

【表紙】	
【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2022年10月14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
【電話番号】	03-6202-0856（代表）
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券に係る投資法人の名称】	スターツプロシード投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 6,671,774,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 552,148,000円
	(注1) 発行価額の総額は、2022年9月30日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	(注2) 売出価額の総額は、2022年9月30日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。
安定操作に関する事項	<ol style="list-style-type: none"> 1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

スタートプロシード投資法人

(英文表示：Starts Proceed Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

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

(3)【発行数】

28,700口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であるスタートコーポレーション株式会社から2,296口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

(4)【発行価額の総額】

6,671,774,000円

(注) 後記「(13) 引受け等の概要」に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、2022年9月30日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(13) 引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）における株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から1口当たり予想分配金5,950円を控除した価格に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満の端数切捨て）を仮条件として需要状況等を勘案した上で決定します。

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

(注2) 上記仮条件により需要状況等を勘案した上で、2022年10月24日（月）から2022年10月26日（水）までの間のいずれかの日（発行価格等決定日）に一般募集における価額（発行価格）を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額）を決定します。

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

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

2022年10月25日（火）

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り下げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、2022年10月20日（木）から、最長で2022年10月24日（月）まで、最長で2022年10月26日（水）までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、2022年10月24日（月）から2022年10月26日（水）までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が2022年10月24日（月）の場合、申込期間は上記のとおり

② 発行価格等決定日が2022年10月25日（火）の場合、申込期間は「2022年10月26日（水）」

③ 発行価格等決定日が2022年10月26日（水）の場合、申込期間は「2022年10月27日（木）」

となりますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(13) 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

2022年11月1日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社りそな銀行 東京営業部

東京都文京区後楽二丁目5番1号

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

(13) 【引受け等の概要】

以下に記載する引受人は、2022年10月24日（月）から2022年10月26日（水）までのいずれかの日（以下「発行価格等決定日」といいます。）に決定される予定の発行価額にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額の総額を本投資法人に払い込み、一般募集における発行価格の総額と発行価額の総額との差額は引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住 所	引受投資口数 (口)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
三菱UFJモルガン・スタンレー証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目9番2号	
スターツ証券株式会社	東京都江戸川区西葛西六丁目10番6号	
水戸証券株式会社	東京都中央区日本橋二丁目3番10号	
合計		28,700

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定されます。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託しているスターツアセットマネジメント株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）は、発行価格等決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結します。引受人は、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第1号）として一般募集に関する事務を行います。

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

(注4) 以下、みずほ証券株式会社を「主幹証券会社」という場合があります。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（6,671,774,000円）については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要 ① 第35期取得予定資産の概要」に記載の本投資法人が取得を予定している特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同じです。）の取得資金の一部に充当します。また、残余がある場合には、手元資金とし、将来の特定資産の取得資金の一部又は借入金の返済資金の一部に充当します。

(注1) 上記の手取金は、2022年9月30日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(注2) 上記の本投資法人が取得を予定している特定資産の取得資金の内訳については、後記「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要 ① 第35期取得予定資産の概要」をご参照ください。

(16) 【その他】

申込みの方法等

- ① 前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金は申込期間の翌営業日まで（以下「申込証拠金の入金期間」といいます。）に当該申込取扱場所へ入金するものとします。
- ② 申込証拠金の入金期間は、申込期間から申込期間の翌営業日までです。
したがって、申込証拠金の入金期間は、
 - (イ) 発行価格等決定日が2022年10月24日（月）の場合、「2022年10月25日（火）から2022年10月26日（水）まで」
 - (ロ) 発行価格等決定日が2022年10月25日（火）の場合、「2022年10月26日（水）から2022年10月27日（木）まで」
 - (ハ) 発行価格等決定日が2022年10月26日（水）の場合、「2022年10月27日（木）から2022年10月28日（金）まで」となりますのでご注意ください。
- ③ 申込証拠金には利息をつけません。
- ④ 申込証拠金のうち発行価額相当額は、前記「(11) 払込期日」に記載の払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ⑤ 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、2022年11月2日（水）です。
一般募集の対象となる本投資口は、受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- ⑥ 引受人は、本投資法人の指定に基づき、本投資法人の投資主であり、かつ資産運用会社の株主であるスターツコーポレーション株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち6,160口を、スターツコーポレーション株式会社の関係会社である株式会社豊州（以下本「第一部 証券情報」において、スターツコーポレーション株式会社及び株式会社豊州を総称して「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち350口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

(3)【売出数】

2,296口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社がスターツコーポレーション株式会社から2,296口を上限に借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項については、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。

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

(4)【売出価額の総額】

552,148,000円

(注) 売出価額の総額は、2022年9月30日（金）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【売出価格】

未定

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

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7)【申込単位】

1口以上1口単位

(8)【申込期間】

2022年10月25日（火）

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

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店

(11)【受渡期日】

2022年11月2日（水）

(注) 上記受渡期日は、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（16）その他 ⑤」に記載の受渡期日と同一とします。

(12)【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【引受け等の概要】

該当事項はありません。

(14) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(15) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(16) 【その他】

申込みの方法等

- ① 前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申し込みを行い、前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を申込証拠金の入金期間に当該取扱場所へ入金するものとします。

(注) 申込証拠金の入金期間は、前記「1 募集内国投資証券(引受人の買取引受けによる一般募集) (16) その他 ②」に記載の申込証拠金の入金期間と同一とします。

- ② 申込証拠金には利息をつけません。

- ③ オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資口は、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。振替法の適用により、本投資口の売買は、保管振替機構又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。

第2 【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3 【投資法人債券(短期投資法人債を除く。)]

該当事項はありません。

第4 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社がスターツコーポレーション株式会社から2,296口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,296口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して主幹事証券会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、本投資口を一般募集の発行価額と同一の価格でスターツコーポレーション株式会社から追加的に購入する権利（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2022年11月24日（木）までの間を行使期間^(注)としてスターツコーポレーション株式会社から付与されます。

また、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間の翌日から2022年11月24日（木）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」^(注)）といたします。）借入投資口の返還を目的として、株式会社東京証券取引所（以下「東京証券取引所」といいます。）においてオーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。主幹事証券会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事証券会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

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

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

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

(注) グリーンシュエーションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が2022年10月24日（月）の場合、
「2022年10月26日（水）から2022年11月24日（木）まで」
- ② 発行価格等決定日が2022年10月25日（火）の場合、
「2022年10月27日（木）から2022年11月25日（金）まで」
- ③ 発行価格等決定日が2022年10月26日（水）の場合、
「2022年10月28日（金）から2022年11月25日（金）まで」

となりますのでご注意ください。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 本書の日付現在、指定先のうちスターツコーポレーション株式会社は本投資口を34,153口保有しており、株式会社豊州は本投資口を2,476口保有しています。また、引受人は、一般募集の対象となる本投資口のうち6,160口をスターツコーポレーション株式会社に、350口を株式会社豊州に販売する予定ですが、一般募集に関し、これらの指定先に、主幹事証券会社との間で、発行価格等決定日から一般募集の受渡期日以降180日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面による同意を得た場合を除き、その保有する本投資口の全部又は一部について、売却、担保権の設定及び貸付け等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、発行価格等決定日から受渡期日以降90日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面による同意を得た場合を除き、新たな投資口の発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第33期（自 2021年11月1日 至 2022年4月30日）

2022年7月28日 関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

該当事項はありません。

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2022年7月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

1 運用状況

(1) 資産運用の経過及び概況

本投資法人は、投信法に基づき、2005年5月2日に出資金150百万円（750口）で設立され、本投資口は、2005年11月30日に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、2010年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってジャスダックに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、主たる用途が賃貸住宅に供される不動産及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産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、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。このように、本投資法人は、ポートフォリオの特徴として「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築を目指しており、特に、需要が最も安定していると本投資法人が考えている平均的な所得者層を対象にした賃貸住宅に主として投資することで、中長期的に安定した資産運用を行うことができると本投資法人は考えています。

また、本投資法人は、スターツグループ^(注1)との連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指します（スターツグループとの協力関係については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について」の「① 外部成長戦略の基本方針」及び「② 内部成長戦略の基本方針」をご参照下さい。）。これにより、優良な運用資産の取得機会の拡大、管理・運営面での効率性の向上等を図り、本投資法人の基本的な姿勢^(注2)を「じっくり、揺るがず、末長く」のキャッチ・コピーで表現するとともに、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

(注1) 「スターツグループ」とは、スターツコーポレーション株式会社とその子会社等83社（2022年7月31日現在）で構成される企業集団をいいます。以下同じです。

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

＜本投資法人の特徴＞

1. 「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

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

2. スターツグループとの協力関係(2022年7月末現在)



(注) 「ウェアハウジング機能」とは、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し、開発物件以外の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、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。

このように、「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築を基本方針とするとともに、スターツグループとの協力関係を活用することで、安定的な分配金水準を維持しつつ、資産入替の実施により生じた譲渡益を併せて還元してきました。投資口1口当たり分配金として、第30期(2020年10月期)に5,488円、第31期(2021年4月期)に4,663円、第32期(2021年10月期)に4,563円、第33期(2022年4月期)に4,718円を配当しており、今後も安定した配当を目指します。

(2) オファリングハイライト

一般募集(以下「本募集」といいます。)により調達する手取金、金融機関等からの借入金(以下当該借入を「本借入」といいます。なお、本借入の詳細については、後記「ホ.本借入の概要」をご参照下さい。)及び自己資金による「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」及び「プロシード深江橋」(以下個別に又は総称して「第35期取得予定資産」といいます。)の取得、第34期(2022年10月期)に予定している「アルファグランデ千桜タワー」(以下「第34期取得予定資産」といい、第35期取得予定資産とあわせて「本取得予定資産」といいます。)の取得、同期に予定している「プロシード蓮根」、「プロシード新丸子」、「プロシード西川口」及び「プロシード篠崎2」の4件の資産(以下「第34期譲渡予定資産」といいます。)の譲渡、並びに第35期(2023年4月期)に予定している「プロシード高円寺南」、「プロシード柏トロワ」及び「プロシード白楽」の3件の資産(以下「第35期譲渡予定資産」といい、第34期譲渡予定資産とあわせて「本譲渡予定資産」といいます。)の譲渡により、本譲渡予定資産の譲渡後において、本投資法人の資産規模^(注)は891億円から1,004億円に成長する見込みです。本投資法人は、本募集、本取得予定資産の取得及び本譲渡予定資産の譲渡(以下総称して「本取組み」といいます。)により、運用資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を目指します。

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

(注) 「資産規模」とは、本書の日付現在本投資法人が保有する取得済みの信託受益権又はその信託財産である不動産(以下「取得済資産」と総称します。)の取得価格の総額をいい、本取組み後(本取組みが全て完了した2023年4月末日時点をいいます。以下同じです。)の資産規模は、これに本取得予定資産の取得予定価格を加え、さらに本譲渡予定資産の取得価額を控除した金額をいいます。以下同じです。

① 本募集の意義

本投資法人は、スポンサーパイプラインの活用^(注)による第35期取得予定資産5件の取得を通じて、ポートフォリオの資産規模の拡大と分散の進展が実現するとともに、本投資法人の収益安定性の向上に繋がるものと考えています。また、かかる第35期取得予定資産の取得を通じて、更なるポートフォリオの成長を追求し、引き続き投資主価値の向上を目指します。

(注) スポンサーパイプラインの活用の詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ① 外部成長戦略の基本方針」をご参照下さい。

イ. 約6年ぶりの公募増資を通じた、スポンサーパイプラインを活用した外部成長ステージへの回帰

本投資法人は、スターツグループによる物件開発能力及びスターツグループの全国の情報網を背景とする豊富な住居管理実績から導かれる、充実したパイプラインを活用した物件取得により、その資産規模の拡大を図ります。

加えて、本投資法人は、スターツグループが注力するPFI・PPP事業^(注1)を主力エンジンとして、非連続の外部成長余地が見込まれると考えており、このことは、本投資法人の資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展に寄与し、本投資法人の収益の安定性の向上に繋がるものと考えています。また、本投資法人は、2021年9月20日における「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」^(注2)への組入れの実現により流動性の向上を期待していますが、これに加えて、本取組みを通じた更なる時価総額の拡大及び流動性の向上を目指します。

(注1) 「PFI・PPP事業」の詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ① 外部成長戦略の基本方針」の多様な情報パイプラインの活用」をご参照下さい。

(注2) 「FTSE EPRA/NAREIT Global Real Estate Index Series」は、FTSEグループが欧州不動産協会 (EPRA) 及び全米不動産投資信託協会 (NAREIT) との協力により開発した指数であり、国内外の機関投資家の国際不動産投資におけるベンチマークとして採用されています。以下同じです。

ロ. コロナ禍においてもディフェンシブ性の高いポートフォリオと着実な内部成長

本投資法人の第33期 (2022年4月期) 末現在の取得済資産における賃料水準の内訳は、10万円未満が68.2%、10万円以上20万円未満が30.4%、20万円以上が1.3%となっています。また、本投資法人の第33期 (2022年4月期) 末現在の取得済資産における平均賃料^(注)は、95,690円となっています。下図の「(ご参考) 民営借家居住世帯における年収と賃料の関係」にも記載のとおり、年収が高くなるほど家賃が高い層が増える傾向にあるものの、10万円未満の家賃がボリューム層であり、年収700万未満となると全体の80%を超える状況となっています。このように、本投資法人は、世帯数が多く安定的に需要が見込めると本投資法人が考える平均的な所得者層を主要な入居者層とした賃貸住宅を主な投資対象としています。本投資法人は、ディフェンシブ性の高いポートフォリオを背景にスターツグループのネットワークを活用することで、更なる稼働率の向上、内部成長戦略の推進を図ります。

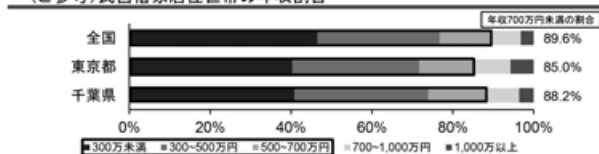
また、このような本投資法人のディフェンシブ性の高いポートフォリオは投資家から評価されており、2020年3月のコロナ・ショック時における投資口価格の下落局面においても、本投資法人の投資口価格における2020年3月2日から2020年4月30日までの期間での最高値からの減少幅はマイナス29.2%に留まっており、東証REIT指数の減少幅がマイナス45.6%、東証REIT住宅指数の減少幅がマイナス40.3%である点と比較すると、本投資法人の投資口価格の減少幅は相対的に小さいと言えます。

(注) 「第33期 (2022年4月期) 末現在の取得済資産における平均賃料」は、第32期末から第33期末まで継続して運用している105物件 (2022年4月1日に取得した(C-87)プロシード錦糸町2及び2022年4月28日に譲渡した(C-30)プロシード中野新橋を除いています。)のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、パススルー契約の住戸(4,549戸)を対象としています。また、平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。

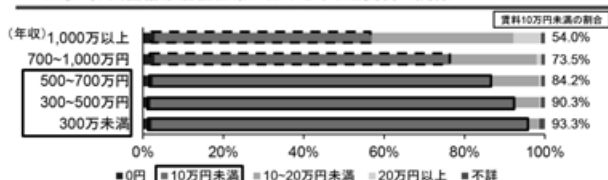
＜コロナ禍においてもディフェンシブ性の高いポートフォリオ＞

本投資法人が対象とするテナント層の安定性

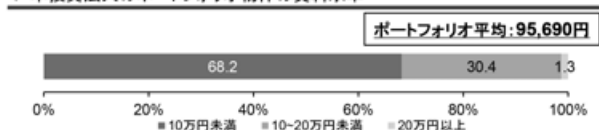
◆（ご参考）民営借家居住世帯の年収割合



◆（ご参考）民営借家居住世帯における年収と賃料の関係



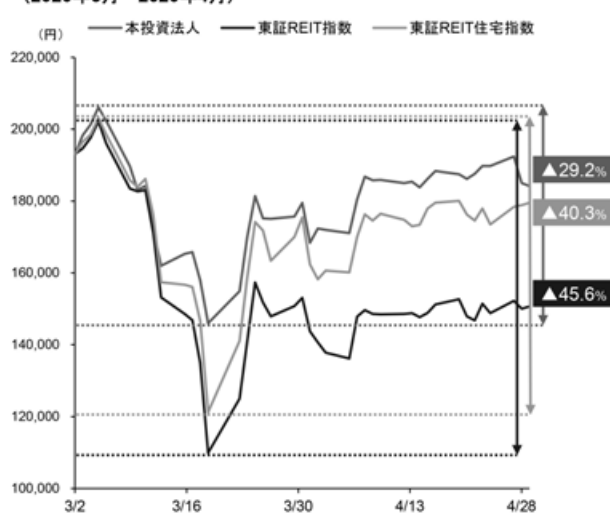
◆ 本投資法人のポートフォリオ物件の賃料水準



- ▶ 年収が高くなるほど賃料が高い層が増える傾向にあるものの、賃料が10万円以下がボリューム層であり、年収700万円以下となると80%超
- ▶ 本投資法人のポートフォリオ平均賃料は95,690円であり、最も需要の見込める賃料水準であるため、安定的な運用が可能

コロナショック時の投資口価格パフォーマンス

（2020年3月～2020年4月）



▶ コロナショック時に業界全体として投資口価格が大幅に下落したなか、本投資法人の投資口価格は東証REIT指数及び東証住宅REIT指数と比べて下落率が低く、安定的に推移

（出所） 総務省統計局「平成30年住宅・土地統計調査」に基づき資産運用会社にて作成（左図）

- （注1） 「ポートフォリオ平均」とは、第33期（2022年4月期）末現在の取得済資産における平均賃料をいい、第32期末から第33期末まで継続して運用している105物件（2022年4月1日に取得した(C-87)プロシード錦糸町2及び2022年4月28日に譲渡した(C-30)プロシード中野新橋を除いています。）のうち、高齢者向け施設、テナント・事務所を除いた、パススルー契約の住戸(4,549戸)を対象としています。また、平均賃料及び賃料帯の算出には、入居中の部屋は賃貸借契約書記載の賃料・共益費、空室であれば募集賃料・共益費の合計額を戸数で割り、小数第1位以下を切捨てにしています。（左図）
- （注2） 「本投資法人のポートフォリオ物件の賃料水準」は、各価格帯別の構成比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しており、各価格帯別の数値合計が100%にならない場合があります。（左図）
- （注3） 東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の数値については、2020年3月2日時点における東証REIT指数及び東証REIT住宅指数の数値を本投資法人の同日時点の投資口価格の終値（193,100円）を基に指数化しています。（右図）

ハ. 継続的な利益超過分配の実施による投資主還元強化へ

本投資法人のスポンサーグループはPFI/PPP物件^(注1)の開発を積極的に推進しており、本投資法人のパイプライン物件^(注2)に占めるPFI/PPP物件の割合は上昇する傾向にあります。また、かかるPFI/PPP物件は借地権付建物であり、資産総額に対する減価償却費の計上割合が高くなる（償却後NOI利回り^(注3)は相対的に小さくなる）傾向にあります。本投資法人は、このような特性を踏まえ、下記のとおり本投資法人の分配方針の一部変更及び任意積立金の取り崩しの完了を前提として、毎期継続的な利益超過分配を実施することを企図しており、より積極的な投資主還元を図りつつ、円滑な資産規模の拡大を目指します。利益超過分配の額は、PFI/PPP物件（借地権付建物）の減価償却費と当該物件が土地所有権付建物と仮定した場合に算出される減価償却費^(注4)の差分を基準として、本投資法人が計算期間毎にその時点における諸般の事情を考慮したうえで決定することを予定しています。

- （注1） 「PFI/PPP物件」とは、PFI・PPP事業による開発物件をいいます。PFI・PPP事業の詳細については、後記「（3）今後の投資・運用戦略について ① 外部成長戦略の基本方針 ロ 多様な情報パイプラインの活用」をご参照下さい。
- （注2） 「パイプライン物件」とは、ウェアハウジング機能により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保有する物件をいいます。以下同じです。
- （注3） 「償却後NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第3位を四捨五入して記載しています。

$$\text{償却後NOI利回り} = \frac{\text{各期末時点の実績償却後NOI（年換算）}}{\text{各期末時点の取得済資産の取得価格}} \times 100$$

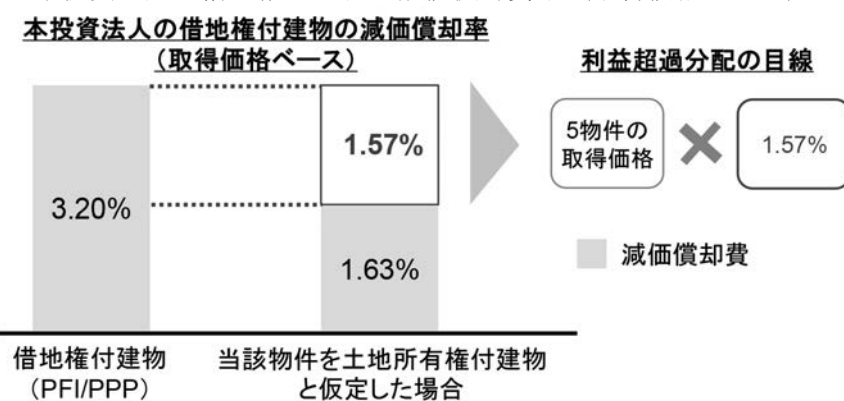
$$\text{償却後NOI} = \text{不動産賃貸事業損益（不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用）}$$
- （注4） 土地所有権付建物の減価償却費は、各期末時点を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に記載された更地価格及び建物価格に基づき算出されます。

毎期継続的な利益超過分配を実施するためには、投資法人規約の分配方針において、利益超過分配を毎期継続的に実施する旨及びその考え方を記載する必要があり、本投資法人は、次回の定時投資主総会（2023年1月開催予定）にて規約の一部変更を目指します^(注1)。また、利益超過分配は、利益を構成する任意積立金を残したままこれを実施することはできないと解されているため、利益超過分配に先立ち、本投資法人が計上している圧縮積立金及び買替特例圧縮積立金を全額取り崩す必要があります。このため、2022年4月期末時点で本投資法人が計上している圧縮積立金99百万円及び買替特例圧縮積立金400百万円を、利益超過分配の実施までに取り崩し、分配金の一部に充当する予定です。さらに、本投資法人において買替特例圧縮積立金を取り崩すためには、当該積立金の対象となった物件を売却する必要があります。このため、本投資法人は、対象物件である「プロシード篠崎2」と「プロシード柏トロワ」の売却を決定しました^(注2)。

(注1) 本投資法人規約の一部変更には投資主総会の特別決議が必要となりますが、当該規約の一部変更が承認可決される保証はありません。

(注2) 「プロシード篠崎2」及び「プロシード柏トロワ」の売却の詳細は、後記「②本取組みの概要 <譲渡予定資産の一覧>」をご参照下さい。

<本投資法人の借地権付建物の減価償却費率（取得価格ベース）>

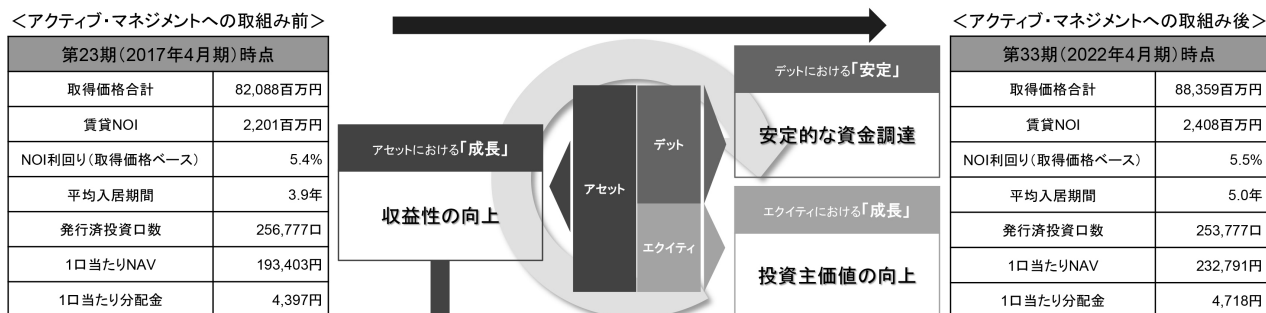


(注) 数値については、取得済資産の一部である「プロシード西新井」、「プロシード篠崎タワー」及び「プロシードTX流山セントラルパーク」の3物件については本投資法人の第33期（2022年4月期）の決算数値に基づき、本取得予定資産の一部である「アルファグランデ千桜タワー」及び「篠崎ツインプレイス」の2物件については2022年8月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書の土地及び建物価格の比率等を参考に算出した想定数値に基づき記載しています。

ニ. 投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践

本投資法人は、前回の公募増資以降、継続的な優良物件への物件入替を実施することで含み益の顕在化と売却益の投資主への還元を実現するとともに、ポートフォリオの質の向上を実現してきました。また、スターツグループのサポートによる内部成長や良好な不動産市況を背景とする保有資産の資産価値向上を受け1口当たりNAV^(注)の向上を実現しました。第23期以降の物件入替の取組事例並びに第23期(2017年4月期)と第33期(2022年4月期)を比較した1口当たりNAV及び1口当たり分配金の改善状況は下図のとおりです。

<投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践①>



<第23期以降の資産入替の取組み事例>

	第23期～第30期	第31期 (2021年4月期)	第32期 (2021年10月期)	第33期 (2022年4月期)	合計
取得価格	13,512百万円	1,069百万円	500百万円	537百万円	15,618百万円
鑑定評価額	14,074百万円	1,100百万円	522百万円	551百万円	16,247百万円
平均築年数	7.2年	1.2年	11.9年	14.5年	7.2年
譲渡価格	9,015百万円	785百万円	336百万円	760百万円	10,896百万円
鑑定評価額	8,746百万円	734百万円	336百万円	700百万円	10,516百万円
平均築年数	17.0年	24.2年	17.4年	23.5年	18.4年
譲渡益/交換差益	1,136百万円	46百万円	61百万円	69百万円	1,313百万円

今後の資産入替方針

- 東京外周部の築古物件に関して譲渡を行う。
- 譲渡益/交換差益は分配金に上乘せし投資主に還元するほか、取得資金として活用する。
- 譲渡対象の資産より優良な資産の取得を行い、ポートフォリオの質的向上及び外部成長を図る。

<これまで実施した主要な資本戦略>

- スポンサーサポート姿勢の明確化**
2009年スターツコーポレーション株式会社が本投資法人の投資口を取得
- 資金調達手段の多様化**
2019年に本投資法人初の一般募集による投資法人債を発行
- 時流を見極めた投資主還元策**
2019年に自己投資口の取得を実施することで、1口当たり分配金・1口当たりNAVの成長を実現

<2019年に実施した自己投資口取得の概要>

取得した投資口の総数	3,000口(発行済投資口総数(自己投資口を除きます。))に対する割合:1.17%
投資口の取得価額の総額	545,913千円
取得期間	2019年3月27日～2019年4月4日(約定ベース)
消却日	2019年4月26日(消却後の発行済投資口総数:253,777口)
1口当たり分配金	第27期期初予想分配金4,400円⇒第27期確定分配金4,638円
1口当たりNAV	第26期末203,743円⇒第27期末210,360円

- (注1) 「賃貸NOI」は、以下の算式にて算定し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{賃貸NOI} = \text{不動産賃貸事業損益 (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用)} + \text{減価償却費}$$
- (注2) 「NOI利回り(取得価格ベース)」は、以下の算式にて算定し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

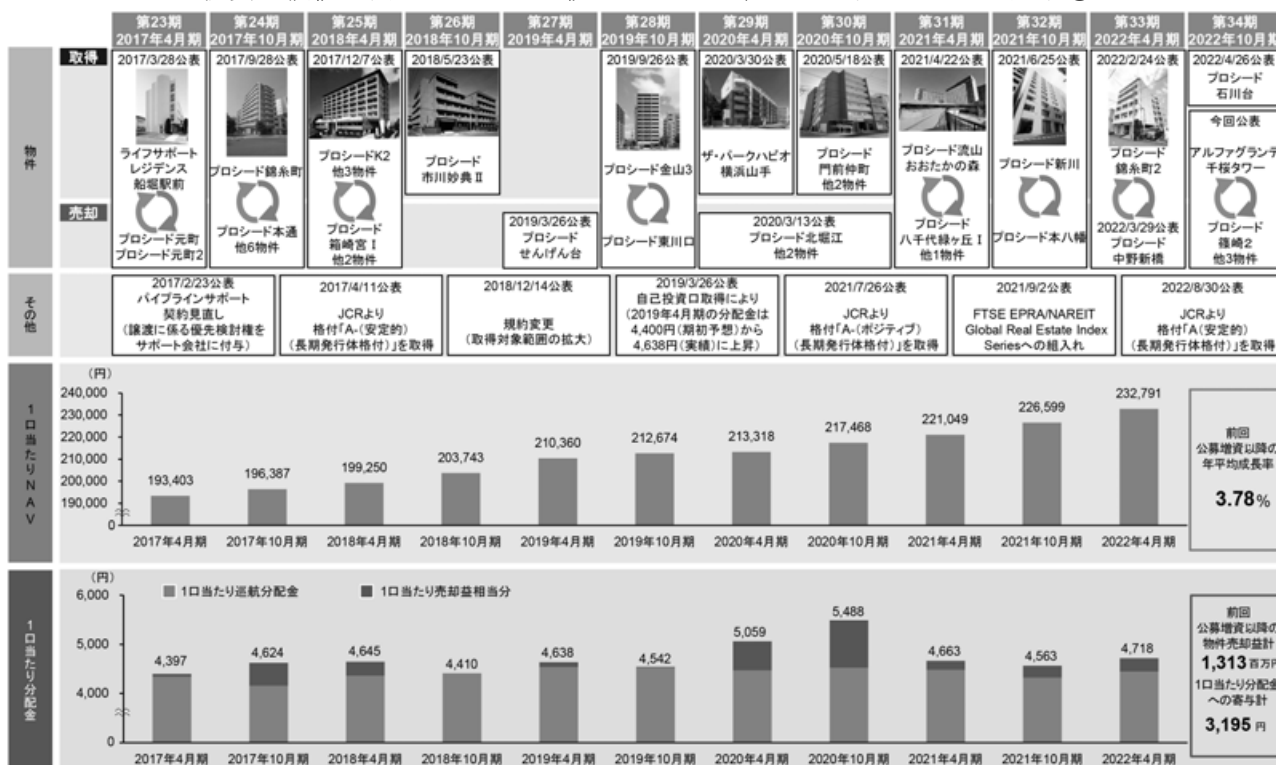
$$\text{NOI利回り(取得価格ベース)} = \text{各期末時点の実績賃貸NOI(年換算)} \div \text{各期末時点の取得済資産の取得価格} \times 100$$
- (注3) 「平均入居期間」は、各期末時点での入居世帯の入居年数毎に集計しており、小数第2位以下を四捨五入しています。なお、賃貸住宅を対象としているため、(G-23)グループホームたのしい家 大正及び(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前 は集計から除外する一方、空室を除外した店舗事務所を含め算出しています。
- (注4) 「1口当たりNAV」は、以下の算式にて算定し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

$$\text{1口当たりNAV} = (\text{各期末時点の純資産額の合計} - \text{各期末時点での分配金総額} + \text{各期末時点の投資対象不動産の鑑定評価額の合計} - \text{各期末時点の投資対象不動産の帳簿価額の合計}) \div \text{各期末時点の発行済投資口の総口数}$$
「投資対象不動産」とは、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をいいます。
「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です。
- (注5) 「平均築年数」は、各期において入替の対象となる各物件の取得・譲渡時点における築年数を各取得価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位以下を四捨五入して記載しています。

また、1口当たりNAV及び1口当たり分配金に加えて、本投資法人が主要指標として着目する賃貸NOIも着実に改善しており、今後においても、単純な外部成長・内部成長等にとらわれず、継続的な優良物件への物件入替や自己投資口取得等のアクティブ・マネジメントを通じて、引き続き投資主価値向上を目指します。

さらに、本投資法人及び資産運用会社は、優良物件との物件入替や自己投資口取得等のアクティブ・マネジメントに加え、サステナビリティに関する取組みも重要であると考えており、ESG方針を制定しています。本投資法人及び資産運用会社は、資産運用会社内に新たにESG委員会を設立し、ESGへの取組みを一層強化しています。ESG委員会の設立の他、ESGに関する具体的な取組みの内容については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ④サステナビリティに関する取組み」をご参照下さい。

＜投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践②＞



(注) 「1口当たり巡航分配金」は、以下の算式にて算出しています。
 $1口当たり巡航分配金 = 1口当たり実績分配金 - 1口当たり売却益相当分$
 なお、「1口当たり売却益相当分」は、各期における不動産等売却益相当分を各期末時点の発行済投資口の総口数で除した数値をいいます。

② 本取組みの概要

本投資法人は、後記「2 投資対象 (1) 本取得予定資産の概要 ① 第35期取得予定資産の概要」に記載の5件の第35期取得予定資産を取得する予定であり、その取得資金の一部を調達する目的で本募集を行います。またポートフォリオのクオリティの向上及び継続的利益超過分配を企図して、本書の日付以降、1件の第34期取得予定資産の取得、4件の第34期譲渡予定資産の譲渡、3件の第35期譲渡予定資産の譲渡を行う予定です。本投資法人は、かかる一連の取組み(本取組み)を通じて、収益の安定性を確保しつつ、更なる成長性を追求します。

<本取組みに伴う本取得予定資産の一覧>

本取組みに伴う本取得予定資産の一覧

取得予定日	物件番号	物件名	取得予定価格 (百万円)	鑑定評価額 (百万円)	鑑定NOI 利回り(%)	稼働率(%)
2022/10/31 (第34期)	C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800	2,880	4.3	100.0
	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900	7,900	4.0	91.0
	C-91	篠崎ツインプレイス	1,500	1,540	5.3	94.0
2022/11/1 (第35期)	C-92	プロシード南砂町	735	744	3.9	91.2
	G-36	プロシード釣鐘	795	818	4.0	84.6
	G-37	プロシード深江橋	1,305	1,340	4.1	94.0

- (注1) 「取得予定価格」は、本取得予定資産に係る各信託受益権売買契約書に記載された売買金額(資産取得に関する業務委託報酬等の取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等相当額及びその他手数料を除きます。)に記載しています。以下同じです。
- (注2) 「鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

$$\text{本取得予定資産の「鑑定NOI利回り」} = \text{本取得予定資産の鑑定NOI} \div \text{本取得予定資産の取得予定価格} \times 100$$
 本取得予定資産の「鑑定評価額」及び「鑑定NOI」は、2022年8月31日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。
- (注3) 本取得予定資産の「稼働率」は、2022年7月31日現在の本取得予定資産の総賃貸可能面積に占める本取得予定資産の賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

＜本譲渡予定資産の一覧＞

本譲渡予定資産

第34期 譲渡予定	
帳簿価格 (百万円)	2,661
譲渡予定価格 (百万円)	2,864
差額 (百万円)	202
プロシード蓮根 プロシード新丸子 プロシード西川口 プロシード篠崎2	
第35期 譲渡予定	
帳簿価格 (百万円)	1,009
譲渡予定価格 (百万円)	1,124
差額 (百万円)	114
プロシード高円寺南 プロシード白楽 プロシード柏トロワ	

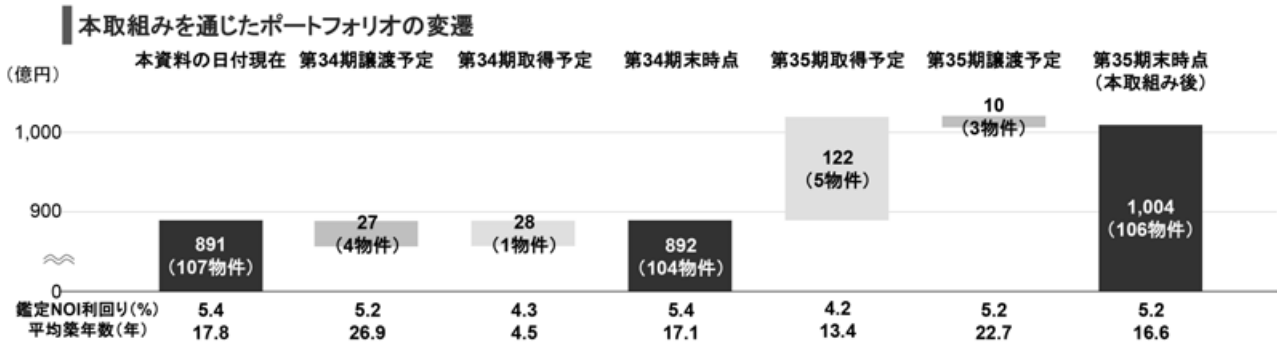
赤字:圧縮積立金対象物件

本取組み後のポートフォリオ^(注1)における物件数は106物件となり、物件数は変わらないものの合計戸数は5,255戸に着実に成長することで、ポートフォリオの安定性が向上するものと本投資法人は考えています。また、本投資法人の取得済資産に係る本書の日付現在の平均築年数^(注2)は17.8年であるのに対して、本取得予定資産に係る本書の日付現在の築年数は11.7年であり、本取組み後のポートフォリオに係る本書の日付現在の平均築年数は16.6年になります。このように、本取組み後のポートフォリオの平均築年数は減少することから、本投資法人は、本取得予定資産の取得がポートフォリオの質的向上に資するものと考えています。

(注1) 「本取組み後のポートフォリオ」とは、取得済資産及び本取得予定資産の合計数から本譲渡予定資産の合計数を控除した合計106物件(取得(予定)価格の合計1,004億円)により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。

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

＜本取組みを通じたポートフォリオの変遷＞



(注) 「平均鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「平均鑑定NOI利回り」=各時点の鑑定NOIの合計÷各時点の保有資産の取得(予定)価格の合計×100

「鑑定NOI」は、本取得予定資産については2022年8月31日を、取得済資産については2022年4月30日(但し、(C-88)プロシード石川台については2022年2月28日)を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。

(3) 今後の投資・運用戦略について

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

① 外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、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。

イ. パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係

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及びスターツアメニティー株式会社からのウェアハウジング機能の提供や物件情報の取得等を目的として、スター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とそれぞれ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同社と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及びスターツCAM株式会社（以下個別に又は総称して「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。

(注) PFIの詳細については、下記「ロ. 多様な情報パイプラインの活用」をご参照下さい。

ロ. 多様な情報パイプラインの活用

本投資法人は、スターツグループのサポートとともに、資産運用会社がPFI事業等のプロジェクトマネジメント業務に参画することを通じて取得する物件情報を利用することが可能であり、かかる資産運用会社が有するパイプラインを含む多様な情報パイプラインを最大限活用し、資産規模の拡大を目指します。

なお、資産運用会社は、2010年9月30日に、金融商品取引法第35条第4項に基づき、建築企画、コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクトマネジメント業務（例：PFI、PPP（官民連携）、市街地再開発事業等）について、「不動産コンサルティング業務」として兼業業務を行うことの承認を得ています。本投資法人は、資産運用会社が様々な不動産開発プロジェクトに初期段階から参画することが、本投資法人が優良な開発物件を取得する機会が増大することに繋がるものと考えています。

スターツグループは資産運用会社が有するパイプラインを含む多様な情報パイプラインを最大限活用し、数多くのPFI事業や開発事業等に参画しています。具体的な開発事例は以下のとおりです。

i. 大久保地区公共施設再生事業『プラッツ習志野』

千葉県習志野市の老朽化した大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館、中央公園を一体的に再生するPFI事業においてスターツコーポレーション株式会社が事業マネジメントを受託し、生涯学習複合施設を「プラッツ習志野」としてオープンしました。様々な事業で培った施設の維持管理ノウハウを有するスターツファシリティサービス株式会社が当面の維持管理・運営を統括し、公共施設運営を通じて、地域活性化に寄与しています。

大久保地区公共施設再生事業 『プラッツ習志野』	
	千葉県習志野市
	公共施設(図書館・市民ホール・公民館・公園・駐車場・体育館) 民間付帯施設
	2019年11月開業

- 千葉県習志野市の老朽化した大久保公民館・市民会館、大久保図書館、勤労会館、中央公園を一体的に再生するPFI事業で、生涯学習複合施設を「プラッツ習志野」としてオープン
- 様々な事業で培った施設の維持管理ノウハウを有するスターツファシリティサービス株式会社が維持管理・運営を統括し、公共施設運営を通じて、地域活性化に寄与

ii. 弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業『弘前れんが倉庫美術館』

日本初の煉瓦倉庫コンバージョン型PFI事業の事業者としてスターツグループが選定され、現存する煉瓦倉庫を美術館を中核とした文化交流施設に改修し、運営維持管理業務についてもスターツグループが受託しました。本プロジェクトは、PFI・PPP事業実績の豊富なスターツグループによるガバナンスや、整備や運営に至る一連の取組みに関する一貫性と実効性が評価されました。

弘前市吉野町緑地周辺整備等PFI事業 『弘前れんが倉庫美術館』	
	青森県弘前市
	公共施設(美術館)・民間付帯施設(ミュージアムショップ・カフェ・シールド工房)
	2020年7月グランドオープン

- 日本初の煉瓦倉庫コンバージョン型PFI事業により、現存する煉瓦倉庫を美術館を中核とした文化交流施設に改修し、運営維持管理業務を行う事業
- PFI・PPP事業実績の豊富なスターツグループによるガバナンスや、整備や運営に至る一連の取組みに関する一貫性と実効性が高評価

iii. 京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業『ホテル エミオン 京都』


スターツグループは、京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業の公募型プロポーザルの事業者として選定され、京都市中央卸売市場第一市場の施設整備に伴い七条通に面した土地に、京都市西部エリアの活性化に貢献するホテル・商業施設を組み合わせた複合施設を開発しました。本プロジェクトにおいては、スターツアセットマネジメント株式会社が商業施設の不動産コンサルティング業務を、スターツホテル開発株式会社がホテル運営をそれぞれ受託しています。

京都市中央卸売市場第一市場「賑わいゾーン」活用事業 『ホテル エミオン 京都』	
	京都府京都市
	ホテル・商業
	2020年7月開業

- 京都市中央卸売市場第一市場の施設整備に伴い七条通りに面した土地に、京都市西部エリアの活性化に貢献するホテル・商業施設を組み合わせた複合施設を開発
- スターツアセットマネジメント株式会社が商業施設の不動産コンサルティング業務を、スターツホテル開発株式会社がホテル運営をそれぞれ受託

iv. 府中グリーンプラザ敷地活用事業『ホテル ケヤキゲート 東京府中』

京王線「府中」駅から直通の「府中スカイナード（ペDESTリアンデッキ）」でつながる公有地を利活用した、地域との連携や街の賑わいの創出をコンセプトとするホテル・商業施設の複合施設開発事業について、スターツグループが事業者として選定されました。ホテルの他に、地域イベントを行うことが可能な広場や、起業・創業を目指す方を応援する、シェアキッチンやコワーキングスペースの導入等により、スターツグループがその総合力を生かして地域に根差したサービスを提供しています。

府中グリーンプラザ敷地活用事業 『ホテル ケヤキゲート 東京府中』	
	東京都府中市
	ホテル・店舗・事務所・ コワーキングスペース・駐輪場
	2021年7月開業
<ul style="list-style-type: none"> 京王線「府中」駅から直通の「府中スカイナード（ペDESTリアンデッキ）」でつながる公有地を利活用した、地域との連携や街の賑わいの創出をコンセプトとするホテル・商業施設の複合施設開発事業 ホテルの他に、地域イベントを行うことが可能な広場や、起業・創業を目指す方を応援するシェアキッチンやコワーキングスペースの導入等により、スターツの総合力による地域に根差したサービスを提供 	

v. 布袋駅東複合公共施設等整備事業

愛知県江南市「布袋」駅において図書館等の公共施設と食品スーパー等の民間施設から成る複合施設の整備・維持管理事業についてスターツグループが事業者として選定されました。スターツグループの「総合生活文化企業」の強みを活かしつつ、地域交流施設の設置や駅周辺の一体感を演出する全体設計、市民と連携し将来の地域価値向上を図る取り組みをおこなっています。

布袋駅東複合公共施設等整備事業	
	愛知県江南市
	公共施設（図書館、保健センター等） 民間施設（食品スーパー、物販施設等）
	2023年4月開業予定
<ul style="list-style-type: none"> 愛知県江南市「布袋」駅における図書館等の公共施設と食品スーパー等の民間施設から成る複合施設の整備・維持管理事業 スターツグループの「総合生活文化企業」の強みを活かした、地域交流施設の設置や駅周辺の一体感を演出する全体設計、市民と連携し将来の地域価値向上を図る取り組み姿勢等が高評価 	

vi. 北8西1地区第一種市街地再開発事業


近年発展の著しい「札幌」駅北口エリアに残る低未利用地において、商業・居住・宿泊機能等の複合的な土地利用を図ることで都市機能を更新する開発事業です。スターツグループが宿泊棟・駐車場の所有・運営を担う組合員として参画し、札幌の玄関口に相応しい都市機能の集積と魅力ある都市空間の形成をしています。

北8西1地区第一種市街地再開発事業	
	北海道札幌市
	ホテル・店舗・駐車場
	2024年1月開業予定

- 近年発展の著しい「札幌」駅北口エリアに残る低未利用地において、商業・居住・宿泊機能等の複合的な土地利用で都市機能を更新する開発事業
- スターツグループが宿泊棟・駐車場の所有・運営を担う組合員として参画し、札幌の玄関口に相応しい都市機能の集積と魅力ある都市空間を形成

vii. 関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業

旧横浜市役所隣接地の住宅・オフィス・商業施設で構成する地上31階、地下1階、高さ約150m、延べ面積約88,500㎡の超高層ビル開発計画にスターツグループが事業協力者として参画しました。「国際的な産学連携」、「観光・集客」及び「都心居住」機能の導入を図り、世界中から多様な人材が集い、賑わいを生み出し続けるまちづくりを実施しています。

関内駅前港町地区第一種市街地再開発事業	
	神奈川県横浜市
	商業施設・事務所・住宅等
	2029年竣工予定

- 「国際的な産学連携」、「観光・集客」及び「都心居住」機能の導入を図り、世界中から多様な人材が集い、賑わいを生み出し続けるまちづくりを実施
- 旧横浜市役所隣接地の住宅・オフィス・商業施設で構成する地上31階、地下1階、高さ約150m、延べ面積約88,500㎡の超高層ビル開発計画にスターツグループが事業協力者として参画

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

本投資法人のスポンサーであるスターツグループに属するスターツCAM株式会社では、地主・オーナーの土地活用ニーズに対し、マンション建設から賃貸経営・売却に至るまで、スターツグループによる一貫したサポートを提供することが可能であるといった強みを有しています。

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

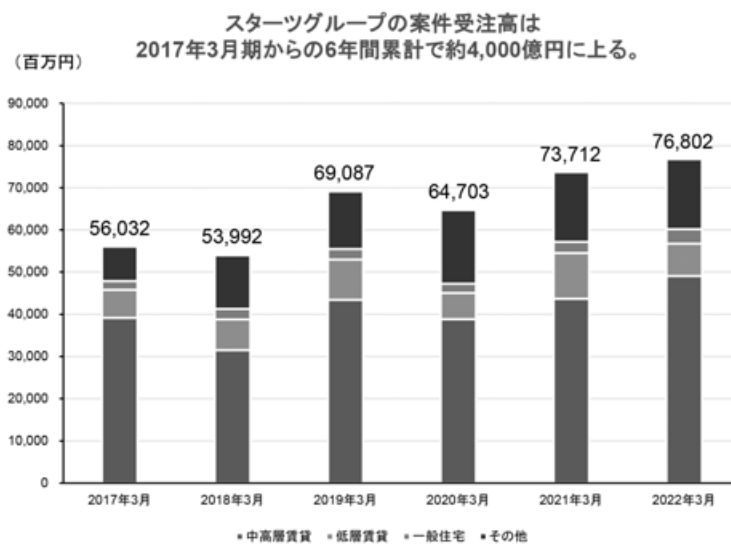
また、地主・オーナーによるマンション建設・賃貸ニーズの段階では、幅広い施工領域を活かして土地活用ニーズを具現化するとともに、完成後の建物の顧客仲介・維持・管理等賃貸事業における幅広いサポートを、スターツグループが一体となって提供することが可能です。

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

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

<スターツグループの案件受注高>

◆ スターツグループの案件受注高



② 内部成長戦略の基本方針

イ. スターツグループ一体での機動的な内部成長サポート

a. スターツCAM株式会社

スターツCAM株式会社は、スターツグループの設計・施工事業を担う企業であり、免震構造物件の施工実績は2022年7月末現在において585棟となっています。免震構造の物件は、本投資法人のポートフォリオにも順次組み入れられており、災害時の物件自体のダメージを軽減するとともに、継続的な賃料収入の維持・確保にも貢献しています。

b. スターツピタットハウス株式会社

スターツピタットハウス株式会社は、スターツグループの賃貸・売買の仲介業務を担う企業であり、全国に658店舗（2022年7月末現在）を展開しています。全国に張り巡らされた店舗網で地域毎の入居者ニーズを汲み取り、それらに合った商品・サービスを提供することでグループのリーシング活動に貢献しています。

c. スターツアメニティー株式会社

スターツアメニティー株式会社は、スターツグループの不動産管理事業を担う企業であり、2022年7月末現在の管理戸数^(注)は約79万戸です。24時間対応のコールセンター・入居者専用WEBサイト等による入居者満足度向上、地域密着による市場分析力や提携企業からの借上社宅オーダーによる入居率向上、サブリース活用等により安定経営をサポートしています。

(注) グループ会社のスターツコーポレートサービス株式会社、エステイメンテナンズ株式会社、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及びスターツ九州株式会社の管理戸数を含みます。以下同じです。

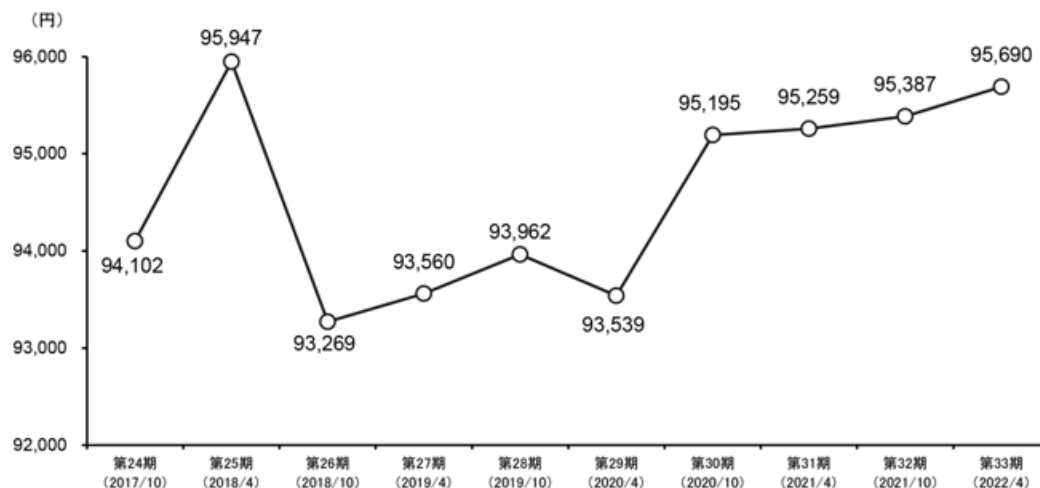
d. スターツ出版株式会社

スターツ出版株式会社は、グループのメディア機能を担う企業です。旗艦雑誌の「OZマガジン」や、会員数400万人（2022年7月7日現在）を超えるWEBメディア「OZma11」は若い女性をメインに大きな支持を得ており、これらの媒体を通じてエリアの活性化に貢献しています。

ロ. 第24期（2017年10月期）以降の平均賃料の推移

本投資法人は、スターツグループとの連携により、機動的なリーシング戦略を実行し、第24期（2017年10月期）以降、内部成長を通じたポートフォリオの賃料の増加に加え、平均賃料も堅調に推移しています。第24期（2017年10月期）以降のポートフォリオの平均賃料の推移は下図のとおりです。

<ポートフォリオ平均賃料の推移>



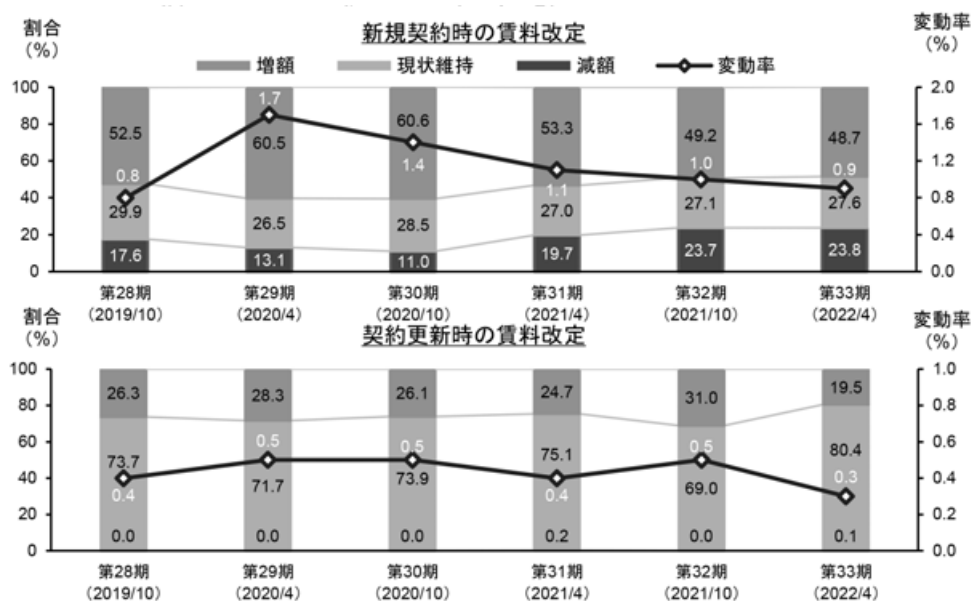
ハ. 第28期（2019年10月期）以降の賃料改定の状況

本投資法人は、スターツグループのサポートを背景に賃料単価の上昇を図り、第28期（2019年10月期）以降、2020年から2022年にかけて新型コロナウイルスの感染拡大がありながらも、安定的な賃料増額改定比率^(注1)の保持を実現しました。

(注1) 「賃料増額改定比率」とは、各期末時点の取得済資産について、該当する期中におけるエンドテナントとの賃貸借契約の新規契約件数及び契約更新件数の合計数のうち、賃料が増額、現状維持、減額となった賃貸借契約の件数の割合をいいます。

(注2) 「稼働率」は、該当する期中における各月末時点の取得済資産の総賃貸可能面積の合計に占める、当該取得済資産の賃貸面積の合計の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<新規契約時、契約更新時の賃料改定状況>



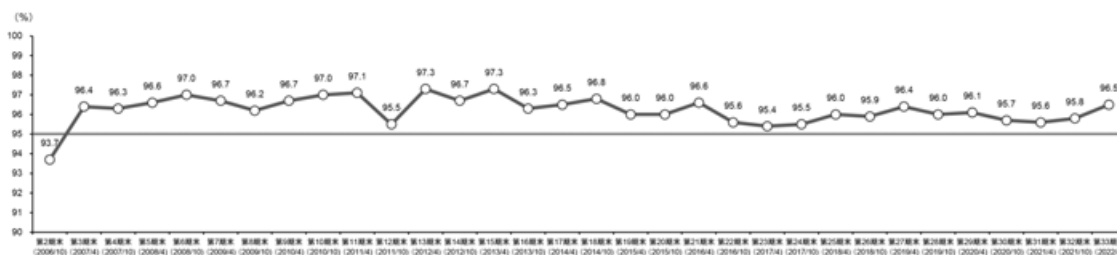
(注) 「変動率」とは、入居者の入替が生じた住居の入替前の月額賃料と共益費の合計額に対する入替後の月額賃料と共益費の合計額の変動率をいいます。入替後の月額賃料と共益費の合計を入替前の月額賃料と共益費の合計で除して算出します。

ニ. ポートフォリオ全体の稼働率の推移

本投資法人は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資法人 (1) 投資法人 ⑧ 運営管理方針」の記載に従い所定の社内手続きにより、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、稼働率の向上や賃料単価の上昇を図り、安定した収益の確保を目指します。

また、スターツグループとの連携により、ピタットハウスによる機動的なリーシング戦略や東西線沿線を中心としたドミナントエリアの優位性を背景に、本投資法人では第3期(2007年4月期)から31期連続で、ポートフォリオ全体について95%以上の高稼働率の維持を実現しています。第2期(2006年10月期)以降のポートフォリオ全体の稼働率^(注)の推移は、下図のとおりです。

<稼働率の推移>



(注) 「稼働率」は、該当する決算期間における各期末時点の取得済資産の総賃貸可能面積の合計に占める、当該取得済資産の賃貸面積の合計の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

③ 強固な財務基盤の構築に向けた取組みの推進

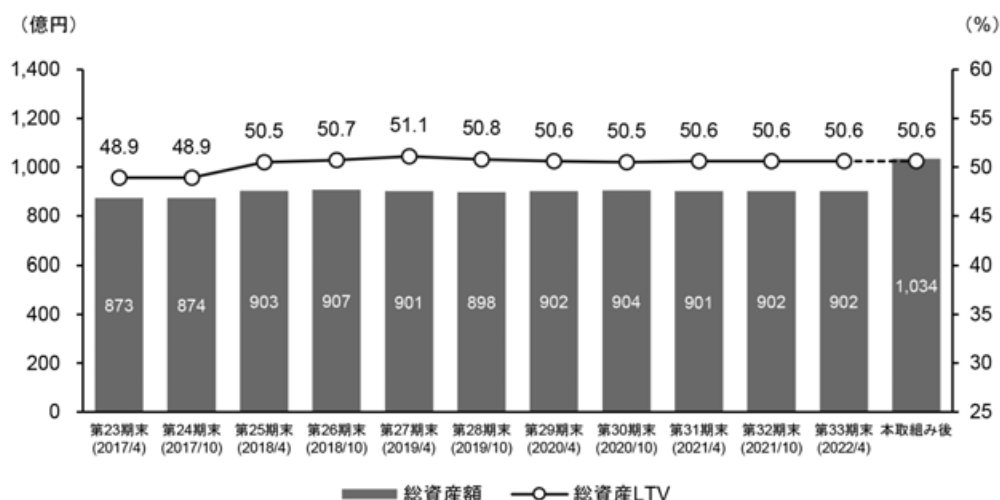
イ. 借入方針

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

ロ. LTVコントロール

本投資法人は、保守的なLTVコントロールによる安定的な財務基盤の確保に加え、借入期間の長期化や借入コストの低減等を図り、財務基盤の安定化を推進してきました。2017年4月期以降の総資産額及び総資産LTV推移、また、鑑定評価額及び鑑定LTV推移については下図のとおりです。

<総資産額及び総資産LTV^(注)の推移>



(注) 「総資産LTV」とは、本投資法人の有利子負債残高を総資産額で除して算出した比率を、小数第2位を四捨五入して算出した数値をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。以下同じです。

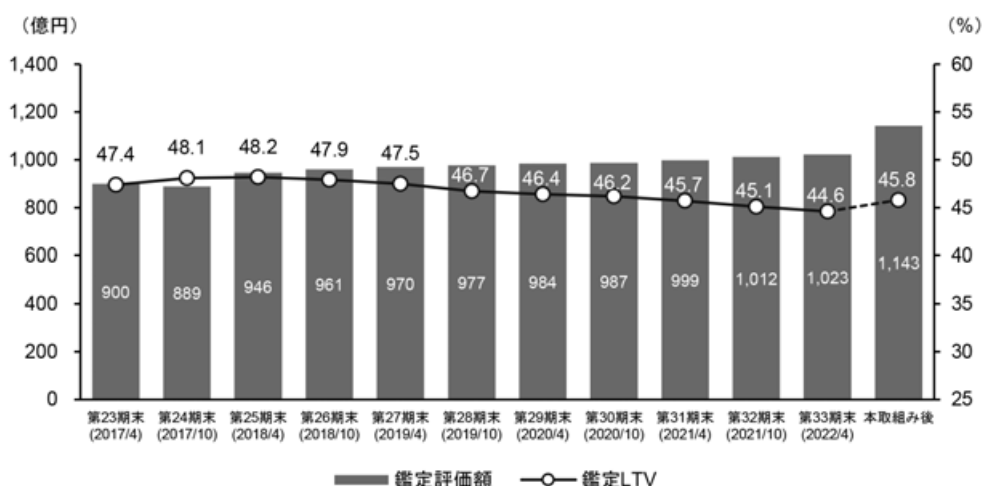
・第23期末から第33期末

総資産LTV = 各期末時点の有利子負債残高 ÷ 各期末時点の貸借対照表上の資産合計

・本取組み後

総資産LTV = 本取組み実行後の有利子負債残高見込額 ÷ 本取組み実行後の総資産見込額

<鑑定評価額及び鑑定LTV^(注)の推移>



(注) 「鑑定LTV」とは、本投資法人の有利子負債残高を鑑定評価額で除して算出した比率を、小数第2位を四捨五入して算出した数値をいい、各算出時点において、以下の計算式によって算出された数値です。

・第23期末から第33期末

鑑定LTV = 各期末時点の有利子負債残高 ÷ 各期末時点を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づいた鑑定評価額の合計額

・本取組み後

鑑定LTV = 本取組み後の有利子負債残高見込額 ÷ (第33期(2022年4月期)末時点の取得済資産(*1)の鑑定評価額の合計額(*2) + 第34期(2022年10月期)に取得したプロシード石川台の鑑定評価額(*3) + 本取得予定資産の鑑定評価額の合計額(*4))

*1 第34期・第35期に譲渡予定の(C-35)プロシード蓮根、(C-39)プロシード新丸子、(C-52)プロシード西川口、(C-56)プロシード篠崎2、(C-34)プロシード高円寺南、(C-35)プロシード白楽及び(C-57)プロシード柏トロワを除きます。

*2 2022年4月30日を価格時点とする不動産鑑定士の鑑定評価書に基づきます。

*3 2022年2月28日を価格時点とする不動産鑑定士の鑑定評価書に基づきます。

*4 2022年8月31日を価格時点とする不動産鑑定士の鑑定評価書に基づきます。

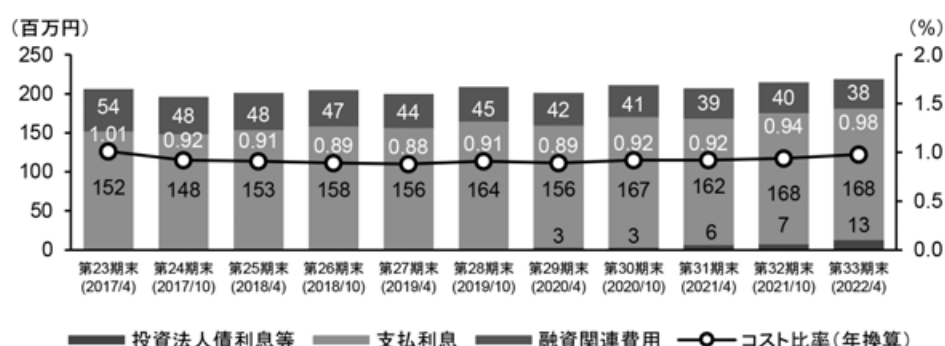
＜本取組み後の有利子負債＞

	有利子負債残高
1年内返済予定の長期借入金	9,032百万円
長期借入金	39,813百万円
借入金合計	48,846百万円
投資法人債	3,500百万円
総資産LTV	50.6%

ハ. 低水準の有利子負債コスト

本投資法人における足元の良好な調達環境を背景とした投資法人債利息、支払利息等を含めた有利子負債コストの総額は低水準で推移しています。引き続き良好な取引金融機関との関係性を維持していくとともに、投資法人債の起債等を通じて資金調達手段の多様化及び財務基盤の一層の強化を目指します。

＜有利子負債コストの推移＞

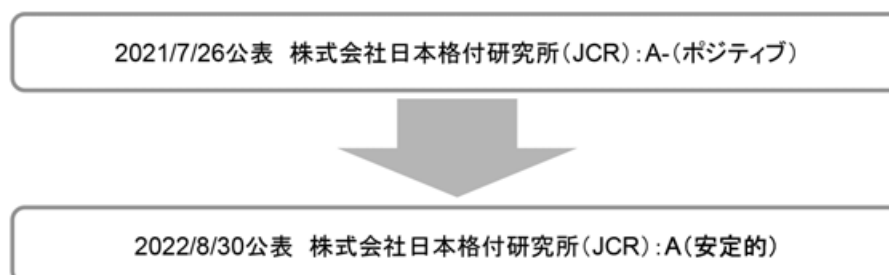


- (注1) 「投資法人債利息等」とは、投資法人債利息及び投資法人債発行費償却の合計額をいいます。
(注2) 「融資関連費用」とは、アレンジャーフィー、アップフロントフィー、エージェントフィー等の借入に係る諸費用の合計額をいいます。
(注3) 「コスト比率(年換算)」とは、本投資法人の各決算期の有利子負債コスト(支払利息、投資法人債利息等及び融資関連費用の総額)を各決算期の有利子負債の期中平均残高で除して算出した比率を、小数第3位を四捨五入して年換算して算出した数値をいいます。

ニ. 信用格付の状況

本投資法人は、本書の日付現在、株式会社日本格付研究所(JCR)から、長期発行体格付A(安定的)を取得しています。当該信用格付は、2022年8月30日付で、A-(ポジティブ)からA(安定的)へと変更となりました。本投資法人は、財務基盤の一層の強化や資産規模の拡大に伴うポートフォリオの分散の進展による安定性の向上等により、一層の格付の向上を目指します。なお、当該信用格付は、本募集の対象である本投資口に付与された格付ではありません。

＜信用格付の状況＞



ホ. 本借入の概要

区分	予定借入先	借入予定額	予定利率	予定元本返済期日	返済方法	使 途	概 要 (予定)
長期	株式会社横浜銀行 株式会社りそな銀行	3,700 百万円	基準金利 +0.65%	2028年11月24日	期限一括返済	信託受益権の取得	株式会社りそな銀行を アレンジャーとするシ ンジケートローン
	株式会社みずほ銀行 株式会社三井住友銀行 株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 朝日信用金庫 株式会社京都銀行 株式会社七十七銀行 株式会社常陽銀行	3,000 百万円	基準金利 +0.53%	2026年11月24日	期限一括返済		

④ サステナビリティに関する取組み

本投資法人及び資産運用会社は、サステナビリティに関する取組みが重要であると考え、「人が、心が、すべて。」というスターズグループの企業理念のもと、下記のとおりESG方針を制定し、ESGに関するマテリアリティ（重要課題）を特定しました。本投資法人及び資産運用会社は、ESG方針に定めるガバナンスの重要性を認識し、資産運用会社内に新たにESG委員会を設立しており、今後更なるESGへの取組みの推進及び持続可能な社会の実現への貢献に努めます。

イ. 「Environment（環境）」

本投資法人は、Environment（環境）に関する取組みとして、環境パフォーマンスの削減目標を設定し、LED照明の導入、大規模修繕やバリューアップ工事による耐用年数の長期化、空調機の更新、節水型トイレへの更新、カードキーの導入、共用部電気の再生可能エネルギー電力の導入、グリーンリース等の活用の検討、省エネ・3R啓発ポスター等の掲示及び外部認証の取得等を行っています。外部認証の取得に関しては、環境負荷低減の客観性と可視化を図るため、保有資産である「プロシード門前仲町」、「プロシード舞浜」、「プロシード仙台上杉」において、BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証を取得しており、今後も第三者による環境認証の取得を推進していきます。

Environment（環境）



- LED照明の導入(2022年4月末現在)
導入済:30棟/106棟中
- 大規模修繕やバリューアップ工事による耐用年数長期化
- 空調機の更新
- 節水型トイレへの更新
- カードキーの導入
- 再生可能エネルギー・グリーンリース等の活用の検討
- 省エネ・3R啓発ポスター等の掲示
- 外部認証の取得
- 共用部電気の再生可能エネルギー電力の導入(2022年4月末時点)
導入済:71棟/106棟中

BELS（建築物省エネルギー性能表示制度）認証を取得

プロシード門前仲町 ★★★★★



プロシード舞浜 ★★★★★



プロシード仙台上杉 ★★★★★




ロ. 「Social (社会)」

本投資法人及び資産運用会社は、Social (社会) に関する取組みとして、免震構造、井戸、かまどベンチ、マンホールトイレ、オートロック及びIoTの導入、スタートアップグループが所有している起震車を使った防災イベントの実施、パブリックアートの設置、ヘルスケア施設や保育施設への投資、無料のネットインフラの整備、従業員の資格取得の推奨・費用補助、従業員の健康診断推進、女性活躍の推進、ワークライフバランスの推奨、特別休暇の導入、従業員のテレワーク及び時差出勤の推奨等、多様な取組みを行っています。また、本投資法人及び資産運用会社は、地域との共生を企図して下記のような取組みを実施しています。

◆ 地域社会との共生

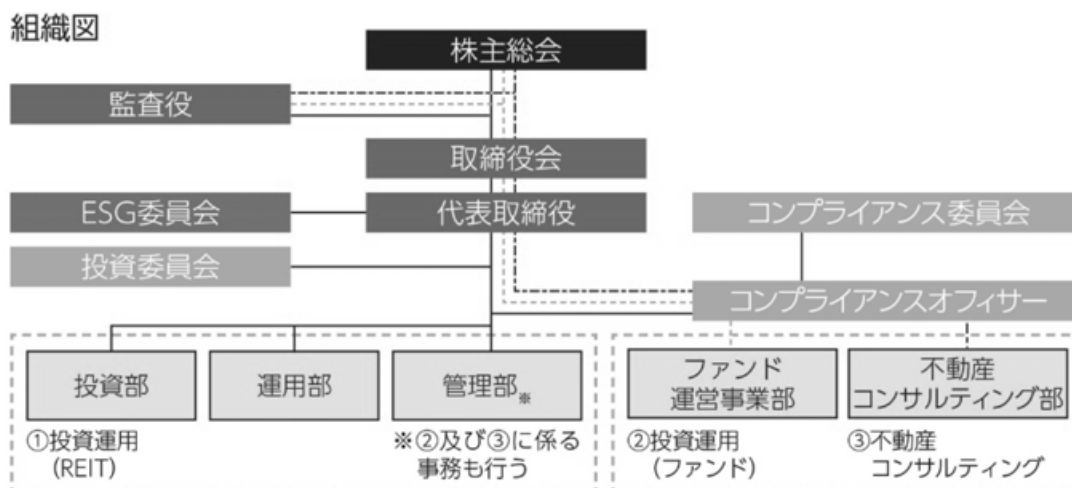
- **プロシード西新井**
 - ・ オール電化
 - ・ 災害対策型マンション(井戸・かまどベンチ等設置)
 - ・ スタートアップグループ運営保育園の併設
- **プロシード篠崎タワー**
 - ・ 区民施設(図書館・生涯学習施設・ギャラリー・カフェ)
 - ・ 民間施設(商業施設、住宅)
- **プロシードTX流山セントラルパーク**
 - ・ 学校法人暁星国際学園との協働の下で幼稚園、小学校及び賃貸住宅を整備
- **プロシード流山おおたかの森**
 - ・ 災害対策型マンション(井戸・かまどベンチ・マンホールトイレ等設置)
 - ・ 保育所の併設
 - ・ 公共施設(ホール) ※スタートアップグループがネーミングライツを取得



西新井きらきら保育園

ハ. 「Governance (ガバナンス)」

本投資法人及び資産運用会社は、ESG方針に定めるGovernance (ガバナンス) に関する取組みを円滑に推進するために、ESG委員会を新設する等、下図のとおり組織体制の整備を行っています。また、本投資法人は投資主とスポンサーであるスタートコーポレーション株式会社の利益を合致させるため、スポンサーからのセიმボート出資を受け入れています。



(注) 資産運用会社は、本投資法人のほか、東京都の創設にかかる官民連携福祉貢献インフラファンド及びその投資先である投資ビークルから、資産運用業務又は投資助言業務を受託しています。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。当該ファンドは、東京都内において子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・促進を図る事業を投資対象とするものであるため、投資対象の地域及び用途に鑑みると、本投資法人との間で利益相反が生じる場合は限定的と考えていますが、本投資法人と当該ファンド間における利益相反を防止するために、本投資法人の運用を行う投資部及び運用部と当該ファンドの運用を行うファンド運営事業部とを分け、投資部長とファンド運営事業部長の兼任を禁止する体制を執っています。また社内規程において、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。

＜セイムポート出資の受け入れ＞



2 投資対象

(1) 本取得予定資産の概要

① 第35期取得予定資産の概要

本投資法人は、本募集の対象となる本投資口の発行及び資金の借入により調達した資金並びに自己資金によって、5件の不動産をそれぞれ信託財産とする5個の信託受益権を取得することを予定しています。かかる第35期取得予定資産の取得予定価格の合計は、12,235,000千円です。なお、本投資法人は第35期取得予定資産について、本書の日付で、第35期取得予定資産の売主（現所有者）との間で停止条件付信託受益権売買契約をそれぞれ締結しています。

第35期取得予定資産の売主は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」に記載の資産運用会社の「関連会社等との取引に関するルール」に定義される関連会社等に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、第35期取得予定資産の取得を行う予定です。

第35期取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<第35期取得予定資産の概要>

物件番号	物件名	資産の種類	信託受託者(注1)	取得予定価格(千円)	投資比率(注2)(%)
C-90	プロシード 山下公園ザ・タワー	信託受益権	三井住友信託銀行株式会社	7,900,000	64.6
C-91	篠崎ツインプレイス	信託受益権	株式会社りそな銀行	1,500,000	12.3
C-92	プロシード南砂町	信託受益権	スターツ信託株式会社	735,000	6.0
G-36	プロシード釣鐘	信託受益権	スターツ信託株式会社	795,000	6.5
G-37	プロシード深江橋	信託受益権	スターツ信託株式会社	1,305,000	10.7
合計				12,235,000	100.0

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

(注2) 「投資比率」は、第35期取得予定資産の取得予定価格の合計に占める当該資産の取得予定価格の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

第35期取得予定資産の従前の所有者の権利関係は以下のとおりです。

<第35期取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名	資産の種類	前所有者	信託受託者(注1)	現所有者への譲渡日	現所有者(注2)
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	信託受益権	東急株式会社	三井住友信託銀行株式会社	2017年4月20日	スターツコーポレーション株式会社
C-91	篠崎ツインプレイス	信託受益権	-	株式会社りそな銀行	-	篠崎駅西口公益複合施設株式会社
C-92	プロシード南砂町	不動産	株式会社藤栄建設	スターツ信託株式会社	2021年11月15日	スターツデベロップメント株式会社
G-36	プロシード釣鐘	不動産	(土地)個人 (建物)株式会社アジンコーポレーション	スターツ信託株式会社	2022年3月18日	スターツデベロップメント株式会社
G-37	プロシード深江橋	信託受益権	個人	スターツ信託株式会社	2022年5月20日	スターツデベロップメント株式会社

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

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

② 第34期取得予定資産の概要

また、本投資法人は、本書の日付以降第34期（2022年10月期）中に1件の不動産を信託財産とする1個の信託受益権を取得することを予定しています。かかる第34期取得予定資産の取得予定価格は2,800,000千円であり、本投資法人は、2022年10月14日付で、同資産の売主（現所有者）との間で停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

第34期取得予定資産の売主は、参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限（2）本投資法人の自主ルール」に記載の資産運用会社の「関連会社等との取引に関するルール」に定義される関連会社等に該当することから、資産運用会社は、同ルールに則り、第34期取得予定資産の取得を行う予定です。第34期取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<第34期取得予定資産の概要>

物件番号	物件名	資産の種類	信託受託者(注)	取得予定価格(千円)
C-89	アルファグランデ千桜タワー	信託受益権	スターツ信託株式会社	2,800,000

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

第34期取得予定資産の従前の所有者の権利関係は以下のとおりです。

<第34期取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名	資産の種類	前所有者	信託受託者(注1)	現所有者への譲渡日	現所有者(注2)
C-89	アルファグランデ千桜タワー	信託受益権	-	スターツ信託株式会社	-	スターツコーポレーション株式会社

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

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

(2) 個別資産の概要

第34期取得済資産、第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産の個別の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. 「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参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 ロ. 地域別ポートフォリオ方針」をご参照下さい。
3. 「用途」には、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。
4. 「取得予定価格」の記載について
 - ・ 「取得予定価格」には、第34期取得済資産及び第35期取得予定資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
5. 「物件概要」の記載について
 - ・ 「地積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」には、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
 - ・ 「用途地域」には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・ 「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項又は第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用又は建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - ・ 「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項又は第9項に基づき、前面道路の幅員による制限又は特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - ・ 「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
 - ・ 「信託受託者」には、本投資法人による取得時において信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しています。
 - ・ 「PM会社/ML会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有する管理委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約を締結しているマスターリース会社、又は本投資法人による取得時において管理委託契約の締結を予定しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約の締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。
6. 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - ・ 第34期取得済資産及び第35期取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・ 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - ・ 「調査時点」とは、建物状況調査報告書が作成された年月日又は年月を記載しています。
 - ・ 「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測（12年間）の総額を記載しています。
7. 「PML」の記載について
 - ・ 「PML」の数値は、東京海上ディーアール株式会社で作成した報告書における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。
8. 「不動産鑑定評価書」の記載について
 - ・ 「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、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評価額です。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。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。
 - ・ 「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - ・ 「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - ・ 「DCF価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。

9. 「損益の状況」の記載について

- ・ 「損益の状況」における金額は、取得済資産においては本投資法人が取得した時点以降を対象期間として記載しており、第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産においては現所有者から提供を受けた情報に基づいて記載しています。
- ・ 記載された収支に関する金額は、原則として現金主義にて計上したものを記載しています。したがって、当該収支金額は計上日の違い等により、発生主義による収支金額と比較した場合、大きく変動する可能性があります。
- ・ 「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。
- ・ 「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ます。
- ・ 「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
- ・ 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税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運用期間に支出した金額を記載しています。但し、各期毎に分割納付回数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・定期保守代金」のうち、修繕費用については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・ 「保険料」には、運用期間に支出した金額を記載しています。
- ・ 「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に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」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ます。
- ・ 「賃貸事業費用」には、減価償却費は含まれていません。
- ・ 「NOI」は、「賃貸事業収益」から「賃貸事業費用」を控除した数値を記載しています。

10. 「賃貸借の概況」の記載について

- ・ 「賃貸戸数」及び「賃貸駐車台数」には、2022年7月31日現在、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及び台数を、「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及び台数を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」で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と、「固定賃料」で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の各合計を記載しています。
- ・ 「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車台数」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「総賃貸可能駐車台数」を1として記載することがあります。
- ・ 「敷金・保証金等」、「賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については後記「(3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要へ、賃貸借状況の概要」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
- ・ 「月額賃料収入」は現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
- ・ 「稼働率」には、2022年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「住戸比率」には、住戸数の総数に対する各住戸タイプ数の比率を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- ・ 「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算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

11. 「担保の状況」の記載について

- ・ 第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産にかかる取得日時における担保の状況を記載しています。

12. 「特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）」の記載について

- ・ 原則として2022年7月31日現在の(1)当該第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産に関する行政法規における制限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、2022年7月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。なお、特定の記載事項が本投資法人による取得時点の事実関係に言及している場合、本書の日付において可能な限り合理的な将来の予測に基づく記載をしています。
- ・ 本投資法人が取得する特定資産の種類が信託受益権である場合においては、「投資法人が取得する」旨の記載は、本投資法人が信託受益権を通して取得する意味が含まれています。この場合、当該信託受益権にかかる信託財産である不動産にかかる法律上の所有者又は権利者は信託受託者であり、本投資法人はかかる信託受益権を取得することになります。

13. 「地域・物件特性」の記載について

- ・ 第34期取得予定資産及び第35期取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

① 第34期取得済資産

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 (千円)	810,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位：円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：2022年5月10日		
物件概要			至：2022年7月31日		
所在地	住居表示	東京都大田区東雪谷二丁目24番7号	運用日数	83日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	11,539,501	
	地積	519.50㎡	賃貸料収入	11,476,000	
	用途地域	第1種中高層住居専用地域	その他収入	63,501	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,135,114	
	容積率	200%	物件管理委託費	323,100	
建物	所有形態	所有権	公租公課	0	
	用途	共同住宅	水道光熱費	15,105	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付き 5階建	修繕費・定期保守代金	349,016	
	延床面積	1,333.89㎡	保険料	417,340	
	建築時期	2021年11月24日	仲介手数料及び広告費	0	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	30,553		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	10,404,387		
前所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸借の概況			
現所有者	本投資法人	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	25 (25) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1 (2) 台		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	月額賃料収入	3,934千円		
調査時点	2022年3月	敷金・保証金等	3,809千円		
再調達価格	356,700 (千円)	賃貸面積	1,105.45㎡		
長期修繕費 (12年間)	3,267 (千円)	総賃貸可能面積	1,105.45㎡		
PML	13.4%	稼働率	100.0%		
不動産鑑定評価書の概要 (単位：千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	16.0%	10.8%
価格時点	2022年2月28日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	64.0%	61.5%
不動産鑑定評価額	854,000	ファミリータイプ	2LDK以上	20.0%	27.7%
直接還元価格	856,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	853,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の状況					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
該当事項はありません。					
備考					
東急池上線「石川台」駅 徒歩1分					
地域・物件特性					
<p>東雪谷エリアは、大田区北部の高台に位置し、大森地域に属するエリアです。大型商業施設はほとんど無いものの、石川台希望ヶ丘商店街、石川台駅前商店街、雪谷商店街等、古くからの個人商店が多く見られます。商店街背後には住宅街が広がっており、洗足風致地区に隣接することから、緑豊かで圧迫感のない調和のとれた街並みとなっています。小中学校、洗足池公園等、バランスよく整備された住宅街で、ファミリー世帯も見られるほか、東急池上線により「五反田」駅、「蒲田」駅方面にもアクセスが優れることから単身者も見られ、多様な住宅需要が見込まれます。当該近隣地域は、「石川台」駅から徒歩1分圏、中層マンションや戸建住宅等が建ち並ぶ住宅地域です。本物件は、スマートフォンにて鍵の開閉を行うスマートロックをはじめとしたIoTによる本格的なスマートホームであり、共用部電気をソーラーパネルと蓄電池を用いた太陽光発電システムによって賄い、災害時には入居者に対してスマートフォンなどの充電に用いることも想定するなど、周囲の競合物件との差別化をはかっています。稼働率は順調に推移しており、今後も堅調な需要が見込まれます。</p>					

② 第34期取得予定資産

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 (千円)	2,800,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位: 円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	自: 2022年2月1日		
物件概要			至: 2022年7月31日		
所在地	住居表示	東京都千代田区神田東松下町25番地	運用日数	181日	
土地	所有形態	定期借地権及び転定期借地権	賃貸事業収益	95,687,016	
	地積	3,428.28㎡	賃貸料収入	95,584,002	
	用途地域	商業地域	その他収入	103,014	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	32,737,959	
	容積率	600%	物件管理委託費	2,677,952	
建物	所有形態	区分所有権	公租公課	7,521,798	
	用途	共同住宅・店舗・事務所・工場	水道光熱費	1,559	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根25階建	修繕費・定期保守代金	423,726	
	延床面積	4,258.99㎡	保険料	447,020	
	建築時期	2018年4月16日	仲介手数料及び広告費	219,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	21,446,904		
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー株式会社	NOI	62,949,057		
借地権設定者 転借地権設定者	スターツコーポレーション株式会社、千代田区、個人3名 信託受託者	賃貸借の概況			
現借地権又は転借地権者・現建物所有者	スターツコーポレーション株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	68 (68) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	月額賃料収入	16,033千円		
調査時点	2022年9月	敷金・保証金等	25,751千円		
再調達価格	1,296,700 (千円)	賃貸面積	4,437.47㎡		
長期修繕費 (12年間)	15,252 (千円)	総賃貸可能面積	4,437.47㎡		
PML	2.3%	稼働率	100.0%		
不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	2022年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	2,880,000	ファミリータイプ	2LDK以上	95.6%	87.1%
直接還元価格	2,940,000	その他	テナント	4.4%	12.9%
DCF価格	2,860,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の状況					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<p>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。</p> <p>(1) 家屋番号22-2-101 (種類: 店舗、床面積: 1階部分 214.56㎡)</p> <p>(2) 家屋番号22-2-103 (種類: 工場、床面積: 1階部分 186.38㎡)</p> <p>(3) 家屋番号22-2-202 (種類: 事務所、床面積: 2階部分 154.50㎡)</p> <p>(4) 家屋番号22-2-301~313 (種類: 居宅、床面積: 3階部分 740.71㎡)</p> <p>(5) 家屋番号22-2-401~413 (種類: 居宅、床面積: 4階部分 740.71㎡)</p> <p>(6) 家屋番号22-2-501~513 (種類: 居宅、床面積: 5階部分 740.71㎡)</p> <p>(7) 家屋番号22-2-601~613 (種類: 居宅、床面積: 6階部分 740.71㎡)</p> <p>(8) 家屋番号22-2-701~713 (種類: 居宅、床面積: 7階部分 740.71㎡)</p> <p>なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載しています。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。</p>					

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まれます。）及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物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も含まれます。）及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。
 - (5) 千代田区原借地権を第三者に譲渡（信託を除く。）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まれます。）及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物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税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まれます。）及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物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税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. 北西側隣接地（地番24番1）と本件土地（地番22番2）との境界につき、境界確定作業が未了です。なお、当該境界について確定手続きが行われる場合、確定作業は土地所有者たる千代田区が主体となる予定です。
6. 一部の居室の非常警報器具の不鳴動につき、現受益者の費用負担において是正対応中であり、2022年10月26日までに完了予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。
7. 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

地域・物件特性

本物件の位置する神田エリアは、江戸時代には商店や問屋が多く立ち並ぶ商業の中心地であり、今でもその風情や街並みが残っています。徒歩圏内に主要な路線と駅が集中しており、最寄駅を利用しなくとも都心中枢へのアクセスに優れております。「神田」駅や「秋葉原」駅周辺にはオフィスビルや飲食店舗が多く立ち並んでおり、賑やかな街並みが広がっています。交通面・生活面の視点からの利便性が高い一方で、本物件が位置している「岩本町」駅周辺は犯罪件数が少なく、治安が落ち着いている特徴があります。周辺地域にマンションが点在する中、本物件周辺は居住環境が整っており、加えて本物件1階テナントにはスーパーマーケットも出店しているため、ファミリー向け賃貸物件としての高いニーズも見込まれます。

本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

「東京」駅まで1.5km圏に位置する、千代田区との一体複合開発による免震タワーマンション

- 千代田区有地及び周辺民間地を活用した複合開発案件
都心の小学校跡地と隣接する民間地に定期借地権を設定し、25階建超高層マンションの一体的な開発を行ったPPP事例
- 生活利便施設が揃った環境と、13駅・13路線が利用可能な高い交通利便性
「東京」駅まで1.5km圏でありながら、徒歩で様々な施設・公園にアクセス可能
東京メトロ日比谷線、JR山手線等都心を網羅する13路線の利用駅が徒歩13分圏内にあり、東京の主要駅に乗り換えなしでアクセス可能
- 都心にありながら高い開放感を実現した免震構造のタワーマンション
防災空地を確保して高い開放感を実現し、免震構造により建築された安全性の高い高層マンション

③ 第35期取得予定資産

プロシード山下公園ザ・タワー

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	取得予定価格（千円）	7,900,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：2022年2月1日		
物件概要			至：2022年7月31日		
所在地	住居表示	神奈川県横浜市中区山下町27番地	運用日数	181日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	199,312,337	
	地積	1,676.56㎡	賃貸料収入	184,197,769	
	用途地域	商業地域	その他収入	15,114,568	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	71,293,306	
	容積率	600%	物件管理委託費	5,434,743	
建物	所有形態	所有権	公租公課	10,356,012	
	用途	共同住宅	水道光熱費	7,938,556	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建	修繕費・定期保守代金	36,403,000	
	延床面積	12,208.74㎡	保険料	2,394,160	
	建築時期	2007年12月20日	仲介手数料及び広告費	4,707,500	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	4,059,335		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	128,019,031		
前所有者	東急株式会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツコーポレーション株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	128(147)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	80(103)台		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	月額賃料収入	27,781千円		
調査時点	2022年9月	敷金・保証金等	86,781千円		
再調達価格	3,709,100（千円）	賃貸面積	7,418.42㎡		
長期修繕費（12年間）	195,604（千円）	総賃貸可能面積	8,154.58㎡		
PML	6.8%	稼働率	91.0%		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	57.1%	32.6%
価格時点	2022年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	21.1%	22.7%
不動産鑑定評価額	7,900,000	ファミリータイプ	2LDK以上	18.4%	24.9%
直接還元価格	8,200,000	その他	テナント	3.4%	19.8%
DCF価格	7,770,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。					
地域・物件特性					
<p>本物件の所在する元町・中華街（横浜）エリアは、江戸時代末期に「港」が開かれたことから、日本だけでなく東洋を代表する港町として大きく発展を遂げました。外国人居留地が置かれた「山手」と「山下」には、当時を感じられる歴史的な建造物や、世界のVIPが利用した老舗ホテル、多様な飲食店等が点在し、今も世界中から数多くの観光客を集めています。以前は鉄道の駅からは遠かったため利便性に欠ける点もありましたが、2004年の横浜高速鉄道みなとみらい線の開通と同時に「元町・中華街」駅が開業し、渋谷等都心部へ直通で結ばれたことで、その利便性は大きく高まりました。近年では「横浜みなとみらい21」エリアと隣接していることや都心部へのアクセスが良好であることから、タワーマンションを中心とする大型の分譲・賃貸マンションが数多く建設され、住宅地としての顔も持ち合わせる街へと変貌を遂げつつあります。</p> <p>本物件は、「元町・中華街」駅から徒歩2分と好立地に位置していることから単身層や単身赴任の社会人に適しており、建物・設備仕様等についても、管理人付、IHシステムキッチン、浴室乾燥機、TVモニター付きインターホン等、申し分ない水準であり、今後も堅調な需要が見込まれます。</p>					

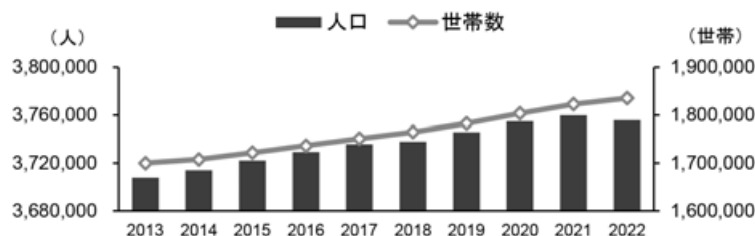
本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

横浜ベイエリアの上質な暮らしを演出するパークサイドタワーレジデンス

- **横浜ベイエリアの駅近高層賃貸マンション**
横浜港、山下公園を臨み、最寄りの横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅までは徒歩2分と交通アクセスにも優れたアーバンプライムロケーションの高層賃貸マンション
- **首都圏、横浜ビジネスエリアへのアクセス優位**
最寄駅からは、「横浜」駅まで約7分、「東京」駅までは約33分と交通アクセスにも恵まれ、首都圏主要ビジネスエリアへの通勤者から高い需要のある物件
- **パークサイドタワーレジデンスとしての高いラグジュアリー性能**
多彩な住環境のプランとゆとりある居住空間により、一層充実した暮らしを演出

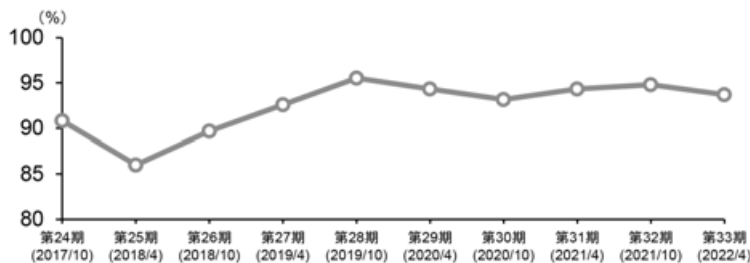
(参考)

■ 横浜市の人口・世帯数の推移



(出所) 総務省自治行政局「住民基本台帳」に基づき資産運用会社にて作成

■ 本物件の稼働率の推移



(注) 「稼働率」は、該当する期中における各月末時点の本物件の総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

■ 開発が進む横浜ベイエリア

- ・2020年の横浜市新市庁舎移転やJR横浜駅タワーの開発等、ベイエリアの再開発が急速に進展
- ・今後、みなとみらいを中心に複数の大型複合建築ビルや、大学新キャンパス開設が予定され、更なる居住ニーズを創出

篠崎ツインプレイス

物件番号： C-91 物件名：篠崎ツインプレイス

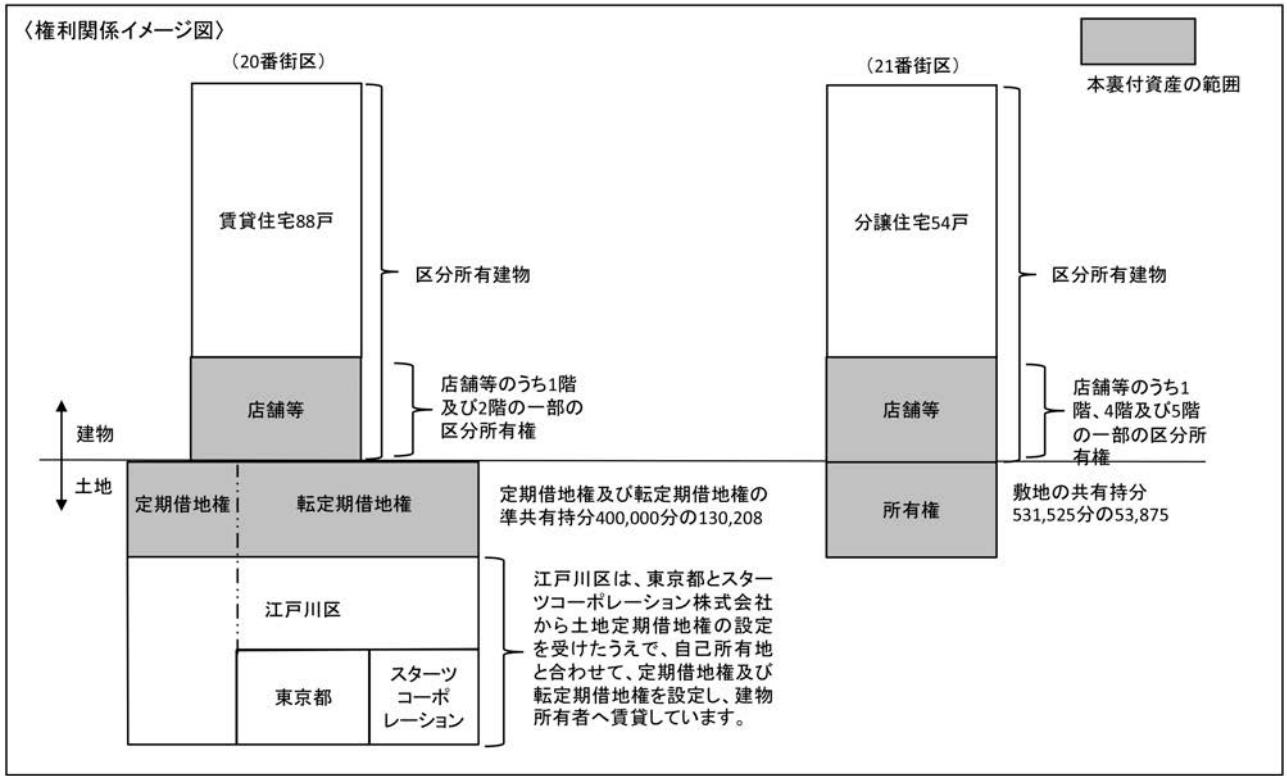
特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (千円)	1,500,000
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位：円)	
用途	店舗・事務所・駐車場	運用期間	自：2022年2月1日 至：2022年7月31日
物件概要			
所在地	住居表示 (20番街区) 東京都江戸川区篠崎町七丁目 20番19号 (21番街区) 東京都江戸川区篠崎町七丁目 21番5号	運用日数	181日
土地	所有形態	(20番街区) 定期借地権及び 転定期借地権 (21番街区) 所有権 (共有)	賃貸事業収益 79,646,700
	地積	(20番街区) 3,688.67㎡ (21番街区) 1,920.97㎡	賃貸料収入 79,346,700
	用途地域	(20番街区・21番街区) 近隣商業地域	その他収入 300,000
	建蔽率	(20番街区・21番街区) 100%	賃貸事業費用 19,381,630
	容積率	(20番街区・21番街区) 400%	物件管理委託費 2,086,662
建物	所有形態	(20番街区・21番街区) 区分所有権	公租公課 4,938,072
	用途	店舗・事務所・駐車場	水道光熱費 381,756
	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	修繕費・定期保守代金 0
	延床面積	(20番街区) 3,371.10㎡ (21番街区) 505.99㎡	保険料 509,170
	建築時期	(20番街区) 2008年3月17日 (21番街区) 2008年4月20日	仲介手数料及び広告費 0
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	11,465,970
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー 株式会社	NOI	60,265,070
借地権設定者・ 転借地権設定者	(20番街区) 借地権設定者：東京都、スタ ーツコーポレーション株式会 社、江戸川区 転借地権設定者：江戸川区 (21番街区) -	賃貸借の概況	
現所有者	(20番街区) 現借地権又は転借地権者・現 建物所有者：篠崎駅西口公益 複合施設株式会社 (21番街区) 篠崎駅西口公益複合施設株式 会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	3(4)戸
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台
調査会社	東京海上ディーアール株式会 社	月額賃料収入	12,102千円
調査時点	2022年9月	敷金・保証金等	102,795千円
再調達価格	(20番街区) 1,004,300 (千円) (21番街区) 890,200 (千円)	賃貸面積	3,758.41㎡
長期修繕費 (12年間)	(20番街区) 37,419 (千円) (21番街区) 15,240 (千円)	総賃貸可能面積	3,997.56㎡
PML	(20番街区) 3.0% (21番街区) 3.0%	稼働率	94.0%

不動産鑑定評価書の概要 (単位: 千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	2022年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	1,540,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,500,000	その他	テナント	100.0%	100.0%
DCF価格	1,560,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<p>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。現所有者である篠崎駅西口公益複合施設株式会社 (以下「現所有者」という。) 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「篠崎ツインプレイス信託受託者」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、篠崎ツインプレイス信託受託者及び江戸川区となっています。篠崎ツインプレイス信託受託者が保有している専有部分は、これら16の専有部分のうち以下の1つとなります。</p> <p>(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㎡)</p> <p>なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載しています。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。第35期取得予定資産 (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、欄外権利関係のイメージ図もあわせてご参照下さい。</p> <p>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、現所有者、株式会社りそな銀行及びスターツコーポレーション株式会社との間の定期借地権設定及び土地転賃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。))。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 賃貸借の目的: 建物所有</p> <p>(3) 支払賃料: 月額1,457,767円 賃料の改定について、初回の賃料改定時期は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。)</p> <p>(4) 保証金: 金17,493,204円 (賃料12か月分)</p> <p>(5) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転賃する場合 (但し、公益複合施設プロジェクト事業会社へ転賃するときは承諾を要しません。))、資金回収のため、本件土地の賃借権を証券化等する場合等については、東京都の書面による承諾が必要とされています。</p> <p>(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。</p> <p>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。))。</p> <p>(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。</p> <p>(2) 賃貸借の目的: 建物所有</p> <p>(3) 支払賃料: 月額499,512円 賃料の改定について、初回の賃料改定時期は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。))。</p> <p>(4) 保証金: 金59,941,440円 (賃料120か月分)</p> <p>(5) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転賃する場合 (但し、現所有者又はその事業承継人へ転賃するときは承諾を要しません。))、資金回収のため、本件土地の賃借権を証券化等する場合等については、スターツコーポレーション株式会社の書面による承諾が必要とされています。</p>					

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、現所有者、株式会社りそな銀行及びスターツコーポレーション株式会社の間で締結された契約であり、また、本物件（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の準共有持分についても、あわせて江戸川区借地契約の対象となっています。上記1.に記載のとおり、現所有者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400,000分の130,208であり、本投資法人が取得済の転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は400,000分の150,172です（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1,840,000円（このうち、本投資法人が取得する土地の準共有持分に対応する賃料は、月額854,500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、現所有者が保有する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株式会社りそな銀行が本件土地上の建物にかかる建物賃貸借契約を締結する場合、当該契約書に本件建物の敷地が定期借地権による借地であることを明記しなければならず、また、当該建物賃貸借契約を締結する者に対して、本件契約の存続期間の満了年月日及び本件建物が当該満了日までに取り壊されることを通知しなければならないとされています。
5. 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。篠崎ツインプレイス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1.875メートル（現地表面の下約3.50メートル）
 - (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. 本物件（20番街区及び21番街区）の土地は、2010年10月29日において土地区画整理法による換地処分がなされた土地であり、当該換地処分以降は、官民・民民とも境界確定作業が未了です。
9. 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。

地域・物件特性

本物件の所在する篠崎エリアは、都内でありながら都立篠崎公園や江戸川緑地をはじめとした緑が多い住環境に優れたエリアと言えます。「篠崎ツインプレイス」は篠崎駅前再開発事業により整備され、上層階に賃貸・分譲住宅を、低層階には図書館等の区民施設、コンビニエンスストア等を併設し、篠崎駅にも地下通路により繋がる、利便性の高い物件となっています。本物件周辺は、近年の区画整理の施行によって、更なる発展が期待できるエリアです。



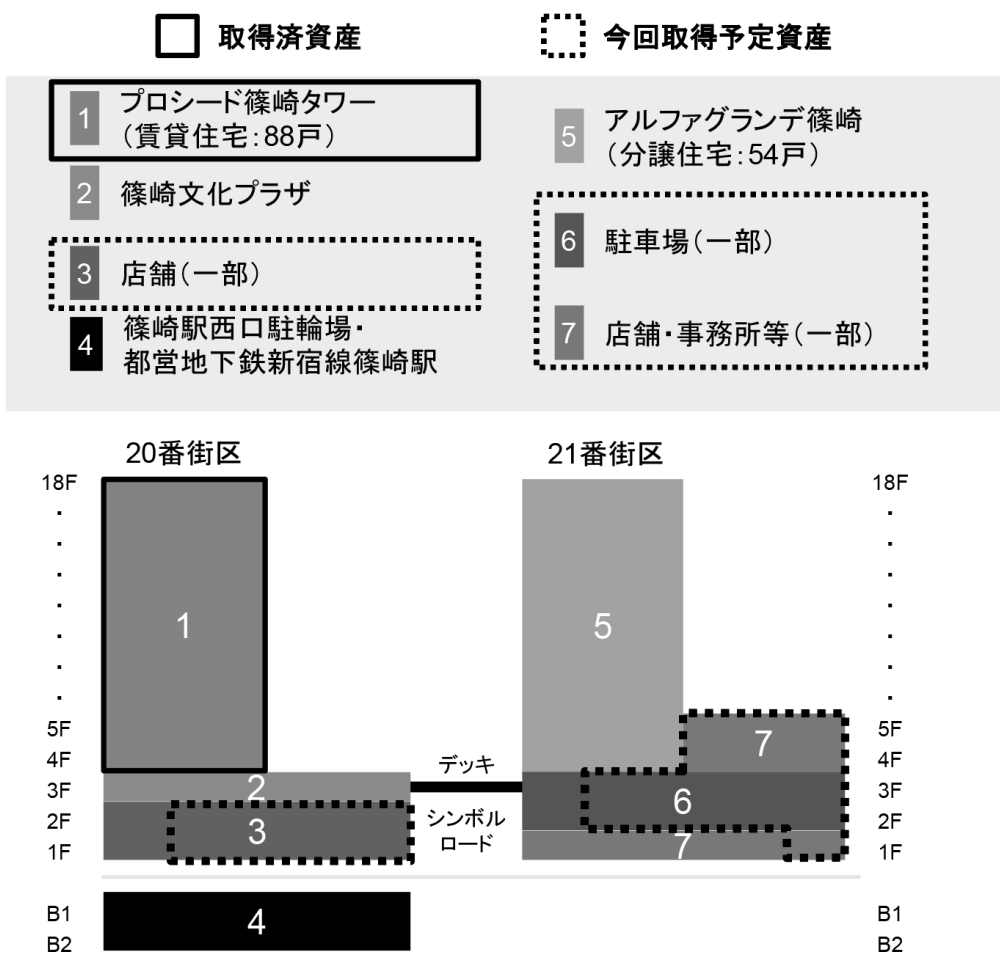
本投資法人は、鑑定評価書及びマーケットレポート等の記載等に基づき、本物件を以下のとおり評価しています。

スターツグループの総合力を活かした都市開発事業のランドマーク複合施設

- スターツグループと江戸川区の共同開発・運営施設「篠崎ツインプレイス」
 スポンサーが江戸川区と共に都市開発事業として開発・運営する図書館・生涯学習施設等の公益施設と住宅や商業施設等の民間施設を備えた駅直結の複合施設
- 取得済資産との一体的な運営による効率化
 - ・ 取得済資産の「プロシード篠崎タワー」を含む本複合施設において、未取得部分のうちの一部を追加取得することで、より一体的な運営を企画

(参考)

■ 本物件の取得範囲



プロシード南砂町

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	取得予定価格（千円）	735,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：2022年2月1日		
物件概要			至：2022年7月31日		
所在地	住居表示	東京都江東区南砂五丁目12番5号	運用日数	181日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	13,592,310	
	地積	224.06㎡	賃貸料収入	12,069,310	
	用途地域	商業地域	その他収入	1,523,000	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	5,732,710	
	容積率	400%	物件管理委託費	357,761	
建物	所有形態	所有権	公租公課	54,646	
	用途	共同住宅	水道光熱費	279,069	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	1,520,400	
	延床面積	1,155.13㎡	保険料	0	
	建築時期	2021年9月27日	仲介手数料及び広告費	3,232,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	288,834		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	7,859,600		
前所有者	株式会社藤栄建設	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	31(34)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1(1)台		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	月額賃料収入	3,041千円		
調査時点	2022年9月	敷金・保証金等	3,233千円		
再調達価格	294,000（千円）	賃貸面積	796.06㎡		
長期修繕費（12年間）	2,768（千円）	総賃貸可能面積	872.95㎡		
PML	8.0%	稼働率	91.2%		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	2022年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	744,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	745,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	744,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
特記すべき事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件の所在する「南砂」エリアは東京メトロ東西線沿線の住宅地であり下町情緒が残る街並みと新しい街並み混在するエリアで、エリア内には多くの公園があり、南砂駅周辺は再開発が進み城東地区最大の複合商業施設があります。最寄駅からは東に千葉、西には中野、三鷹にも直通で行く事ができ、「大手町駅」には11分で行く事ができ、交通利便性にも優れています。					

プロシード釣鐘

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	取得予定価格（千円）	795,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：2022年4月1日		
物件概要			至：2022年7月31日		
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	運用日数	122日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	11,996,476	
	地積	197.90㎡	賃貸料収入	11,839,998	
	用途地域	商業地域	その他収入	156,478	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	3,915,695	
	容積率	600%	物件管理委託費	363,909	
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,258,990	
	用途	共同住宅	水道光熱費	261,296	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	修繕費・定期保守代金	511,500	
	延床面積	1,235.16㎡	保険料	520,000	
	建築時期	2015年3月13日	仲介手数料及び広告費	0	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	0		
PM会社／ML会社	スターツアムニティ株式会社	NOI	8,080,781		
前所有者	(土地)個人 (建物)株式会社アジンコーポレーション	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	22(26)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1(1)台		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	月額賃料収入	2,860千円		
調査時点	2022年9月	敷金・保証金等	30千円		
再調達価格	335,700（千円）	賃貸面積	907.18㎡		
長期修繕費（12年間）	14,792（千円）	総賃貸可能面積	1,072.24㎡		
PML	10.4%	稼働率	84.6%		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社三友システムアプライザル	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	2022年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定評価額	818,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	823,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	818,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
特記すべき事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件が所在する大阪市中央区は大阪都心6区の一隅であり、北区などととも到大阪市及び大阪都市圏の都市中枢を成すエリアです。旧・東区内は谷町筋の東西で街の性格が変化し、東側に大坂城や難波宮跡と大阪府庁などの官公庁街、西側にオフィス街が広がっており、旭区から編入された北東端の城見は大規模オフィス街の大阪ビジネスパーク（OBP）に再開発され、現在では超高層ビル街となっています。旧・南区内は堺筋の東西で街の性格が変化し、東側に間屋街と寺町、西側には梅田を中心としたキタと双壁をなす商業地である大阪ミナミ（難波や心齋橋など）の一大繁華街が広がっています。本物件周辺駅の「天満橋」駅は京阪本線・京阪中之島線・Osaka Metro谷町線の3路線が乗り入れており、「東梅田」「淀屋橋」駅までそれぞれ2駅と、大変利便性に恵まれたエリアといえます。</p>					

プロシード深江橋

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	取得予定価格（千円）	1,305,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：2022年6月1日		
物件概要			至：2022年7月31日		
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	運用日数	61日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	9,756,928	
	地積	417.01㎡	賃貸料収入	9,756,928	
	用途地域	商業地域	その他収入	0	
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	4,215,271	
	容積率	400%	物件管理委託費	125,128	
建物	所有形態	所有権	公租公課	3,286,694	
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	40,649	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	修繕費・定期保守代金	169,500	
	延床面積	1,975.49㎡	保険料	494,100	
	建築時期	2008年11月21日	仲介手数料及び広告費	0	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	99,200		
PM会社/ML会社	スターツアムニティ株式会社	NOI	5,541,657		
前所有者	個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	59(63)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0(0)台		
調査会社	東京海上ディーアール株式会社	月額賃料収入	5,191千円		
調査時点	2022年9月	敷金・保証金等	16,000千円		
再調達価格	518,100（千円）	賃貸面積	1,512.69㎡		
長期修繕費（12年間）	40,916（千円）	総賃貸可能面積	1,609.14㎡		
PML	11.6%	稼働率	94.0%		
不動産鑑定評価書の概要（単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	98.4%	92.8%
価格時点	2022年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	1,340,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,370,000	その他	テナント	1.6%	7.2%
DCF価格	1,320,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
		高齢者向け施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
該当事項はありません。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 本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。					
2. 消防用設備等の定期点検につき、現受益者の費用負担において検査実施に向け対応中であり、2022年10月13日に検査実施予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までに検査が完了しない場合であっても、当該検査は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。また、仮に当該検査により是正を要する指摘事項が検出された場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。					
地域・物件特性					
大阪市東成区は市を構成する24行政区のうちの一つで、古代から使われ続けてきた旧東成郡を区名として現在に継承しています。日本有数のモノづくり企業が集積する東大阪市と隣接し、区内東部を中心に「モノづくり」企業（製造業）が多いのが特色のエリアです。また歴史や文化を感じる地域資源も多くあり、地域でのつながりづくりを育む地域行事などが多く開催されています。アクセス面では大阪を代表するビジネス街である「本町」駅へOsaka Metro 中央線を利用し9分と立地に恵まれており、エリア内には買物施設が集積されるなど生活面でも便利なエリアです。					

(3) ポートフォリオ全体の概要

① 信託不動産の概要

本取組み後^(注)における保有資産の概要は、以下のとおりです。

(注) 「本取組み後」とは、本取得予定資産の全ての取得及び本譲渡予定資産の全ての譲渡が完了した直後の時点を行います。以下同じです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台) (注2)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057.00 (注3)	3,573.96	RC/7F	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(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	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-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	1989年 9月24日	22(10)
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-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	1991年 3月15日	27(9)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	2006年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	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(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	2004年 1月26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) (注2)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
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)
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	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	1991年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	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)

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) (注2)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
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	プロシード藤沢鶴沼	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13)	63(39)
C-68	プロシード葛西2	東京都江戸川区	所有権	所有権	825.87	2,474.16	RC/13F	2003年 9月12日	29(6)
C-69	プロシード日本橋本町	東京都中央区	所有権	所有権	424.34	2,997.02	RC11F	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	プロシード鶴の木	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C0-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C0-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-77	プロシード錦糸町	東京都墨田区	所有権	所有権	544.16	2,770.59	SRC/9F	2005年 7月1日	64(11)
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(9)
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	RC/10F	2009年 8月5日	18(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) (注2)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
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 (注16)	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	SRC/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) (注17)	区分 所有権	5,609.64 (注18)	3,877.09 (注19)	(A)S・RC・ SRC/18F・ B2F (B)S・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)
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	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	2007年 2月28日	1(0) (注20)
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	72(45)
G-26	プロシード弁天町	大阪府大阪市 港区	所有権	所有権	737.80	4,784.78	RC/14F	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-30	プロシード兵庫駅前通	兵庫県神戸市 兵庫区	所有権	所有権	845.00	3,430.47	RC/13F	2008年 2月8日	117(18)
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)

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)(注2)
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
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)
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)
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					100,243.54	238,054.32	—	—	5,257 (1,384)

- (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。「総賃貸可能個数(駐車場台数)」は2022年7月31日現在の情報を記載しています。
- (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、2022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28戸です。
- (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-89)「アルファグランデ千桜タワー」の建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積の合計を記載しています。
- (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-91)「篠崎ツインプレイス」の土地の面積は、敷地全体の面積であり、(A):20番街区における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、(B):21番街区における所有権の共有持分(敷地権)の割合は531,525分の53,875です。
- (注19) (C-91)「篠崎ツインプレイス」の建物の面積は、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。
- (注20) (G-23)「グループホームたのしい家 大正」の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、2022年4月30日現在の本物件の入居者数は全18戸中18戸です。

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

本投資法人は、本取組み後の保有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」に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、2022年4月30日の価格時点における取得済資産^(注1)及び2022年8月31日の価格時点の本取得予定資産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、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。

本投資法人が取得した不動産鑑定評価書の概要及び取得予定価格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 (注1) (千円)	鑑定評価概要					取得予定価格 (注3)	
				収益価格(注2)					金額 (千円)	投資比率 (注4) (%)
				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	1,460,000	1,470,000	4.7	1,460,000	4.5	4.9	1,076,000	1.1
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央不動産鑑定所	933,000	950,000	4.3	925,000	4.1	4.5	646,700	0.6
C-3	プロシード葛西	株式会社中央不動産鑑定所	864,000	872,000	4.2	861,000	4.0	4.4	688,700	0.7
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	644,000	642,000	4.0	645,000	3.8	4.2	555,900	0.6
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	799,000	798,000	4.4	799,000	4.2	4.6	602,600	0.6
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央不動産鑑定所	601,000	598,000	5.1	602,000	4.9	5.3	419,900	0.4
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	319,000	318,000	4.9	319,000	4.7	5.1	303,500	0.3
C-9	プロシード行徳	株式会社中央不動産鑑定所	351,000	353,000	4.9	350,000	4.7	5.1	315,600	0.3
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央不動産鑑定所	328,000	329,000	5.2	328,000	5.0	5.4	279,300	0.3
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	344,000	344,000	4.8	344,000	4.6	5.0	287,300	0.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社アセットリサーチ	247,000	246,000	5.9	247,000	5.6	6.0	223,400	0.2
C-14	プロシード船堀	株式会社アセットリサーチ	247,000	248,000	4.9	247,000	4.6	5.0	226,100	0.2
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	250,000	249,000	4.9	251,000	4.7	5.0	169,400	0.2
C-16	プロシードせんげん台2	株式会社中央不動産鑑定所	116,000	115,000	5.9	116,000	5.7	6.1	86,700	0.1
C-17	プロシード松溝	株式会社中央不動産鑑定所	1,020,000	1,030,000	4.0	1,020,000	3.8	4.2	937,400	0.9

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					取得予定価格 (注3)	
				収益価格(注2)					金額 (千円)	投資 比率 (注4) (%)
				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-18	プロシード 参宮橋	株式会社中央不 動産鑑定所	519,000	526,000	4.1	516,000	3.9	4.3	497,600	0.5
C-19	プロシード浦安	株式会社アセッ トリサーチ	456,000	456,000	6.0	456,000	5.7	6.1	431,400	0.4
C-20	プロシード 新小岩	株式会社アセッ トリサーチ	553,000	553,000	5.2	553,000	4.9	5.3	465,200	0.8
C-23	プロシード 都立大学	株式会社中央不 動産鑑定所	856,000	869,000	3.9	850,000	3.7	4.1	790,400	0.8
C-24	プロシード 都立大学2	株式会社中央不 動産鑑定所	879,000	888,000	4.1	875,000	3.9	4.3	772,200	0.8
C-25	プロシード 本所吾妻橋	株式会社中央不 動産鑑定所	487,000	495,000	4.1	484,000	3.9	4.3	339,800	0.3
C-26	プロシード 目黒青葉台	株式会社アセッ トリサーチ	478,000	484,000	4.2	477,000	3.9	4.3	466,700	0.5
C-27	プロシード 杉並宮前	株式会社立地評 価研究所	495,000	499,000	4.3	493,000	4.1	4.4	454,900	0.5
C-28	プロシード両国	株式会社中央不 動産鑑定所	615,000	625,000	4.1	611,000	3.9	4.3	443,900	0.4
C-29	プロシード三田	株式会社立地評 価研究所	1,620,000	1,650,000	3.9	1,600,000	3.7	4.0	1,537,200	1.5
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセッ トリサーチ	346,000	346,000	5.0	346,000	4.7	5.1	339,000	0.3
C-32	プロシード 高田馬場	株式会社中央不 動産鑑定所	284,000	264,000	4.4	284,000	4.2	4.6	223,700	0.2
C-33	プロシード 新高円寺	株式会社アセッ トリサーチ	894,000	799,000	4.5	869,000	4.2	4.6	742,100	0.7
C-36	プロシード大井町	株式会社アセッ トリサーチ	950,000	959,000	4.7	950,000	4.4	4.8	944,000	0.9
C-37	プロシード十条	株式会社アセッ トリサーチ	558,000	561,000	5.0	556,000	4.7	5.1	533,000	0.5
C-41	プロシード西新井	株式会社中央不 動産鑑定所	6,920,000	7,140,000 (注5)	4.3 (注5)	6,820,000	4.1	4.5	5,172,000	5.1
C-42	プロシード調布	株式会社中央不 動産鑑定所	579,000	586,000	4.1	576,000	3.9	4.3	460,500	0.5
C-43	プロシードTX六町	株式会社立地評 価研究所	182,000	182,000	4.9	182,000	4.7	5.0	156,800	0.2
C-44	プロシード中河原	株式会社立地評 価研究所	1,360,000	1,370,000	4.7	1,360,000	4.5	4.8	1,141,000	1.1
C-45	プロシード 大泉学園	株式会社アセッ トリサーチ	282,000	282,000	4.9	282,000	4.6	5.0	268,300	0.3
C-46	プロシード 千歳鳥山	株式会社立地評 価研究所	334,000	333,000	4.4	334,000	4.2	4.5	289,600	0.3
C-47	プロシード三鷹	株式会社アセッ トリサーチ	581,000	569,000	4.7	581,000	4.4	4.8	477,200	0.5
C-48	プロシード 柏エスト	J L L 森井鑑定 株式会社	736,000	747,000	4.4	724,000	4.2	4.6	732,000	0.7
C-49	プロシード 柏ノール	J L L 森井鑑定 株式会社	636,000	646,000	4.4	626,000	4.2	4.6	689,000	0.7

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					取得予定価格 (注3)	
				収益価格(注2)					金額 (千円)	投資 比率 (注4) (%)
				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-50	プロシード 行徳駅前	株式会社アセッ トリサーチ	373,000	376,000	4.5	372,000	4.2	4.6	331,000	0.3
C-51	プロシード 船橋本町	株式会社アセッ トリサーチ	591,000	595,000	4.8	588,000	4.5	4.9	531,700	0.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社立地評 価研究所	578,000	578,000	4.9	578,000	4.7	5.0	552,000	0.5
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社立地評 価研究所	378,000	377,000	5.1	378,000	4.9	5.2	356,000	0.4
C-55	プロシード 相模大塚	株式会社立地評 価研究所	218,000	217,000	5.2	218,000	5.0	5.3	234,000	0.2
C-58	プロシード 篠崎タワー	株式会社中央不 動産鑑定所	2,260,000	2,290,000	4.5	2,240,000	4.3	4.9	1,564,000	1.6
C-59	プロシード 東武練馬	株式会社立地評 価研究所	585,000	588,000	4.3	583,000	4.1	4.4	422,000	0.4
C-60	プロシード雪谷	株式会社立地評 価研究所	401,000	406,000	4.5	399,000	4.3	4.6	323,000	0.3
C-61	プロシード市川南	株式会社立地評 価研究所	1,000,000	1,010,000	4.3	1,000,000	4.1	4.4	687,000	0.7
C-62	プロシード 市川妙典	株式会社立地評 価研究所	656,000	659,000	4.2	654,000	4.0	4.3	498,000	0.5
C-63	プロシード 藤沢鵜沼	株式会社立地評 価研究所	930,000	928,000	4.9	931,000	4.7	5.0	729,000	0.7
C-64	プロシード 日本橋堀留町	株式会社中央不 動産鑑定所	1,850,000	1,880,000	3.6	1,840,000	3.4	3.8	1,485,800	1.5
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	1,180,000	1,190,000	5.3	1,170,000	5.0	5.6	979,700	1.0
C-66	プロシード行徳2	株式会社中央不 動産鑑定所	945,000	955,000	4.6	941,000	4.4	4.8	830,000	0.8
C-67	プロシード西葛西	株式会社中央不 動産鑑定所	1,070,000	1,070,000	4.6	1,070,000	4.4	4.8	875,600	0.9
C-68	プロシード葛西2	株式会社中央不 動産鑑定所	981,000	982,000	4.0	980,000	3.8	4.2	750,000	0.7
C-69	プロシード 日本橋本町	株式会社中央不 動産鑑定所	2,680,000	2,740,000	3.7	2,650,000	3.5	3.9	2,449,000	2.4
C-70	プロシード西新宿	株式会社中央不 動産鑑定所	2,810,000	2,890,000	3.7	2,770,000	3.5	3.9	2,549,000	2.5
C-71	プロシード鶉の木	株式会社中央不 動産鑑定所	1,040,000	1,050,000	4.1	1,040,000	3.9	4.3	917,000	0.9
C-72	プロシード 南行徳2	株式会社中央不 動産鑑定所	1,200,000	1,210,000	4.4	1,200,000	4.2	4.6	1,080,000	1.1
C-73	プロシード CO-Z東館	株式会社中央不 動産鑑定所	2,090,000	2,070,000	4.8	2,100,000	4.6	5.0	1,830,000	1.8
C-74	プロシード CO-Z西館	株式会社中央不 動産鑑定所	1,130,000	1,120,000	4.8	1,140,000	4.6	5.0	971,000	1.0
C-75	プロシード新横浜	株式会社中央不 動産鑑定所	4,560,000	4,660,000	4.2	4,510,000	4.0	4.4	4,330,000	4.3
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	427,000	435,000	4.2	424,000	4.1	4.4	380,000	0.4

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					取得予定価格 (注3)	
				収益価格(注2)					金額 (千円)	投資 比率 (注4) (%)
				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-77	プロシード錦糸町	株式会社中央不動産鑑定所	2,250,000	2,300,000	3.7	2,230,000	3.5	3.9	2,140,000	2.1
C-78	プロシードK 2	J L L 森井鑑定株式会社	1,350,000	1,360,000	4.5	1,330,000	4.3	4.7	1,170,000	1.2
C-79	プロシードK 3 アネックス	J L L 森井鑑定株式会社	318,000	322,000	4.7	313,000	4.5	4.9	283,000	0.3
C-80	プロシードK 5	J L L 森井鑑定株式会社	277,000	282,000	4.5	272,000	4.3	4.7	269,000	0.3
C-81	プロシード 市川妙典Ⅱ	株式会社中央不動産鑑定所	868,000	864,000	4.2	870,000	4.0	4.4	800,000	0.8
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	3,150,000	3,250,000	3.8	3,110,000	3.5	4.0	3,047,000	3.0
C-83	プロシード 門前仲町	株式会社中央不動産鑑定所	1,430,000	1,440,000	3.7	1,420,000	3.5	3.9	1,240,000	1.2
C-84	プロシード舞浜	株式会社中央不動産鑑定所	1,290,000	1,300,000	4.0	1,280,000	3.8	4.2	1,029,000	1.0
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	1,160,000	1,160,000	4.2	1,160,000	4.0	4.4	1,069,000	1.1
C-86	プロシード新川	株式会社中央不動産鑑定所	539,000	549,000	3.6	534,000	3.4	3.8	500,000	0.5
C-87	プロシード 錦糸町2	株式会社中央不動産鑑定所	551,000	563,000	3.6	546,000	3.4	3.8	537,100	0.5
C-88	プロシード石川台	株式会社中央不動産鑑定所	854,000	856,000	3.9	853,000	3.7	4.1	810,000	0.8
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	2,880,000	2,940,000	3.9	2,860,000	3.8	4.0	2,800,000	2.8
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	7,900,000	8,200,000	3.8	7,770,000	3.5	4.0	7,900,000	7.9
C-91	篠崎ソイン プレイス	株式会社中央不動産鑑定所	1,540,000	1,500,000	4.8	1,560,000	4.6	5.2	1,500,000	1.5
C-92	プロシード南砂町	株式会社中央不動産鑑定所	744,000	745,000	3.8	744,000	3.6	4.0	735,000	0.7
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不動産鑑定所	498,000	501,000	4.7	497,000	4.5	4.9	403,400	0.4
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央不動産鑑定所	250,000	253,000	4.5	248,000	4.3	4.7	275,000	0.3
G-13	プロシード新栄	株式会社中央不動産鑑定所	991,000	997,000	4.6	989,000	4.4	4.8	792,500	0.8
G-14	プロシード千代田	株式会社中央不動産鑑定所	390,000	393,000	4.6	388,000	4.4	4.8	309,300	0.3
G-15	プロシード 福岡高宮	J L L 森井鑑定株式会社	516,000	523,000	4.7	509,000	4.5	4.9	453,600	0.5
G-17	プロシード金山	株式会社中央不動産鑑定所	1,460,000	1,470,000	4.4	1,450,000	4.2	4.6	1,022,000	1.0
G-18	プロシード吹上	株式会社中央不動産鑑定所	654,000	659,000	4.4	652,000	4.2	4.6	499,000	0.5
G-19	プロシード豊田	株式会社中央不動産鑑定所	318,000	316,000	5.0	319,000	4.8	5.2	219,000	0.2

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					取得予定価格 (注3)	
				収益価格(注2)					金額 (千円)	投資 比率 (注4) (%)
				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 (%)		
G-21	プロシード西天満	J L L 森井鑑定 株式会社	1,210,000	1,230,000	4.1	1,190,000	3.9	4.3	880,000	0.9
G-22	プロシード 神戸元町	J L L 森井鑑定 株式会社	1,050,000	1,070,000	4.4	1,030,000	4.2	4.6	780,000	0.8
G-23	グループホーム たのしい家 大正	J L L 森井鑑定 株式会社	186,000	188,000	5.8	183,000	5.6 (注6)	6.0	158,000	0.2
G-24	プロシード金山2	株式会社中央不 動産鑑定所	2,370,000	2,450,000	4.3	2,330,000	4.1	4.5	2,040,400	2.0
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	2,290,000	4.4	2,230,000	4.2	4.6	2,129,600	2.1
G-26	プロシード弁天町	J L L 森井鑑定 株式会社	2,350,000	2,390,000	4.3	2,310,000	4.1	4.5	2,170,000	2.2
G-27	プロシード 長居公園通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,070,000	1,090,000	4.4	1,050,000	4.2	4.6	1,070,000	1.1
G-30	プロシード 兵庫駅前通	J L L 森井鑑定 株式会社	1,800,000	1,830,000	4.4	1,770,000	4.2	4.6	1,670,000	1.7
G-31	プロシード瑞穂	株式会社中央不 動産鑑定所	544,000	557,000	4.6	539,000	4.4	4.8	535,000	0.5
G-32	プロシード大須	株式会社中央不 動産鑑定所	927,000	931,000	4.4	925,000	4.2	4.6	831,000	0.8
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	804,000	816,000	4.8	799,000	4.6	5.0	698,000	0.7
G-34	プロシード 仙台上杉	株式会社中央不 動産鑑定所	1,800,000	1,810,000	4.7	1,800,000	4.5	4.9	1,560,000	1.6
G-35	プロシード 金山3	株式会社中央不 動産鑑定所	877,000	883,000	4.5	874,000	4.3	4.7	770,000	0.8
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	818,000	823,000	3.8	818,000	3.6	3.9	795,000	0.8
G-37	プロシード深江橋	株式会社中央不 動産鑑定所	1,340,000	1,370,000	3.7	1,320,000	3.5	3.9	1,305,000	1.3
R-2	プロシード水戸	株式会社立地評 価研究所	488,000	487,000	5.1	488,000	4.9	5.2	383,700	0.4
R-3	プロシード水戸2	株式会社立地評 価研究所	522,000	523,000	5.1	521,000	4.9	5.2	416,900	0.4
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	863,000	869,000	4.9	860,000	4.7	5.1	775,600	0.8
R-5	プロシード水戸3	株式会社立地評 価研究所	889,000	886,000	5.0	890,000	4.8	5.1	824,000	0.8
	合計		114,392,000	115,903,000	—	113,526,000	—	—	100,435,900	—

(注1) 不動産鑑定評価額は、取得済資産については2022年4月30日を、本取得予定資産については2022年8月31日を価格時点として算出されています。但し、(C-88)「プロシード石川台」については2022年2月28日を価格時点として算出されています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り」(所謂「キャップレート」)、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」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。「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) 「取得予定価格」には、取得済資産については、取得価格、本取得予定資産については、停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格(当該本取得予定資産及び取得済資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含みません。)を記載しています。

(注4) 「投資比率」は、取得済資産及び本取得予定資産の取得予定価格の合計に対する当該信託受益権等の取得予定価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。したがって、各欄の数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります(以下四捨五入した数値を記載している箇所につき同じです。)

- (注5) (C-41)「プロシード西新井」については、定期借地権付建物ですが、当該定期借地権設定契約に基づく残存期間を考慮して、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法。以下同じです。）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注6) (G-23)「グループホームたのしい家 大正」に関する不動産鑑定評価においては、割引率の査定に際し、投資家調査、他のREIT事例、売買市場における市場動向等を総合的に勘案することに加え、当該物件の個別性に係るリスクとして、運営に関し高度のノウハウが必要であること、賃貸借契約が中途解約された場合にテナント需要者が限定的であること等のグループホームという事業の特殊性にも留意しています。

ハ. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、本取組み後の保有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デロイトトーマツPRS株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。また、本投資法人は、東京海上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とどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

本投資法人が取得している建物状況調査報告書の概要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	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-1	プロシード市川	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	28,491	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	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	23,640	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	2019年4月	-	-	17,915	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	2017年4月	-	-	33,387	4.7
C-7	プロシード南葛西	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	13,499	10.4
C-9	プロシード行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	8,811	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	20,170	8.7
C-11	プロシード南行徳	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	7,864	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	デロイトトーマツPRS株式会社	2018年4月27日	-	-	22,110	4.8
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	2018年10月	-	-	4,747	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上ディーアール株式会社	2018年10月	-	-	14,313	3.3
C-17	プロシード松濤	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,500	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	11,171	7.0
C-19	プロシード浦安	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	10,664	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	18,976	7.1
C-23	プロシード都立大学	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,215	8.3
C-24	プロシード都立大学2	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	6,738	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	8,590	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,232	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	2018年10月	-	-	6,263	6.9
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	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	10,996	7.6
C-32	プロシード高田馬場	日本建築検査協会株式会社	2018年10月	-	-	2,092	13.8
C-33	プロシード新高円寺	日本建築検査協会株式会社	2020年4月	-	-	15,432	10.0
C-36	プロシード大井町	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	19,175	13.0

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-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5)	日本建築検査協会株式会社	2016年10月	-	-	99,552	(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6)	MS&ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	-	-	28,830	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	日本建築検査協会株式会社	2021年10月	-	-	12,652	10.6
C-46	プロシード千歳鳥山	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	2017年4月	-	-	15,933	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	2017年4月	-	-	14,858	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	2018年4月	-	-	12,954	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	日本建築検査協会株式会社	2018年4月	-	-	10,226	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	2018年4月	-	-	10,800	12.9
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	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	2017年4月	-	-	30,662	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	2017年4月	-	-	11,480	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	28,995	14.7
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	東京海上ディーアール株式会社	2019年4月	-	-	25,234	2.9
C-66	プロシード行徳2	日本建築検査協会株式会社	2019年10月	-	-	15,987	6.5
C-67	プロシード西葛西(注8)	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	プロシード鶴の木	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C0-Z東館	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	63,399	6.0
C-74	プロシードC0-Z西館	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	60,189	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	2021年4月	-	-	138,995	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-77	プロシード錦糸町	東京海上ディーアール株式会社	2017年9月	-	-	43,851	6.1

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-78	プロシードK 2	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	49,259	3.9
C-79	プロシードK 3アネックス	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	22,879	5.5
C-80	プロシードK 5	東京海上ディーアール株式会社	2017年10月	-	-	12,527	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	2017年7月	-	-	38,531	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	2020年3月	-	-	28,121	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	2020年3月	-	-	9,506	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
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
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	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	3,938	10.5
G-13	プロシード新栄	MS & ADインターリスク総研 株式会社	2017年4月25日	-	-	20,470	7.1
G-14	プロシード千代田	MS & ADインターリスク総研 株式会社	2017年4月25日	-	-	11,660	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	2017年4月	-	-	16,032	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	2017年4月	-	-	16,653	8.6
G-23	グループホーム たのしい家 大正	日本建築検査協会株式会社	2019年4月	-	-	2,955	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	2019年10月	-	-	20,596	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	2019年10月	-	-	22,875	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	2016年9月	-	-	37,589	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	2016年9月	-	-	30,576	14.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	東京海上ディーアール株式会社	2016年9月	-	-	23,042	9.2
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
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	2017年11月	-	-	11,421	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	2019年9月	-	-	10,153	6.4

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
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
R-2	プロシード水戸	MS & ADインターリスク総研株式会社	2017年4月25日	—	—	9,740	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	2019年10月	—	—	15,239	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							3.0

- (注1) 「緊急修繕費」は、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注2) 「短期修繕費」は、調査日時点から起算して1年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注3) 「長期修繕費」は、調査日時点から起算して12年以内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4) 「PML」(Probable Maximum Loss)の数値は、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上ディーアール株式会社の調査による2022年9月時点の数値です。
- (注5) (C-41)「プロシード西新井」については、独立した4棟の建物から成り立っているため、4棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) (C-44)「プロシード中河原」については、独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-58)「プロシード篠崎タワー」については、構造的に独立した独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注8) (C-67)「プロシード西葛西」については、独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (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」については、構造的に独立した独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

ニ. 土壌汚染リスク調査の概要

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

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

これらの報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が開示を受けている本取得予定資産にかかる信託不動産の土壌汚染リスク調査に関する報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	フェーズⅠ(注1)			フェーズⅡ(注2)		
		報告書日付 又は年月	調査業者	汚染の 可能性	報告書日付 又は年月	調査業者	汚染の 可能性
① 第34期取得予定資産							
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	2014年11月	東京海上ディーアール株式会社	低い	-	-	-
② 第35期取得予定資産							
C-90	プロシード山下公園 ザ・タワー	2016年4月14日	東京海上ディーアール株式会社	低い	-	-	-
C-91	篠崎ツインプレイス	(A) 2008年5月23日 (B) 2008年5月23日 (注3)	前田建設工業株式会社	低い	(A) 2006年4月 (B) 2006年4月 ・2006年6月 (注3)	前田道路株式会社	低い
C-92	プロシード南砂町	2020年9月	株式会社アグリード	低い	-	-	-
G-36	プロシード釣鐘	2022年3月	東京海上ディーアール株式会社	低い	-	-	-
G-37	プロシード深江橋	2006年9月	JFEテクノリサーチ株式会社	低い	-	-	-

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

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

(注3) (C-91)「篠崎ツインプレイス」については、構造的に独立した独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟の報告書についてそれぞれ記載しています。

ホ. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産及び本取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認しています。本投資法人が確認した本取得予定資産にかかる信託不動産の設計者・施工者・建築確認機関の概要は、以下のとおりです。取得済資産にかかる信託不動産の設計者・施工者・建築確認機関の概要に関しては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 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 ロ. 取得済資産にかかる信託不動産の概要 d. 設計者・施工者等の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件名	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関(注)
① 第34期取得予定資産				
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
② 第35期取得予定資産				
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
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	株式会社現代総合設計	奥村組土木興産株式会社	大阪市建築主事

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

へ. 賃貸借状況の概要

本取組み後の保有資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要は以下のとおりです。各取得済資産及び各本取得予定資産にかかる信託不動産の総賃貸可能面積、賃貸面積、総賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料収入、敷金・保証金等及びマスターリース種別は下表のとおりです。稼働率の推移については、後記「チ. 主要なテナントの概要 c. 稼働率の推移」をご参照下さい。

なお、エンドテナントへの賃貸面積がポートフォリオの総賃貸可能面積の合計の10%以上を占めることとなるエンドテナントは存在しません。

物件番号	物件名	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,322.17	50	50	83,614	7,753	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,551	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	1,019.27	9	9	37,968	4,997	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,999.77	28	27	48,900	7,809	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,639.03	33	32	42,649	16,850	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	985.52	16	15	23,052	1,879	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	25,008	2,844	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	905.70	34	32	22,548	395	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	838.95	26	26	23,322	3,068	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	19,956	1,058	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	419.58	24	21	15,228	1,403	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	15,804	1,885	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,008	725	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	829.66	40	37	49,668	3,946	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	489.38	26	24	26,268	2,055	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	35,940	4,108	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	39,585	3,690	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	766.09	37	35	41,208	3,206	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	3,269	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	23,436	1,494	パス・スルー
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	26,610	1,613	パス・スルー
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,104	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,416	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	4,997	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,761	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,084	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	6,113	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料

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 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,685	固定賃料
C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,856.65	294	290	564,455	91,468	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	739.08	26	25	31,896	5,412	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,443	708	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,952.28	54	52	75,912	35,104	パス・スルー
C-45	プロシード 大泉学園	483.43	450.09	29	27	18,380	713	パス・スルー
C-46	プロシード 千歳烏山	449.96	433.89	28	27	19,992	910	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	1,279.93	44	44	44,160	3,372	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,334.01	47	45	39,444	1,633	パス・スルー
C-50	プロシード 行徳駅前	659.68	659.68	24	24	22,500	1,751	パス・スルー
C-51	プロシード 船橋本町	996.44	971.69	40	39	37,392	1,356	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,230.81	77	76	41,094	1,221	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	837.90	50	49	27,420	566	パス・スルー
C-55	プロシード 相模大塚	741.24	691.56	29	27	15,804	858	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	167,904	18,634	パス・スルー
C-59	プロシード 東武練馬	779.84	759.12	35	34	33,024	2,760	パス・スルー
C-60	プロシード雪谷	600.62	567.14	35	33	24,564	2,066	パス・スルー
C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,588.05	66	64	55,831	4,288	パス・スルー
C-62	プロシード 市川妙典	945.00	882.00	45	42	34,008	2,681	パス・スルー
C-63	プロシード 藤沢鶴沼	2,005.76	2,005.76	25	25	61,200	19,737	パス・スルー
C-64	プロシード 日本橋堀留町	1,904.45	1,729.13	37	33	76,884	9,256	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	2,867.06	73	69	84,192	9,726	パス・スルー
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,575.63	59	57	51,696	4,484	パス・スルー
C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,898.54	63	61	70,032	5,659	パス・スルー
C-68	プロシード葛西2	2,140.59	2,140.59	29	29	59,964	6,082	パス・スルー
C-69	プロシード 日本橋本町	2,553.89	2,476.52	84	81	114,984	10,934	パス・スルー
C-70	プロシード西新宿	2,461.88	2,392.67	66	64	119,088	12,382	パス・スルー
C-71	プロシード鶯の木	1,260.58	1,260.58	29	29	54,348	5,657	パス・スルー
C-72	プロシード 南行徳2	2,832.74	2,731.08	36	35	69,492	7,399	パス・スルー
C-73	プロシード C0-Z東館	6,873.33	6,327.26	112	102	131,626	20,425	パス・スルー
C-74	プロシード C0-Z西館	3,716.05	3,660.92	71	70	76,248	8,503	パス・スルー
C-75	プロシード新横浜	5,457.56	5,274.58	226	218	227,316	18,641	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-77	プロシード錦糸町	2,302.92	2,242.34	64	62	99,456	9,896	パス・スルー

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 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-78	プロシードK 2	4,140.69	4,140.69	60	60	90,228	12,671	パス・スルー
C-79	プロシード K 3 アネックス	1,590.30	1,590.30	24	24	23,448	2,006	パス・スルー
C-80	プロシードK 5	788.95	685.19	17	15	16,692	1,051	パス・スルー
C-81	プロシード 市川妙典Ⅱ	1,218.00	1,218.00	58	58	53,592	8,352	パス・スルー
C-82	ザ・パークハビオ横 浜山手	2,654.69	2,595.24	76	75	127,860	13,432	パス・スルー
C-83	プロシード 門前仲町	1,515.81	1,515.81	48	48	70,464	5,344	パス・スルー
C-84	プロシード舞浜	1,735.31	1,710.80	66	65	65,244	4,900	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	66,053	13,099	パス・スルー
C-86	プロシード新川	579.96	579.96	18	18	26,904	2,080	パス・スルー
C-87	プロシード錦糸町2	668.54	634.96	19	18	24,348	887	パス・スルー
C-88	プロシード石川台	1,105.45	1,105.45	25	25	47,208	3,809	パス・スルー
C-89	アルファグランデ 千桜タワー	4,437.47	4,437.47	68	68	192,400	25,751	パス・スルー
C-90	プロシード山下 公園ザ・タワー	8,154.58	7,418.42	147	128	333,376	86,781	パス・スルー
C-91	篠崎ツインプレイス	3,997.56	3,758.41	4	3	145,229	102,795	パス・スルー
C-92	プロシード南砂町	872.95	796.06	34	31	36,492	3,233	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		152,505.41	148,420.31	3,703	3,595	4,990,155	745,904	
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,004.82	44	40	30,180	2,400	パス・スルー
G-11	プロシード穂波町	620.22	541.27	10	9	13,416	1,201	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,755.65	77	69	55,596	1,289	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	739.83	30	24	21,780	903	パス・スルー
G-15	プロシード 福岡高宮	1,312.29	1,204.03	46	42	32,671	1,976	パス・スルー
G-17	プロシード金山	2,733.58	2,541.43	94	88	81,972	3,835	パス・スルー
G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,054.51	48	42	35,440	1,072	パス・スルー
G-19	プロシード豊田	752.04	727.49	27	26	21,525	1,774	パス・スルー
G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,635.13	56	52	60,312	1,527	パス・スルー
G-22	プロシード 神戸元町	1,590.64	1,540.08	61	59	56,984	1,605	パス・スルー
G-23	グループホーム たのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,868.32	72	65	120,757	27,315	パス・スルー
G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,403.58	72	63	108,954	18,946	パス・スルー
G-26	プロシード弁天町	4,134.70	3,836.14	126	117	119,684	6,745	パス・スルー
G-27	プロシード 長居公園通	2,170.80	2,088.38	81	78	59,805	1,334	パス・スルー
G-30	プロシード 兵庫駅前通	3,086.99	2,685.71	117	101	92,208	8,894	パス・スルー
G-31	プロシード瑞穂	1,126.40	1,055.48	40	37	32,034	997	パス・スルー
G-32	プロシード大須	1,851.30	1,739.10	66	62	54,780	870	パス・スルー
G-33	プロシード 仙台小鶴新田	1,913.28	1,757.52	63	57	45,373	2,439	パス・スルー

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 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
G-34	プロシード 仙台上杉	3,409.93	3,321.94	108	105	109,824	9,383	パス・スルー
G-35	プロシード金山3	1,799.52	1,730.62	60	58	54,144	2,805	パス・スルー
G-36	プロシード釣鐘	1,072.24	907.18	26	22	34,320	30	パス・スルー
G-37	プロシード深江橋	1,609.14	1,512.69	63	59	62,292	16,000	パス・スルー
政令指定都市 小計		46,182.67	42,133.62	1,388	1,276	1,316,055	115,343	
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,158.98	36	34	32,064	2,871	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,199.17	36	31	29,886	2,484	パス・スルー
R-4	プロシード 筑波学園都市	2,659.71	2,498.49	34	32	53,796	5,180	パス・スルー
R-5	プロシード水戸3	2,258.88	2,258.88	60	60	56,616	4,518	パス・スルー
地方主要都市 小計		7,523.76	7,115.52	166	157	172,362	15,054	
ポートフォリオ合計		206,211.84	197,669.45	5,257	5,028	6,478,572	876,301	

- (注1) 「総賃貸可能面積」は、個々の物件について2022年7月31日現在の本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を記載し、本取得予定資産にかかる信託不動産については本取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた2022年7月31日時点の情報を元に記載しています。
- (注2) 「賃貸面積」は、以下の(i)、(ii)又は(iii)の条件に従って計算される面積の合計を2022年7月31日時点の情報を元に記載しています。
- (i) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計
- (ii) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
- (iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計
- (注3) 「総賃貸可能戸数」は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な戸数を記載することを前提としていますが、マスターリース会社が1つのエンドテナントに一括転貸している場合には、「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車台数」を1として記載することがあります。
- (注4) 「賃貸戸数」は、2022年7月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合及びマスターリース契約が締結されていない物件には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況にかかわらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料型」の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」は、2022年7月31日現在における現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各欄の数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります（以下切り捨てた数値を記載している箇所につき同じです。）
- (注6) 「敷金・保証金等」は、2022年7月31日現在における現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他自動販売機等の敷金を含みます。）の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」は、2022年7月31日現在、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社との間で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に支払うことが約束されているものについて「パス・スルー」と記載しています。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的な要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりもマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されている「固定賃料」型又はエンドテナントからの賃料収入があらかじめ定められた最低賃料以上の場合には「パス・スルー」型と同様ですが、かかる最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が現所有者又は信託受託者にかかる最低賃料を支払うことが約束されている「パス・スルー及び固定賃料」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「パス・スルー及び固定賃料」型又は「最低賃料保証」型を採用する場合があります。

ト. ポートフォリオ分散の概要

本取組み後の保有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

<第33期末ポートフォリオ>

地域	取得価格 (千円) (注1)	価格比率 (%) (注2)
首都圏主要都市	66,693,700	75.5
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	19,265,800	21.8
地方主要都市（県庁所在地等）（上記に含まれる都市を除きます。）	2,400,200	2.7
合計	88,359,700	100.0

<本取組み後のポートフォリオ>

地域	取得予定価格 (千円) (注1)	価格比率 (%) (注2)
首都圏主要都市	76,669,900	76.3
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	21,365,800	21.3
地方主要都市（県庁所在地等）（上記に含まれる都市を除きます。）	2,400,200	2.4
合計	100,435,900	100.0

(注1) 「取得価格」及び「取得予定価格」は、当該取得済資産及び本取得予定資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を、千円未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 「価格比率」は、取得価格又は取得予定価格の総額に対する投資対象地域毎の取得価格又は取得予定価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<地域別ポートフォリオの推移>

地域区分	第30期末	第31期末	第32期末	第33期末	本取組み後
首都圏主要都市	75.4%	75.5%	75.5%	75.5%	76.3%
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	21.9%	21.8%	21.8%	21.8%	21.3%
地方主要都市（県庁所在地等）（上記に含まれる都市を除きます。）	2.7%	2.7%	2.7%	2.7%	2.4%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格の合計 (千円)	87,922,000	88,268,400	88,461,400	88,359,700	100,435,900
物件数	107	106	106	106	106

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

b. 住戸タイプ^(注1)別
 <第33期末ポートフォリオ>

住戸タイプ(注1)	住戸数	住戸比率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
シングルタイプ	3,423	66.0	84,045.01	44.2
DINKSタイプ	723	13.9	32,587.03	17.1
ファミリータイプ	980	18.9	65,148.34	34.3
その他	60	1.2	8,333.24	4.4
合計	5,186	100.0	190,113.62	100.0

<本取組み後のポートフォリオ>

住戸タイプ(注1)	住戸数	住戸比率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
シングルタイプ	3,334	63.4	84,065.86	41.1
DINKSタイプ	794	15.1	36,097.77	17.7
ファミリータイプ	1,058	20.1	70,013.97	34.3
その他	69	1.3	14,142.81	6.9
合計	5,255	100.0	204,320.41	100.0

(注1) 「住戸タイプ」は、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 ハ、住戸タイプ別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」には、住居以外の用途に係る貸室数、賃貸可能面積及び各比率を記載しています。また、上表には、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 イ、用途別ポートフォリオ方針」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おりません。

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

(注3) 「総賃貸可能面積」は、個々の物件について2022年7月31日現在の本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を記載し、本取得予定資産にかかる信託不動産については本取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた2022年7月31日時点の情報を元に記載しています。

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

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

チ. 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

本取組み後の保有資産にかかる主要なテナントの年間賃料等は以下のとおりです。なお、「主要なテナント」とは、当該テナントへの賃貸面積が、本取組み後の保有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。

(2022年7月31日現在)

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	6,350,712	195,074.21	94.6	862,367

(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及び本取得予定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、株式会社あおぞら銀行、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」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」は、以下の(i)、(ii)又は(iii)の条件に従って計算される面積の合計を記載しています。

- (i) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」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の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計
- (ii) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」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のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
- (iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」の物件の場合には、「パス・スルー」のエンドテナ

- ントへの転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」の賃貸部分の賃貸面積の合計
- (注4) 「面積比率」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」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、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転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「へ、賃貸借状況の概要」をご参照下さい。）。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

本投資法人における本取組み後の保有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（本取得予定資産については予定）です。

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第1期 (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。）	2025年11月30日	契約期間終了3ヶ月前までに申し出がないときは、2年間自動更新
		プロシード市川 プロシード東陽町（事務所部分） プロシード葛西 プロシード三軒茶屋 プロシード瑞江 プロシード船橋宮本 プロシード南葛西 プロシード行徳 プロシード幕張本郷 プロシード南行徳 プロシード幕張本郷2 プロシード船堀 プロシード竹ノ塚 プロシードせんげん台2	2024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 プロシード新小岩 プロシード都立大学 プロシード太閤通 プロシード穂波町	2024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 プロシード本所吾妻橋 プロシード目黒青葉台 プロシード杉並宮前 プロシード両国 プロシード三田 プロシード亀戸 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 プロシード十条	2023年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、3年間更新
	第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T X 六町 プロシード中河原 プロシード大泉学園 プロシード千歳烏山 プロシード三鷹 プロシード柏エスト プロシード柏ノール プロシード行徳駅前 プロシード船橋本町 プロシード弘明寺 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	2024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9期 (2010年4月期) (注5)	プロシード水戸2	2024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 プロシード藤沢鶴沼 プロシード金山 プロシード吹上 プロシード豊田 プロシード西天満 プロシード神戸元町	2023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)	グループホームたのしい家 大正 (注8)	2024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	2024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	2026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 プロシード鶴の木 プロシード南行徳2 プロシードCO-2東館 プロシードCO-2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 プロシード兵庫駅前通 プロシード瑞穂 プロシード大須 プロシード仙台小鶴新田	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)	プロシード錦糸町	2022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	2023年4月30日	—

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28期 (2019年10月期) (注15)	プロシード金山3	2024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	2025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	2026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	2026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
	第34期 (2022年10月期) (注20) (注21)	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	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
本募集後取得予定 (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	

- (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。
- (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) グループホームたのしい家 大正については、スターツアメニティー株式会社からオペレーターである株式会社ケア21に一括賃貸しています。かかる賃貸借契約の終了日は2027年3月31日であり、契約期間満了6ヶ月前までに当事者から更新拒絶の申出がない限り、3年間更新されます。当該賃貸借契約にかかるその他の条件については、先方の同意が得られていないため非開示としています。また、入居者がオペレーターに対して支払う月額管理料は138,000円（税込）です。
- (注9) 第19期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、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、スタートアメニティー株式会社からオペレーターであるスタート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のうち、プロシード錦糸町については2017年11月1日付で、プロシードK 2以下4物件については2017年12月15日付で、信託受託者とスタート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。また、プロシード錦糸町の賃貸借契約終了日は2022年10月31日となっておりますが、契約期間終了3ヶ月前までの更新に関する意思通知は完了しており、賃貸借契約終了日までに更新書面を締結し5年間更新することを予定しています。
- (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ト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ト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ト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ト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ト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ト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、信託受託者とスタートアメニティー株式会社との間で、2022年5月10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21) 本取得予定資産のうち、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、プロシード山下公園ザ・タワー以下4物件については2022年11月1日付で、信託受託者とスタート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する予定です。

c. 稼働率の推移

本投資法人における本取組み後の保有資産にかかる信託不動産の過去の稼働率^(注1)は以下のとおりです。

物件番号	物件名	稼働率 (%)		
		2022年5月	2022年6月	2022年7月
C-1	プロシード市川	100.0	100.0	100.0
C-2	プロシード東陽町	100.0	100.0	100.0
C-3	プロシード葛西	100.0	96.5	100.0
C-4	プロシード三軒茶屋	100.0	100.0	100.0
C-5	プロシード瑞江	96.5	96.5	96.3
C-6	プロシード船橋宮本	97.2	97.2	97.2
C-7	プロシード南葛西	100.0	94.3	94.3
C-9	プロシード行徳	95.0	100.0	100.0
C-10	プロシード幕張本郷	91.1	94.0	94.0
C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	100.0
C-12	プロシード幕張本郷2	86.4	90.9	95.5
C-14	プロシード船堀	91.7	91.7	87.5
C-15	プロシード竹ノ塚	100.0	100.0	100.0
C-16	プロシードせんげん台2	100.0	100.0	100.0
C-17	プロシード松濤	95.4	93.2	93.2
C-18	プロシード参宮橋	100.0	96.4	92.7
C-19	プロシード浦安	100.0	100.0	100.0
C-20	プロシード新小岩	96.2	100.0	100.0
C-23	プロシード都立大学	97.4	97.4	94.7
C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0
C-26	プロシード日黒青葉台	100.0	100.0	100.0
C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名	稼働率 (%)		
		2022年5月	2022年6月	2022年7月
C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0
C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0
C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0
C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0
C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0
C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0
C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0
C-41	プロシード西新井	98.8	99.4	98.6
C-42	プロシード調布	96.6	96.7	96.7
C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0
C-44	プロシード中河原	98.3	92.1	96.4
C-45	プロシード大泉学園	93.1	96.6	93.1
C-46	プロシード千歳烏山	96.4	96.4	96.4
C-47	プロシード三鷹	100.0	100.0	100.0
C-48	プロシード柏エスト	100.0	100.0	100.0
C-49	プロシード柏ノール	97.6	95.9	95.9
C-50	プロシード行徳駅前	100.0	96.0	100.0
C-51	プロシード船橋本町	92.5	100.0	97.5
C-53	プロシード弘明寺	93.7	95.0	98.7
C-54	プロシード鶴ヶ峰	96.0	96.0	98.0
C-55	プロシード相模大塚	97.5	97.2	93.3
C-58	プロシード篠崎タワー	96.0	100.0	100.0
C-59	プロシード東武練馬	100.0	100.0	97.3
C-60	プロシード雪谷	91.6	91.6	94.4
C-61	プロシード市川南	96.8	96.8	97.1
C-62	プロシード市川妙典	95.6	97.8	93.3
C-63	プロシード藤沢鶴沼	100.0	100.0	100.0
C-64	プロシード日本橋堀留町	93.6	95.2	90.8
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	98.2	95.7	96.3
C-66	プロシード行徳2	96.8	93.3	96.9
C-67	プロシード西葛西	96.8	96.8	96.8
C-68	プロシード葛西2	97.0	100.0	100.0
C-69	プロシード日本橋本町	98.4	99.2	97.0
C-70	プロシード西新宿	96.1	93.3	97.2
C-71	プロシード鶴の木	100.0	100.0	100.0
C-72	プロシード南行徳2	96.4	96.4	96.4
C-73	プロシードC0-Z東館	91.6	92.1	92.1
C-74	プロシードC0-Z西館	100.0	100.0	98.5
C-75	プロシード新横浜	96.6	96.6	96.6
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
C-77	プロシード錦糸町	93.8	95.2	97.4
C-78	プロシードK2	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名	稼働率 (%)		
		2022年5月	2022年6月	2022年7月
C-79	プロシードK3アネックス	91.6	95.7	100.0
C-80	プロシードK5	75.8	81.1	86.8
C-81	プロシード市川妙典Ⅱ	100.0	100.0	100.0
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	93.0	99.0	97.8
C-83	プロシード門前仲町	100.0	100.0	100.0
C-84	プロシード舞浜	93.6	97.1	98.6
C-85	プロシード流山おおたかの森	96.4	98.2	100.0
C-86	プロシード新川	100.0	100.0	100.0
C-87	プロシード錦糸町2	85.5	95.0	95.0
C-88	プロシード石川台	100.0	94.7	100.0
C-89	アルファグランデ千桜タワー	98.5	100.0	100.0
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	94.4	92.6	91.0
C-91	篠崎ツインプレイス	94.0	94.0	94.0
C-92	プロシード南砂町	70.6	88.3	91.2
首都圏主要都市 小計		96.8	97.2	97.3
G-8	プロシード太閤通	93.4	93.4	91.2
G-11	プロシード徳波町	100.0	87.3	87.3
G-13	プロシード新栄	83.1	84.5	89.6
G-14	プロシード千代田	86.7	80.2	80.2
G-15	プロシード福岡高宮	95.7	94.3	91.8
G-17	プロシード金山	94.7	93.1	93.0
G-18	プロシード吹上	95.5	95.5	87.5
G-19	プロシード豊田	93.5	96.7	96.7
G-21	プロシード西天満	95.4	93.8	92.1
G-22	プロシード神戸元町	98.5	96.9	96.8
G-23	グループホームたのしい家 大正 (注3)	100.0	100.0	100.0
G-24	プロシード金山2	90.8	89.7	91.7
G-25	プロシード新瑞橋	80.2	82.1	82.5
G-26	プロシード弁天町	95.6	92.3	92.8
G-27	プロシード長居公園通	97.5	93.7	96.2
G-30	プロシード兵庫駅前通	93.5	91.9	87.0
G-31	プロシード瑞穂	91.0	93.7	93.7
G-32	プロシード大須	93.9	92.4	93.9
G-33	プロシード仙台小鶴新田	91.9	91.9	91.9
G-34	プロシード仙台上杉	97.4	97.4	97.4
G-35	プロシード金山3	92.5	95.5	96.2
G-36	プロシード釣鐘	88.5	84.6	84.6
G-37	プロシード深江橋	95.5	95.5	94.0
政令指定都市 小計		92.2	91.3	91.2
R-2	プロシード水戸	89.6	92.2	94.7
R-3	プロシード水戸2	89.1	84.5	86.8
R-4	プロシード筑波学園都市	97.4	93.9	93.9

物件番号	物件名	稼働率 (%)		
		2022年5月	2022年6月	2022年7月
R-5	プロシード水戸3	100.0	100.0	100.0
地方主要都市 小計		95.4	93.7	94.6
ポートフォリオ合計		95.7	95.8	95.9

- (注1) 「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。本取得予定資産については、本取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。
- (注2) (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。2022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（入居戸数の合計を賃貸可能戸数で除した割合の小数第2位を四捨五入して算出）は100.0%となっています。
- (注3) (G-23)グループホームたのしい家 大正の稼働率は、テナント（オペレーター）1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、100.0%と記載しています。2022年4月30日現在、オペレーターである株式会社ケア21からエンドテナントへの賃貸にかかる稼働率（入居戸数の合計を賃貸可能戸数で除した割合の小数第2位を四捨五入して算出）は100.0%となっています。

リ. 担保の状況

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

3 投資リスク

参照有価証券報告書の「投資リスク」に記載された事項について、参照有価証券報告書提出日（2022年7月28日）以降、本書の日付現在までの間に生じた重要な変更又は追加は下記のとおりです。下記の記載には将来に関する事項が記載されていますが、当該事項は本書の日付現在において判断したものです。

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

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

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下には、本投資口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又は本取得予定資産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 個別資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの」へ、「取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」をあわせてご参照下さい。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口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できないことに関するリスク
 - ハ. 本投資口の市場性に関するリスク
 - ニ. 本投資口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. 本投資法人及び資産運用会社の人材に依存しているリスク

- ヌ. スタート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. 本取得予定資産を組み入れることができないリスク
- ロ. 過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク
- ハ. 専門家報告書等に関するリスク
- 三. 匿名組合出資持分への投資に係るリスク
- ホ. 感染症の拡大等に関するリスク
- 三. 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。本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散を命ぜられた場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

ロ. 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

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

ハ. 本投資口の市場性に関するリスク

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

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

ニ. 本投資口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は価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口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価値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ERING）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。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ます。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」をご参照下さい。）、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ます。それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

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。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資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これらに変更される可能性があります。

ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

a. 収入に関するリスク

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

b. 費用に関するリスク

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

ニ. 資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、機関投資家からの金銭の借入及び投資法人債

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、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

c. 弁済資金調達に関するリスク

本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により（投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。）、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入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續の申立てが行われる可能性があります。

e. 余裕資金の運用に関するリスク

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

f. 第35期取得予定資産の取得等を目的とした借入による資金調達に関するリスク

本投資法人は、第35期取得予定資産の取得等を目的として、本書による募集によって調達した資金のほか、借入による資金調達を予定しています。しかし、第35期取得予定資産の取得が予定より遅延し、その遅延期間中に借入金利が著しく上昇する等により、借入コストが増大する可能性があります。

また、資金の借入を予定どおり行い、本投資法人が第35期取得予定資産を取得した後においても、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金の期限前返済又は投資法人債の期限前償還を行う場合には、期限前返済コスト（ブレイクファンディングコスト等）が発生します。このコストは、その発生時点における金利情勢によって決定されることがあり、

予測し得ない経済状況の変動によりコストが増大する可能性があります。

ホ. 有利子負債比率に関するリスク

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

ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、金融商品取引法及び投信法に基づき委託を受けた業務の執行について善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、投資法人に対し忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（金融商品取引法第42条、投信法第118条、第209条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社又は資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。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、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、資産運用会社が、将来において別の投資法人等の資産運用を受託した場合、本投資法人と当該投資法人等との間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。

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

c. 解除に関するリスク

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

に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

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

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、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。

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、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、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。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、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。実際には、当該不動産ファンドが、東京都内において子育て支援施設を含む福祉貢献型建物の整備・促進を図る事業を投資対象とするものであるため、投資対象の地域及び用途に鑑みると、本投資法人との間で利益相反が生じる場合は限定的と考えていますが、本投資法人と当該不動産ファンド間における利益相反を防止するために、本投資法人の運用を行う投資部及び運用部と当該ファンドの運用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、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、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。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

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

また、本投資法人は、現状、取得済資産のうち、（C-82）ザ・パークハビオ横浜山手を除き、資産運用会社の所定の社内手続を経たうえで、不動産のマスターリース業務・プロパティマネジメント業務をスタートアメニティー株式会社に委託しています。さらに、スタートアメニティー株式会社は、資産運用会社の所定の社内手続を経たうえで、リーシング業務をスタートピタットハウス株式会社に再委託しています。このため、リーシング業務を含むプロパティマネジメント業務の成否は、スタートアメニティー株式会社及びスタートピタットハウス株式会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存しています。

従って、スタートグループとの協力関係が失われた場合、物件情報の提供、ウェアハウジ

ング機能の提供、優先的な物件取得機会の提供、助言等を受けることが不可能又は著しく困難となり、かつ、スタートアメニティー株式会社及びスタートピタットハウス株式会社への業務委託を継続することが困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、パイプラインサポート会社等が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合や、スタートアメニティー株式会社又はスタートピタットハウス株式会社が、本書の日付現在有しているプロパティマネジメント業務又はリーシング業務にかかる能力、経験、ノウハウを維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、パイプラインサポート会社等の利益は本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、パイプラインサポート会社等は、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、スタートアメニティー株式会社の利益並びにリーシング業務を行うスタートピタットハウス株式会社の利益も、前記「チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク b. 利益相反に関するリスク」に記載のとおり、本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。

ル. インサイダー取引規制に関するリスク

本投資法人の発行する投資口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、本投資法人及び資産運用会社の役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ます。その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性もあります。

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

c. 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ます。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が投資対象不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があります。また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、将来取得する投資対象不動産については、上記軽減措置に関する手続のために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、投資対象不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続終了時（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ます。また、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、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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 保険付保方針」をご参照下さい。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

ニ. 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

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す。また、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

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

b. 分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（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者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各4分の3以上の多数決によって変更できるため（区分所有法第31条第1項）、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替え決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合）の各5分の4以上の多数の建替え決議が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

b. 敷地に関するリスク

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

c. 減価要因となるリスク

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

リ. 借地物件に関するリスク

投資対象不動産が借地物件である場合には、以下のリスクがあります。

a. 借地権消滅のリスク

借地権（転借地権を含みます。以下本「リ. 借地物件に関するリスク」において同じです。）とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する

建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取壊したうえで、土地を返還しなければなりません。このような、建物買取請求権が行使できない場合には、取壊し費用が発生し、配当が減少する可能性があります。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、借地権設定者による買取価格が本投資法人の希望する価格以上となる保証はありません。なお、（C-41）プロシード西新井の土地に対して本投資法人が信託受益権を通して取得した権利は定期借地権です。従って、当該物件の借地権は、期限（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との間の協議により別途の合意が形成される場合を除き、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。また本投資法人が信託さらに、（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及び本取得予定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、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ようになった場合、(iv)天変地異が生じた場合、(v)予期せぬ行政上の許可可手続が必要となった場合、(vi)開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合には、開発の遅延、変更若しくは中止又は売買契約に定められたとおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ル. 有害物質に関するリスク

a. 土地に関するリスク

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

定有害物質による汚染により、人の健康にかかる被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事よりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります（土壌汚染対策法第7条第1項）。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主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。

フ. 賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

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

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定にかかるリスク

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

d. 賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

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

e. 定期賃貸借契約における賃料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賃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賃人の地位を承継し、転賃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。

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性が生じ、又は法令上不利を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

タ. マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産においては、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。

ロ. 不動産鑑定評価額に関するリスク

不動産鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、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、他の種類の物件よりも大きくなる可能性があります。

加えて、高齢者向け施設においては、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（これに伴って）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となりますが、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した（旧信託法第36条第2項、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、不動産の賃借権又は地上権を取得する場合と同等の注意をもって取得する必要がありますが、それにもかかわらず、上記のような信託費用が発生したときは、その結果、本投資法人ひいては投資主に損害を与える可能性があります。

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

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

ロ. 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等と比較して相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任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つい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きます。）、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1

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により、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

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

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

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

ヘ. 同族会社に該当するリスク

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

チ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

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

リ. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同

じです。)の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること(規約第27条第6項)としています。本投資法人は、上記内容の規約の定め及びその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置(参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。)の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

ヌ. 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

イ. 本取得予定資産を組み入れることができないリスク

本投資法人は、2022年10月31日付けで第34期取得予定資産を取得する予定であり、また、本投資口の払込期日後遅滞なく、第35期取得予定資産を取得する予定です。これに関し、本投資法人は、本取得予定資産のそれぞれの現所有者との間で、停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

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

ロ. 過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク

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

ハ. 専門家報告書等に関するリスク

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

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

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

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

三. 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す。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。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。

ホ. 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、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。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、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。

なお、新型コロナウイルス感染症の感染拡大の終息時期は依然として不透明であり、最終的な影響については予測し難いことから、前述の悪影響以外のリスクが顕在化する可能性もあり、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。

ヘ. 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、資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を資産運用会社からの報告事項とすることにより、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、資産運用会社とその資産の運用の委託を受けている上場投資法人（本投資法人を含む。）の投資口及び投資法人債の売買を行うことを禁止し、インサイダー取引及びインサイダー類似取引の防止に努めています。

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

ロ. 意思決定プロセスの明確化及びコンプライアンス委員会

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

a. 関連会社等との取引

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

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

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

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

ニ. 利害関係人との取引規制

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

(4) 重要事象等に関するリスク

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

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

4 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

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

(2) 本投資法人の自主ルール

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

① 関連会社等との取引状況等

イ. 特定資産の取得

参照有価証券報告書の日付以降、本投資法人は、資産運用会社の関連会社等であるスターツデベロップメント株式会社から、(C-88)プロシード石川台を取得済みです。また、本投資法人は、資産運用会社の関連会社等であるスターツコーポレーション株式会社、篠崎駅西口公益複合施設株式会社及びスターツデベロップメント株式会社から、それぞれ下記の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、取得する不動産信託受益権が表象する物件については、受託者をして、資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社(プロパティマネジメント業務(マスターリース契約に基づくマスターレシーとなることを含みます。))を委託させる予定です。

取得予定年月	売主(現所有者/現保有者)	資産の種類	物件番号	信託不動産の名称
2022年10月	スターツコーポレーション株式会社	信託受益権	C-89	アルファグランデ千桜タワー
2022年11月	スターツコーポレーション株式会社	信託受益権	C-90	プロシード山下公園ザ・タワー
2022年11月	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	信託受益権	C-91	篠崎ツインプレイス
2022年11月	スターツデベロップメント株式会社	信託受益権	C-92	プロシード南砂町
2022年11月	スターツデベロップメント株式会社	信託受益権	G-36	プロシード釣鐘
2022年11月	スターツデベロップメント株式会社	信託受益権	G-37	プロシード深江橋

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

a. 2022年10月13日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

- 本取得予定資産の取得及び上記ロ. 記載のスターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託(スターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託を含みます。以下同じです。)に関して、運用ガイドラインに基づく運用資産の取得基準及びプロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針との適合性を確認しました。
- 本取得予定資産の売主であるスターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社は、それぞれ関連会社等であることを確認しました。
- 不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社中央不動鑑定所の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額以下で取得することを確認しました。
- 資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社が、本投資法人が取得する不動産信託受益権にかかる信託不動産のプロパティマネジメント業務を受託すること及び当該プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を資産運用会社の関連会社等であるスターツピタットハウス株式会社へ再委託することに関して、関連会社等であるスターツアメニティー株式会社及びスターツピタットハウス株式会社を不当に優先していないこと並びに本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。

b. 2022年10月13日に開催された投資委員会における審議

上記a. のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、投資委員会は、運用ガイドラインに基づく運用資産の取得基準、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針との適合性、信託銀行・信託会社の選定方法との適合性、並びに関連会社等との取引について資産運用会社社内規程の遵守条件を確認し、上本取得予定資産のスターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社からの取得、スターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、及び同社からスターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託について、全会一致で承認しました。

c. 2022年10月14日に開催された資産運用会社取締役会における審議

上記b. の投資委員会の審議結果を受けて、資産運用会社取締役会は、運用ガイドラインに基づく運用資産の取得基準の適合性及び資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、本取得予定資産のスターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社からの取得、スターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、及び同社からスターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託について、全会一致で承認しました。

d. 2022年10月14日開催の本投資法人役員会への報告

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

e. 2022年10月14日に開催された本投資法人役員会における承認

上記d. の資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人役員会は、本取得予定資産のスターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社からの取得、スターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、及び同社からスターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託について、全会一致で承認しました。

5 資産運用会社の運用体制

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

6 本投資法人の税務

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

7 会社の沿革

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

年月日	事項
2001年10月31日	スタートアセットマネジメント投信株式会社（現 スタート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(4)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（現一般社団法人投資信託協会）に入会
2007年 9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録（関東財務局長（金商）第343号）
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	スタート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

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スターツプロシード投資法人 本店
(東京都中央区日本橋三丁目1番8号)

株式会社東京証券取引所
(東京都中央区日本橋兜町2番1号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手續、取扱場所、取次所、代理人の名称及び住所並びに手数料

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

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

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

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 本書に基づく本投資口の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、金融商品取引法に基づいて目論見書（新投資口発行及び投資口売出届出目論見書）が作成されます。
2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載することがあり、また、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙又は表紙裏に、以下のとおり、金融サービスの提供に関する法律（平成12年法律第101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。
「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを旨とした商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。」
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に記載することがあります。
5. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針（2）投資対象」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）に記載される第35期取得予定資産及び取得済資産の主な内容を要約して新投資口発行及び投資口売出届出目論見書に記載することがあるとともに、それらの写真及び所在分布等を新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に掲載することがあります。
6. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。
「募集又は売出しの公表後における空売りについて
(1)金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（平成19年内閣府令第59号、その後の改正を含みます。以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（*1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（*2）の決済を行うことはできません。
(2)金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（*1）に係る有価証券の借入れ（*2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
*1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・ 先物取引
 - ・ 国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・ 取引所金融商品市場における立会外売買による空売り*2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」

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

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

じっくり、揺るがず、末長く



新投資口発行及び
投資口売出届出目論見書

2022年10月 証券コード：8979



スターツプロシード投資法人

■ 本投資法人の理念

じっくり、揺るがず、末長く

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

■ オファリングハイライト

1 約6年ぶりの公募増資を通じた、スポンサーパイプラインを活用した外部成長ステージへの回帰

- スポンサーパイプラインにおけるPFI/PPP物件(借地権付建物であり、土地所有権付建物と比較すると資産総額に対する減価償却費率が高い)の増加に対応した継続的な利益超過分配の実施により、円滑な資産規模成長及び投資主還元強化を企図
- 豊富な住居管理実績から導かれる充実したスポンサーパイプラインからの物件取得

2 コロナ禍においてもディフェンシブ性の高いポートフォリオと着実な内部成長

- 平均的所得者層をターゲットとした物件への投資による安定需要の獲得とスポンサーグループによるサポート
- 着実かつ安定的な賃料改定実績と高い稼働率の維持

3 投資主価値の向上にこだわり続けたアクティブ・マネジメントの実践

- 継続的な優良物件との入替えや自己投資口取得等による、1口当たりNAV・1口当たり巡航分配金の向上
- ESG委員会の設立等によるサステナビリティに関する取組みを実施

(注)各用語の定義等、詳細については本文「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」をご参照ください。

■ オファリングスケジュール

発行価格等決定日が2022年10月24日(月)の場合

日	月	火	水	木	金	土
10/9	10	11	12	13	14	15
					有価証券 届出書提出日	
16	17	18	19	20	21	22
				需要状況等の把握期間 (注1)		
23	24	25	26	27	28	29
	発行価格等 決定日	申込期間 (注2)				
需要状況等の把握期間 (注1)		申込証拠金の入金期間 (注2)				
30	31	11/1	2	3	4	5
		払込期日	受渡期日			

(注1) 需要状況等の把握期間は、2022年10月20日(木)から、最長で2022年10月24日(月)まで、最長で2022年10月26日(水)までを予定しています。

(注2) 発行価格等決定日は、2022年10月24日(月)から2022年10月26日(水)までの間のいずれかの日を予定していますが、上記表は発行価格等決定日が2022年10月24日(月)の場合を示しています。なお、

① 発行価格等決定日が2022年10月24日(月)の場合、

申込期間は上記申込期間のとおり、申込証拠金の入金期間は上記申込証拠金の入金期間のとおり、払込期日は上記払込期日のとおり、受渡期日は上記受渡期日のとおり

② 発行価格等決定日が2022年10月25日(火)の場合、

申込期間は「2022年10月26日(水)」、申込証拠金の入金期間は「2022年10月26日(水)から2022年10月27日(木)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、

受渡期日は上記受渡期日のとおり

③ 発行価格等決定日が2022年10月26日(水)の場合、

申込期間は「2022年10月27日(木)」、申込証拠金の入金期間は「2022年10月27日(木)から2022年10月28日(金)まで」、払込期日は上記払込期日のとおり、

受渡期日は上記受渡期日のとおり

となりますので、ご注意ください。

■ 投資口価格の推移



(注1) 2017年4月28日から2022年9月30日までの推移を記載しています。

(注2) 東証REIT指数については、2017年4月28日時点における東証REIT指数の数値(1,733.96pt)を本投資法人の同日時点の投資口価格の終値(142,500円)を基に指数化しています。



Starts Proceed
Investment Corporation

Printed by PRONEXUS INC.