

【表紙】

【提出書類】 有価証券届出書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 平成25年4月15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3番11号

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

【電話番号】 03-6202-0856（代表）

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

【届出の対象とした募集（売出）
内国投資証券の形態及び金額】 形態：投資証券
発行価額の総額：一般募集 6,440,405,000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
667,313,500円

(注1) 発行価額の総額は、平成25年4月5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受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。

(注2) 売出価額の総額は、平成25年4月5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、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資口（以下に定義されます。）3,700口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。

安定操作に関する事項

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

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

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

スターツプロシード投資法人

(英文表示：Starts Proceed Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により行われる募集（以下「一般募集」といいます。）又は売出しの対象である有価証券は、本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）です。本投資口は、社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。）

（以下「振替法」といいます。）の規定の適用を受ける振替投資口であり、振替法第227条第2項に基づき投資主が発行を請求する場合を除き、本投資法人は、本投資口を表示する投資証券を発行することができません。

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

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

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

(3)【発行数】

37,000口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から3,700口を上限として借り入れる本投資口（以下「借入投資口」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関連する事項につきましては、後記「第4 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】

6,440,405,000円

(注) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」冒頭に記載のとおり、上記の発行価額の総額は、後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、平成25年4月5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（下記注2)に定義されます。）における株式会社東京証券取引所の終値（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口当たり予想配当金4,020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の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（[URL] <http://www.sp-inv.co.jp/>）（以下「新聞等」といいます。）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行わ

れる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(注2) 上記(注1)記載の仮条件により投資口に係る投資家の需要状況等を勘案した上で、平成25年4月22日(月)から平成25年4月24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。)に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。

(注3) 後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額(引受価額)は異なります。発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成25年4月25日(木)から平成25年4月26日(金)まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定していますが、発行価格等決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は、最長で平成25年4月17日(水)から平成25年4月24日(水)までを予定していますが、実際の発行価格等決定日は、平成25年4月22日(月)から平成25年4月24日(水)までの間のいずれかの日を予定しています。

したがって、

① 発行価格等決定日が平成25年4月22日(月)の場合、申込期間は「平成25年4月23日(火)から平成25年4月24日(水)まで」

② 発行価格等決定日が平成25年4月23日(火)の場合、申込期間は「平成25年4月24日(水)から平成25年4月25日(木)まで」

③ 発行価格等決定日が平成25年4月24日(水)の場合、申込期間は上記のとおり、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「(15) その他 ① 引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成25年5月1日(水)

(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) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

一般募集における手取金(6,440,405,000円)については、本投資法人による、後記「第二部 追完情報」に記載の取得予定資産である特定資産(投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。)の取得資金(9,540,300,000円)の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成25年4月5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。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

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

引受人の名称	住 所	引受投資口数 (口)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村証券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
SMBC日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
SMBCフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町七丁目12番	
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	
合計		37,000

(注1) 各引受人の引受投資口数は、発行価格等決定日に決定する予定です。

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

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

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

② 申込みの方法等

- イ. 前記「(8) 申込期間」に記載の申込期間内に前記「(10) 申込取扱場所」に記載の申込取扱場所に申込証拠金を添えて行うものとします。
- ロ. 申込証拠金には利息をつけません。
- ハ. 申込証拠金のうち発行価額相当額（引受価額）は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。
- ニ. 一般募集の対象となる本投資口の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。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、株式会社保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- ホ. 引受人は、本投資法人の指定に基づき、スターツアセットマネジメント株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株式を保有するスターツコーポレーション株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち2,960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】

3,700口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から3,700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口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4 募集又は売出しに関する特別記載事項 1 オーバーアロットメントによる売出し等について」をご参照下さい。今後、売出数が決定された場合には、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人の手取金）及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項（発行価額の総額、一般募集における手取金、オーバーアロットメントによる売出しの売出数及びオーバーアロットメントによる売出しの売出価額の総額）について、目論見書の訂正事項分の交付に代え、発行価格等決定日の翌日付の日本経済新聞及び発行価格等の決定に係る有価証券届出書の訂正届出書の提出後から申込期間の末日までの期間中のインターネット上の本投資法人ウェブサイト（〔URL〕<http://www.sp-inv.co.jp/>）において公表します。なお、発行価格等が決定される前に本書の記載内容について訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付されます。また、発行価格等の決定に際し、発行価格等及び発行価格等の決定に伴い連動して訂正される事項以外の記載内容についての訂正が行われる場合には、目論見書の訂正事項分が交付され、新聞等による公表は行いません。

(4)【売出価額の総額】

667,313,500円

(注) 売出価額の総額は、平成25年4月5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】

平成25年4月25日（木）から平成25年4月26日（金）まで

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

(9)【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10)【申込取扱場所】

みずほ証券株式会社 本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成25年5月2日（木）

(注) 上記受渡期日については、前記「1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）（11）払込期日」に記載の払込期日の翌営業日とします。

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構

東京都中央区日本橋茅場町二丁目1番1号

(14) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(15) 【その他】

① 引受け等の概要

該当事項はありません。

② 申込みの方法等

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

ロ. 申込証拠金には利息をつけません。

ハ. 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、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 【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3 【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第4 【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から3,700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及び売出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「グリーンシュエオープン」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成25年5月24日（金）までの間を行使期間としてスターツコーポレーション株式会社から付与されます。

また、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成25年5月24日（金）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」（注）といっています。）、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。

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

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、主幹事証券会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われず、主幹事証券会社はグリーンシュエオープンを行使しません。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） グリーンシュエオープンの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成25年4月22日（月）の場合、
「平成25年4月25日（木）から平成25年5月24日（金）まで」
 - ② 発行価格等決定日が平成25年4月23日（火）の場合、
「平成25年4月26日（金）から平成25年5月24日（金）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が平成25年4月24日（水）の場合、
「平成25年4月27日（土）から平成25年5月24日（金）まで」
- となりますのでご注意ください。

2 売却・追加発行等の制限

- (1) スターツコーポレーション株式会社は、本書の日付現在本投資口を21,051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2,960口をスターツコーポレーション株式会社に販売する予定ですが、一般募集に関し、スターツコーポレーション株式会社に、主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面を得た場合を除き、その保有する本投資口の全部又は一部について、売却、担保権の設定、貸付け等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。）を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- (2) 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、受渡期日以降90日を経過する日まで、新たな投資口の発行等（但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し等を除きます。）を行わない旨を合意しています。
- (3) 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第二部【追完情報】

1 運用状況

(1) 資産運用の経過及び概況

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

本投資法人は、主たる用途が賃貸住宅に供される不動産並びにマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者施設等（以下「賃貸住宅等」といいます。）又は主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産に投資して運用を行っています。

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。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（スターツグループの詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ③ 成長方針 イ. スターツグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。）。

（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53社及び関連会社1社（平成25年1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、組込有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ① 基本方針 ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築」に記載するように、スターツグループの有する賃貸住宅開発・運営におけるノウハウの活用等によって投資を積極的に展開することで、運用資産の着実な成長を目指すという姿勢を表しています。

① 着実な外部成長

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

その結果、本投資法人は、第1期（平成18年4月期）の平成17年12月に25物件、第2期（平成18年10月期）の平成18年5月に11物件、第3期（平成19年4月期）の平成18年11月に16物件、平成19年2月に1物件、第5期（平成20年4月期）の平成19年11月に20物件、第9期（平成22年4月期）の平成21年12月に3物件の不動産にかかる信託受益権（以下、当該取得済の信託受益権又はその信託財産である当該不動産を「取得済資産」と総称します。）を取得し、本書の日付現在での取得済資産の合計は76物件、取得価格（注）の合計は38,295,800千円です。

また、一般募集（以下「本募集」といいます。）後、12物件の不動産をそれぞれ信託財産とする12個の信託受益権（以下、当該信託受益権又はその信託財産である不動産を「取得予定資産」といいます。）を取得予定であり、当該取得予定資産の取得予定価格（注）の合計は9,540,300千円になる予定です。したがって、当該取得予定資産の取得後には、本投資法人の保有する信託受益権にかかる不動産は合計88物件、取得価格及び取得予定価格の合計は47,836,100千円となる予定です。

（注） 「取得価格」及び「取得予定価格」は当該取得済資産及び取得予定資産に要する諸費用（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。

② 安定した内部成長

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

その結果、本投資法人は、ポートフォリオ全体について10期連続で95%以上の稼働率(注)を達成しています(後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ③ 成長方針 ハ. 内部成長戦略」をご参照下さい。)

(注) 「稼働率」は、該当する期末時点における取得済資産の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合をいいます。

(2) 本募集の意義及びオファリングハイライト

本募集は、平成22年7月に行われた、本投資口の東京証券取引所上場後における初の募集です。

本投資法人は、いわゆるリーマンショック以降、財務の安定性の向上と財務コストの圧縮のために、継続的に新規借入先の招聘に努めてきました。第5期末においては、株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行の4行から融資を受けていましたが、本書の日付現在においては、本投資法人のスポンサーであるスタートコーポレーション株式会社(以下、スタートコーポレーション株式会社を「スポンサー会社」ということがあります。))と取引関係が深い銀行を中心に、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行などの都市銀行を含む6行が借入先として加わり、合計10行から融資を受けています。リファイナンス時に新規借入先を招聘する際に、借入コストの削減や融資期間の長期化にも併せて取り組んできた結果、返済期日の分散化を実現し、財務の安定性を向上できたと考えています(後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ④ 財務戦略 ロ. 財務の安定性向上と財務コストの圧縮」をご参照下さい。)

加えて、本投資法人は、昨今の投資環境も考慮の上、①最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅への継続投資、及び②スタートアップグループとの協力関係による開発物件取得等によるポートフォリオの質的向上を目的とし、本募集により資金調達を行い、外部成長を図ることとしました。

① 最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅への継続投資

本投資法人では、従来から最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象としてきました(注1)が、本募集後も当該方針に沿って投資運用を行い、安定的な運用を継続的に行うことを目指します。

取得予定資産の概要(取得予定日：平成25年5月1日)	
不動産鑑定評価額(注2)の合計	9,863,900千円
取得予定価格(注3)の合計	9,540,300千円
鑑定NOI利回り(注4)	6.0%
稼働率(注5)	94.8%

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

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

(注3) 「取得予定価格」は、取得予定資産の取得に要した諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)をいい、別途記載した場合を除き、千円未満を四捨五入して記載しています。以下同じです。

(注4) 取得予定資産の「鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。

「鑑定NOI利回り」=取得予定資産の鑑定NOIの合計÷取得予定資産の取得予定価格の合計×100

上記の式にある取得予定資産の「鑑定NOI」とは、不動産鑑定評価書上の直接還元法における運営純収益(運営収益から運

営費用を控除して得た金額)をいいます。なお、取得予定資産の鑑定NO1は、平成25年3月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。

(注5) 「稼働率」は、平成25年1月31日現在の取得予定資産の総賃貸可能面積の合計に占める取得予定資産の賃貸面積の合計の割合を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

② スターツグループとの協力関係による開発物件取得等によるポートフォリオの質的向上

本投資法人は、前記のとおり、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合計12物件（取得予定価格の合計9,540,300千円）を取得します。取得予定資産のうち、以下の物件は、スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件及び免震構造物件です。

- 民間供給支援型賃貸住宅(注1) 西新井駅西口F1街区プロジェクト(C-41)「プロシード西新井」に続く、都市開発事業による大規模開発物件(C-58)「プロシード篠崎タワー」の取得
 - ✓ 江戸川区の区画整理事業と並行して実施された「篠崎駅西口公益施設プロジェクト」において、スターツグループが公募プロポーザルにより事業者として選定され、篠崎ツインプレイス(20番街区・21番街区)の事業開発を行いました。
 - ✓ 当該事業の一環として開発された(C-58)「プロシード篠崎タワー」は、1階・2階にスーパーマーケットや銀行等の商業施設、3階に図書館を中心とした公益複合施設(篠崎文化プラザ)といった生活利便施設が併設され、都営地下鉄新宿線「篠崎」駅に直結で、利便性が高い賃貸住宅です(注2)。



篠崎ツインプレイス 全景



民間供給支援型賃貸住宅 西新井駅西口F1街区 全景(注3)

- (注1) 民間供給支援型賃貸住宅とは、独立行政法人都市再生機構が、都心居住の推進、高齢者等の居住の安定確保、都市再生の推進を図ることを目的として事業者賃貸(定期借地期間50年)した土地に、事業者が建設し、供給する賃貸住宅です。
- (注2) 本投資法人が取得する(C-58)「プロシード篠崎タワー」は、複合施設である篠崎ツインプレイスの一部(上記篠崎ツインプレイスの全景の写真のうち、点線で枠囲いされている左側の建物の4階から18階部分並びにこれに附随する駐車場及び駐輪場)のみです。詳しくは後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ③ 成長方針 ロ. 外部成長戦略 c. 開発物件の取得を通じたポートフォリオの質的向上 ii. スターツグループによる都市開発事業」及び後記「2 投資対象 (2) 個別取得予定資産の概要 物件番号(C-58)プロシード篠崎タワー」をご参照下さい。
- (注3) 本投資法人の取得済資産である(C-41)「プロシード西新井」は、上記民間供給支援型賃貸住宅西新井駅西口F1街区全景の写真のうち、点線で枠囲いをされている4棟の建物のみです。

- 免震構造物件(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」の取得
 - ✓ スターツグループ傘下のスターツCAM株式会社は、免震工法について「高床免震」等複数の特許を取得しています。
 - ✓ 今回、本投資法人は取得済資産である(C-41)「プロシード西新井」、(C-56)「プロシード篠崎2」、(G-13)「プロシード新栄」及び(G-14)「プロシード千代田」に続き、スターツCAM株式会社開発の免震構造物件(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」の3物件を取得し、ポートフォリオの質的向上を図ります。



(G-17) 「プロシード金山」



(G-18) 「プロシード吹上」



(G-19) 「プロシード豊田」

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1)は13.9年であるのに対して、取得予定資産に係る本書の日付現在の平均築年数は7.4年であり、本募集後のポートフォリオ^(注2)に係る本書の日付現在の平均築年数は12.5年になります。また、取得済資産に係る1物件当たりの平均取得価格^(注3)は5.0億円であるのに対して、取得予定資産に係る1物件当たりの平均取得価格は7.9億円であり、本募集後のポートフォリオに係る1物件当たりの平均取得価格は5.4億円になることから、本募集後のポートフォリオでは、不動産鑑定評価書取得費用やエンジニアリングレポート作成費用等の各種費用が資産規模との比較で相対的に低くなり、投資効率の向上が期待できると考えています。

また、取得予定資産においては、取得予定価格の合計が不動産鑑定評価額の合計に占める比率は96.7%であり、かかる不動産鑑定評価額対比^(注4)で割安な価格で取得予定資産を取得できる見込みです。

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

- (注1) 「平均築年数」は、取得済資産、取得予定資産又は本募集後のポートフォリオ(下記注2で定義します。)について、本書の日付現在を基準日とした築年数を取得価格及び取得予定価格に基づいて加重平均して算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
- (注2) 「本募集後のポートフォリオ」とは、取得済資産及び取得予定資産により構成される合計88物件(取得(予定)価格の合計47,836,100千円)により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。
- (注3) 「1物件当たりの平均取得価格」は、取得済資産、取得予定資産又は本募集後のポートフォリオの取得(予定)価格合計を、取得済資産、取得予定資産又は本募集後のポートフォリオのそれぞれの物件数で除した金額を億円単位で、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注4) 「不動産鑑定評価額対比」は、取得予定資産について、取得予定価格の合計が鑑定評価額の合計に占める比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

	取得済資産	取得予定資産	本募集後の ポートフォリオ
平均築年数の低減	13.9年	7.4年	12.5年
1物件当たりの 平均取得価格の増加	5.0億円	7.9億円	5.4億円
不動産鑑定評価額 対比		96.7%	

(3) 今後の投資・運用戦略について

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

① 基本方針

イ. 基本方針

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

ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

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

ハ. ポートフォリオの特徴

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

<住戸タイプ別平均賃料表>

タイプ(注1)	1か月当たり平均賃料(円)(注2)	
	第14期末(注3)	本募集後の ポートフォリオ(注3)
シングルタイプ	66,865	68,492
DINKSタイプ	94,366	104,730
ファミリータイプ	125,235	129,899
その他(店舗テナント等)	359,323	361,024
全体平均	85,047	87,580

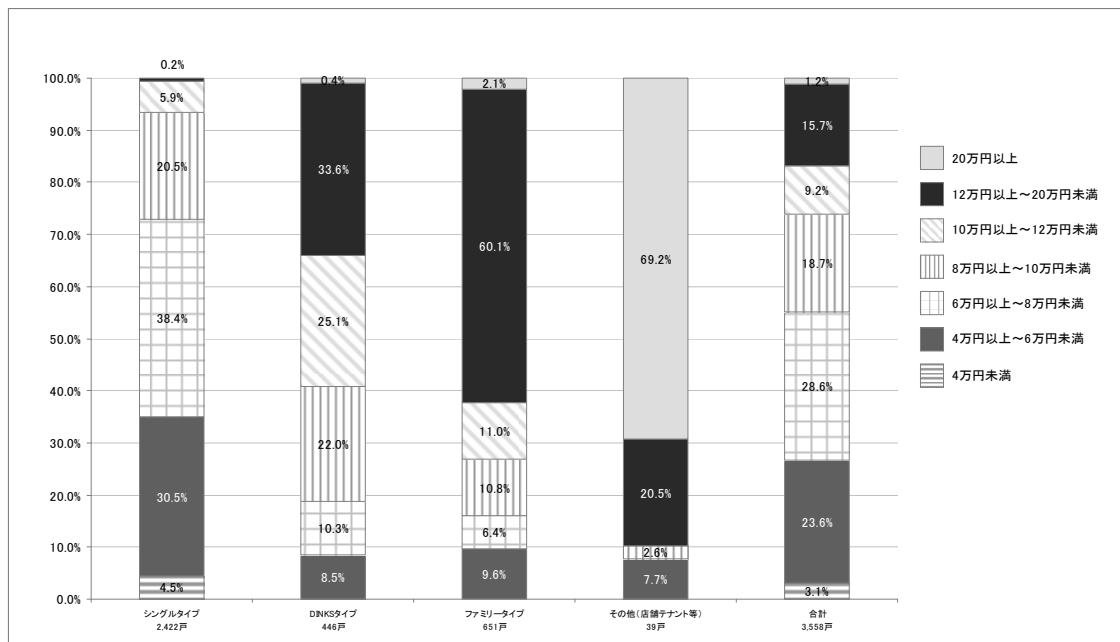
(注1) 住居タイプ区分の詳細については、組込有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 ハ. 住居タイプ別ポートフォリオ方針」をご参照下さい。

(注2) 「平均賃料」は、各住戸タイプの設定賃料の総計を、各戸数合計で除した数値です。なお、「設定賃料」は、入居中の部屋については賃貸借契約書に記載されている月額賃料・共益費の合計、空室については募集中の賃料・共益費の合計としています。

(注3) 第14期末の数値は、第14期最終日である平成24年10月31日時点の取得済資産76物件の数値です。一方、本募集後のポートフォリオの数値は、平成25年1月31日時点における取得済資産76物件と取得予定資産12物件を合算した数値です。

本募集後のポートフォリオにおいては、シングルタイプ及びDINKSタイプでは、6万円以上10万円未満の賃料帯の住宅がそれぞれ58.9%及び32.3%を占めています。ファミリータイプでは12万円未満の賃料帯の住宅が37.8%を占めている一方で、20万円以上の賃料帯の住宅は2.1%に留まります。このように、本募集後のポートフォリオにおいても、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とするという方針に変更はありません。

<本募集後の住戸タイプ別賃料帯>



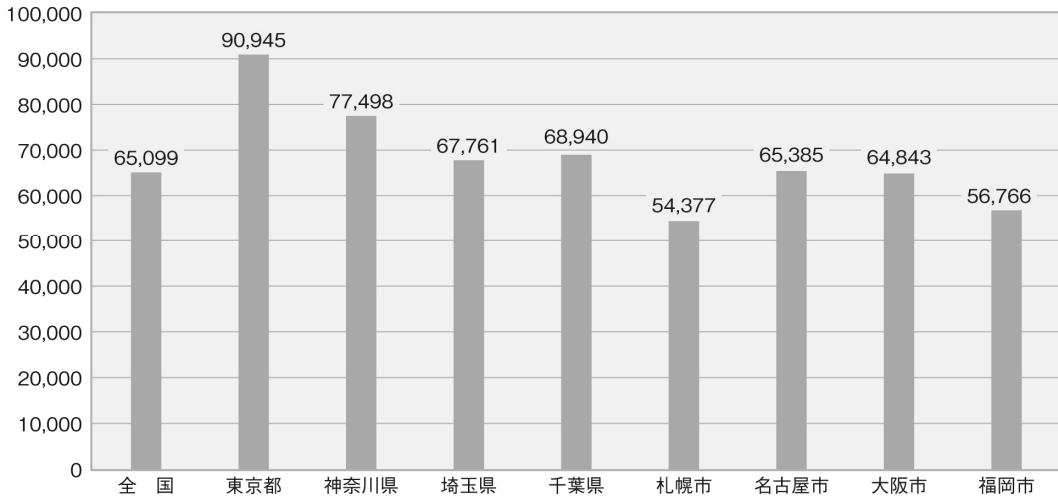
(注) 各割合は、入居中の部屋については賃貸借契約書に記載されている平成25年1月31日時点の月額賃料及び共益費の合計、並びに空室については平成25年1月31日時点の設定賃料及び共益費の合計を、各住戸タイプ毎に集計して算出しています。

二. ポートフォリオ構築の背景/賃貸住宅市場の動向

総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」(平成22年3月公表)によると、以下のグラフのとおり、民営借家(非木造)の全国平均賃料は65,099円となっています。本投資法人では、投資対象の賃貸住宅の各エリアにおける賃料水準の見極めに最大限の配慮を行います。そして、各エリアにおける近傍の類似物件との比較において適正な賃料設定がなされた平均的な所得層を対象にした賃貸住宅に投資を行うことにより、将来における賃料の変動リスクを軽減できるものと考えています。

< 民営借家（非木造）の地域別平均賃料 >

1か月当たり平均賃料(円)

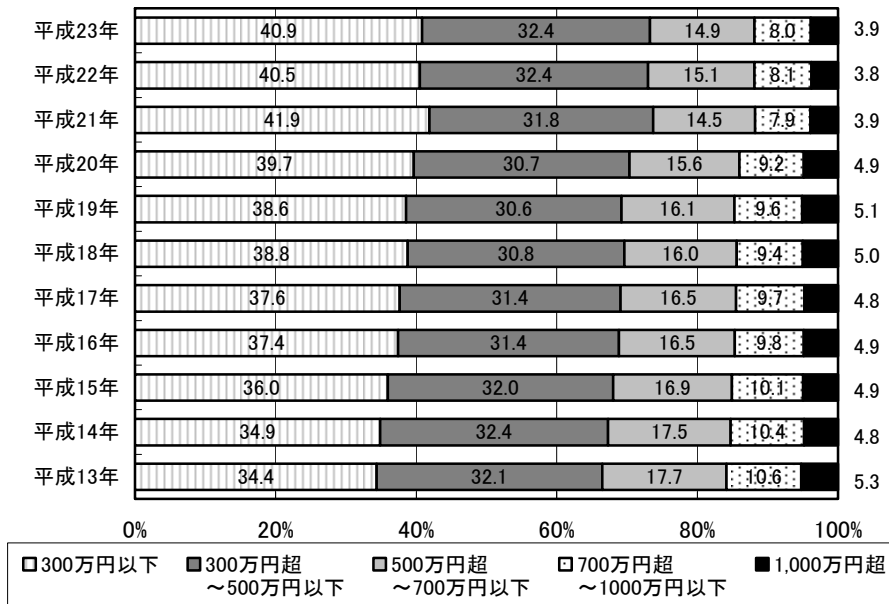


(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」(平成22年3月公表)に基づき作成

(注) 非木造の民営借家(住居以外の用途を併用する住宅を含みません。)の平均賃料で、賃料50円未満の住宅は集計対象に含みません。

また、国税庁「民間給与実態統計調査」(各年公表)より年間給与700万円以下の給与所得者の割合をみると、その占める割合は増加傾向を辿り、平成13年の84.2%から平成23年には88.2%になっています。本投資法人は、こうした大多数の勤労者が属する平均的な所得層である年間給与700万円以下の収入水準に対して適切な賃料負担で入居できる賃貸住宅は市場規模が大きいと考えています。

< 全国における給与所得者数の給与階級別割合の推移 >



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(各年公表資料)に基づき作成

(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。

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

② 投資・運用戦略の継続

前記「① 基本方針」に記載の考えの下、本投資法人は従前どおりの投資・運用戦略を継続します。具体的には、後記「③ 成長方針」から後記「⑤ ポートフォリオ構築方針」までに記載の方針に従い運用を行います。

③ 成長方針

イ. スターツグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築しています（パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の内容に関しては、後記「ロ. 外部成長戦略 c. 開発物件の取得を通じたポートフォリオの質的向上 i. 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開発物件の取得」をご参照下さい。）。

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

スターツグループは、スターツコーポレーション株式会社を持株会社とし、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスターツCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスターツピタットハウス株式会社、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発及び販売等を行うスターツデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスターツコーポレートサービス株式会社を中核に、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業、高齢者介護事業及び信託業等を営む会社で構成されており、平成24年3月期の連結売上高は1,177億円、連結総資産は1,330億円です。スターツグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開をその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、昭和44年の創業（会社設立は昭和47年）以来、着実に不動産営業店舗網を拡大し、ピタットハウス店舗網として全国436店舗（平成25年3月31日現在。フランチャイズ店舗（注）を含みます。）を有するに至っており、不動産仲介事業において全国規模の地域密着型ネットワークを構築することを目指しています。

商品開発においては、スターツCAM株式会社と女性向け情報誌「OZ（オズ）マガジン」を発行しているスターツ出版株式会社との連携により、入居者ターゲットを単身女性に特化した賃貸住宅の開発を行う等、エンドユーザーの嗜好を的確に反映できるよう努めています。なお、(C-25)「プロシード本所吾妻橋」や(C-41)「プロシード西新井」オザリア棟は、このような単身女性向け賃貸マンションの商品企画・開発を通じてスターツグループが得た入居者ニーズ情報を反映させて開発された物件です。また、建物の耐久性の向上に加えて入居者の生命や財産を守る目的で、免震構造の賃貸住宅の開発も行っています。取得予定資産の中では(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」の3物件が免震構造物件です。

ホテル事業では、スターツホテル開発株式会社が平成16年1月に「ホテル ルミエール葛西」（客室数152室）、平成17年6月に東京ディズニーリゾート・パートナーホテルとして「ホテル エミオン 東京ベイ」（客室数380室）、平成19年7月に「ホテル ルミエール西葛西」（客室数192室）を開業しています。さらに、平成25年2月には「沖縄ナハナ・ホテル

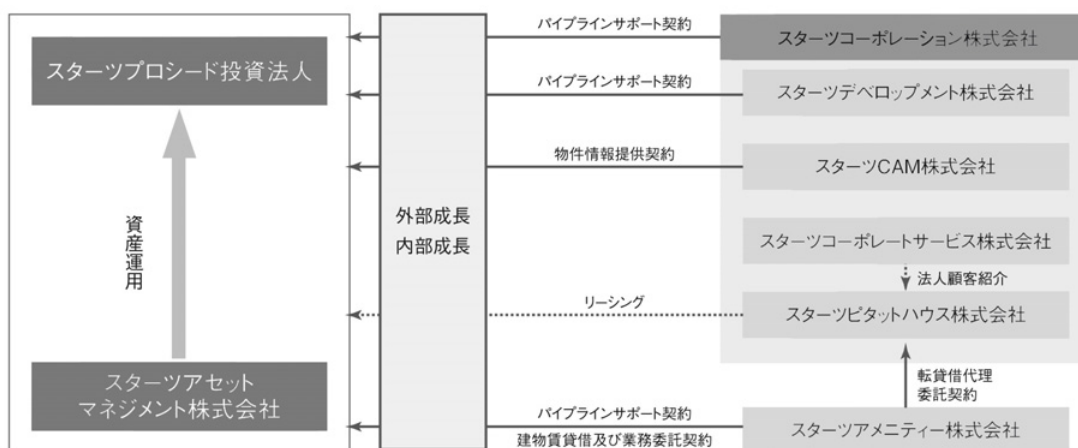
&スパ」(客室数200室)の所有権と運営会社の株式を取得し、スターズグループが国内で運営する4件目のホテルとして、新たなスタートを切っています。

高齢者介護事業では、スターズケアサービス株式会社が首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設の運営を行っています。

不動産管理事業においては、スターズアメニティー株式会社をはじめ、スターズグループ各社が管理を行っている住宅の管理戸数(賃貸人からの管理受託戸数及び借上社宅等を目的とした法人賃借人の賃借代理戸数をいい、オフィスビル・駐車場等の戸数は含みません。)は平成25年2月末の時点で約40万戸の実績を有し、スターズグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件・管理物件を対象に堅調に管理戸数を伸ばしています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等の、賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

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

<スターズグループとの協力関係及びスターズグループの概要>



建設不動産管理事業・分譲事業			
土地活用・建設事業 スターズCAM株式会社 ・土地有効活用提案 ・建物企画・設計・施工 ・免震構造賃貸マンション ・ペット対応マンション ・デザイナーズマンション ・単身女性向け賃貸マンション	分譲事業 スターズデベロップメント株式会社 ・戸建分譲 ・マンション分譲 ・マンション・戸建の複合開発	賃貸・売買事業 スターズピタットハウス株式会社 ・賃貸仲介 ・売買仲介 ・マイホームオークション ・インバスターズオークション 	不動産管理事業 スターズアメニティー株式会社 ・家賃管理 ・建物保守 ・営繕工事 ・クレーム対応 ・建物リノベーション

情報交換・商品開発協力

出版メディア事業 スターズ出版株式会社(ジャスダック上場) ・OZマガジン ・OZモール ・メトロミニッツ 	不動産業総合支援事業 ピタットハウスネットワーク株式会社 ・フランチャイズ ・IT総合不動産サービス 	コンサルティング 株式会社スターズ総合研究所 ・コンサルティング ・PFI事業コンペ ・セミナー企画
ホテル事業 スターズホテル開発株式会社 ・ホテルエミオン東京ベイ ・ホテルミエール葛西 ・ホテルミエール西葛西 	高齢者支援事業 スターズケアサービス株式会社 ・グループホーム ・有料老人ホーム ・ケアステーション 	カードキーシステム シャロック株式会社 ・カードキーシステムの開発・販売

(注1) 本資産運用会社の所定の社内手続を経て、本図概要にてスターズグループ各社との連携を行っています(社内手続の詳細については、組込有価証券「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス d. プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」をご参照下さい。)

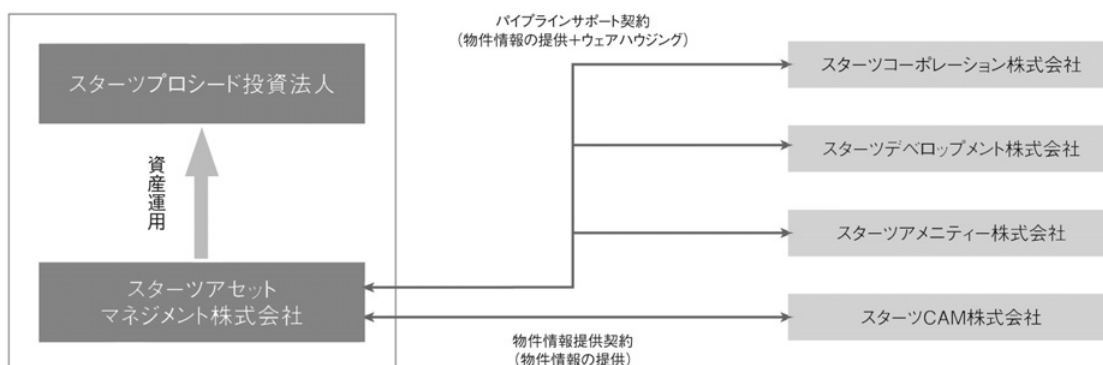
(注2) スターズコーポレーション株式会社は、4社(スターズデベロップメント株式会社、スターズCAM株式会社、スターズコーポレートサービス株式会社及びスターズピタットハウス株式会社)の持株会社です。

ロ. 外部成長戦略

a. 外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、前記「③ 成長方針 イ. スターツグループとの協力関係による成長性」に記載のとおり、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。

<パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係>

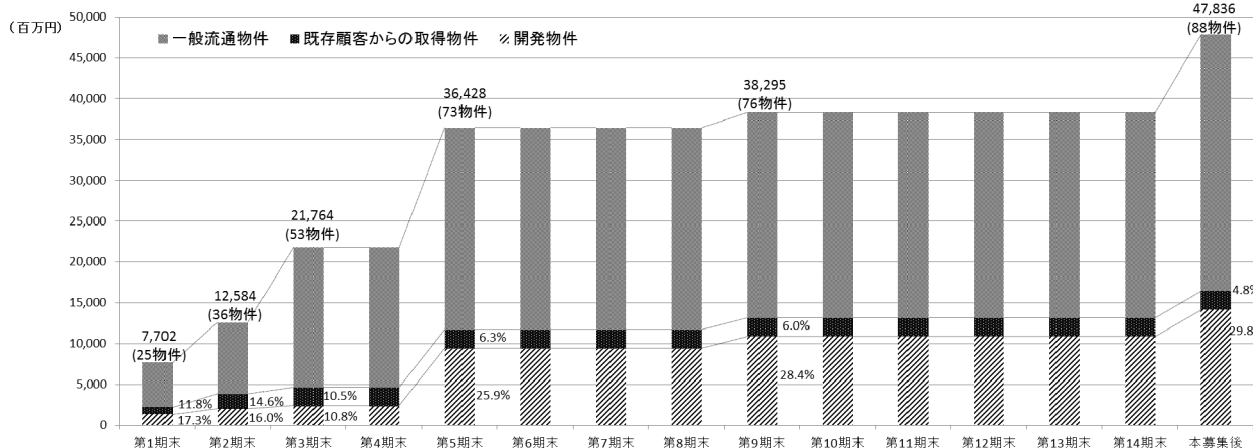


物件情報の提供	ウェアハウジング	開発ノウハウの有効活用
スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社、スタートアメニティー株式会社及びスタートCAM株式会社が保有する物件情報のすべてを優先的に提供を受けます。	開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートアメニティー株式会社が取得資産を保有します。	スターツグループが培ったノウハウを活用した優良な賃貸住宅を取得することで、賃貸市場における競争優位性の持続を目指します。

b. 外部成長の実績

以下のグラフは、取得済資産76物件及び取得予定資産12物件にかかる取得（予定）価格の累計の推移を物件の取得時期を横軸として表したものです。本投資法人は、以下のグラフのとおり、スターツグループとの協力関係により着実にポートフォリオの資産規模を成長させています。今後もスターツグループとの広範な協力関係を維持し、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の活用による運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模の着実な成長を目指します。

<外部成長の軌跡と物件取得（予定）価格の累計の推移>



- (注1) 「一般流通物件」とは、取得済資産又は取得予定資産のうち、既存顧客からの取得物件及び開発物件以外の物件を指します。
- (注2) 「既存顧客からの取得物件」とは、顧客が保有する土地について、スターツグループがその有効活用提案を行い、これを受けて顧客から建設を委託された物件で、竣工当時はスターツグループが保有をしていない物件を指します。
- (注3) 「開発物件」とは、スターツグループが所有権又は借地権を有する土地において、スターツグループが設計・建設を主として行い、竣工当時よりスターツグループが保有していた物件を指します。
- (注4) 「本募集後」とは、取得予定資産を取得した時点をいいます。
- (注5) 上記の各比率については、各時点における「一般流通物件」、「既存顧客からの取得物件」及び「開発物件」の各区分における取得済資産又は取得予定資産の取得（予定）価格の合計を、各時点における取得（予定）価格の合計で除した数値を小数第2位を四捨五入して

記載しています。

(注6) 物件の取得（予定）価格の合計については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

c. 開発物件の取得を通じたポートフォリオの質的向上

i. 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開発物件の取得

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連して、ウェアハウジング機能(注1)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のパイプラインサポート契約(注2)並びにスターツCAM株式会社との物件情報提供契約に基づき、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CAM株式会社及びスターツアメニティー株式会社が保有する物件情報の全て（個人が保有する不動産等の相続等による売却ニーズや土地有効活用事業によって建てられた物件の売却ニーズ等）を優先的に受領することが可能です。その結果、開発物件においても、スター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CAM株式会社及びスターツアメニティー株式会社が有する営業資源を活用して、新築及び築浅物件取得に繋がる不動産等の情報を入札等の手段を経ずに取得することが可能です。

(注1) 「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、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又はスターツコーポレーション株式会社若しくはスターツデベロップメント株式会社が設立した特別目的会社が物件を取得して保有する機能をいいます。以下同じです。

(注2) 本投資法人は、スターツアメニティー株式会社との間で平成25年4月15日付で新たにパイプラインサポート契約を締結しました。スターツアメニティー株式会社は、不動産管理業務を数多く受託し、様々な売買情報を保有していることから、新たに同社とパイプラインサポート契約を締結したことは、本投資法人が良質な物件を購入する機会の創出に寄与すると考えています。

ii. スターツグループによる都市開発事業

スターツグループは公益施設の建築、駅前の法定再開発事業などの都市開発事業にも取り組んでいます。スターツグループは、本投資法人で取得している(C-41)「プロシード西新井」、今回取得予定の(C-58)「プロシード篠崎タワー」を含む篠崎ツインプレイスの他、複数のプロジェクト(注)を手掛けています。

■ 民間供給支援型賃貸住宅 西新井駅西口F1街区プロジェクト ((C-41)「プロシード西新井」)

- ✓ 用途：賃貸住宅、認可保育園等（294戸）
- ✓ 敷地面積：9,900.04㎡
- ✓ 延床面積：22,008.98㎡
- ✓ 階数：地上14階建／地下1階
- ✓ 竣工：平成19年
- ✓ 平成20年4月期に5,172百万円で取得



(C-41)「プロシード西新井」

■ 東京都江戸川区南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業(注)

- ✓ 用途：共同住宅（約180戸）、店舗
- ✓ 敷地面積：約3,240㎡
- ✓ 延床面積：約32,110㎡
- ✓ 階数：地上29階建／地下2階
- ✓ 竣工予定：平成27年



住宅エントランスイメージパース

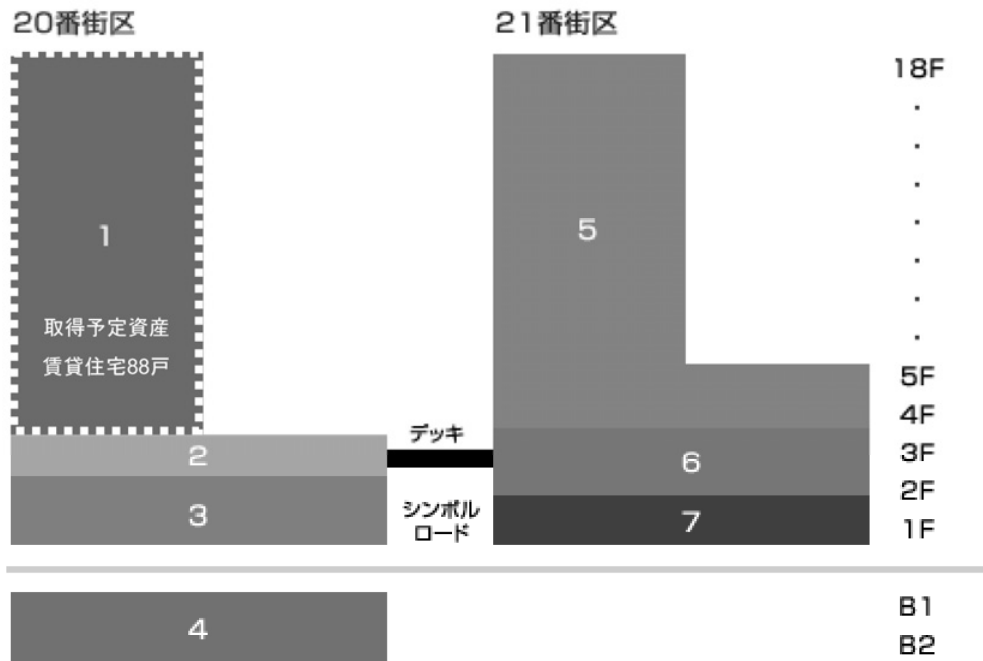


外観イメージパース

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

■ (C-58) 「プロシード篠崎タワー」を含む篠崎ツインプレイスプロジェクト 概要

<篠崎ツインプレイス 全体施設イメージ(注)>



- 1 プロシード篠崎タワー
- 2 篠崎文化プラザ（篠崎図書館、江戸川総合人生大学等）
- 3 店舗（サミット・りそな銀行等）
- 4 篠崎駅西口駐輪場・都営地下鉄新宿線「篠崎」駅
- 5 アルファグランデ篠崎（分譲住宅：54戸）
- 6 駐車場（ナビパーク）
- 7 店舗等

(注) 取得予定資産はプロシード篠崎タワー（20番街区の建物の4階から18階部分並びにこれに附随する駐車場及び駐輪場）のみです。

都営地下鉄新宿線「篠崎」駅西口に直結する篠崎ツインプレイスは、駅前広場・駅出入口・地下駐輪場及び区民施設（篠崎図書館、江戸川総合人生大学、江戸川区の伝統・工芸・文化を紹介するギャラリー、カフェ）からなる公益施設と、民間事業者の事業者収益施設（商業施設、共同住宅）からなる複合ビルです。

このプロジェクトは、図書館・生涯学習施設・公共駐輪場などの公益施設と、駅前の賑わいの創出を目的とした商業施設・住宅等の民間施設を、民間事業者の柔軟な発想と事業推進力を活かして整備するべく、江戸川区が区画整理事業と並行して行った開発事業です。江戸川区が、土地の高度利用を図り、余剰容積を民間事業者が活用することで公共の事業費負担軽減を目的として、プロジェクトを行う事業者の公募プロポーザルを実施しました。

スターツグループは、この事業に対し、これまで培ってきた建設事業、分譲事業、賃貸・売買仲介事業、不動産管理事業はもとより、総合生活文化企業としてのノウハウを駆使し、居住用住宅に限らず、公益施設や文化施設との併設が望ましい商業施設や事業所も兼ね備えた複合施設を提案し、その結果、江戸川区から事業者として選定され、平成18年3月に事業に着手しました。

(C-58)「プロシード篠崎タワー」のポイント

■篠崎駅前ランドマークの賃貸住宅

都営地下鉄新宿線「篠崎」駅の西口は、本事業の竣工に合わせて、新たに設置されました。従来の「篠崎」駅は、東口にロータリーがあり、篠崎ツインプレイスがある西口は駅前にも関わらず、駐車場やトラックヤード、資材置き場等の低利用地が目につく地域でした。この「篠崎」駅西側の開発を推進するために、江戸川区が公募プロポーザルを実施した結果、スターツグループが事業者を選定され、誕生したのが(C-58)「プロシード篠崎タワー」です。



(C-58)「プロシード篠崎タワー」

■篠崎駅直結の交通利便性の高さ

(C-58)「プロシード篠崎タワー」がある建物は、都営地下鉄新宿線「篠崎」駅と地下道によって繋がっています。賃貸住宅のエントランスから駅前広場を抜けてエスカレーターを通じてアクセスすることができます。さらに、その動線上には商業施設もあるため、交通利便性が高い物件となっています。



都営地下鉄新宿線
「篠崎」駅直結の通路

■スーパーマーケット「サミット」を中心とした商業施設
篠崎ツインプレイスの1階・2階はスーパーマーケット「サミット篠崎ツインプレイス店」を中心とした商業施設が配置されています。



「サミット篠崎ツインプレイス店」

■図書館を中心とした3階の公益複合施設「篠崎文化プラザ」
篠崎ツインプレイスの3階は、図書館を中心とした公益施設「篠崎文化プラザ」となっており、江戸川区が保有しています。スターツグループは、この施設においても、指定管理者制度に基づいて事業者を選定され、運営に携わっています。この施設は、大人向けの「篠崎図書館」、江戸川区の伝統工芸品の販売も行う「伝統工芸カフェ」、江戸川区の情報発信機能を担う「企画展示ギャラリー」、生涯学習施設である「江戸川総合人生大学」からなり、来館者に喜ばれる施設運営を目指しています。



「篠崎図書館」

■カードキーシステム採用

賃貸住宅には、ピッキングに強いカードキーシステム

(シャーロックⅡ)を採用しています。カードキーの組み合わせは約43億通りあり、同じカードキーは二度と発行しないよう、コンピュータで厳重管理しています。



カードキーシステム「シャーロックⅡ」

iii. スターツグループにおける免震構造物件

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

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

「免震」とは、建物と基礎との間に免震装置（多くの場合、積層ゴム支承と呼ばれる部材を使用します。）と呼ばれる緩衝材を組み込んだ特殊な空間を設けることで、地震の揺れが直接建物に伝わることを防止し、建物を維持するとともに、入居者の安全を守ることを目的とした建物技術です（但し、いかなる地震についてもかかる目的が達成されることが保証されているわけではありません。）。免震構造物件は、地震時に建物全体が最大30cm程度動くことで地震のエネルギーを受け流し、建物倒壊と室内での家具の転倒を防ぐ効果を発揮します。

スターツグループ傘下のスターツCAM株式会社は、免震工法について複数の特許を取得し、免震構造物件の開発実績を着実に積み上げています。スターツCAM株式会社の免震工法の一つが、高床免震工法です。一般的な免震工法は、地面を数メートル掘削して免震装置を設置するため、掘削を行う基礎工事の負担が増大し、耐震工法の建物と比べて建築費は割高になる傾向があります。この点、スターツCAM株式会社では、免震部分を「高床」とすることで、割高とされていた建築費の削減に成功し、賃貸住宅への導入が可能になり、これまでのところ、248物件（平成25年2月末現在）の開発実績があります（本投資法人の下記の取得済資産4物件及び取得予定資産3物件が、当該高床免震工法を採用しています。）。なお、高床免震工法は、独自の技術と認められ特許を取得（平成17年3月7日：特許番号第3730655号）しています。

また、スターツCAM株式会社では、ライフラインが途絶えた場合でも生活を継続することができ、地域の防災の拠点となり得る建物を建設することにより、地域全体の防災力の向上と入居者や地域住民の安心につなげることを目指しています。具体的には、スターツCAM株式会社の免震構造の賃貸住宅には、大地震に備えて、平成18年以降の物件については、井戸及び非常時にはかまどとして利用可能なベンチの設置を推奨しています。これまでに112箇所（平成25年1月末現在）に井戸を設置しており、災害発生時には入居者や地域住民に対して井戸を開放して利用することとしています。

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

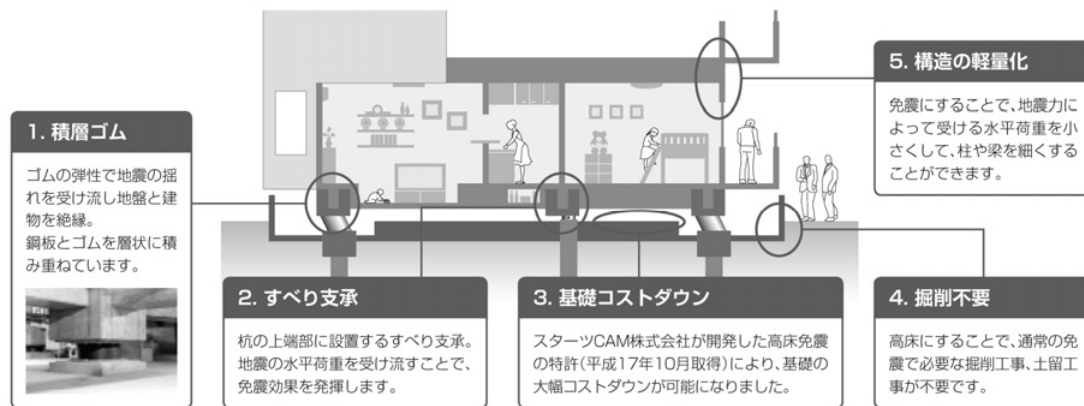


かまどになるベンチ

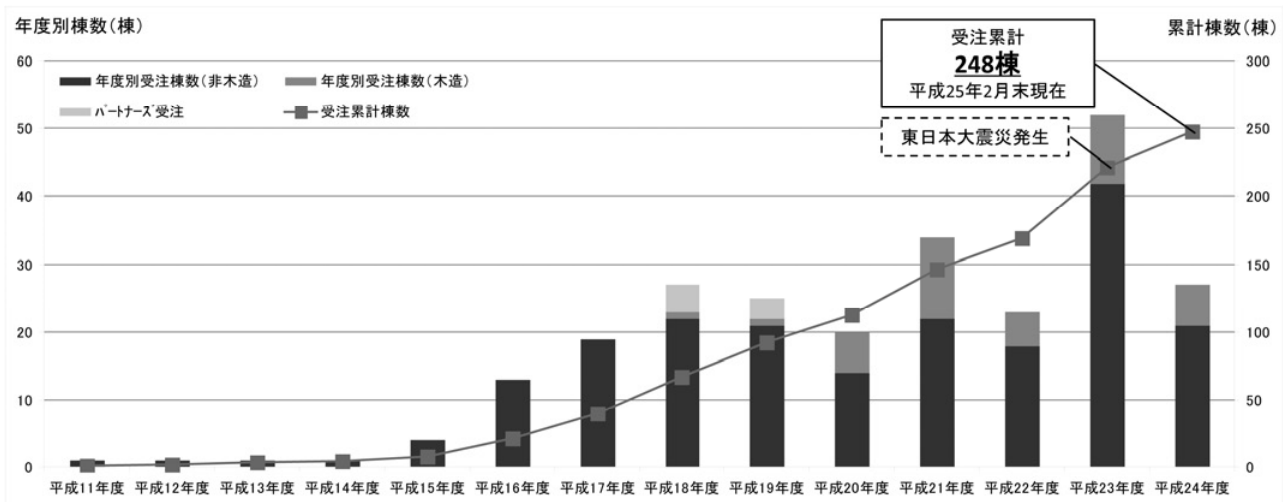


防災井戸の設置

<高床免震工法の仕組み>



<スタートグループにおける免震構造物件の開発実績>



- (注1) 本投資法人の取得済資産及び取得予定資産のうち免震構造物件は7物件 ((C-41)「プロシード西新井・アルティア棟、オザリア棟」、(C-56)「プロシード篠崎2」、(G-13)「プロシード新築」、(G-14)「プロシード千代田」、(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」)です。
- (注2) 本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。
- (注3) 「パートナーズ受注」とは、スタートCAM株式会社と免震工法の技術を提供するパートナーズ契約を締結した第三者の会社が受注した建物の棟数を示しています。
- (注4) 「年度別受注棟数(木造)」は、木造の建物の受注棟数を、年度毎に集計した数値です。
- (注5) 「年度別受注棟数(非木造)」は、鉄筋コンクリート造又は鉄骨鉄筋コンクリート造の建物の受注棟数を、年度毎に集計した数値です。

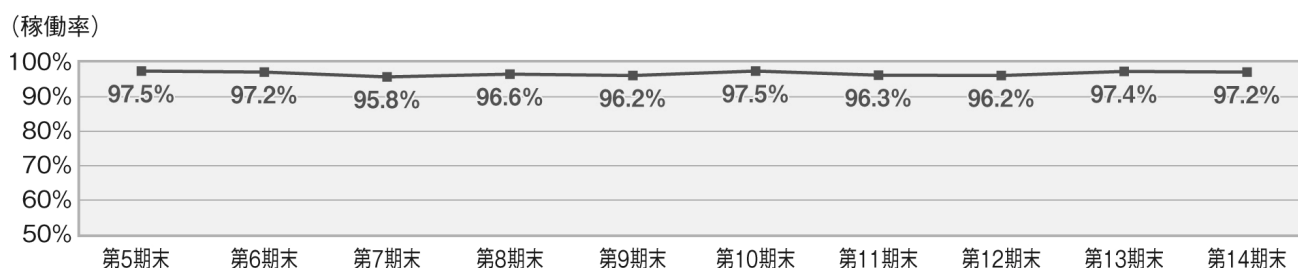
ハ. 内部成長戦略

a. 内部成長戦略の基本方針

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

なお、本投資法人では第5期から10期連続で、ポートフォリオ全体について95%以上の稼働率を維持しています。第5期末以降の稼働率の推移は、下記のグラフのとおりです。

<ポートフォリオ全体の稼働率(注)の推移>



(注) 「稼働率」は、該当する期末時点における取得済資産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。

b. スターツグループとの協力関係による内部成長戦略

i. プロパティマネジメント会社の一元管理による業務の効率化

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

<スタートアメニティー株式会社による管理の特徴>

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

ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化

本投資法人は、信託受託者及びスタートアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約の形態を組み合わせることで、物件が所在する地域の賃貸市場やその中で当該物件が有する競争力を勘案して収益の向上を目指しつつ、一時的な賃貸市場の変動や新築時の稼働率の変動を回避し、本投資法人の収益の向上及び安定化を目指します。主なマスターリース契約の形態は下記のとおりです。

(a) パス・スルー型マスターリース契約

マスターリース会社とマスターリース契約に基づく転借人たるテナント（以下「エ

ンドテナント」といいます。)との間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等と同額の金銭がマスターリース賃料となり、これを、信託受託者を通じて本投資法人が収受し、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用はすべて信託受託者及び本投資法人が負担する契約形態です。稼働が順調な場合は、収入のアップサイドが取れる可能性があります。稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合には、NOIが減少する可能性があります。NOIの変動が比較的大きい契約形態となっています。本投資法人では、原則としてこの形態のマスターリース契約を採用しています。

(b) 固定賃料型マスターリース契約

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

(c) 最低賃料保証型マスターリース契約

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

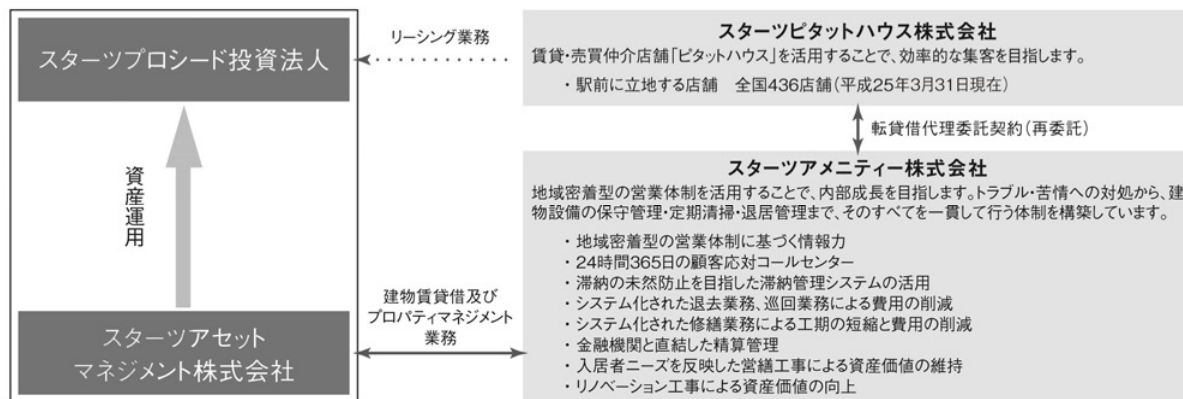
iii. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スターツアメニティー株式会社は、スターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しており、本募集後においても同様の体制を継続する予定です。本投資法人は、本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることを可能とするとともに、全国436店舗（平成25年3月31日現在）のネットワークを有する賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」に、入居者募集を担当させることで稼働率の向上を目指します。

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

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

＜スタートズアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ピタットハウス」が担うリーシング業務＞



<スタートピタットハウスの店舗網>

全国436店舗
 スタートピタットハウス株式会社直営店 102店舗
 フランチャイズ店 334店舗

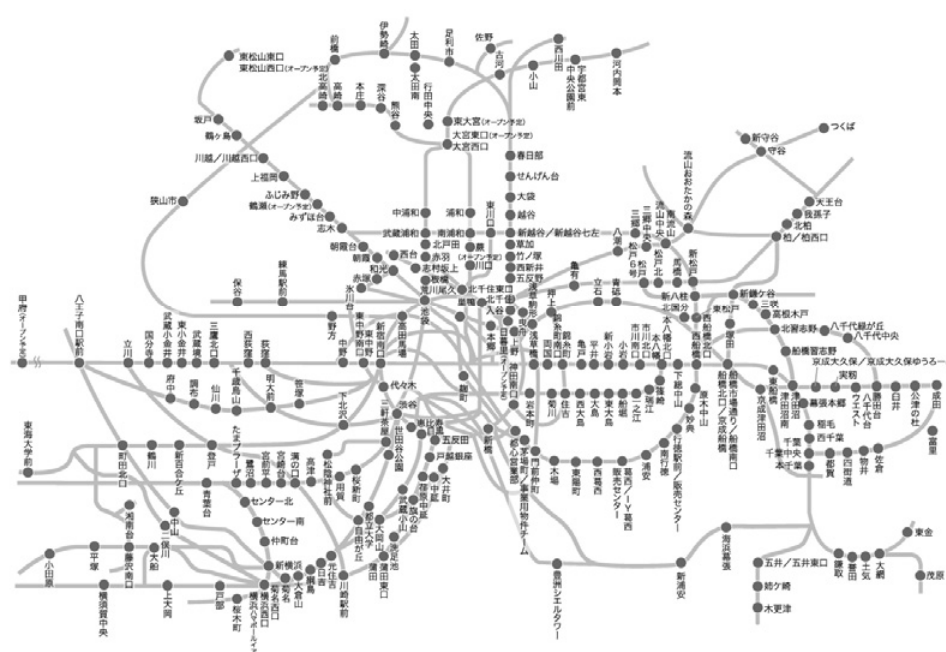


ピタットハウス店舗

ピタットハウス全国店舗網



ピタットハウス首都圏店舗網



(注) 上記は、ピタットハウスの首都圏及び全国の店舗網のイメージ図です。上記において「オープン予定」と記載されている店舗は、平成25年3月31日現在開店しておらず、上記店舗数は当該オープン予定の店舗を含んでいません。オープン予定は、平成25年3月31日現在の計画に基づいて記載しており、今後オープン予定が延期され又は中止される可能性があります。

iv. 「プロシード」ブランドの統一

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

④ 財務戦略

イ. 借入方針

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、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図ります。第14期末及び本募集後に関する主要な財務指標は以下のとおりです。

	第14期末	本募集後
LTV ^(注1)	52.1%	一定程度引下げられる見込み ^(注2)
平均借入残存期間 ^(注3)	1.2年	借入期間の長期化を目指す

(注1) LTVは第14期末時点における有利子負債残高(劣後投資法人債発行残高を含みます。)を第14期末時点における総資産額で除することにより算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 本募集後については、本募集後におけるLTVを以下の前提により算定した結果である49.4%に基づき、LTVは「一定程度引下げられる見込み」と記載しています。

- 本募集後におけるLTV=本募集後における有利子負債総見込額(25,547,373千円)÷本募集後における総資産見込額(51,766,817千円)
- 本募集後における有利子負債総見込額=本書の日付現在における有利子負債総額(21,425,171千円)+取得予定資産に係る新規借入額(4,122,202千円)
- 取得予定資産に係る新規借入額=取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額(10,562,607千円)-(一般募集による手取金6,440,405千円)
- 本募集後における総資産見込額=本書の日付現在における総資産見込額(41,204,210千円)+取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額(10,562,607千円)
- 本書の日付現在における総資産見込額=第14期末総資産額(41,319,590千円)-第14期末後本書の日付現在までの有利子負債減少額(115,380千円)

上記においては、一般募集における発行価額の総額として、6,440,405千円を見込んでいます。この金額は、平成25年4月5日(金)現在の東京証券取引所における終値を基準として、発行価額を本投資口1口当たり174,065円と仮定して算出したものです。したがって、一般募集における実際の発行価額が前記仮定額よりも低額となった場合には、一般募集による手取金は前記よりも減少することとなり、その分追加借入金額が増加し、実際のLTVは上記よりも高くなります。逆に実際の発行価額が前記仮定額よりも高額となった場合には、一般募集による手取金は前記よりも増加することとなり、その分追加借入金額が減少し、実際のLTVは前記よりも低くなります。

(注3) 「平均借入残存期間」は第14期末時点での借入契約等に表示された満期弁済日又は満期償還日までの期間につき、各借入金の残高に基づいて加重平均して算出しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ロ. 財務の安定性向上と財務コストの圧縮

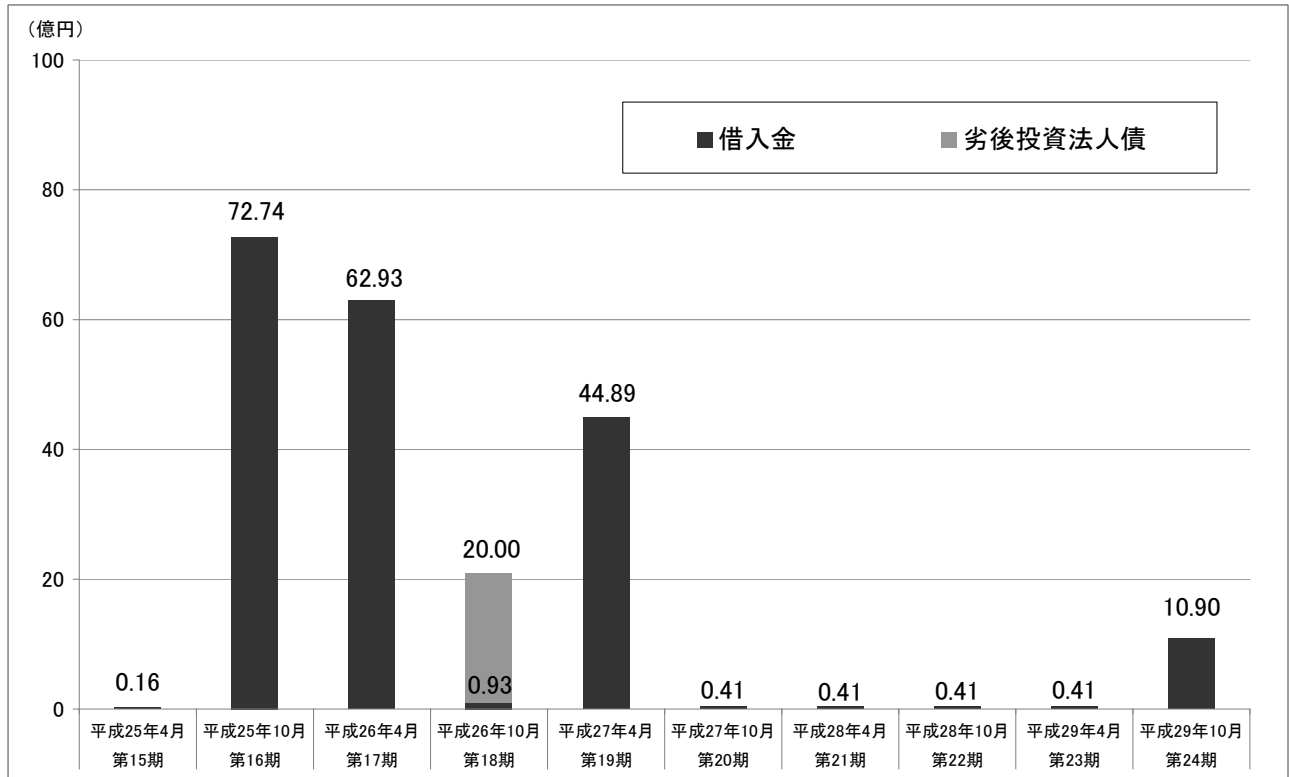
本投資法人は、いわゆるリーマンショック以降、財務の安定性向上と財務コストの圧縮のために、以下の施策を実施してきました。

a. 借入コストの削減、借入期間の長期化及びレンダーフォーメーションの拡充

本投資法人は、継続的に新規借入先の招聘に努めてきました。第5期末においては株式会社りそな銀行、株式会社あおぞら銀行、株式会社千葉銀行及び株式会社武蔵野銀行の4

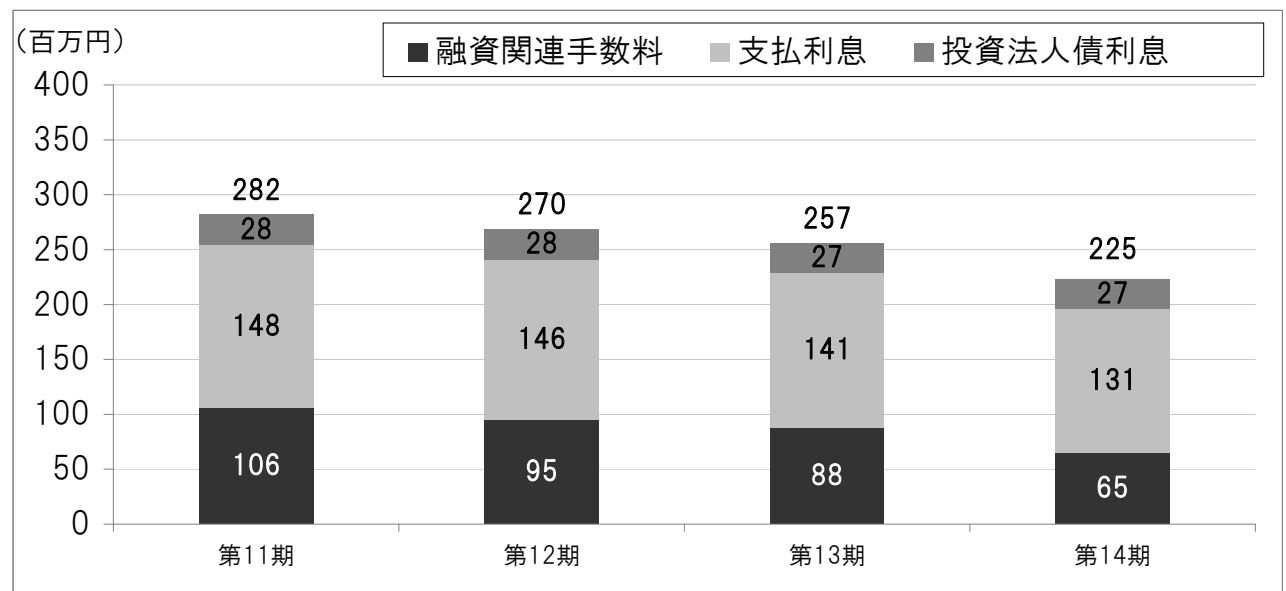
行からのみ融資を受けていましたが、本書の日付現在では、スポンサー会社と取引関係が深い銀行を中心に、株式会社みずほ銀行、株式会社三井住友銀行などの都市銀行を含む6行が借入先として加わり、合計10行から融資を受けています。また、本投資法人は、リファイナンス時に新規借入先を招聘する際に、従来の借入コストの削減や融資期間の長期化にも取り組むことにより、返済期日の分散化を実現し、財務の安定性の向上に努めてきました。

<本書の日付現在での返済期限の分散状況>



(注) 上記の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

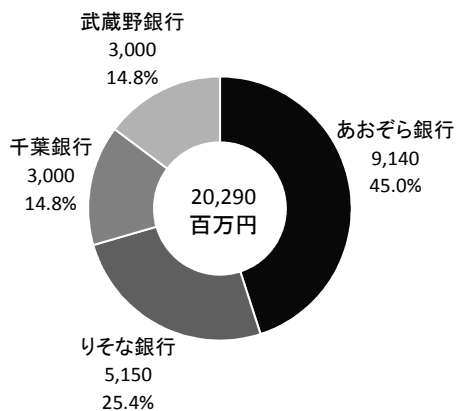
<借入コストの低減>



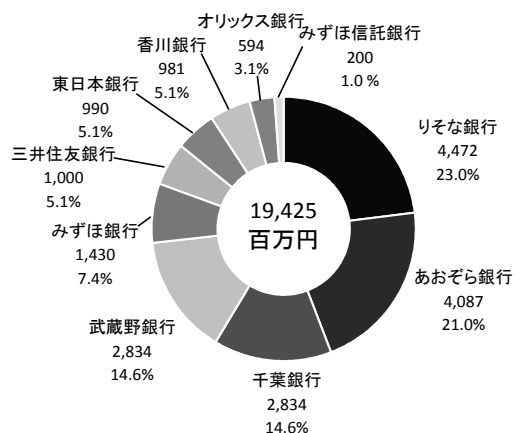
(注) 上記の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

<借入先の分散>

<第5期末現在（借入総額20,290百万円）>



<本書の日付現在（借入総額19,425百万円）>



(注) 上記の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。また、借入先の名称の表記において「株式会社」は省略して記載しています。

b. 定期的な借入金の部分返済による財務体質の強化

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

⑤ ポートフォリオ構築方針

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

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

イ. 用途別ポートフォリオ方針

用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

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

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

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

ロ. 地域別ポートフォリオ方針

地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

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

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

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

ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

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

(注2) 前記「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」については専有面積によって区分し、それぞれのタイプとして割合を算出します。

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

(4) 投資法人の統治に関する事項

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

(5) 投資法人における投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

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

(6) 法令に基づく投資制限

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

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資口の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、12物件の不動産をそれぞれ信託財産とする12個の信託受益権を取得することを予定しています。かかる取得予定資産の取得予定価格の合計は、9,540,300千円です。なお、本投資法人は取得予定資産について、平成25年4月15日付で、取得予定資産の売主（現所有者）との間で停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

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

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<取得予定資産の概要>

物件番号	物件名	信託受託者(注1)	取得予定価格 (千円)	投資比率 (注2) (%)
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社りそな銀行	1,564,000	16.4
C-59	プロシード東武練馬	スターツ信託株式会社	422,000	4.4
C-60	プロシード雪谷	三井住友信託銀行株式会社	323,000	3.4
C-61	プロシード市川南	三井住友信託銀行株式会社	687,000	7.2
C-62	プロシード市川妙典	三井住友信託銀行株式会社	498,000	5.2
C-63	プロシード藤沢鶴沼	三井住友信託銀行株式会社	729,000	7.6
G-17	プロシード金山	みずほ信託銀行株式会社	1,022,000	10.7
G-18	プロシード吹上	株式会社りそな銀行	499,000	5.2
G-19	プロシード豊田	株式会社りそな銀行	219,000	2.3
G-20	プロシード北堀江	あおぞら信託銀行株式会社	1,917,300	20.1
G-21	プロシード西天満	スターツ信託株式会社	880,000	9.2
G-22	プロシード神戸元町	スターツ信託株式会社	780,000	8.2
合計			9,540,300	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信託受託者又は予定信託受託者を記載しています。

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

取得予定資産の従前の所有者の権利関係は下表のとおりです。

<取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名称	前所有者	信託受託者(注1)	現所有者への所有権 又は 受益権譲渡日	現所有者(注2)
C-58	プロシード篠崎タワー	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	株式会社りそな銀行	平成20年6月30日	スターツコーポレーション株式会社
C-59	プロシード東武練馬	スターツコーポレーション株式会社	—	平成23年3月28日	スターツアメニティー株式会社
C-60	プロシード雪谷	ウラノスアセット特定目的会社	三井住友信託銀行株式会社	平成18年10月26日	スターツデベロップメント株式会社
C-61	プロシード市川南	エンデバー・リアルティ・ファンド有限会社	三井住友信託銀行株式会社	平成19年12月14日	スターツデベロップメント株式会社
C-62	プロシード市川妙典	株式会社英宏	三井住友信託銀行株式会社	平成19年9月28日	スターツデベロップメント株式会社
C-63	プロシード藤沢鶴沼	エンデバー・プライベート・ファンド有限会社	三井住友信託銀行株式会社	平成20年5月30日	スターツデベロップメント株式会社
G-17	プロシード金山	(土地) 個人	—	平成18年2月28日	スターツデベロップメント株式会社
G-18	プロシード吹上	(土地) 個人	—	平成18年8月22日	スターツデベロップメント株式会社
G-19	プロシード豊田	(土地) はづや食品株式会社	—	平成18年3月3日	スターツデベロップメント株式会社
G-20	プロシード北堀江	有限会社ノースウエストアパートメント	—	平成19年12月26日	スターツデベロップメント株式会社
G-21	プロシード西天満	有限会社ノースウエストアパートメント	—	平成19年12月26日	スターツデベロップメント株式会社
G-22	プロシード神戸元町	株式会社コスモ不動産	—	平成20年4月24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信託受託者を記載しています。(C-59)「プロシード東武練馬」、(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」、(G-19)「プロシード豊田」、(G-20)「プロシード北堀江」、(G-21)「プロシード西天満」及び(G-22)「プロシード神戸元町」の取得予定資産7物件については、本書の日付現在現物不動産として現所有者が保有しているため、空欄にしています。
- (注2) (G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」の取得予定資産3物件については、現所有者が土地を取得した上で建物を建築しているため、前所有者欄及び所有権譲渡日欄は土地のみに関して記載しています。
- (注3) 各現所有者(取得予定資産の本書の日付現在の所有者を指します。以下同じです。)は組込有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」に記載の本資産運用会社の「関連会社等との取引に関するルール」に定義される関連会社等に該当します。

(2) 個別取得予定資産の概要

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

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

- ・ 「修繕費・定期保守代金」のうち、修繕費用については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
 - ・ 「保険料」には、各運用期間に支出した金額を記載しています。
 - ・ 「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。また、この項目に契約更新時の更新手数料が含まれます。
 - ・ 「その他」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。
 - ・ 「賃貸事業費用」には、減価償却費は含まれていません。
 - ・ 「NOI」は、「賃貸事業収益」から「賃貸事業費用」を控除した数値を記載しております。
10. 「賃貸借の概況」の記載について
- ・ 「賃貸戸数」、「総賃貸可能戸数」、「敷金・保証金等」「賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については後記「(3)ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 へ、賃貸借の状況」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
 - ・ 「月額賃料収入」は現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・ 「稼働率」には、平成25年1月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「住戸比率」には、住戸の総数に対する各間取りタイプの住戸数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「面積比率」には、総賃貸可能面積の合計に対する間取りタイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
11. 「担保の内容」の記載について
- ・ 取得予定資産にかかる取得日時点に設定される予定の担保の内容を記載しています。
12. 「特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）」の記載について
- ・ 原則として平成25年1月31日現在の（1）当該取得予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、（2）当該取得予定資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成25年1月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。なお、特定の記載事項が本投資法人による取得時の事実関係に言及している場合、本書の日付において可能な限り合理的な将来の予測に基づく記載をしています。
13. 「地域・物件特性」の記載について
- ・ 取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号： C-58 物件名称：プロシード篠崎タワー

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,564,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号	運用日数	184日	
土地	所有形態	定期借地権及び転定期借地権（期間70年）	賃貸事業収益	88,035,525	
	地積	3,688.67㎡	賃貸料収入	87,551,923	
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	483,602	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	23,709,901	
	容積率	400%	物件管理委託費	2,287,649	
建物	所有形態	区分所有権（一部の専有部分については共有持分）	公租公課	6,997,346	
	用途	共同住宅・駐車場・駐輪場	水道光熱費	740,796	
	構造	鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建	修繕費・定期保守代金	890,160	
	延床面積	5,405.88㎡	保険料	0	
	建築時期	平成20年3月17日	仲介手数料及び広告費	1,905,000	
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	10,888,950		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	64,325,624		
借地権設定者	江戸川区	賃貸借の概況			
現借地権者・現建物所有者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	87(88)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）		28(30)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	13,360,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	24,578,000円		
再調達価格	1,439,500（千円）	賃貸面積	5,057.08㎡		
長期修繕費（12年間）	51,954（千円）	総賃貸可能面積	5,117.49㎡		
PML	(A) 高層棟2.6% (B) 低層棟4.4%	稼働率	98.8%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率	
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	47.7%	40.0%
不動産鑑定評価額	1,741,000	ファミリータイプ	2LDK以上	52.3%	60.0%
直接還元価格	1,786,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	1,741,000				
積算価格	1,383,000				
担保の内容					
<p>本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成21年11月19日付融資基本合意書（その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。）に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。</p>					
<p>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>					
<p>1. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地は、東京都、スターツコーポレーション株式会社又は江戸川区がそれぞれ所有者となっている土地からなり、各土地において締結されている借地契約については下記2.から4.までに記載のとおりです。本投資法人は、東京都が所有者の土地につき、江戸川区を賃借権者とする賃借権を基礎として設定された、信託受託者を転借権者とする転借権の準共有持分400,000分の150,172を取得し、スターツコーポレーション株式会社が所有者の土地につき、江戸川区を賃借権者とする賃借権に設定された、信託受託者を転借権者とする転借権の準共有持分400,000分の150,172を取得し、江戸川区が所有者の土地につき、信託受託者を賃借権者とする賃借権の準共有持分400,000分の150,172を取得します。本物件の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は16の専有部分からなっています。区分所有者は信託受託者、篠崎駅西口公益複合施設株式会社を受益者とする信託の受託者である株式会社りそな銀行及び江戸川区となっています。本投資法人が取得する予定の専有部分は、これら16の専有部分のうちの以下の4つとなります。</p> <p>(1) 家屋番号420-30-4の専有部分（種類：駐車場、床面積：1階部分 62.47㎡、地下2階部分 246.64㎡）： 本投資法人は、当該専有部分の共有持分4分の3を取得します。</p> <p>(2) 家屋番号420-30-7の専有部分（種類：駐輪場、床面積：1階部分 22.91㎡）： 本投資法人は、当該専有部分の全部を取得します。</p> <p>(3) 家屋番号420-30-9の専有部分（種類：共同住宅、床面積：4階乃至17階につき335.86㎡、18階につき338.60㎡）： 本投資法人は、当該専有部分の全部を取得します。</p>					

(4) 家屋番号420-30-11の専有部分（種類：駐輪場、床面積：地下1階部分 110.50㎡）：

本投資法人は、当該専有部分の全部を取得します。

なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計（家屋番号420-30-4の専有部分に関しては共有持分の割合で計算）を記載しています。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。本投資法人が取得する資産の範囲並びに転定期借地権及び定期借地権につき、欄外権利関係のイメージ図もあわせてご参照下さい。

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

(1) 借地期間：平成18年4月1日から平成88年3月31日までの70年間

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

(2) 賃貸借の目的：建物所有

(3) 支払賃料：月額1,457,767円

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

(4) 保証金：金17,493,204円（賃料12か月分）

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

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

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

(1) 借地期間：平成18年4月1日から平成88年3月31日までの70年間

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

(2) 賃貸借の目的：建物所有

(3) 支払賃料：月額499,512円

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

(4) 保証金：金59,941,440円（賃料120か月分）

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

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

(1) 借地期間：平成18年4月1日から平成88年3月31日までの70年間

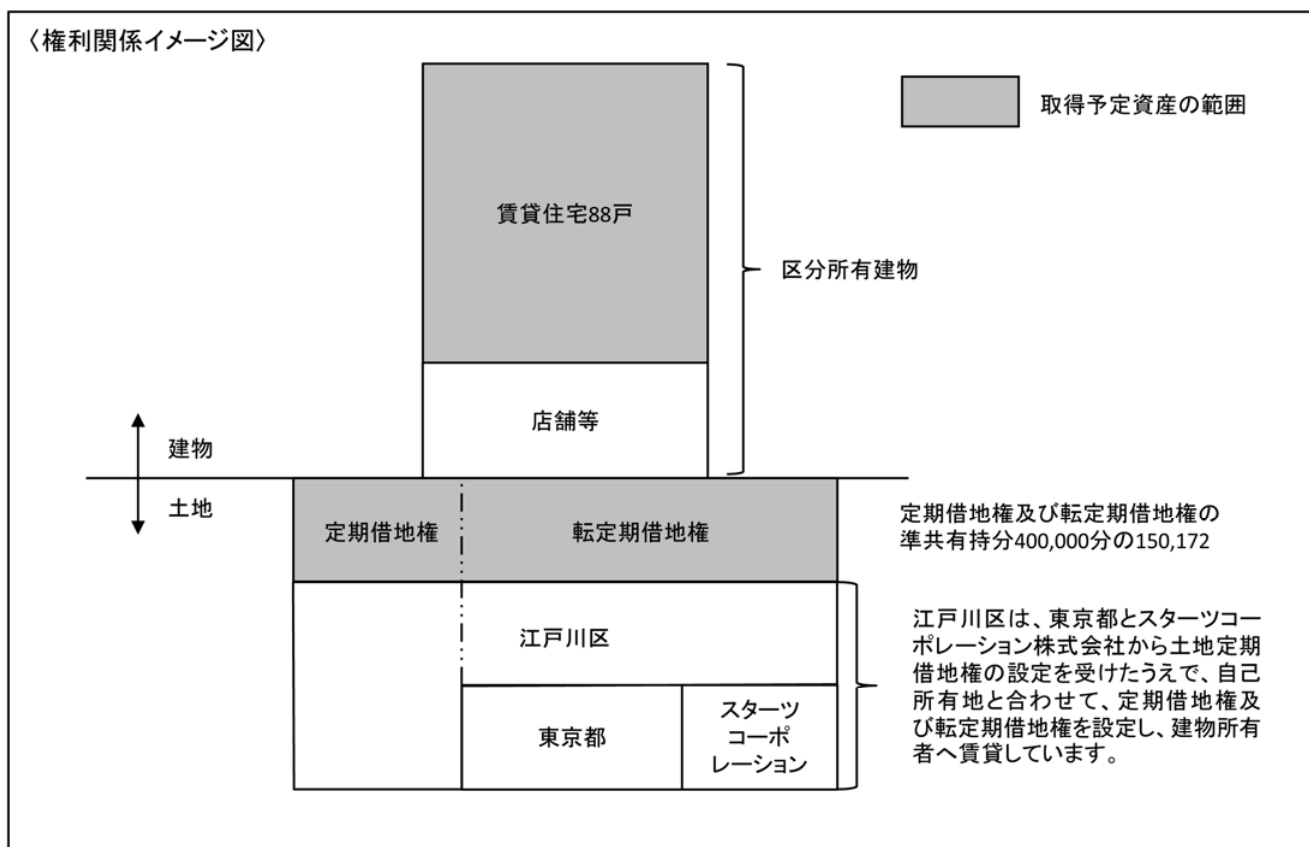
契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。）及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。

(2) 賃貸借の目的：建物所有

- (3) 支払賃料： 月額1,840,000円(このうち、本投資法人が取得する土地の準共有持分に対応する賃料は、月額985,500円)
賃料の改定について、初回の賃料改定時期は平成21年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができるとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)
- (4) 保証金： 残存金額は、金220,799,250円(このうち、本投資法人が取得する土地の準共有持分に対応する保証金は、118,260,450円)
- (5) 本転賃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、本件土地を転賃する場合、資金回収のため、本転賃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ないと、また、当該建物賃貸借契約を締結する者に対して、本件契約の存続期間の満了年月日及び本件建物が当該満了日までに取り壊されることを通知しなければならないとされています。
5. 官民・民民とも境界確定作業が未了です。
6. 一部の排煙機の排煙風量不足及び排煙口の排煙風量不足につき、現受益者の費用負担において是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時までに完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までに是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。
7. 江戸川区が所有している土地の一部(地番420-6及び地番420-7の土地)について、下記の内容の区分地上権が設定されています。
- (1) 地上権者：東京都
 - (2) 設定目的：鉄道敷設のため
 - (3) 期間：地番420-6の土地につき鉄道施設存続中、地番420-7の土地につき区分地上権設定同意の日から江戸川区が施行する東京都都市計画事業篠崎駅西部土地区画整理事業(篠崎町七丁目20番及び21番)(以下「区画整理事業」といいます。)の事業期間及び区画整理事業終了の日から鉄道施設存続中の間
 - (4) 範囲：地番420-6の土地につき東京湾平均海面の下1.74m以下の部分、地番420-7の土地につき東京湾平均海面の下1.875メートル(現地表面の下約3.50メートル)
 - (5) 地代：無償
8. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。

地域・物件特性

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



物件番号： C-59 物件名称：プロシード東武練馬

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	422,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区徳丸一丁目3番11号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	15,605,971	
	地積	417.69㎡	賃貸料収入	15,308,471	
	用途地域	準工業地域	その他収入	297,500	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	3,500,972	
	容積率	200%	物件管理委託費	0	
建物	所有形態	所有権	公租公課	764,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	216,409	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	修繕費・定期保守代金	1,224,760	
	延床面積	878.58㎡	保険料	162,730	
	建築時期	平成19年8月31日	仲介手数料及び広告費	905,500	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	227,573		
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー株式会社	NOI	12,104,999		
前所有者	スターツコーポレーション株式会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツアメンティアー株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	29(35)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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	2,321,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	2,497,000円		
再調達価格	210,800（千円）	賃貸面積	655.52㎡		
長期修繕費（12年間）	7,010（千円）	総賃貸可能面積	779.84㎡		
PML	7.7%	稼働率	84.1%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	91.4%	84.9%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	8.6%	15.1%
不動産鑑定評価額	436,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	437,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	436,000				
積算価格	339,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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）					
本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
対象不動産は、東武東上線「東武練馬」駅東方約730m（道路距離）に位置する、地上6階建の共同住宅です。対象不動産周辺は、中層マンション、店舗付マンション、作業所、店舗兼住宅等が混在する通称「西台中央通り」沿いの地域です。近年は、老朽化した建物を取り壊しマンション等へ建て替えられるケースが散見され、住居用途の割合が増加しつつあります。					

物件番号： C-60 物件名称：プロシード雪谷

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	323,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示 東京都大田区南雪谷一丁目15番20号	運用日数	184日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	11,004,000	
	地積	459.61㎡	賃貸料収入	11,004,000	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	0	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,130,880	
	容積率	169.92%	物件管理委託費	0	
建物	所有形態	所有権	公租公課	644,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	0	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	修繕費・定期保守代金	367,800	
	延床面積	769.18㎡	保険料	100,690	
	建築時期	平成3年10月7日	仲介手数料及び広告費	0	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	18,390		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	9,873,120		
前所有者	ウラノASET特定目的会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	35(35)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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	1,794,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	2,179,000円		
再調達価格	202,700（千円）	賃貸面積	600.62㎡		
長期修繕費（12年間）	17,113（千円）	総賃貸可能面積	600.62㎡		
PML	14.0%	稼働率	100.0%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社土地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	329,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	331,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	328,000				
積算価格	280,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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. 土地313番1と312番3との境界につき、境界確定作業が未了です。当該境界については擁壁（所有者不詳）が境界線上に設置されており、擁壁の上部中央付近に境界標が設置されています。					
2. 本物件の土地敷地の容積率は200%ですが、前面道路の幅員により169.92%となっています。					
地域・物件特性					
対象不動産は、東急池上線「雪が谷大塚」駅から北東方約500mに位置する共同住宅です（同線「石川台」駅へは約400mですが、地勢や駅周辺の繁华性等を考慮し、「雪が谷大塚」駅を最寄駅と表記しています。）。対象不動産周辺は、一般住宅・共同住宅を中心とした閑静な住宅地域です。					

物件番号： C-61 物件名称：プロシード市川南

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	687,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市市川南一丁目9番27号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	25,020,046	
	地積	857.21㎡	賃貸料収入	24,868,628	
	用途地域	① 商業地域 ② 第一種住居地域	その他収入	151,418	
	建蔽率	67.63% ①80% ②60%	賃貸事業費用	11,089,709	
	容積率	276.37% ①400% ②200%	物件管理委託費	1,094,711	
建物	所有形態	所有権	公租公課	727,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	1,223,760	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	修繕費・定期保守代金	6,120,250	
	延床面積	1,954.10㎡	保険料	370,670	
	建築時期	平成9年2月10日	仲介手数料及び広告費	1,053,500	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	499,818		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	13,930,337		
前所有者	エンデバー・リアルティ・ファンド有限公司	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）	55(66)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		8(34)台	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	4,058,600円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	4,868,000円		
再調達価格	489,300（千円）	賃貸面積	1,398.55㎡		
長期修繕費（12年間）	31,774（千円）	総賃貸可能面積	1,635.59㎡		
PML	2.0%	稼働率	85.5%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	50.0%	41.1%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	50.0%	58.9%
不動産鑑定評価額	699,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	705,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	696,000				
積算価格	748,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は200%、商業地域は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
北東側市道を隔てたJR東日本総武本線「市川」駅南口駅前エリアには、平成22年3月末に第一種市街地再開発事業により駅直結のペDESTリアンデッキで結ばれた商業・分譲棟（45階・ウエスト棟）と賃貸棟（37階・イースト棟）のツインタワーから構成されるI-linkタウン市川が竣工しました。これにより、多彩な商業施設のほか図書館、保育施設棟様々な都市機能が整備され、土地の高度利用地区及び商業・業務施設の集積が一層見込まれることから、今後、不動産価格を形成する要因の一つである地域要因の向上が期待されるエリアです。					

物件番号： C-62 物件名称：プロシード市川妙典

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	498,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市塩焼二丁目14番15号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	17,753,918	
	地積	492.35㎡	賃貸料収入	16,998,044	
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	755,874	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	2,985,763	
	容積率	200%	物件管理委託費	672,212	
建物	所有形態	所有権	公租公課	404,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	157,287	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	修繕費・定期保守代金	1,056,510	
	延床面積	991.42㎡	保険料	166,400	
	建築時期	平成15年3月15日	仲介手数料及び広告費	394,000	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	135,354		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	14,768,155		
前所有者	株式会社英宏	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）	43(45)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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	2,950,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	3,136,000円		
再調達価格	264,900（千円）	賃貸面積	903.00㎡		
長期修繕費（12年間）	18,963（千円）	総賃貸可能面積	945.00㎡		
PML	6.8%	稼働率	95.6%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	507,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	508,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	506,000				
積算価格	347,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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）					
本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%です。					
地域・物件特性					
対象不動産周辺は、区画整然とした街区に共同住宅、一般住宅を中心に駐車場、作業所等も見られる住宅地域が形成されています。					

物件番号： C-63 物件名称：プロシード藤沢鵠沼

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(千円)	729,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	自:平成24年8月1日 至:平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県藤沢市鵠沼石上二丁目6番6号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	33,513,122	
	地積	550.39㎡	賃貸料収入	31,849,872	
	用途地域	商業地域	その他収入	1,663,250	
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	10,753,502	
	容積率	400%	物件管理委託費	2,064,122	
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,278,000	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	水道光熱費	2,472,671	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付8階建	修繕費・定期保守代金	505,150	
	延床面積	2,519.86㎡	保険料	0	
	建築時期	平成13年3月30日	仲介手数料及び広告費	401,262	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	3,032,297		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	22,759,620		
前所有者	エンデバー・プライベート・ファンド有限会社	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	24(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)	17(20)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	4,848,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	23,714,480円		
再調達価格	640,200(千円)	賃貸面積	1,945.76㎡		
長期修繕費(12年間)	38,751(千円)	総賃貸可能面積	2,005.76㎡		
PML	14.7%	稼働率	97.0%		
不動産鑑定評価書(金額単位:千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社土地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	742,000	ファミリータイプ	2LDK以上	92.0%	72.6%
直接還元価格	743,000	その他	テナント	8.0%	27.4%
DCF価格	741,000				
積算価格	675,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況(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)					
本物件の土地敷地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%です。					
地域・物件特性					
対象不動産周辺は、藤沢市役所や大手スーパー等を中心に中高層のマンションが混在する商住混在地域ですが、閑静な旧別荘地の風情が色濃く残されているエリアであり、住宅地としての人気も高いエリアです。					

物件番号： G-17 物件名称：プロシード金山

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,022,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区金山三丁目11番9号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	42,537,335	
	地積	591.28㎡	賃貸料収入	41,921,583	
	用途地域	商業地域	その他収入	615,752	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	8,382,567	
	容積率	500%	物件管理委託費	1,927,693	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,038,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	703,043	
	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	3,048,240	
	延床面積	3,533.05㎡	保険料	0	
	建築時期	平成20年2月18日	仲介手数料及び広告費	349,000	
信託受託者	みずほ信託銀行株式会社	その他	1,316,591		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	NOI	34,154,768		
前所有者	(土地)個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	89(94)戸		
建物状況調査報告書の概要			賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	4(18)台	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	6,731,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	12,265,000円		
再調達価格	727,100（千円）	賃貸面積	2,608.36㎡		
長期修繕費（12年間）	30,669（千円）	総賃貸可能面積	2,733.58㎡		
PML	6.0%	稼働率	95.4%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率	
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	IR・1K・1DK	94.7%	92.2%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	5.3%	7.8%
不動産鑑定評価額	1,040,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,047,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	1,040,000				
積算価格	791,800				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。					
2. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に5台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含めていません。					
地域・物件特性					
金山エリアは名古屋市中区の南端部、熱田区との区界に近く、名古屋市営地下鉄名城線及び名港線、JR東海東海道本線及び中央本線、名鉄名古屋本線が交わる「金山」駅（各線の総称として金山総合駅と呼ばれます。）を中心に形成され、市内の中心である名駅エリア、栄エリア、伏見エリアへのアクセスに優れるとともに、名古屋市南部、知多・三河方面と名古屋市中心部を結ぶターミナル機能を担っているほか、中部国際空港への利便性も高く空港アクセスの拠点のひとつです。駅周辺には事務所ビル、シティホテル、飲食店舗等が集積しており、平成11年には駅南口にエリアのランドマークである金山南ビル（名古屋ポストン美術館、ANAクラウンプラザホテルグランコート名古屋等が入居）が竣工し、平成17年には駅北口に複合商業施設アスナル金山がオープンしました。また、商業集積地の外縁部にはマンションも多く見られ、生活利便性は良好です。					

物件番号： G-18 物件名称：プロシード吹上

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	499,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区車田町二丁目22番1号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	20,831,232	
	地積	653.43㎡	賃貸料収入	20,668,359	
	用途地域	① 近隣商業地域 ② 第一種住居地域	その他収入	162,873	
	建蔽率	60.91% ①80% ②60%	賃貸事業費用	4,669,096	
	容積率	209.10% ①400% ②200%	物件管理委託費	931,818	
建物	所有形態	所有権	公租公課	699,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	390,953	
	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	1,973,220	
	延床面積	1,564.33㎡	保険料	0	
	建築時期	平成20年3月13日	仲介手数料及び広告費	339,000	
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	335,105		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	16,162,136		
前所有者	(土地) 個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	47(48)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）	11(15)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	3,265,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	5,330,000円		
再調達価格	401,400（千円）	賃貸面積	1,180.34㎡		
長期修繕費（12年間）	17,726（千円）	総賃貸可能面積	1,204.65㎡		
PML	6.2%	稼働率	98.0%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	507,800	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	515,200	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	507,800				
積算価格	510,300				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域は80%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は200%、商業地域は400%であり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
地域・物件特性					
当該近隣地域は、名古屋市営地下鉄桜通線「吹上」駅の西方徒歩1分の距離にあつて、若宮大通の南方背後、名古屋環状線の西方背後に中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域です。名古屋市の中心部から約1.5km圏内で、名古屋市営地下鉄桜通線利用で同駅から「久屋大通」駅まで約10分、「名古屋」駅まで約15分と中心部へのアクセスは良好で、周辺地域にイオンタウン千種等の大型商業施設が立地しており、利便性に優れています。また、近隣地域の西方に「吹上公園」が立地しており、住環境も概ね良好です。					

物件番号： G-19 物件名称：プロシード豊田

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	219,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県豊田市神明町三丁目51番	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	10,367,568	
	地積	497.39㎡	賃貸料収入	10,168,394	
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	199,174	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	2,648,500	
	容積率	200%	物件管理委託費	399,390	
建物	所有形態	所有権	公租公課	365,000	
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	342,201	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	修繕費・定期保守代金	959,936	
	延床面積	834.22㎡	保険料	0	
	建築時期	平成20年2月29日	仲介手数料及び広告費	392,250	
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	189,723		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	NOI	7,719,068		
前所有者	(土地) はづや食品株式会社		賃貸借の概況		
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	25(27)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）	7(8)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	1,610,500円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	2,164,000円		
再調達価格	252,500（千円）	賃貸面積	702.94㎡		
長期修繕費（12年間）	13,701（千円）	総賃貸可能面積	752.04㎡		
PML	6.7%	稼働率	93.5%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	88.9%	77.8%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	7.4%	13.0%
不動産鑑定評価額	223,100	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	226,000	その他	テナント	3.7%	9.2%
DCF価格	223,100				
積算価格	313,400				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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）					
本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%です。					
地域・物件特性					
豊田市は、愛知県の中央北部、西三河エリアに位置し、面積は県下最大、人口は愛知県では名古屋市に次ぐ42万人を抱える中核市です。トヨタ自動車株式会社が本社を置く企業城下町として知られ、自動車産業を基盤とする内陸型工業都市が形成されています。中心市街地は市内南西部に位置する名鉄三河線「豊田市」駅を核として形成され、駅前には「松坂屋」、「コモ・スクエア」等の商業施設のほか、シティホテル、金融機関等が集積し、駅徒歩圏には市役所、市中央図書館、市美術館、総合体育館、豊田スタジアム等の大型施設が立地しています。名古屋エリア中心部へは鉄道利用で約1時間を要することから、前記「豊田市」駅を中心に独自の商圏が形成されています。対象不動産の属する近隣地域は、前記「豊田市」駅の東方徒歩約10分圏、同駅を中心とする中心市街地の外縁部に位置し、市道沿いに事業所、店舗、マンション、戸建住宅等が混在する地域です。					

物件番号： G-20 物件名称：プロシード北堀江

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	1,917,300		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要					
所在地	住居表示	大阪府大阪市西区北堀江一丁目23番7号	運用日数	184日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	74,060,899	
	地積	573.88㎡	賃貸料収入	72,500,657	
	用途地域	商業地域	その他収入	1,560,242	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	14,489,856	
	容積率	800%	物件管理委託費	3,416,326	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,354,000	
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	2,001,734	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根15階建	修繕費・定期保守代金	4,475,150	
	延床面積	5,490.32㎡	保険料	823,290	
	建築時期	平成19年11月29日	仲介手数料及び広告費	1,360,000	
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	その他	1,059,356		
PM会社/ML会社	スターツアムニティー株式会社	NOI	59,571,043		
前所有者	有限会社ノースウエストアパートメント	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）	100(106)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6(8)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	11,763,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	12,740,000円		
再調達価格	986,100（千円）	賃貸面積	3,940.00㎡		
長期修繕費（12年間）	36,992（千円）	総賃貸可能面積	4,146.18㎡		
PML	11.0%	稼働率	95.0%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	50.9%	40.5%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	48.1%	56.4%
不動産鑑定評価額	1,950,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,970,000	その他	テナント	0.9%	3.0%
DCF価格	1,920,000				
積算価格	1,250,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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					
同一需給圏内においては競合不動産は数多く存在しますが、人気の高い堀江地区近隣に所在し、対象物件の地域的競争力は比較的高いと考えます。対象物件の建物は、品等は比較的高く、オートロック、浴室乾燥機、システムキッチン等のデザイン性に配慮された設備・仕様に加え、コンシェルジュサービスも提供されており、築浅の競合マンションと比較しても競争力を有した建物グレードです。					

物件番号： G-21 物件名称：プロシード西天満

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	880,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要		運用日数	184日		
所在地	住居表示	大阪府大阪市北区西天満三丁目7番3号			
	所有形態	所有権	賃貸事業収益	32,043,258	
	地積	471.24㎡	賃貸料収入	31,179,555	
	用途地域	商業地域	その他収入	863,703	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	7,448,460	
土地	容積率	400%	物件管理委託費	1,481,150	
	所有形態	所有権	公租公課	757,000	
	用途	共同住宅	水道光熱費	599,935	
	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	1,826,200	
	延床面積	2,236.93㎡	保険料	377,490	
建物	建築時期	平成19年11月30日	仲介手数料及び広告費	1,852,000	
	信託受託者	スターズ信託株式会社	その他	554,685	
PM会社/ML会社	スターズアメンティアー株式会社	NOI	24,594,798		
前所有者	有限会社ノースウェストアパートメント	賃貸借の概況			
現所有者	スターズデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	52(56)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	3(3)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	5,203,000円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	5,068,000円		
再調達価格	441,500（千円）	賃貸面積	1,650.66㎡		
長期修繕費（12年間）	14,329（千円）	総賃貸可能面積	1,775.89㎡		
PML	13.9%	稼働率	92.9%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	67.9%	59.1%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	32.1%	40.9%
不動産鑑定評価額	895,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	906,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	884,000				
積算価格	597,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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					
大阪市内のうち、北区、中央区を中心とする、大阪市内中心部の共同住宅等の立地するエリアです。このような状況の中で、当該近隣地域は大阪のオフィス街及び商業エリアへの接近性に優れ、職住接近を重視する単身者等の需要が期待される地域特性を有するため、その地域的競争力は中上位にあるものと考えられます。対象物件の建物は、品等は比較的高く、収納スペースも多く、オートロックやカード式キー、カウンターシステムキッチンやエッグ型浴槽等のセキュリティやデザイン性に配慮した設備・仕様に加え、ペットの飼育も可能で、グルーミングルームが備わるなど、築浅の競合マンションと比較しても競争力を有した建物グレードです。					

物件番号： G-22 物件名称：プロシード神戸元町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（千円）	780,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	自：平成24年8月1日 至：平成25年1月31日		
物件概要		運用日数	184日		
所在地	住居表示 兵庫県神戸市中央区栄町通 三丁目5番2号	運用日数	184日		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	28,874,535	
	地積	285.79㎡	賃貸料収入	27,929,772	
	用途地域	商業地域	その他収入	944,763	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	5,764,588	
	容積率	600%	物件管理委託費	1,328,695	
建物	所有形態	所有権	公租公課	867,000	
	用途	共同住宅・店舗・車庫	水道光熱費	480,686	
	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	2,103,000	
	延床面積	2,053.91㎡	保険料	0	
	建築時期	平成19年12月21日	仲介手数料及び広告費	572,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	413,207		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	23,109,947		
前所有者	株式会社コスモ不動産	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）	55(61)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）	5(6)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	4,499,965円		
調査時点	平成25年3月	敷金・保証金等	4,595,250円		
再調達価格	415,000（千円）	賃貸面積	1,441.56㎡		
長期修繕費（12年間）	14,437（千円）	総賃貸可能面積	1,590.64㎡		
PML	8.6%	稼働率	90.6%		
不動産鑑定評価書（金額単位：千円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	98.4%	93.8%
価格時点	平成25年3月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	794,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	803,000	その他	テナント	1.6%	6.2%
DCF価格	784,000				
積算価格	586,000				
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成25年5月1日に、今回の取得を目的に新たに締結される予定の金銭消費貸借契約における本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（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					
近隣地域は、神戸の中心商業地域である元町地区の栄町通沿いに存し、利便性に優れている地域です。その中であって対象不動産は、平成19年12月築の14階建店舗付マンションです。コンクリート打ちっ放しの壁があるデザイナーズマンションであり、外観調査及びエンジニアリングレポートによると維持管理の状態は良好で、都市部マンションとして通常期待される性能を有しており、特段の収益変動リスクは認められないことから、同一需給圏内においては平均的な競争力を有すると考えられます。					

(3) ポートフォリオ全体の概要

① 信託不動産の概要

平成25年1月31日現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1) (注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数 (駐車場台数) (戸/台)
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成 9年 4月 1日	50(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月 1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	平成 2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成 3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成 3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成 5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成 3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成元年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	平成 2年 2月 6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成元年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成 5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成 3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成 6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシード せんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成 3年 4月 3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成 4年 6月 4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成 3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘 I	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成 9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘 II	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成 9年 2月12日	24(31)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注4)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成元年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成元年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市 神奈川区	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市 中原区	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注5)	平成19年 7月20日	294(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区	所有権	所有権	330.46	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注6)	平成元年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成元年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期 借地権	区分 所有権	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F ・B2F	平成20年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	平成19年 8月31日	35(1)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	平成3年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	平成9年 2月10日	66(34)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	平成15年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鶴沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成元年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/階数(注1)(注2)	建築時期(注1)	総賃貸可能戸数(駐車場台数)(戸/台)
			土地	建物	土地(m ²)	建物(m ²)			
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市長久区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年3月21日	50(8)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	平成20年2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市長久区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20年3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	平成20年2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	平成19年11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	平成19年11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	平成19年12月21日	61(6)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年3月11日	36(25)
合計					64,531.77	142,931.86	—	—	3,558(818)

(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に記載された事項を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得（予定）価格 (注5)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注6) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	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	1,040,000	876,600	1,051,000	6.5	1,040,000	6.2	6.8	1,076,000	2.2
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央 不動産鑑定所	706,600	406,300	720,000	5.8	706,600	5.5	6.0	646,700	1.4
C-3	プロシード葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	648,800	449,300	653,600	5.6	648,800	5.3	5.8	688,700	1.4
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	478,200	453,200	494,300	5.4	478,200	5.1	5.6	555,900	1.2
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	648,900	578,000	654,100	6.1	648,900	5.8	6.3	602,600	1.3
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央 不動産鑑定所	426,100	301,300	426,400	7.0	426,100	6.7	7.3	419,900	0.9
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	266,000	327,900	268,400	6.6	266,000	6.3	6.8	303,500	0.6
C-8	プロシード せんげん台	株式会社中央 不動産鑑定所	262,500	214,900	257,200	7.5	262,500	7.2	7.8	259,200	0.5
C-9	プロシード行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	275,600	243,500	278,800	6.9	275,600	6.6	7.2	315,600	0.7
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央 不動産鑑定所	237,700	201,900	240,600	7.2	237,700	6.9	7.5	279,300	0.6
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	257,400	210,800	258,200	6.8	257,400	6.5	7.1	287,300	0.6
C-12	プロシード 幕張本郷2	株式会社アセット リサーチ	238,000	249,000	236,000	6.5	238,000	6.2	6.6	223,400	0.5
C-13	プロシード東川口	株式会社アセット リサーチ	182,000	245,000	180,000	6.5	183,000	6.2	6.6	206,500	0.4
C-14	プロシード船堀	株式会社アセット リサーチ	202,000	174,000	212,000	5.7	197,000	5.4	5.8	226,100	0.5
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価 研究所	192,000	231,000	193,000	6.4	191,000	6.2	6.5	169,400	0.4
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	94,510	115,800	95,480	7.5	94,510	7.2	7.8	86,700	0.2
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	798,900	502,700	812,900	5.3	798,900	5.0	5.5	937,400	2.0
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	383,800	330,600	393,200	5.3	383,800	5.0	5.5	497,600	1.0
C-19	プロシード浦安	株式会社アセット リサーチ	456,000	447,000	454,000	6.3	456,000	6.0	6.4	431,400	0.9
C-20	プロシード新小岩	株式会社アセット リサーチ	503,000	427,000	502,000	5.9	504,000	5.6	6.0	465,200	1.0
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	株式会社アセット リサーチ	378,000	581,000	375,000	6.6	379,000	6.3	6.7	383,600	0.8

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注5)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注6) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	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-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	株式会社アセット リサーチ	341,000	542,000	336,000	6.6	343,000	6.3	6.7	339,000	0.7
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	661,700	405,200	669,900	5.2	661,700	4.9	5.4	790,400	1.7
C-24	プロシード 都立大学2	株式会社中央 不動産鑑定所	683,800	541,800	683,800	5.4	683,800	5.1	5.6	772,200	1.6
C-25	プロシード 本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	358,300	241,400	320,500	5.6	358,300	5.3	5.8	339,800	0.7
C-26	プロシード 目黒青葉台	株式会社アセット リサーチ	395,000	279,000	389,000	5.2	396,000	4.9	5.3	466,700	1.0
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社立地評価 研究所	441,000	407,000	443,000	5.4	440,000	5.2	5.5	454,900	1.0
C-28	プロシード两国	株式会社中央 不動産鑑定所	441,600	289,000	447,000	5.6	441,600	5.3	5.8	443,900	0.9
C-29	プロシード三田	株式会社立地評価 研究所	1,409,000	777,000	1,421,000	5.1	1,404,000	4.9	5.2	1,537,200	3.2
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセット リサーチ	604,000	386,000	596,000	5.4	605,000	5.1	5.5	638,800	1.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセット リサーチ	319,000	227,000	320,000	5.6	319,000	5.3	5.7	339,000	0.7
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	218,400	120,200	197,000	5.8	218,400	5.5	6.0	223,700	0.5
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセット リサーチ	702,000	391,000	683,000	5.4	700,000	5.1	5.5	742,100	1.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社アセット リサーチ	219,000	136,000	216,000	5.5	219,000	5.2	5.6	277,400	0.6
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセット リサーチ	239,000	194,000	240,000	5.6	238,000	5.3	5.7	284,000	0.6
C-36	プロシード大井町	株式会社アセット リサーチ	888,000	593,000	898,000	5.1	886,000	4.8	5.2	944,000	2.0
C-37	プロシード十条	株式会社アセット リサーチ	501,000	323,000	500,000	5.6	501,000	5.3	5.7	533,000	1.1
C-38	プロシード白楽	株式会社アセット リサーチ	182,000	167,000	181,000	6.2	183,000	5.9	6.3	241,000	0.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセット リサーチ	594,000	286,000	603,000	5.4	590,000	5.1	5.5	635,000	1.3
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	271,300	219,100	275,900	6.1	271,300	5.8	6.4	307,000	0.6
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	5,963,000	4,031,000	6,140,000 (注4)	5.7 (注4)	5,963,000	5.4	5.9	5,172,000	10.8
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	474,700	417,600	492,300	5.5	474,700	5.2	5.8	460,500	1.0

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5)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注6) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	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-43	プロシードTX六町	株式会社立地評価 研究所	142,000	146,000	143,000	6.4	142,000	6.2	6.5	156,800	0.3
C-44	プロシード中河原	株式会社立地評価 研究所	1,085,000	981,000	1,091,000	5.8	1,082,000	5.6	5.9	1,141,000	2.4
C-45	プロシード大泉学園	株式会社アセット リサーチ	242,000	215,000	237,000	5.7	243,000	5.4	5.8	268,300	0.6
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社立地評価 研究所	254,000	191,000	257,000	5.7	253,000	5.5	5.8	289,600	0.6
C-47	プロシード三鷹	株式会社アセット リサーチ	470,000	359,000	460,000	5.7	473,000	5.4	5.8	477,200	1.0
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	621,000	426,000	629,000	5.7	613,000	5.4	6.0	732,000	1.5
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	543,000	396,000	549,000	5.7	536,000	5.4	6.0	689,000	1.4
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセット リサーチ	307,000	347,000	309,000	5.6	306,000	5.3	5.7	331,000	0.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社アセット リサーチ	509,000	285,000	510,000	5.8	509,000	5.5	5.9	531,700	1.1
C-52	プロシード西川口	株式会社立地評価 研究所	675,000	396,000	680,000	6.0	673,000	5.8	6.1	881,000	1.8
C-53	プロシード弘明寺	株式会社立地評価 研究所	491,000	386,000	492,000	6.0	490,000	5.8	6.1	552,000	1.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社立地評価 研究所	316,000	216,000	316,000	6.2	316,000	6.0	6.3	356,000	0.7
C-55	プロシード相模大塚	株式会社立地評価 研究所	179,000	212,000	179,000	6.4	179,000	6.2	6.5	234,000	0.5
C-56	プロシード篠崎2	株式会社アセット リサーチ	934,000	770,000	933,000	5.5	934,000	5.2	5.6	913,300	1.9
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	569,000	401,000	576,000	5.7	562,000	5.4	6.0	537,100	1.1
C-58	プロシード 篠崎タワー	株式会社中央 不動産鑑定所	1,741,000	1,383,000	1,786,000	5.4	1,741,000	5.1	5.8	1,564,000	3.3
C-59	プロシード東武練馬	株式会社立地評価 研究所	436,000	339,000	437,000	5.4	436,000	5.2	5.5	422,000	0.9
C-60	プロシード雪谷	株式会社立地評価 研究所	329,000	280,000	331,000	5.6	328,000	5.4	5.7	323,000	0.7
C-61	プロシード市川南	株式会社立地評価 研究所	699,000	748,000	705,000	5.7	696,000	5.5	5.8	687,000	1.4
C-62	プロシード市川妙典	株式会社立地評価 研究所	507,000	347,000	508,000	5.7	506,000	5.5	5.8	498,000	1.0
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社立地評価 研究所	742,000	675,000	743,000	5.8	741,000	5.6	5.9	729,000	1.5
G-1	プロシード本通	株式会社中央 不動産鑑定所	442,200	349,000	399,200	7.0	442,200	6.7	7.3	386,000	0.8

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注5)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注6) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	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-2	プロシード環状通東	株式会社中央 不動産鑑定所	267,300	198,700	249,800	6.7	267,300	6.4	7.0	233,700	0.5
G-3	プロシード琴似	株式会社中央 不動産鑑定所	222,700	229,100	218,800	7.0	222,700	6.7	7.3	204,900	0.4
G-4	プロシード元町	株式会社中央 不動産鑑定所	193,000	150,200	177,200	6.8	193,000	6.5	7.1	148,700	0.3
G-5	プロシード元町2	株式会社中央 不動産鑑定所	110,400	98,800	108,800	7.0	110,400	6.7	7.3	85,500	0.2
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	92,000	81,500	92,100	7.2	91,800	6.7	7.5	85,000	0.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	81,900	84,300	82,100	7.2	81,700	6.7	7.5	81,300	0.2
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	387,400	371,200	389,700	6.2	387,400	5.9	6.5	403,400	0.8
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	216,000	317,000	218,000	6.6	214,000	6.3	6.9	208,500	0.4
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	226,000	250,000	228,000	7.0	224,000	6.7	7.3	150,400	0.3
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央 不動産鑑定所	202,000	238,000	207,400	6.0	202,000	5.7	6.3	275,000	0.6
G-12	プロシード東大畑	株式会社アセット リサーチ	47,500	64,300	46,900	7.0	47,800	6.7	7.1	53,100	0.1
G-13	プロシード新栄	株式会社中央 不動産鑑定所	764,300	632,200	768,700	6.1	764,300	5.8	6.4	792,500	1.7
G-14	プロシード千代田	株式会社中央 不動産鑑定所	300,700	285,900	304,000	6.1	300,700	5.8	6.4	309,300	0.6
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	397,000	323,000	400,000	6.2	393,000	5.8	6.5	453,600	0.9
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	311,000	273,000	314,000	6.1	307,000	5.8	6.4	452,800	0.9
G-17	プロシード金山	株式会社中央 不動産鑑定所	1,040,000	791,800	1,047,000	5.8	1,040,000	5.5	6.1	1,022,000	2.1
G-18	プロシード吹上	株式会社中央 不動産鑑定所	507,800	510,300	515,200	5.8	507,800	5.5	6.1	499,000	1.0
G-19	プロシード豊田	株式会社中央 不動産鑑定所	223,100	313,400	226,000	6.4	223,100	6.1	6.7	219,000	0.5
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定 株式会社	1,950,000	1,250,000	1,970,000	5.5	1,920,000	5.2	5.8	1,917,300	4.0
G-21	プロシード西天満	森井総合鑑定 株式会社	895,000	597,000	906,000	5.5	884,000	5.2	5.8	880,000	1.8
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定 株式会社	794,000	586,000	803,000	5.7	784,000	5.4	6.0	780,000	1.6
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	83,600	130,000	84,700	7.5	82,500	7.2	7.8	77,900	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5)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)（千円）					金額 (千円)	投資 比率 (注6) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法によ る価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
R-2	プロシード水戸	株式会社立地評価 研究所	382,000	321,000	380,000	6.8	383,000	6.6	6.9	383,700	0.8
R-3	プロシード水戸2	株式会社立地評価 研究所	432,000	376,000	430,000	6.8	433,000	6.6	6.9	416,900	0.9
	合計		46,942,710	36,860,800	47,246,180	—	46,835,510	—	—	47,836,100	

(注1) 不動産鑑定評価額の価格時点は以下のとおりです。

取得済資産については、平成24年10月31日を価格時点として算出されています。

取得予定資産については、平成25年3月1日を価格時点として算出されています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り」（所謂「キャップレート」）、DCF法適用の際に想定した「割引率」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についてもあわせて記載しています。

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

(注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記(注1)の「直接還元法」と「DCF法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

(注4) (C-41)「プロシード西新井」については、定期借地権付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」（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）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5) 「取得（予定）価格」には、取得済資産については、取得価格、取得予定資産については、停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格（当該取得予定資産及び取得済資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含みません。）を記載しています。

(注6) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該信託受益権等の取得（予定）価格の比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

ハ. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社インターリスク総研及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。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	ブロード市川	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	20 (注5)	0	72,620	5.9
C-2	ブロード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	0	14,310	8.6
C-3	ブロード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	0	13,835	5.1
C-4	ブロード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	50 (注5)	900	22,140	9.3
C-5	ブロード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	0	23,175	7.0
C-6	ブロード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	80 (注5)	420	17,760	4.7
C-7	ブロード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	6,830	16,290	10.4
C-8	ブロードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	130	15,240	5.7
C-9	ブロード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	1,020	21,400	6.7
C-10	ブロード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	30 (注5)	5,620	12,090	8.7
C-11	ブロード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	0	17,445	6.8
C-12	ブロード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	50 (注5)	130	8,850	4.8
C-13	ブロード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	320	18,960	3.6
C-14	ブロード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	0	9,365	7.3
C-15	ブロード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	100 (注5)	830	17,470	3.4
C-16	ブロードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	770	11,300	3.3
C-17	ブロード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	5.3
C-18	ブロード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	7.0
C-19	ブロード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	7.8
C-20	ブロード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	7.1
C-21	ブロード八千代緑ヶ丘Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	6.9
C-22	ブロード八千代緑ヶ丘Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	6.9
C-23	ブロード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	8.3
C-24	ブロード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	7.8
C-25	ブロード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	2,900	6.7

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-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	11.6
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	7.1
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	6.9
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	8.7
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	22,950	10.4
C-31	プロシード亀戸	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	7.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,420	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	18,080	10.0
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	7,870	11.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	16,410	6.8
C-36	プロシード大井町	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	20,190	13.0
C-37	プロシード十条	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	20,360	7.2
C-38	プロシード白楽	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	16.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	11.7
C-40	プロシード本八幡	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	8,940	4.4
C-41	プロシード西新井(注6)	株式会社 インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	92,790	(A)3.9 (B)5.0 (C)3.5 (D)3.5
C-42	プロシード調布	株式会社 インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	11,470	6.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月21日	0	0	10,310	6.6
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社 インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	45,920	(A)10.7 (B)11.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	11,970	10.6
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	9,130	11.7
C-47	プロシード三鷹	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	22,900	9.3
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	15,834	4.5
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	14,450	5.7
C-50	プロシード行徳駅前	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	12,606	5.2
C-51	プロシード船橋本町	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成24年 4月	0	0	9,596	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社 インターリスク総研	平成23年 9月22日	0	0	48,310	5.5

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-53	プロシード弘明寺	株式会社 インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 インターリスク総研	平成24年 4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	前田建設工業株式会社	平成21年10月 9日	0	0	6,880	4.2
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	5.4
C-58	プロシード篠崎タワー(注8)	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	51,954	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	18,963	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	38,751	14.7
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	5.0
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	5.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	4.0
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	5.1
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	6.5
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	8.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	8.0
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	11.3
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	8.0
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	8.1
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	10.5
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	5,670	11,570	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社 インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	13,840	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,980	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,600	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	17,310	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	36,992	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年 3月	0	0	14,329	13.9

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-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 3月	0	0	14,437	8.6
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	2,080	10,350	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社 インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,450	4.0
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月 9日	0	0	6,400	3.6
ポートフォリオ PML							3.4

(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2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の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失)を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

(注5) 緊急修繕費が見込まれている物件については、本書の日付現在、修繕工事はすべて完了しています。

(注6) (C-41)「プロシード西新井」については、独立した4棟の建物から成り立っているため、4棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注7) (C-44)「プロシード中河原」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8) (C-58)「プロシード篠崎タワー」については、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、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、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、土壌汚染リスクの評価を目的として、現地調査、敷地利用履歴等の資料収集分析、ヒアリング等により、当該敷地の土壌及び地下水汚染の可能性についての報告書（下記「フェーズⅠ」についての報告を内容とします。）を調査業者から取得し、又は現所有者等が取得した調査業者による報告書の開示を受けています。

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

これらの報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が取得している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。取得済資産にかかる土壌汚染リスク調査に関する報告書の概要に関しては、組込有価証券報告書「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 ㉑. 取得済資産にかかる信託不動産の概要 d. 土壌汚染リスク調査の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件名	フェーズⅠ(注1)			フェーズⅡ(注2)		
		報告書日付 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
C-58	プロシード篠崎タワー	平成20年5月23日	前田建設工業株式会社	低い	平成18年4月	前田道路株式会社	無
C-59	プロシード東武練馬	平成18年2月	中央開発株式会社	有	平成18年11月	中央開発株式会社	有 (注3)
C-60	プロシード雪谷	平成18年7月	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	低い	-	-	-
C-61	プロシード市川南	平成19年4月	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	有	平成17年10月17日	CDMインフラ環境株式会社	無
C-62	プロシード市川妙典	平成19年9月	株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント	低い	-	-	-
C-63	プロシード藤沢鶴沼	平成25年3月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-17	プロシード金山	平成25年2月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	有	平成25年3月	前田道路株式会社	無
G-18	プロシード吹上	平成25年2月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-19	プロシード豊田	平成25年2月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	低い	-	-	-
G-20	プロシード北堀江	平成17年10月	JFEテクノリサーチ株式会社	低い	-	-	-
G-21	プロシード西天満	平成17年11月	大阪環境保全株式会社	低い	-	-	-
G-22	プロシード神戸元町	平成25年3月	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	有	平成24年3月	前田道路株式会社	無

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

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

(注3) 本物件の土地は、ガソリンスタンド跡地であり、建物建築時の所有者であったニチモ株式会社が、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づき、汚染土壌の汚染拡散防止措置が施され、平成19年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」を板橋区に提出しています。

ホ. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認しています。本投資法人が確認した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、組込有価証券報告書「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 e. 設計者・施工者等の概要」をご参照下さい。

物件番号	物件名	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関
C-58	プロシード篠崎タワー	株式会社石本建築事務所	スターツCAM株式会社	財団法人日本建築センター
C-59	プロシード東武練馬	株式会社カイ設計	古久根建設株式会社	財団法人日本建築設備・昇降機センター
C-60	プロシード雪谷	セアインターナショナル株式会社	小松建設工業株式会社	大田区
C-61	プロシード市川南	株式会社ゼフィア東京支店	株式会社佐藤秀	市川市
C-62	プロシード市川妙典	大浦忠義建築計画事務所	木内建設株式会社 東京支店	日本イーアールアイ株式会社
C-63	プロシード藤沢鶴沼	株式会社長岡設計	株式会社鴻池組横浜支店	藤沢市
G-17	プロシード金山	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社確認サービス
G-18	プロシード吹上	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
G-19	プロシード豊田	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社
G-20	プロシード北堀江	株式会社永都設計	野村建設工業株式会社	株式会社 国際確認検査センター
G-21	プロシード西天満	株式会社ライフステージ 級建築士事務所	株式会社 国際確認検査センター	株式会社 国際確認検査センター
G-22	プロシード神戸元町	有限会社大土呂巧建設設計事務所	株式会社山田工務店	日本テストング株式会社

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

へ. 賃貸借の状況

平成25年1月31日現在の取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産の賃貸借の状況は以下のとおりです。各取得済資産及び各取得予定資産にかかる信託不動産の総賃貸可能面積、賃貸面積、総賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料収入、敷金・保証金等及びマスターリース種別は下表のとおりです。稼働率の推移については、後記「チ. 主要なテナントの概要 c. 稼働率の推移」をご参照下さい。

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

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,200.13	50	48	79,722	11,899	バス・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	バス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,200.44	57	55	49,082	5,700	バス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	33,000	5,985	バス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,868	10,247	バス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,642.73	33	32	40,657	17,326	バス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	903.48	16	14	21,588	3,276	バス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,344.74	43	43	28,212	2,617	バス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	24,984	3,561	バス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	822.00	34	29	20,784	2,136	バス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	786.85	26	24	22,236	4,355	バス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	20,400	2,895	バス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	648.11	30	30	18,000	1,586	バス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	419.58	24	21	14,760	1,467	バス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,128	2,272	バス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	695.81	12	12	9,936	1,281	バス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	870.09	40	39	49,476	3,410	バス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	28,068	2,078	バス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,606.21	21	19	34,176	5,677	バス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	40,581	5,463	バス・スルー
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,605.12	27	24	29,452	4,185	バス・スルー
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,605.12	24	24	30,072	5,518	バス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	744.81	37	34	39,840	2,912	バス・スルー
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	831.74	831.74	36	36	42,156	3,140	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,089	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,125	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,207	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,206	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	4,197	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,875	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,526	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	6,188	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,309	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,903	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	25,960	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,161	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,373	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	552.99	25	23	20,604	2,467	バス・スルー
C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,375.91	294	283	535,293	95,911	バス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	32,472	6,134	バス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,903	1,296	バス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,975.24	54	52	76,608	37,513	バス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,108	1,317	バス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	19,068	1,654	バス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	バス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,220.99	44	42	41,880	3,156	バス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,334.43	47	45	39,936	3,454	バス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	633.31	24	23	21,504	1,749	バス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.48	40	38	35,868	3,757	バス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,583.26	104	101	54,720	4,154	バス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,215.28	77	75	41,220	3,190	バス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	26,268	2,104	バス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	741.24	29	29	16,890	1,608	バス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,134.07	35	35	61,073	13,234	バス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,093.95	38	36	38,618	5,532	バス・スルー
C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	5,057.08	88	87	160,320	24,578	バス・スルー
C-59	プロシード東武練馬	779.84	655.52	35	29	27,852	2,497	—
C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	21,528	2,179	固定賃料
C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,398.55	66	55	48,703	4,868	バス・スルー
C-62	プロシード市川妙典	945.00	903.00	45	43	35,400	3,136	バス・スルー
C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,945.76	25	24	58,176	23,714	バス・スルー
首都圏主要都市 小計		90,699.86	87,815.29	2,536	2,456	2,743,352	440,382	—
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	2,846	固定賃料
G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,815	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,461	固定賃料

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	764	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	924	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	272	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	67	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,053.09	44	42	30,780	4,103	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,627	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,678	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	546.74	10	9	13,464	2,049	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,892	446	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,934.09	77	76	61,089	4,943	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	862.39	30	28	25,608	3,210	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	33,379	3,219	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,128.92	50	50	28,500	1,231	パス・スルー
G-17	プロシード金山	2,733.58	2,608.36	94	89	80,772	12,265	パス・スルー
G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,180.34	48	47	39,180	5,330	パス・スルー
G-19	プロシード豊田	752.04	702.94	27	25	19,326	2,164	—
G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,940.00	106	100	141,156	12,740	パス・スルー
G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,650.66	56	52	62,436	5,068	パス・スルー
G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,441.56	61	55	53,999	4,595	パス・スルー
政令指定都市 小計		30,214.95	29,329.52	933	903	755,319	75,820	—
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,284	1,422	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,193.30	36	35	33,390	4,752	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,199.17	36	31	29,475	2,519	パス・スルー
地方主要都市 小計		3,300.23	3,087.53	89	83	73,149	8,694	—
ポートフォリオ合計		124,215.04	120,232.34	3,558	3,442	3,571,821	524,897	—

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、「パス・スルー」と記載のある物件及びマスターリース契約が締結されていない物件はマスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「パス・スルー及び固定賃料」及び「固定賃料」と記載のある物件は、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積をそれぞれ記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。

(注4) 「賃貸戸数」には、平成25年1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係わらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料型」の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転賃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。

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

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

25年1月31日時点においては、マスターリース契約を締結していません。

ト. ポートフォリオ分散の概要

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

a. 用途別

<第14期末ポートフォリオ>

用途(注1)	取得価格(千円)(注2)	価格比率(注3)
賃貸住宅	36,458,754	95.2
マンスリーマンション	1,837,046	4.8
サービスアパートメント	-	-
ホテル	-	-
高齢者向け施設	-	-
合計	38,295,800	100.0

<本募集後ポートフォリオ>

用途(注1)	取得(予定)価格(千円)(注2)	価格比率(注3)
賃貸住宅	45,999,054	96.2
マンスリーマンション	1,837,046	3.8
サービスアパートメント	-	-
ホテル	-	-
高齢者向け施設	-	-
合計	47,836,100	100.0

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

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

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

b. 地域別

<第14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	33,093,600	86.4
政令指定都市 (首都圏主要都市を除く)	4,323,700	11.3
地方主要都市	878,500	2.3
合計	38,295,800	100.0

<本募集後ポートフォリオ>

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	37,316,600	78.0
政令指定都市 (首都圏主要都市を除く)	9,641,000	20.2
地方主要都市	878,500	1.8
合計	47,836,100	100.0

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

(注2) 「価格比率」には、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) 価格の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

<地域別ポートフォリオの推移>

地域区分	第11期末	第12期末	第13期末	第14期末	本募集後
首都圏主要都市	86.4%	86.4%	86.4%	86.4%	78.0%
政令指定都市 (上記に含まれる都市を除きます。)	11.3%	11.3%	11.3%	11.3%	20.2%
地方主要都市 (県庁所在地等)	2.3%	2.3%	2.3%	2.3%	1.8%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格の合計 (千円)	38,295,800	38,295,800	38,295,800	38,295,800	47,836,100
物件数	76	76	76	76	88

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

c. 住戸タイプ別

<第14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	1,933	67.4	43,411.67	43.1
DINKSタイプ	323	11.3	14,324.19	14.2
ファミリータイプ	582	20.3	39,132.84	38.9
その他	31	1.1	3,811.81	3.8
合計	2,869	100.0	100,680.51	100.0

<本募集後ポートフォリオ>

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	2,416	67.9	55,519.79	44.7
DINKSタイプ	446	12.5	19,710.97	15.9
ファミリータイプ	657	18.5	44,079.77	35.5
その他	39	1.1	4,904.51	3.9
合計	3,558	100.0	124,215.04	100.0

- (注1) 「住戸タイプ」は、組込有価証券報告書「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。
- (注2) 「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記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」には、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成25年1月31日時点の情報を元に記載しています。
- (注4) 「面積比率」には、総賃貸可能面積の合計に対する住戸タイプ毎の面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

チ. 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

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

(平成25年1月31日現在)

テナント名	業種	年間賃料 (注2) (千円)	総賃貸可能 面積 (注3) (㎡)	当該テナントに対 する賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金・ 保証金等 (注6) (千円)
スターツアメニティー 株式会社 (注1)	不動産管理業	3,524,643	122,683.16	118,873.88	96.9	520,236

- (注1) 平成25年1月31日時点において、スターツアメニティー株式会社は、(C-59)「プロシード東武練馬」及び(G-19)「プロシード豊田」を除き、現所有者又は信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、あおぞら信託銀行株式会社若しくは三菱UFJ信託銀行株式会社から一括して賃借を受けています。
- (注2) 「年間賃料」には、平成25年1月31日時点における、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賃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た金額を記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、以下の(i)又は(ii)の条件に従って計算される賃貸面積の合計を記載しています。
(i)「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計
(ii)「パス・スルー及び固定賃料」型及び「固定賃料」型の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
- (注5) 「稼働率」には、平成25年1月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注6) 「敷金・保証金等」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他自動販売機等の敷金を含みます。)と同額です(詳細な金額は、前記「ハ. 賃貸借の状況」をご参照下さい。)

b. 主要なテナントへの賃貸条件

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

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツアメン ティ株式会社	第1期 (平成18年4月期)	プロシード東陽町（事務所除く）（注1）	平成37年11月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに申し出 がないときは、2 年間自動更新
		プロシード市川 プロシード東陽町（事務所部分）（注1） プロシード葛西 プロシード三軒茶屋 プロシード瑞江 プロシード船橋宮本 プロシード南葛西 プロシードせんげん台 プロシード行徳 プロシード幕張本郷 プロシード南行徳 プロシード幕張本郷2 プロシード東川口 プロシード船堀 プロシード竹ノ塚 プロシードせんげん台2 プロシード本通（注1） プロシード環状通東（注1） プロシード琴似（注1） プロシード元町（注1） プロシード元町2（注1） プロシード箱崎宮Ⅱ（注1） プロシード箱崎宮Ⅰ（注1） プロシード松山 プロシード東大畑	平成26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 (平成18年10月期)	プロシード松濤 プロシード参宮橋 プロシード浦安 プロシード新小岩 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ プロシード都立大学 プロシード太閤通 プロシード大橋（注2） プロシード那珂川（注2） プロシード穂波町	平成26年4月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツアメン ティ―株式会社	第3期 (平成19年4月期)	プロシード都立大学2(注3) プロシード本所吾妻橋(注3) プロシード目黒青葉台(注3) プロシード杉並宮前(注3) プロシード両国(注3) プロシード三田(注3) プロシード大井町(注3) プロシード新高円寺(注3) プロシード中野新橋(注3) プロシード新丸子(注3) プロシード十条(注3) プロシード亀戸(注3) プロシード白楽(注3) プロシード高円寺南(注3) プロシード蓮根(注3) プロシード高田馬場(注3)	平成26年10月31日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新
		プロシード本八幡	平成26年4月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新
スターツアメン ティ―株式会社	第5期 (平成20年4月期)	プロシード西新井 プロシード調布 プロシードTX六町 プロシード中河原 プロシード大泉学園 プロシード千歳烏山 プロシード三鷹 プロシード柏エースト プロシード柏ノール プロシード行徳駅前 プロシード船橋本町 プロシード西川口 プロシード弘明寺 プロシード鶴ヶ峰 プロシード相模大塚 プロシード新栄 プロシード千代田 プロシード福岡高宮 プロシード大濠公園 プロシード水戸	平成26年10月31日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新
	第9期 (平成22年4月期)	プロシード篠崎2 プロシード柏トロワ プロシード水戸2	平成26年4月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツアメニ ティ株式会社	本募集後取得予定	プロシード篠崎タワー プロシード東武練馬 プロシード雪谷 プロシード市川南 プロシード市川妙典 プロシード藤沢鶴沼 プロシード金山 プロシード吹上 プロシード豊田 プロシード北堀江 プロシード西天満 プロシード神戸元町	平成30年4月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新

- (注1) 第1期に取得した特定資産のうち、(C-2)「プロシード東陽町」については、平成17年12月1日付で住宅及び駐車場部分についてのみ、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、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株式会社との間で、平成17年12月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。）。また、(G-1)「プロシード本通」、(G-2)「プロシード環状通東」、(G-3)「プロシード琴似」、(G-4)「プロシード元町」、(G-5)「プロシード元町2」、(G-6)「プロシード箱崎宮Ⅱ」、(G-7)「プロシード箱崎宮Ⅰ」については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成19年9月1日付で「パス・スルー」型から「固定賃料」型のマスターリース契約への変更契約を締結しています。
- 第1期に取得した、上記以外の特定資産については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成18年12月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注2) 第2期に取得した特定資産のうち、(G-9)「プロシード大橋」、(G-10)「プロシード那珂川」については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成19年9月1日付で「パス・スルー」型から「固定賃料」型のマスターリース契約への変更契約を締結しています。
- 第2期に取得した、上記以外の物件については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成18年5月2日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注3) 第3期に取得した特定資産のうち、「プロシード本八幡」を除く16物件については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成18年11月22日付で「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています。
- (C-40)「プロシード本八幡」については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成19年2月9日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注4) 第5期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成19年11月30日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注5) 第9期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で、平成21年12月17日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。

c. 稼働率の推移

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

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（%）		
		平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月
C-1	プロシード市川	94.5	94.5	96.3
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	96.5	98.3	96.5
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	100.0	100.0	100.0
C-6	プロシード船橋宮本	92.4	94.9	97.4
C-7	プロシード南葛西	93.2	93.2	86.4
C-8	プロシードせんげん台	100.0	100.0	100.0
C-9	プロシード行徳	100.0	100.0	100.0
C-10	プロシード幕張本郷	94.2	91.3	85.4
C-11	プロシード南行徳	100.0	100.0	93.8
C-12	プロシード幕張本郷2	95.5	90.9	100.0
C-13	プロシード東川口	93.5	96.8	100.0
C-14	プロシード船堀	95.8	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	95.5	97.7	97.7
C-18	プロシード参宮橋	100.0	100.0	100.0
C-19	プロシード浦安	95.1	89.9	89.9
C-20	プロシード新小岩	100.0	100.0	100.0
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	77.8	77.8	88.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	100.0	100.0	100.0
C-23	プロシード都立大学	100.0	94.7	92.1
C-24	プロシード都立大学2	100.0	100.0	100.0
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.0	100.0	100.0
C-26	プロシード目黒青葉台	100.0	100.0	100.0
C-27	プロシード杉並宮前	100.0	100.0	100.0
C-28	プロシード両国	100.0	100.0	100.0
C-29	プロシード三田	100.0	100.0	100.0
C-30	プロシード中野新橋	100.0	100.0	100.0
C-31	プロシード亀戸	100.0	100.0	100.0
C-32	プロシード高田馬場	100.0	100.0	100.0
C-33	プロシード新高円寺	100.0	100.0	100.0
C-34	プロシード高円寺南	100.0	100.0	100.0
C-35	プロシード蓮根	100.0	100.0	100.0
C-36	プロシード大井町	100.0	100.0	100.0
C-37	プロシード十条	100.0	100.0	100.0
C-38	プロシード白楽	100.0	100.0	100.0
C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月
C-40	プロシード本八幡	100.0	100.0	91.8
C-41	プロシード西新井	97.3	96.2	96.2
C-42	プロシード調布	100.0	100.0	100.0
C-43	プロシードTX六町	100.0	94.6	100.0
C-44	プロシード中河原	98.2	98.6	97.2
C-45	プロシード大泉学園	100.0	96.6	96.6
C-46	プロシード千歳烏山	92.9	96.4	100.0
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	95.7	97.8	95.4
C-49	プロシード柏ノール	95.9	98.0	95.9
C-50	プロシード行徳駅前	100.0	100.0	96.0
C-51	プロシード船橋本町	90.0	97.5	95.0
C-52	プロシード西川口	95.2	95.2	97.1
C-53	プロシード弘明寺	97.4	94.8	97.5
C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.0	98.0	94.0
C-55	プロシード相模大塚	100.0	100.0	100.0
C-56	プロシード篠崎2	100.0	100.0	100.0
C-57	プロシード柏トロワ	95.1	95.1	95.1
C-58	プロシード篠崎タワー	98.0	98.0	98.8
C-59	プロシード東武練馬	89.4	86.7	84.1
C-60	プロシード雪谷	100.0	100.0	100.0
C-61	プロシード市川南	82.9	87.3	85.5
C-62	プロシード市川妙典	93.3	95.6	95.6
C-63	プロシード藤沢鶴沼	97.0	97.0	97.0
首都圏主要都市 小計		97.0	96.8	96.8
G-1	プロシード本通	100.0	100.0	100.0
G-2	プロシード環状通東	100.0	100.0	100.0
G-3	プロシード琴似	100.0	100.0	100.0
G-4	プロシード元町	100.0	100.0	100.0
G-5	プロシード元町2	100.0	100.0	100.0
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	100.0	100.0	100.0
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	100.0	100.0	100.0
G-8	プロシード太閤通	97.8	97.8	95.6
G-9	プロシード大橋	100.0	100.0	100.0
G-10	プロシード那珂川	100.0	100.0	100.0
G-11	プロシード穂波町	100.0	88.2	88.2
G-12	プロシード東大畑	100.0	100.0	100.0
G-13	プロシード新栄	97.5	96.3	98.8
G-14	プロシード千代田	100.0	96.7	93.5
G-15	プロシード福岡高宮	95.7	100.0	100.0
G-16	プロシード大濠公園	98.2	100.0	100.0
G-17	プロシード金山	92.8	94.3	95.4

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月
G-18	プロシード吹上	96.0	96.0	98.0
G-19	プロシード豊田	90.2	93.5	93.5
G-20	プロシード北堀江	94.4	94.4	95.0
G-21	プロシード西天満	92.8	92.9	92.9
G-22	プロシード神戸元町	89.0	87.5	90.6
政令指定都市 小計		96.7	96.7	97.1
R-1	プロシード松山	82.7	88.5	100.0
R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	97.5
R-3	プロシード水戸2	82.6	85.9	86.8
地方主要都市 小計		89.1	91.7	93.6
ポートフォリオ合計		96.7	96.6	96.8

(注) 「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

リ. 担保の状況

本投資法人が保有する平成24年10月31日（第14期末）現在の取得済資産に係る信託不動産についての担保の状況については、組込有価証券報告書の「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 f. 担保の状況」を、取得予定資産に係る信託不動産についての担保の状況については、前記「(2) 個別取得予定資産の概要」をそれぞれご参照下さい。

3 投資リスク

組込有価証券報告書の「投資リスク」に記載された事項について、組込有価証券報告書提出日（平成25年1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、組込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。

以下は組込有価証券報告書「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、組込有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

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

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

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

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

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

- ① 本投資口の性格に関するリスク
 - イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
 - ロ. 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
 - ハ. 本投資口の市場性に関するリスク
 - ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク
 - ホ. 投資口の希薄化に関するリスク
 - ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
 - ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク
- ② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク
 - イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
 - ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
 - ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
 - ニ. 資金調達に関するリスク
 - ホ. 有利子負債比率に関するリスク
 - ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
 - ト. 資産運用会社の兼業業務によるリスク
 - チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク
 - リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

- ヌ. スタートアップ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かかる法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

③ 不動産に関するリスク

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

④ 信託受益権に関するリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

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

⑥ その他

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

(2) 各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。

① 本投資口の性格に関するリスク

イ. 投資口の商品性に関するリスク

投資口は、株式会社における株式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。本投資法人は組込有価証券報告書「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。金融商品取引所における本投資口の流動性の程度によっては、本投資口を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

ハ. 本投資口の市場性に関するリスク

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

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

ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク

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

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

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

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

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

ホ. 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（預り敷金、保証金、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。

これら諸要因により既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

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

ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項及び第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

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

ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

ア. 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。

イ. 費用に関するリスク

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

ニ. 資金調達に関するリスク

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

ア. 調達条件に関するリスク

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

b. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、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。実際、既存の借入れに関し運用資産に担保が設定されており、かつ一定の財務制限条項が設けられています。当該財務制限条項が発動された場合には当該借入れにつき本投資法人が期限の利益を喪失する場合があります。

また、本投資法人が発行したスタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）には劣後特約が付いていることにより、一般債権者よりも債務弁済の順位が劣ることの見返りとして、利率が高く設定されます。本投資法人の投資主が受領する分配金は、スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の債権者に対する利息支払後に算出される本投資法人の利益から支払われることから、劣後特約が付されていない場合の借入れ又は一般の投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。また、スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の元利金支払は、劣後事由の発生時以降、本投資法人の一般債務に劣後するものとされていますが、本投資法人の債務である性質上、投資主が有する残余財産分配請求権には優先します。

c. 弁済資金調達に関するリスク

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

d. 債務不履行に関するリスク

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

e. 余裕資金の運用に関するリスク

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

f. 取得予定資産の取得等を目的とした借入れによる資金調達に関するリスク

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

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

ホ. 有利子負債比率に関するリスク

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

ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

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

b. 利益相反に関するリスク

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

金融商品取引法は、このような場合に備えて、金融商品取引業者等がその行う投資運用業に関して、その資産の運用を行う運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うことを原則として禁止する等の規定（金融商品取引法第42条の2）を置いています。また、本資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、当該他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に他の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。

なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号、以下「証券取引法等改正法」といいます。）による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

c. 解除に関するリスク

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

託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

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

ト. 資産運用会社の兼業業務によるリスク

本資産運用会社が行っている兼業業務のうち、金融商品取引法第35条第4項に基づき承認を受けて行っている不動産コンサルティング業務については、顧客からの受託業務が本投資法人の取得又は処分の対象とする不動産に関わるものである場合に、本資産運用会社が本投資法人の利益を優先せず、不動産コンサルティング業務における顧客の利益を優先する等の利益相反の問題が発生し、その結果、本投資法人の利益を害する可能性があります。また、不動産コンサルティング業務における予期せぬ損失の発生により資産運用会社の経営状況が悪化することによって本投資法人の資産の運用に悪影響が生じ、その結果、本投資法人の利益を害する可能性があります。

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

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

b. 利益相反に関するリスク

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

c. 解除に関するリスク

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

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

d. 倒産等に関するリスク

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

リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

ヌ. スターツグループに依存しているリスク

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

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

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

ル. インサイダー取引規制にかかる法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

本書の日付現在、投資口は、上場株式等と異なり、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）の対象ではありません。従って、本投資法人又は本資産運用会社の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触致しません。しかし、本投資法人又は本資産運用会社の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、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。

このような点に対処するため、本資産運用会社は、社内規則として「内部者取引管理規程」を定めて、本投資法人にかかる一定の重要な事実を知った役職員による本投資口の取引を禁止しています。但し、同規程は金融商品取引法の定めるインサイダー取引規制と一致するものではなく、かつ、同規程違反のみでは刑事罰は科されないため、法令と同じ程度の実効性が確保される保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である機関投資家は融資の条件として、本投資法人に対し公表されていない重要事実の開示を要求できる立場に立つことがあります。

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、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却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、取得及び売却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売却ができない可能性があります。

b. 取得競争に関するリスク

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

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

c. 投資対象不動産の取得方法に関するリスク

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

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

ロ．不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

α．不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

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。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として定評のある専門業者から投資対象不動産について建物状況調査報告書等を取得することとしており、特に建物の耐震性能の評価に当たっては、建物地震リスク調査レポートを取得することによるPMLの数値の評価を行うこととし、本投資法人の投資対象として特段の問題がないことの確認を行ったうえで取得を決定しています。また、当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。さらに、状況に応じて、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。

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

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

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

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

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

β．権利関係等に関するリスク

不動産を巡る権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。

契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。さらに、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

c. 瑕疵担保責任を負担するリスク

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

d. 登記に公信力がないことに関するリスク

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

e. 境界の確定に関するリスク

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

ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風、ひょう、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、液状化、竜巻、暴風雨及び津波並びに電氣的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、地震保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（組込有価証券報告書「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時期にあると認められる又はその疑義がある者から投資対象不動産等を取得した場合に、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。）により当該取引が否認されるリスクを完全に排除することは困難です。

a. 詐害行為取消・否認に関するリスク

万一、売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が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主が売主の債権者により取消される可能性があります（詐害行為取消権。民法第424条）。また、本投資法人が投資対象不動産等を取得した後、その売主について破産手続、民事再生

手続又は会社更生手続が開始された場合には、投資対象不動産等の売買が管財人等により否認される可能性が生じます（破産法第160条以下、民事再生法第127条以下、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

b. 悪意による取消・否認に関するリスク

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の転売を受けた場合において、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得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・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

c. 真正売買でないとみなされるリスク

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、売主につき破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合には、当該投資対象不動産等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は再生債務者若しくは更生会社である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正売買でないとみなされるリスク）があります。

ト. 共有に関するリスク

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

a. 持分の過半数を有していない場合のリスク

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

b. 分割請求権に関するリスク

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

が必要とされる等（区分所有法第62条）、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

b. 敷地に関するリスク

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれにかかる敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれにかかる敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。また、敷地利用権が使用貸借及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

c. 減価要因となるリスク

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

リ. 借地物件に関するリスク

投資対象不動産が借地物件である場合には、以下のリスクがあります。

a. 借地権消滅のリスク

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

ます。また、同転借地権及び借地権の設定契約上、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の規定に従い土地所有者、土地賃借人及び土地転借人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。

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）。(C-58)「プロシード篠崎タワー」については、転借地権及び借地権について登記による第三者対抗要件を具備しています。

c. 借地権の譲渡に関するリスク

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

d. 借地権設定者の信用に関するリスク

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

e. 借地の地代等の変動に関するリスク

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

また、地代・差入保証金等について、公租公課の額や消費者物価指数等の変動に応じて、一定の計算式により地代・差入保証金等の変更が行われる旨の規定がおかれることがあります。かかる地代・差入保証金等の変更により地代・差入保証金等が増額された場合、本投資法人の収益の減少をもたらす可能性があります。(C-41)「プロシード西新井」及び(C-58)「プロシード篠崎タワー」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認可手続が必要となった場合、(vi)開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合には、開発の遅延、変更若しくは中止又は売買契約に定められたとおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、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等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これにかかる予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者・管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事より調査・報告を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第4条第2項)、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康にかかる被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事よりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第7条第1項)。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

b. 建物に関するリスク

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

ヲ. 賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

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

ティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

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

c. 賃料改定にかかるリスク

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

d. 賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

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

e. 定期賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

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

f. 敷金返還債務に関するリスク

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

ワ. 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

a. 所有者責任に関するリスク

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

b. 修繕費用に関するリスク

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

する可能性があります。

c. 管理費用に関するリスク

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

カ. 転賃借に関するリスク

a. 転借人に関するリスク

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

b. 敷金等の返還義務に関するリスク

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

コ. テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

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

ク. マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、プロパティマネジメント会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者との間で契約事務の簡素化等を目的としてマスターリース契約を締結しています。マスターリース会社は、その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、プロパティマネジメント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賃借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をテナントに対して負担しなければならない可能性があります。

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

なります。

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

レ. 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

ロ. 不動産鑑定評価額に関するリスク

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

ツ. テナント集中に関するリスク

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

ネ. 投資対象を主として中小規模の居住用不動産としていることによるリスク

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

ナ. フォワード・コミットメント等にかかるリスク

本投資法人は、投資対象不動産等を取得するにあたり、いわゆるフォワード・コミットメント等（先日付の売買契約であって、契約締結から一定期間経過した後に決済・物件引渡しを行うとしているものその他これに類する契約をいいます。以下同じです。）を行うことがあります。一般的に不動産等にかかる売買契約においては、買主がその都合により不動産等の売買契約を解約し又は履行しない場合には、買主は違約金や債務不履行による損害相当額の支払義務を負担します。この点は契約後速やかに決済される売買契約についても同様ですが、フォワード・コミットメント等の場合には、契約締結後、決済・物件引渡しまでに一定の期間があることから、その間に市場環境等が変化し、決済・物件引渡し時において、当初の想定と異なる事情が生ずる可能性があります。従って、フォワード・コミットメント等を

行った後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担し、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 信託受益権に関するリスク

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

イ. 信託受益者として負うリスク

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

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

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

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

ロ. 信託受益権の流動性リスク

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

ハ. 信託受託者の破産等にかかるリスク

新信託法上、信託受託者が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合であっても、信託財産は、信託受託者の破産財団又は再生会社債務者財産若しくは更生会社の財産に帰属することはありません（新信託法第25条）。また、新信託法第23条によれば、信託財産に帰属すべき信託財産責任負担債務として新信託法第21条第1項各号に定める債務にかかる債権に基づく場合を除き、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託

者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権について、本投資法人は信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

旧信託法においては、信託受託者が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。なお、取得済資産のうち、新信託法に基づく信託に該当する物件は、(C-41)「プロシード西新井」、(C-42)「プロシード調布」、(C-50)「プロシード行徳駅前」、(C-51)「プロシード船橋本町」、(C-56)「プロシード篠崎2」、(C-57)「プロシード柏トロワ」、(G-13)「プロシード新栄」、(G-14)「プロシード千代田」、(G-15)「プロシード福岡高宮」、(C-62)「プロシード市川妙典」、(G-16)「プロシード大濠公園」、(R-2)「プロシード水戸」、(R-3)「プロシード水戸2」、(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」、(G-19)「プロシード豊田」、(G-20)「プロシード北堀江」、(G-21)「プロシード西天満」、(G-22)「プロシード神戸元町」の各物件です。

ニ. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

イ. 減損会計の適用に関するリスク

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

ロ. 導管性要件に関するリスク

租税特別措置法第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、減損損失以外の理由による法人税額等の発生、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。なお、課税上の取扱いについては、組込有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

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

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、導管性要件のうち、会計上の配当可能利益の額（税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれんの発生益、減損損失に係る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. 借入れにかかる導管性要件に関するリスク

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

チ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が50人以上の者に所有され

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

リ．不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

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

ヌ．一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

イ．取得予定資産を組み入れることができないリスク

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

しかし、本書の日付以後、経済環境が著しく変わり、停止条件付信託受益権売買契約に規定された一定の条件が成就しないこと等により、取得予定資産を取得することができない可能性があります。この場合、本投資法人は代替資産を取得するための努力を行う予定ですが、短期間に投資に適した物件を取得することができる保証はなく、短期間に物件を取得できず、かつ、かかる資金を有利に運用できない場合には、投資主に損害を与える可能性があります。また、本投資法人が取得予定資産を予定どおり取得できない場合には、本資産運用会社が想定する資産運用報酬を得られず、結果的に本資産運用会社の収益が悪化して本資産運用会社の破産、登録取消し等の事態を招き本投資法人の資産運用に重大な支障を生じる可能性があります。

ロ．過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資対象 (2) 個別取得予定資産の概要」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。

(3) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

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

イ. 執行役員、監督役員及び役員会

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

ロ. 内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資口等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

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

イ. 運用資産運用管理規程等の整備

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

b. 本資産運用会社は、「関連会社等との取引に関するルール」において本投資法人と利害関係人と取引を行う場合の方法及び体制並びに取引の内容の開示について定め、これを遵守することにより、利害関係人との取引にかかるリスクの管理に努めています。

「関連会社等との取引に関するルール」の概要については組込有価証券報告書「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、組込有価証券報告書「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売却
- iii. 関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
- iv. 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
- v. 関連会社等への大規模修繕工事の発注
- vi. 関連会社等による投資法人債の引受け
- vii. 関連会社等による投資口の引受け及び募集
- viii. 関連会社等への信託業務の委託
- ix. 上記iii. 乃至v. 以外の資産運用関連付随業務の委託
- x. 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. 資産取得
- ii. 資産売却
- iii. プロパティマネジメント業務の委託
- iv. 上記iii. 以外のプロパティマネジメント業務のうちのリーシング業務の再委託
- v. 大規模修繕工事の発注
- vi. 投資法人債の引受け
- vii. 投資口の引受け及び募集
- viii. 信託業務の委託
- ix. 上記iii. 乃至v. 以外の資産運用関連付随業務の委託
- x. その他上記各項目に類する取引

c. 上記以外に、コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、組込有価証券報告書「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組込有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。また、本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー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

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

(4) 重要事象等に関するリスク

本投資法人は、本書の日付現在、本投資法人が将来にわたって営業活動を継続するとの前提に重要な疑義を生じさせるような事象又は状況その他本投資法人の経営に重要な影響を及ぼす事

象（以下「重要事象等」といいます。）は存在しないと判断しています。なお、一般的には、投資法人においては、以下のような事象が重要事象等に該当します。

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

4 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

利害関係人との取引制限に関し、法令に基づく制限については組込有価証券報告書の「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

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

① 関連会社等との取引状況等

イ. 不動産信託受益権の取得

本投資法人は、本資産運用会社の関連会社等であるスターツコーポレーション株式会社、スターツアメニティー株式会社及びスターツデベロップメント株式会社から、12個の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、取得する不動産信託受益権が表象するいずれの物件についても、受託者をして、本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社にプロパティマネジメント業務を委託させる予定です。

取得予定年月	売主（現所有者）	物件番号	信託不動産の名称
平成25年5月	スターツコーポレーション株式会社	C-58	プロシード篠崎タワー
平成25年5月	スターツアメニティー株式会社	C-59	プロシード東武練馬
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	C-60	プロシード雪谷
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	C-61	プロシード市川南
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	C-62	プロシード市川妙典
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	C-63	プロシード藤沢鶴沼
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	G-17	プロシード金山
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	G-18	プロシード吹上
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	G-19	プロシード豊田
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	G-20	プロシード北堀江
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	G-21	プロシード西天満
平成25年5月	スターツデベロップメント株式会社	G-22	プロシード神戸元町

ロ. 取得予定資産の取得、スターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、スターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託、スターツ信託株式会社への信託業務の委託及びスターツ証券株式会社の新投資口引受契約に規定する引受団への参加の検討過程

a. 平成25年4月8日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

- ・ 上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の12個の不動産信託受益権の取得及び上記ロ. 記載のスターツアメニティー株式会社への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。）に関して、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準及びプロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針との適合性を確認しました。
- ・ 上記イ. 記載の12個の不動産信託受益権の売主であるスターツコーポレーション株式会社、スターツアメニティー株式会社及びスターツデベロップメント株式会社は、関連会社等であることを確認しました。
- ・ 各不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社中央不動産所、森井総合鑑定株式会社、株式会社立地評価研究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。
- ・ 本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社、本投資法人が取得する各不動産信託受益権にかかる信託不動産のプロパティマネジメント業務を受託すること及び当該プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を本資産運用会社の関連会社等であるスターツピタットハウス株式会社へ再委託することに関して、関連会社等であるスターツアメニティー株式会社及びスターツピタットハウス株式会社を不当に優先していないこと並びに本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。
- ・ 本資産運用会社の関連会社等であるスターツ信託株式会社に、本投資法人が取得する各不動産信託受益権にかかる信託不動産の信託業務を委託することに関して、関連会社等であるスターツ信託株式会社を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。
- ・ 本資産運用会社の関連会社等であるスターツ証券株式会社が、本投資法人の新投資口引受契約に規定する引受団の参加者であることから、関連会社等であるスターツ証券株式会社との取引条件についての確認及び本資産運用会社社内規程等の遵守状況を確認しました。

b. 平成25年4月8日に開催された投資委員会における審議

上記 a. のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、投資委員会は、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針との適合性、信託銀行・信託会社の選定方法との適合性、並びに関連会社等との取引について本資産運用会社社内規程の遵守条件を確認し、上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の12個の不動産信託受益権のスターツコーポレーション株式会社、スターツアメニティー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、スターツ信託株式会社への信託業務の委託及びスターツ証券株式会社が、本投資法人の新投資口引受契約に規定する引受団の参加者となることについて、全会一致で承認しました。

c. 平成25年4月15日に開催された本資産運用会社取締役会における審議

上記 b. の投資委員会の審議結果を受けて、本資産運用会社取締役会は、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準の適合性及び本資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の12個の不動産信託受益権のスターツコーポレーション株式会社、スターツアメニティー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

ト業務の委託、スターツ信託株式会社への信託業務の委託及びスターツ証券株式会社が、本投資法人の新投資口引受契約に規定する引受団の参加者となることについて、全会一致で承認しました。

d. 平成25年4月15日開催の本投資法人役員会への報告

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

e. 平成25年4月15日に開催された本投資法人役員会における承認

上記d. の本資産運用会社取締役会の決議を受けて、本投資法人役員会は、上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の12個の不動産信託受益権のスターツコーポレーション株式会社、スターツアメニティー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、スターツ信託株式会社への信託業務の委託及びスターツ証券株式会社が、本投資法人の新投資口引受契約に規定する引受団の参加者となることについて、全会一致で承認しました。

5 資産運用会社の運用体制

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

6 本投資法人の税務

本投資法人の税務については、組込有価証券報告書「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

以下は組込有価証券報告書「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、組込有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加はありません。

年月日	事項
平成13年10月31日	スタートアセットマネジメント投信株式会社設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者として宅地建物取引業法第3条に基づく免許取得 (東京都知事(3)第80325号 本書の日付現在)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法第50条の2に基づく取引一任代理等の認可取得 (国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	証券取引法等改正法による改正前の投信法第6条に基づく投資法人 資産運用業の認可取得 (内閣総理大臣第36号)
平成17年1月21日	社団法人投資信託協会 (現一般社団法人投資信託協会) に入会
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録 (関東財務局長 (金商) 第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務 の届出
平成22年9月30日	不動産コンサルティング業務の兼業承認取得
平成22年10月1日	スタートアセットマネジメント株式会社に商号変更

第三部【組込情報】

次に掲げる書類の写しを組み込んでいます。

有価証券報告書及びその添付書類

計算期間 第14期（自 平成24年5月1日 至 平成24年10月31日）

平成25年1月28日関東財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法（平成23年法律第25号。その後の改正を含みます。）第27条の30の2に規定する開示用電子情報処理組織（EDINET）を使用して提出したデータを、開示用電子情報処理組織による手続きの特例等に関する留意事項について（電子開示手続等ガイドライン）A4-1に準じ、本書の添付書類としています。

第四部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

1 投資主名簿への記載又は記録の手續、取扱場所、取次所、投資主名簿管理人の名称及び住所並びに手数料

本投資口の取得者は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である三井住友信託銀行株式会社の定める手續に従って取得者の氏名又は名称及び住所の投資主名簿への記載又は記録を本投資法人に請求することができます。本投資口の譲渡は、かかる投資主名簿への記載又は記録をしなければ、本投資法人に対抗することができません。投資主名簿への記載又は記録手續の取扱場所、取次所、投資主名簿管理人及び手数料は次のとおりです。

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	三井住友信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
投資主名簿管理人の名称及び住所	三井住友信託銀行株式会社 東京都千代田区丸の内一丁目4番1号
手数料	なし

2 投資主に対する特典

該当事項はありません。

3 内国投資証券の譲渡制限の内容

該当事項はありません。

4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項

該当事項はありません。

第2【その他】

1. 本書に基づく本投資口の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、金融商品取引法に基づいて目論見書（新投資口発行及び投資口売出届出目論見書）が作成されます。
 2. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載することがあり、また、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
 3. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙又は表紙裏に、以下のとおり、金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161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。

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

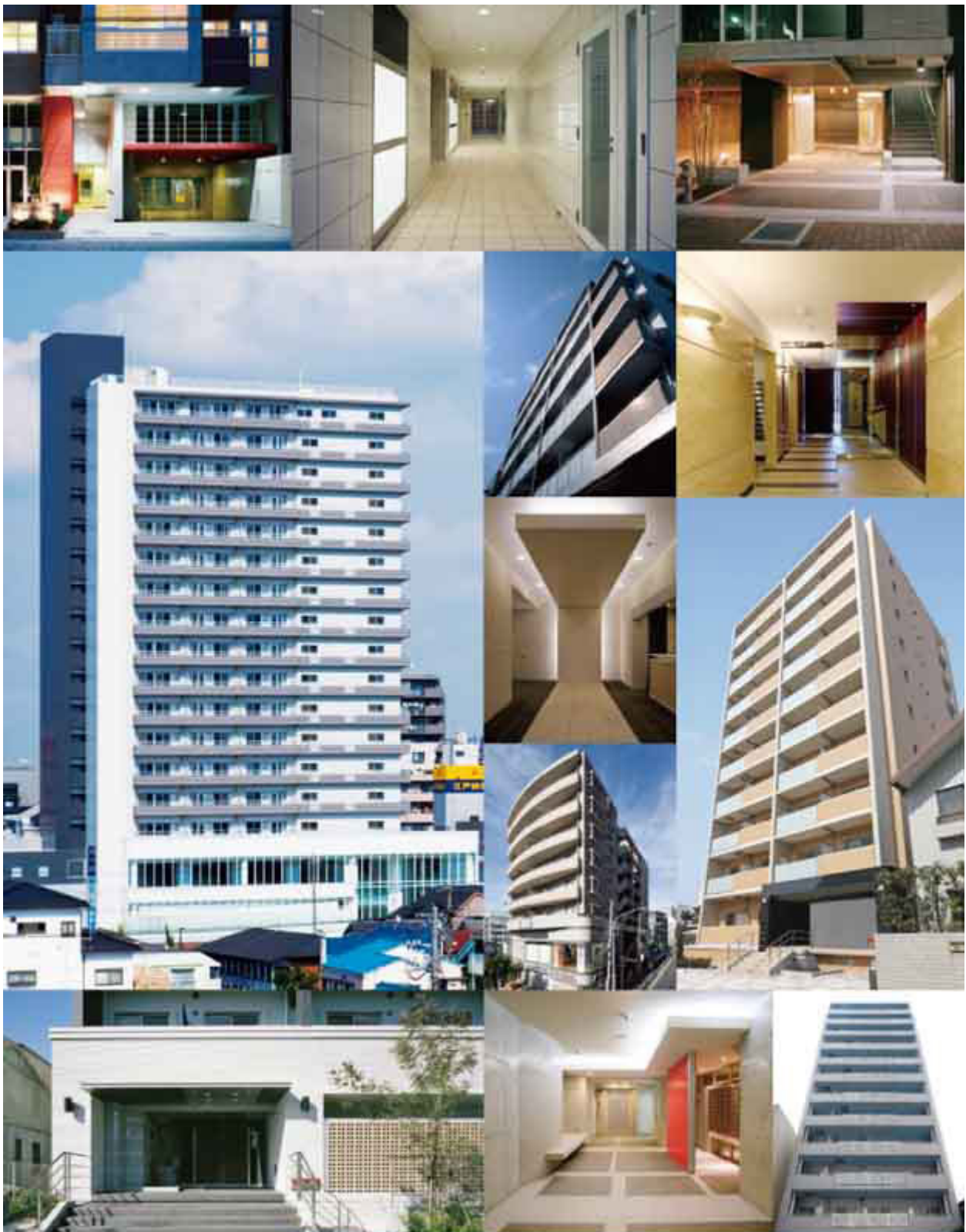
「募集又は売出しの公表後における空売りについて

 - (1) 金融商品取引法施行令第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（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における空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。
 - ※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。
 - ・先物取引
 - ・国債証券、地方債証券、社債券（新株予約権付社債券及び交換社債券を除きます。）等の空売り
 - ・取引所金融商品市場における立会外売買による空売り
 - ※2 取引等規制府令第15条の6に定めるもの（売戻条件付売買又はこれに類似する取引による買付け）を含みます。」
7. 新投資口発行及び投資口売出届出目論見書の表紙裏以降に、以下のとおり記載します。

「今後、発行価格等（発行価格、発行価額、各引受人の引受投資口数、売出価格及び引受人

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



Starts Proceed
Investment Corporation

新投資口発行及び投資口売出届出目録見書 平成25年4月

スタートプロシード投資法人

証券コード：8979



本募集目録見書により行うスタートアップシード投資法人投資口6,440,405,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口667,313,500円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法第5条に基づき有価証券届出書を平成25年4月15日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売価等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

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



スタートプロシード投資法人

新投資の発行及び投資の売却・譲渡目録見書 平成25年4月

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。

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(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その行った空売り(※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て取得した有価証券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文庫社債券を除きます。)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(売買条件付売買又はこれに類似する取引による買付け)を含みます。

金融商品の販売等に関する法律にかかると重要な事項

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



オフリングハイライト

本募集の意義及びオフリングハイライト

- 本募集は、平成22年7月に行われた、本投資口の東京証券取引所上場後における初の募集です。
- リファイナンス時に新規借入先を招聘する際に、借入コストの削減や融資期間の長期化にも併せて取り組んできた結果、返済期日の分散化を実現し、財務の安定性を向上できたと考えています。
- 本投資法人は、昨今の投資環境も考慮の上、①最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅への継続投資、及び②スターツグループ^(注)との協力関係による開発物件取得等によるポートフォリオの質的向上を目的とし、本募集により資金調達を行い、外部成長を図ることとしました。

(注)スターツグループとは、スターツコーポレーション株式会社とその子会社63社及び関連会社1社(平成25年1月31日現在)で構成される企業集団をいいます。以下同記です。

①最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅への継続投資

- 本投資法人では、従来から最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主要な投資対象としてきましたが、本募集後も当該方針に沿って投資運用を行い、安定的な運用を継続的に行うことを目指します。

取得予定資産の概要(取得予定日:平成25年5月1日)	
不動産鑑定評価額の合計	9,863,900千円
取得予定価格の合計	9,540,300千円
鑑定NOI利回り	6.0%
稼働率	94.8%

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二節 投資情報」①運用状況、②本募集の意義及びオフリングハイライト、③最も需要が安定していると考えている、平均的な所得層を対象にした賃貸住宅への継続投資(をご参照下さい)。

②スターツグループとの協力関係による開発物件取得等によるポートフォリオの質的向上

- 取得予定資産のうち、以下の物件は、スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件及び免震構造物件です。
- 民間供給支援型賃貸住宅^(注1) 西新井駅西口F1街区プロジェクト(C-41)「プロシード西新井」に続く、都市開発事業による大規模開発物件(C-58)「プロシード雑餉タワー」の取得
 - ・江戸川区心区画整理事業と並行して実施された「雑餉駅西口公益施設プロジェクト」において、スターツグループが公募プロポーザルによる事業者として選定され、雑餉ツインプレイス(20番街区・21番街区)の事業開発を行いました。
 - ・当該事業の一環として開発された(C-58)「プロシード雑餉タワー」は、1階・2階にスーパーマーケットや銀行等の商業施設、3階に図書館を中心とした公益複合施設(雑餉文化プラザ)といった生活利便施設が併設され、駅直下鉄新宿街「雑餉」駅に直結し、利便性が高い賃貸住宅です^(注2)。



雑餉ツインプレイス 全層



民間供給支援型賃貸住宅 西新井駅西口F1街区 全層^(注3)

(注1)民間供給支援型賃貸住宅とは、地方行政法人等が再開発等、都市再生の推進を図る目的として事業に賃貸(民間供給型)として土地に事業費を投入し、供給する賃貸住宅です。

(注2)本投資法人が取得する本「プロシード雑餉タワー」は、複合施設である雑餉ツインプレイスの一部(計雑餉ツインプレイスの全層のうちの50%)を構成している賃貸物件の構成が明確な分譲に比べ、免震構造が特徴的となります。詳しくは本文「第二節 投資情報」①運用状況、(注)今後の開発 運用計画について、④投資方針、ロ、併設商業施設、と開発物件の取得に関するポートフォリオの質的向上、(注)スターツグループによる開発事業及び本文「第二節 投資情報」②投資計画、②開発物件の取得に関する「物件概要」に「プロシード雑餉タワー」をご参照下さい。

(注3)本投資法人の取得対象は、本「プロシード雑餉タワー」に併設された民間供給支援型賃貸住宅(西新井駅西口F1街区)の全層のうち、免震で構成されている4階の建物となります。



■免震構造物件(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」の取得

- スタートグループ傘下のスタートCAM株式会社は、免震工法について「高床免震」等複数の特許を取得しています。
- 今回、本投資法人は、取得済資産である(C-4)「プロシード西新井」、(C-56)「プロシード備前2」、(G-13)「プロシード新栄」及び(G-14)「プロシード千代田」に加え、スタートCAM株式会社開発の免震構造物件(G-17)「プロシード金山」、(G-18)「プロシード吹上」及び(G-19)「プロシード豊田」の3物件を取得し、ポートフォリオの質的向上を図ります。



(G-17)「プロシード金山」



(G-18)「プロシード吹上」



(G-19)「プロシード豊田」

	取得済資産	取得予定資産	本募集後の ポートフォリオ
平均築年数の低減	13.9年	7.4年	12.5年
1物件当たりの 平均取得価格の増加	5.0億円	7.9億円	5.4億円
不動産鑑定評価額対比		96.7%	

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 投資概要」1 運用状況 (2) 本事業の意義及びオファーリングハイライト ③ スタートグループとの協働開発による開発物件取得等によるポートフォリオの質的向上」をご参照下さい。



基本方針

賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

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

住戸タイプ別平均賃料表

タイプ	1か月当たり平均賃料(円)	
	第14期末	本募集後のポートフォリオ
シングルタイプ	66,865	68,492
DINKSタイプ	94,366	104,730
ファミリータイプ	125,235	129,899
その他(店舗テナント等)	359,323	361,024
全体平均	85,047	87,580

(注)各用語の意味については、本文「第二章 投資情報」1 運用状況 (2) 今後の投資・運用戦略について (3) 基本方針、ハ、ポートフォリオの特徴)をご参照下さい。

- 本募集後のポートフォリオにおいては、シングルタイプ及びDINKSタイプでは、6万円以上10万円未満の賃料帯の住宅がそれぞれ58.9%及び32.3%を占めています。ファミリータイプでは12万円未満の賃料帯の住宅が37.8%を占めている一方で、20万円以上の賃料帯の住宅は2.1%に留まります。

本募集後の住戸タイプ別賃料帯



(注)各用語の意味については、本文「第二章 投資情報」1 運用状況 (2) 今後の投資・運用戦略について (3) 基本方針、ハ、ポートフォリオの特徴)をご参照下さい。

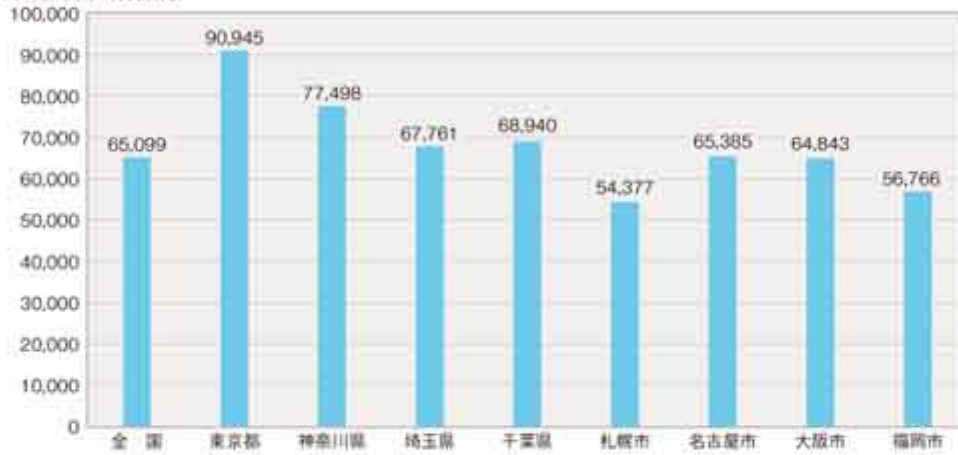


■ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向

- 以下のグラフのとおり、民間借家(非木造)の全国平均賃料は65,099円となっています。本投資法人では、投資対象の賃貸住宅の各エリアにおける賃料水準の異種に最大限の配慮を行います。そして、各エリアにおける近隣の類似物件との比較において適正な賃料設定がなされた平均的な所得層を対象にした賃貸住宅に投資を行うことにより、将来における賃料の変動リスクを軽減できるものと考えています。

民間借家(非木造)の地域別平均賃料

1か月当たり平均賃料(円)



(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」(平成22年3月公表)に基づき作成

(注) 非木造の民間借家(住居以外の用途を併用する住宅を含みません)の平均賃料で、賃料60円未満の住宅は集計対象に含まれません。

- 年間給与700万円以下の給与所得者の割合をみると、その占める割合は増加傾向を辿り、平成13年の84.2%から平成23年には88.2%になっています。本投資法人は、こうした大多数の勤労者が属する平均的な所得層である年間給与700万円以下の収入水準に対して適切な賃料負担で入居できる賃貸住宅は市場規模が大きいと考えています。

全国における給与所得者数の給与階級別割合の推移



(出所) 国研「民間給与実態統計調査」(各年公表資料)に基づき作成

(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。



ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、賃貸住宅市場の動向を踏まえつつ、各用途・住戸タイプにおける賃料相場の変動リスク、空室リスク、及び賃料未収リスクの軽減並びに地域毎の賃貸住宅需要における人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さに留意し、以下に定める事項を総合的に勘案したうえで、下記の割合によるポートフォリオの構築を行います。

用途別ポートフォリオ方針

- 賃貸住宅等の各用途が有する収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の用途への偏在リスクを軽減させることを勘案します。

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

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文(第二章 投資情報) ①運用状況 (3)今後の投資・運用戦略について (3)ポートフォリオ構築方針(5)をご参照下さい。

地域別ポートフォリオ方針

- 入居者ニーズが整った首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、特定の地域に集中することによる偏在リスクを軽減することを勘案します。

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

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文(第二章 投資情報) ①運用状況 (3)今後の投資・運用戦略について (3)ポートフォリオ構築方針(5)をご参照下さい。

住戸タイプ別ポートフォリオ方針

- ライフスタイルを分析し、各住戸タイプの収益特性を的確にポートフォリオに反映させ、かつ特定の入居者層への偏在リスクを軽減させることを勘案します。

住戸タイプ区分	特徴	価格比率
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人数> 1人 <専有面積> 18㎡~26㎡程度 <築年数> ワンルーム、1K、1DK	20%~50%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや 幼児1人程度がいる家族 <想定入居人数> 1人~2人 <専有面積> 28㎡~45㎡程度 <築年数> 1LDK、2DK	5%~25%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる 家族世帯 <想定入居人数> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <築年数> 2LDK、3DK、3LDK以上	40%~60%

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文(第二章 投資情報) ①運用状況 (3)今後の投資・運用戦略について (3)ポートフォリオ構築方針(5)をご参照下さい。



ポートフォリオデータ

第14期末 平成30年12月31日現在

取得価格	38,295,800千円
物件数	70物件

本群集積

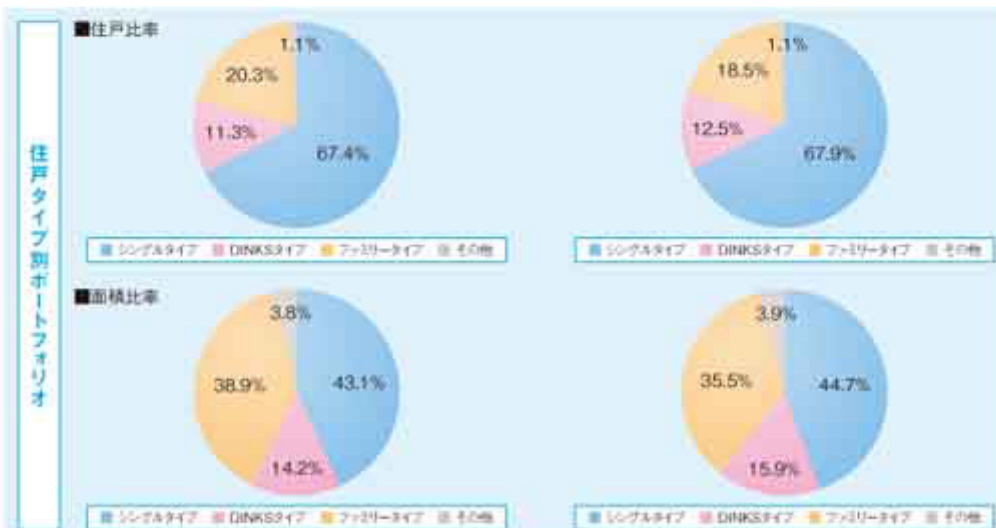
取得予定価格	47,836,100千円
物件数	88物件



(注) 各用途の意味及び算出方法については、本文「第二章 投資情報」2.投資対象 (2) ポートフォリオ全体の概要 (1) 信託不動産の概要、ト、ポートフォリオ分数の概要、a、用途別 (%) に参照下さい。



(注) 各用途の意味及び算出方法については、本文「第二章 投資情報」2.投資対象 (2) ポートフォリオ全体の概要 (1) 信託不動産の概要、ト、ポートフォリオ分数の概要、b、地域別 (%) に参照下さい。



(注) 各用途の意味及び算出方法については、本文「第二章 投資情報」2.投資対象 (2) ポートフォリオ全体の概要 (1) 信託不動産の概要、ト、ポートフォリオ分数の概要、c、住戸タイプ別 (%) に参照下さい。



スタートグループとの協力関係による成長性

■スタートグループとの協力関係

本投資法人は、資産運用会社(スタートアセットマネジメント株式会社)を通じてハイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スタートグループと広範な協力関係を構築しています。かかる協力関係の下で、スタートグループ各社の役割・特徴を活かし、資産規模の拡大や成長等を目標とします。



(注) スタートコーポレーション株式会社は、4社(スタートデベロップメント株式会社、スタートCAM株式会社、スタートコーポレートサービス株式会社及びスタートビタットハウス株式会社)の持株会社です。

■スタートグループの概要

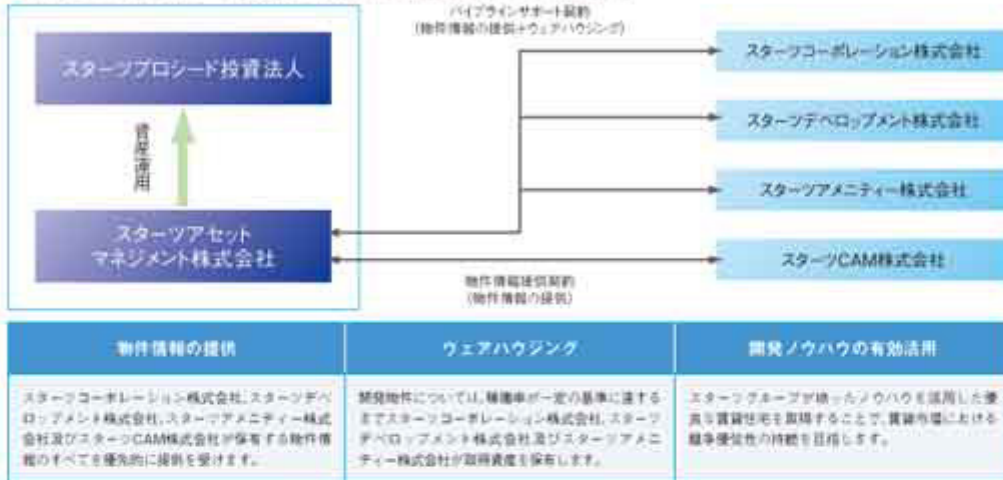
スタートグループは、スタートコーポレーション株式会社を持株会社とし、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスタートCAM株式会社、不動産営業店舗「ビタットハウス」を中心とした不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスタートビタットハウス株式会社、分譲住宅(戸建又はマンション)の企画・開発及び販売等を行うスタートデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスタートコーポレートサービス株式会社を中核に、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業、高齢者介護事業及び信託業務等を営む会社で構成されており、平成24年3月期の連結売上高は1,177億円、連結総資産は1,330億円です。





外部成長戦略

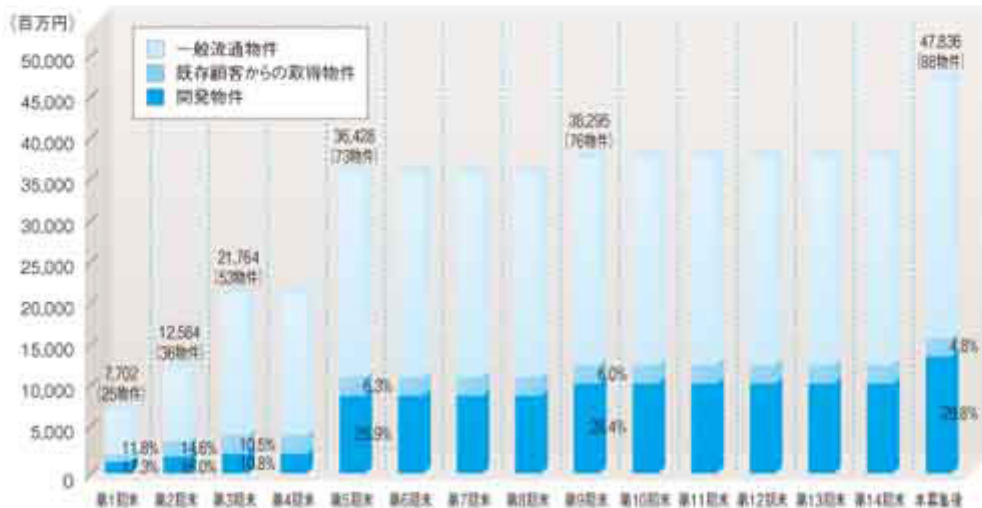
■ バイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係



外部成長の実績

■ 外部成長の軌跡と物件取得(予定)価格の累計の推移

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



(注1)「本事業年度」とは、取得予定資産を取得した時点をいいます。

(注2)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二節 運営情報」① 運用状況 ② 今後の投資・運用戦略について ③ 成長方針 ④ 外部成長戦略 ⑤ 外部成長の実績をご参照下さい。



開発物件の取得を通じたポートフォリオの質的向上

スタートグループによる都市開発事業

- スタートグループは公益施設の建築、駅前の法定再開発事業などの都市開発事業にも取り組んでいます。
- 本投資法人で取得している(C-41)「プロシード西新井」、今回取得予定の(C-58)「プロシード磯崎タワー」を含む磯崎ツインプレイスの他、複数のプロジェクト^(注)を手掛けています。

■ 民間供給支援型賃貸住宅 西新井駅西口F1街区プロジェクト((C-41)「プロシード西新井」)

- ・用途: 賃貸住宅、認可保育園等(294戸)
- ・敷地面積: 9,900.04㎡
- ・延床面積: 22,008.98㎡
- ・階数: 地上14階建/地下1階
- ・竣工: 平成19年
- ・平成20年4月期に5,172百万円で取得



(C-41)「プロシード西新井」

■ 東京都江戸川区南小岩七丁目西地区第一種市街地再開発事業^(注)

- ・用途: 共同住宅(約180戸)、店舗
- ・敷地面積: 約3,240㎡
- ・延床面積: 約32,110㎡
- ・階数: 地上29階建/地下2階
- ・竣工予定: 平成27年



住宅エントランスイメージパース



外観イメージパース

(注) 本費の目付現在、取得済資産及び取得予定資産を勘み、本投資法人が取得も決定した資産はありません。



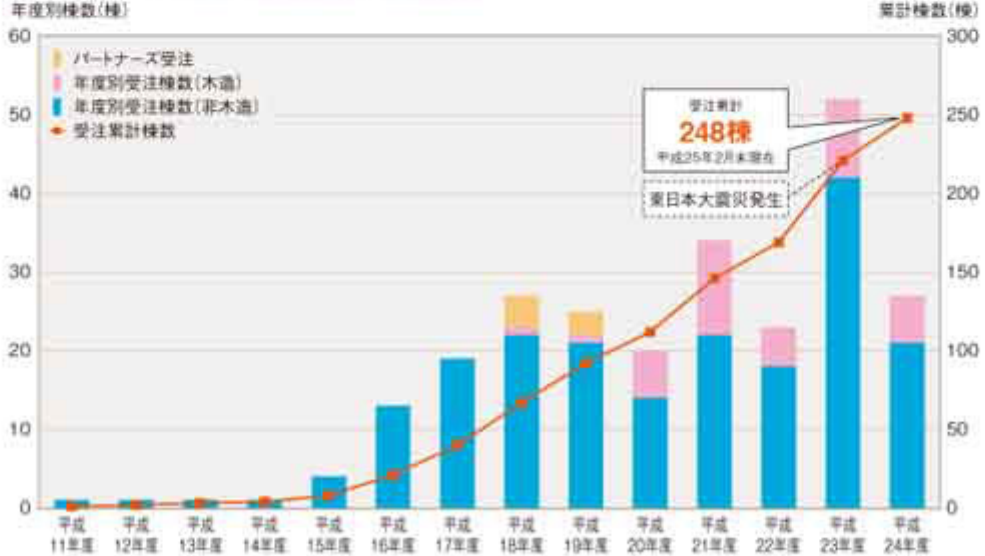
スタートアップグループにおける免震構造物件

- スタートアップグループ傘下のスタートアップCAM株式会社は、免震工法について複数の特許を取得し、免震構造物件の開発実績を着実に積み上げています。
- 本投資法人は、今後もスタートアップグループの開発する免震構造物件の積極的な取得を通して、近傍の類似物件との比較における賃料水準の維持や早期の入居者獲得など、ポートフォリオの競争力強化を図ります。
- スタートアップCAM株式会社では、免震部分を「高床」とすることで、割高とされていた建築費の削減に成功し、賃貸住宅への導入が可能になり、これまでのところ、248物件(平成25年2月末現在)の開発実績があります。

高床免震工法の仕組み



スタートアップグループにおける免震構造物件の開発実績

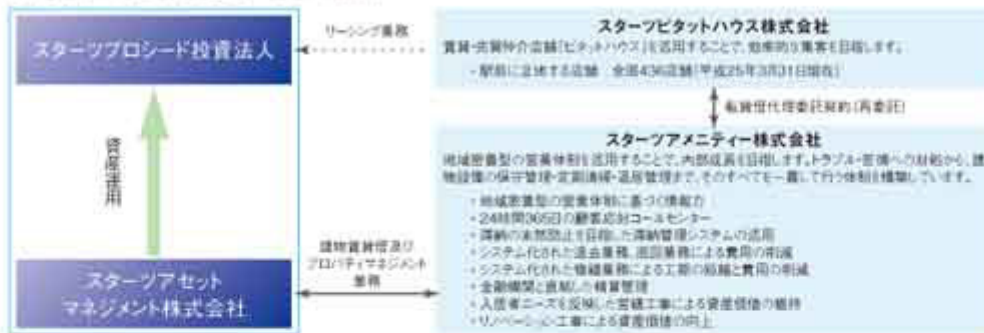


(注) 各用語の意味については、本文「第2部 運営情報」① 運用状況、② 今後の経営・運用戦略について、③ 成長方針、④ 各区分成長戦略、⑤ 開発物件の取得を通じてポートフォリオの質的向上を図る計画を参照下さい。



内部成長戦略

- スターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の一括委託と賃貸・売買仲介店舗「ビタットハウス」が担うリーシング業務



ポートフォリオ全体の稼働率の推移



(注)稼働率は、該当する期末時点における取得済資産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。

- 全国436店舗(平成25年3月31日現在)のネットワークを有する賃貸・売買仲介店舗「ビタットハウス」に、入居者募集を担当させることで稼働率の向上を目指します。

ビタットハウス首都圏店舗網





財務戦略

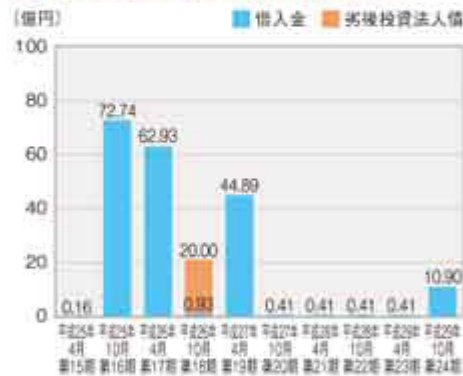
- 本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していきます。
- 必要に応じて取引金融機関の拡充、借入期間の長期化、返済期限の分散化及び借入コストの低減を進め、財務基盤の一層の強化を図ります。



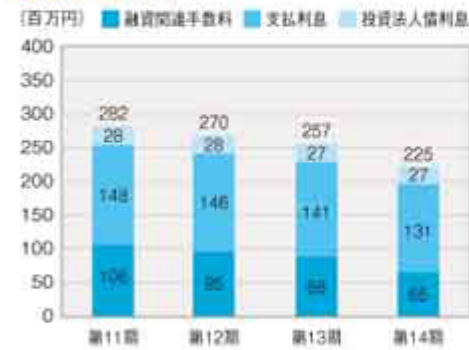
(注) 各用語の意味及び算出方法については、本文「第2章 投資情報」運用状況(2)本事業の業績及びオフバランスハイライト「財務戦略」を、借入方針「」をご参照下さい。

- 本投資法人は、安定した財務基盤の確立に向け各種の施策を行ってきました。

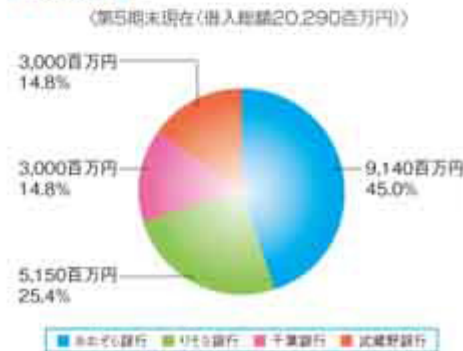
本書の日付現在での返済期限の分散状況^(注)



借入コストの低減^(注)



借入先の分散^(注)



(注) 各グラフの数値は百万円未満を切り捨てて記載しています。



新規取得予定資産の概要

C-58

プロシード篠崎タワー

PROCEED SHINOZAKI TOWER



都営地下鉄有楽町線「篠崎」駅直結の通路①

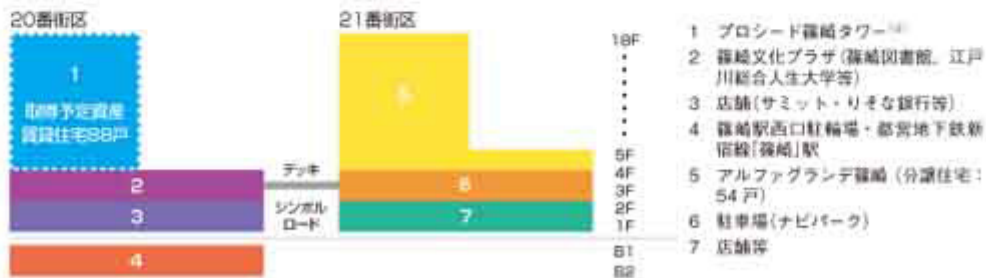


「サミット篠崎ツインプレイス」②



「篠崎図書館」③

複合施設「篠崎ツインプレイス」全体図



(注)取得予定資産は、プロシード篠崎タワー20番街区の建物の4層から16階部分及びこれに接続する駐輪場及び駐輪場のみです。

所在地 東京都江戸川区葛飾町七丁目
 構造/階数 鉄骨・鉄骨コンクリート・鉄骨有梁コンクリート造
 建築面積 72,000㎡

敷地面積 3,588.67㎡
 延床面積 5,426.08㎡
 完成年月/戸数 2018年/54戸
 完成予定/戸数 2020年/50戸



C-59 **プロシード東武横馬**
PROCEED TOBU NERIMA

所在地	東京都練馬区関本一丁目	敷地面積	477.00㎡
構造・階数	鉄骨コンクリート造地上10階地下1階建	延床面積	6,775.56㎡
	1棟建	新築戸数	275
		完成予定年	1



C-63 **プロシード藤沢鶯沼**
PROCEED FUJISAWA KUGENUMA

所在地	神奈川県藤沢市鶯沼上二丁目	敷地面積	500.00㎡
構造・階数	鉄骨鉄筋コンクリート造地上10階地下1階建	延床面積	2,519.96㎡
	地下1階付1棟建	新築戸数	25
		完成予定年	20



G-20 **プロシード北堀江**
PROCEED KITAHORIE

所在地	大阪府大阪市東淀川区北堀江一丁目	敷地面積	5,713.00㎡
構造・階数	鉄骨コンクリート造地上10階地下1階建	延床面積	5,400.70㎡
	1棟建	新築戸数	100
		完成予定年	1





新規取得予定資産の概要

G-21 プロシード西天満
PROCEED NISHITENMA



所在地	大阪市東淀川区	敷地面積	471.26㎡
建築士	西沢建設	延床面積	8,238.93㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造	容積率/戸数	100
	地上15階建	完成予定時期	2024年6月

G-18 プロシード吹上
PROCEED FUKIAGE



所在地	愛知県名古屋市中区	敷地面積	6,636.64㎡
建築士	本村建設	延床面積	1,704.73㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造	容積率/戸数	46
	地上15階建	完成予定時期	2024年6月

G-17 プロシード金山
PROCEED KANAYAMA



所在地	愛知県北区金山4丁目	敷地面積	791.26㎡
建築士	金山建設	延床面積	15,700.65㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造	容積率/戸数	94
	地上15階建	完成予定時期	2024年6月

G-19 プロシード豊田
PROCEED TOYOTA



所在地	愛知県豊田市南町	敷地面積	497.26㎡
建築士	三ツ目	延床面積	6,742.01㎡
構造/階数	鉄筋コンクリート造	容積率/戸数	27
	地上15階建	完成予定時期	2024年6月



G-22 プロシード神戸元町
PROCEED KOBE MOTOMACHI



所在地	兵庫県神戸市中央区 元町通二丁目	敷地面積	1,084.79㎡
構造/築年	鉄筋コンクリート造 築竣後14年経過	延床面積	3,005.93㎡
		収容戸数/戸数	61
		収容率/収容率上限	1/1

G-61 プロシード市川南
PROCEED ICHIKAWA MINAMI



所在地	千葉県市川市南台 一丁目	敷地面積	867.21㎡
構造/築年	鉄筋コンクリート造 築竣後12年経過	延床面積	1,264.15㎡
		収容戸数/戸数	66
		収容率/収容率上限	1/1

C-60 プロシード雪谷
PROCEED YUKIGAYA



所在地	東京都大田区雪谷 一丁目	敷地面積	450.61㎡
構造/築年	鉄筋コンクリート造 築竣後約7年経過	延床面積	706.13㎡
		収容戸数/戸数	35
		収容率/収容率上限	1/1

C-62 プロシード市川妙典
PROCEED ICHIKAWA MYODEN

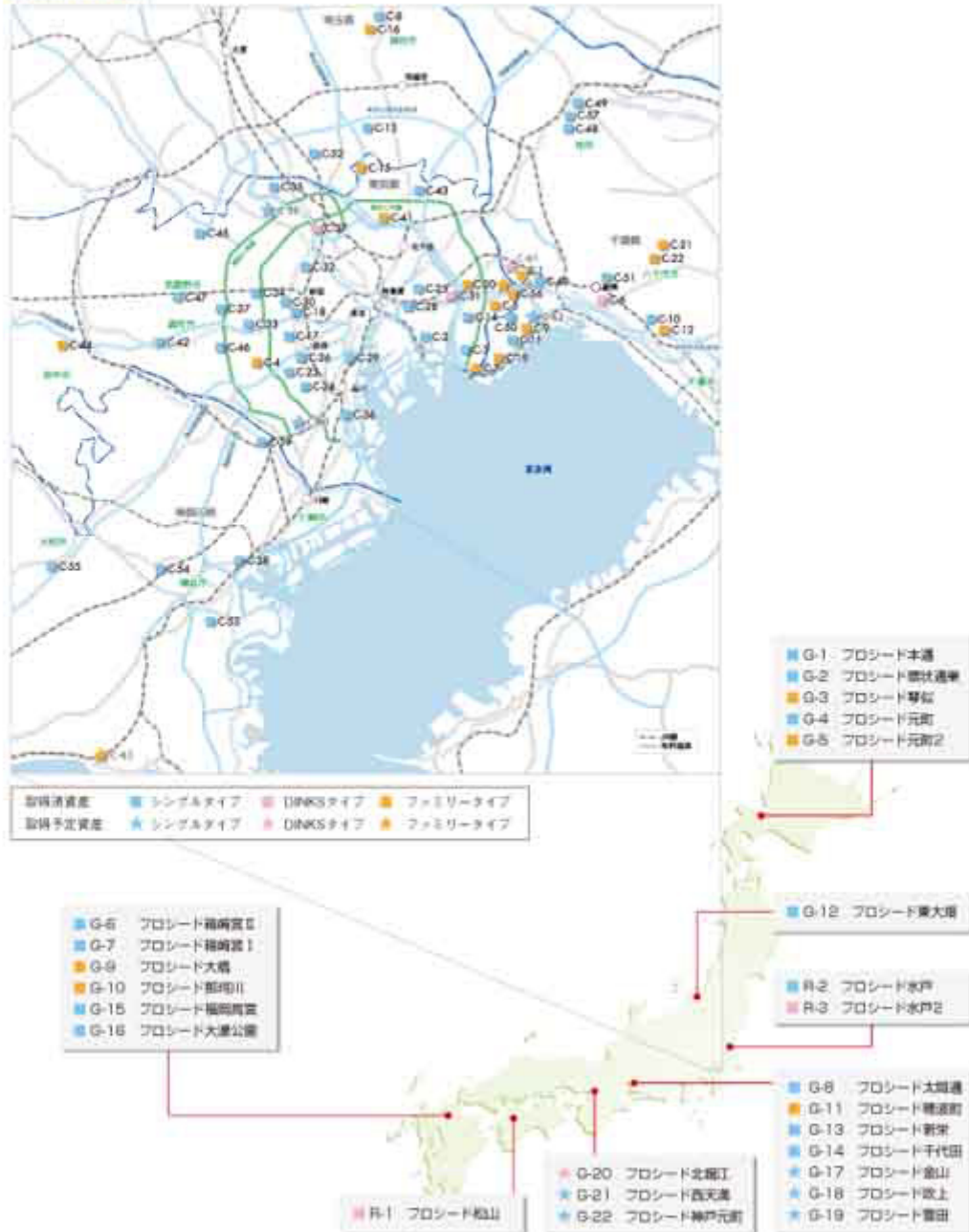


所在地	千葉県市川市妙典 二丁目	敷地面積	402.35㎡
構造/築年	鉄筋コンクリート造 築竣後5年経過	延床面積	1,011.42㎡
		収容戸数/戸数	45
		収容率/収容率上限	1/1



ポートフォリオマップ

首都圏主要都市





物件一覧

取得予定資産

物件番号	物件名	所在地	取得予定価格 (千円)	投資比率 (注1)	総賃料 可能面積 (注2)	賃料面積 (注3)	総賃料 可能戸数 (注4)	総賃料 可能総単 位数	稼働率 (注5)	PMR (注6)	譲渡時期
2019	プロシード麹町タワー	東京都	1,564,000	3.3	5,117.49	5,057.08	88	30	96.0	深層棟 浅層棟 2.6 4.4	平成20年3月17日
2019	プロシード東京橋本	東京都	422,000	0.9	779.84	855.52	35	1	84.1	7.7	平成19年8月31日
2019	プロシード豊村	東京都	323,000	0.7	600.62	600.62	35	1	100.0	14.0	平成3年10月7日
2019	プロシード市川南	千葉県	687,000	1.4	1,835.59	1,866.55	66	34	85.5	2.0	平成9年2月10日
2019	プロシード市川砂浜	千葉県	496,000	1.0	945.00	903.00	45	1	85.6	6.8	平成15年3月15日
2019	プロシード藤沢橋本	神奈川県	729,000	1.5	2,005.76	1,945.76	25	20	97.0	14.7	平成13年3月30日
政令指定都市小計(注)			4,223,000	8.8	11,084.30	10,560.53	294	87	95.3		
2019	プロシード金山	愛知県	1,022,000	2.1	2,733.58	2,608.36	94	15	95.4	6.0	平成20年2月15日
2019	プロシード吹上	愛知県	490,000	1.0	1,204.65	1,160.34	48	15	98.0	6.2	平成20年3月13日
2019	プロシード豊田	愛知県	219,000	0.5	752.04	702.94	27	8	93.5	6.7	平成20年2月29日
2019	プロシード北龍江	大宮府	1,917,300	4.0	4,146.18	3,940.00	106	8	95.0	11.0	平成19年11月20日
2019	プロシード西天満	大阪府	690,000	1.8	1,775.89	1,655.66	55	3	92.9	13.0	平成19年11月20日
2019	プロシード神戸元町	兵庫県	780,000	1.6	1,590.64	1,441.56	61	6	90.6	6.6	平成19年12月21日
政令指定都市小計(注)			5,317,300	11.1	12,202.86	11,523.86	302	58	94.4		
取得予定資産合計(注1)(注2)(注3)			9,540,300	19.9	23,287.28	22,084.39	696	145	94.6		

取得済資産

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資比率 (注1)	総賃料 可能面積 (注2)	賃料面積 (注3)	総賃料 可能戸数 (注4)	総賃料 可能総単 位数	稼働率 (注5)	PMR (注6)	譲渡時期
2018	プロシード市川	千葉県	1,076,000	2.2	3,322.17	3,200.13	50	41	96.3	5.9	平成9年4月1日
2018	プロシード東橋本	東京都	646,700	1.4	1,085.56	1,085.56	45	5	100.0	8.8	平成15年1月31日
2018	プロシード葛西	東京都	648,700	1.4	1,243.80	1,200.44	57	0	96.5	5.1	平成15年3月1日
2018	プロシード日野東原	東京都	555,900	1.2	1,016.75	1,016.75	9	8	100.0	9.3	平成2年6月29日
2018	プロシード麻江	東京都	602,600	1.3	2,076.69	2,076.66	28	22	100.0	7.0	平成3年6月20日
2018	プロシード船橋本郷	千葉県	419,900	0.9	1,685.73	1,642.73	33	1	97.4	4.7	平成3年6月24日
2018	プロシード東葛西	東京都	303,500	0.6	1,045.28	903.48	16	7	86.4	10.4	平成5年3月12日
2018	プロシードせんげん台1	埼玉県	259,200	0.5	1,344.74	1,344.74	43	10	100.0	5.7	平成3年5月31日
2018	プロシード行徳	千葉県	315,600	0.7	1,218.56	1,218.56	20	7	100.0	6.7	昭和63年3月15日
2018	プロシード葛西本郷	千葉県	279,300	0.6	953.00	822.00	34	3	85.4	6.7	平成元年2月22日
2018	プロシード南行徳	千葉県	287,300	0.6	838.96	790.86	26	0	93.8	6.8	平成2年2月6日
2018	プロシード葛西本郷2	千葉県	223,400	0.5	1,104.84	1,104.84	22	10	100.0	4.8	平成元年9月24日
2018	プロシード市川川口	埼玉県	206,500	0.4	648.11	648.11	30	14	100.0	3.6	平成5年3月15日
2018	プロシード船橋	東京都	226,100	0.5	479.52	419.68	24	1	87.5	7.3	平成3年10月11日
2018	プロシード竹ノ塚	東京都	169,400	0.4	860.55	860.55	15	10	100.0	3.4	平成6年3月10日
2018	プロシードせんげん台2	埼玉県	86,700	0.2	695.81	695.81	12	4	100.0	3.3	平成3年4月3日
2018	プロシード船橋	東京都	937,400	2.0	890.22	870.09	40	6	97.7	5.3	平成17年11月18日
2018	プロシード船橋橋	東京都	497,600	1.0	527.88	527.88	26	0	100.0	7.0	平成17年7月22日
2018	プロシード溝田	千葉県	431,400	0.9	1,796.58	1,606.21	21	8	89.9	7.8	平成4年6月4日
2018	プロシード船小浜	東京都	465,200	1.0	1,629.07	1,629.07	27	9	100.0	7.1	平成3年3月15日
2018	プロシード六千代緑+三I	千葉県	383,600	0.8	1,805.76	1,605.12	27	32	88.0	6.0	平成9年2月12日
2018	プロシード六千代緑+三II	千葉県	329,000	0.7	1,605.12	1,605.12	24	31	100.0	6.9	平成9年2月12日
2018	プロシード船立大学	東京都	790,400	1.7	808.65	744.81	37	2	99.1	8.3	平成18年3月13日
2018	プロシード船立大学2	東京都	772,200	1.6	831.74	831.74	36	2	100.0	7.8	平成18年9月7日
2018	プロシード本所高層棟	東京都	330,800	0.7	570.53	570.53	19	0	100.0	6.7	平成18年7月7日
2018	プロシード目黒青葉台	東京都	466,700	1.0	485.15	485.15	24	1	100.0	11.6	平成15年3月27日
2018	プロシード杉野宮前	東京都	454,900	1.0	680.50	680.50	29	1	100.0	7.1	平成16年1月26日
2018	プロシード市川南	東京都	443,900	0.9	702.54	702.54	27	6	100.0	6.9	平成15年3月15日
2018	プロシード三田	東京都	1,537,200	3.2	1,500.57	1,500.57	72	0	100.0	8.7	平成18年2月6日
2018	プロシード市野新橋	東京都	638,800	1.3	849.08	849.08	50	0	100.0	10.4	平成4年9月24日
2018	プロシード船戸	東京都	330,000	0.7	853.98	853.98	23	0	100.0	7.6	平成6年3月23日
2018	プロシード船田馬場	東京都	223,700	0.5	278.36	278.36	17	0	100.0	13.8	平成3年10月24日
2018	プロシード船富内寺	東京都	742,100	1.6	1,040.24	1,040.24	57	0	100.0	10.0	平成2年8月31日
2018	プロシード船富内寺南	東京都	277,400	0.6	337.05	337.05	20	0	100.0	11.7	平成5年10月2日
2018	プロシード船橋	東京都	284,000	0.6	587.13	587.13	29	0	100.0	6.8	平成3年7月17日
2018	プロシード大宮町	東京都	944,000	2.0	961.88	961.88	50	0	100.0	13.0	平成4年4月13日
2018	プロシード十条	東京都	633,000	1.1	1,206.90	1,206.90	30	0	100.0	7.2	平成5年6月16日
2018	プロシード合衆	神奈川県	241,000	0.5	445.16	445.16	27	0	100.0	16.4	平成3年2月18日



取得資産表

物件番号	物件名	所在地	取得価格 (千円)	投資 比率 (注1)	総買戻 可能面積 (注2)	買戻面積 (注3)	総買戻 可能戸数 (注4)	総買戻 可能駐車 台数	稼働率 (注5)	PMI (注6)	譲渡時期
C-39	アロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.3	759.00	759.00	46	0	100.0	11.7	昭和63年9月12日
C-40	アロシード港八幡	千葉県	307,000	0.6	632.39	552.99	25	3	91.6	4.4	平成16年10月9日
C-41	アロシード西新井	東京都	5,172,000	10.6	20,137.65	19,375.91	294	146	96.2	アパチ・アパチ マゼリア種 3.9 集合戸種 5.0 集会所種 3.5 集会所種 3.5	平成19年7月20日
C-42	アロシード調布	東京都	460,500	1.0	764.48	764.48	26	0	100.0	6.4	平成19年2月17日
C-43	アロシード又六町	東京都	156,900	0.3	518.31	518.31	20	2	100.0	6.6	平成3年6月21日
C-44	アロシードの西原	東京都	1,141,000	2.4	3,061.94	2,975.24	54	36	97.2	一書留 10.7 二書留 11.6	平成3年4月1日
C-45	アロシード大塚学園	東京都	268,300	0.6	483.43	466.76	29	0	96.6	10.6	平成3年11月26日
C-46	アロシード千歳奥山	東京都	289,600	0.6	449.96	449.96	29	0	100.0	11.7	昭和63年12月5日
C-47	アロシード二葉	東京都	477,200	1.0	739.48	739.48	47	0	100.0	9.3	昭和63年12月16日
C-48	アロシード船越エース	千葉県	732,000	1.5	1,279.93	1,220.99	44	6	95.4	4.5	平成19年2月13日
C-49	アロシード船越ノース	千葉県	689,000	1.4	1,391.55	1,334.43	47	0	95.9	5.7	平成19年2月13日
C-50	アロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.7	659.68	633.31	24	3	96.0	5.2	平成19年9月4日
C-51	アロシード船橋本町	千葉県	511,700	1.1	996.44	946.48	40	0	95.0	5.7	平成18年7月19日
C-52	アロシード西川口	埼玉県	891,000	1.8	1,630.24	1,583.26	104	2	97.1	5.5	平成3年2月10日
C-53	アロシード光明寺	神奈川県	552,000	1.2	1,246.48	1,215.26	77	0	97.5	19.0	昭和63年5月12日
C-54	アロシード鶴ヶ島	神奈川県	356,000	0.7	856.00	803.70	50	4	94.9	7.2	平成3年3月12日
C-55	アロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.5	741.24	741.24	29	7	100.0	12.9	平成3年4月5日
C-56	アロシード鎌倉2	東京都	913,300	1.9	2,134.07	2,134.07	35	13	100.0	4.2	平成20年9月18日
C-57	アロシード船越トワ	千葉県	537,100	1.1	1,149.95	1,093.96	38	6	95.1	5.4	平成21年5月8日
本都圏主要都市小計(注)			33,093,600	69.2	79,615.56	77,254.76	2,242	472	97.0		
C-58	アロシード本通	北海道	386,000	0.8	2,624.93	2,624.93	67	37	100.0	5.0	平成3年3月14日
C-59	アロシード国鉄通	北海道	233,700	0.5	1,163.47	1,163.47	34	5	100.0	5.5	平成2年10月23日
C-60	アロシード華台	北海道	204,900	0.4	1,453.27	1,453.27	28	16	100.0	4.0	平成3年10月21日
C-61	アロシード三河	北海道	148,700	0.3	1,120.81	1,120.81	35	9	100.0	5.1	平成3年2月20日
C-62	アロシード云町2	北海道	85,500	0.2	907.29	907.29	19	6	100.0	6.5	平成2年12月11日
C-63	アロシード新緑宮1	福岡県	85,000	0.2	415.30	415.30	19	0	100.0	8.0	平成3年7月26日
C-64	アロシード新緑宮1	福岡県	61,300	0.2	411.50	411.50	19	0	100.0	8.0	平成3年5月1日
C-65	アロシード土間通	愛知県	403,400	0.8	1,101.56	1,053.09	44	6	95.6	11.3	平成18年3月15日
C-66	アロシード大塚	福岡県	208,500	0.4	1,140.00	1,140.00	16	16	100.0	8.0	平成10年2月13日
C-67	アロシード新緑宮1	福岡県	150,900	0.3	1,414.96	1,414.96	38	21	100.0	8.1	平成2年7月24日
C-68	アロシード穂波町	愛知県	275,000	0.6	620.22	546.74	10	8	98.2	10.5	平成18年3月27日
C-69	アロシード東大塚	新潟県	53,100	0.1	296.61	296.61	9	4	100.0	13.7	平成3年11月27日
C-70	アロシード新栄	愛知県	792,500	1.7	1,956.44	1,934.09	77	11	98.8	7.1	平成19年2月28日
C-71	アロシード千代田	愛知県	309,300	0.6	922.40	862.39	30	4	93.5	7.3	平成19年3月20日
C-72	アロシード福原通	福岡県	453,000	0.9	1,312.29	1,312.29	46	10	100.0	3.2	平成18年3月12日
C-73	アロシード大塚公園	福岡県	452,800	0.9	1,128.92	1,128.92	50	6	100.0	10.6	平成9年3月21日
地方圏主要都市小計(注)			4,323,700	9.0	18,011.97	17,805.66	541	161	98.9		
C-74	アロシード松山	愛媛県	77,900	0.2	695.06	695.06	17	8	100.0	7.2	平成3年6月31日
C-75	アロシード水戸	茨城県	383,700	0.8	1,223.83	1,193.30	30	7	97.5	4.0	平成19年1月7日
C-76	アロシード水戸2	茨城県	419,900	0.9	1,381.34	1,199.17	36	25	86.8	3.8	平成20年3月11日
地方圏主要都市小計(注)			878,500	1.8	3,300.23	3,087.53	89	40	92.6		
取得資産合計(注1)(注2)(注4)			28,296,800	60.1	100,927.76	96,147.96	2,672	670	97.2		
本都圏主要都市小計合計(注)			47,836,100	100.0	124,215.64	120,232.34	3,556	816	96.6	3.4	

(注1) 投資比率(注1)は、取得予定資産及び取得済資産の取得予定価格の合計に占める当該物件の取得予定価格の割合を算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 総買戻可能面積(注2)は、住宅、業務所及び店舗等の用途に買戻可能な面積(共用部分は含まず)を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の取得済者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注3) 買戻面積(注3)は、総買戻可能面積のうち、(1)P&L(スルー)型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエコーテックとの間の買戻権契約に基づく買戻面積の合計を、(2)P&L(スルー)及び固定賃料型マスターリース契約(固定賃料型マスターリース契約の場合は、借居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買戻面積の合計)をそれぞれ記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の取得済者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注4) 総買戻可能戸数(注4)は、住宅、業務所及び店舗等の用途に買戻可能な戸数を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の取得済者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注5) 稼働率(注5)は、平成25年3月31日現在の各物件の総買戻可能面積に占める買戻面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の取得済者から提供を受けた情報を基に記載しています。

(注6) PMI(Probable Maximum Loss)の数は、対象施設より100メートル以内の地震発生による地震発生50年間で10%を超える確率で発生する大地震が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大損失)と総買戻可能面積の90%の水準における損失を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

(注7) (C-58)「アロシード新緑宮1」については、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMIの数値をそれぞれ記載しています。

(注8) (C-41)「アロシード西新井」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PMIの数値をそれぞれ記載しています。

(注9) (C-44)「アロシード相模大塚」については、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMIの数値をそれぞれ記載しています。



Starts Proceed
Investment Corporation

Printed by PRONEXUS INC.