）

c．借入は、機関投資家からのもののみであること。

d．事業年度の終了時において同族会社のうち一定のものに該当していない（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り保有されていない）こと。

e．投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること。

f．事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって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。

g．会計期間が1年を超えないものであること。

h．事業年度終了の時において有する特定資産のうち一定のものの各事業年度の確定した決算に基づく貸借対照表に計上されている帳簿価額の合計額が、その時における貸借対照表に計上されている総資産の帳簿価額の合計額の二分の一に相当する金額を超えていること。

ロ．不動産流通税の軽減措置

ａ．登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準価格の2%（2012年4月1日から2029年3月31日までに取得する土地については1.5%に軽減されます。）の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入は金融商品取引法第2条第3項第1号の適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、2027年3月31日までに取得する不動産の所有権の移転登記について、特例により登録免許税が1.3%に軽減されます。

ｂ．不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の4%（住宅又は土地の取得については2027年3月31日までは3%に軽減されます。）の税率により課税されます。なお、2027年3月31日までに取得される宅地及び宅地比準土地については、その課税標準額が当該土地の価格の2分の1に軽減されます。また、前記ａ．の要件（但し、借入は金融商品取引法第2条第3項第1号の適格機関投資家のうち総務省令で定めるものからのものであること。）を満たす投資法人が2027年3月31日までの間に取得する一定の不動産に対しては、特例により課税標準価格が5分の2に軽減されます。

5【運用状況】

（1）【投資状況】

資産の種類	用途	地域（注1）	第40期（2025年10月31日現在）		第41期（2026年4月30日現在）	
			保有総額（千円）（注2）	資産総額に対する投資比率（%）（注3）	保有総額（千円）（注2）	資産総額に対する投資比率（%）（注3）
不動産信託受益権	賃貸住宅・高齢者向け施設	首都圏主要都市	71,350,986	70.1	74,084,460	71.0
		政令指定都市	21,468,750	21.1	21,369,948	20.5
		地方主要都市	2,139,941	2.1	2,134,237	2.0
	その他	首都圏主要都市	1,648,813	1.6	1,630,138	1.6
小計			96,608,492	95.0	99,218,784	95.1
預金・その他の資産			5,106,882	5.0	5,114,762	4.9
資産総額計			101,715,374	100.0	104,333,546	100.0

	第40期（2025年10月31日現在）		第41期（2026年4月30日現在）	
	金額（千円）	資産総額に対する比率（%）	金額（千円）	資産総額に対する比率（%）
負債総額（注4）	55,013,650	54.1	57,746,961	55.3
純資産総額（注4）	46,701,724	45.9	46,586,585	44.7

（注1）「地域」については、前記「２．投資方針（１）投資方針　③　ポートフォリオ構築方針　ロ．地域別ポートフォリオ方針」をご参照ください。

（注2）「保有総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっており、千円未満を切捨てて記載しています。

（注3）「資産総額に対する投資比率」は、資産総額計に対する不動産信託受益権及び預金・その他の資産の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注4）「負債総額」及び「純資産総額」は、決算期時点の貸借対照表計上額及びその比率を、「金額」については千円未満を切捨てて、「資産総額に対する比率」については小数第2位を四捨五入して、それぞれ記載しています。

（2）【投資資産】

①【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

②【投資不動産物件】

該当事項はありません。なお、投資資産のうち、2026年4月30日（第41期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

③【その他投資資産の主要なもの】

2026年4月30日（第41期末）現在における本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要は、以下のとおりです。

イ．価格及び投資比率

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額（千円）（注3）	不動産鑑定評価額（千円）（注4）
			金額（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）		
首都圏主要都市	C-1	プロシード市川	1,076,000	1.0	950,807	1,620,000
	C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6	553,684	1,020,000
	C-3	プロシード葛西	688,700	0.7	564,505	921,000
	C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.5	588,799	692,000
	C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6	589,711	845,000
	C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4	416,377	626,000
	C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3	334,350	351,000
	C-9	プロシード行徳	315,600	0.3	328,990	367,000
	C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3	269,538	351,000
	C-11	プロシード南行徳	287,300	0.3	281,274	365,000
	C-14	プロシード船堀	226,100	0.2	226,356	262,000
	C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2	161,406	277,000
	C-16	プロシードせんげん台２	86,700	0.1	84,075	123,000
	C-17	プロシード松濤	937,400	0.9	866,110	1,190,000
	C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5	477,006	567,000
	C-19	プロシード浦安	431,400	0.4	434,187	477,000
	C-24	プロシード都立大学２	772,200	0.7	713,174	900,000
	C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3	283,902	530,000
	C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.4	441,856	511,000
	C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.4	411,184	514,000
	C-28	プロシード両国	443,900	0.4	409,001	642,000
	C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5	1,393,058	1,630,000
	C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3	352,778	362,000
	C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2	239,076	288,000
	C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7	742,271	912,000
	C-36	プロシード大井町	944,000	0.9	941,792	962,000
	C-37	プロシード十条	533,000	0.5	529,920	568,000
	C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.0	2,492,193	6,890,000
	C-42	プロシード調布	460,500	0.4	413,885	651,000
	C-43	プロシードＴＸ六町	156,800	0.2	170,208	196,000
	C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.1	1,173,533	1,460,000
	C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.3	319,067	348,000
	C-47	プロシード三鷹	477,200	0.5	509,244	594,000
	C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7	642,769	799,000
	C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7	591,399	682,000
	C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3	280,943	394,000
	C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5	468,651	624,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額（千円）（注3）	不動産鑑定評価額（千円）（注4）
			金額（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）		
首都圏主要都市	C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5	545,573	585,000
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.3	347,126	400,000
	C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2	217,020	226,000
	C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5	1,119,179	2,380,000
	C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4	385,367	606,000
	C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3	340,339	429,000
	C-61	プロシード市川南	687,000	0.7	673,370	1,060,000
	C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5	498,166	680,000
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	729,000	0.7	724,764	942,000
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.4	1,470,849	2,030,000
	C-65	プロシードＴＸ流山セントラルパーク	979,700	0.9	718,676	1,160,000
	C-66	プロシード行徳２	830,000	0.8	807,795	1,020,000
	C-67	プロシード西葛西	875,600	0.8	927,510	1,130,000
	C-68	プロシード葛西２	750,000	0.7	790,908	1,090,000
	C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4	2,546,384	2,970,000
	C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5	2,651,936	2,900,000
	C-71	プロシード鵜の木	917,000	0.9	863,963	1,160,000
	C-72	プロシード南行徳２	1,080,000	1.0	981,653	1,320,000
	C-73	プロシードＣＯ－Ｚ東館	1,830,000	1.8	1,837,485	2,300,000
	C-74	プロシードＣＯ－Ｚ西館	971,000	0.9	1,000,810	1,190,000
	C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.2	4,280,552	4,940,000
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4	228,759	447,000
	C-78	プロシードＫ２	1,170,000	1.1	1,273,252	1,510,000
	C-79	プロシードＫ３アネックス	283,000	0.3	297,620	341,000
	C-80	プロシードＫ５	269,000	0.3	282,074	299,000
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	800,000	0.8	827,011	888,000
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	2.9	3,086,697	3,220,000
	C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2	1,231,308	1,550,000
	C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0	1,015,115	1,430,000
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.0	1,078,955	1,270,000
	C-86	プロシード新川	500,000	0.5	525,830	590,000
	C-87	プロシード錦糸町２	537,100	0.5	570,788	556,000
	C-88	プロシード石川台	810,000	0.8	830,142	950,000
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.7	2,903,682	3,040,000
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.6	8,089,591	8,150,000
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.4	1,630,138	1,810,000
	C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7	782,309	804,000
	C-93	プロシード松戸	498,000	0.5	529,512	526,000
	C-94	プロシード篠崎２	1,130,000	1.1	1,175,187	1,250,000
	C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9	1,016,096	1,000,000
	C-96	プロシード桜坂	850,000	0.8	919,470	911,000
	C-97	プロシード葛西３	980,000	0.9	1,054,595	982,000
	C-98	プロシード府中宮西	935,000	0.9	1,011,624	1,020,000

地域	物件番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額（千円）（注3）	不動産鑑定評価額（千円）（注4）
			金額（千円）（注1）	投資比率（%）（注2）		
首都圏主要都市	C-99	プロシード高円寺南	251,000	0.2	265,370	276,000
	C-100	プロシード柏トロワ	688,000	0.7	712,927	713,000
小計			79,066,600	76.2	75,714,598	94,562,000
政令指定都市	G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4	307,373	520,000
	G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3	230,044	263,000
	G-13	プロシード新栄	792,500	0.8	576,905	927,000
	G-14	プロシード千代田	309,300	0.3	231,207	363,000
	G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4	388,999	546,000
	G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0	853,963	1,580,000
	G-18	プロシード吹上	499,000	0.5	400,248	654,000
	G-19	プロシード豊田	219,000	0.2	177,334	338,000
	G-21	プロシード西天満	880,000	0.8	817,254	1,240,000
	G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8	799,595	1,100,000
	G-23	プロシード大正（注5）	158,000	0.2	143,249	179,000
	G-24	プロシード金山２	2,040,400	2.0	1,958,089	2,510,000
	G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1	2,009,195	2,250,000
	G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1	2,212,427	2,490,000
	G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.0	1,069,355	1,090,000
	G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5	526,218	541,000
	G-32	プロシード大須	831,000	0.8	735,601	955,000
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7	719,032	811,000
	G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5	1,413,294	1,890,000
	G-35	プロシード金山３	770,000	0.7	729,013	955,000
	G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8	851,411	919,000
	G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3	1,377,558	1,360,000
	G-38	プロシード西大路	745,454	0.7	801,445	859,000
	G-39	プロシード新安城	780,000	0.8	831,259	792,000
	G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1	1,209,868	1,250,000
小計			22,351,254	21.5	21,369,948	26,382,000
地方主要都市	R-2	プロシード水戸	383,700	0.4	271,351	496,000
	R-3	プロシード水戸２	416,900	0.4	307,138	525,000
	R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.7	767,533	925,000
	R-5	プロシード水戸３	824,000	0.8	788,214	911,000
小計			2,400,200	2.3	2,134,237	2,857,000
ポートフォリオ合計			103,818,054	100.0	99,218,784	123,801,000

（注1）「取得価格」の「金額」は、当該取得済資産の取得に要した諸費用（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）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

（注2）「取得価格」の「投資比率」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の比率をいい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注3）「貸借対照表計上額」は、2026年4月30日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

（注4）「不動産鑑定評価額」は、社外の不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

（注5）2025年6月9日付で、物件名称を「グループホーム たのしい家大正」から変更しています。以下、同じです。

ロ．取得済資産にかかる信託不動産の概要

ａ．取得済資産にかかる信託不動産の物件名、所在地、所有形態、面積、構造/階数、建築時期及び総賃貸可能戸数

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（注3）	3,573.96	RC/7F	1997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	2003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	2003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	1990年6月29日	9(7)
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	1991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	1991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	1993年3月12日	16(7)
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	1988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	1989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	1990年2月 6日	26(6)
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	1991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	1994年3月10日	15(7)
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	1991年4月 3日	12(3)
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	2005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	2005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	1992年6月 4日	21(8)
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	2006年9月 7日	36(2)
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	2006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	2003年3月27日	24(0)
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	2004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	2003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	2006年2月 6日	72(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	1994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	1991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	1990年8月31日	57(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	1992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	1989年6月15日	30(0)

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-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）	2007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	2007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	1991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）	1989年 4月 1日	53(35)
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	1988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	1988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	2007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	2007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	2007年 9月 4日	24(3)
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	2006年 7月19日	40(0)
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	1988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	1991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	1991年 4月 5日	29(7)
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8）	5,405.88 （注9）	S・RC・SRC/ 18F・B2F	2008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	2007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	1991年 10月 7日	35(0)
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	1997年 2月10日	66(17)
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	2003年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鵠沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	2001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10）	RC/10F	2006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11）	3,107.84	RC/13F	2014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	2006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12）	(A) 1993年 10月17日 (B) 1985年 7月23日 （注12）	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	2003年 9月12日	29(6)

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-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	2003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	2003年2月25日	66(5)
C-71	プロシード鵜の木	東京都大田区	所有権	所有権	647.93	1,351.50	RC/5F	2015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	2014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	1997年3月10日	112(109)
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	1998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	2007年4月19日	226(68)
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都江戸川区	所有権	所有権	661.15	1,399.89	RC/5F	2013年1月14日	2(0)（注13）
C-78	プロシードＫ２	千葉県柏市	所有権	所有権	2,280.03	5,062.63	SRC/11F	1995年2月10日	60(20)
C-79	プロシードＫ３アネックス	千葉県柏市	所有権	所有権	1,854.34	1,656.53	RC/3F	1997年3月 2日	24(25)
C-80	プロシードＫ５	千葉県柏市	所有権	所有権	360.86	884.88	RC/6F	1998年2月13日	17(0)
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	千葉県市川市	所有権	所有権	635.21	1,284.11	RC/5F	2003年3月15日	58(1)
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	944.24	3,606.42	RC/7F	2015年7月 2日	76(23)
C-83	プロシード門前仲町	東京都江東区	所有権	所有権	665.38	1,777.37	RC/7F	2020年1月18日	48(3)
C-84	プロシード舞浜	千葉県浦安市	所有権	所有権	922.85	2,151.57	RC/5F	2020年3月10日	66(10)
C-85	プロシード流山おおたかの森	千葉県流山市	所有権（共有）	区分所有権	4,200.00（注14）	1,641.62	RC/14F	2020年2月 4日	50(0)
C-86	プロシード新川	東京都中央区	所有権	所有権	136.18	818.50	SRC/10F	2009年8月 5日	18(1)
C-87	プロシード錦糸町２	東京都墨田区	所有権	所有権	256.26	864.64	RC/6F	2007年9月10日	19(2)
C-88	プロシード石川台	東京都大田区	所有権	所有権	519.50	1,333.89	RC/5F・B1F	2021年11月24日	25(2)
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京都千代田区	定期借地権及び転定期借地権	区分所有権	3,428.28（注15）	4,258.99	RC/25F	2018年4月16日	68(0)
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	神奈川県横浜市中区	所有権	所有権	1,676.56	12,208.74	RC/18F・B2F	2007年12月20日	147(103)
C-91	篠崎ツインプレイス	東京都江戸川区	(A)定期借地権及び転定期借地権(B)所有権(共有)	区分所有権	(A)3,688.67(B)1,920.97（注16）	(A)3,371.10(B) 505.99	(A)S・RC・SRC/18F・B2F(B)SRC/18F・B1F（注17）	(A)2008年3月17日(B)2008年4月20日（注17）	4(1)
C-92	プロシード南砂町	東京都江東区	所有権	所有権	224.06	1,155.13	RC/10F	2021年9月27日	34(1)
C-93	プロシード松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	237.85	983.16	RC/8F	2003年2月11日	29(0)
C-94	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18）	2,054.98	RC/12F	2008年9月18日	35(13)
C-95	プロシード新松戸	千葉県松戸市	所有権	所有権	431.51	1,613.30	RC/9F	2023年9月 1日	52(3)
C-96	プロシード桜坂	東京都大田区	所有権	所有権	397.76	965.25	RC/4F	2024年3月13日	26(1)
C-97	プロシード葛西３	東京都江戸川区	所有権	所有権	482.83	1,095.69	RC/5F	2025年1月11日	29(1)

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-98	プロシード府中宮西	東京都府中市	所有権	所有権	243.88	1,287.26	RC/13F	2025年7月12日	25(2)
C-99	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	1989年10月 2日	20(0)
C-100	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	2009年5月 8日	38(6)
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	295.78	1,249.15	RC/7F	2006年3月15日	44(6)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市千種区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	2006年3月27日	10(8)
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	2007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	2007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	2007年3月12日	46(10)
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	2008年2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市昭和区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	2008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	2008年2月29日	27(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	2007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	2007年12月21日	61(6)
G-23	プロシード大正	大阪府大阪市大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年2月28日	1(0)(注19)
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	2007年8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市瑞穂区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	2005年8月19日	74(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	2008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	2007年5月28日	81(24)
G-31	プロシード瑞穂	愛知県名古屋市瑞穂区	所有権	所有権	300.82	1,384.38	RC/11F	2007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	2016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	2006年3月20日	63(32)
G-34	プロシード仙台上杉	宮城県仙台市青葉区	所有権	所有権	734.12	3,750.27	RC/13F	2017年2月21日	108(16)
G-35	プロシード金山３	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	465.41	2,008.86	RC/13F	2018年8月 9日	60(15)
G-36	プロシード釣鐘	大阪府大阪市中央区	所有権	所有権	197.90	1,235.16	RC/14F	2015年3月13日	26(1)
G-37	プロシード深江橋	大阪府大阪市東成区	所有権	所有権	417.01	1,975.49	RC/9F	2008年11月21日	63(0)
G-38	プロシード西大路	京都府京都市下京区	所有権	所有権	330.60	1,943.56	RC/8F	2013年3月 7日	36(2)
G-39	プロシード新安城	愛知県安城市	所有権	所有権	515.75	1,933.31	RC/9F	2024年3月 6日	47(6)
G-40	プロシード日赤通り	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	892.55	2,098.55	RC/8F	2023年3月27日	61(21)
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	2007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	2008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	2008年3月 3日	34(35)

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（㎡）			
R-5	プロシード水戸３	茨城県水戸市	所有権	所有権	744.01	2,359.02	RC/12F	2018年9月20日	60(15)
合計					101,753.00	242,792.12	-	-	5,360 (1,388)

（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-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9）（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10）（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11）（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12）（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13）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の総賃貸可能戸数は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、2戸として記載しています。なお、2026年4月30日現在のサービス付き高齢者向け住宅の入居戸数は全28戸中27戸です。以下同じです。
（注14）（C-85）プロシード流山おおたかの森の土地の面積は、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、1,616,791分の173,186です。
（注15）（C-89）アルファグランデ千桜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、1,918,531分の463,859です。
（注16）（C-91）篠崎ツインプレイスの土地の面積は、それぞれ敷地全体の面積であり、20番街区の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130,208、21番街区の所有権の共有持分（敷地権）の割合は、531,525分の53,875です。
（注17）（C-91）篠崎ツインプレイスについては、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A)：20番街区、(B)：21番街区のそれぞれについて記載しています。
（注18）（C-94）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19）（G-23）プロシード大正の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対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。以下同じです。

b．不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルから不動産鑑定評価書又は価格調査報告書を取得しています。

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」（定義は下表（注1）において行っています。）に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2026年4月30日の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にとどまります。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。不動産の鑑定評価は、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。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、JLL森井鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所及び株式会社三友システムアプレイザルと本投資法人との間には、利害関係はありません。

2026年4月30日（第41期末）現在における本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産についての不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額（千円）（注1）	不動産鑑定評価概要				
				収益価格　（注2）				
				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	1,620,000	1,630,000	4.4	1,620,000	4.2	4.6
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央不動産鑑定所	1,020,000	1,020,000	4.0	1,020,000	3.8	4.2
C-3	プロシード葛西	株式会社中央不動産鑑定所	921,000	929,000	3.9	918,000	3.7	4.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	692,000	687,000	3.7	694,000	3.5	3.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	845,000	840,000	4.1	847,000	3.9	4.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央不動産鑑定所	626,000	613,000	4.8	631,000	4.6	5.0
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	351,000	350,000	4.6	351,000	4.4	4.8
C-9	プロシード行徳	株式会社中央不動産鑑定所	367,000	368,000	4.6	366,000	4.4	4.8
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央不動産鑑定所	351,000	350,000	4.9	352,000	4.7	5.1
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	365,000	365,000	4.5	365,000	4.3	4.7
C-14	プロシード船堀	株式会社アセットリサーチ	262,000	261,000	4.8	262,000	4.5	4.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	277,000	277,000	4.7	277,000	4.5	4.8
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	123,000	122,000	5.6	124,000	5.4	5.8
C-17	プロシード松濤	株式会社中央不動産鑑定所	1,190,000	1,200,000	3.7	1,190,000	3.5	3.9
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央不動産鑑定所	567,000	572,000	3.8	565,000	3.6	4.0
C-19	プロシード浦安	株式会社アセットリサーチ	477,000	476,000	5.8	478,000	5.5	5.9
C-24	プロシード都立大学２	株式会社中央不動産鑑定所	900,000	915,000	3.8	893,000	3.6	4.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央不動産鑑定所	530,000	533,000	3.6	528,000	3.4	3.8
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社アセットリサーチ	511,000	513,000	4.0	511,000	3.7	4.1
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社立地評価研究所	514,000	520,000	4.1	512,000	3.9	4.2

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額（千円）（注1）	不動産鑑定評価概要				
				収益価格　（注2）				
				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-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	642,000	652,000	3.8	637,000	3.6	4.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,630,000	1,660,000	3.6	1,620,000	3.4	3.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	362,000	362,000	4.9	362,000	4.6	5.0
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	288,000	279,000	4.1	288,000	3.9	4.3
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	912,000	929,000	4.4	908,000	4.1	4.5
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	962,000	969,000	4.6	958,000	4.3	4.7
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	568,000	570,000	4.9	567,000	4.6	5.0
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	6,890,000	7,220,000 （注3）	4.0 （注3）	6,750,000	3.8	4.2
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	651,000	654,000	3.8	650,000	3.6	4.0
C-43	プロシードＴＸ六町	株式会社 立地評価研究所	196,000	197,000	4.7	196,000	4.5	4.8
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,460,000	1,470,000	4.5	1,460,000	4.3	4.6
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 立地評価研究所	348,000	351,000	4.2	346,000	4.0	4.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	594,000	574,000	4.5	589,000	4.2	4.6
C-48	プロシード柏エスト	JLL森井鑑定 株式会社	799,000	811,000	4.1	786,000	3.9	4.3
C-49	プロシード柏ノール	JLL森井鑑定 株式会社	682,000	692,000	4.1	671,000	3.9	4.3
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	394,000	393,000	4.3	394,000	4.0	4.4
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	624,000	627,000	4.6	623,000	4.3	4.7
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	585,000	584,000	4.8	586,000	4.6	4.9
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	400,000	400,000	4.9	400,000	4.7	5.0
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	226,000	226,000	5.0	226,000	4.8	5.1
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社 中央不動産鑑定所	2,380,000	2,440,000	4.4	2,360,000	4.2	4.8
C-59	プロシード東武練馬	株式会社 立地評価研究所	606,000	611,000	4.1	604,000	3.9	4.2
C-60	プロシード雪谷	株式会社 立地評価研究所	429,000	433,000	4.3	427,000	4.1	4.4
C-61	プロシード市川南	株式会社 立地評価研究所	1,060,000	1,070,000	4.1	1,060,000	3.9	4.2
C-62	プロシード市川妙典	株式会社 立地評価研究所	680,000	682,000	4.0	679,000	3.8	4.1
C-63	プロシード藤沢鵠沼	株式会社 立地評価研究所	942,000	938,000	4.7	943,000	4.5	4.8
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	2,030,000	2,040,000	3.3	2,030,000	3.1	3.5
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	1,160,000	1,160,000	5.4	1,160,000	5.1	5.7
C-66	プロシード行徳２	株式会社 中央不動産鑑定所	1,020,000	1,020,000	4.3	1,020,000	4.1	4.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	1,130,000	1,130,000	4.3	1,130,000	4.1	4.5

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額（千円）（注1）	不動産鑑定評価概要				
				収益価格　（注2）				
				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-68	プロシード葛西２	株式会社中央不動産鑑定所	1,090,000	1,100,000	3.7	1,090,000	3.5	3.9
C-69	プロシード日本橋本町	株式会社中央不動産鑑定所	2,970,000	2,990,000	3.4	2,960,000	3.2	3.6
C-70	プロシード西新宿	株式会社中央不動産鑑定所	2,900,000	2,930,000	3.4	2,880,000	3.2	3.6
C-71	プロシード鵜の木	株式会社中央不動産鑑定所	1,160,000	1,190,000	3.8	1,150,000	3.6	4.0
C-72	プロシード南行徳２	株式会社中央不動産鑑定所	1,320,000	1,320,000	4.1	1,320,000	3.9	4.3
C-73	プロシードＣＯ－Ｚ東館	株式会社中央不動産鑑定所	2,300,000	2,290,000	4.6	2,300,000	4.4	4.8
C-74	プロシードＣＯ－Ｚ西館	株式会社中央不動産鑑定所	1,190,000	1,180,000	4.6	1,200,000	4.4	4.8
C-75	プロシード新横浜	株式会社中央不動産鑑定所	4,940,000	5,020,000	3.9	4,910,000	3.7	4.1
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	株式会社中央不動産鑑定所	447,000	454,000	4.0	444,000	3.9	4.2
C-78	プロシードＫ２	JLL森井鑑定株式会社	1,510,000	1,520,000	4.3	1,490,000	4.1	4.5
C-79	プロシードＫ３アネックス	JLL森井鑑定株式会社	341,000	345,000	4.4	336,000	4.2	4.6
C-80	プロシードＫ５	JLL森井鑑定株式会社	299,000	302,000	4.2	296,000	4.0	4.4
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	株式会社中央不動産鑑定所	888,000	930,000	4.0	870,000	3.8	4.2
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	株式会社中央不動産鑑定所	3,220,000	3,310,000	3.6	3,180,000	3.3	3.8
C-83	プロシード門前仲町	株式会社中央不動産鑑定所	1,550,000	1,560,000	3.4	1,540,000	3.2	3.6
C-84	プロシード舞浜	株式会社中央不動産鑑定所	1,430,000	1,440,000	3.8	1,420,000	3.6	4.0
C-85	プロシード流山おおたかの森	株式会社中央不動産鑑定所	1,270,000	1,260,000	4.0	1,270,000	3.8	4.2
C-86	プロシード新川	株式会社中央不動産鑑定所	590,000	598,000	3.4	587,000	3.2	3.6
C-87	プロシード錦糸町２	株式会社中央不動産鑑定所	556,000	564,000	3.5	553,000	3.3	3.7
C-88	プロシード石川台	株式会社中央不動産鑑定所	950,000	953,000	3.6	949,000	3.4	3.8
C-89	アルファグランデ千桜タワー	株式会社中央不動産鑑定所	3,040,000	3,090,000	3.8	3,020,000	3.7	3.9
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	株式会社中央不動産鑑定所	8,150,000	8,320,000	3.6	8,070,000	3.3	3.8
C-91	篠崎ツインプレイス	株式会社中央不動産鑑定所	1,810,000	1,780,000	4.8	1,820,000	4.6	5.2
C-92	プロシード南砂町	株式会社中央不動産鑑定所	804,000	810,000	3.7	801,000	3.5	3.9
C-93	プロシード松戸	JLL森井鑑定株式会社	526,000	536,000	4.0	516,000	3.8	4.2
C-94	プロシード篠崎２	株式会社中央不動産鑑定所	1,250,000	1,260,000	3.7	1,240,000	3.5	3.9
C-95	プロシード新松戸	JLL森井鑑定株式会社	1,000,000	1,020,000	4.0	989,000	3.8	4.2
C-96	プロシード桜坂	株式会社中央不動産鑑定所	911,000	924,000	3.2	906,000	3.0	3.4
C-97	プロシード葛西３	株式会社中央不動産鑑定所	982,000	1,020,000	3.4	966,000	3.2	3.6
C-98	プロシード府中宮西	株式会社立地評価研究所	1,020,000	1,030,000	3.8	1,020,000	3.6	3.9

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額（千円）（注1）	不動産鑑定評価概要				
				収益価格　（注2）				
				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-99	プロシード高円寺南	株式会社アセットリサーチ	276,000	282,000	4.4	274,000	4.1	4.5
C-100	プロシード柏トロワ	JLL森井鑑定株式会社	713,000	724,000	4.1	701,000	3.9	4.3
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不動産鑑定所	520,000	523,000	4.4	519,000	4.2	4.6
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央不動産鑑定所	263,000	268,000	4.2	261,000	4.0	4.4
G-13	プロシード新栄	株式会社中央不動産鑑定所	927,000	926,000	4.3	927,000	4.1	4.5
G-14	プロシード千代田	株式会社中央不動産鑑定所	363,000	366,000	4.3	362,000	4.1	4.5
G-15	プロシード福岡高宮	JLL森井鑑定株式会社	546,000	553,000	4.5	538,000	4.3	4.7
G-17	プロシード金山	株式会社中央不動産鑑定所	1,580,000	1,590,000	4.1	1,570,000	3.9	4.3
G-18	プロシード吹上	株式会社中央不動産鑑定所	654,000	658,000	4.1	652,000	3.9	4.3
G-19	プロシード豊田	株式会社中央不動産鑑定所	338,000	337,000	4.7	339,000	4.5	4.9
G-21	プロシード西天満	JLL森井鑑定株式会社	1,240,000	1,260,000	3.9	1,210,000	3.7	4.1
G-22	プロシード神戸元町	JLL森井鑑定株式会社	1,100,000	1,120,000	4.2	1,080,000	4.0	4.4
G-23	プロシード大正	JLL森井鑑定株式会社	179,000	181,000	6.0	177,000	5.8（注4）	6.2
G-24	プロシード金山２	株式会社中央不動産鑑定所	2,510,000	2,590,000	4.0	2,480,000	3.8	4.2
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社中央不動産鑑定所	2,250,000	2,280,000	4.1	2,240,000	3.9	4.3
G-26	プロシード弁天町	JLL森井鑑定株式会社	2,490,000	2,530,000	4.1	2,440,000	3.9	4.3
G-27	プロシード長居公園通	JLL森井鑑定株式会社	1,090,000	1,100,000	4.2	1,070,000	4.0	4.4
G-31	プロシード瑞穂	株式会社中央不動産鑑定所	541,000	547,000	4.3	539,000	4.1	4.5
G-32	プロシード大須	株式会社中央不動産鑑定所	955,000	958,000	4.1	954,000	3.9	4.3
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	811,000	817,000	4.5	808,000	4.3	4.7
G-34	プロシード仙台上杉	株式会社中央不動産鑑定所	1,890,000	1,900,000	4.4	1,890,000	4.2	4.6
G-35	プロシード金山３	株式会社中央不動産鑑定所	955,000	967,000	4.2	950,000	4.0	4.4
G-36	プロシード釣鐘	株式会社三友システムアプレイザル	919,000	925,000	3.5	919,000	3.3	3.6
G-37	プロシード深江橋	株式会社中央不動産鑑定所	1,360,000	1,390,000	3.6	1,350,000	3.4	3.8
G-38	プロシード西大路	株式会社三友システムアプレイザル	859,000	870,000	3.8	847,000	3.6	3.9
G-39	プロシード新安城	株式会社中央不動産鑑定所	792,000	784,000	4.6	795,000	4.4	4.8
G-40	プロシード日赤通り	株式会社三友システムアプレイザル	1,250,000	1,260,000	3.9	1,240,000	3.7	4.0
R-2	プロシード水戸	株式会社立地評価研究所	496,000	498,000	4.9	495,000	4.7	5.0
R-3	プロシード水戸２	株式会社立地評価研究所	525,000	527,000	4.9	524,000	4.7	5.0

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額又は調査価額（千円）（注1）	不動産鑑定評価概要				
				収益価格　（注2）				
				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（%）
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	925,000	931,000	4.6	922,000	4.4	4.8
R-5	プロシード水戸３	株式会社 立地評価研究所	911,000	903,000	4.8	914,000	4.6	4.9
合計			123,801,000	125,296,000	-	123,014,000	-	-

（注1）「不動産鑑定評価額」及び「調査価額」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って決定された価格です。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」についてもあわせて記載しています。

（注2）「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。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「直接還元法」と「DCF法」があります。「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3）（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等を考慮して、「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4）（G-23）プロシード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、グループホームという建物用途の特殊性にも留意しています。

ｃ．建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済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MS＆ADインターリスク総研株式会社、東京海上ディーアール株式会社、日本建築検査協会株式会社、SOMPOリスクマネジメント株式会社及び株式会社JCIAインサイト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にとどまり、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、東京海上ディーアール株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものにとどまり、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。

取得済資産にかかる信託不動産についての建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート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（注1）	報告書日付又は年月	緊急修繕費（千円）（注2）	短期修繕費（千円）（注3）	長期修繕費（千円）（注4）	地震リスクPML（%）（注5）
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	39,992	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	-	-	23,455	8.6
C-3	プロシード葛西	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	-	-	28,398	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	-	-	24,941	9.3
C-5	プロシード瑞江	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	-	-	20,946	7.0
C-6	プロシード船橋宮本	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	-	-	49,922	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	12,000	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	12,000	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	18,666	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	-	-	11,400	6.8
C-14	プロシード船堀	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	4,758	7.3
C-15	プロシード竹ノ塚	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	9,150	3.4
C-16	プロシードせんげん台２	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	16,007	3.3
C-17	プロシード松濤	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	13,800	5.3
C-18	プロシード参宮橋	日本建築検査協会株式会社	2025年3月	-	-	13,250	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	-	-	17,200	7.8
C-24	プロシード都立大学２	東京海上ディーアール株式会社	2025年3月	-	-	8,189	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	10,200	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	-	-	17,675	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	-	-	16,642	7.1
C-28	プロシード両国	日本建築検査協会株式会社	2025年4月	-	-	6,800	6.9

物件番号	物件名	調査業者（注1）	報告書日付又は年月	緊急修繕費（千円）（注2）	短期修繕費（千円）（注3）	長期修繕費（千円）（注4）	地震リスクPML（%）（注5）
C-29	プロシード三田	日本建築検査協会株式会社	2021年4月	－	－	28,406	8.7
C-31	プロシード亀戸	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	－	－	9,307	7.6
C-32	プロシード高田馬場	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	－	－	3,953	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	－	－	18,224	10.0
C-36	プロシード大井町	株式会社JCIAインサイト	2026年4月	－	－	22,699	13.0
C-37	プロシード十条	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	－	－	24,078	7.2
C-41	プロシード西新井（注6）	日本建築検査協会株式会社	2024年4月	－	－	124,699	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	MS&ADインターリスク総研株式会社	2022年4月	－	－	29,270	6.4
C-43	プロシードＴＸ六町	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	－	－	10,002	6.6
C-44	プロシード中河原(注7)	日本建築検査協会株式会社	2023年7月	－	－	27,239	(A) 10.7 (B) 11.8
C-46	プロシード千歳烏山	日本建築検査協会株式会社	2020年10月	－	－	10,191	11.7
C-47	プロシード三鷹	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	－	－	14,056	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	－	－	29,308	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	－	－	28,546	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	－	－	14,928	5.2
C-51	プロシード船橋本町	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	－	－	25,820	5.7
C-53	プロシード弘明寺	日本建築検査協会株式会社	2024年12月	－	－	16,500	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	－	－	14,000	7.2
C-55	プロシード相模大塚	日本建築検査協会株式会社	2023年4月	－	－	15,500	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	－	－	86,146	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	－	－	11,106	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上ディーアール株式会社	2021年10月	－	－	17,745	14.0
C-61	プロシード市川南	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	－	－	22,623	2.0
C-62	プロシード市川妙典	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	－	－	17,138	6.8
C-63	プロシード藤沢鵠沼	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	－	－	43,629	14.7

物件番号	物件名	調査業者（注1）	報告書日付又は年月	緊急修繕費（千円）（注2）	短期修繕費（千円）（注3）	長期修繕費（千円）（注4）	地震リスクPML（%）（注5）
C-64	プロシード日本橋堀留町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	－	－	15,967	7.5
C-65	プロシード ＴＸ流山セントラルパーク	日本建築検査協会株式会社	2025年10月	－	－	31,000	2.9
C-66	プロシード行徳２	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	－	－	33,966	6.5
C-67	プロシード西葛西（注7）	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	－	－	26,643	(A) 11.0 (B) 8.1
C-68	プロシード葛西２	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	－	－	42,578	7.1
C-69	プロシード日本橋本町	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	－	－	35,214	8.3
C-70	プロシード西新宿	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	－	－	52,413	4.5
C-71	プロシード鵜の木	東京海上ディーアール株式会社	2020年10月	－	－	12,405	13.9
C-72	プロシード南行徳２	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月27日	－	－	33,560	6.4
C-73	プロシードCO－Z東館	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	－	－	87,425	6.0
C-74	プロシードCO－Z西館	東京海上ディーアール株式会社	2024年1月	－	－	75,937	6.0
C-75	プロシード新横浜	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	－	－	119,964	6.9
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	－	－	22,962	6.6
C-78	プロシードＫ２	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	－	－	57,038	3.9
C-79	プロシードＫ３アネックス	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	－	－	26,700	5.5
C-80	プロシードK5	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	－	－	16,172	6.3
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	－	－	53,903	6.7
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	－	－	35,363	15.0
C-83	プロシード門前仲町	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	－	－	8,287	9.7
C-84	プロシード舞浜	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	－	－	11,188	7.4
C-85	プロシード流山おおたかの森（注9）	東京海上ディーアール株式会社	2021年3月	－	－	5,671	0.1
C-86	プロシード新川	東京海上ディーアール株式会社	2021年5月	－	－	12,091	8.2
C-87	プロシード錦糸町２	東京海上ディーアール株式会社	2022年1月	－	－	13,611	7.4
C-88	プロシード石川台	東京海上ディーアール株式会社	2022年3月	－	－	3,267	13.4
C-89	アルファグランデ千桜タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	－	－	15,252	2.3
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	－	－	195,604	6.8

物件番号	物件名	調査業者（注1）	報告書日付又は年月	緊急修繕費（千円）（注2）	短期修繕費（千円）（注3）	長期修繕費（千円）（注4）	地震リスクPML（%）（注5）
C-91	篠崎ツインプレイス（注10）	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	－	－	(A) 37,419 (B) 15,240	(A) 3.0 (B) 3.0
C-92	プロシード南砂町	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	－	－	2,768	8.0
C-93	プロシード松戸	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	－	－	24,470	5.0
C-94	プロシード篠崎２	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	－	－	64,800	0.2
C-95	プロシード新松戸	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	－	－	20,010	4.1
C-96	プロシード桜坂	東京海上ディーアール株式会社	2025年4月	－	－	5,238	7.2
C-97	プロシード葛西３	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	－	－	3,776	5.7
C-98	プロシード府中宮西	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	－	－	5,949	1.0
C-99	プロシード高円寺南	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	－	－	9,478	11.7
C-100	プロシード柏トロワ	東京海上ディーアール株式会社	2026年3月	－	－	30,453	5.4
G-8	プロシード太閤通	日本建築検査協会株式会社	2019年7月	－	－	8,523	11.3
G-11	プロシード穂波町	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	－	－	4,495	10.5
G-13	プロシード新栄	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月13日	－	－	65,970	7.1
G-14	プロシード千代田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2022年10月4日	－	－	29,150	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	日本建築検査協会株式会社	2022年4月	－	－	13,814	3.2
G-17	プロシード金山	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	－	－	49,295	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上ディーアール株式会社	2022年4月	－	－	29,048	6.2
G-19	プロシード豊田	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年10月26日	－	－	27,160	6.7
G-21	プロシード西天満	東京海上ディーアール株式会社	2023年4月	－	－	21,468	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上ディーアール株式会社	2024年9月	－	－	11,490	8.6
G-23	プロシード大正	日本建築検査協会株式会社	2025年10月	－	－	2,006	14.8
G-24	プロシード金山２	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	－	－	14,343	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上ディーアール株式会社	2026年4月	－	－	55,628	6.2
G-26	プロシード弁天町	東京海上ディーアール株式会社	2023年10月	－	－	61,328	8.1
G-27	プロシード長居公園通	東京海上ディーアール株式会社	2024年4月	－	－	39,693	14.4
G-31	プロシード瑞穂	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	－	－	33,850	6.2
G-32	プロシード大須	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2021年4月14日	－	－	32,060	7.6

物件番号	物件名	調査業者（注1）	報告書日付又は年月	緊急修繕費（千円）（注2）	短期修繕費（千円）（注3）	長期修繕費（千円）（注4）	地震リスクPML（%）（注5）
G-33	プロシード仙台小鶴新田	東京海上ディーアール株式会社	2021年4月	－	－	27,608	8.4
G-34	プロシード仙台上杉	東京海上ディーアール株式会社	2022年10月	－	－	41,954	4.8
G-35	プロシード金山３	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	－	－	11,607	6.4
G-36	プロシード釣鐘	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	－	－	14,792	10.4
G-37	プロシード深江橋	東京海上ディーアール株式会社	2022年9月	－	－	40,916	11.6
G-38	プロシード西大路	東京海上ディーアール株式会社	2023年5月	－	－	38,127	8.8
G-39	プロシード新安城	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	－	－	17,467	6.3
G-40	プロシード日赤通り	東京海上ディーアール株式会社	2024年3月	－	－	20,448	6.0
R-2	プロシード水戸	日本建築検査協会株式会社	2022年10月	－	－	17,980	4.0
R-3	プロシード水戸２	SOMPOリスクマネジメント株式会社	2020年10月19日	－	－	31,480	3.6
R-4	プロシード筑波学園都市	東京海上ディーアール株式会社	2025年10月	－	－	10,456	3.8
R-5	プロシード水戸３	東京海上ディーアール株式会社	2020年3月	－	－	10,161	2.5
（ポートフォリオPML）							2.9（注11）

（注1）「調査業者」については、本書の日付現在の名称を記載しています。
（注2）「緊急修繕費」とは、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3）「短期修繕費」とは、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4）「長期修繕費」とは、調査日時点から起算して12年以内で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5）「PML（Probable Maximum Loss）」の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす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の再調達価格に対する割合で表されます。なお、東京海上ディーアール株式会社の調査によるこのPMLは、2026年3月時点の数値である（C-97）プロシード葛西３、（C-98）プロシード府中宮西、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワの4物件を除き、2025年10月時点の数値です。
（注6）（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PMLの数値をそれぞれ記載しています。
（注7）（C-44）プロシード中河原及び（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PMLの数値をそれぞれ記載しています。
（注8）（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2棟の建物から成り立っているため、A：高層棟、B：低層棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
（注9）（C-85）プロシード流山おおたかの森の長期修繕費については、一棟全体にかかる長期修繕費を本物件の敷地権割合で按分した金額を記載しています。
（注10）（C-91）篠崎ツインプレイスは独立した2棟の建物から成り立っているため、A：20番街区、B：21番街区のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
（注11）（ポートフォリオPML）には、（C-97）プロシード葛西３、（C-98）プロシード府中宮西、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワを除く107物件のPMLを記載しています。

d．設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済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設計者・施工者・建築確認機関の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者（注1）	施工者（注1）	建築確認機関（注1）
C-1	プロシード市川	有限会社 天馬アトリエ・スミノ	株式会社大城組	市川市
C-2	プロシード東陽町	株式会社サン・プランニングシステム	株木建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社
C-3	プロシード葛西	株式会社サン・プランニングシステム	株式会社淺沼組	日本イーアールアイ株式会社
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	世田谷区
C-5	プロシード瑞江	高木建築設計事務所	三井建設株式会社	江戸川区
C-6	プロシード船橋宮本	有限会社一建築設計事務所(確認申請時)	株式会社冨士工	船橋市
C-7	プロシード南葛西	三井建設株式会社	三井建設株式会社	江戸川区
C-9	プロシード行徳	株式会社六器 建築設計事務所	若築建設株式会社	市川市
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 ファーストプランニング	日生建設株式会社	千葉市
C-11	プロシード南行徳	株式会社 Ｉ．Ｎ．Ａ新建築研究所	三井建設株式会社	市川市
C-14	プロシード船堀	株式会社アーバン工房	株式会社本間組	江戸川区
C-15	プロシード竹ノ塚	スターツ株式会社	スターツ株式会社	足立区
C-16	プロシードせんげん台２	株式会社シフト	日生建設株式会社	越谷市
C-17	プロシード松濤	株式会社 アーバネット設計連合	株式会社合田工務店	株式会社東京建築検査機構
C-18	プロシード参宮橋	株式会社高島建築設計	フジミビルサービス株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
C-19	プロシード浦安	株式会社稲毛豊 建築設計事務所	株式会社島崎工務店	千葉県
C-24	プロシード都立大学２	有限会社石川公久 建築設計事務所	株式会社合田工務店	財団法人東京都防災・建築まちづくりセンター
C-25	プロシード本所吾妻橋	スターツ株式会社	スターツ株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社岡田総合計画・株式会社富士設計	日本建設株式会社	イーホームズ株式会社
C-27	プロシード杉並宮前	ＢＡＵ設計株式会社	株式会社リロクリエイト	イーホームズ株式会社
C-28	プロシード両国	スターツ株式会社	スターツ株式会社	株式会社東京建築検査機構
C-29	プロシード三田	株式会社ディスク	株式会社合田工務店	株式会社グッドアイズ建築審査機構
C-31	プロシード亀戸	多田建設株式会社	株式会社細田工務店	江東区
C-32	プロシード高田馬場	株式会社東洋企画センター	原田建設株式会社	新宿区

物件番号	物件名	設計者（注1）	施工者（注1）	建築確認機関（注1）
C-33	プロシード新高円寺	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	杉並区
C-36	プロシード大井町	株式会社錢高組	株式会社錢高組	品川区
C-37	プロシード十条	株式会社都市建築設計	株式会社間組	北区
C-41	プロシード西新井	株式会社石本建築事務所	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
C-42	プロシード調布	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
C-43	プロシードＴＸ六町	株式会社三橋猛建築設計事務所	堀松建設工業株式会社	足立区
C-44	プロシード中河原	住友建設株式会社	住友建設株式会社	東京都
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社三橋猛建築設計事務所	大高建設株式会社	世田谷区
C-47	プロシード三鷹	株式会社松木建築事務所	日本国土開発株式会社	東京都
C-48	プロシード柏エスト	株式会社イチケン東京支店一級建築士事務所	株式会社イチケン東京支店	柏市
C-49	プロシード柏ノール	株式会社イチケン東京支店一級建築士事務所	株式会社イチケン東京支店	柏市
C-50	プロシード行徳駅前	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構
C-51	プロシード船橋本町	東日本建設株式会社	東日本建設株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
C-53	プロシード弘明寺	佐伯建設工業株式会社	佐伯建設工業株式会社	横浜市
C-54	プロシード鶴ヶ峰	有限会社北英総合企画	相鉄建設株式会社	横浜市
C-55	プロシード相模大塚	株式会社北山設計	株式会社田中建設	大和市
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	日本イーアールアイ株式会社
C-63	プロシード藤沢鵠沼	株式会社長岡設計	株式会社鴻池組横浜支店	藤沢市
C-64	プロシード日本橋堀留町	ネス・プラン株式会社	井上工業株式会社	イーホームズ株式会社
C-65	プロシードＴＸ流山セントラルパーク	有限会社芦原太郎建築事務所	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
C-66	プロシード行徳２	有限会社ティー・ドック一級建築士事務所	株式会社ウラタ	ハウスプラス住宅保証株式会社
C-67	プロシード西葛西（注2）	（Ａ）スターツ株式会社 （Ｂ）関戸建築設計事務所	スターツ株式会社	江戸川区

物件番号	物件名	設計者（注1）	施工者（注1）	建築確認機関（注1）
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	プロシード鵜の木	スターツＣＡＭ株式会社	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	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	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
C-76	ライフサポート レジデンス船堀駅前	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
C-78	プロシードＫ２	スターツ株式会社	スターツ・清水建設共同企業体	柏市
C-79	プロシードＫ３ アネックス	スターツ株式会社	スターツ株式会社	柏市
C-80	プロシードＫ５	スターツ株式会社	スターツ株式会社	柏市
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	大浦忠義建築計画事務所	木内建設株式会社	日本イーアールアイ 株式会社
C-82	ザ・パークハビオ 横浜山手	木内建設株式会社 一級建築士東京事務所	木内建設株式会社東京支店	株式会社 都市居住評価センター
C-83	プロシード門前仲町	株式会社マルタ設計	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
C-84	プロシード舞浜	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社 Ｊ建築検査センター
C-85	プロシード 流山おおたかの森	株式会社 日建ハウジングシステム	スターツＣＡＭ株式会社	一般財団法人 日本建築センター
C-86	プロシード新川	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	中央区
C-87	プロシード錦糸町２	大東建託株式会社船橋支店	大東建託株式会社	日本確認センター株式会社
C-88	プロシード石川台	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社 Ｊ建築検査センター
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	株式会社山下設計 大成建設株式会社 一級建築士事務所	スターツＣＡＭ・大成建設 共同企業体	一般財団法人 日本建築センター
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	株式会社日生建築計画研究所・大成建設株式会社一級建築士事務所	大成建設株式会社横浜支店	ビューローベリタス ジャパン株式会社
C-91	篠崎ツインプレイス	株式会社石本建築事務所	大成・スターツ建設共同企業体	財団法人日本建築センター
C-92	プロシード南砂町	株式会社 ガイ・プランニング	株式会社ウラタ	株式会社 都市居住評価センター

物件番号	物件名	設計者 （注1）	施工者 （注1）	建築確認機関 （注1）
C-93	プロシード松戸	スターツ株式会社	スターツ株式会社	日本イーアールアイ 株式会社
C-94	プロシード篠崎２	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	財団法人日本建築センター
C-95	プロシード新松戸	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社 Ｊ建築検査センター
C-96	プロシード桜坂	有限会社エー・エー・イー 一級建築士事務所	株式会社合田工務店 東京本店	ビューローベリタス ジャパン株式会社
C-97	プロシード葛西３	株式会社 ガイ・プランニング	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社 都市居住評価センター
C-98	プロシード府中宮西	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	株式会社 Ｊ建築検査センター
C-99	プロシード高円寺南	株式会社ユナイテッド リバティアーキテクツ	林建設株式会社	杉並区
C-100	プロシード柏トロワ	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
G-8	プロシード太閤通	スターツ株式会社	スターツ株式会社	財団法人 愛知県建築住宅センター
G-11	プロシード穂波町	スターツ株式会社	スターツ株式会社	財団法人 愛知県建築住宅センター
G-13	プロシード新栄	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-14	プロシード千代田	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
G-15	プロシード福岡高宮	小野設計株式会社	株式会社吉川工務店	日本ＥＲＩ株式会社
G-17	プロシード金山	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-18	プロシード吹上	スターツＣＡＭ株式会社	スターツ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	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
G-21	プロシード西天満	株式会社ライフステージ 一級建築士事務所	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-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	日本テスティング株式会社
G-23	プロシード大正	株式会社広谷 建築綜合事務所	株式会社宮本ハウス	建築検査機構株式会社
G-24	プロシード金山２	株式会社加藤設計	日本国土開発株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社加藤設計	日本国土開発株式会社	日本ＥＲＩ株式会社
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-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

物件番号	物件名	設計者 （注1）	施工者 （注1）	建築確認機関 （注1）
G-34	プロシード仙台上杉	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
G-35	プロシード金山３	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
G-36	プロシード釣鐘	大和ハウス工業株式会社 西日本中高層一級建築士事務所	大和ハウス工業株式会社 本店	日本ＥＲＩ株式会社
G-37	プロシード深江橋	株式会社現代綜合設計	奥村組土木興産株式会社	大阪市
G-38	プロシード西大路	株式会社ＯＫＡ建築設計室	山下建設株式会社	株式会社京都確認検査機構
G-39	プロシード新安城	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	株式会社確認検査愛知
G-40	プロシード日赤通り	スターツＣＡＭ株式会社	スターツＣＡＭ株式会社	ビューローベリタス ジャパン株式会社
R-2	プロシード水戸	株式会社柴建築設計事務所	株式会社要建設	水戸市
R-3	プロシード水戸２	株式会社柴建築設計事務所	株式会社要建設	水戸市
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社アーバンライフ 建築事務所	安藤建設株式会社	株式会社 国際確認検査センター
R-5	プロシード水戸３	株式会社柴建築設計事務所	コスモ綜合建設株式会社	株式会社 ＥＭＩ確認検査機構

（注1）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、施工又は建築確認当時の名称を記載しています。
（注2）（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おり、それぞれの設計者が異なっているため、（A）：一番館、（B）：二番館について記載しています。

ｅ．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。

ハ．運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定について

取得済資産に関し、本書の日付現在計画されている改修工事等に伴う資本的支出の予定額のうち主要なものは以下のとおりです。なお、工事予定金額には、会計上の費用に区分経理される部分が含まれています。

物件名 （所在地）	目的	予定期間	工事予定金額（千円） （注）		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード瑞江 （東京都江戸川区）	機械式駐車場更新工事	自　2026年10月 至　2026年11月	37,400	－	－
プロシード篠崎タワー （東京都江戸川区）	立体駐車場更新工事	自　2026年 7月 至　2026年 8月	26,556	－	－
プロシード市川妙典Ⅱ （千葉県市川市）	住戸内設備等交換工事	自　2026年 4月 至　2026年 5月	13,207	－	－

（注）金額は千円未満を切捨てて記載しています。

ｂ．期中に行った資本的支出について

第41期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は278,828千円であり、当期費用に区分された修繕費137,370千円と合わせて416,199千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 （所在地）	目的	実施期間	支出総額（千円） （注）
プロシード行徳２ （千葉県市川市）	機械式駐車場更新工事	自　2025年 7月 至　2026年 4月	24,830
プロシード金山 （愛知県名古屋市中区）	機械式駐車場更新工事	自　2025年11月 至　2025年12月	23,121
プロシード行徳駅前 （千葉県市川市）	外装リフレッシュ工事	自　2025年11月 至　2026年 3月	22,854
プロシード穂波町 （愛知県名古屋市千種区）	外装リフレッシュ工事	自　2025年11月 至　2026年 3月	15,620
プロシード筑波学園都市 （茨城県つくば市）	機械式駐車場更新工事	自　2026年 2月 至　2026年 2月	14,553
その他			177,848
合　計			278,828

（注）金額は千円未満を切捨てて記載しています。

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

本投資法人は、物件毎に策定している長期修繕計画に基づき、期中のキャッシュ・フローの中から、大規模修繕等の資金支払に充当することを目的とした修繕積立金を、以下のとおり積立てています。

（単位：千円）

期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間	自 2023年 11月 1日 至 2024年 4月30日	自 2024年 5月 1日 至 2024年 10月31日	自 2024年 11月 1日 至 2025年 4月30日	自 2025年 5月 1日 至 2025年 10月31日	自 2025年 11月 1日 至 2026年 4月30日
当期首積立金残高	950,000	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000
当期積立額	50,000	50,000	50,000	50,000	50,000
当期積立金取崩額	－	－	－	－	－
次期繰越額	1,000,000	1,050,000	1,100,000	1,150,000	1,200,000

（注）金額は千円未満を切捨てて記載しています。

ニ．賃貸借状況の概要

取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移、主要な取得済資産にかかる信託不動産の概要及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

ａ．賃貸借状況の概要

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	総賃貸可能戸数（戸）（注3）	賃貸戸数（戸）（注4）	年間賃料収入（千円）（注5）	敷金・保証金等（千円）（注6）	マスターリース種別（注7）
首都圏主要都市	C-1	プロシード市川	3,322.17	3,197.07	50	48	84,202	7,850	パス・スルー
	C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,063.61	45	44	51,744	6,637	パス・スルー
	C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	52,177	4,800	パス・スルー
	C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	38,592	4,982	パス・スルー
	C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	52,680	7,626	パス・スルー
	C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,685.73	33	33	46,561	17,133	パス・スルー
	C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,004	1,860	パス・スルー
	C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,156	2,782	パス・スルー
	C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	24,096	358	パス・スルー
	C-11	プロシード南行徳	838.95	777.88	26	24	22,248	3,144	パス・スルー
	C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	17,820	1,263	パス・スルー
	C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,668	1,949	パス・スルー
	C-16	プロシードせんげん台２	695.81	695.81	12	12	10,368	670	パス・スルー
	C-17	プロシード松濤	890.22	849.79	40	38	55,476	4,345	パス・スルー
	C-18	プロシード参宮橋	527.88	508.49	26	25	28,704	2,129	パス・スルー
	C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,694.51	21	20	35,112	4,317	パス・スルー
	C-24	プロシード都立大学２	831.74	831.74	36	36	42,156	3,337	固定賃料
	C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	24,996	1,616	パス・スルー
	C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	28,188	1,887	パス・スルー
	C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,124	固定賃料
	C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,379	固定賃料
	C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	5,827	固定賃料
	C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,780	固定賃料
	C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,022	固定賃料
	C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	5,975	固定賃料
	C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	5,015	固定賃料
	C-37	プロシード十条	1,206.90	1,166.67	30	29	36,016	3,749	パス・スルー
	C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,808.99	294	289	577,285	95,351	パス・スルー
	C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	35,184	3,698	パス・スルー
	C-43	プロシードＴＸ六町	518.31	518.31	20	20	13,935	721	パス・スルー
	C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,007.11	53	52	81,204	21,926	パス・スルー
	C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	20,052	672	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	1,218.96	44	42	44,868	2,998	パス・スルー
	C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,391.55	47	47	44,160	1,439	パス・スルー
	C-50	プロシード行徳駅前	659.68	659.68	24	24	23,748	1,817	パス・スルー
	C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	39,048	1,686	パス・スルー
	C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,215.20	77	75	42,348	1,150	パス・スルー
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	855.00	50	50	29,856	457	パス・スルー
	C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	18,216	754	パス・スルー
	C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,117.49	88	88	172,638	17,373	パス・スルー
	C-59	プロシード東武練馬	779.84	738.40	35	33	33,228	2,535	パス・スルー
	C-60	プロシード雪谷	600.62	583.45	35	34	26,448	1,359	パス・スルー
	C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	58,954	3,442	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	総賃貸可能戸数（戸）（注3）	賃貸戸数（戸）（注4）	年間賃料収入（千円）（注5）	敷金・保証金等（千円）（注6）	マスターリース種別（注7）
首都圏主要都市	C-62	プロシード市川妙典	945.00	924.00	45	44	37,356	2,889	パス・スルー
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	2,005.76	1,883.23	25	23	58,788	20,120	パス・スルー
	C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,844.76	37	36	87,102	9,367	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	2,929.67	73	72	91,212	10,190	パス・スルー
	C-66	プロシード行徳２	1,626.54	1,626.54	59	59	56,292	4,778	パス・スルー
	C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,895.61	63	61	73,368	5,266	パス・スルー
	C-68	プロシード葛西２	2,140.59	2,140.59	29	29	62,352	6,118	パス・スルー
	C-69	プロシード日本橋本町	2,553.89	2,442.77	84	81	124,632	11,520	パス・スルー
	C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,392.67	66	64	127,440	12,984	パス・スルー
	C-71	プロシード鵜の木	1,260.58	1,139.45	29	26	51,552	5,836	パス・スルー
	C-72	プロシード南行徳２	2,832.74	2,755.90	36	35	73,152	7,587	パス・スルー
	C-73	プロシードＣＯ－Ｚ東館	6,873.33	6,652.09	112	108	143,482	20,093	パス・スルー
	C-74	プロシードＣＯ－Ｚ西館	3,716.05	3,660.92	71	70	80,064	7,470	パス・スルー
	C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,341.33	226	221	240,252	21,667	パス・スルー
	C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	1,408.71	1,408.71	2	2	23,548	9,129	パス・スルー
	C-78	プロシードＫ２	4,140.69	4,085.79	60	59	96,072	12,418	パス・スルー
	C-79	プロシードＫ３アネックス	1,590.30	1,521.81	24	23	23,412	2,076	パス・スルー
	C-80	プロシードＫ５	788.95	788.95	17	17	21,528	3,934	パス・スルー
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	1,218.00	－	58	－	－	－	パス・スルー
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	2,654.69	2,498.88	76	72	126,288	13,927	パス・スルー
	C-83	プロシード門前仲町	1,515.81	1,424.35	48	45	70,572	5,022	パス・スルー
	C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,633.35	66	62	67,908	5,461	パス・スルー
	C-85	プロシード流山おおたかの森	1,730.96	1,730.96	50	50	71,153	13,446	パス・スルー
	C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	28,512	2,219	パス・スルー
	C-87	プロシード錦糸町２	668.54	668.54	19	19	27,180	1,601	パス・スルー
	C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,055.09	25	24	48,024	4,742	パス・スルー
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	4,437.47	4,381.67	68	67	192,239	25,220	パス・スルー
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	8,154.58	8,094.50	147	145	379,554	90,143	パス・スルー
	C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,997.56	4	4	153,113	106,755	パス・スルー
	C-92	プロシード南砂町	872.95	847.23	34	33	40,848	3,594	パス・スルー
	C-93	プロシード松戸	827.56	775.32	29	27	28,825	4,685	パス・スルー
	C-94	プロシード篠崎２	2,134.07	1,853.27	35	31	58,529	10,336	パス・スルー
	C-95	プロシード新松戸	1,514.93	1,482.12	52	51	56,040	3,637	パス・スルー
	C-96	プロシード桜坂	746.15	746.15	26	26	37,872	2,533	パス・スルー
	C-97	プロシード葛西３	877.64	877.64	29	29	42,264	3,344	パス・スルー
	C-98	プロシード府中宮西	1,193.83	1,189.80	25	24	50,724	3,939	パス・スルー
	C-99	プロシード高円寺南	337.05	320.23	20	19	14,868	1,189	パス・スルー
	C-100	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	41,736	5,590	パス・スルー
小計			154,957.68	150,475.83	3,777	3,638	5,289,827	750,409	－
政令指定都市	G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.13	44	41	31,140	2,160	パス・スルー
	G-11	プロシード穂波町	620.22	541.27	10	9	13,164	827	パス・スルー
	G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,849.94	77	73	58,080	663	パス・スルー
	G-14	プロシード千代田	922.40	892.71	30	29	26,028	419	パス・スルー
	G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	36,847	2,185	パス・スルー
	G-17	プロシード金山	2,733.58	2,591.86	94	89	83,664	2,308	パス・スルー
	G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,180.34	48	47	39,084	124	パス・スルー
	G-19	プロシード豊田	752.04	727.49	27	26	21,981	1,130	パス・スルー
	G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,775.89	56	56	67,104	2,008	パス・スルー

地域	物件番号	物件名	総賃貸可能面積（㎡）（注1）	賃貸面積（㎡）（注2）	総賃貸可能戸数（戸）（注3）	賃貸戸数（戸）（注4）	年間賃料収入（千円）（注5）	敷金・保証金等（千円）（注6）	マスターリース種別（注7）
政令指定都市	G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,515.27	61	58	56,288	1,180	パス・スルー
	G-23	プロシード大正	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	4,060.87	72	69	126,613	27,736	パス・スルー
	G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,949.70	74	69	124,852	21,903	パス・スルー
	G-26	プロシード弁天町	4,134.70	4,134.70	126	126	132,210	5,427	パス・スルー
	G-27	プロシード長居公園通	2,170.80	2,170.80	81	81	63,753	1,481	パス・スルー
	G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,068.34	40	38	32,535	585	パス・スルー
	G-32	プロシード大須	1,851.30	1,739.10	66	62	54,144	204	パス・スルー
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	1,913.28	1,790.92	63	59	46,836	1,043	パス・スルー
	G-34	プロシード仙台上杉	3,409.93	3,174.39	108	101	108,684	9,976	パス・スルー
	G-35	プロシード金山３	1,799.52	1,649.59	60	55	52,296	1,256	パス・スルー
	G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	1,072.24	26	26	42,888	138	パス・スルー
	G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,560.99	63	61	65,652	16,000	パス・スルー
	G-38	プロシード西大路	1,460.96	1,460.96	36	36	39,948	88	パス・スルー
	G-39	プロシード新安城	1,824.95	1,796.80	47	46	49,956	3,883	パス・スルー
	G-40	プロシード日赤通り	1,742.20	1,742.20	61	61	58,980	2,769	パス・スルー
小計			48,123.79	46,270.51	1,417	1,365	1,444,729	107,496	－
地方主要都市	R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,189.51	36	35	32,724	2,573	パス・スルー
	R-3	プロシード水戸２	1,381.34	1,340.92	36	35	32,934	1,845	パス・スルー
	R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,487.74	34	32	53,712	4,108	パス・スルー
	R-5	プロシード水戸３	2,258.88	2,258.88	60	60	58,026	4,529	パス・スルー
小計			7,523.76	7,277.05	166	162	177,396	13,056	－
ポートフォリオ合計			210,605.23	204,023.39	5,360	5,165	6,911,953	870,961	－

（注1）「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

（注2）「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、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転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、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をそれぞれ記載しています。

（注3）「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所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」を1として記載することがあります。

（注4）「賃貸戸数」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数を、「固定賃料」の物件は、エンドテナントへの実際の転貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数をそれぞれ記載しています。

（注5）「年間賃料収入」には、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、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貸借契約等に基づく月額賃料（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、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、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を年換算（12倍）した金額の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。

（注6）「敷金・保証金等」には、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（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。

（注7）「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」のマスターリース契約では、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きエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」を採用しています。）。「固定賃料」のマスターリース契約では、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かかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、あらかじめ約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。

b．稼働率の推移

ⅰ．取得済資産にかかる各信託不動産の当期における稼働率の推移

地域	物件番号	物件名	稼働率（%）（注1）					
			2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月
首都圏主要都市	C-1	プロシード市川	100.0	97.1	100.0	100.0	100.0	96.2
	C-2	プロシード東陽町	100.0	95.8	98.0	97.1	100.0	98.0
	C-3	プロシード葛西	94.8	94.8	93.0	93.0	100.0	100.0
	C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-5	プロシード瑞江	100.0	100.0	96.5	100.0	96.5	100.0
	C-6	プロシード船橋宮本	100.0	100.0	100.0	100.0	97.5	100.0
	C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	94.3	94.3	94.3	100.0
	C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	95.0	95.0	95.0	95.0
	C-10	プロシード幕張本郷	94.0	94.0	100.0	100.0	97.0	97.0
	C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0	96.9	95.8	92.7
	C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0	95.8	100.0	100.0
	C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-16	プロシードせんげん台２	90.0	90.0	92.1	100.0	100.0	100.0
	C-17	プロシード松濤	97.7	86.4	95.5	97.7	100.0	95.5
	C-18	プロシード参宮橋	100.0	100.0	92.3	100.0	96.3	96.3
	C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	94.7	100.0	94.8	94.8
	C-24	プロシード都立大学２	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-26	プロシード目黒青葉台	96.0	96.0	96.0	91.3	100.0	100.0
	C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-37	プロシード十条	100.0	100.0	93.3	93.3	100.0	96.7
	C-41	プロシード西新井	99.4	99.4	99.7	100.0	98.1	98.4
	C-42	プロシード調布	93.1	96.6	100.0	100.0	96.7	100.0
	C-43	プロシードＴＸ六町	100.0	95.0	95.0	100.0	100.0	100.0
	C-44	プロシード中河原	96.8	95.4	96.8	100.0	98.2	98.2
	C-46	プロシード千歳烏山	92.9	100.0	100.0	100.0	100.0	96.4
	C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-48	プロシード柏エスト	88.9	88.9	95.6	97.8	100.0	95.2
	C-49	プロシード柏ノール	98.0	98.0	95.6	97.9	100.0	100.0
	C-50	プロシード行徳駅前	92.0	96.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-51	プロシード船橋本町	92.5	97.5	92.5	100.0	100.0	97.5
	C-53	プロシード弘明寺	91.2	96.2	97.5	97.5	97.5	97.5
	C-54	プロシード鶴ヶ峰	96.0	96.0	96.0	96.0	100.0	100.0
	C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-58	プロシード篠崎タワー	100.0	98.8	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-59	プロシード東武練馬	100.0	97.3	97.4	97.4	94.7	94.7
	C-60	プロシード雪谷	100.0	97.1	94.3	100.0	97.1	97.1
	C-61	プロシード市川南	98.2	97.1	97.1	100.0	100.0	100.0
	C-62	プロシード市川妙典	100.0	97.8	100.0	97.8	100.0	97.8
	C-63	プロシード藤沢鵠沼	90.9	97.0	97.0	97.0	97.0	93.9
	C-64	プロシード日本橋堀留町	93.6	91.9	93.4	100.0	96.9	96.9

地域	物件番号	物件名	稼働率（%）（注1）					
			2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月
首都圏 主要都市	C-65	プロシード ＴＸ流山セントラルパーク	96.9	93.9	93.8	97.9	100.0	98.4
	C-66	プロシード行徳２	96.9	98.3	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-67	プロシード西葛西	93.8	98.5	98.5	96.8	96.7	96.7
	C-68	プロシード葛西２	97.5	97.5	100.0	97.0	100.0	100.0
	C-69	プロシード日本橋本町	93.3	95.8	97.4	96.5	95.3	95.6
	C-70	プロシード西新宿	94.5	96.3	93.2	97.2	98.2	97.2
	C-71	プロシード鵜の木	100.0	96.3	96.3	100.0	90.5	90.4
	C-72	プロシード南行徳２	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	97.3
	C-73	プロシードＣＯ－Ｚ東館	99.2	97.0	97.5	95.5	96.4	96.8
	C-74	プロシードＣＯ－Ｚ西館	100.0	98.5	95.5	100.0	98.5	98.5
	C-75	プロシード新横浜	98.0	99.1	97.7	98.0	99.5	97.9
	C-76	ライフサポートレジデンス 船堀駅前（注2）	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-78	プロシードＫ２	94.5	95.9	98.5	100.0	100.0	98.7
	C-79	プロシードＫ３アネックス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	95.7
	C-80	プロシードＫ５	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	0.0
	C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	98.7	98.7	97.6	100.0	96.9	94.1
	C-83	プロシード門前仲町	93.3	100.0	100.0	100.0	100.0	94.0
	C-84	プロシード舞浜	98.5	97.1	98.6	98.6	98.6	94.1
	C-85	プロシード流山おおたかの森	98.4	94.8	97.9	98.5	98.6	100.0
	C-86	プロシード新川	95.7	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-87	プロシード錦糸町２	100.0	100.0	95.1	100.0	100.0	100.0
	C-88	プロシード石川台	95.4	100.0	100.0	100.0	100.0	95.4
	C-89	アルファグランデ千桜タワー	100.0	100.0	98.7	100.0	98.7	98.7
	C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	100.0	97.2	97.2	97.5	98.2	99.3
	C-91	篠崎ツインプレイス	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-92	プロシード南砂町	100.0	97.1	97.1	100.0	97.1	97.1
	C-93	プロシード松戸	100.0	100.0	100.0	100.0	93.7	93.7
	C-94	プロシード篠崎２	96.7	95.3	100.0	100.0	96.7	86.8
	C-95	プロシード新松戸	95.9	90.4	98.2	98.1	98.1	97.8
	C-96	プロシード桜坂	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	C-97	プロシード葛西３	－	－	－	－	95.6	100.0
	C-98	プロシード府中宮西	－	－	－	－	99.7	99.7
	C-99	プロシード高円寺南	－	－	－	－	－	95.0
	C-100	プロシード柏トロワ	－	－	－	－	－	97.6
小計			98.2	97.9	98.1	98.9	98.5	97.1
政令 指定都市	G-8	プロシード太閤通	93.4	95.6	95.6	100.0	97.9	93.4
	G-11	プロシード穂波町	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	87.3
	G-13	プロシード新栄	96.3	94.8	96.1	95.9	94.3	94.5
	G-14	プロシード千代田	96.5	96.5	96.5	96.5	100.0	96.8
	G-15	プロシード福岡高宮	100.0	100.0	100.0	100.0	98.1	100.0
	G-17	プロシード金山	95.9	96.6	96.5	96.8	99.1	94.8
	G-18	プロシード吹上	91.6	94.0	96.0	98.0	98.0	98.0
	G-19	プロシード豊田	96.7	100.0	100.0	100.0	96.7	96.7
	G-21	プロシード西天満	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-22	プロシード神戸元町	89.1	98.4	100.0	100.0	100.0	95.3
	G-23	プロシード大正	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

地域	物件番号	物件名	稼働率（%）（注1）					
			2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月
政令指定都市	G-24	プロシード金山２	94.2	97.2	95.2	95.5	96.3	96.3
	G-25	プロシード新瑞橋	85.0	85.0	87.4	90.1	95.1	92.8
	G-26	プロシード弁天町	99.4	98.8	100.0	99.4	98.8	100.0
	G-27	プロシード長居公園通	97.6	96.3	95.1	98.8	100.0	100.0
	G-31	プロシード瑞穂	97.3	94.5	94.5	97.3	100.0	94.8
	G-32	プロシード大須	92.4	86.4	92.4	93.9	95.5	93.9
	G-33	プロシード仙台小鶴新田	95.9	95.9	95.9	95.9	98.6	93.6
	G-34	プロシード仙台上杉	84.4	87.0	87.1	93.1	96.6	93.1
	G-35	プロシード金山３	94.0	94.0	98.5	98.5	98.5	91.7
	G-36	プロシード釣鐘	92.3	88.5	100.0	100.0	100.0	100.0
	G-37	プロシード深江橋	97.0	97.0	100.0	98.5	98.5	97.0
	G-38	プロシード西大路	97.3	91.6	94.4	100.0	100.0	100.0
	G-39	プロシード新安城	98.2	96.4	100.0	98.5	98.5	98.5
	G-40	プロシード日赤通り	96.8	96.8	93.7	98.4	100.0	100.0
小計			94.1	94.2	95.4	96.8	97.9	96.1
地方主要都市	R-2	プロシード水戸	92.2	89.6	95.0	94.7	100.0	97.2
	R-3	プロシード水戸２	97.1	93.8	91.5	100.0	100.0	97.1
	R-4	プロシード筑波学園都市	94.7	97.2	97.2	100.0	96.6	93.5
	R-5	プロシード水戸３	96.6	98.1	100.0	100.0	100.0	100.0
小計			95.3	95.6	96.6	99.1	98.8	96.7
ポートフォリオ合計			97.1	97.0	97.4	98.4	98.4	96.9

（注1）本表には、2025年11月から2026年4月まで（（C-97）プロシード葛西３及び（C-98）プロシード府中宮西については2026年3月及び4月のみ、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワについては2026年4月のみ）の各月の稼働率を記載しています。

「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いい、小数第2位を四捨五入して記載しています。

（注2）（C-76）ライフサポートレジデンス船堀駅前の稼働率は、テナント（オペレーター）1社に対しサービス付き高齢者向け住宅及び小規模多機能型居宅介護事業施設として一括して賃貸しているため、100.0%と記載しています。2026年4月30日現在、オペレーターであるスターツケアサービス株式会社からエンドテナントへの賃貸にかかる稼働率（入居戸数の合計を住宅戸数で除した割合を小数第2位を四捨五入して算出）は96.4%となっています。

ⅱ．取得済資産にかかる全信託不動産の稼働率の推移

ポートフォリオ合計	稼働率（%）（注）									
	2021年10月期（第32期）	2022年4月期（第33期）	2022年10月期（第34期）	2023年4月期（第35期）	2023年10月期（第36期）	2024年4月期（第37期）	2024年10月期（第38期）	2025年4月期（第39期）	2025年10月期（第40期）	2026年4月期（第41期）
	96.4	96.3	96.1	96.3	97.1	96.3	96.8	96.9	96.9	96.9

（注）「稼働率」には、決算期時点における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。

ｃ．主要な取得済資産にかかる信託不動産の概要

取得済資産にかかる信託不動産のうち、当期の賃貸事業収入が、取得済資産のポートフォリオ全体の賃貸事業収入の合計額の10%以上を占める信託不動産は、ありません。

ｄ．主要なテナントの概要

ｉ．主要なテナントの一覧

取得済資産にかかる信託不動産の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。

テナント名	業種	年間賃料 （千円） （注2）	賃貸面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）	敷金等 （千円） （注5）
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	6,785,665	201,524.51	98.8	857,034

（注1）スターツアメニティー株式会社は、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手を除く取得済資産の全物件について、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、三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又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、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件の場合には、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貸借契約等に基づく月額賃料（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、マスターリース種別が「固定賃料」の物件の場合には、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を年換算（12倍）した金額の合計額を、千円未満を切捨てて記載しています。

（注3）「賃貸面積」には、以下の（ｉ）又は（ii）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」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転貸面積の合計

（ii）マスターリース賃料の形式が「固定賃料」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

（注4）「面積比率」には、総賃貸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5）「敷金等」には、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（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切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、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「ａ．賃貸借状況の概要」をご参照ください。）。

ⅱ．主要なテナントへの賃貸条件

取得済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（2006年4月期）（注1）	プロシード東陽町（事務所部分を除きます。）	2030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 プロシード行徳 プロシード幕張本郷 プロシード南行徳 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	2029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2期（2006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 プロシード太閤通 プロシード穂波町	2029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
	第3期（2007年4月期）（注3）	プロシード都立大学２ 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 プロシード大井町	2028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
		プロシード本所吾妻橋 プロシード目黒青葉台	2027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
		プロシード十条	2030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

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5期 （2008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 プロシード水戸	2029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 （2010年4月期） （注5）	プロシード水戸２	2029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
	第16期 （2013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 プロシード藤沢鵠沼 プロシード金山 プロシード吹上 プロシード豊田 プロシード西天満 プロシード神戸元町	2028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
	第17期 （2014年4月期） （注7）	プロシード大正 （注8）	2029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
	第19期 （2015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	2029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22期 （2016年10月期） （注10）	プロシード葛西２	2031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23期 (2017年4月期) (注11)	プロシード日本橋本町 プロシード西新宿 プロシード鵜の木 プロシード南行徳２ プロシードCO-Z東館 プロシードCO-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 プロシード瑞穂 プロシード大須 プロシード仙台小鶴新田	2026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
		ライフサポートレジデンス船堀駅前 (注12)	2027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
	第25期 (2018年4月期) (注13)	プロシードＫ２ プロシードＫ３アネックス プロシードＫ５ プロシード仙台上杉	2027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
	第26期 (2018年10月期) (注14)	プロシード市川妙典Ⅱ	2028年4月30日	－
	第28期 (2019年10月期) (注15)	プロシード金山３	2029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30期 (2020年10月期) (注16)	プロシード門前仲町 プロシード舞浜 プロシード水戸３	2030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
	第31期 (2021年4月期) (注17)	プロシード流山おおたかの森	2031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
	第32期 (2021年10月期) (注18)	プロシード新川	2031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
	第33期 (2022年4月期) (注19)	プロシード錦糸町２	2027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34期 (2022年10月期) (注20)	プロシード石川台	2027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
		アルファグランデ千桜タワー	2027年10月31日	
	第35期 (2023年4月期) (注21)	プロシード山下公園ザ・タワー 篠崎ツインプレイス プロシード南砂町 プロシード釣鐘 プロシード深江橋	2027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
		プロシード松戸	2028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
	第36期 (2023年10月期) (注22)	プロシード西大路	2028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37期 (2024年4月期) (注23)	プロシード篠崎２ プロシード新松戸 プロシード新安城 プロシード日赤通り	2029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
	第40期 (2025年10月期) (注24)	プロシード桜坂	2030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
	第41期 (2026年4月期) (注25)	プロシード葛西３ プロシード府中宮西 プロシード高円寺南 プロシード柏トロワ	2031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

(注1) 第1期に取得した特定資産のうち、プロシード東陽町については、2005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したが、2025年12月1日付で「パス・スルー型」のマスターリース契約に変更しています。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、2005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。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、2005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、2006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、2006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。そのうち、プロシード本所吾妻橋及びプロシード目黒青葉台については2022年6月1日付、プロシード十条については2025年12月1日付で、「パス・スルー」型のマスターリース契約に変更しています。

(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、2007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、2009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、2013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、2014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) プロシード大正については、スターツアメニティー株式会社から株式会社ケア２１に一括賃貸しています。かかる賃貸借契約の終了日

は2030年6月30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。
（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、2014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）第22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、2016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）第23期に取得した特定資産のうち、ライフサポートレジデンス船堀駅前を除く物件については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、2016年11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。
ライフサポートレジデンス船堀駅前については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、2017年3月31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12）ライフサポートレジデンス船堀駅前については、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スターツケアサービス株式会社に一括賃貸しています。かかる賃貸借契約の終了日は2043年1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、2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及び入居者がオペレーターに対して支払う月額管理料等については、先方の同意が得られていないため非開示としています。
（注13）第25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、2017年12月15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14）第26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、2018年5月25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15）第28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、2019年10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16）第30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、2020年5月29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17）第31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、2021年4月27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18）第32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、2021年7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19）第33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、2022年4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20）第34期に取得した特定資産のうち、プロシード石川台については2022年5月10日付で、アルファグランデ千桜タワーについては2022年10月31日付で、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、それぞれ「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21）第35期に取得した特定資産のうち、プロシード山下公園ザ・タワー以下5物件については2022年11月1日付で、プロシード松戸については2023年4月28日付で、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、それぞれ「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22）第36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、2023年9月29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23）第37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、2024年3月29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24）第40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、2025年5月13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25）第41期に取得した特定資産のうち、プロシード葛西３及びプロシード府中宮西については2026年3月31日付で、プロシード高円寺南及びプロシード柏トロワについては2026年4月24日付で、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、それぞれ「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

ホ．ポートフォリオ分散の概要

取得済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．地域別

地域	取得価格 （千円）（注1）	価格比率 （%）（注2）
首都圏主要都市	79,066,600	76.2
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	22,351,254	21.5
地方主要都市（上記に含まれる都市を除く県庁所在地等）	2,400,200	2.3
合計	103,818,054	100.0

（注1）「取得価格」は、当該取得済資産の取得に要した諸費用（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、千円未満を切捨てて記載しています。
（注2）「価格比率」には、取得価格の総額に対する投資対象地域毎の取得価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

b．住戸タイプ別

住戸タイプ（注1）	住戸数（戸）	住戸比率（%）（注2）	総賃貸可能面積（㎡）（注3）	面積比率（%）（注4）
シングルタイプ	3,297	61.6	83,581.87	40.8
ＤＩＮＫＳタイプ	941	17.6	40,980.34	20.0
ファミリータイプ	1,042	19.5	69,443.34	33.9
その他	73	1.4	10,710.69	5.2
合計	5,353	100.0	204,716.24	100.0

（注1）「住戸タイプ」は、前記「２　投資方針　(1)　投資方針　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、住居以外の用途にかかる貸室数、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「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」所定の「④　ホテル」、「⑤　高齢者向け施設」及び「⑥　その他」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記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

（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が可能な面積を記載しています。

（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記載しており、小数第2位を四捨五入しています。

（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。

ヘ．取得済資産にかかる信託不動産の個別概要

取得済資産にかかる信託不動産の個別概要は以下のとおりです。

1. 「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。

2. 「取得価格」の記載について

「取得価格」には、当該投資資産の取得に要した諸費用（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。

3. 「鑑定評価額」の記載について

「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、原則として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不動産鑑定士による鑑定評価額又は調査価額の価格です。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にとどまります。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。

4. 「直接還元価格」の記載について

「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。

5. 「有期還元価格」の記載について

「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間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。

6. 「DCF価格」の記載について

「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。

7. 「貸借対照表計上額」の記載について

「貸借対照表計上額」は、2026年4月30日現在の減価償却後の帳簿価額を記載しています。

8. 「投資エリア」の記載について

「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「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　ロ．地域別ポートフォリオ方針」をご参照ください。

9. 「用途」の記載について

「用途」には、前記「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。

10. 「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（(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。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、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。

・「賃貸戸数」及び「賃貸駐車場台数」には、2026年4月30日現在、「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結している物件については、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数及び台数を、「固定賃料」型のマスターリース契約を締結している物件については、エンドテナントへの実際の賃貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸し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。

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

11. 「特記事項」の記載について

原則として2026年4月30日現在の(1)当該物件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)当該物件に関する行政法規における制限等のうち各物件の権利関係、評価額、収益性及び処分性への影響等を考慮して重要と考えられる事項を記載していますが、2026年4月30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。

物件番号：　　Ｃ－1　　物件名：プロシード市川

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,076,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		1,620,000,000	直接還元価格（円）		1,630,000,000
DCF価格（円）		1,620,000,000	貸借対照表計上額（円）		950,807,572
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市新田二丁目33番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	2,057㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根ルーフィング葺 7階建
	建蔽率	60％		延床面積	3,573.96㎡
	容積率	200％		建築時期	1997年4月1日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		48（50）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		42（42）台
			総賃貸可能面積		3,322.17㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ総武線「市川」駅　徒歩7分					

物件番号：　　Ｃ－2　　物件名：プロシード東陽町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		646,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		1,020,000,000	直接還元価格（円）		1,020,000,000
DCF価格（円）		1,020,000,000	貸借対照表計上額（円）		553,684,425
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目1番7号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	330.58㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	準住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,432.32㎡
	容積率	400％		建築時期	2003年1月31日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		44（45）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
			総賃貸可能面積		1,085.56㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域に属するため本来60％ですが、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70％となっています。 2.　本物件の土地は、土壌汚染の可能性のある利用履歴がありますが、本件建物の建築時に、杭工事・地中梁工事のために、敷地のほぼ全体にわたり掘削工事が行われており、土壌汚染の可能性は低いと判断されています。					
備考					
東京メトロ東西線「東陽町」駅　徒歩2分					

物件番号：　　C－3　　物件名：プロシード葛西

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		688,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		921,000,000	直接還元価格（円）		929,000,000
DCF価格（円）		918,000,000	貸借対照表計上額（円）		564,505,470
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	341.66㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,700.67㎡
	容積率	500％		建築時期	2003年3月1日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		57（57）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,243.80㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
東京メトロ東西線「葛西」駅　徒歩3分					

物件番号：　　C－4　　物件名：プロシード三軒茶屋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		555,900,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		692,000,000	直接還元価格（円）		687,000,000
DCF価格（円）		694,000,000	貸借対照表計上額（円）		588,799,912
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	448.91㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,230.60㎡
	容積率	300％		建築時期	1990年6月29日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		9（9）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		1,019.27㎡
特記事項					
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。					
備考					
東急田園都市線「三軒茶屋」駅　徒歩10分					

物件番号：　　Ｃ－5　　物件名：プロシード瑞江

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		602,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		845,000,000	直接還元価格（円）		840,000,000
DCF価格（円）		847,000,000	貸借対照表計上額（円）		589,711,410
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,146.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70％		延床面積	2,704.48㎡
	容積率	300％		建築時期	1991年6月20日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		28（28）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		19（22）台
			総賃貸可能面積		2,076.68㎡
特記事項					
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。					
備考					
都営地下鉄新宿線「瑞江」駅　徒歩5分					

物件番号：　　Ｃ－6　　物件名：プロシード船橋宮本

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		419,900,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		626,000,000	直接還元価格（円）		613,000,000
DCF価格（円）		631,000,000	貸借対照表計上額（円）		416,377,062
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	344.92㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所
	用途地域	商業地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,803.60㎡
	容積率	596％　①600％　②400％		建築時期	1991年6月24日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		33（33）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		1,685.73㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の土地のうち南側の都市計画道路3．4．18（宮本　本町線）の計画線を起点として、25ｍまでの範囲は600％、25ｍを超える範囲は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。					
備考					
ＪＲ総武線「船橋」駅　徒歩12分、京成線「京成船橋」駅　徒歩10分					

物件番号：　　Ｃ－7　　物件名：プロシード南葛西

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		303,500,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		351,000,000	直接還元価格（円）		350,000,000
DCF価格（円）		351,000,000	貸借対照表計上額（円）		334,350,168
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	626.10㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	60％		延床面積	1,500.35㎡
	容積率	300％		建築時期	1993年3月12日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		16（16）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		1,045.28㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ京葉線「葛西臨海公園」駅　徒歩18分					

物件番号：　　Ｃ－9　　物件名：プロシード行徳

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		315,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		367,000,000	直接還元価格（円）		368,000,000
DCF価格（円）		366,000,000	貸借対照表計上額（円）		328,990,684
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市入船8番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	839.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,218.56㎡
	容積率	200％		建築時期	1988年3月15日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		19（20）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		1,218.56㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
東京メトロ東西線「行徳」駅　徒歩12分					

物件番号：　　Ｃ－10　　物件名：プロシード幕張本郷

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		279,300,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		351,000,000	直接還元価格（円）		350,000,000
DCF価格（円）		352,000,000	貸借対照表計上額（円）		269,538,171
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番15号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	587.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,077.89㎡
	容積率	200％		建築時期	1989年2月22日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		33（34）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（3）台
			総賃貸可能面積		963.00㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
ＪＲ総武線「幕張本郷」駅　徒歩8分					

物件番号：　　Ｃ－11　　物件名：プロシード南行徳

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		287,300,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		365,000,000	直接還元価格（円）		365,000,000
DCF価格（円）		365,000,000	貸借対照表計上額（円）		281,274,960
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目12番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	531.82㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建
	建蔽率	60％		延床面積	911.24㎡
	容積率	200％		建築時期	1990年2月6日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（26）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（6）台
			総賃貸可能面積		838.95㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
東京メトロ東西線「南行徳」駅　徒歩10分					

物件番号：　　C－14　　物件名：プロシード船堀

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		226,100,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		262,000,000	直接還元価格（円）		261,000,000
DCF価格（円）		262,000,000	貸借対照表計上額（円）		226,356,503
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	314.04㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60％		延床面積	627.92㎡
	容積率	200％		建築時期	1991年10月11日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（24）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		479.52㎡
特記事項					
1.　本物件は「江戸川春江付近」の土地区画整理事業を施行すべき区域内に所在しています。 2.　本物件の土地は、土壌汚染の可能性のある利用履歴がありますが、本件建物の建築時に、杭工事・地中梁工事のために、敷地のほぼ全体にわたり掘削工事が行われており、土壌汚染の可能性は低いと判断されています。					
備考					
都営地下鉄新宿線「船堀」駅　徒歩7分					

物件番号：　　C－15　　物件名：プロシード竹ノ塚

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		169,400,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		277,000,000	直接還元価格（円）		277,000,000
DCF価格（円）		277,000,000	貸借対照表計上額（円）		161,406,575
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都足立区入谷二丁目16番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	920.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第一種住居地域 ②第一種中高層住居専用地域		構造	鉄骨造 陸屋根3階建
	建蔽率	70％		延床面積	929.34㎡
	容積率	258％　①300％　②200％		建築時期	1994年3月10日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		15（15）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		860.55㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域及び第一種中高層住居専用地域に属するため本来60％ですが、準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70％となっています。 2.　容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は300％、第一種中高層住居専用地域の部分は200％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。					
備考					
日暮里・舎人ライナー「舎人」駅　徒歩10分					

物件番号：　Ｃ－16　物件名：プロシードせんげん台２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		86,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2005年12月1日
鑑定評価額（円）		123,000,000	直接還元価格（円）		122,000,000
DCF価格（円）		124,000,000	貸借対照表計上額（円）		84,075,290
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	490.69㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄骨造 陸屋根3階建
	建蔽率	60％		延床面積	716.02㎡
	容積率	150％		建築時期	1991年4月3日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		12（12）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（3）台
			総賃貸可能面積		695.81㎡
特記事項					
1.　容積率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来200％ですが、「千間台西五丁目地区計画」により150％に制限されています。					
備考					
東武伊勢崎線「せんげん台」駅　徒歩17分					

物件番号：　Ｃ－17　物件名：プロシード松濤

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		937,400,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年5月2日
鑑定評価額（円）		1,190,000,000	直接還元価格（円）		1,200,000,000
DCF価格（円）		1,190,000,000	貸借対照表計上額（円）		866,110,035
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	236.62㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	70％		延床面積	978.24㎡
	容積率	400％		建築時期	2005年11月18日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		38（40）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（6）台
			総賃貸可能面積		890.22㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第二種住居地域に属するため本来60％ですが、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70％となっています。					
備考					
京王井の頭線「神泉」駅　徒歩8分					

物件番号：　　C－18　　物件名：プロシード参宮橋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		497,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年5月2日
鑑定評価額（円）		567,000,000	直接還元価格（円）		572,000,000
DCF価格（円）		565,000,000	貸借対照表計上額（円）		477,006,654
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	221.93㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	70％		延床面積	605.19㎡
	容積率	300％		建築時期	2005年7月22日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		25（26）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		527.88㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第二種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
小田急小田原線「参宮橋」駅　徒歩5分					

物件番号：　　C－19　　物件名：プロシード浦安

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		431,400,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年5月2日
鑑定評価額（円）		477,000,000	直接還元価格（円）		476,000,000
DCF価格（円）		478,000,000	貸借対照表計上額（円）		434,187,389
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,067.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住宅専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,957.08㎡
	容積率	200％		建築時期	1992年6月4日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		20（21）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		8（8）台
			総賃貸可能面積		1,786.58㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
東京メトロ東西線「浦安」駅　バス利用7分					

物件番号：　Ｃ－24　物件名：プロシード都立大学２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		772,200,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		900,000,000	直接還元価格（円）		915,000,000
DCF価格（円）		893,000,000	貸借対照表計上額（円）		713,174,171
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区平町一丁目2番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	420.14㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第二種住居地域 ②第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	62.24%　①60%　②50%		延床面積	1,002.09㎡
	容積率	222.45%　①300%　②100%		建築時期	2006年9月7日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（36）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		831.74㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第二種住居地域の部分は60%、第一種低層住居専用地域の部分は50%となっており、防火地域における耐火建築物による緩和のうえ、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、本物件の土地のうち第二種住居地域の部分は300%、第一種低層住居専用地域の部分は100%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。 3. 本物件は、「環七沿道地区計画」区域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに区長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。					
備考					
東急東横線「都立大学」駅　徒歩5分					

物件番号：　Ｃ－25　物件名：プロシード本所吾妻橋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		339,800,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		530,000,000	直接還元価格（円）		533,000,000
DCF価格（円）		528,000,000	貸借対照表計上額（円）		283,902,287
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	200.49㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	70%		延床面積	662.27㎡
	容積率	300%		建築時期	2006年7月7日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		19（19）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		570.53㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来60%ですが、防火地域内における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。					
備考					
都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅　徒歩3分、東武伊勢崎線「とうきょうスカイツリー」駅　徒歩6分					

物件番号：　Ｃ－26　物件名：プロシード目黒青葉台

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		466,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		511,000,000	直接還元価格（円）		513,000,000
DCF価格（円）		511,000,000	貸借対照表計上額（円）		441,856,109
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	159.17㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①商業地域 ②第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
	建蔽率	74.09%　①80%　②60%		延床面積	533.76㎡
	容積率	294.84%　①600%　②300%		建築時期	2003年3月27日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（24）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		485.15㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち商業地域の部分は80%、第一種住居地域の部分は60%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。 2. 容積率について、本物件の土地のうち商業地域の部分は600%、第一種住居地域の部分は300%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 3. 本物件の土地は、埋蔵文化財包蔵地に該当するため、新たに土木・建築工事等を行う場合には、当該行為に着手する60日前までに、教育委員会への届出が必要となります。その結果、試掘が必要となる場合（調査期間及び調査費用が生じます。）や事業変更等の指示を受ける場合があります。					
備考					
京王井の頭線「神泉」駅　徒歩8分、東急田園都市線「池尻大橋」駅　徒歩10分					

物件番号：　Ｃ－27　物件名：プロシード杉並宮前

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		454,900,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		514,000,000	直接還元価格（円）		520,000,000
DCF価格（円）		512,000,000	貸借対照表計上額（円）		411,184,696
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区宮前一丁目15番12号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	362.26㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70%		延床面積	762.11㎡
	容積率	200%		建築時期	2004年1月26日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		680.50㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来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。 2. 本物件の土地は、公有地の拡大の推進に関する法律の適用を受けるため、土地を有償で譲渡しようとするとき、土地所有者は譲渡しようとする日の3週間前までに、杉並区長への届出が必要となります。					
備考					
京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅　徒歩10分					

物件番号：　　Ｃ－28　　物件名：プロシード両国

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		443,900,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		642,000,000	直接還元価格（円）		652,000,000
DCF価格（円）		637,000,000	貸借対照表計上額（円）		409,001,473
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都墨田区緑一丁目20番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	255.90㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	100％		延床面積	870.55㎡
	容積率	400％		建築時期	2003年3月15日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		27（27）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
			総賃貸可能面積		702.54㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
都営地下鉄大江戸線「両国」駅　徒歩3分、ＪＲ総武線「両国」駅　徒歩7分					

物件番号：　　Ｃ－29　　物件名：プロシード三田

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,537,200,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		1,630,000,000	直接還元価格（円）		1,660,000,000
DCF価格（円）		1,620,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,393,058,935
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目30番9号			
土地	所有形態	所有権（共有）	建物	所有形態	区分所有権
	地積	410.34㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①商業地域 ②近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％（①、②共通）		延床面積	1,699.48㎡
	容積率	387.55％　①500％　②400％		建築時期	2006年2月6日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		72（72）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,500.57㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が商業地域及び近隣商業地域に属するため本来80％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の土地のうち商業地域の部分は500％、近隣商業地域の部分は400％となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 3.　地積は、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。					
備考					
都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅　徒歩5分、ＪＲ山手線「田町」駅　徒歩6分					

物件番号：　Ｃ－31　物件名：プロシード亀戸

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		339,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		362,000,000	直接還元価格（円）		362,000,000
DCF価格（円）		362,000,000	貸借対照表計上額（円）		352,778,738
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸九丁目5番13号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	384.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70％		延床面積	907.02㎡
	容積率	300％		建築時期	1994年3月23日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		23（23）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		853.98㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来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。 2. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。					
備考					
ＪＲ総武線「亀戸」駅　徒歩16分、都営地下鉄新宿線「東大島」駅　徒歩15分					

物件番号：　Ｃ－32　物件名：プロシード高田馬場

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		223,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		288,000,000	直接還元価格（円）		279,000,000
DCF価格（円）		288,000,000	貸借対照表計上額（円）		239,076,904
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	202.37㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60％		延床面積	331.68㎡
	容積率	160％		建築時期	1991年10月24日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		17（17）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		278.36㎡
特記事項					
1. 容積率について、本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来300％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は160％となっています。 2. 本物件の敷地の北東側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。 3. 南東角の境界標が不明です。					
備考					
西武新宿線「下落合」駅　徒歩2分					

物件番号：　　C－33　　物件名：プロシード新高円寺

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		742,100,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		912,000,000	直接還元価格（円）		929,000,000
DCF価格（円）		908,000,000	貸借対照表計上額（円）		742,271,044
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	639.58㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60％		延床面積	1,166.74㎡
	容積率	200％		建築時期	1990年8月31日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		57（57）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,040.24㎡
特記事項					
1.　本物件内私設電柱を介してケーブルテレビ線が本件敷地上空を通過し、本件建物への引込み線と北西側隣接地を通過する線とに分岐しています。また、直接私設電柱より北西側敷地にケーブルテレビ線が延びていますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。					
備考					
東京メトロ丸ノ内線「新高円寺」駅　徒歩10分					

物件番号：　Ｃ－36　物件名：プロシード大井町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		944,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		962,000,000	直接還元価格（円）		969,000,000
DCF価格（円）		958,000,000	貸借対照表計上額（円）		941,792,865
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都品川区東大井五丁目8番9号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	485.66㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,430.25㎡
	容積率	323.40％		建築時期	1992年4月13日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		59（59）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		961.88㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2. 容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来500％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は323.40％となっています。 3. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。					
備考					
ＪＲ京浜東北線・東急大井町線「大井町」駅　徒歩3分					

物件番号：　Ｃ－37　物件名：プロシード十条

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		533,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年11月22日
鑑定評価額（円）		568,000,000	直接還元価格（円）		570,000,000
DCF価格（円）		567,000,000	貸借対照表計上額（円）		529,920,681
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都北区上十条四丁目9番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	366.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,410.71㎡
	容積率	400％		建築時期	1989年6月15日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（30）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,206.90㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。 3. 本物件は、「北区環状七号線沿道地区計画」区域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに北区長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。					
備考					
ＪＲ埼京線「十条」駅　徒歩10分					

物件番号：　C－41　物件名：プロシード西新井
（A）アルティア棟（B）オザリア棟（C）集会所棟（D）保育所棟

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		5,172,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		6,890,000,000	有期還元価格（円）（注）		7,220,000,000
DCF価格（円）		6,750,000,000	貸借対照表計上額（円）		2,492,193,622
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号			
土地	所有形態	定期借地権（期間50年）	建物	所有形態	所有権
	地積	9,900.04㎡		用途	(A)共同住宅・事務所・店舗 (B)共同住宅 (C)集会所 (D)保育所
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)14階建・(B)10階建、 鉄骨造陸屋根 (C)2階建・(D)2階建
	建蔽率	80％		延床面積	(A)　18,209.50㎡ (B)　2,708.13㎡ (C)　485.24㎡ (D)　606.11㎡ 合計　22,008.98㎡
	容積率	300％		建築時期	2007年7月20日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		289（294）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		135（146）台
借地権設定者		（土地） 独立行政法人都市再生機構	総賃貸可能面積		20,137.85㎡

特記事項

1. 本物件は一団地認定を受けています。
2. 本物件の土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「土地所有者」といいます。）が所有しています。本物件の建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約書（その後の修正及び変更を含み、以下「定期借地契約」といいます。）に基づく、定期借地権（以下「本定期借地権」といいます。）です。本定期借地権については、当該地上に登記済みの建物を所有することにより、第三者対抗要件を具備しています。なお、本定期借地権について借地権設定登記は具備していません。定期借地契約の主な内容は、以下のとおりです。

(1)借地期間：　2004年11月30日から2054年11月30日までの50年間。
定期借地契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。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：　賃貸住宅経営の用に供する建物の所有。

(3)支払賃料：　月額金6,611,000円（2026年度）
支払賃料は土地の公租公課の増減に応じて毎年改訂されます。また、固定資産税の基準年度毎には、支払賃料から公租公課相当額を減じた額に消費者物価指数の変動率を乗じた額で支払賃料の変更がなされます。

(4)保証金：　金447,084,000円
保証金は固定資産税の基準年度毎に消費者物価指数の変動に従って改訂され、増額された場合には追加差入れすることとなります。一方、減額された場合には返還されることになります。

(5)土地の全部又は一部を転貸する場合、本定期借地権又は借地上の建物等を譲渡する場合等については、土地所有者の書面による承諾が必要とされています。

(6)定期借地契約締結後30年を経過した日から借地期間満了日の1年前までの間に、借地人は本物件の土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。

3. 本物件の土地は、旧日清紡績株式会社（現日清紡ホールディングス株式会社）東京工場跡地であり、土地所有者が取得する（2003年3月）際に、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」等に基づく浄化対策が施されています。また、本物件の建設にあたっては、同条例に基づく土壌汚染調査を実施したうえで、汚染土壌の除去、搬出が行われ、2007年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都へ提出されています。

備考

東武伊勢崎線「西新井」駅　徒歩3分

（注）本物件は定期借地権付建物であるため、「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」による収益価格を記載しています。

物件番号：　　Ｃ－42　　物件名：プロシード調布

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		460,500,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		651,000,000	直接還元価格（円）		654,000,000
DCF価格（円）		650,000,000	貸借対照表計上額（円）		413,885,711
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都調布市布田一丁目28番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	164.01㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	895.46㎡
	容積率	500％		建築時期	2007年2月17日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		26（26）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		764.48㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
京王線「調布」駅　徒歩3分					

物件番号：　　Ｃ－43　　物件名：プロシードＴＸ六町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		156,800,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		196,000,000	直接還元価格（円）		197,000,000
DCF価格（円）		196,000,000	貸借対照表計上額（円）		170,208,269
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都足立区東保木間一丁目16番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	330.46㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	70％		延床面積	564.17㎡
	容積率	200％		建築時期	1991年6月21日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		20（20）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		518.31㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来60％ですが、準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70％となっています。					
備考					
つくばエクスプレス「六町」駅　徒歩11分					

物件番号：　　C－44　　物件名：プロシード中河原（A）一番館（B）二番館

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,141,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		1,460,000,000	直接還元価格（円）		1,470,000,000
DCF価格（円）		1,460,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,173,533,259
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都府中市分梅町五丁目10番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	3,346.69㎡		用途	(A)共同住宅・店舗 (B)共同住宅
	用途地域	①第二種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)5階建 (B)3階建
	建蔽率	(A)65.21%　①60%②40% (B)30.03%		延床面積	(A) 1,930.18㎡ (B) 1,350.36㎡
	容積率	(A)177.98%　①200%②80% (B)60.15%		建築時期	1989年4月1日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		52（53）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		32（35）台
			総賃貸可能面積		3,061.94㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は40%、第二種中高層住居専用地域の部分は60%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。なお、（A）一番館については角地による緩和のうえ、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、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は80%、第二種中高層住居専用地域の部分は200%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。 3. 本物件には、建築時には確認申請の必要がなかった自走式駐車場が設置されています。					
備考					
京王線「中河原」駅　徒歩8分					

物件番号：　　C－46　　物件名：プロシード千歳烏山

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		289,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		348,000,000	直接還元価格（円）		351,000,000
DCF価格（円）		346,000,000	貸借対照表計上額（円）		319,067,291
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	314.41㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第一種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	58.29%　①60%②50%		延床面積	489.96㎡
	容積率	192.04%　①200%②100%		建築時期	1988年12月8日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		27（28）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		449.96㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は60%、第一種低層住居専用地域の部分は50%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。 2. 容積率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%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。 3. 本物件は「世田谷北部」の土地区画整理事業を施行すべき区域内にあります。					
備考					
京王線「千歳烏山」駅　徒歩7分					

物件番号：　　C－47　　物件名：プロシード三鷹

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		477,200,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		594,000,000	直接還元価格（円）		574,000,000
DCF価格（円）		589,000,000	貸借対照表計上額（円）		509,244,946
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	495.88㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60％		延床面積	949.44㎡
	容積率	200％		建築時期	1988年12月16日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		47（47）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		739.48㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ中央線「三鷹」駅　徒歩4分					

物件番号：　　C－48　　物件名：プロシード柏エスト

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		732,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		799,000,000	直接還元価格（円）		811,000,000
DCF価格（円）		786,000,000	貸借対照表計上額（円）		642,769,229
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏三丁目8番19号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	452.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	80％		延床面積	1,491.01㎡
	容積率	300％		建築時期	2007年2月13日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		42（44）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
			総賃貸可能面積		1,279.93㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅　徒歩7分					

物件番号：　　C－49　　物件名：プロシード柏ノール

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		689,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		682,000,000	直接還元価格（円）		692,000,000
DCF価格（円）		671,000,000	貸借対照表計上額（円）		591,399,622
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏五丁目8番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	495.23㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	80％		延床面積	1,676.31㎡
	容積率	300％		建築時期	2007年2月13日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		47（47）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,391.55㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅　徒歩12分					

物件番号：　　C－50　　物件名：プロシード行徳駅前

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		331,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		394,000,000	直接還元価格（円）		393,000,000
DCF価格（円）		394,000,000	貸借対照表計上額（円）		280,943,278
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	174.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	100％		延床面積	742.50㎡
	容積率	400％		建築時期	2007年9月4日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（24）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（3）台
			総賃貸可能面積		659.68㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来500％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、さらに特定道路による緩和により、適用容積率は400％となっています。					
備考					
東京メトロ東西線「行徳」駅　徒歩2分					

物件番号：　　C－51　　物件名：プロシード船橋本町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		531,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		624,000,000	直接還元価格（円）		627,000,000
DCF価格（円）		623,000,000	貸借対照表計上額（円）		468,651,775
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県船橋市本町六丁目19番18号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	389.74㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	80%		延床面積	1,217.18㎡
	容積率	272.4%		建築時期	2006年7月19日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		39（40）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		996.44㎡
特記事項					
1.　容積率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来300%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は272.4%となっています。 2.　本物件の土地の一部には、以下(1)～(4)を目的として、東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。 （1）送電線路の架設、及びその保守のための土地立入 （2）送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 （3）爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 （4）送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止					
備考					
ＪＲ総武線「船橋」駅　徒歩7分					

物件番号：　　C－53　　物件名：プロシード弘明寺

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		552,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		585,000,000	直接還元価格（円）		584,000,000
DCF価格（円）		586,000,000	貸借対照表計上額（円）		545,573,952
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	801.63㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	80%		延床面積	1,505.86㎡
	容積率	200%		建築時期	1988年5月12日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		75（77）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,246.48㎡
特記事項					
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60%ですが、角地による緩和及び準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80%となっています。					
備考					
横浜市営地下鉄「弘明寺」駅　徒歩9分、京浜急行「弘明寺」駅　徒歩10分					

物件番号：　　C－54　　物件名：プロシード鶴ヶ峰

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		356,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		400,000,000	直接還元価格（円）		400,000,000
DCF価格（円）		400,000,000	貸借対照表計上額（円）		347,126,309
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	768.10㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建
	建蔽率	60％		延床面積	941.76㎡
	容積率	200％		建築時期	1991年3月12日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		50（50）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		4（4）台
			総賃貸可能面積		855.00㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
相鉄本線「鶴ヶ峰」駅　徒歩5分					

物件番号：　　C－55　　物件名：プロシード相模大塚

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		234,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		226,000,000	直接還元価格（円）		226,000,000
DCF価格（円）		226,000,000	貸借対照表計上額（円）		217,020,690
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	地積	664.00㎡		用途	居宅・車庫・管理室・ 駐輪場
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60％		延床面積	820.12㎡
	容積率	160％		建築時期	1991年4月5日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（7）台
			総賃貸可能面積		741.24㎡
特記事項					
1.　容積率について、本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来200％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は160％となっています。 2.　本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分のすべてを所有しており、他に区分所有者は存在していません。 3.　本物件の延床面積は、信託受託者が建物の区分所有権のすべてを保有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。					
備考					
相鉄本線「相模大塚」駅　徒歩3分					

物件番号：　　C－58　　物件名：プロシード篠崎タワー

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,564,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		2,380,000,000	直接還元価格（円）		2,440,000,000
DCF価格（円）		2,360,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,119,179,117
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号			
土地	所有形態	定期借地権及び転定期借地権（期間70年）	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）
	地積	3,688.67㎡		用途	共同住宅・駐車場・駐輪場
	用途地域	近隣商業地域		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
	建蔽率	100％		延床面積	5,405.88㎡
	容積率	400％		建築時期	2008年3月17日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		88（88）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		29（30）台
借地権設定者		江戸川区	総賃貸可能面積		5,117.49㎡

特記事項

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（以下「信託受託者」といいます。）は、（ⅰ）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に設定された転借権の準共有持分400,000分の150,172を、（ⅱ）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転借権の準共有持分400,000分の150,172を、（ⅲ）江戸川区が所有者の土地の賃借権の準共有持分400,000分の150,172を、それぞれ保有しています。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及び江戸川区となっています。信託受託者が本物件として保有している専有部分は、これら16の専有部分のうちの以下の4つです。
   (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 62.47㎡、地下2階部分 246.64㎡）：
   信託受託者は、当該専有部分の共有持分4分の3を保有しています。
   (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 22.91㎡）：
   信託受託者は、当該専有部分の全部を保有しています。
   (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335.86㎡、18階につき338.60㎡）：
   信託受託者は、当該専有部分の全部を保有しています。
   (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 110.50㎡）：
   信託受託者は、当該専有部分の全部を保有しています。
   なお、土地の地積は、敷地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。本物件の範囲並びに転定期借地権及び定期借地権につき、欄外権利関係イメージ図もあわせてご参照ください。
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、信託受託者及びスターツ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：　2006年4月1日から2076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1,414,033円（2024年4月1日改定）
   賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009年4月1日とし、以降3年毎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16,968,396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を除きます。）、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、スターツ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、スターツ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「スターツ借地契約」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「スターツ転定期借地権」といいます。）です。スターツ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。スターツ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：　2006年4月1日から2076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484,526円（2024年4月1日改定）
賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009年4月1日とし、以降3年毎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58,143,120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、篠崎駅西口公益複合施設株式会社又はその事業承継人へ転貸するときを除きます。）、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株式会社が所有し、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、信託受託者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（以下「篠崎ツインプレイス（20番街区）」といいます。）の準共有持分についても信託受託者が保有しており、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、信託受託者が本物件として保有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150,172であり、篠崎ツインプレイス（20番街区）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：　2006年4月1日から2076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1,784,792円（このうち、本物件の土地の準共有持分に対応する賃料は、月額955,938円）
賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009年4月1日とし、以降3年毎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。）。

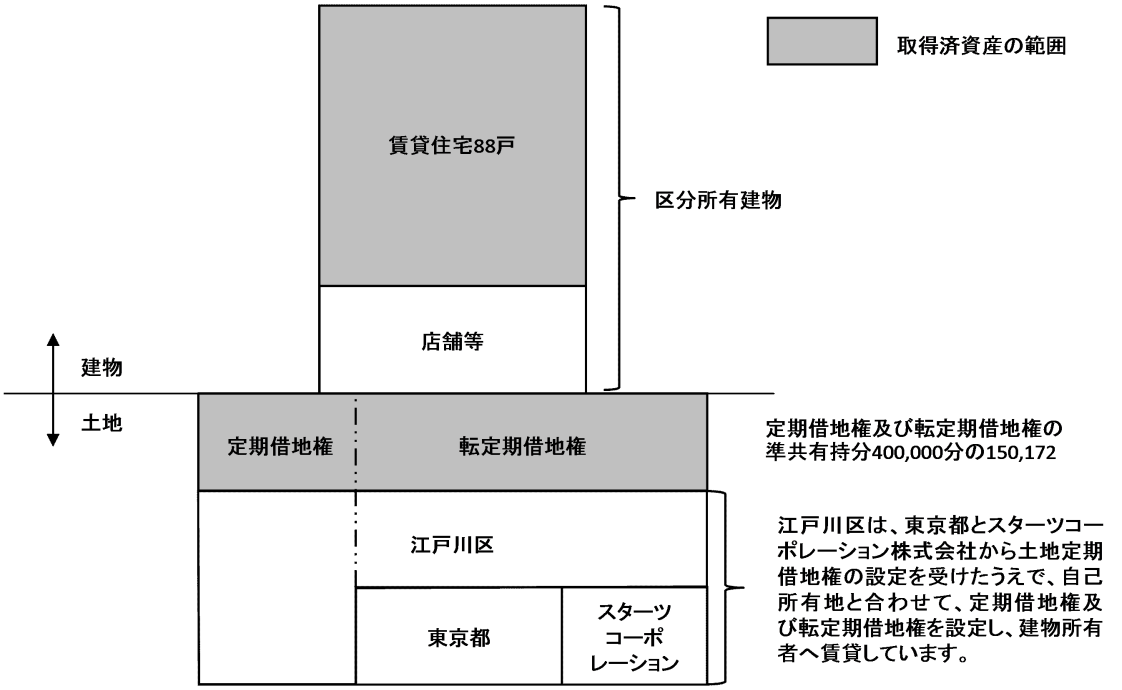
(4)　保証金：　残存金額は、金220,799,250円（このうち、本物件の土地の準共有持分に対応する保証金は、118,260,450円）。

(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信託受託者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. 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1,875m（現地表面の下約3.50m） (5) 地代：無償 6. 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%ですが、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。
備考
都営地下鉄新宿線「篠崎」駅　徒歩1分

〈権利関係イメージ図〉



物件番号：　C－59　物件名：プロシード東武練馬

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		422,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		606,000,000	直接還元価格（円）		611,000,000
DCF価格（円）		604,000,000	貸借対照表計上額（円）		385,367,605
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区徳丸一丁目3番11号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	417.69㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	80％		延床面積	878.58㎡
	容積率	200％		建築時期	2007年8月31日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		33（35）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		779.84㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来60％ですが、角地による緩和及び準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80％となっています。 2. 本物件の土地は、ガソリンスタンド跡地であり、建物建築時の所有者であったニチモ株式会社が、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、汚染土壌の汚染拡散防止措置を施し、2007年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」を板橋区に提出しています。					
備考					
東武東上線「東武練馬」駅　徒歩8分					

物件番号：　C－60　物件名：プロシード雪谷

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		323,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		429,000,000	直接還元価格（円）		433,000,000
DCF価格（円）		427,000,000	貸借対照表計上額（円）		340,339,141
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区南雪谷一丁目15番20号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	459.61㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建
	建蔽率	70％		延床面積	769.18㎡
	容積率	169.92％		建築時期	1991年10月7日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		34（35）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		600.62㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来60％ですが、準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70％となっています。 2. 容積率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来200％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は169.92％となっています。 3. 南西側擁壁が敷地内に越境していますが、隣接所有者との間で土地無償使用承諾書を締結しています。また、北東側擁壁(所有者不詳)は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。					
備考					
東急池上線「雪が谷大塚」駅　徒歩6分					

物件番号：　　Ｃ－61　　物件名：プロシード市川南

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		687,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		1,060,000,000	直接還元価格（円）		1,070,000,000
DCF価格（円）		1,060,000,000	貸借対照表計上額（円）		673,370,011
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市市川南一丁目9番27号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	857.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①商業地域 ②第一種住居地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	71.45%　①90%　②60%		延床面積	1,954.10㎡
	容積率	276.37%　①400%　②200%		建築時期	1997年2月10日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		66（66）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		15（17）台
			総賃貸可能面積		1,635.59㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域の部分は本来80%ですが、準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90%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。 2.　容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200%、商業地域の部分は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。					
備考					
ＪＲ総武線「市川」駅　徒歩2分					

物件番号：　　Ｃ－62　　物件名：プロシード市川妙典

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		498,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		680,000,000	直接還元価格（円）		682,000,000
DCF価格（円）		679,000,000	貸借対照表計上額（円）		498,166,441
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市塩焼二丁目14番15号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	492.35㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	70%		延床面積	991.42㎡
	容積率	200%		建築時期	2003年3月15日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		44（45）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		945.00㎡
特記事項					
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。					
備考					
東京メトロ東西線「妙典」駅　徒歩10分					

物件番号：　　C－63　　物件名：プロシード藤沢鵠沼

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		729,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		942,000,000	直接還元価格（円）		938,000,000
DCF価格（円）		943,000,000	貸借対照表計上額（円）		724,764,385
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県藤沢市鵠沼石上二丁目6番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	550.39㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付8階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,519.86㎡
	容積率	400％		建築時期	2001年3月30日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		23（25）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		18（20）台
			総賃貸可能面積		2,005.76㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和及び準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。					
備考					
ＪＲ東海道本線・小田急江ノ島線「藤沢」駅　徒歩8分					

物件番号：　　C－64　　物件名：プロシード日本橋堀留町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,485,800,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		2,030,000,000	直接還元価格（円）		2,040,000,000
DCF価格（円）		2,030,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,470,849,956
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋堀留町二丁目4番8号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	区分所有権
	地積	307.91㎡		用途	共同住宅・事務所・車庫
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,236.88㎡
	容積率	643.2％		建築時期	2006年4月7日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（37）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		1,904.45㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来700％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、さらに特定道路による緩和により643.2％となっています。 3.　本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分のすべてを所有しており、他に区分所有者は存在していません。 4.　本物件の延床面積は、信託受託者が建物の区分所有権のすべてを保有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。					
備考					
東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅　徒歩2分					

物件番号：　　Ｃ－65　　物件名：プロシードＴＸ流山セントラルパーク

資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		979,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		1,160,000,000	直接還元価格（円）		1,160,000,000
DCF価格（円）		1,160,000,000	貸借対照表計上額（円）		718,676,779
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県流山市前平井177番地1　運B139街区3-2、9-3			
土地	所有形態	転定期借地権（52年）	建物	所有形態	区分所有権
	地積	1,825.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	建蔽率	90%		延床面積	3,107.84㎡
	容積率	300%		建築時期	2014年4月11日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		72（73）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
借地権設定者		流山市	総賃貸可能面積		2,976.85㎡

特記事項

1. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地の所有者は流山市であり、本投資法人を受益者とする信託の受託者であるスターツ信託株式会社（以下「信託受託者」といいます。）は、本物件の土地の上に学校法人暁星国際学園（以下「暁星国際学園」といいます。）を借地人とする定期借地権を基礎として設定された転定期借地権の準共有持分100,000,000分の73,964,088を保有しています。本物件の建物は、区分所有者を暁星国際学園及び信託受託者とする2つの専有部分からなっており、信託受託者は、このうち、家屋番号177番1の2の専有部分（種類：共同住宅・店舗）を保有しています。また、暁星国際学園の保有する専有部分の建物の種類は幼稚園となっています。
   なお、土地の地積は、敷地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。
2. 本物件の建物にかかる敷地利用権は、流山市（以下本項において「土地所有者」といいます。）を土地所有者兼賃貸人、暁星国際学園（以下本項において定期借地権者たる暁星国際学園を「借地人」といいます。）を借地人とする定期借地権設定契約公正証書（以下「定期借地契約」といいます。）及び暁星国際学園を転貸人、信託受託者（以下本項において「転借地人」といいます。）を転借地人とする定期借地権転貸借契約書（以下「転定期借地契約」といいます。）に基づく転定期借地権（以下「転定期借地権」といいます。）です。かかる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。なお上記1.に記載のとおり、本投資法人が保有する転定期借地権の準共有持分は100,000,000分の73,964,088であり、暁星国際学園が保有する転定期借地権の準共有持分は100,000,000分の26,035,912です。定期借地契約及び転定期借地契約の主な内容は、それぞれ以下のとおりです。
   定期借地契約の主な内容
   (1)借地期間：　2014年3月1日から2066年3月31日まで
   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その他の工作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：　年間8,033,504円
   賃料の改定について、土地所有者が別途定める「地代の改定方法について」に従う旨の規定がありますが、本書の日付現在、土地所有者は、かかる「地代の改定について」を定めていません。
   (4)保証金：　敷金又は保証金等はありません。
   (5)土地所有者の事前の書面による承諾なく、定期借地契約に基づく転定期借地権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできないとされています。
   (6)土地所有者は、本物件の土地を土地所有者、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき定期借地契約を解除することができ、借地人は、これにより損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、土地所有者に対してその補償を請求することができるとされています。
   転定期借地契約の主な内容
   (1)借地期間：　2014年4月26日から2066年3月31日まで
   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、転借地人は、期間満了時には土地を原状に復し借地人に返還する義務を負い、借地人に対する建物その他の工作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：　年間8,033,504円(このうち、本投資法人が保有する準共有持分に対応する賃料は、年間5,941,908円)
   賃料の改定について、土地所有者が別途定める「地代の改定方法について」に従う旨の規定がありますが、本書の日付現在、別途の定めは存在しません。
   (4)保証金：　敷金又は保証金等はありません。
   (5)土地所有者及び借地人の事前の書面による承諾なく、転定期借地契約に基づく転定期借地権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできないとされています。

(6)借地人は、本物件の土地を土地所有者、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき転定期借地契約を解除することができ、転借地人は、これにより損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、借地人に対してその補償を請求することができるとされています。

3. 上記2. に記載の定期借地契約及び転定期借地契約に加え、本物件の建物を含む一棟の建物及びこれに隣接する小学校の建設・整備・所有等の事業の役割分担及び各事業に関する基本的事項について、流山市、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2013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（以下「事業契約」といいます。）が締結されています。事業契約の主な内容は以下のとおりです。

事業契約の主な内容

(1)事業の役割分担： 暁星国際学園は幼稚園及び小学校を整備・所有するものとし、スターツコーポレーション株式会社は店舗併用賃貸住宅を整備・所有するものとされています。事業契約書上の店舗併用賃貸住宅が、本物件に該当します。なお、本書の日付現在、暁星国際学園は幼稚園及び小学校を所有・運営しています。

(2)店舗併用賃貸住宅のテナントへの賃貸： 店舗併用賃貸住宅をテナントに賃貸する場合は、テナントとの契約を定期建物賃貸借契約にする等の一定の条件を満たす必要があります。

(3)流山市は、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事業契約上の義務についての債務不履行が生じた等の場合には、事業契約及び定期借地契約を解除することができるものとされています。

(4)流山市は、事業契約の対象となる土地を流山市、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法第238条の5第4項の規定に基づき事業契約を解除することができ、この場合において暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、流山市に対してその補償を請求することができるとされています。

4. 本物件の土地は「流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地区画整理事業」の対象地となっており、仮換地の指定がされています。

5. 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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。

備考
つくばエクスプレス「流山セントラルパーク」駅　徒歩1分

物件番号：　C－66　物件名：プロシード行徳２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		830,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		1,020,000,000	直接還元価格（円）		1,020,000,000
DCF価格（円）		1,020,000,000	貸借対照表計上額（円）		807,795,961
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目6番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	928.03㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60％		延床面積	1,957.06㎡
	容積率	200％		建築時期	2006年10月7日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		59（59）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		18（20）台
			総賃貸可能面積		1,626.54㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
東京メトロ東西線「行徳」駅　徒歩11分					

物件番号：　Ｃ－67　物件名：プロシード西葛西　（Ａ）一番館（Ｂ）二番館

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		875,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		1,130,000,000	直接還元価格（円）		1,130,000,000
DCF価格（円）		1,130,000,000	貸借対照表計上額（円）		927,510,273
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	(A)東京都江戸川区清新町二丁目7番6号　(B)東京都江戸川区清新町二丁目7番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	2,940.27㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	(A)鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建 (B)鉄骨造陸屋根3階建
	建蔽率	70%		延床面積	3,181.06㎡
	容積率	200%		建築時期	(A)1993年10月17日 (B)1985年7月23日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		61（63）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		37（39）台
			総賃貸可能面積		2,993.52㎡
特記事項					
1．建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
東京メトロ東西線「西葛西」駅　徒歩15分					

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（円）		750,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年5月6日
鑑定評価額（円）		1,090,000,000	直接還元価格（円）		1,100,000,000
DCF価格（円）		1,090,000,000	貸借対照表計上額（円）		790,908,528
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区東葛西七丁目15番7号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	825.87㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根・ステンレス銅板葺13階建
	建蔽率	60%		延床面積	2,474.16㎡
	容積率	300%		建築時期	2003年9月12日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（6）台
			総賃貸可能面積		2,140.59㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
東京メトロ東西線「葛西」駅　徒歩10分					

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	取得価格（円）		2,449,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		2,970,000,000	直接還元価格（円）		2,990,000,000
DCF価格（円）		2,960,000,000	貸借対照表計上額（円）		2,546,384,606
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	424.34㎡		用途	共同住宅・駐車場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	建蔽率	80％		延床面積	2,997.02㎡
	容積率	480％		建築時期	2003年2月25日
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		81（84）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（7）台
			総賃貸可能面積		2,553.89㎡
特記事項					
1.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来800％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は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」の区域にあり、地区整備計画が定められています。					
備考					
ＪＲ総武本線「新日本橋」駅　徒歩2分、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅　徒歩3分					

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	取得価格（円）		2,549,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		2,900,000,000	直接還元価格（円）		2,930,000,000
DCF価格（円）		2,880,000,000	貸借対照表計上額（円）		2,651,936,853
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	323.78㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,920.30㎡
	容積率	800％		建築時期	2003年2月25日
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		64（66）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
			総賃貸可能面積		2,461.88㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
京王電鉄京王新線「初台」駅　徒歩5分、都営地下鉄大江戸線「都庁前」駅　徒歩9分、ＪＲ線・各私鉄「新宿」駅　徒歩11分					

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	取得価格（円）		917,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		1,160,000,000	直接還元価格（円）		1,190,000,000
DCF価格（円）		1,150,000,000	貸借対照表計上額（円）		863,963,373
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区鵜の木二丁目43番7号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	647.93㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,351.50㎡
	容積率	200％		建築時期	2015年9月5日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		26（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		4（4）台
			総賃貸可能面積		1,260.58㎡
特記事項					
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。					
備考					
東急電鉄東急多摩川線「鵜の木」駅　徒歩6分					

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	取得価格（円）		1,080,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		1,320,000,000	直接還元価格（円）		1,320,000,000
DCF価格（円）		1,320,000,000	貸借対照表計上額（円）		981,653,769
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目3番20号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,488.60㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	60％		延床面積	2,941.35㎡
	容積率	200％		建築時期	2014年5月15日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		35（36）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		16（18）台
			総賃貸可能面積		2,832.74㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
東京メトロ東西線「南行徳」駅　徒歩17分					

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	取得価格（円）		1,830,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		2,300,000,000	直接還元価格（円）		2,290,000,000
DCF価格（円）		2,300,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,837,485,452
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県成田市公津の杜四丁目12番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	4,830.91㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺8階建
	建蔽率	70％		延床面積	7,485.40㎡
	容積率	200％		建築時期	1997年3月10日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		108（112）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		103（109）台
			総賃貸可能面積		6,873.33㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
京成本線「公津の杜」駅　徒歩3分					

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	取得価格（円）		971,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		1,190,000,000	直接還元価格（円）		1,180,000,000
DCF価格（円）		1,200,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,000,810,921
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県成田市公津の杜四丁目1番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	2,617.82㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 ルーフィング葺8階建
	建蔽率	70％		延床面積	4,299.01㎡
	容積率	200％		建築時期	1998年1月9日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		70（71）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		80（87）台
			総賃貸可能面積		3,716.05㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来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。					
備考					
京成本線「公津の杜」駅　徒歩4分					

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	取得価格（円）		4,330,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		4,940,000,000	直接還元価格（円）		5,020,000,000
DCF価格（円）		4,910,000,000	貸借対照表計上額（円）		4,280,552,800
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,063.66㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付11階建
	建蔽率	100％		延床面積	6,256.98㎡
	容積率	600％		建築時期	2007年4月19日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		221（226）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		60（68）台
			総賃貸可能面積		5,457.56㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
ＪＲ東海道新幹線・横浜線・横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅　徒歩4分					

物件番号：　　C－76　　物件名：ライフサポートレジデンス船堀駅前

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		380,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2017年3月31日
鑑定評価額（円）		447,000,000	直接還元価格（円）		454,000,000
DCF価格（円）		444,000,000	貸借対照表計上額（円）		228,759,376
投資エリア		首都圏主要都市	用途		高齢者向け施設
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀四丁目8番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	661.15㎡		用途	共同住宅・老人福祉施設
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60％		延床面積	1,399.89㎡
	容積率	300％		建築時期	2013年1月14日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		2（2）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,408.71㎡
特記事項					
1.　本物件のサービス付き高齢者向け住宅については、東京都サービス付き高齢者向け住宅整備事業補助金交付に係る江戸川区の基準として、3年以上引き続き江戸川区内に住所を有する60歳以上の区民または3親等内の親族が現に3年以上継続して区内に住所を有する60歳以上の者、その他区内に住所を有する者で区長が認めた者を入居させるものとすることとなっています。 2.　本物件は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括転貸しているため、総賃貸可能戸数を2戸と記載しています。					
備考					
都営新宿線「船堀」駅　徒歩4分 （オペレーターとの契約概要） 契約形態：土地建物賃貸借契約 契約期間：2013年2月1日から2043年1月31日まで 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、3年毎に協議のうえ改定を行うことができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人・賃借人いずれか一方により、文書による継続しない旨の意思表示がない限り、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。 中途解約：貸借人は契約期間内に契約を解約するときは、6ヶ月以前の予告を以って賃貸人に通知し解約できます。但し、賃借人は6ヶ月間の予告期間内であっても、賃貸人と新賃借人との間に本物件の賃貸借契約が成立したときは、新賃借人への本物件の引渡し日を以って解約できます。					

物件番号：　　Ｃ－78　　物件名：プロシードＫ２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,170,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2017年12月15日
鑑定評価額（円）		1,510,000,000	直接還元価格（円）		1,520,000,000
DCF価格（円）		1,490,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,273,252,539
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏六丁目8番37号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	2,280.03㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	①近隣商業地域 ②第一種住居地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	建蔽率	91.11%　①90%　②70%		延床面積	5,062.63㎡
	容積率	255.55%　①300%　②200%		建築時期	1995年2月10日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		59（60）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		19（20）台
			総賃貸可能面積		4,140.69㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は80%、第一種住居地域の部分は60%ですが、角地による緩和のうえ、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、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は300%、第一種住居地域の部分は200%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。					
備考					
ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅　徒歩10分					

物件番号：　　Ｃ－79　　物件名：プロシードＫ３アネックス

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		283,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2017年12月15日
鑑定評価額（円）		341,000,000	直接還元価格（円）		345,000,000
DCF価格（円）		336,000,000	貸借対照表計上額（円）		297,620,401
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏1023番1			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,854.34㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,656.53㎡
	容積率	100%		建築時期	1997年3月2日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		23（24）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		23（25）台
			総賃貸可能面積		1,590.30㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種低層住居専用地域に属するため本来50%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は60%となっています。					
備考					
ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅　徒歩18分					

物件番号：　　Ｃ－80　　物件名：プロシードＫ５

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		269,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2017年12月15日
鑑定評価額（円）		299,000,000	直接還元価格（円）		302,000,000
DCF価格（円）		296,000,000	貸借対照表計上額（円）		282,074,725
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏六丁目8番38号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	360.86㎡		用途	共同住宅・店舗・物置
	用途地域	①近隣商業地域 ②第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	80.60%　①80%　②60%		延床面積	884.88㎡
	容積率	252.90%　①300%　②200%		建築時期	1998年2月13日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		17（17）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		788.95㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は80%、第一種住居地域の部分は60%ですが、角地による緩和のうえ、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、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は300%、第一種住居地域の部分は200%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。					
備考					
ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅　徒歩10分					

物件番号：　　Ｃ－81　　物件名：プロシード市川妙典Ⅱ

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		800,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2018年5月25日
鑑定評価額（円）		888,000,000	直接還元価格（円）		930,000,000
DCF価格（円）		870,000,000	貸借対照表計上額（円）		827,011,427
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市塩焼二丁目14番20号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	635.21㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	70%		延床面積	1,284.11㎡
	容積率	200%		建築時期	2003年3月15日
信託受託者		三菱ＵＦＪ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		0（58）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（1）台
			総賃貸可能面積		1,218.00㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域のため本来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。					
備考					
東京メトロ東西線「妙典」駅　徒歩10分					

物件番号：　Ｃ－82　物件名：ザ・パークハビオ横浜山手

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		3,047,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2018年5月25日
鑑定評価額（円）		3,220,000,000	直接還元価格（円）		3,310,000,000
DCF価格（円）		3,180,000,000	貸借対照表計上額（円）		3,086,697,173
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区石川町二丁目78番11号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	944.24㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	90％		延床面積	3,606.42㎡
	容積率	300％		建築時期	2015年7月2日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		72（76）戸
PM会社／ML会社		三菱地所ハウスネット株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		19（23）台
			総賃貸可能面積		2,654.69㎡
特記事項					
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％ですが、準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90％となっています。					
備考					
ＪＲ根岸線「石川町」駅　徒歩2分					

物件番号：　Ｃ－83　物件名：プロシード門前仲町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,240,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2020年5月29日
鑑定評価額（円）		1,550,000,000	直接還元価格（円）		1,560,000,000
DCF価格（円）		1,540,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,231,308,645
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区福住一丁目7番8号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	665.38㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,777.37㎡
	容積率	300％		建築時期	2020年1月18日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		45（48）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（3）台
			総賃貸可能面積		1,515.81㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来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。					
備考					
東京メトロ東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅　徒歩7分、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅　徒歩15分					

物件番号：　　Ｃ－84　　物件名：プロシード舞浜

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,029,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2020年5月29日
鑑定評価額（円）		1,430,000,000	直接還元価格（円）		1,440,000,000
DCF価格（円）		1,420,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,015,115,129
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見四丁目14番13号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	922.85㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住宅専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60％		延床面積	2,151.57㎡
	容積率	200％		建築時期	2020年3月10日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		62（66）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		10（10）台
			総賃貸可能面積		1,735.31㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ京葉線「舞浜」駅　徒歩22分、ＪＲ京葉線「舞浜」駅　バス10分（バス停）富士見五丁目　徒歩2分、東京メトロ東西線「浦安」駅　バス15分（バス停）富士見五丁目　徒歩2分					

物件番号：　　Ｃ－85　　物件名：プロシード流山おおたかの森

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,069,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2021年4月27日
鑑定評価額（円）		1,270,000,000	直接還元価格（円）		1,260,000,000
DCF価格（円）		1,270,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,078,955,304
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県流山市おおたかの森北一丁目2番3号			
土地	所有形態	所有権（共有）	建物	所有形態	区分所有権
	地積	4,200.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,641.62㎡
	容積率	400％		建築時期	2020年2月4日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		50（50）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,730.96㎡
特記事項					
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％ですが、防火地域における耐火建築物による緩和及び角地による緩和により、適用建蔽率は100％となっています。 2.　地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、1,616,791分の173,186です。					
備考					
つくばエクスプレス・東武アーバンパークライン「流山おおたかの森」駅　徒歩2分					

物件番号：　Ｃ－86　物件名：プロシード新川

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		500,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2021年7月2日
鑑定評価額（円）		590,000,000	直接還元価格（円）		598,000,000
DCF価格（円）		587,000,000	貸借対照表計上額（円）		525,830,682
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区新川一丁目25番14号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	136.18㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	商業地域		構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	818.50㎡
	容積率	480％		建築時期	2009年8月5日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		18（18）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		579.96㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来500％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は480％となっています。					
備考					
東京メトロ日比谷線・東西線「茅場町」駅　徒歩9分、東京メトロ日比谷線・JR京葉線「八丁堀」駅　徒歩10分					

物件番号：　Ｃ－87　物件名：プロシード錦糸町２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		537,100,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年4月1日
鑑定評価額（円）		556,000,000	直接還元価格（円）		564,000,000
DCF価格（円）		553,000,000	貸借対照表計上額（円）		570,788,523
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都墨田区江東橋五丁目14番11号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	256.26㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70％		延床面積	864.64㎡
	容積率	300％		建築時期	2007年9月10日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		19（19）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（2）台
			総賃貸可能面積		668.54㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来60％ですが、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70％となっています。					
備考					
JR総武本線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅　徒歩7分、東京メトロ半蔵門線・都営新宿線「住吉」駅　徒歩7分					

物件番号：　　C－88　　物件名：プロシード石川台

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		810,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年5月10日
鑑定評価額（円）		950,000,000	直接還元価格（円）		953,000,000
DCF価格（円）		949,000,000	貸借対照表計上額（円）		830,142,790
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区東雪谷二丁目24番7号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	519.50㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付き5階建
	建蔽率	60％		延床面積	1,333.89㎡
	容積率	200％		建築時期	2021年11月24日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（25）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		1,105.45㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
東急池上線「石川台」駅　徒歩1分					

物件番号：　　C－89　　物件名：アルファグランデ千桜タワー

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		2,800,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年10月31日
鑑定評価額（円）		3,040,000,000	直接還元価格（円）		3,090,000,000
DCF価格（円）		3,020,000,000	貸借対照表計上額（円）		2,903,682,108
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都千代田区神田東松下町25番地			
土地	所有形態	定期借地権及び転定期借地権	建物	所有形態	区分所有権
	地積	3,428.28㎡		用途	共同住宅・店舗・事務所・工場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根25階建
	建蔽率	100%		延床面積	4,258.99㎡
	容積率	600%		建築時期	2018年4月16日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		67（68）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		4,437.47㎡

特記事項

1. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地は、千代田区及び個人3名がそれぞれ所有者となっている土地並びにスターツコーポレーション株式会社が信託譲渡し信託受託者が所有し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.乃至4.に記載のとおりです。信託受託者は、(i)千代田区が所有者の土地につき、スターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された借地権が信託譲渡された後、信託受託者がスターツコーポレーション株式会社を転借権者として設定した転借権の準共有持分1,918,531分の463,859を、(ii)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、当該土地が信託譲渡された後、信託受託者がスターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定した賃借権の準共有持分1,918,531分の463,859を、(iii)個人3名がそれぞれ所有者の土地につき、スターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された借地権が信託譲渡された後、信託受託者がスターツコーポレーション株式会社を転借権者として設定した転借権の準共有持分1,918,531分の463,859を、それぞれ保有しています。本物件の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は312の専有部分からなっています。信託受託者が保有している専有部分は、これら312の専有部分のうちの以下の68の専有部分となります。
   (1) 家屋番号22-2-101（種類：店舗、床面積：1階部分 214.56㎡）
   (2) 家屋番号22-2-103（種類：工場、床面積：1階部分 186.38㎡）
   (3) 家屋番号22-2-202（種類：事務所、床面積：2階部分 154.50㎡）
   (4) 家屋番号22-2-301～313（種類：居宅、床面積：3階部分 740.71㎡）
   (5) 家屋番号22-2-401～413（種類：居宅、床面積：4階部分 740.71㎡）
   (6) 家屋番号22-2-501～513（種類：居宅、床面積：5階部分 740.71㎡）
   (7) 家屋番号22-2-601～613（種類：居宅、床面積：6階部分 740.71㎡）
   (8) 家屋番号22-2-701～713（種類：居宅、床面積：7階部分 740.71㎡）

   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。
2. 本物件の土地のうち千代田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、千代田区とスターツコーポレーション株式会社との間の定期借地権設定契約書（以下「千代田区借地契約」といい、千代田区借地契約に基づきスターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された借地権を「千代田区原借地権」といいます。）、及び千代田区原借地権が信託譲渡された後にスターツ信託株式会社とスターツコーポレーション株式会社との間で締結された定期借地権及び転定期借地権設定契約書（以下「スターツコーポレーション借地・転借地契約」といいます。）に基づき、スターツコーポレーション株式会社を転借権者として設定された転定期借地権（以下「千代田区転定期借地権」といいます。）です。千代田区原借地権及び千代田区転定期借地権については、借地権設定登記及び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。千代田区借地契約の主な内容は、以下のとおりです（なお、スターツコーポレーション借地・転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：　2015年6月5日から2088年5月30日まで
   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その他の工作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：　年間82,381,236円
   賃料の改定については、建物竣工後3年毎に見直しを行うとされています。改定する賃料は、千代田区公有財産管理規則第21条に基づく、現在額総計算書記載の本件土地価額における前回改定時からの変動比率を用いて見直し額を算定し、前回改定時からの変動比率が1%未満の場合には、原則として改定しないとされています。このほか、賃料が土地の価格の変動等により、近隣の土地の地代又は賃料に比較して著しく不相当となったときは、協議のうえ賃料を改定できるとされています。
   (4) 保証金：　280,000,000円
   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を含みます。）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。
   (5) 千代田区原借地権を第三者に譲渡（信託を除きます。）をすることはできないとされています。

3. 本物件の土地のうち、個人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、個人3名とスターツコーポレーション株式会社との間でそれぞれ締結された定期借地権設定契約書（以下「個人借地契約」といい、個人借地契約に基づき設定された借地権を「個人原借地権」といいます。）及び個人原借地権が信託譲渡された後に締結されたスターツコーポレーション借地・転借地契約に基づき、スターツコーポレーション株式会社を転借権者として設定された転定期借地権（以下「個人転定期借地権」といいます。）です。個人原借地権及び個人転定期借地権については、借地権設定登記及び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。個人借地契約の主な内容は、以下のとおりです（なお、スターツコーポレーション借地・転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：

① 2016年6月10日から2088年5月30日まで

② 2017年12月1日から2088年5月30日まで

③ 2017年12月1日から2088年5月30日まで

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その他の工作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

① 年間1,138,104円

② 年間1,323,612円

③ 年間1,767,708円

賃料の改定については、初回の改定時期を2021年8月1日とし、以後は3年毎に改定するとされています。改定する賃料は、直近の固定資産税評価額を、従前の賃料決定時に採用した固定資産評価額で除した数値を変動率とし、従前の賃料に変動率を乗じて算出します。但し、変動率が1%未満の場合には、原則として改定しないとされています。また、土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動、又は、近傍類似の地代等に比較して著しく不相当となったときは、将来に向かって地代の増減を請求することができるとされています。

(4) 保証金： 敷金又は保証金等はありません。

4. 本物件の土地のうち、スターツコーポレーション株式会社が信託譲渡し信託受託者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、スターツコーポレーション借地・転借地契約に基づき、スターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された定期借地権（以下「スターツコーポレーション定期借地権」といいます。）です。スターツコーポレーション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。スターツコーポレーション借地・転借地契約は、スターツコーポレーション定期借地権と一体として、千代田区転定期借地権及び個人転定期借地権をそれぞれ設定するために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、あわせてスターツコーポレーション借地・転借地契約の対象となっています。上記1.に記載のとおり、本投資法人が保有する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は1,918,531分の463,859であり、本物件の建物の専有部分以外の専有部分に対する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は1,918,531分の1,454,672です。スターツコーポレーション借地・転借地契約の主な内容は以下のとおりです。

(1) 借地期間： 2018年3月30日から2088年5月30日まで

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その他の工作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： 年間87,684,360円（このうち、本投資法人が保有する土地の準共有持分に対応する賃料は21,201,360円）

賃料の改定については、初回の改定時期を2021年8月1日とし、以後は3年毎に改定するとされています。改定する賃料は、直近の固定資産税評価額を、従前の賃料決定時に採用した固定資産評価額で除した数値を変動率とし、従前の賃料に変動率を乗じて算出します。但し、変動率が1%未満の場合には、原則として改訂しないとされています。また、本件土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動、又は近傍類似の地代等に比較して著しく不相当となったときは、将来に向かって地代の増減を請求することができるとされています。

(4) 保証金： 283,096,050円（このうち、本投資法人が保有する土地の準共有持分に対応する保証金は、66,562,050円）

(5) 本件借地権の準共有持分を第三者に譲渡する場合には、スターツ信託株式会社の書面による事前承諾を得なければならないとされています。

5. 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%ですが、防火地域における耐火建築物並びに角地による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。

備考
都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩1分、東京メトロ日比谷線「秋葉原」駅 徒歩4分

物件番号：　　C－90　　物件名：プロシード山下公園ザ・タワー

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		7,900,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年11月1日
鑑定評価額（円）		8,150,000,000	直接還元価格（円）		8,320,000,000
DCF価格（円）		8,070,000,000	貸借対照表計上額（円）		8,089,591,520
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区山下町27番地			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,676.56㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場・駐輪場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建
	建蔽率	100％		延床面積	12,208.74㎡
	容積率	600％		建築時期	2007年12月20日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		145（147）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		99（103）台
			総賃貸可能面積		8,154.58㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅　徒歩2分					

物件番号：　　C－91　　物件名：篠崎ツインプレイス

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,500,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年11月1日
鑑定評価額（円）		1,810,000,000	直接還元価格（円）		1,780,000,000
DCF価格（円）		1,820,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,630,138,298
投資エリア		首都圏主要都市	用途		店舗・事務所・駐車場
物件概要					
所在地	住居表示	(20番街区)東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号 (21番街区)東京都江戸川区篠崎町七丁目21番5号			
土地	所有形態	(20番街区)定期借地権及び転定期借地権 (21番街区)所有権（共有）	建物	所有形態	区分所有権
	地積	(20番街区)3,688.67㎡ (21番街区)1,920.97㎡		用途	店舗・事務所・駐車場
	用途地域	近隣商業地域		構造	(20番街区)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 (21番街区)鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建
	建蔽率	100％		延床面積	(20番街区)3,371.10㎡ (21番街区)　505.99㎡
	容積率	400％		建築時期	(20番街区)2008年3月17日 (21番街区)2008年4月20日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		4（4）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		3,997.56㎡

特記事項

1. 本物件（20番街区）は区分所有物件です。本物件（20番街区）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.乃至4.に記載のとおりです。本投資法人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（以下「信託受託者」といいます。）は、(i)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に設定された転借権、(ⅱ)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転借権、及び(ⅲ)江戸川区が所有者の土地の賃借権（各転借権及び賃借権の準共有持分400,000分の130,208）を保有しています。本物件（20番街区）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、信託受託者及び江戸川区となっています。信託受託者が本物件（20番街区）として保有している専有部分は、これら16の専有部分のうちの以下の1つです。
   (1)　家屋番号420-30-1の専有部分（種類：店舗、床面積：1階部分 1,350.04㎡、2階部分 2,021.06㎡）
   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。本物件（20番街区）の範囲並びに転定期借地権及び定期借地権につき、欄外権利関係イメージ図もあわせてご参照ください。
2. 本物件（20番街区）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（20番街区）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、本投資法人に受益権を譲渡した篠崎駅西口公益複合施設株式会社（以下「前所有者」といいます。）、信託受託者及びスターツ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：　2006年4月1日から2076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1,414,033円（2024年4月1日改定）
   賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009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16,968,396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を除きます。）、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（20番街区）の土地のうち、スターツ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（20番街区）の建物の敷地利用権は、スターツ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「スターツ借地契約」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「スターツ転定期借地権」といいます。）です。スターツ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。スターツ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： 2006年4月1日から2076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484,526円
賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009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58,143,120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、前所有者又はその事業承継人へ転貸するときを除きます。）、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（20番街区）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（20番街区）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株式会社が所有し、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、前所有者、信託受託者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（20番街区）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（以下「プロシード篠崎タワー」といいます。）の準共有持分についても信託受託者が保有しており、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、信託受託者が本物件（20番街区）として保有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であり、プロシード篠崎タワーの準共有持分は400,000分の150,172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： 2006年4月1日から2076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1,784,792円（このうち、本物件（20番街区）の土地の準共有持分に対応する賃料は、月額828,854円）
賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009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、本物件（20番街区）の土地の準共有持分に対応する保証金は、102,538,800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信託受託者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. 本物件（21番街区）は区分所有物件です。本物件（21番街区）の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は76の専有部分からなっています。信託受託者が保有している専有部分は、これら76の専有部分のうちの以下の3つとなります。

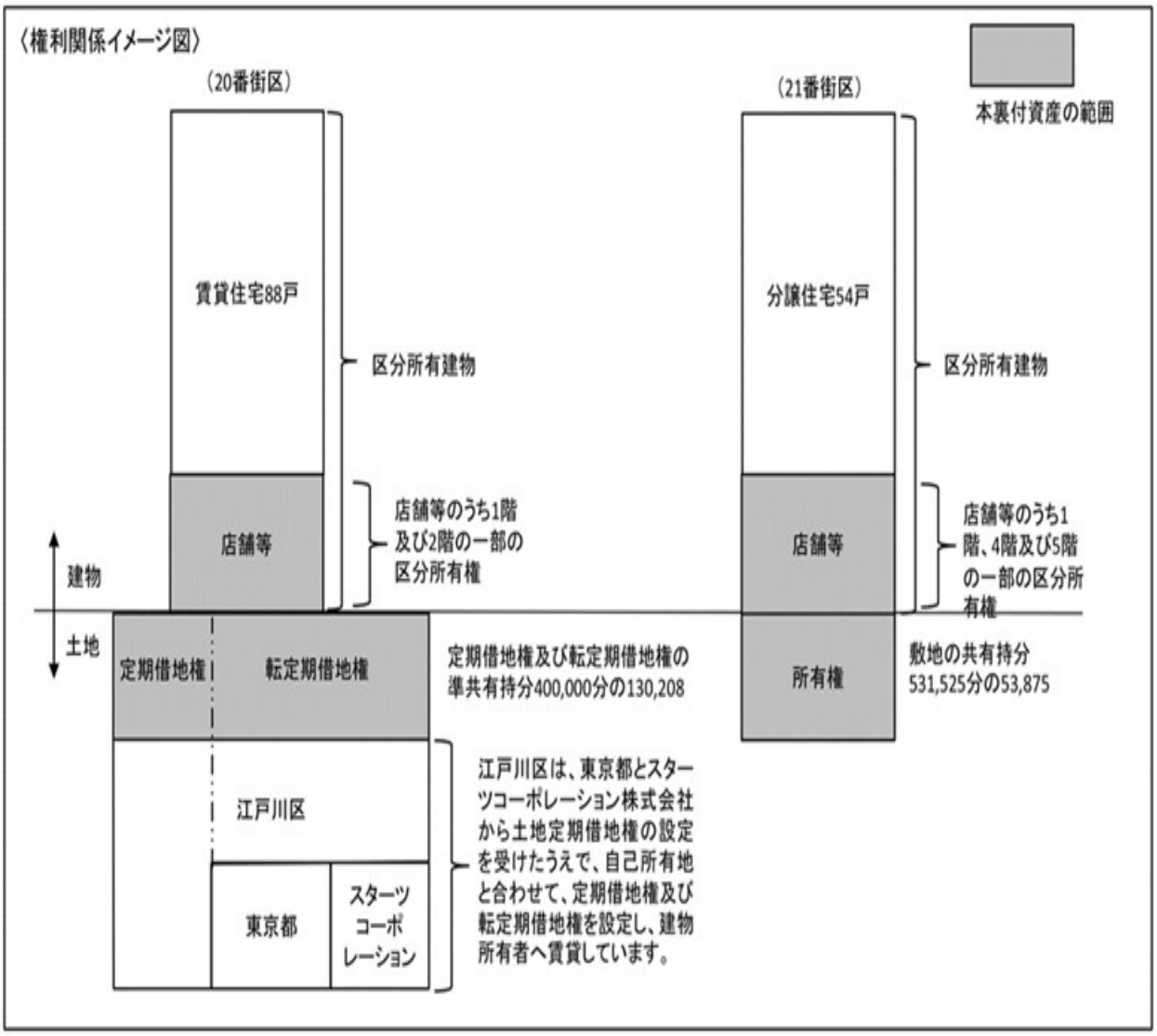
(1) 家屋番号421-11-102の専有部分（種類：店舗、床面積：1階部分 49.95㎡）

(2) 家屋番号421-11-407の専有部分（種類：事務所、床面積：4階部分 228.02㎡）

(3) 家屋番号421-11-507の専有部分（種類：事務所、床面積：5階部分 228.02㎡）

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。賃貸面積及び総賃貸可能面積には、上記共用部分（駐車場）の面積は含まれていません。

6. 本物件（20番街区）につき、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1,875m（現地表面の下約3.50m） (5) 地代：無償 7. 本物件（21番街区）につき、分譲部分の各区分所有者その他の一般事業会社等が共同で所有している土地の一部（地番421-12、地番421-15及び地番421-16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：鉄道施設存続中間 (4) 範囲：東京湾平均海面の下1.66m以下の部分 (5) 地代：無償 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%ですが、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。
備考
都営地下鉄新宿線「篠崎」駅　徒歩1分



物件番号：　Ｃ－92　物件名：プロシード南砂町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		735,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年11月1日
鑑定評価額（円）		804,000,000	直接還元価格（円）		810,000,000
DCF価格（円）		801,000,000	貸借対照表計上額（円）		782,309,548
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区南砂五丁目12番5号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	224.06㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,155.13㎡
	容積率	400％		建築時期	2021年9月27日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		33（34）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		872.95㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
東京メトロ東西線「南砂町」駅　徒歩14分					

物件番号：　Ｃ－93　物件名：プロシード松戸

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		498,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2023年4月28日
鑑定評価額（円）		526,000,000	直接還元価格（円）		536,000,000
DCF価格（円）		516,000,000	貸借対照表計上額（円）		529,512,914
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県松戸市本町19番3			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	237.85㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	100％		延床面積	983.16㎡
	容積率	600％		建築時期	2003年2月11日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		27（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		827.56㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
JR常磐線・新京成線「松戸」駅　徒歩3分					

物件番号：　　C－94　　物件名：プロシード篠崎２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,130,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2024年3月29日
鑑定評価額（円）		1,250,000,000	直接還元価格（円）		1,260,000,000
DCF価格（円）		1,240,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,175,187,886
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区篠崎七丁目21番13号			
土地	所有形態	所有権（共有）	建物	所有形態	区分所有権
	地積	724.83㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,054.98㎡
	容積率	400％		建築時期	2008年9月18日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		31（35）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		12（13）台
			総賃貸可能面積		2,134.07㎡
特記事項					
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％ですが、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.　地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。					
備考					
都営地下鉄新宿線「篠崎」駅　徒歩1分					

物件番号：　　C－95　　物件名：プロシード新松戸

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		952,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2024年3月29日
鑑定評価額（円）		1,000,000,000	直接還元価格（円）		1,020,000,000
DCF価格（円）		989,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,016,096,827
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県松戸市新松戸四丁目29番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	431.51㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	80％		延床面積	1,613.30㎡
	容積率	360％		建築時期	2023年9月1日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		51（52）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（3）台
			総賃貸可能面積		1,514.93㎡
特記事項					
1.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来400％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は360％です。					
備考					
JR常磐線・武蔵野線「新松戸」駅　徒歩4分、流鉄流山線「幸谷」駅　徒歩6分					

物件番号：　　Ｃ－96　　物件名：プロシード桜坂

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		850,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2025年5月13日
鑑定評価額（円）		911,000,000	直接還元価格（円）		924,000,000
DCF価格（円）		906,000,000	貸借対照表計上額（円）		919,470,408
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都大田区田園調布本町25番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	397.76㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	70％		延床面積	965.25㎡
	容積率	200％		建築時期	2024年3月13日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		26（26）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（1）台
			総賃貸可能面積		746.15㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種中高層住宅専用地域に属するため本来60％ですが、準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70％となっています。					
備考					
東急多摩川線「沼部」駅　徒歩3分					

物件番号：　　Ｃ－97　　物件名：プロシード葛西３

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		980,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2026年3月31日
鑑定評価額（円）		982,000,000	直接還元価格（円）		1,020,000,000
DCF価格（円）		966,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,054,595,783
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目22番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	482.83㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	70％		延床面積	1,095.69㎡
	容積率	237.6％		建築時期	2025年1月11日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		877.64㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種住宅地域に属するため本来60％ですが、準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70％となっています。 2.　容積率について、本物件の所在地が第一種住宅地域に属するため本来300％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は237.6％となっています。					
備考					
東京メトロ東西線「葛西」駅　徒歩8分					

物件番号：　Ｃ－98　物件名：プロシード府中宮西

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		935,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2026年3月31日
鑑定評価額（円）		1,020,000,000	直接還元価格（円）		1,030,000,000
DCF価格（円）		1,020,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,011,624,736
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都府中市宮西町四丁目16番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	243.88㎡		用途	共同住宅・事務所
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,287.26㎡
	容積率	500％		建築時期	2025年7月12日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（25）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		1,193.83㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。					
備考					
JR南武線・京王線「分倍河原」駅　徒歩8分、JR南武線・武蔵野線「府中本町」駅　徒歩9分					

物件番号：　Ｃ－99　物件名：プロシード高円寺南

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		251,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2026年4月24日
鑑定評価額（円）		276,000,000	直接還元価格（円）		282,000,000
DCF価格（円）		274,000,000	貸借対照表計上額（円）		265,370,309
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	217.98㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	100％		延床面積	380.45㎡
	容積率	200％		建築時期	1989年10月2日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		19（20）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		337.05㎡
特記事項					
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％ですが、角地及び準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。					
備考					
東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅　徒歩6分、JR中央線・総武線・東京メトロ東西線「中野」駅　徒歩10分					

物件番号：　　C－100　　物件名：プロシード柏トロワ

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		688,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2026年4月24日
鑑定評価額（円）		713,000,000	直接還元価格（円）		724,000,000
DCF価格（円）		701,000,000	貸借対照表計上額（円）		712,927,212
投資エリア		首都圏主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏三丁目9番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	499.14㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,241.16㎡
	容積率	240％		建築時期	2009年5月8日
信託受託者		株式会社あおぞら銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		37（38）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（6）台
			総賃貸可能面積		1,149.95㎡
特記事項					
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％ですが、準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90％となっています。 2.　容積率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来300％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は240％となっています。					
備考					
JR常磐線・東武アーバンパークライン「柏」駅　徒歩7分					

物件番号：　　Ｇ－8　　物件名：プロシード太閤通

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		403,400,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年5月2日
鑑定評価額（円）		520,000,000	直接還元価格（円）		523,000,000
DCF価格（円）		519,000,000	貸借対照表計上額（円）		307,373,275
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	295.78㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,249.15㎡
	容積率	400％		建築時期	2006年3月15日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		41（44）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（6）台
			総賃貸可能面積		1,101.56㎡

特記事項

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％ですが、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。
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1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。
3. 信託受託者が所有している土地の一部（地番31番8）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：東海旅客鉄道株式会社
（2）設定目的：鉄道施設設置のため
（3）期間：鉄道構造物存続期間中
（4）範囲：東京湾平均海面の下38.35ｍから東京湾平均海面の下62.87ｍの間
（5）地代：無償
（6）制限事項：東京湾平均海面の下38.35ｍ以下は掘削し、又は土地の形質を変更しないこと。
東京湾平均海面の下38.35ｍにおいて鉄道構造物にかかる工作物の載荷重を1㎡につき24トン以下とすること。
鉄道構造物の維持、保全及び列車運行に支障または危険を及ぼすおそれのある権利の設定若しくは変更、工作物等の設置並びに土地の形質の変更をする場合は、区分地上権者と事前に協議し、区分地上権者の承諾を得ること。
鉄道構造物の維持管理のため、区分地上権者が当該区分地上権の目的である土地（地表面）に立ち入ることが必要な場合は、これを認めること。

備考

名古屋市営地下鉄桜通線「太閤通」駅　徒歩4分

物件番号：　　G－11　　物件名：プロシード穂波町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		275,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2006年5月2日
鑑定評価額（円）		263,000,000	直接還元価格（円）		268,000,000
DCF価格（円）		261,000,000	貸借対照表計上額（円）		230,044,748
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市千種区穂波町三丁目55番地			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	381.19㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60％		延床面積	640.46㎡
	容積率	200％		建築時期	2006年3月27日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		9（10）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（8）台
			総賃貸可能面積		620.22㎡
特記事項					
1.　本物件は、穂波町建築協定地区（最初の認可1996年10月4日認可番号8指令建指第10－7号、最近の認可2007年6月8日認可番号19指令住建指第12－2号）にあり、建築計画をするときには、代表者と事前の協議を要します。					
備考					
名古屋市営地下鉄東山線・名城線「本山」駅　徒歩10分					

物件番号：　　G－13　　物件名：プロシード新栄

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		792,500,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		927,000,000	直接還元価格（円）		926,000,000
DCF価格（円）		927,000,000	貸借対照表計上額（円）		576,905,103
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	424.86㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,483.99㎡
	容積率	500％		建築時期	2007年2月28日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		73（77）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		10（11）台
			総賃貸可能面積		1,958.44㎡
特記事項					
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％ですが、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。 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1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。					
備考					
名古屋市営地下鉄名城線「矢場町」駅　徒歩10分					

物件番号：　Ｇ－14　物件名：プロシード千代田

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		309,300,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		363,000,000	直接還元価格（円）		366,000,000
DCF価格（円）		362,000,000	貸借対照表計上額（円）		231,207,634
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	224.33㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,084.85㎡
	容積率	480％		建築時期	2007年3月20日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（30）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（4）台
			総賃貸可能面積		922.40㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2. 容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来500％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は480％となっています。 3. 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まれていません。					
備考					
ＪＲ中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅　徒歩4分					

物件番号：　Ｇ－15　物件名：プロシード福岡高宮

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		453,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		546,000,000	直接還元価格（円）		553,000,000
DCF価格（円）		538,000,000	貸借対照表計上額（円）		388,999,493
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	338.62㎡		用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,425.05㎡
	容積率	400％		建築時期	2007年3月12日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		46（46）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		9（10）台
			総賃貸可能面積		1,312.29㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。					
備考					
西鉄天神大牟田線「高宮」駅　徒歩6分					

物件番号：　　G－17　　物件名：プロシード金山

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,022,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		1,580,000,000	直接還元価格（円）		1,590,000,000
DCF価格（円）		1,570,000,000	貸借対照表計上額（円）		853,963,721
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区金山三丁目11番9号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	591.28㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	建蔽率	100％		延床面積	3,533.05㎡
	容積率	500％		建築時期	2008年2月18日
信託受託者		みずほ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		89（94）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		17（18）台
			総賃貸可能面積		2,733.58㎡
特記事項					
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％ですが、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。 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。					
備考					
ＪＲ東海道本線・中央本線・名古屋市営地下鉄名城線・名港線・名古屋鉄道名古屋本線「金山」駅　徒歩6分					

物件番号：　　G－18　　物件名：プロシード吹上

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		499,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		654,000,000	直接還元価格（円）		658,000,000
DCF価格（円）		652,000,000	貸借対照表計上額（円）		400,248,516
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市昭和区車田町二丁目22番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	653.43㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①近隣商業地域 ②第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	60.91％　①80％　②60％		延床面積	1,564.33㎡
	容積率	209.10％　①400％　②200％		建築時期	2008年3月13日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		47（48）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		15（15）台
			総賃貸可能面積		1,204.65㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は60％、商業地域の部分は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、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200％、商業地域の部分は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。					
備考					
名古屋市営地下鉄桜通線「吹上」駅　徒歩1分					

物件番号：　　Ｇ－19　　物件名：プロシード豊田

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		219,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		338,000,000	直接還元価格（円）		337,000,000
DCF価格（円）		339,000,000	貸借対照表計上額（円）		177,334,629
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県豊田市神明町三丁目51番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	497.39㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	70％		延床面積	834.22㎡
	容積率	200％		建築時期	2008年2月29日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		26（27）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		8（8）台
			総賃貸可能面積		752.04㎡
特記事項					
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。					
備考					
名古屋鉄道三河線「豊田市」駅　徒歩10分、愛知環状鉄道「新豊田」駅　徒歩15分					

物件番号：　　Ｇ－21　　物件名：プロシード西天満

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		880,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		1,240,000,000	直接還元価格（円）		1,260,000,000
DCF価格（円）		1,210,000,000	貸借対照表計上額（円）		817,254,179
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	471.24㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,236.93㎡
	容積率	400％		建築時期	2007年11月30日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		56（56）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（3）台
			総賃貸可能面積		1,775.89㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
大阪メトロ谷町線「南森町」駅　徒歩6分、大阪メトロ堺筋線「北浜」駅　徒歩6分、ＪＲ東西線「大阪天満宮」駅　徒歩7分					

物件番号：　　G－22　　物件名：プロシード神戸元町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		780,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2013年5月1日
鑑定評価額（円）		1,100,000,000	直接還元価格（円）		1,120,000,000
DCF価格（円）		1,080,000,000	貸借対照表計上額（円）		799,595,766
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	兵庫県神戸市中央区栄町通三丁目5番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	285.79㎡		用途	共同住宅・店舗・車庫
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	建蔽率	100％		延床面積	2,053.91㎡
	容積率	600％		建築時期	2007年12月21日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		58（61）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（6）台
			総賃貸可能面積		1,590.64㎡
特記事項					
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％ですが、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。					
備考					
ＪＲ東海道本線「元町」駅　徒歩5分、神戸市営地下鉄海岸線「みなと元町」駅　徒歩3分					

物件番号：　　G－23　　物件名：プロシード大正

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		158,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年2月21日
鑑定評価額（円）		179,000,000	直接還元価格（円）		181,000,000
DCF価格（円）		177,000,000	貸借対照表計上額（円）		143,249,102
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	341.81㎡		用途	寄宿舎
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄骨造 合金メッキ鋼板ぶき2階建
	建蔽率	80％		延床面積	482.72㎡
	容積率	300％		建築時期	2007年2月28日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		1（1）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		482.72㎡
特記事項					
1.　本物件は専有部分の戸数は18戸ですが、各室毎に個別に貸し出すことが想定された建物ではなく、共用部も含めてテナント1社に対して賃貸をしているため、総賃貸可能戸数を1戸としています。					
備考					
ＪＲ環状線・大阪メトロ長堀鶴見緑地線「大正」駅より、大阪市営バス利用12分「平尾」停留所下車　徒歩5分 （オペレーターとの契約概要） 契約形態：土地建物賃貸借契約 契約期間：2007年3月12日から2030年6月30日まで 賃料改定：賃貸人及び賃借人は、3年毎に協議のうえ改定を行うことができます。 契約更新：賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人又は賃借人よりその相手方に対し書面による更新拒絶の通知がなされないときは、同一の内容をもって更新されるものとし、その期間は原賃貸借契約期間満了日の翌日から起算して満3年間とし、その後も同様とします。 中途解約：賃貸人及び賃借人は、本契約締結後は、原則として本契約を解約できないものとします。但し、賃貸人・賃借人いずれか一方に真にやむを得ない事由が生じた場合には、賃貸人もしくは賃借人は、6ヶ月前からの予告をしたうえで解約できるものとします。					

物件番号：　　Ｇ－24　　物件名：プロシード金山２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		2,040,400,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		2,510,000,000	直接還元価格（円）		2,590,000,000
DCF価格（円）		2,480,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,958,089,167
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	816.66㎡		用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋地下1階付14階建
	建蔽率	100％		延床面積	5,616.35㎡
	容積率	575.32％　①600％　②500％		建築時期	2007年8月22日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		69（72）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場数）		31（31）台
			総賃貸可能面積		4,218.01㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の土地のうち西側道路境界から30ｍ以内は600％、西側道路境界から30ｍを超える部分は中高層階住居専用地区の指定を受けて500％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。 3.　信託受託者が所有している土地の一部（地番116番1）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：名古屋市 （2）設定目的：高速度鉄道地下構築物敷設のため （3）期間：高速度鉄道地下構築物施設存続期間中 （4）範囲：東京湾中等潮位の上約2m60cm以下 （5）地代：無償 （6）制限事項：高速度鉄道地下構築物上に載荷し得る荷重は1㎡あたり20トン以下（土の重量を含みます。）とされています。また、載荷の方法は名古屋市と協議するものとされています。					
備考					
ＪＲ東海道本線・中央本線・名古屋市営地下鉄名城線・名港線・名古屋鉄道名古屋本線「金山」駅　徒歩5分					

物件番号：　　Ｇ－25　　物件名：プロシード新瑞橋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		2,129,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		2,250,000,000	直接還元価格（円）		2,280,000,000
DCF価格（円）		2,240,000,000	貸借対照表計上額（円）		2,009,195,437
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂通八丁目17番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,174.06㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100％		延床面積	6,213.13㎡
	容積率	500％		建築時期	2005年8月19日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		69（74）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		32（45）台
			総賃貸可能面積		5,335.93㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　北東側隣接地（地番26番1及び26番2）の構造物の一部（建物（建物から突出したダクト等を含みます。）の一部及び建物からコンクリート塀にかかる屋根）が本物件北東側敷地へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。					
備考					
名古屋市営地下鉄桜通線「新瑞橋」駅　徒歩1分					

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	取得価格（円）		2,170,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		2,490,000,000	直接還元価格（円）		2,530,000,000
DCF価格（円）		2,440,000,000	貸借対照表計上額（円）		2,212,427,035
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	737.80㎡		用途	共同住宅・車庫
	用途地域	①商業地域 ②準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	建蔽率	99.70%　①100%　②80%		延床面積	4,784.78㎡
	容積率	595.57%　①600%　②300%		建築時期	2008年1月11日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		126（126）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		17（21）台
			総賃貸可能面積		4,134.70㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、角地及び防火地域における耐火建築物による緩和により、本物件の土地のうち商業地域の部分は本来80%のところ100%、準工業地域の部分は本来60%のところ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。					
備考					
ＪＲ大阪環状線・大阪メトロ中央線「弁天町」駅　徒歩5分					

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	取得価格（円）		1,070,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		1,090,000,000	直接還元価格（円）		1,100,000,000
DCF価格（円）		1,070,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,069,355,858
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	654.82㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第一種住居地域 ②商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100%（①、②共通）		延床面積	2,422.14㎡
	容積率	348.97%　①200%　②400%		建築時期	2007年5月28日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		81（81）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		17（24）台
			総賃貸可能面積		2,170.80㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域及び商業地域に属するため本来80%ですが、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。 2.　容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200%、商業地域の部分は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。					
備考					
大阪メトロ御堂筋線・ＪＲ阪和線「長居」駅　徒歩11分					

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	取得価格（円）		535,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		541,000,000	直接還元価格（円）		547,000,000
DCF価格（円）		539,000,000	貸借対照表計上額（円）		526,218,176
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂通二丁目43番			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	300.82㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	建蔽率	80％		延床面積	1,384.38㎡
	容積率	400％		建築時期	2007年2月28日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		38（40）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		4（5）台
			総賃貸可能面積		1,126.40㎡
特記事項					
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まれていません。					
備考					
名古屋市営地下鉄桜通線「瑞穂区役所」駅　徒歩4分、「桜山」駅　徒歩5分					

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	取得価格（円）		831,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		955,000,000	直接還元価格（円）		958,000,000
DCF価格（円）		954,000,000	貸借対照表計上額（円）		735,601,251
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	388.59㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	90％		延床面積	2,117.35㎡
	容積率	500％		建築時期	2016年3月7日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		62（66）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		10（10）台
			総賃貸可能面積		1,851.30㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。					
備考					
名古屋市営地下鉄鶴舞線「大須観音」駅　徒歩6分					

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	取得価格（円）		698,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2016年11月21日
鑑定評価額（円）		811,000,000	直接還元価格（円）		817,000,000
DCF価格（円）		808,000,000	貸借対照表計上額（円）		719,032,820
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
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			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,061.45㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	60％		延床面積	2,118.61㎡
	容積率	200％		建築時期	2006年3月20日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		59（63）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		30（32）台
			総賃貸可能面積		1,913.28㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ仙石線「小鶴新田」駅　徒歩1分					

物件番号：　Ｇ－34　物件名：プロシード仙台上杉

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,560,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2017年12月15日
鑑定評価額（円）		1,890,000,000	直接還元価格（円）		1,900,000,000
DCF価格（円）		1,890,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,413,294,892
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目4番30号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	734.12㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	建蔽率	90％		延床面積	3,750.27㎡
	容積率	500％		建築時期	2017年2月21日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		101（108）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		11（16）台
			総賃貸可能面積		3,409.93㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。 2. 本物件については、「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」及び「仙台市中高層建築物等の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例」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8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、賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）には含まれていません。 3. 本物件の敷地の北側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。					
備考					
仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅　徒歩4分					

物件番号：　　Ｇ－35　　物件名：プロシード金山３

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		770,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2019年10月1日
鑑定評価額（円）		955,000,000	直接還元価格（円）		967,000,000
DCF価格（円）		950,000,000	貸借対照表計上額（円）		729,013,649
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区正木二丁目4番26号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	465.41㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根13階建
	建蔽率	80％		延床面積	2,008.86㎡
	容積率	400％		建築時期	2018年8月9日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		55（60）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		14（15）台
			総賃貸可能面積		1,799.52㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ東海道本線・中央本線・名古屋市営地下鉄名城線・名港線・名古屋鉄道名古屋本線「金山」駅　徒歩12分 ＪＲ東海道本線「尾頭橋」駅　徒歩7分					

物件番号：　　Ｇ－36　　物件名：プロシード釣鐘

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		795,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年11月1日
鑑定評価額（円）		919,000,000	直接還元価格（円）		925,000,000
DCF価格（円）		919,000,000	貸借対照表計上額（円）		851,411,571
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市中央区釣鐘町二丁目1番5号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	197.90㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根14階建
	建蔽率	100％		延床面積	1,235.16㎡
	容積率	600％		建築時期	2015年3月13日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		26（26）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（1）台
			総賃貸可能面積		1,072.24㎡
特記事項					
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％ですが、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。 2.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来600％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は480％となるところ、特定道路からの距離による緩和により、600％となっています。					
備考					
京阪本線・京阪中之島線・大阪メトロ谷町線「天満橋」駅　徒歩4分					

物件番号：　　G－37　　物件名：プロシード深江橋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,305,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2022年11月1日
鑑定評価額（円）		1,360,000,000	直接還元価格（円）		1,390,000,000
DCF価格（円）		1,350,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,377,558,452
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	417.01㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,975.49㎡
	容積率	400％		建築時期	2008年11月21日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		61（63）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,609.14㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。 2.　本土地の一部において、大阪市高速電気軌道株式会社による地下鉄出入口設置を目的とする無償の使用権及び通行権が設定されています。					
備考					
大阪メトロ中央線「深江橋」駅　徒歩1分					

物件番号：　　G－38　　物件名：プロシード西大路

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		745,454,545
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2023年9月29日
鑑定評価額（円）		859,000,000	直接還元価格（円）		870,000,000
DCF価格（円）		847,000,000	貸借対照表計上額（円）		801,445,757
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	京都府京都市下京区七条御所ノ内中町54			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	330.60㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,943.56㎡
	容積率	500％		建築時期	2013年3月7日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（36）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
			総賃貸可能面積		1,460.96㎡
特記事項					
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％ですが、準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90％となっています。					
備考					
ＪＲ東海道本線「西大路」駅　徒歩8分					

物件番号：　　G－39　　物件名：プロシード新安城

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		780,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2024年3月29日
鑑定評価額（円）		792,000,000	直接還元価格（円）		784,000,000
DCF価格（円）		795,000,000	貸借対照表計上額（円）		831,259,553
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県安城市今池町一丁目22番14号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	515.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,933.31㎡
	容積率	364.02％		建築時期	2024年3月6日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		46（47）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（6）台
			総賃貸可能面積		1,824.95㎡
特記事項					
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％ですが、準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90％となっています。 2.　容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来400％ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は364.02％となっています。					
備考					
名古屋鉄道名古屋本線・西尾線「新安城」駅　徒歩3分					

物件番号：　　G－40　　物件名：プロシード日赤通り

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		1,130,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2024年3月29日
鑑定評価額（円）		1,250,000,000	直接還元価格（円）		1,260,000,000
DCF価格（円）		1,240,000,000	貸借対照表計上額（円）		1,209,868,402
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区大楠一丁目26番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	892.55㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	70％		延床面積	2,098.55㎡
	容積率	200％		建築時期	2023年3月27日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		61（61）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		21（21）台
			総賃貸可能面積		1,742.20㎡
特記事項					
1.　建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来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。					
備考					
西日本鉄道天神大牟田線「高宮」駅　徒歩14分、「西鉄平尾」駅　徒歩15分					

物件番号：　　Ｒ－2　　物件名：プロシード水戸

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		383,700,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2007年11月30日
鑑定評価額（円）		496,000,000	直接還元価格（円）		498,000,000
DCF価格（円）		495,000,000	貸借対照表計上額（円）		271,351,074
投資エリア		地方主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	茨城県水戸市大町三丁目4番14号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	352.77㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき8階建
	建蔽率	90％		延床面積	1,345.71㎡
	容積率	400％		建築時期	2007年1月7日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		35（36）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		1,223.83㎡
特記事項					
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％ですが、準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90％となっています。					
備考					
ＪＲ常磐線「水戸」駅　徒歩15分					

物件番号：　　Ｒ－3　　物件名：プロシード水戸２

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		416,900,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2009年12月17日
鑑定評価額（円）		525,000,000	直接還元価格（円）		527,000,000
DCF価格（円）		524,000,000	貸借対照表計上額（円）		307,138,785
投資エリア		地方主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	茨城県水戸市大町三丁目2番31号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,103.94㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき9階建
	建蔽率	60％		延床面積	1,421.46㎡
	容積率	300％		建築時期	2008年3月11日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		35（36）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		23（25）台
			総賃貸可能面積		1,381.34㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
ＪＲ常磐線「水戸」駅　徒歩15分					

物件番号：　　Ｒ－4　　物件名：プロシード筑波学園都市

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		775,600,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2014年11月4日
鑑定評価額（円）		925,000,000	直接還元価格（円）		931,000,000
DCF価格（円）		922,000,000	貸借対照表計上額（円）		767,533,807
投資エリア		地方主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	茨城県つくば市二の宮三丁目9番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,372.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	60％		延床面積	2,817.09㎡
	容積率	200％		建築時期	2008年3月3日
信託受託者		三井住友信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		32（34）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		31（35）台
			総賃貸可能面積		2,659.71㎡
特記事項					
該当事項はありません。					
備考					
つくばエクスプレス「つくば」駅より、ＪＲバス関東・関東鉄道バス利用8分「二の宮三丁目」停留所下車　徒歩4分					

物件番号：　　Ｒ－5　　物件名：プロシード水戸３

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		824,000,000
不動産鑑定評価の価格時点		2026年4月30日	取得年月日		2020年5月29日
鑑定評価額（円）		911,000,000	直接還元価格（円）		903,000,000
DCF価格（円）		914,000,000	貸借対照表計上額（円）		788,214,035
投資エリア		地方主要都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	茨城県水戸市南町三丁目1番41号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	744.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	90％		延床面積	2,359.02㎡
	容積率	400％		建築時期	2018年9月20日
信託受託者		スターツ信託株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		60（60）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		15（15）台
			総賃貸可能面積		2,258.88㎡
特記事項					
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％ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90％となっています。					
備考					
ＪＲ常磐線「水戸」駅　徒歩14分、バス11分（バス停）南町3丁目　徒歩6分					

ト．取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況は、以下のとおりです。

・2025年11月1日（第41期中に取得した（C-97）プロシード葛西３及び（C-98）プロシード府中宮西については取得日の2026年3月31日、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワについては取得日の2026年4月24日）以降、2026年4月30日までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、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ています。
・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
・「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ています。）を記載しています。
・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、各期毎に分割納付回数の異なる物件については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を費用計上しています。なお取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
・「修繕費」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」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
・「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リーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシング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。
・「その他賃貸事業費用」には、区分所有物件における組合管理費、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	C-3	C-4	C-5
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江
運用期間 （自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	47,816	26,735	29,759	21,289	28,327
賃貸料収入	45,327	25,419	24,376	20,568	26,849
その他収入	2,488	1,316	5,383	721	1,477
(B)賃貸事業費用	8,453	4,807	9,964	3,958	6,424
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	1,711	639	1,287	821	1,006
公租公課	2,840	1,370	1,441	1,010	2,077
水道光熱費	511	159	248	194	395
修繕費	634	529	2,949	386	839
定期保守代金	1,047	976	1,237	962	942
保険料	147	72	81	64	118
仲介手数料及び広告費	310	293	1,068	－	324
信託報酬	409	409	409	335	409
その他賃貸事業費用	842	356	1,239	184	310
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	39,363	21,928	19,794	17,330	21,902
(D)減価償却費	5,903	2,555	2,883	3,711	4,405
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	33,459	19,373	16,910	13,619	17,497
(F)資本的支出	－	4,838	－	－	554
(G)NCF＝(C)－(F)	39,363	17,089	19,794	17,330	21,348

（単位：千円）

物件番号	C-6	C-7	C-9	C-10	C-11
物件名	プロシード船橋宮本	プロシード南葛西	プロシード行徳	プロシード幕張本郷	プロシード南行徳
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	23,991	13,593	14,684	12,588	13,199
賃貸料収入	23,167	12,879	12,663	11,596	12,109
その他収入	823	714	2,021	992	1,090
(B)賃貸事業費用	4,264	4,249	4,640	4,160	3,732
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	865	482	487	435	458
公租公課	1,225	1,161	836	682	810
水道光熱費	221	328	165	402	158
修繕費	380	462	1,765	821	878
定期保守代金	813	775	303	448	487
保険料	78	152	51	44	45
仲介手数料及び広告費	122	139	100	773	243
信託報酬	409	409	409	335	409
その他賃貸事業費用	146	336	521	216	239
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	19,726	9,344	10,044	8,428	9,467
(D)減価償却費	3,893	2,665	2,355	1,953	1,795
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	15,832	6,679	7,688	6,474	7,672
(F)資本的支出	107	－	347	1,635	1,474
(G)NCF＝(C)－(F)	19,618	9,344	9,696	6,792	7,993

（単位：千円）

物件番号	C-14	C-15	C-16	C-17	C-18
物件名	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	プロシード松濤	プロシード参宮橋
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	9,513	8,827	5,058	30,630	15,801
賃貸料収入	8,841	8,552	4,926	28,274	14,489
その他収入	671	274	131	2,356	1,312
(B)賃貸事業費用	2,453	2,825	2,607	7,202	3,187
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	320	326	188	1,066	539
公租公課	421	572	235	1,202	724
水道光熱費	450	110	37	379	191
修繕費	208	669	1,045	1,405	203
定期保守代金	402	219	199	1,318	841
保険料	28	56	41	42	24
仲介手数料及び広告費	60	308	438	987	190
信託報酬	409	409	409	336	336
その他賃貸事業費用	151	152	11	464	135
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	7,059	6,002	2,450	23,427	12,614
(D)減価償却費	1,073	1,205	1,015	2,347	1,058
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	5,985	4,796	1,435	21,080	11,555
(F)資本的支出	121	231	1,335	1,668	1,904
(G)NCF＝(C)－(F)	6,938	5,770	1,115	21,759	10,710

（単位：千円）

物件番号	C-19	C-24	C-25	C-26	C-27
物件名	プロシード浦安	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
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	19,597	21,519	13,267	14,565	13,804
賃貸料収入	18,550	21,456	12,498	13,305	13,788
その他収入	1,046	63	769	1,259	16
(B)賃貸事業費用	5,082	1,653	2,013	4,093	1,799
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	703	－	348	371	－
公租公課	1,219	1,150	617	518	764
水道光熱費	272	－	135	169	－
修繕費	1,387	117	9	888	648
定期保守代金	719	－	384	965	－
保険料	75	47	32	82	47
仲介手数料及び広告費	179	－	－	303	－
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	190	2	149	458	2
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	14,514	19,866	11,253	10,471	12,004
(D)減価償却費	2,868	2,352	1,223	1,336	1,232
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	11,646	17,513	10,029	9,135	10,772
(F)資本的支出	2,657	112	102	332	479
(G)NCF＝(C)－(F)	11,857	19,753	11,151	10,138	11,525

（単位：千円）

物件番号	C-28	C-29	C-31	C-32	C-33
物件名	プロシード両国	プロシード三田	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
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	14,790	40,937	10,978	7,620	24,132
賃貸料収入	14,730	40,937	10,962	7,620	23,112
その他収入	60	－	16	－	1,020
(B)賃貸事業費用	1,437	4,791	1,161	639	1,589
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	－	－	－	－	－
公租公課	879	2,069	715	261	837
水道光熱費	－	－	－	－	－
修繕費	180	－	62	－	147
定期保守代金	－	－	－	－	90
保険料	39	43	44	37	174
仲介手数料及び広告費	－	－	－	－	－
信託報酬	336	336	334	334	334
その他賃貸事業費用	2	2,342	6	6	6
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	13,352	36,145	9,816	6,980	22,542
(D)減価償却費	1,540	2,937	2,056	1,237	3,253
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	11,812	33,208	7,759	5,742	19,288
(F)資本的支出	215	14,205	102	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	13,136	21,940	9,714	6,980	22,542

（単位：千円）

物件番号	C-36	C-37	C-41	C-42	C-43
物件名	プロシード 大井町	プロシード 十条	プロシード 西新井	プロシード 調布	プロシード TX六町
運用期間　（自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	25,170	19,196	307,301	17,676	7,214
賃貸料収入	25,170	17,430	299,087	16,903	6,906
その他収入	－	1,766	8,213	772	307
(B)賃貸事業費用	2,188	4,808	105,886	4,004	1,935
賃借料	－	－	39,432	－	－
物件管理委託費	－	409	11,266	631	197
公租公課	1,439	922	15,502	939	395
水道光熱費	－	151	4,969	180	118
修繕費	198	1,744	11,671	375	205
定期保守代金	－	518	20,465	786	400
保険料	210	57	1,067	62	24
仲介手数料及び広告費	－	431	1,155	472	124
信託報酬	334	334	336	336	336
その他賃貸事業費用	6	240	20	219	134
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	22,981	14,388	201,415	13,672	5,278
(D)減価償却費	4,214	2,520	67,609	1,923	881
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	18,766	11,867	133,806	11,749	4,397
(F)資本的支出	－	378	9,787	546	126
(G)NCF＝(C)－(F)	22,981	14,010	191,628	13,126	5,151

（単位：千円）

物件番号	C-44	C-46	C-47	C-48	C-49
物件名	プロシード 中河原	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
運用期間　（自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	44,352	10,822	16,152	23,564	22,842
賃貸料収入	41,732	10,086	16,128	22,366	21,385
その他収入	2,620	736	24	1,197	1,456
(B)賃貸事業費用	10,616	2,616	2,460	5,552	5,458
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	1,195	282	483	618	583
公租公課	2,327	338	905	1,214	1,375
水道光熱費	698	146	－	326	401
修繕費	2,751	197	304	720	400
定期保守代金	1,283	741	374	1,158	1,207
保険料	319	72	50	74	75
仲介手数料及び広告費	1,225	242	－	894	608
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	480	258	6	209	469
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	33,736	8,206	13,691	18,012	17,383
(D)減価償却費	7,077	1,157	2,725	2,857	2,826
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	26,658	7,048	10,966	15,154	14,557
(F)資本的支出	5,716	108	－	205	2,967
(G)NCF＝(C)－(F)	28,019	8,097	13,691	17,806	14,416

（単位：千円）

物件番号	C-50	C-51	C-53	C-54	C-55
物件名	プロシード 行徳駅前	プロシード 船橋本町	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
運用期間　（自） （至）	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	12,493	20,365	23,152	14,824	9,534
賃貸料収入	11,652	19,180	20,590	14,365	9,301
その他収入	840	1,185	2,561	458	232
(B)賃貸事業費用	5,419	4,396	7,844	4,645	2,530
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	431	531	569	390	259
公租公課	617	1,020	1,030	744	539
水道光熱費	152	191	2,596	315	239
修繕費	2,573	652	1,332	1,054	214
定期保守代金	638	847	1,032	1,060	638
保険料	55	67	219	59	147
仲介手数料及び広告費	385	551	390	525	－
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	228	197	336	158	155
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	7,073	15,969	15,308	10,178	7,004
(D)減価償却費	1,570	2,105	4,836	2,278	1,611
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	5,503	13,863	10,471	7,899	5,392
(F)資本的支出	32,373	116	3,125	1,206	－
(G)NCF＝(C)－(F)	△ 25,299	15,852	12,182	8,972	7,004

（単位：千円）

物件番号	C-58	C-59	C-60	C-61	C-62
物件名	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
運用期間　（自） （至）	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	93,599	18,971	14,417	33,512	20,277
賃貸料収入	89,112	17,138	13,241	30,485	18,571
その他収入	4,487	1,833	1,176	3,026	1,706
(B)賃貸事業費用	28,794	4,141	4,323	7,893	4,544
賃借料	5,735	－	－	－	－
物件管理委託費	2,488	472	377	838	515
公租公課	5,516	848	709	1,603	868
水道光熱費	982	196	614	1,695	152
修繕費	1,096	632	903	1,136	873
定期保守代金	－	1,089	890	1,101	831
保険料	285	44	116	99	54
仲介手数料及び広告費	433	371	224	383	504
信託報酬	315	285	336	336	336
その他賃貸事業費用	11,941	199	150	698	408
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	64,804	14,830	10,094	25,619	15,733
(D)減価償却費	28,018	3,554	2,050	4,014	3,715
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	36,786	11,276	8,043	21,604	12,017
(F)資本的支出	1,122	101	217	915	600
(G)NCF＝(C)－(F)	63,681	14,729	9,876	24,703	15,133

（単位：千円）

物件番号	C-63	C-64	C-65	C-66	C-67
物件名	プロシード藤沢鵠沼	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
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	33,150	45,275	44,946	29,553	42,216
賃貸料収入	31,099	42,310	43,679	28,502	39,579
その他収入	2,050	2,965	1,266	1,050	2,636
(B)賃貸事業費用	12,367	8,291	11,733	6,193	11,334
賃借料	－	－	2,970	－	－
物件管理委託費	1,174	1,188	1,231	794	1,123
公租公課	2,308	2,045	2,570	1,871	3,222
水道光熱費	763	434	18	565	403
修繕費	4,466	1,791	879	641	3,230
定期保守代金	2,360	1,022	340	1,213	1,370
保険料	314	85	134	80	303
仲介手数料及び広告費	350	649	811	270	961
信託報酬	336	421	285	336	296
その他賃貸事業費用	290	651	2,489	419	420
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	20,783	36,983	33,213	23,359	30,882
(D)減価償却費	7,802	5,437	17,583	6,189	4,809
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	12,980	31,546	15,629	17,170	26,073
(F)資本的支出	14,561	2,019	125	25,694	408
(G)NCF＝(C)－(F)	6,221	34,963	33,088	△ 2,334	30,474

（単位：千円）

物件番号	C-68	C-69	C-70	C-71	C-72
物件名	プロシード葛西２	プロシード日本橋本町	プロシード西新宿	プロシード鵜の木	プロシード南行徳２
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	32,290	65,875	67,158	30,083	39,942
賃貸料収入	30,852	62,022	62,910	27,972	38,818
その他収入	1,438	3,852	4,247	2,111	1,124
(B)賃貸事業費用	7,123	12,233	11,850	5,721	7,030
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	876	1,747	1,791	792	1,112
公租公課	2,215	3,024	3,417	1,476	3,091
水道光熱費	296	750	469	181	311
修繕費	1,353	2,730	852	1,073	274
定期保守代金	1,312	1,749	1,732	814	1,374
保険料	135	155	158	148	180
仲介手数料及び広告費	335	1,122	1,890	503	－
信託報酬	275	375	375	275	275
その他賃貸事業費用	322	578	1,164	456	410
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	25,166	53,642	55,307	24,361	32,912
(D)減価償却費	6,007	8,073	9,074	5,811	9,773
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	19,159	45,568	46,232	18,550	23,139
(F)資本的支出	678	623	642	－	196
(G)NCF＝(C)－(F)	24,488	53,018	54,664	24,361	32,715

（単位：千円）

物件番号	C-73	C-74	C-75	C-76	C-78
物件名	プロシード ＣＯ-Ｚ東館	プロシード ＣＯ-Ｚ西館	プロシード 新横浜	ライフサポートレジデンス船堀駅前	プロシード Ｋ２
運用期間 (自) (至)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	80,889	44,269	130,645	11,774	50,885
賃貸料収入	75,581	42,675	123,978	11,774	47,929
その他収入	5,308	1,593	6,666	－	2,956
(B)賃貸事業費用	19,280	6,627	25,214	2,120	11,915
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	2,104	1,185	3,374	117	1,314
公租公課	5,705	1,221	6,409	1,564	3,322
水道光熱費	2,977	542	773	－	456
修繕費	3,381	1,225	4,011	72	2,312
定期保守代金	2,853	1,057	5,909	－	1,866
保険料	379	202	354	88	246
仲介手数料及び広告費	730	588	2,268	－	1,357
信託報酬	275	275	325	275	275
その他賃貸事業費用	873	329	1,788	2	765
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	61,609	37,642	105,430	9,653	38,970
(D)減価償却費	16,731	8,457	23,373	3,262	6,360
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	44,878	29,184	82,057	6,391	32,609
(F)資本的支出	8,061	6,760	3,677	134	－
(G)NCF＝(C)－(F)	53,547	30,882	101,753	9,518	38,970

（単位：千円）

物件番号	C-79	C-80	C-81	C-82	C-83
物件名	プロシード Ｋ３アネックス	プロシード Ｋ５	プロシード 市川妙典Ⅱ	ザ・パークハビオ 横浜山手	プロシード 門前仲町
運用期間 (自) (至)	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	13,598	10,258	22,330	70,248	38,962
賃貸料収入	12,922	10,022	22,330	66,850	36,547
その他収入	676	236	－	3,398	2,414
(B)賃貸事業費用	3,423	2,641	23,625	14,602	8,499
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	362	290	626	2,010	1,009
公租公課	1,154	731	1,112	3,705	2,038
水道光熱費	150	157	288	731	249
修繕費	420	113	20,434	1,586	984
定期保守代金	644	891	689	2,324	2,197
保険料	87	47	71	420	93
仲介手数料及び広告費	82	45	－	2,382	935
信託報酬	275	275	375	315	275
その他賃貸事業費用	246	90	27	1,126	715
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	10,175	7,616	△ 1,295	55,645	30,463
(D)減価償却費	1,652	977	2,796	15,031	7,225
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	8,522	6,638	△ 4,091	40,613	23,237
(F)資本的支出	114	1,562	1,093	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	10,060	6,053	△ 2,389	55,645	30,463

（単位：千円）

物件番号	C-84	C-85	C-86	C-87	C-88
物件名	プロシード舞浜	プロシード流山おおたかの森	プロシード新川	プロシード錦糸町２	プロシード石川台
運用期間（自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	37,965	36,833	14,845	14,504	27,303
賃貸料収入	35,447	33,972	14,206	13,573	24,649
その他収入	2,518	2,860	639	931	2,653
(B)賃貸事業費用	8,033	8,310	2,792	2,734	5,245
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	982	938	396	380	699
公租公課	1,944	2,361	850	776	1,138
水道光熱費	257	9	142	119	139
修繕費	1,330	531	91	316	188
定期保守代金	1,715	617	599	500	1,188
保険料	102	40	43	40	121
仲介手数料及び広告費	749	728	55	117	435
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	675	2,809	338	208	1,059
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	29,932	28,522	12,053	11,770	22,058
(D)減価償却費	9,151	10,257	1,818	1,842	5,474
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	20,781	18,265	10,234	9,927	16,583
(F)資本的支出	－	－	129	615	－
(G)NCF＝(C)－(F)	29,932	28,522	11,923	11,155	22,058

（単位：千円）

物件番号	C-89	C-90	C-91	C-92	C-93
物件名	アルファグランデ千桜タワー	プロシード山下公園ザ・タワー	篠崎ツインプレイス	プロシード南砂町	プロシード松戸
運用期間（自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	97,367	215,387	85,860	22,721	16,124
賃貸料収入	96,904	201,351	83,300	20,566	15,110
その他収入	463	14,035	2,560	2,154	1,014
(B)賃貸事業費用	29,888	50,788	26,786	5,630	3,132
賃借料	10,833	－	4,973	－	－
物件管理委託費	2,717	5,848	2,201	566	424
公租公課	5,944	10,514	4,819	1,365	766
水道光熱費	3	7,886	233	249	123
修繕費	1,002	4,481	－	297	390
定期保守代金	－	15,625	414	1,656	797
保険料	270	761	379	56	46
仲介手数料及び広告費	100	2,306	－	342	－
信託報酬	275	315	800	275	275
その他賃貸事業費用	8,741	3,048	12,963	820	311
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	67,479	164,599	59,074	17,091	12,991
(D)減価償却費	37,609	23,772	20,395	5,038	926
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	29,869	140,826	38,679	12,053	12,064
(F)資本的支出	－	14,114	1,720	－	209
(G)NCF＝(C)－(F)	67,479	150,484	57,354	17,091	12,782

（単位：千円）

物件番号	C-94	C-95	C-96	C-97	C-98
物件名	プロシード 篠崎２	プロシード 新松戸	プロシード 桜坂	プロシード 葛西３	プロシード 府中宮西
運用期間　（自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2026年 3月31日	2026年 3月31日
運用期間　（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	34,500	29,501	19,477	3,743	4,811
賃貸料収入	32,795	27,208	18,915	3,609	4,409
その他収入	1,705	2,292	562	134	402
(B)賃貸事業費用	6,930	6,701	2,626	465	413
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	933	747	522	97	123
公租公課	2,035	2,023	－	－	－
水道光熱費	12	185	204	0	15
修繕費	610	479	153	－	－
定期保守代金	－	1,308	903	168	215
保険料	57	105	57	16	11
仲介手数料及び広告費	444	1,202	120	134	－
信託報酬	315	275	275	47	47
その他賃貸事業費用	2,522	373	389	0	－
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	27,569	22,799	16,850	3,278	4,398
(D)減価償却費	4,438	9,653	5,738	1,257	1,251
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	23,131	13,146	11,112	2,020	3,147
(F)資本的支出	4,055	－	－	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	23,514	22,799	16,850	3,278	4,398

（単位：千円）

物件番号	C-99	C-100
物件名	プロシード 高円寺南	プロシード 柏トロワ
運用期間　（自）	2026年 4月24日	2026年 4月24日
運用期間　（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	289	870
賃貸料収入	289	830
その他収入	－	40
(B)賃貸事業費用	33	101
賃借料	－	－
物件管理委託費	7	23
公租公課	－	－
水道光熱費	－	－
修繕費	－	－
定期保守代金	8	24
保険料	－	－
仲介手数料及び広告費	－	－
信託報酬	16	14
その他賃貸事業費用	－	39
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	255	769
(D)減価償却費	－	－
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	255	769
(F)資本的支出	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	255	769

（単位：千円）

物件番号	G-8	G-11	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード太閤通	プロシード穂波町	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	16,801	8,370	32,078	13,503	19,226
賃貸料収入	16,191	7,672	29,594	13,359	18,659
その他収入	609	698	2,483	143	567
(B)賃貸事業費用	4,551	3,494	9,160	4,452	4,512
賃借料	66	－	72	340	－
物件管理委託費	591	288	1,081	490	697
公租公課	1,082	598	2,187	1,012	1,263
水道光熱費	228	81	474	269	177
修繕費	416	1,907	1,654	614	406
定期保守代金	1,069	240	1,605	966	1,179
保険料	132	39	125	58	64
仲介手数料及び広告費	625	－	1,621	361	373
信託報酬	336	336	336	336	336
その他賃貸事業費用	2	2	2	2	14
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	12,249	4,875	22,918	9,050	14,714
(D)減価償却費	2,711	1,195	3,952	1,834	2,763
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	9,538	3,680	18,965	7,215	11,950
(F)資本的支出	907	15,733	1,193	2,997	3,630
(G)NCF＝(C)－(F)	11,342	△ 10,857	21,724	6,053	11,084

（単位：千円）

物件番号	G-17	G-18	G-19	G-21	G-22
物件名	プロシード金山	プロシード吹上	プロシード豊田	プロシード西天満	プロシード神戸元町
運用期間 (自)	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
運用期間 (至)	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	46,165	19,568	13,322	34,965	30,398
賃貸料収入	43,631	19,396	11,633	33,895	28,626
その他収入	2,533	172	1,688	1,070	1,772
(B)賃貸事業費用	13,010	5,746	3,025	6,805	7,519
賃借料	570	－	－	－	－
物件管理委託費	1,215	531	318	945	795
公租公課	2,838	1,431	771	1,930	1,865
水道光熱費	808	339	332	654	561
修繕費	2,443	868	273	696	1,157
定期保守代金	2,106	1,067	664	1,329	1,320
保険料	159	81	47	180	81
仲介手数料及び広告費	2,237	1,054	300	710	1,448
信託報酬	358	315	315	285	285
その他賃貸事業費用	272	58	2	71	2
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	33,154	13,821	10,297	28,160	22,879
(D)減価償却費	11,483	6,212	2,767	6,350	7,036
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	21,670	7,609	7,529	21,809	15,843
(F)資本的支出	24,225	484	－	2,371	2,458
(G)NCF＝(C)－(F)	8,928	13,337	10,297	25,788	20,420

（単位：千円）

物件番号	G-23	G-24	G-25	G-26	G-27
物件名	プロシード大正	プロシード金山２	プロシード新瑞橋	プロシード弁天町	プロシード長居公園通
運用期間 （自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	6,000	66,456	61,533	69,725	34,683
賃貸料収入	6,000	64,464	59,597	66,862	32,057
その他収入	－	1,991	1,935	2,862	2,625
(B)賃貸事業費用	853	18,984	19,847	10,808	7,675
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	120	1,838	1,646	1,839	879
公租公課	382	4,707	4,657	4,100	2,057
水道光熱費	－	726	1,636	685	782
修繕費	－	3,381	3,872	762	842
定期保守代金	－	4,463	4,024	2,121	1,545
保険料	63	275	286	184	181
仲介手数料及び広告費	－	3,140	3,199	782	1,055
信託報酬	285	421	421	325	325
その他賃貸事業費用	2	28	102	6	6
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	5,146	47,471	41,686	58,916	27,008
(D)減価償却費	1,680	20,062	17,463	8,653	4,705
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	3,465	27,408	24,222	50,262	22,302
(F)資本的支出	－	7,026	4,197	1,644	3,719
(G)NCF＝(C)－(F)	5,146	40,445	37,488	57,272	23,288

（単位：千円）

物件番号	G-31	G-32	G-33	G-34	G-35
物件名	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	プロシード仙台上杉	プロシード金山３
運用期間 （自）	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日	2025年11月 1日
（至）	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日	2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	17,221	27,979	25,816	56,363	29,291
賃貸料収入	16,965	26,924	25,118	53,007	28,521
その他収入	256	1,054	698	3,356	769
(B)賃貸事業費用	5,311	8,856	5,791	13,082	7,056
賃借料	450	－	－	762	－
物件管理委託費	468	734	708	1,492	794
公租公課	1,287	2,387	1,381	3,707	2,349
水道光熱費	345	245	450	620	235
修繕費	779	1,360	897	1,653	907
定期保守代金	853	1,130	1,277	1,561	1,274
保険料	65	107	104	181	112
仲介手数料及び広告費	721	2,613	512	2,824	1,106
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	66	2	184	2	2
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	11,909	19,122	20,025	43,281	22,235
(D)減価償却費	4,389	9,306	6,900	15,889	9,528
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	7,520	9,815	13,124	27,392	12,706
(F)資本的支出	7,601	204	286	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	4,308	18,917	19,739	43,281	22,235

（単位：千円）

物件番号	G-36	G-37	G-38	G-39	G-40
物件名	プロシード 釣鐘	プロシード 深江橋	プロシード 西大路	プロシード 新安城	プロシード 日赤通り
運用期間　（自） （至）	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	20,710	33,597	21,085	25,888	31,997
賃貸料収入	19,920	32,799	19,323	24,977	29,965
その他収入	790	797	1,761	911	2,032
(B)賃貸事業費用	5,421	6,770	6,495	5,505	6,937
賃借料	－	－	－	－	－
物件管理委託費	554	906	536	699	846
公租公課	1,335	1,756	1,516	1,868	2,541
水道光熱費	181	289	563	379	205
修繕費	681	1,246	821	568	707
定期保守代金	1,125	1,220	1,653	1,067	1,229
保険料	103	180	93	114	115
仲介手数料及び広告費	1,162	892	733	530	892
信託報酬	275	275	275	275	275
その他賃貸事業費用	2	2	303	2	124
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	15,288	26,826	14,589	20,383	25,060
(D)減価償却費	3,918	3,852	4,957	9,957	11,444
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	11,370	22,973	9,632	10,426	13,615
(F)資本的支出	176	436	924	－	－
(G)NCF＝(C)－(F)	15,112	26,389	13,665	20,383	25,060

（単位：千円）

物件番号	R-2	R-3	R-4	R-5
物件名	プロシード 水戸	プロシード 水戸２	プロシード 筑波学園都市	プロシード 水戸３
運用期間　（自） （至）	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日	2025年11月 1日 2026年 4月30日
(A)賃貸事業収入	16,675	17,493	28,718	31,384
賃貸料収入	15,505	16,313	27,779	29,523
その他収入	1,170	1,179	938	1,860
(B)賃貸事業費用	4,186	4,004	5,838	6,008
賃借料	－	－	－	－
物件管理委託費	560	622	774	1,109
公租公課	871	982	2,025	2,437
水道光熱費	203	232	457	230
修繕費	187	378	427	86
定期保守代金	1,212	751	1,347	1,070
保険料	70	76	136	108
仲介手数料及び広告費	487	425	240	444
信託報酬	336	337	421	275
その他賃貸事業費用	255	199	6	245
(C)賃貸事業収支＝(A)－(B)	12,489	13,489	22,880	25,375
(D)減価償却費	2,419	2,092	10,013	10,547
(E)賃貸事業損益＝(C)－(D)	10,069	11,396	12,866	14,827
(F)資本的支出	1,103	1,886	16,379	－
(G)NCF＝(C)－(F)	11,385	11,602	6,500	25,375

（３）【運用実績】

①【純資産等の推移】

直近6計算期間における本投資法人の総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額は以下のとおりです。なお、総資産額、純資産総額及び1口当たりの純資産額について、期中では正確に把握できないため、各月末における推移は記載していません。

年月日	総資産額 （千円）（注2）	純資産総額 （千円）（注2）	1口当たりの純資産額 （円）
第36期末 （2023年10月31日）	103,441,378 （102,123,905）	48,854,307 （47,536,835）	172,949 （168,285）
第37期末 （2024年 4月30日）	106,659,446 （105,156,386）	48,946,462 （47,443,402）	173,275 （167,954）
第38期末 （2024年10月31日）	103,834,781 （102,351,777）	48,821,350 （47,338,345）	172,833 （167,583）
第39期末 （2025年 4月30日）	101,988,093 （100,497,982）	46,984,281 （45,494,171）	172,473 （167,003）
第40期末 （2025年10月31日）	101,715,374 （100,400,972）	46,701,724 （45,387,322）	171,435 （166,610）
第41期末 （2026年 4月30日）	104,333,546 （103,027,589）	46,586,585 （45,280,627）	171,013 （166,219）

（注1）括弧内の数値は分配落ち後の金額です。

（注2）「総資産額」及び「純資産総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

本投資証券は、東京証券取引所に上場されており、同取引所における直近6計算期間の市場相場（取引値）並びに第41期における月別の市場相場（取引値）は以下のとおりです。

	期	第36期	第37期	第38期	第39期	第40期	第41期
計算期間別最高・最低投資口価格	決算年月	2023年10月	2024年4月	2024年10月	2025年4月	2025年10月	2026年4月
	最高（円）	238,400	217,000	213,500	180,900	211,000	228,900
	最低（円）	205,700	187,800	174,500	162,000	168,700	193,000

	月別	2025年11月	2025年12月	2026年1月	2026年2月	2026年3月	2026年4月
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高（円）	209,700	207,800	214,900	228,900	213,000	206,500
	最低（円）	200,000	196,300	200,900	207,700	195,400	193,000
	売買高（口）	9,171	16,586	13,780	11,324	14,814	12,147

②【分配の推移】

直近6計算期間における本投資法人の分配金総額、投資口1口当たりの分配金の額は以下のとおりです。

期	計算期間	分配金総額(利益超過分配金は含む)(百万円)(注)	分配金総額(利益超過分配金は含まない)	利益超過分配金総額	1口当たり分配金(利益超過分配金は含む)(円)	1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)	1口当たり利益超過分配金
第36期	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	1,317	1,317	－	4,664	4,664	－
第37期	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	1,503	1,409	93	5,321	4,990	331
第38期	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	1,483	1,377	105	5,250	4,878	372
第39期	自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	1,490	1,383	106	5,470	5,078	392
第40期	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	1,314	1,207	106	4,825	4,433	392
第41期	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	1,305	1,199	106	4,794	4,402	392

（注）「分配金総額」は、百万円未満を切捨てて記載しています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

直近6計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

期	計算期間	自己資本利益率（%）（注）	年換算値（%）
第36期	自 2023年 5月 1日 至 2023年10月31日	2.5	4.9
第37期	自 2023年11月 1日 至 2024年 4月30日	2.9	5.8
第38期	自 2024年 5月 1日 至 2024年10月31日	2.8	5.6
第39期	自 2024年11月 1日 至 2025年 4月30日	2.9	5.8
第40期	自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日	2.6	5.1
第41期	自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日	2.6	5.2

（注）「自己資本利益率」は、当期純利益÷平均純資産額により算出しています。平均純資産額とは、（期首純資産額＋期末純資産額）÷2の値を意味します。上記数値は、小数第2位を四捨五入しています。

第二部【投資法人の詳細情報】

第１【投資法人の追加情報】

１【投資法人の沿革】

年月日	事項
2005年 4月28日	設立企画人（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））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人に係る届出
2005年 5月 2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
2005年 5月 6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
2005年 6月15日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号　関東財務局長第37号）
2005年11月30日	ジャスダックに上場（銘柄コード：8979）
2010年 7月27日	東京証券取引所に上場（銘柄コード：8979）
2010年10月 1日	ジャスダックにおける上場の廃止

２【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名 （生年月日）	主要略歴		所有投資口数（口）
執行役員	平出　和也（注1） （1963年11月25日生）	1988年 4月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社	0
		1999年11月	スターツ証券株式会社取締役就任	
		2001年11月	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）取締役就任	
		2004年 6月	同社代表取締役就任（現任）	
		2005年 5月	本投資法人執行役員就任（現任）	
		2013年 7月	株式会社スターツ総合研究所取締役就任	
		2015年 6月	人形町パブリックサービス株式会社代表取締役就任（現任）	
		2015年10月	篠崎駅西口公益複合施設株式会社代表取締役就任（現任）	
		2016年 3月	安城民間収益サービス株式会社取締役就任（現任）	
		2017年 2月	習志野大久保未来プロジェクト株式会社代表取締役就任（現任）	
		2017年 5月	弘前芸術創造株式会社代表取締役就任（現任）	
		2017年 6月	東岡崎駅北東街区複合施設株式会社取締役就任（現任）	
		2019年 2月	スターツニューコースト株式会社取締役就任（現任）	
			弘前賑わい創造株式会社代表取締役就任（現任）	
		2022年 2月	株式会社スターツ総合研究所代表取締役就任（現任）	
		2022年11月	熊谷子育て支援・保健拠点施設株式会社代表取締役就任（現任）	
		2026年 6月	スターツコーポレーション株式会社取締役就任（現任）	
監督役員	野村　茂樹 （1953年 6月10日生）	1983年 4月	弁護士登録 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所）入所（現任）	0
		1991年 3月	社会福祉法人全国盲ろう者協会理事就任（現任）	
		2005年 5月	本投資法人監督役員就任（現任）	
		2017年 6月	社会福祉法人日本盲人福祉委員会評議員就任（現任）	
			公益財団法人藤原ナチュラルヒストリー振興財団理事長就任（現任）	

役職名	氏名 （生年月日）	主要略歴		所有投資口数（口）
監督役員	松下　素久 （1948年 3月24日生）	1971年11月	アーサーアンダーセン会計事務所入所	0
		1980年 1月	松下明公認会計士事務所入所	
		1981年 3月	公認会計士登録	
		1985年11月	松下公認会計士事務所開設（現任）	
		2005年 5月	本投資法人監督役員就任（現任）	
		2014年 6月	共立信用組合理事就任 日産センチュリー証券株式会社（現日産証券株式会社）監査役就任	
		2016年 6月	共立信用組合監事就任（現任）	
		2020年 6月	日産証券株式会社取締役（監査等委員）就任（現任）	

（注1）平出和也は、本投資法人の執行役員と本資産運用会社の代表取締役を兼務していますが、2004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、平出和也は、スターツコーポレーション株式会社の取締役を兼務しています。スターツコーポレーション株式会社は本資産運用会社の親会社であるとともに、本投資法人の主要投資主及び特定関係法人に該当しますが、当該兼職に伴う利益相反への対応については、後記「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」に定める利益相反防止体制により対処しています。

（注2）執行役員が欠けた場合又は法令に定める員数を欠くことになる場合に備え、2025年1月21日開催の第11回本投資法人投資主総会において、補欠執行役員として時武洋平が選任されました。なお、時武洋平の主要略歴については後記「第４　関係法人の状況　１　資産運用会社の概況　（４）　役員の状況」をご参照ください。

３【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第18条）。執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、投資主総会の決議によって、法令に定める限度において、その期間を延長又は短縮することは妨げないものとするとされています（投信法第99条第2項、第101条第2項、規約第19条第1項）。

また、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任執行役員又は監督役員の任期満了とすべきときまでとします（投信法第99条、第101条、会社法第336条第3項、規約第19条第2項）。補欠のために選任された執行役員又は監督役員の選任に係る決議が効力を有する期間は、当該決議がなされた投資主総会（当該投資主総会において役員が選任されなかった場合には、役員が選任された直近の投資主総会）において選任された被補欠者である役員の任期が満了するときまでです。但し、投資主総会の決議によってその期間を短縮することを妨げません（規約第19条第3項）。

執行役員及び監督役員の解任には、出席した当該投資主の議決権の過半数をもってこれを行う必要があります（投信法第106条、規約第12条）。執行役員又は監督役員の職務の執行に関して不正な行為又は法令上若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判所に請求することができます（投信法第104条第3項、会社法第854条第1項第2号）。但し、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第114条第2項）。執行役員及び監督役員が変更されたときは、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に対して届け出る必要があります（投信法第191条第1項、第188条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

規約の変更手続については、後記「第３　管理及び運営　１　資産管理等の概要（５）その他　③　規約の変更に関する手続」をご参照ください。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

出資の状況については、前記「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（５）投資法人の出資総額」をご参照ください。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在、訴訟事件その他本投資法人に重要な影響を及ぼした事実及び重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

第２【手続等】

１【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

２【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条第1項）。但し、本投資法人は、投資主との合意により本投資法人に投資口を有償で取得することができるものとしています（規約第7条第2項）。

本書の日付現在、本投資口は東京証券取引所に上場されており、同取引所を通じて本投資口を売買することが可能です。また、金融商品取引所外で本投資口を譲渡することも可能です。

第３【管理及び運営】

１【資産管理等の概要】

（１）【資産の評価】

① 投資口1口当たりの純資産額

本投資法人が発行する投資口1口当たりの純資産額は、後記「（４）計算期間」に記載の決算期毎に、以下の算式にて算出します。

1口当たり純資産額＝（総資産の資産評価額－負債総額）÷発行済投資口の総口数

② 資産の評価額

本投資法人は、資産の評価を以下に定める方法及び基準により行うものとします（規約第34条第1項）。

イ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

取得価額から減価償却累計額を控除した価額により評価します。なお、減価償却額の算定方法は、建物部分及び設備等部分について定額法により算出します。但し、正当な事由により採用した方法による算定が適当ではなくなった場合で、かつ、投資者保護上問題がないと合理的に判断できる場合に限り他の算定方法により算定することができるものとします。

ロ．信託の受益権

信託財産中の不動産、不動産の賃借権及び地上権については、前記イ．に従った評価を行い、匿名組合出資持分については、後記ハ．に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託受益権の持分相当額を算定した価額とします。

ハ．不動産に関する匿名組合出資持分

匿名組合出資持分の構成資産が、前記イ．及びロ．に掲げる資産の場合はそれぞれに定める評価を行い、金融資産の場合には一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価を行ったうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該匿名組合出資の持分相当額をもって評価します。

ニ．有価証券（不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を含みます。）

満期保有目的の債券に分類される場合には、取得原価により評価し、その他有価証券に分類される場合には、時価により評価します。但し、市場価格のない株式等は、取得原価により評価します。

ホ．デリバティブ取引に係る権利

デリバティブ取引により生じる正味の債権及び債務は時価により評価します。

但し、一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行により、ヘッジ取引と認められるものについては、ヘッジ会計が適用できるものとします。また、金融商品に関する会計基準及び金融商品会計に関する実務指針に定める金利スワップの特例処理の要件を充足するものについては、金利スワップの特例処理を適用できるものとします。

ヘ．金銭債権

取得価額から、貸倒引当金を控除した金額により評価します。但し、債権を債権金額より低い価額又は高い価額で取得した場合において、取得金額と債権金額の差額の性格が金利の調整と認められるときには、償却原価法に基づいて算定された価額から貸倒引当金を控除した金額により評価します。

ト．その他

上記に定めのない資産については、投信法その他関係適用法令、資産運用業協会の評価規則及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従って算出された価額により評価します。

③ 資産運用報告等により評価額を開示する目的で評価する場合には、以下のイ．又はロ．に記載する資産については、「②資産の評価額」記載の評価方法及び基準によらずに以下のように評価するものとします（規約第34条第2項）。

イ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

不動産鑑定士による不動産鑑定評価等に基づいて算定した価額により評価します。

ロ．信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

信託財産の構成資産が不動産の場合又は匿名組合出資持分の構成資産が不動産又は不動産を構成資産とする信託の受益権の場合はイ．に従った評価を、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準及び慣行に従った評価をしたうえで、これらの合計額から負債の額を控除して当該信託の受益権の持分相当額又は匿名組合出資持分相当額を算定した価額とするものとします。

④　資産評価の基準日

資産評価の基準日は、決算期（毎年4月30日と10月31日）とします。

⑤　計算書類等の作成

1口当たりの純資産額については、計算書類の注記表に記載されることになっています（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含みます。以下「投資法人の計算に関する規則」といいます。）第58条、第68条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して通知され、承認済みの計算書類、資産運用報告及び金銭の分配に係る計算書並びに会計監査報告が投資主に提供される（投信法第131条第2項、第3項、第5項）ほか、金融商品取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、投資口1口当たりの純資産額は資産運用業協会の規則に従って、公表されます。

（2）【保管】

本投資法人の発行する投資口は振替投資口であるため、該当事項はありません。なお、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取扱われなくなったときには、投資主は、本投資法人に対し、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。この場合、投資主は、証券会社等と保護預り契約を締結して投資証券の保管を依頼するか、あるいは、投資主自身が当該投資証券を直接保管することができます。

（3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第33条）。

（5）【その他】

①　増減資に関する制限

イ．投資口の追加発行

本投資法人の発行可能投資口総口数は、200万口とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、かかる発行可能投資口総口数の範囲内において、役員会の承認を得たうえで、その発行する投資口を引き受ける者の募集をすることができます。募集投資口(当該募集に応じて当該投資口の引受けの申込みをした者に対して割り当てる投資口をいいます。)1口と引換えに払い込む金銭の額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な金額として役員会の承認を得た金額とします（規約第5条第2項）。

ロ．国内における募集

本投資法人の投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条）。

ハ．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

②　解散の条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

イ．投資主総会の決議

ロ．合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ハ．破産手続開始の決定

ニ．解散を命ずる裁判

ホ．投信法第216条に基づく同法第187条の登録の取消

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

③　規約の変更に関する手続

規約を変更するには、投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「３　投資主・投資法人債権者の権利　（１）　投資主の権利　①　投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資口の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、運用体制、投資制限又は分配方針に関する重要な変更に該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④　関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

イ．資産運用会社：スターツアセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間及び更新	本投資法人の登録完了日（2005年6月15日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申し出がなされなかったときは、さらに1年間延長、以後も同様とします。
解約	資産運用委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ①　本投資法人は、投資主総会の承認を得たうえで本資産運用会社に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、資産運用委託契約を解除することができます。 ②　本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、原則として役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。 ⅰ　資産運用委託契約又は規約の規定に違反した場合 ⅱ　資産運用委託契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合 ⅲ　本資産運用会社につき支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 ⅳ　資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合 ③　本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。 ⅰ　本資産運用会社が投信法に規定される資産運用会社でなくなったとき ⅱ　投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき ⅲ　解散したとき
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続きに従って、変更することができます。

ロ．資産保管会社：三井住友信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間及び更新	契約締結日（2005年5月2日）から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、本投資法人の解散日までとします。
解約	資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ① 当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、資産保管業務委託契約を解約することができます。但し、解約通知における指定の解約日経過後であっても、本投資法人が三井住友信託銀行株式会社以外の委託業務を受託する者（以下「後任資産保管会社」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで引続き効力を有するものとします。なお、解約通知における指定の解約日から90日間経過後、本投資法人がその期間内に後任資産保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと三井住友信託銀行株式会社が合理的に判断した場合には、三井住友信託銀行株式会社は文書による通知のうえ資産保管業務委託契約を失効させることができます。 ② 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は文書にて契約の解除を通知することにより、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。 ⅰ 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認めたとき ⅱ 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	資産保管業務委託の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは両当事者協議のうえ、これを改訂することができます。改訂に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

ハ．投資主名簿等管理人：三井住友信託銀行株式会社

投資主名簿等管理事務委託契約

期間及び更新	2026年7月1日（契約締結日は2026年6月30日）に効力を生じ、以降その有効期間の期限は定めていません。

解約	投資主名簿等管理事務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ①　当事者の協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約は当時者間の合意によって指定した日に終了します。 ②　前号の協議が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ③　当事者のいずれか一方が投資主名簿等管理事務委託契約に違反した場合、他方からの文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知到達の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。但し、契約違反の内容が重大で契約の続行に重大なる障害が及ぶと判断されるときは、その通知において指定した日に終了します。 ④　三井住友信託銀行株式会社が、同社の定める証券代行事務取扱要項に再委託内容変更がある旨の通知を本投資法人に対して行い、これに対して本投資法人が同社に対して異議通知を行ったことにより、当該再委託内容変更が、当事者間の合意内容を構成しないこととなった結果、同社が、個人番号関係事務に係る委託事務の全部又は一部の遂行に支障があると合理的に判断した場合、同社より本投資法人に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において同社が指定する日（通知発送の日から6ヶ月以内の日とします。）に終了します。 ⑤　以下のⅰ又はⅱに掲げる事由が生じた場合、相手方が行う文書による解約の通知。この場合には、投資主名簿等管理事務委託契約はその通知において指定する日に終了します。 ⅰ　当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は電子交換所の取引停止処分が生じたとき。 ⅱ　住所変更の届出等を怠るなどの本投資法人の責めに帰すべき理由によって、三井住友信託銀行株式会社に本投資法人の所在が不明となったとき。 ⑥　反社会的勢力排除に関する表明・確約に関していずれか一方の当事者が虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者が文書で解約を通知した場合。この場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理事務委託契約は終了します。
変更等	変更等の定めはありません。

ニ．特別口座管理機関：三井住友信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間及び更新	2026年7月1日（契約締結日は2026年6月30日）に効力を生じ、以降その有効期間の期限は定めていません。
解約	特別口座の管理に関する契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ①　当事者の協議の上、当事者間の文書による解約の合意がなされたとき。この場合には、本契約は当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ②　前号の協議が調わない場合、当事者のいずれか一方より他方に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、特別口座の管理に関する契約はその通知発送の日から6ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって指定した日に終了します。 ③　特別口座の加入者が存在しなくなった場合。三井住友信託銀行株式会社は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。 ④　社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。三井住友信託銀行株式会社は速やかにすべての特別口座の廃止手続を行い、その手続が完了した時。 ⑤　当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつ引続き当該契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められたときに、他方が文書によって解約の通知をした場合。この場合には、当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ⑥　当事者間に投資主名簿等管理事務委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは三井住友信託銀行株式会社が解約権を行使しうる事由が発生したときに、同社が本契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には、当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ⑦　契約締結時に定めた口座管理事務手数料について、経済情勢の変動、口座管理事務の内容の変化等により、著しく不適正になったにもかかわらず、当事者間で変更の協議が整わなかったとき、三井住友信託銀行株式会社が特別口座の管理に関する契約の解約を本投資法人に文書で通知した場合。この場合には、当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ⑧　三井住友信託銀行株式会社が、同社の定める特別口座管理事務取扱要項に再委託内容変更がある旨の通知を本投資法人に対して行い、これに対して本投資法人が同社に対して異議通知を行ったことにより、当該再委託内容変更が、当事者間の合意内容を構成しないこととなった結果、同社が、個人番号関係事務に係る口座管理事務の全部又は一部の遂行に支障があると合理的に判断した場合、同社より本投資法人に対してなされた文書による解約の通知。この場合には、当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に終了します。 ⑨　反社会的勢力排除に関する表明・確約に関していずれか一方の当事者が虚偽の申告をしたことが判明し、他方の当事者が文書で解約を通知した場合。この場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了します。
変更等	変更等の定めはありません。

ホ．経理に関する事務の一般事務受託者：スターツアセットマネジメント株式会社

一般事務委託契約（経理に関する事務）

期間及び更新	2023年5月1日から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方からによる申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、その後も同様とします。

解約	一般事務委託契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ①　当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、一般事務委託契約を解約することができます。 ②　当事者のいずれか一方が、以下に掲げる事項に一つでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。 ⅰ　一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ⅱ　破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	当事者の書面による合意及び法令に従って変更することができます。

ヘ．機関の運営に関する事務の一般事務受託者：スターツアセットマネジメント株式会社

一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）

期間及び更新	契約締結日（2008年7月1日）から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ①　当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、一般事務委託契約を解約することができます。 ②　当事者のいずれか一方が、以下に掲げる事項に一つでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。 ⅰ　一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ⅱ　破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	当事者の書面による合意及び法令に従って変更することができます。

ト．投資法人債に関する事務の一般事務受託者：株式会社りそな銀行

第3回投資法人債、第4回投資法人債及び第6回投資法人債に係る事務委託契約

期間及び更新	契約期間及び更新の定めはありません。
解約	解約の定めはありません。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度当事者は相互にこれに関する協定を締結します。

チ．投資法人債に関する事務の一般事務受託者：株式会社あおぞら銀行

第5回投資法人債に係る事務委託契約

期間及び更新	契約期間及び更新の定めはありません。
解約	解約の定めはありません。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度当事者は相互にこれに関する協定を締結します。

リ．会計監査人：監査法人日本橋事務所

本投資法人は、監査法人日本橋事務所を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第39条）。

ヌ．特定関係法人：スターツアメニティー株式会社

マスターリース契約（本投資法人、本資産運用会社及び信託受託者の四者間で契約を締結しています。）

期間及び更新	前記「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　d.　主要なテナントの概要　ⅱ．主要なテナントへの賃貸条件」をご参照ください。
解約	信託受託者により異なりますが、概ね以下のような解約条項を定めています。 ①　信託受託者は、マスターレッシーにつき次の各号の一に該当する事実があった場合は、10日以上の期間を定めて書面による催告を行ったうえで解除することができます。 ⅰ　賃料その他の債務の支払を怠ったとき ⅱ　その他契約に違背する行為があったとき ⅲ　信託受託者が、当初委託者又は受益者の権利利益を保護するため必要があると認めるとき ⅳ　マスターレッシーの内部管理に関する業務体制に変更が生じたため、マスターレッシーに対するプロパティマネジメント業務の委託の継続が困難になったとき ⅴ　マスターレッシーが、信託受託者の指導にもかかわらず、プロパティマネジメント業務の改善を行わないとき ②　信託受託者は、マスターレッシーにつき、次の各号の一に該当する事実があった場合には、催告を必要とせず、即時解除できます。 ⅰ　解散、支払停止、又は破産手続、会社更生手続、民事再生手続、特別清算、特定調停手続若しくはこれらに類する手続開始の申立てがあったとき ⅱ　手形交換所の取引停止処分を受けたとき ⅲ　差押、滞納処分又は強制執行を受けたとき
変更等	当事者の書面による合意による場合に限り、変更又は修正することができます。

本資産運用会社が、本投資法人の運用資産の取得及び譲渡に資するために特定関係法人との間で締結している契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

ル．特定関係法人：スターツコーポレーション株式会社

パイプラインサポート契約

期間及び更新	契約締結日（2009年9月28日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による契約終了の申し入れがない限り、自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、以後も同様とします。
解約	解約の定めはありません。
変更等	変更等の定めはありません。

ヲ．特定関係法人：スターツデベロップメント株式会社

パイプラインサポート契約

期間及び更新	契約締結日（2005年10月3日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による契約終了の申し入れがない限り、自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、以後も同様とします。
解約	解約の定めはありません。
変更等	変更等の定めはありません。

ワ．特定関係法人：スターツアメニティー株式会社

パイプラインサポート契約

期間及び更新	契約締結日（2013年4月15日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による契約終了の申し入れがない限り、自動的に更新され、さらに1年間有効となるものとし、以後も同様とします。
解約	解約の定めはありません。
変更等	変更等の定めはありません。

⑤ 公告

本投資法人の公告は、電子公告により行います。但し、事故その他やむをえない事由により電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

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

資産運用会社は、法令の定めるところにより、親法人等又は子法人等が関与する取引について、次の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第44条の3第1項）。ここで「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者（金融商品取引法第31条の4第3項）をいいます。「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者（金融商品取引法第31条の4第4項）をいいます。

イ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引又は店頭デリバティブ取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。

ロ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。

ハ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。

ニ．前三号に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条）。

なお、本資産運用会社の取締役との間の取引についての制限その他の本資産運用会社による運用の制限については、前記「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　イ．資産運用会社による運用の制限」をご参照ください。

② 利害関係人等との取引についての投資法人役員会の承認

資産運用会社が登録投資法人の委託を受けて当該登録投資法人の資産の運用を行う場合において、当該登録投資法人と当該資産運用会社の利害関係人等との有価証券の取得又は譲渡、有価証券の貸借、不動産の取得又は譲渡及び不動産の貸借（当該登録投資法人の資産に及ぼす影響が軽微なものとして投信法施行規則で定めるものを除きます。）が行われることとなるときは、当該資産運用会社は、あらかじめ、当該登録投資法人の同意を得なければならず、また、執行役員がかかる同意を与えるためには、役員会の承認を受けなければなりません（投信法第201条の2）。

③ 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、利害関係人等（資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有するものとして投信法施行令で定める者をいいます。）その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

④　資産の運用の制限

登録投資法人は、(1) その執行役員又は監督役員、(2) その資産運用会社、(3) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限ります。）、(4) その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（登録投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、及び金融商品取引法第35条第3項の届出をして不動産の管理業務を行う資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

イ．有価証券の取得又は譲渡
ロ．有価証券の貸借
ハ．不動産の取得又は譲渡
ニ．不動産の貸借
ホ．不動産の管理の委託
ヘ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引、及び再生可能エネルギー発電設備の製造、設置その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

(2) 本投資法人の自主ルール

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行ううえで、利害関係人との取引にかかる自主ルールを以下のとおり定めています。

①　関連会社等の定義

イ．投資法人の計算に関する規則第67条第4項に規定される本投資法人の関連当事者（パイプラインサポート会社（関連会社等との取引に関するルール第3.1）①において定義する。）及びスターツCAM株式会社を含むがこれに限られない）に該当する者
ロ．財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第8条第8項に規定される資産運用会社の関係会社（パイプラインサポート会社（関連会社等との取引に関するルール第3.1）①において定義する。）のうちスターツコーポレーション株式会社を含むがこれに限られない。）に該当する会社等
ハ．イ．若しくはロ．の規定に該当する者がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定される特定目的会社を含みます。以下同じです。）、イ．若しくはロ．の規定に該当する会社等の役職員が役員の過半数を占める特別目的会社等、その意思決定に関して上記イ．又はロ．の規定に該当する者が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社
ニ．イ．又はロ．の規定に該当する者が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社

②　本自主ルールの適用範囲

本資産運用会社は、以下に記載する取引を関連会社等と行う場合においては、それぞれにつき「関連会社等との取引に関するルール」に定める基準を遵守するものとしています。

イ．関連会社等からの特定資産の取得
ロ．関連会社等への特定資産の譲渡
ハ．関連会社等へのマスターリース業務の委託
ニ．関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
ホ．上記ニ．に規定するプロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の関連会社等への再委託の承認
ヘ．関連会社等への大規模修繕工事の発注
ト．関連会社等による投資法人債の引受け
チ．関連会社等による投資口の引受け及び募集
リ．関連会社等への信託業務の委託
ヌ．関連会社等への特定資産の取得又は譲渡の媒介の委託
ル．上記ハ．乃至ヘ．以外の資産運用関連付随業務の委託
ヲ．その他上記各号に類する取引

③　本自主ルールの意義

本投資法人は、物件の取得・譲渡、マスターリース業務の委託、プロパティマネジメント業務の委託、リーシング業務の再委託等について、本資産運用会社のスポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社及びそのグループ会社と取引を行い、それらの関連会社等の有する能力を活用して、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っていますが、一方でその取引において利益相反が生じるおそれがあります。本自主ルールは、利益相反対策を目的とし、本資産運用会社の社内規程として制定し、その厳格な運用を、本投資法人・本資産運用会社の意思決定の中に位置づけて行っています。具体的には、上記「②　本自主ルールの適用範囲」のイ．乃至ル．に記載する関連会社等との取引については、すべてコンプライアンス委員会の承認を得る必要があることを定め、これらの取引については、コンプライアンス委員会においてコンプライアンスオフィサーの賛同がない限り、承認されることはありません。また、コンプライアンス委員会で承認された後、投資委員会にて審議され、その採択についてもまた、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー双方の賛同が必要となっています。さらに、本資産運用会社は、関連会社等の役員を兼務する者については、その関連会社等との取引に係る取締役会の審議への参加を認めず、かつ当該議案について議決権を行使させないこととしています。以上のように、本投資法人が行う関連会社等との取引については、当該取引に係る取締役会の審議・決議においては利益相反の懸念のない取締役のみが審議及び議決に参加する体制が確保されており、かつ、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家が単独で否決できる意思決定プロセスを定めることにより、利益相反取引の排除対策を講じています。

④　関連会社等との取引状況等

イ．取引状況

区　　分	売買金額等	
	買付額等（千円）	売付額等（千円）
総　　額	2,854,000	－
利害関係人等との取引状況の内訳		
スターツデベロップメント株式会社	2,854,000　（100.0%）	－　（－%）
合　　計	2,854,000　（100.0%）	－　（－%）

ロ．支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A（千円）	関連会社等との取引の内訳		B／A（%）
		支払先	支払額B（千円）	
委託管理料	100,536	スターツアメニティー株式会社	98,526	98.0
修繕工事費	405,591	スターツアメニティー株式会社	300,482	74.1
保守点検費	146,150	スターツアメニティー株式会社	143,825	98.4
広告宣伝費	67,270	スターツアメニティー株式会社	64,888	96.5
更新手数料	30,726	スターツアメニティー株式会社	29,605	96.4

（注）「支払手数料総額A」及び「支払額B」は、千円未満を切捨てて、B／A の比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

（1）投資主の権利

①投資主総会における議決権

イ．本投資法人の投資主は、投資主総会において、その有する投資口1口につき1個の議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

a．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）

b．資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第205条第2項本文）

c．投資口の併合（投信法第81条の2、会社法第180条第2項（第3号及び第4号を除きます。））

d．投資法人の解散（投信法第143条第3号）

e．規約の変更（投信法第140条）

f．その他の投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条第1項）

ロ．投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

a．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第93条の2第1項、規約第12条）。規約の変更その他一定の重要事項に関しては、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって決議されなければなりません（投信法第93条の2第2項）。

b．投資主は、書面によって議決権を行使することができます。書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第90条の2第2項、第92条第1項、第2項、規約第13条第1項）。

c．投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます。電磁的方法によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入することができます（投信法第92条の2第1項、第3項、規約第13条第2項）。

d．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます。投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎にその代理権を証明する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第13条第3項）。

e．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、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

f．上記e．の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。

g．上記e．及びf．は、（ⅰ）以下の各事項に関する議案が投資主総会に提出されることについて本投資法人が本投資法人のウェブサイトにおいて公表した日若しくは招集権者がこれに準ずる方法により公表した日のいずれか早い日から2週間以内に、総発行済投資口の100分の1以上の投資口を6か月以上引き続き有する投資主が、当該議案に反対である旨を本投資法人（招集権者が執行役員若しくは監督役員以外の者である場合は、本投資法人及び招集権者の双方）に通知した場合、又は、（ⅱ）以下の各事項に関する議案について、本投資法人が当該議案に反対である旨を招集通知に記載若しくは本投資法人のウェブサイトにおいて公表した場合は、当該議案については適用しません（規約第14条第3項）。

(1)　執行役員又は監督役員の選任又は解任
(2)　資産運用会社との間の資産運用委託契約の締結又は解約
(3)　解散
(4)　投資口の併合
(5)　執行役員、監督役員又は会計監査人の責任の免除
(6)　上記各号に類すると合理的に判断される議案

h．上記e．及びf．は、規約第14条を変更する規約変更議案については適用しません（規約第14条第4項）。

i．本投資法人は、2016年12月20日及びその日以後、遅滞なく招集し、以降、隔年毎の12月20日及びその日以後遅滞なく招集した投資主総会については、2016年10月末日及び以降隔年毎の10月末日における最終の投資主名簿に記載又は記録された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします。これにかかわらず、必要があるときは、役員会の決議により、あらかじめ公告する一定の日における投資主名簿に記載又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使することができる投資主又は登録投資口質権者とします（投信法第77条の3第2項、第3項、第4項、会社法第124条第2項、第3項、規約第10条、第15条）。

②その他の共益権

イ．代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面その他の法務省令で定める方法により、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴えの提起を請求することができ、本投資法人が請求の日から60日以内に訴えを提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴えを提起することができます。

ロ．投資主総会決議取消訴権等（投信法第94条第2項、会社法第830条、第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議についての特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。また、投資主総会の決議が存在しない場合又は決議の内容が法令に違反する場合には、それぞれ投資主総会の決議の不存在又は無効を確認する訴えを提起することができます。

ハ．執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲外の行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為によって本投資法人に回復することができない損害が生ずるおそれがあるときは、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、執行役員に対し、当該行為をやめることを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

ニ．新投資口発行差止請求権（投信法第84条第1項、会社法第210条）

投資主は、新投資口の発行が法令若しくは規約に違反する場合又は著しく不公正な方法により行われる場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該投資口の発行をやめることを請求することができます。

ホ．新投資口及び新投資口予約権発行無効訴権（投信法第84条第2項、第88条の23第1項、会社法第828条第1項第2号、第4号、第2項第2号、第4号）

投資主は、新投資口及び新投資口予約権の発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口及び新投資口予約権の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口及び新投資口予約権発行無効の訴えを提起することができます。

ヘ．投資口併合差止請求権（投信法第81条の2第2項、会社法第182条の3）

投資主は、投資口の併合が法令又は規約に違反する場合において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該投資口の併合をやめることを請求することができます。

ト．合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併の無効の訴えを提起することができます。

チ．合併差止請求権（投信法第150条、会社法第784条の2、第796条の2、第805条の2）

投資主は、合併が法令又は規約に違反する場合等において、投資主が不利益を受けるおそれがあるときは、本投資法人に対し、当該合併をやめることを請求することができます。

リ．投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文、第4項、第5項）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、投資主総会の日より8週間前までに書面をもって、(1)一定の事項を投資主総会の目的とするべきことを請求することができ、また、(2)投資主総会の目的である事項について当該投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。但し、投資主がかかる請求をする場合において、当該投資主が提出しようとする議案の数が10を超えるときは、10を超える数に相当することとなる数の議案については、上記請求権は適用されません。

ヌ．投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員に対し、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して、投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合又は請求があった日から8週間以内の日を投資主総会の日とする投資主総会招集の通知が発せられない場合には、招集の請求をした投資主は、監督官庁の許可を得て招集することができます。

ル．書面交付請求権（投信法第94条第1項、会社法325条の5）

投資主（投信法第91条第2項の承諾をした投資主を除きます。）は、本投資法人に対し、電子提供措置事項　（投信法第94条第1項、会社法第325条の3第1項（第3号、第5号及び第6号を除きます。）に掲げる事項をいいます。）を記載した書面の交付を請求することができます。

ヲ．検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の100分の1以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、投資主総会にかかる招集の手続及び決議の方法を調査させるため、当該投資主総会に先立って監督官庁に検査役の選任を請求することができます。また、発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し、不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うに足りる事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるため、監督官庁に検査役の選任の申立てをすることができます。

ワ．執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の100分の3以上の口数の投資口を6ヶ月前から引続き有する投資主は、執行役員又は監督役員の職務の執行に関し、不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があったにもかかわらず、投資主総会において当該執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、当該投資主総会の日から30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

カ．解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の10分の1以上の口数の投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、本投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散を請求することができます。

③分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条、規約第35条）

本投資法人の投資主は、投信法及び本投資法人の規約に定められた分配方針に従って作成され、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受ける権利を有しています。本投資法人の金銭の分配方針に関しては、前記「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」をご参照ください。

なお、本振替投資口については、本投資法人が誤って本投資法人に対抗できないものとされた振替投資口について行った金銭の分配についても、本投資法人は当該分配に係る金額の返還を求めることができません。この場合、本投資法人は、当該分配に係る金額の限度において、投資主の振替機関等に対する損害賠償請求権を取得します（振替法第228条、第149条）。

④残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤払戻請求権（規約第7条第1項）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項、社債株式等振替法第228条、第140条）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、保管振替機構に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に当該譲渡に係る本振替投資口の口数の増加の記載又は記録を受けることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替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）。なお、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、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項、第152条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行ったうえで、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投信法上、投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。しかしながら、社債株式等振替法の規定に基づき、本投資法人は、本振替投資口について投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は本振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

⑧帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、本投資法人の営業時間内はいつでも、請求の理由を明らかにした上で、会計帳簿及びこれに関連する資料の閲覧又は謄写を請求することができます。

⑨投資口買取請求権（投信法第149条の3第1項、第149条の8第1項、第149条の13第1項）

本投資法人が吸収合併消滅法人、新設合併消滅法人又は吸収合併存続法人として合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

⑩少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、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。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（２）投資法人債権者の権利

①元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金の支払いを受けることができます。

②投資法人債の処分権（社債株式等振替法第115条、第66条、第67条第1項、第2項）

本投資法人は、第1回投資法人債、第2回投資法人債、第3回投資法人債及び第4回投資法人債につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において保管振替機構が取扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転はすべて社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記載又は記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません（社債株式等振替法第115条、第66条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は振替投資法人債が振替機関によって取扱われなくなったときに限り、投資法人債券の交付を受けることができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

③投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法の規定に基づき、投資法人債権者集会が設置されます。

イ．投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力を生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

ロ．投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

ａ．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者（議決権を行使することができる投資法人債権者をいいます。以下同じです。）の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。

ｂ．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。

ｃ．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。但し、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人、投資法人債管理者又は投資法人債管理補助者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。

ｄ．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

④投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護にかけるおそれがないものとして法令で定める場合は、この限りではありません。なお、本投資法人が現在発行している投資法人債については、各投資法人債の金額が1億円以上であるため、投資法人債管理者を設置していません。

⑤投資法人債管理補助者（投信法第139条の9の2）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理補助者を定め、投資法人債権者のために、投資法人債の管理の補助を行うことを委託することができます。但し、当該投資法人債が担保付社債である場合は、この限りではありません。なお、本投資法人が現在発行している投資法人債については、投資法人債管理補助者を設置していません。

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】

① 名称

スターツアセットマネジメント株式会社

② 資本金の額（本書の日付現在）

150,000千円

③ 事業の内容

ⅰ．投資運用業（金融商品取引法第28条第4項）

ⅱ．投資助言・代理業（金融商品取引法第28条第3項）

ⅲ．投信法に基づく一般事務の受託業務

ⅳ．不動産コンサルティング業務

ⅴ．ホテル、オフィス等各種施設の運営及び管理

ⅵ．宅地若しくは建物の賃貸に係る業務

ⅶ．宅地又は建物（建物の一部を含む。）の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に係る業務

ⅷ．他の事業者等の業務に関する電子計算機のプログラムの作成又は販売を行う業務及び計算受託業務

ⅸ．上記各項に付帯関連する一切の業務

④　会社の沿革

年月日	事項
2001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
2001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(5)第80325号　本書の日付現在）
2004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）
2004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）
2005年 1月21日	社団法人投資信託協会（現一般社団法人資産運用業協会）に入会
2007年 9月30日	金融商品取引業（投資運用業）に係るみなし登録 （関東財務局長(金商)第343号）
2008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
2010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
2010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
2016年 2月 1日	投資運用業の業務の内容及び方法の変更届出（投資一任業務の追加）
2018年 2月 7日	金融商品取引業の種別に係る変更登録（投資助言・代理業の追加）
2021年 8月 3日	各種施設の運営及び管理業務の兼業承認取得
2022年 5月26日	投資法人の一般事務（①投資法人の計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務、③納税に関する事務）の兼業承認取得
2023年 3月 5日	宅地若しくは建物の賃貸に係る業務についての兼業業務の届出
2024年10月24日	宅地建物取引業法第2条第2号に規定する宅地建物取引業のうち宅地又は建物（建物の一部を含む。）の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に係る業務についての兼業業務の届出
2025年 5月12日	他の事業者等の業務に関する電子計算機のプログラムの作成又は販売を行う業務及び計算受託業務についての兼業業務の届出

⑤　株式の総数及び資本金の額の増減（本書の日付現在）

イ．発行可能株式総数

4,000株

ロ．発行済株式の総数

3,000株

ハ．最近5年間における資本金の額の増減

該当事項はありません。

⑥　経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は、以下のとおりです。

イ．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

（単位：千円）

	第24期 （2025年3月31日）	第25期 （2026年3月31日）
総資産	823,904	749,288
総負債	255,138	204,823
純資産	568,765	544,464

ロ．最近の事業年度における損益の概況

（単位：千円）

	第24期 自　2024年4月 1日 至　2025年3月31日	第25期 自　2025年4月 1日 至　2026年3月31日
売上高	903,259	885,107
経常利益	320,601	282,953
当期純利益	220,278	195,898

⑦　その他

イ．役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上の株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します（会社法第309条第1項、第329条第1項、第341条、本資産運用会社の定款（以下「定款」といいます。）第17条第2項、第25条第2項）。取締役の選任については、累積投票によりません（会社法第342条第1項、定款第17条第3項）。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです。但し、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべきときまでとし、補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期が満了すべきときまでとします（会社法第332条第2項、第336条第1項、第3項、定款第18条第2項、第26条第2項）。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し若しくはこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

ロ．定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第1項、第2項第11号）。2007年6月30日開催の株主総会、2008年6月3日開催の株主総会、2009年6月19日開催の株主総会、2010年10月1日開催の株主総会、2018年1月29日開催の株主総会、2021年6月28日開催の株主総会、2022年6月28日開催の株主総会、2023年3月1日開催の株主総会及び2025年5月1日開催の株主総会にてそれぞれ定款の変更を行っています。

ハ．訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑧ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

イ．本投資法人の資産の運用に係る業務
ロ．本投資法人が行う資金調達に係る業務
ハ．本投資法人への報告業務
ニ．その他本投資法人が随時委託する上記イ．乃至ハ．に付随し又は関連する業務
ホ．本投資法人の機関の運営に関する事務
ヘ．番号法に係る個人番号関係事務等
ト．本投資法人の経理に関する事務

（2）【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「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」、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「第一部　ファンド情報　第１　ファンドの状況　３　投資リスク　(3)　投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

（3）【大株主の状況】

（本書の日付現在）

名称	住所	所有株式数（株）	比率（%）（注）
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	3,000	100.0
合　計		3,000	100.0

（注）「比率」とは、発行済株式（自己株式を除きます。）の総数に対する所有株式数の比率をいい、小数第2位以下を切捨てています。

（4）【役員の状況】

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	主要略歴		所有株式数（株）
代表取締役	平出　和也（注2）	前記「第１　投資法人の追加情報　２　役員の状況」をご参照ください。		0
取締役不動産コンサルティング部長兼ファンド運営事業部長	時武　洋平	1996年 4月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社	0
		2005年 9月	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）出向	
		2005年11月	同社入社	
		2010年10月	同社不動産コンサルティング部長就任	
		2013年 4月	人形町パブリックサービス株式会社取締役就任（現任）	
		2013年 6月	篠崎駅西口公益複合施設株式会社取締役就任（現任）	
		2013年 7月	スターツアセットマネジメント株式会社取締役不動産コンサルティング部長就任	
		2016年 2月	同社取締役不動産コンサルティング部長兼ファンド運営事業部長就任（現任）	

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
取締役（非常勤）	二宮　冬彦	1997年 4月 2016年 7月 2018年 7月 2022年 1月 2024年 7月	株式会社三和銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）入社 株式会社三菱東京UFJ銀行（現：株式会社三菱UFJ銀行）名古屋支社次長就任 スターツコーポレーション株式会社入社 同社事業開発部部長就任（現任） スターツアセットマネジメント株式会社取締役（非常勤）就任（現任）	0
監査役	高内　啓次	1987年 4月 2001年11月 2008年10月 2010年 5月 2012年 3月 2012年 6月 2023年 7月 2024年 7月 2026年 6月	千曲不動産株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 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）取締役就任 同社取締役管理部長退任　取締役（非常勤）就任 スターツケアサービス株式会社取締役就任 スターツアメニティー株式会社入社 同社経理部長就任 エスティーメンテナンス株式会社監査役就任 賃住保証サービス株式会社監査役就任 スターツアセットマネジメント株式会社入社 同社取締役運用部長就任 同社運用部長就任 同社監査役就任（現任）	0
監査役（非常勤）	村松　久行	1989年 4月 1995年 3月 1999年11月 2001年 4月 2001年11月 2006年 6月 2011年 6月 2016年 4月 2016年 7月 2018年 6月 2021年 7月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツ出版株式会社監査役就任（現任） スターツ証券株式会社監査役就任 株式会社リアルジョブ（現ピタットハウスネットワーク株式会社）監査役就任（現任） 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）監査役就任（現任） スターツコーポレーション株式会社経理部長就任 同社執行役員（財務担当）就任 同社常務執行役員（経理担当）就任 スターツアメニティー株式会社監査役就任（現任） スターツコーポレーション株式会社取締役就任（現任） スターツ証券株式会社取締役就任（現任）	0

（注1）本書の日付現在、本資産運用会社の役職員数は35名です。

（注2）平出和也は、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、2004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、平出和也は、スターツコーポレーション株式会社の取締役を兼務しています。スターツコーポレーション株式会社は本資産運用会社の親会社であるとともに、本投資法人の主要投資主及び特定関係法人に該当します。当該兼職に伴う利益相反への対応については、本資産運用会社が定める「関連会社等との取引に関するルール」その他の利益相反防止体制により対処しています。

なお、本書の日付現在の本資産運用会社の役員以外の重要な役職者は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
コンプライアンスオフィサー	倉持　寿幸	1978年 4月 1984年 4月 1988年 4月 1989年 1月 2005年 4月 2009年 6月 2018年 9月	千曲建設株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 同社幕張本郷支店支店長就任 同社南行徳支店支店長就任 同社営業本部長就任 スターツホーム株式会社常務取締役就任 エスティ―メンテナンス株式会社常務取締役就任 スターツアセットマネジメント株式会社入社コンプライアンスオフィサー就任（現任）	0
管理部長	浜口　英樹	1980年 3月 2006年11月 2007年 7月 2013年 4月 2016年10月 2019年 9月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 スターツアメニティー株式会社入社経理部長代理就任 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）監査役（非常勤）就任 スターツコーポレートサービス株式会社入社代行業務部グループ長就任 スターツアセットマネジメント株式会社監査役（非常勤）辞任 同社入社不動産コンサルティング部部長就任 同社管理部長就任（現任）	0
投資部長	新井　浩之	1990年 4月 2005年10月 2006年 4月 2013年 7月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツCAM株式会社入社 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）入社 同社投資部長就任（現任）	0
運用部長	高田　尚子	2000年4月 2004年4月 2004年9月 2007年4月 2026年6月	スターツ株式会社（現スターツピタットハウス株式会社）入社 ピタットハウス鎌取店　不動産賃貸仲介部署　配属 同社　ピタットハウス柏西口店　店長就任 同社　ピタットハウス成田販売センター 不動産売買仲介部署　配属 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）入社 運用部配属 スターツアセットマネジメント株式会社運用部長就任	0

（５）【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、金商法上の金融商品取引業者であり、投信法上の資産運用会社として本投資法人の資産の運用にかかる業務を行うとともに、本投資法人の機関の運営に関する業務及び経理に係る一般事務並びに宅地建物取引業のうち宅地又は建物（建物の一部を含みます。）の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に係る業務及び宅地若しくは建物の賃貸に係る業務を行うほか、兼業業務の承認を受けて、不動産コンサルティング業務、ホテル、オフィス等各種施設の運営及び管理業務を行っています。また、本投資法人以外の不動産ファンドの資産運用業務及び付随する関連業務を受託しているほか、投資助言業務も行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 資産運用会社としての業務

イ．資産運用業務

本投資法人を代理して、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の取得・運用・処分を行うこと。

ロ．資金調達業務

ａ．本投資法人を代理して、本投資法人が行う投資口の追加発行、借入若しくは借換又は投資法人債の発行（以下、これらをあわせて「資金調達」といいます。）並びにその前提及び付随関連業務を行うこと。

ｂ．本投資法人を代理して、本投資法人が発行する投資口の上場申請、その他上場に関する業務を行うこと。

ｃ．委託業者が発行する投資口が上場された場合、本投資法人を代理して、本投資法人に関する情報の随時開示、その他のＩＲ活動を行うこと。

ｄ．本投資法人が行った資金調達の取決めに基づく継続的な管理上の要求に応じて、本投資法人を代理して、本投資法人への資金供給者（投資法人債管理者を含みます。）に報告をすること。

ハ．報告業務

委託業務に関して、定期的に報告書を作成して本投資法人に交付するほか、本投資法人の求めに応じて報告すること。

ニ．付随業務

その他イ．乃至ハ．に付随する業務を行うこと。

④ 投資法人の一般事務受託者としての業務

イ．本投資法人の機関の運営に関する事務を行うこと。

ロ．本投資法人の経理に係る一般事務を行うこと。

⑤ 不動産コンサルティング業務

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を行うこと。

⑥ 各種施設の運営及び管理業務

不動産コンサルティング業務を行った各種プロジェクト等により開発されたホテル、オフィス等の各種施設についてその運営及び管理を行うこと。

⑦ 宅地又は建物（建物の一部を含みます。）の売買、交換又は賃借の代理又は媒介に係る業務

不動産コンサルティング業務を行った各種プロジェクト等に関連する土地等に係る売買、交換又は賃借の代理又は媒介に係る業務を行うこと。

⑧ 宅地若しくは建物の賃貸に係る業務

不動産コンサルティング業務を行った各種プロジェクト等に関連する土地並びに商業施設の賃貸に係る業務を行うこと。

⑨ 資本関係

該当事項はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A　資産保管会社、投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

三井住友信託銀行株式会社

②　資本金の額（2026年3月31日現在）

342,037百万円

③　事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a．資産保管会社としての業務

①　本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要となる当該資産に係る権利を証する書類（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類等）その他の書類等の保管

②　預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

③　帳簿等の作成事務

④　上記に関して必要となる配送及び輸送事務

⑤　本投資法人の印鑑の保管事務

⑥　その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

b．投資主名簿等管理人としての業務

①　投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

②　投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務

③　投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務

④　投資主等の提出する届出の受理に関する事務

⑤　投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面用紙（又は委任状）の作成等に関する事務

⑥　金銭の分配（以下、「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務

⑦　分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

⑧　投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事務

⑨　委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務

⑩　募集投資口の発行に関する事務

⑪　投資口の併合又は分割に関する事務

⑫　自己投資口の消却に関する臨時事務

⑬　投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申し出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）

⑭　法令又は投資主名簿等管理事務委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

⑮　その他振替機関との情報の授受に関する事務

⑯　番号法に係る個人番号関係事務等

⑰　投資主総会資料の電子提供制度に係る書面交付請求に関する事務

⑱　前各号に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

c．特別口座管理機関としての業務

①　振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務

②　総投資主報告に関する事務

③　新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務

④　保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事務

⑤　振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務

⑥　特別口座の開設及び廃止に関する事務
⑦　加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務
⑧　特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
⑨　社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
⑩　加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
⑪　加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
⑫　前各号に掲げるもののほか、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人（以下「加入者等」といいます。）による請求に関する事務
⑬　前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
⑭　加入者等からの照会に対する応答に関する事務
⑮　投資口の併合又は分割に関する事務
⑯　番号法に係る個人番号関係事務等
⑰　前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理人が協議の上定める事務

（３）資本関係
該当事項はありません。

B　投資法人債に関する事務の一般事務受託者
（１）名称、資本金の額及び事業の内容
①　名称
株式会社りそな銀行
②　資本金の額（2026年3月31日現在）
279,928百万円
③　事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（２）関係業務の概要
a. 第3回投資法人債・第4回投資法人債・第6回投資法人債の発行事務
①　投資法人債の払込金の交付
②　投資法人債原簿の作成その他投資法人債原簿に関する事務
③　投資法人債券台帳の作成
④　その他当事者間で協議のうえ必要と認められる事務

b. 第3回投資法人債・第4回投資法人債・第6回投資法人債の発行代理人業務

c. 第3回投資法人債・第4回投資法人債・第6回投資法人債の期中事務
①　投資法人債原簿の管理
②　租税特別措置法等に基づく納税事務
③　投資法人債の買入消却に係わる事務
④　投資法人債券台帳の調整に関する作成
⑤　その他当事者間で協議のうえ必要と認められる事務

d. 第3回投資法人債・第4回投資法人債・第6回投資法人債の支払代理人業務

（３）資本関係
該当事項はありません。

C　投資法人債に関する事務の一般事務受託者

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

株式会社あおぞら銀行

②　資本金の額（2026年3月31日現在）

125,966百万円

③　事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

（2）関係業務の概要

a. 第5回投資法人債の発行事務

①　投資法人債の払込金の交付

②　投資法人債原簿の作成その他投資法人債原簿に関する事務

③　投資法人債券台帳の作成

④　その他当事者間で協議のうえ必要と認められる事務

b. 第5回投資法人債の発行代理人業務

c. 第5回投資法人債の期中事務

①　投資法人債原簿の管理

②　租税特別措置法等に基づく納税事務

③　投資法人債の買入消却に係わる事務

④　投資法人債券台帳の調整に関する作成

⑤　その他当事者間で協議のうえ必要と認められる事務

d. 第5回投資法人債の支払代理人業務

（3）資本関係

該当事項はありません。

D　特定関係法人

（1）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

スターツコーポレーション株式会社

②　資本金の額（2026年3月31日現在）

11,039百万円

③　事業の内容

建設、不動産の仲介・賃貸管理、分譲事業などを行うグループ会社を傘下とする持株会社です。

（2）関係業務の概要

本資産運用会社に100%出資する会社（親会社）であるため、特定関係法人に該当します。関係業務の概要については、前記「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　（３）　投資法人の仕組み　②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容」をご参照ください。

（3）資本関係

2026年4月30日現在、本投資法人の投資口38,017口を所有しています。

Ｅ　特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

スターツデベロップメント株式会社

②　資本金の額（2026年3月31日現在）

320百万円

③　事業の内容

分譲戸建住宅及び分譲マンション等の企画・開発・販売を行っています。

（２）関係業務の概要

本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第2号の取引を行い、又は、行った法人であり、特定関係法人に該当します。関係業務の概要については、前記「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　（３）　投資法人の仕組み　②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容」をご参照ください。

（３）資本関係

該当事項はありません。

Ｆ　特定関係法人

（１）名称、資本金の額及び事業の内容

①　名称

スターツアメニティー株式会社

②　資本金の額（2026年3月31日現在）

350百万円

③　事業の内容

不動産の管理及び賃貸を行っています。

（２）関係業務の概要

本資産運用会社の利害関係人等のうち、金融商品取引法施行令第29条の3第3項第4号の取引を行い、又は、行った法人であり、特定関係法人に該当します。関係業務の概要については、前記「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　（３）　投資法人の仕組み　②　本投資法人及び本投資法人の関係法人の名称及び運営上の役割並びに関係業務の内容」をご参照ください。

（３）資本関係

該当事項はありません。

第５【投資法人の経理状況】

1　財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等規則及び同規則第2条の規定により、投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しています。

財務諸表に記載している金額は、原則、千円単位で表示し、単位未満を切捨てています。

2　監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第41期計算期間(2025年11月1日から2026年4月30日）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所の監査を受けています。

3　連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。

1 【財務諸表】

（1）【貸借対照表】

（単位：千円）

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	1,473,132	1,546,722
信託現金及び信託預金	2,403,173	2,339,819
営業未収入金	30,175	40,294
前払費用	109,801	111,106
未収消費税等	41,095	1,894
未収還付法人税等	255	366
その他	17,288	37,066
流動資産合計	4,074,921	4,077,270
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	55,318,975	56,898,776
減価償却累計額	△14,263,750	△14,889,660
信託建物（純額）	41,055,224	42,009,116
信託構築物	1,396,928	1,465,842
減価償却累計額	△982,825	△1,006,216
信託構築物（純額）	414,103	459,626
信託機械及び装置	5,376	5,376
減価償却累計額	△5,107	△5,107
信託機械及び装置（純額）	268	268
信託工具、器具及び備品	1,039,867	1,095,803
減価償却累計額	△598,323	△656,191
信託工具、器具及び備品（純額）	441,543	439,611
信託土地	53,697,053	55,318,257
有形固定資産合計	95,608,194	98,226,880
無形固定資産		
信託借地権	1,000,297	991,903
ソフトウエア	333	260
無形固定資産合計	1,000,631	992,164
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	734,596	734,596
長期前払費用	186,660	172,748
繰延税金資産	15	19
その他	75,377	85,587
投資その他の資産合計	1,006,649	1,002,951
固定資産合計	97,615,476	100,221,996
繰延資産		
投資法人債発行費	24,977	34,279
繰延資産合計	24,977	34,279
資産合計	101,715,374	104,333,546

（単位：千円）

	前期 （2025年10月31日）	当期 （2026年4月30日）
負債の部		
流動負債		
１年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－
１年内返済予定の長期借入金	5,820,000	10,020,000
営業未払金	209,397	193,881
未払金	245,971	256,676
未払費用	113,624	152,820
未払法人税等	697	723
未払消費税等	14,766	5,456
前受金	1,294	2,674
その他	1,470	2,676
流動負債合計	7,407,222	10,634,907
固定負債		
投資法人債	5,000,000	7,000,000
長期借入金	41,426,000	38,926,000
信託預り敷金及び保証金	867,832	870,961
資産除去債務	312,596	315,091
固定負債合計	47,606,428	47,112,053
負債合計	55,013,650	57,746,961
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	48,082,645	48,082,645
出資総額控除額		
一時差異等調整引当額	※1 △24,929	※1 △38,278
その他の出資総額控除額	※2 △2,563,695	※2 △2,657,133
出資総額控除額合計	△2,588,625	△2,695,411
出資総額（純額）	45,494,020	45,387,233
剰余金		
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,207,704	1,199,351
剰余金合計	1,207,704	1,199,351
投資主資本合計	46,701,724	46,586,585
純資産合計	※3 46,701,724	※3 46,586,585
負債純資産合計	101,715,374	104,333,546

（２）【損益計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年 5月 1日 至　2025年10月31日）	当期 （自　2025年11月 1日 至　2026年 4月30日）
営業収益		
賃貸事業収入	※1 3,606,960	※1 3,661,957
不動産等売却益	※2 35,147	－
営業収益合計	3,642,108	3,661,957
営業費用		
賃貸事業費用	※1 1,586,142	※1 1,616,979
資産運用報酬	317,003	311,549
資産保管手数料	8,757	8,771
一般事務委託手数料	20,532	20,430
役員報酬	1,200	1,200
その他営業費用	130,766	130,082
営業費用合計	2,064,402	2,089,013
営業利益	1,577,705	1,572,943
営業外収益		
受取利息	51,466	73,804
受取保険金	1,436	16,493
未払分配金戻入	933	1,210
その他	459	2,716
営業外収益合計	54,295	94,224
営業外費用		
支払利息	344,815	375,436
投資法人債利息	27,413	41,406
投資法人債発行費償却	4,330	4,674
投資口交付費償却	2,071	－
融資関連費用	43,947	44,566
その他	951	825
営業外費用合計	423,530	466,908
経常利益	1,208,469	1,200,259
税引前当期純利益	1,208,469	1,200,259
法人税、住民税及び事業税	917	1,001
法人税等調整額	△0	△4
法人税等合計	917	996
当期純利益	1,207,552	1,199,262
前期繰越利益	151	88
当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	1,207,704	1,199,351

（３）【投資主資本等変動計算書】

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	48,082,645	△11,581	△2,470,257	△2,481,838	45,600,807
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△13,348		△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438	△93,438
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	△13,348	△93,438	△106,786	△106,786
当期末残高	48,082,645	△24,929	△2,563,695	△2,588,625	45,494,020

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	1,383,474	1,383,474	46,984,281	46,984,281
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438
剰余金の配当	△1,383,323	△1,383,323	△1,383,323	△1,383,323
当期純利益	1,207,552	1,207,552	1,207,552	1,207,552
当期変動額合計	△175,770	△175,770	△282,557	△282,557
当期末残高	1,207,704	1,207,704	46,701,724	46,701,724

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

（単位：千円）

	投資主資本				
	出資総額				
	出資総額	出資総額控除額			出資総額（純額）
		一時差異等調整引当額	その他の出資総額控除額	出資総額控除額合計	
当期首残高	48,082,645	△24,929	△2,563,695	△2,588,625	45,494,020
当期変動額					
一時差異等調整引当額による利益超過分配		△13,348		△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438	△93,438
剰余金の配当					
当期純利益					
当期変動額合計	－	△13,348	△93,438	△106,786	△106,786
当期末残高	48,082,645	△38,278	△2,657,133	△2,695,411	45,387,233

（単位：千円）

	投資主資本			純資産合計
	剰余金		投資主資本合計	
	当期未処分利益又は当期未処理損失（△）	剰余金合計		
当期首残高	1,207,704	1,207,704	46,701,724	46,701,724
当期変動額				
一時差異等調整引当額による利益超過分配			△13,348	△13,348
その他の利益超過分配			△93,438	△93,438
剰余金の配当	△1,207,615	△1,207,615	△1,207,615	△1,207,615
当期純利益	1,199,262	1,199,262	1,199,262	1,199,262
当期変動額合計	△8,352	△8,352	△115,139	△115,139
当期末残高	1,199,351	1,199,351	46,586,585	46,586,585

（4）【金銭の分配に係る計算書】

区分	前期 （自　2025年 5月 1日 至　2025年10月31日）	当期 （自　2025年11月 1日 至　2026年 4月30日）
Ⅰ 当期未処分利益	1,207,704,111円	1,199,351,333円
Ⅱ 利益超過分配金加算額	106,786,680円	106,786,680円
うち一時差異等調整引当額	13,348,335円	13,348,335円
うちその他の出資総額控除額	93,438,345円	93,438,345円
Ⅲ 分配金の額	1,314,402,375円	1,305,957,510円
（投資口1口当たり分配金の額）	（4,825円）	（4,794円）
うち利益分配金	1,207,615,695円	1,199,170,830円
（うち1口当たり利益分配金）	（4,433円）	（4,402円）
うち一時差異等調整引当額	13,348,335円	13,348,335円
（うち1口当たり利益超過分配金（一時差異等調整引当額に係るもの））	（49円）	（49円）
うちその他の利益超過分配金	93,438,345円	93,438,345円
（うち1口当たり利益超過分配金（その他の利益超過分配金に係るもの））	（343円）	（343円）
Ⅳ 次期繰越利益	88,416円	180,503円

区分	前期 （自　2025年 5月 1日 至　2025年10月31日）	当期 （自　2025年11月 1日 至　2026年 4月30日）
分配金の額の算出方法	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,207,615,695円を利益分配金として分配することといたしました。 これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。 また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）699,004,979円の100分の13.4に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。	本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期においては当期未処分利益を超えない額で発行済投資口の総口数272,415口の整数倍の最大値となる1,199,170,830円を利益分配金として分配することといたしました。 これに加え、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配の方針に基づき、原則として毎期継続的に利益を超える分配を行います。 また、当期の資産除去債務関連費用及び信託定期借地権の借地権償却費等に係る所得超過税会不一致が分配金に与える影響を考慮し、一時差異等調整引当額の分配を合わせて行います。 かかる方針を踏まえ、当期の減価償却費（信託借地権償却費等を除く）707,169,830円の100分の13.2に相当する額である93,438,345円（税法上の出資等減少分配に該当する出資の払戻し）及び所得超過税会不一致にほぼ相当する額である13,348,335円（一時差異等調整引当額）の合計額である106,786,680円を利益を超える分配として分配することといたしました。

（５）【キャッシュ・フロー計算書】

（単位：千円）

	前期 （自　2025年 5月 1日 至　2025年10月31日）	当期 （自　2025年11月 1日 至　2026年 4月30日）
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	1,208,469	1,200,259
減価償却費	707,471	715,636
投資法人債発行費償却	4,330	4,674
投資口交付費償却	2,071	－
受取利息	△51,466	△73,804
支払利息	372,228	416,842
営業未収入金の増減額（△は増加）	9,058	△10,119
前払費用の増減額（△は増加）	153	△1,305
未収消費税等の増減額（△は増加）	△41,095	39,201
未払消費税等の増減額（△は減少）	△31,374	△9,310
営業未払金の増減額（△は減少）	52,185	△30,633
未払金の増減額（△は減少）	△16,627	2,138
長期前払費用の増減額（△は増加）	23,674	13,912
信託有形固定資産の売却による減少額	216,187	－
その他	8,617	△16,017
小計	2,463,885	2,251,475
利息の受取額	51,466	73,804
利息の支払額	△358,992	△377,646
法人税等の支払額	△915	△976
営業活動によるキャッシュ・フロー	2,155,444	1,946,657
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△1,212,329	△3,301,718
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	54,566	60,522
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△53,224	△57,392
投資その他の資産の増減額（△は増加）	△9,171	△10,209
投資活動によるキャッシュ・フロー	△1,220,158	△3,308,797
財務活動によるキャッシュ・フロー		
長期借入れによる収入	3,049,000	3,200,000
長期借入金の返済による支出	△3,049,000	△1,500,000
投資法人債の発行による収入	－	2,000,000
投資法人債の償還による支出	－	△1,000,000
投資法人債発行費の支出	－	△13,977
利益分配金の支払額	△1,381,166	△1,206,859
利益超過分配金の支払額	△106,786	△106,786
財務活動によるキャッシュ・フロー	△1,487,953	1,372,377
現金及び現金同等物の増減額（△は減少）	△552,667	10,236
現金及び現金同等物の期首残高	4,428,973	3,876,305
現金及び現金同等物の期末残高	※ 3,876,305	※ 3,886,541

（６）【注記表】

（重要な会計方針に係る事項に関する注記）

1．固定資産の減価償却の方法	①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。 信託建物　3～64年 信託構築物　10～45年 信託機械及び装置　8年 信託工具、器具及び備品　3～15年 ②無形固定資産 定額法を採用しています。また、信託借地権については、定期借地契約の契約期間に基づく定額法を採用しています。 ③長期前払費用 定額法を採用しています。
2．繰延資産の処理方法	投資法人債発行費 償還までの期間にわたり定額法により償却しています。
3．収益及び費用の計上基準	①固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。 ②収益に関する計上基準 本投資法人の顧客との契約から生じる収益に関する主な履行義務の内容及び当該履行義務を充足する通常の時点（収益を認識する通常の時点）は以下のとおりです。 a．不動産等の売却 不動産等の売却については、不動産等の売却に係る契約に定められた引渡義務を履行することにより、顧客である買主が当該不動産等の支配を獲得した時点で収益計上を行っています。 b．水道光熱費収入 水道光熱費収入については、不動産等の賃貸借契約及び付随する合意内容に基づき、顧客である賃借人に対する電気、水道等の供給に応じて収益計上を行っています。 水道光熱費収入のうち、本投資法人が代理人に該当すると判断したものについては、他の当事者が供給する電気、ガス等の料金として収受する額から当該他の当事者に支払う額を控除した純額を収益として認識しています。
4．ヘッジ会計の方法	①ヘッジ会計の方法 金利スワップについて特例処理の要件を満たしているため、特例処理を採用しています。 ②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段　金利スワップ取引 ヘッジ対象　借入金金利 ③ヘッジ方針 本投資法人は財務方針に基づき本投資法人の規約に規定するリスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っています。 ④ヘッジ有効性評価の方法 金利スワップは特例処理の要件を満たしているため、有効性の評価は省略しています。

5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。
6. その他財務諸表作成のための基礎となる事項	①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。 a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託機械及び装置、信託工具、器具及び備品、信託土地 c. 信託借地権 d. 信託差入敷金及び保証金 e. 信託預り敷金及び保証金 ②消費税等の処理方法 固定資産及び繰延資産については、税込処理によっています。

（未適用の会計基準等）

（リースに関する会計基準等）

・「リースに関する会計基準」（企業会計基準第34号　2024年9月13日　企業会計基準委員会）

・「リースに関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第33号　2024年9月13日　企業会計基準員会）等

(1) 概要

企業会計基準委員会において、日本基準を国際的に整合性のあるものとする取組みの一環として、借手の全てのリースについて資産及び負債を認識するリースに関する会計基準の開発に向けて、国際的な会計基準を踏まえた検討が行われ、基本的な方針として、IFRS第16号の単一の会計処理モデルを基礎とするものの、IFRS第16号の全ての定めを採り入れるのではなく、主要な定めのみを採り入れることにより、簡素で利便性が高く、かつ、IFRS第16号の定めを個別財務諸表に用いても、基本的に修正が不要となることを目指したリース会計基準等が公表されました。

借手の会計処理として、借手のリースの費用配分の方法については、IFRS第16号と同様に、リースがファイナンス・リースであるかオペレーティング・リースであるかにかかわらず、全てのリースについて使用権資産に係る減価償却費及びリース負債に係る利息相当額を計上する単一の会計処理モデルが適用されます。

(2) 適用予定日

2027年10月期の期首から適用します。

(3) 当該会計基準等の適用による影響

「リースに関する会計基準」等の適用による財務諸表に与える影響額については、現時点で評価中です。

（追加情報）

（一時差異等調整引当額の引当て及び戻入れに関する注記）

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,058
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,334
増加小計		13,393
その他	-	△ 45
減少小計		△ 45
合計		13,348

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

1. 引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	一時差異等調整引当額
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	5,071
信託定期借地権	借地権償却費の発生	8,324
増加小計		13,396
その他	-	△ 47
減少小計		△ 47
合計		13,348

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

（貸借対照表に関する注記）

※1. 一時差異等調整引当額

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,353	4,353	5,029	－	9,382	－
信託定期借地権	借地権償却費の発生	7,228	7,228	8,318	－	15,547	－

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

1.引当ての発生事由、発生した資産等及び引当額

（単位：千円）

発生した資産等	引当ての発生事由	当初発生額	当期首残高	当期引当額	当期戻入額	当期末残高	戻入れの事由
信託建物	資産除去債務関連費用の発生	4,353	9,382	5,041	－	14,424	－
信託定期借地権	借地権償却費の発生	7,228	15,547	8,306	－	23,854	－

2. 戻入れの具体的な方法

発生した資産等	戻入れの方法
信託建物	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。
信託定期借地権	売却等の時点において、対応すべき金額を戻入れる予定です。

※2.自己投資口の消却の状況

	前期（2025年10月31日）	当期（2026年4月30日）
総消却口数	13,062口	13,062口
消却総額	2,283,257千円	2,283,257千円

※3.投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額

前期（2025年10月31日）	当期（2026年4月30日）
50,000千円	50,000千円

（損益計算書に関する注記）
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳

（単位：千円）

	前期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
A．不動産賃貸事業収益		
賃貸事業収入		
賃貸料	3,118,489	3,152,074
共益費	219,975	226,208
駐車場収入	104,479	103,348
付帯収入	1,162	954
その他賃貸事業収入	162,853	179,370
不動産賃貸事業収益合計	3,606,960	3,661,957
B．不動産賃貸事業費用		
賃貸事業費用		
管理業務費	241,953	246,687
修繕費	124,555	137,370
公租公課	209,135	208,589
信託報酬	34,748	35,511
水道光熱費	56,061	51,167
損害保険料	14,407	14,174
減価償却費	707,398	715,563
その他賃貸事業費用	197,882	207,914
不動産賃貸事業費用合計	1,586,142	1,616,979
C．不動産賃貸事業損益 （A－B）	2,020,817	2,044,977

※2. 不動産等売却損益の内訳

前期（自 2025年5月1日　至 2025年10月31日）

（単位：千円）

プロシード幕張本郷2	
不動産等売却収入	264,735
不動産等売却原価	216,187
その他売却費用	13,399
不動産等売却益	35,147

当期（自 2025年11月1日　至 2026年4月30日）

該当事項はありません。

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

発行可能投資口総口数及び発行済投資口の総口数

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
発行可能投資口総口数	2,000,000口	2,000,000口
発行済投資口の総口数	272,415口	272,415口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係

(単位：千円)

	前期 (自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日)	当期 (自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日)
現金及び預金	1,473,132	1,546,722
信託現金及び信託預金	2,403,173	2,339,819
現金及び現金同等物	3,876,305	3,886,541

(リース取引に関する注記)

オペレーティング・リース取引(借主側)

未経過リース料

(単位：千円)

	前期 (2025年10月31日)	当期 (2026年4月30日)
1年内	127,890	127,890
1年超	4,835,144	4,771,198
合計	4,963,035	4,899,089

(注) 上記の未経過リース料は、一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

(金融商品に関する注記)

1. 金融商品の状況に関する事項

(1)金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、原則として預金に限定して運用する方針としています。また、資金調達については、主に金融機関からの借入、投資法人債の発行、投資口の発行等により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。

(2)金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び投資法人債は、満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。

また、借入金は、現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、借入金の一部については、支払金利の変動リスクを回避し、支払利息の固定化を図るためにデリバティブ取引(金利スワップ取引)をヘッジ手段として利用しています。なお、ヘッジの有効性の評価については、金利スワップの特例処理の要件を満たしているため、その判定をもって有効性の評価を省略しています。

預金は預入先金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、預入期間を短期に限定することにより当該リスクを軽減しています。

(3)金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価の算定においては、一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合、当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

2025年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内償還予定の投資法人債 (注2)	1,000,000	997,756	△ 2,243
(2) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	5,820,000	5,778,834	△ 41,165
(3) 投資法人債 (注2)	5,000,000	4,980,693	△ 19,306
(4) 長期借入金 (注2)	41,426,000	41,249,480	△ 176,519
(5) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内償還予定の投資法人債及び(3)投資法人債

元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2) 1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(5)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

(注2) 借入金及び投資法人債の決算日（2025年10月31日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内償還予定の投資法人債	1,000,000	－	－	－	－	－
1年内返済予定の長期借入金	5,820,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	1,500,000	－	2,000,000	1,500,000
長期借入金	－	10,681,000	5,773,500	8,390,000	7,532,500	9,049,000

2026年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。なお、「現金及び預金」、「信託現金及び信託預金」は、現金及び短期間で決済されるため時価が帳簿価額に近似するものであることから注記を省略しています。また、「信託預り敷金及び保証金」は、重要性が乏しいため注記を省略しています。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 1年内返済予定の長期借入金 (注2)	10,020,000	9,960,628	△ 59,371
(2) 投資法人債 (注2)	7,000,000	6,945,696	△ 54,303
(3) 長期借入金 (注2)	38,926,000	38,417,380	△ 508,619
(4) デリバティブ取引	－	－	－

(注1) 金融商品の時価の算定方法及びデリバティブ取引に関する事項

(1) 1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金

これらはいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。但し、金利スワップの特例処理の対象とされた変動金利による長期借入金（後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。）は、当該金利スワップと一体として処理された元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(2)投資法人債

元利金の合計額を同様の借入を行った場合に適用される合理的に見積られる利率で割り引いて算定する方法によっています。

(4)デリバティブ取引

後記「デリバティブ取引に関する注記」をご参照ください。

（注2）借入金及び投資法人債の決算日（2026年4月30日）後の返済予定額

（単位：千円）

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
1年内返済予定の長期借入金	10,020,000	－	－	－	－	－
投資法人債	－	－	1,500,000	2,000,000	2,000,000	1,500,000
長期借入金	－	7,881,000	7,073,500	10,422,500	6,900,000	6,649,000

（有価証券に関する注記）

前期（2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年4月30日）

該当事項はありません。

（デリバティブ取引に関する注記）

1．ヘッジ会計が適用されていないもの

前期（2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年4月30日）

該当事項はありません。

2．ヘッジ会計が適用されているもの

前期（2025年10月31日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	36,956,000	31,136,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2．金融商品の時価等に関する事項」における(2)1年内返済予定の長期借入金及び(4)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

当期（2026年4月30日）

ヘッジ会計の方法毎の決算日における契約額又は契約において定められた元本相当額等は、次のとおりです。

（単位：千円）

ヘッジ会計の方法	デリバティブ取引の種類等	主なヘッジ対象	契約額等		時価	当該時価の算定方法
				うち1年超		
金利スワップの特例処理	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	長期借入金	35,956,000	28,936,000	（注）	－

（注）金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2．金融商品の時価等に関する事項」における(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

（退職給付に関する注記）

前期（2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（2026年4月30日）

該当事項はありません。

（税効果会計に関する注記）

1．繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳

（単位：千円）

	前期 （2025年10月31日）	当期 （2026年4月30日）
繰延税金資産		
未払事業税損金不算入額	15	19
信託借地権償却	17,218	20,082
資産除去債務	106,657	107,509
繰延税金資産小計	123,891	127,611
評価性引当額	△ 123,876	△ 127,592
繰延税金資産合計	15	19
繰延税金資産の純額	15	19

2．法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳

（単位：%）

	前期 （2025年10月31日）	当期 （2026年4月30日）
法定実効税率	31.46	31.46
（調整）		
支払分配金の損金算入額	△ 31.79	△ 31.78
評価性引当額の増減	0.31	0.31
その他	0.10	0.09
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.08	0.08

3．法人税等の税率の変更による繰延税金資産及び繰延税金負債の金額の修正

令和7年3月31日公布された「所得税法等の一部を改正する法律」（令和7年法律第13号）により、令和8年4月1日以後に開始する事業年度から防衛特別法人税が創設されました。これに伴い、繰延税金資産及び繰延税金負債の計算に使用する法定実効税率は、従来の31.46%から令和8年5月1日以後開始する会計期間において解消が見込まれる一時差異等については、32.34%に変更されます。

なお、この変更による影響額は軽微です。

（持分法損益等に関する注記）

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

該当事項はありません。

（関連当事者との取引に関する注記）

1．親会社及び法人主要投資主等

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

該当事項はありません。

2．関連会社等

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

該当事項はありません。

3．兄弟会社等

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	―	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	96,546	営業未払金	145,983
							修繕工事費	329,237		
							保守点検費	141,094		
							広告宣伝費	53,388		
							更新手数料	28,855		
							賃料収入等（注2）	264,055	信託預り敷金及び保証金（注2）	57,420
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	―	資産運用会社	資産運用報酬の支払（注3）	329,408	未払金	206,925
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	―	運用資産の購入先	信託受益権の購入（注4）	850,000	―	-

（注1）資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

（注2）賃料収入等については、スターツアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（198,950千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,335,076千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（65,105千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スターツアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（37,600千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（816,922千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（19,820千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「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　ニ．賃貸借状況の概要　a．賃貸借状況の概要」をご覧ください。

（注3）資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬8,500千円及び物件譲渡に係る譲渡報酬3,905千円が含まれています。

（注4）利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金（千円）	事業の内容	議決権等の所有(被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額（千円）（注1）	科目	期末残高（千円）（注1）
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業・管理業・建設業	―	不動産等の賃貸及び管理の委託先	委託管理料	98,526	営業未払金	157,066
							修繕工事費	300,482		
							保守点検費	143,825		
							広告宣伝費	64,888		
							更新手数料	29,605		
							賃料収入等（注2）	226,562	信託預り敷金及び保証金（注2）	46,708
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツファシリティーサービス株式会社	東京都中央区	45,000	総合ビル管理業	-	修繕工事の委託先	修繕工事費	9,369	営業未払金	9,020
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツCAM株式会社	東京都中央区	450,000	建設業	-	修繕工事の委託先	修繕工事費	17,370	―	-
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツアセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	―	資産運用会社	資産運用報酬の支払（注3）	330,699	未払金	212,501
							機関運営事務報酬の支払	300	未払金	330
							一般事務委託報酬の支払	12,000	未払金	13,200
主要投資主(法人)が議決権の過半数を所有している会社	スターツデベロップメント株式会社	東京都中央区	320,000	不動産販売業	―	運用資産の購入先	信託受益権の購入（注4）	2,854,000	―	-

（注1）資本的支出に係るものを除き取引金額には消費税等が含まれていません。また、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

（注2）賃料収入等については、スターツアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（158,951千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（3,428,271千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（67,611千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、スターツアメニティー株式会社との「固定賃料」型契約の取引金額（27,459千円）及び「パス・スルー」型契約の取引金額（829,575千円）のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額（19,249千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「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　ニ. 賃貸借状況の概要　a. 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

（注3）資産運用報酬には、不動産等の帳簿価額に算入した物件取得に係る取得報酬19,150千円が含まれています。

（注4）利害関係人等からの信託受益権の購入については、資産運用会社の定める社内規程等に基づいて、原則として不動産鑑定評価額以下で購入価格を決定しています。なお、その他の取引条件については、市場の実勢に基づいて決定しています。

4. 役員及び個人主要投資主等

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

該当事項はありません。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

該当事項はありません。

(資産除去債務に関する注記)

資産除去債務のうち貸借対照表に計上しているもの

1. 当該資産除去債務の概要

2013年5月1日付で取得した（C-58）プロシード篠崎タワー等において、土地に係る一般定期借地権契約等に基づく原状回復義務を有しており、資産除去債務を計上しています。

2. 当該資産除去債務の金額の算定方法

使用見込期間を当該資産取得から当該契約満了までの期間（52～65年）と見積り、割引率は1.531～1.672%を使用して資産除去債務の金額を算定しています。

3．当該資産除去債務の総額の増減

（単位：千円）

	前　期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当　期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
期首残高	310,120	312,596
時の経過による調整額	2,475	2,495
期末残高	312,596	315,091

（賃貸等不動産に関する注記）

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸住宅等を保有しています。これら賃貸等不動産の貸借対照表計上額、期中増減額及び期末時価は、以下のとおりです。

（単位：千円）

		前期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
貸借対照表計上額（注1）			
	期首残高	96,335,692	96,608,492
	期中増減額（注2）	272,799	2,610,291
	期末残高	96,608,492	99,218,784
期末時価（注3）		119,848,000	123,801,000

（注1）貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。

（注2）前期増減額のうち主な増加理由は、（C-96）プロシード桜坂の取得（930,947千円）及び資本的支出（268,221千円）によるものであり、主な減少理由は、（C-12）プロシード幕張本郷２の譲渡（216,187千円）及び減価償却費（707,398千円）によるものです。
当期増減額のうち主な増加理由は、（C-97）プロシード葛西３、（C-98）プロシード府中宮西、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワの取得（3,047,026千円）及び資本的支出（278,828千円）によるものであり、主な減少理由は、減価償却費（715,563千円）によるものです。

（注3）期末時価は、社外の不動産鑑定士による不動産鑑定評価額又は調査価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する損益につきましては、前記（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

（収益認識に関する注記）

顧客との契約から生じる収益を分解した情報

前期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注1）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	264,735	（注2） 35,147
水道光熱費収入	20,143	20,143
その他	－	3,586,816
合計	284,878	3,642,108

（注1）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客との契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

（注2）不動産等の売却については、投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号）第48条第2項に基づき、損益計算書において不動産等売却損益として計上するため、不動産等売却収入より不動産等売却原価及びその他売却費用を控除した額を記載しています。

当期（自　2025年11月1日　至　2026年4月30日）

（単位：千円）

	顧客との契約から生じる収益 （注）	外部顧客への売上高
不動産等の売却	－	－
水道光熱費収入	18,647	18,647
その他	－	3,643,309
合計	18,647	3,661,957

（注）企業会計基準第13号「リース取引に関する会計基準」の対象となる賃貸借事業収入等は収益認識会計基準の適用外となるため、「顧客と

の契約から生じる収益」には含めていません。なお、主な顧客との契約から生じる収益は不動産等売却収入及び水道光熱費収入です。

(セグメント情報等に関する注記)

前期（自 2025年5月1日　至 2025年10月31日）

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益（注）	関連するセグメント
スターツアメニティー株式会社	3,534,027	不動産賃貸事業

(注) 営業収益については、「固定賃料」型契約及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「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　a．賃貸借状況の概要」をご覧ください。

当期（自 2025年11月1日　至 2026年4月30日）

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービス毎の情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域毎の情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客毎の情報

（単位：千円）

顧客の名称又は氏名	営業収益（注）	関連するセグメント
スターツアメニティー株式会社	3,587,222	不動産賃貸事業

(注) 営業収益については、「固定賃料」型契約及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「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　a．賃貸借状況の概要」をご覧ください。

（１口当たり情報に関する注記）

	前期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
1口当たり純資産額	171,435円	171,013円
1口当たり当期純利益（注1）（注2）	4,432円	4,402円

（注1）1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。

（注2）1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

	前期 （自 2025年 5月 1日 至 2025年10月31日）	当期 （自 2025年11月 1日 至 2026年 4月30日）
当期純利益（千円）	1,207,552	1,199,262
普通投資主に帰属しない金額（千円）	－	－
普通投資口に係る当期純利益（千円）	1,207,552	1,199,262
期中平均投資口数（口）	272,415	272,415

（重要な後発事象に関する注記）

該当事項はありません。

（７）【附属明細表】

①　有価証券明細表

該当事項はありません。

②　デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

（単位：千円）

区分	種類	契約額等		時価
			うち1年超	
市場取引以外の取引	金利スワップ取引 変動受取・固定支払	35,956,000	28,936,000	(注)

(注) 金利スワップの特例処理によるものは、ヘッジ対象とされている長期借入金と一体として処理されているため、その時価は、前記「金融商品に関する注記 2. 金融商品の時価等に関する事項」における(1)1年内返済予定の長期借入金及び(3)長期借入金のうち対象となる長期借入金の時価に含めて記載しています。

③　不動産等明細表のうち総括表

（単位：千円）

資産の種類		当期首残高	当期増加額 (注2)	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は償却累計額	当期償却額		
有形固定資産	信託建物	55,318,975	1,579,801	－	56,898,776	14,889,660	625,910	42,009,116	－
	信託構築物	1,396,928	68,913	－	1,465,842	1,006,216	23,391	459,626	－
	信託機械及び装置	5,376	－	－	5,376	5,107	－	268	－
	信託工具、器具及び備品	1,039,867	55,936	－	1,095,803	656,191	57,868	439,611	－
	信託土地	53,697,053	1,621,204	－	55,318,257	－	－	55,318,257	－
	合計	111,458,201	3,325,855	－	114,784,057	16,557,176	707,169	98,226,880	－
無形固定資産	信託借地権	1,050,763	－	－	1,050,763	58,859	8,393	991,903	－
	ソフトウエア	753	－	－	753	492	72	260	－
	合計	1,051,517	－	－	1,051,517	59,352	8,466	992,164	－

(注1) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 当期増加額のうち主な増加理由は、（C-97）プロシード葛西３、（C-98）プロシード府中宮西、（C-99）プロシード高円寺南及び（C-100）プロシード柏トロワの取得によるものです。

④　その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤　投資法人債明細表

（単位：千円）

銘柄	発行 年月日	当期首 残高	当期 減少額	当期末 残高	利率	償還 期限	使途	担保
第2回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)	2020年 11月19日	1,000,000	1,000,000	－	年 0.540%	2025年 11月19日	既存借入金の返済	無担保
第3回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	2021年 11月18日	1,500,000	－	1,500,000	年 0.800%	2031年 11月18日	既存借入金の返済	無担保
第4回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	2023年 5月22日	1,500,000	－	1,500,000	年 0.800%	2028年 5月22日	既存借入金の返済	無担保
第5回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	2024年 11月18日	2,000,000	－	2,000,000	年 1.227%	2029年 11月16日	既存借入金の返済	無担保
第6回無担保投資法人債(特定投資法人債間限定同順位特約付)(グリーンボンド)	2025年 11月19日	-	-	2,000,000	年 1.936%	2030年 11月19日	既存借入金の返済	無担保
合　計	－	6,000,000	1,000,000	7,000,000	－	－	－	－

（注）投資法人債の貸借対照表日以後の1年毎の償還予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年以内	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
投資法人債	－	－	1,500,000	2,000,000	2,000,000	1,500,000

⑥　借入金明細表

区分	借入先	当期首残高 （千円）	当期増加額 （千円）	当期減少額 （千円）	当期末残高 （千円）	平均利率 （%）（注1）	返済 期限	返済 方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社 りそな銀行	449,000	－	449,000	－	0.87000 （注2）	2025年 11月25日	期限 一括	借換 資金	無担保 無保証
	株式会社 あおぞら銀行	278,000	－	278,000	－					
	株式会社 みずほ銀行	189,000	－	189,000	－					
	株式会社 三井住友銀行	189,000	－	189,000	－					
	株式会社 千葉銀行	163,000	－	163,000	－					
	株式会社 武蔵野銀行	163,000	－	163,000	－					
	三井住友信託銀行 株式会社	69,000	－	69,000	－					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
1年内返済予定の長期借入金	株式会社りそな銀行	1,095,000	－	－	1,095,000	0.92000（注2）	2026年5月22日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	1,060,000	－	－	1,060,000					
	株式会社みずほ銀行	917,000	－	－	917,000					
	株式会社武蔵野銀行	480,000	－	－	480,000					
	株式会社千葉銀行	470,000	－	－	470,000					
	株式会社香川銀行	152,000	－	－	152,000					
	三井住友信託銀行株式会社	146,000	－	－	146,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	790,000	－	790,000	0.90000（注2）	2026年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	－	590,000	－	590,000					
	株式会社千葉銀行	－	286,000	－	286,000					
	株式会社武蔵野銀行	－	286,000	－	286,000					
	株式会社みずほ銀行	－	248,000	－	248,000					
	株式会社香川銀行	－	244,000	－	244,000					
	株式会社三井住友銀行	－	181,000	－	181,000					
	三井住友信託銀行株式会社	－	75,000	－	75,000					
	株式会社りそな銀行	－	700,000	－	700,000	1.47848	2026年11月24日	期限一括	運用資産の取得資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	－	600,000	－	600,000					
	株式会社三井住友銀行	－	600,000	－	600,000					
	株式会社あおぞら銀行	－	500,000	－	500,000					
	株式会社千葉銀行	－	400,000	－	400,000					
	株式会社七十七銀行	－	100,000	－	100,000					
	株式会社常陽銀行	－	100,000	－	100,000					
	小計	5,820,000	5,700,000	1,500,000	10,020,000					
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	790,000	－	790,000	－	0.90000（注2）	2026年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	590,000	－	590,000	－					
	株式会社千葉銀行	286,000	－	286,000	－					
	株式会社武蔵野銀行	286,000	－	286,000	－					
	株式会社みずほ銀行	248,000	－	248,000	－					
	株式会社香川銀行	244,000	－	244,000	－					
	株式会社三井住友銀行	181,000	－	181,000	－					
	三井住友信託銀行株式会社	75,000	－	75,000	－					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	660,000	－	－	660,000	0.85000（注2）	2027年5月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	640,000	－	－	640,000					
	株式会社みずほ銀行	550,000	－	－	550,000					
	株式会社千葉銀行	290,000	－	－	290,000					
	株式会社武蔵野銀行	280,000	－	－	280,000					
	株式会社七十七銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社香川銀行	100,000	－	－	100,000					
	三井住友信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000					
	株式会社りそな銀行	828,500	－	－	828,500	1.06800（注2）	2028年5月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	585,000	－	－	585,000					
	株式会社三井住友銀行	408,500	－	－	408,500					
	株式会社千葉銀行	387,500	－	－	387,500					
	株式会社武蔵野銀行	387,500	－	－	387,500					
	株式会社みずほ銀行	158,500	－	－	158,500					
	三井住友信託銀行株式会社	56,500	－	－	56,500					
	みずほ信託銀行株式会社	50,000	－	－	50,000					
	株式会社香川銀行	11,500	－	－	11,500					
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	－	600,000	1.01600（注2）	2027年11月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	－	600,000					
	株式会社りそな銀行	350,000	－	－	350,000					
	株式会社あおぞら銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社京都銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社七十七銀行	200,000	－	－	200,000					
	株式会社常陽銀行	200,000	－	－	200,000					
	三井住友信託銀行株式会社	150,000	－	－	150,000					
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000					
	株式会社香川銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社東日本銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社横浜銀行	3,000,000	－	－	3,000,000	1.16000（注2）	2028年11月24日	期限一括	運用資産の取得資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	1,200,000	－	－	1,200,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社りそな銀行	700,000	－	700,000	－	1.47848	2026年11月24日	期限一括	運用資産の取得資金	無担保無保証
	株式会社みずほ銀行	600,000	－	600,000	－					
	株式会社三井住友銀行	600,000	－	600,000	－					
	株式会社あおぞら銀行	500,000	－	500,000	－					
	株式会社千葉銀行	400,000	－	400,000	－					
	株式会社七十七銀行	100,000	－	100,000	－					
	株式会社常陽銀行	100,000	－	100,000	－					
	株式会社みずほ銀行	1,090,000	－	－	1,090,000	1.62848	2029年5月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社武蔵野銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社千葉銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社三井住友銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社西日本シティ銀行	500,000	－	－	500,000					
	株式会社りそな銀行	285,000	－	－	285,000					
	株式会社東日本銀行	250,000	－	－	250,000					
	株式会社あおぞら銀行	215,000	－	－	215,000					
	朝日信用金庫	150,000	－	－	150,000					
	株式会社京都銀行	100,000	－	－	100,000					
	みずほ信託銀行株式会社	100,000	－	－	100,000					
	株式会社りそな銀行	978,500	－	－	978,500	1.22000（注2）	2029年11月22日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	820,000	－	－	820,000					
	株式会社武蔵野銀行	430,000	－	－	430,000					
	株式会社千葉銀行	425,000	－	－	425,000					
	株式会社みずほ銀行	420,000	－	－	420,000					
	株式会社三井住友銀行	280,000	－	－	280,000					
	三井住友信託銀行株式会社	129,000	－	－	129,000					
	みずほ信託銀行株式会社	50,000	－	－	50,000					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社横浜銀行	1,000,000	－	－	1,000,000	1.49000（注2）	2030年5月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	519,000	－	－	519,000					
	株式会社みずほ銀行	479,000	－	－	479,000					
	株式会社三井住友銀行	479,000	－	－	479,000					
	株式会社武蔵野銀行	415,000	－	－	415,000					
	株式会社千葉銀行	415,000	－	－	415,000					
	株式会社あおぞら銀行	321,000	－	－	321,000					
	株式会社八十二長野銀行（注3）	201,000	－	－	201,000					
	三井住友信託銀行株式会社	171,000	－	－	171,000					
	株式会社りそな銀行	477,000	－	－	477,000	1.57700（注2）	2030年11月22日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	450,000	－	－	450,000					
	株式会社京都銀行	400,000	－	－	400,000					
	株式会社みずほ銀行	299,000	－	－	299,000					
	株式会社三井住友銀行	299,000	－	－	299,000					
	株式会社千葉銀行	259,000	－	－	259,000					
	株式会社武蔵野銀行	259,000	－	－	259,000					
	朝日信用金庫	250,000	－	－	250,000					
	三井住友信託銀行株式会社	107,000	－	－	107,000					
	株式会社香川銀行	100,000	－	－	100,000					
	株式会社りそな銀行	548,000	－	－	548,000	1.12900（注2）	2027年5月24日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	530,500	－	－	530,500					
	株式会社みずほ銀行	459,000	－	－	459,000					
	株式会社武蔵野銀行	240,000	－	－	240,000					
	株式会社千葉銀行	235,000	－	－	235,000					
	株式会社香川銀行	76,000	－	－	76,000					
	三井住友信託銀行株式会社	72,500	－	－	72,500					

区分	借入先	当期首残高（千円）	当期増加額（千円）	当期減少額（千円）	当期末残高（千円）	平均利率（%）（注1）	返済期限	返済方法	使途	摘要
長期借入金	株式会社あおぞら銀行	917,000	－	－	917,000	1.62848	2031年5月23日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	678,000	－	－	678,000					
	株式会社千葉銀行	322,000	－	－	322,000					
	株式会社武蔵野銀行	322,000	－	－	322,000					
	株式会社みずほ銀行	300,000	－	－	300,000					
	株式会社香川銀行	274,000	－	－	274,000					
	株式会社三井住友銀行	203,000	－	－	203,000					
	三井住友信託銀行株式会社	84,000	－	－	84,000					
	株式会社あおぞら銀行	831,000	－	－	831,000	2.12400（注2）	2031年11月21日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社りそな銀行	635,000	－	－	635,000					
	株式会社千葉銀行	356,000	－	－	356,000					
	株式会社武蔵野銀行	356,000	－	－	356,000					
	株式会社香川銀行	303,000	－	－	303,000					
	株式会社みずほ銀行	250,000	－	－	250,000					
	株式会社三井住友銀行	225,000	－	－	225,000					
	三井住友信託銀行株式会社	93,000	－	－	93,000					
	株式会社りそな銀行	－	149,500	－	149,500	2.44800（注2）	2032年5月25日	期限一括	借換資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	－	92,500	－	92,500					
	株式会社みずほ銀行	－	63,000	－	63,000					
	株式会社三井住友銀行	－	63,000	－	63,000					
	株式会社千葉銀行	－	54,500	－	54,500					
	株式会社武蔵野銀行	－	54,500	－	54,500					
	三井住友信託銀行株式会社	－	23,000	－	23,000					
	株式会社りそな銀行	－	1,283,000	－	1,283,000	1.48404	2029年5月24日	期限一括	運用資産の取得資金	無担保無保証
	株式会社あおぞら銀行	－	594,000	－	594,000					
	株式会社三井住友銀行	－	300,000	－	300,000					
	株式会社みずほ銀行	－	272,000	－	272,000					
	株式会社千葉銀行	－	251,000	－	251,000					
	小計	41,426,000	3,200,000	5,700,000	38,926,000					
合計		47,246,000	8,900,000	7,200,000	48,946,000					

（注1）平均利率は期中の加重平均を小数第6位を四捨五入して記載しています。

（注2）金利変動リスクを回避する目的で金利スワップ契約を締結しており、固定化後の金利を記載しています。

（注3）株式会社八十二銀行は、2026年1月1日付にて株式会社長野銀行と合併したため、新商号で記載しています。

（注4）長期借入金（1年以内に返済のものを除きます。）の貸借対照表日以後の1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

（単位：千円）

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
長期借入金	7,881,000	7,073,500	10,422,500	6,900,000	6,649,000

2【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

（2026年4月30日現在）

Ⅰ　資産総額　(注1)	104,333,546千円
Ⅱ　負債総額　(注1)	57,746,961千円
Ⅲ　純資産総額（Ⅰ－Ⅱ）(注1)	46,586,585千円
Ⅳ　発行済数量	272,415口
Ⅴ　1単位当たり純資産額（Ⅲ／Ⅳ）(注2)	171,013円

(注1) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 1単位当たり純資産額は小数以下を切捨てて記載しています。

第６【販売及び買戻しの実績】

2026年4月期の直近6計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	年月日	発行口数（口）	買戻し口数（口）	発行済投資口の総口数（口）
第36期 （自　2023年 5月 1日 至　2023年10月31日）	該当はありません。			282,477
第37期 （自　2023年11月 1日 至　2024年 4月30日）	該当はありません。			282,477
第38期 （自　2024年 5月 1日 至　2024年10月31日）	該当はありません。			282,477
第39期 （自　2024年11月 1日 至　2025年 4月30日）	自　2024年12月17日 至　2025年 4月22日	0	10,062（注3）	272,415
第40期 （自　2025年 5月 1日 至　2025年10月31日）	該当はありません。			272,415
第41期 （自　2025年11月 1日 至　2026年 4月30日）	該当はありません。			272,415

（注1）本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

（注2）本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

（注3）2024年12月17日から2025年4月22日にかけて、証券会社との自己投資口取得に係る取引一任契約に基づく東京証券取引所における市場買付けにより、自己投資口の取得を行いました。取得した自己投資口（10,062口）については、2025年4月24日に開催された本投資法人役員会における決議に基づき、そのすべてを2025年4月30日に消却しました。

第７【参考情報】

当期計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を提出しました。

2025年11月 4日　発行登録書を関東財務局長に提出しました。

2025年11月13日　発行登録追補書類及びその添付書類等を関東財務局長に提出しました。

2026年1月28日　第40期（自　2025年5月1日　至　2025年10月31日）有価証券報告書及びその添付書類を関東財務局長に提出しました。

2026年7月28日　臨時報告書を関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

2026年7月24日

スターツプロシード投資法人

役員会　　御中

監査法人日本橋事務所
東京都中央区

指　定　社　員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　　吉岡　智浩

指　定　社　員
業 務 執 行 社 員　公認会計士　　山村　浩太郎

＜財務諸表監査＞
監査意見
当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているスターツプロシード投資法人の2025年11月1日から2026年4月30日までの第41期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。
当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スターツプロシード投資法人の2026年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況を、全ての重要な点において適正に表示しているものと認める。

監査意見の根拠
当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準における当監査法人の責任は、「財務諸表監査における監査人の責任」に記載されている。当監査法人は、我が国における職業倫理に関する規定（社会的影響度の高い事業体の財務諸表監査に適用される規定を含む。）に従って、投資法人から独立しており、また、監査人としてのその他の倫理上の責任を果たしている。当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

その他の記載内容
その他の記載内容は、有価証券報告書に含まれる情報のうち、財務諸表及びその監査報告書以外の情報である。経営者の責任は、その他の記載内容を作成し開示することにある。また、監督役員の責任は、その他の記載内容の報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。
当監査法人の財務諸表に対する監査意見の対象にはその他の記載内容は含まれておらず、当監査法人はその他の記載内容に対して意見を表明するものではない。
財務諸表監査における当監査法人の責任は、その他の記載内容を通読し、通読の過程において、その他の記載内容と財務諸表又は当監査法人が監査の過程で得た知識との間に重要な相違があるかどうか検討すること、また、そのような重要な相違以外にその他の記載内容に重要な誤りの兆候があるかどうか注意を払うことにある。
当監査法人は、実施した作業に基づき、その他の記載内容に重要な誤りがあると判断した場合には、その事実を報告することが求められている。
その他の記載内容に関して、当監査法人が報告すべき事項はない。

財務諸表に対する経営者及び監督役員の責任
経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。
財務諸表を作成するに当たり、経営者は、継続企業の前提に基づき財務諸表を作成することが適切であるかどうかを評価し、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に基づいて継続企業に関する事項を開示する必要がある場合には当該事項を開示する責任がある。
監督役員の責任は、財務報告プロセスの整備及び運用における執行役員の職務の執行を監視することにある。

財務諸表監査における監査人の責任
監査人の責任は、監査人が実施した監査に基づいて、全体としての財務諸表に不正又は誤謬による重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得て、監査報告書において独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。虚偽表示は、不正又は誤謬により発生する可能性があり、個別に又は集計すると、財務諸表の利用者の意思決定に影響を与えると合理的に見込まれる場合に、重要性があると判断される。
監査人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に従って、監査の過程を通じて、職業的専門家としての判断を行い、職業的懐疑心を保持して以下を実施する。
・不正又は誤謬による重要な虚偽表示リスクを識別し、評価する。また、重要な虚偽表示リスクに対応した監査手続を立案し、実施する。監査手続の選択及び適用は監査人の判断による。さらに、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手する。

・財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、監査人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、監査に関連する内部統制を検討する。
・経営者が採用した会計方針及びその適用方法の適切性、並びに経営者によって行われた会計上の見積りの合理性及び関連する注記事項の妥当性を評価する。
・経営者が継続企業を前提として財務諸表を作成することが適切であるかどうか、また、入手した監査証拠に基づき、継続企業の前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況に関して重要な不確実性が認められるかどうか結論付ける。継続企業の前提に関する重要な不確実性が認められる場合は、監査報告書において財務諸表の注記事項に注意を喚起すること、又は重要な不確実性に関する財務諸表の注記事項が適切でない場合は、財務諸表に対して除外事項付意見を表明することが求められている。監査人の結論は、監査報告書日までに入手した監査証拠に基づいているが、将来の事象や状況により、投資法人は継続企業として存続できなくなる可能性がある。
・財務諸表の表示及び注記事項が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠しているかどうかとともに、関連する注記事項を含めた財務諸表の表示、構成及び内容、並びに財務諸表が基礎となる取引や会計事象を適正に表示しているかどうかを評価する。

監査人は、執行役員に対して、計画した監査の範囲とその実施時期、監査の実施過程で識別した内部統制の重要な不備を含む監査上の重要な発見事項、及び監査の基準で求められているその他の事項について報告を行う。

監査人は、執行役員に対して、独立性についての我が国における職業倫理に関する規定を遵守したこと、並びに監査人の独立性に影響を与えると合理的に考えられる事項、及び阻害要因を除去するための対応策を講じている場合又は阻害要因を許容可能な水準にまで軽減するためのセーフガードを適用している場合はその内容について報告を行う。

＜報酬関連情報＞

当監査法人及び当監査法人と同一のネットワークに属する者に対する、当計算期間の投資法人の監査証明業務に基づく報酬及び非監査業務に基づく報酬の額は、それぞれ7,650千円及2,080千円である。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以　上

※1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。

※2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。