

【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26年10月10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二丁目1番14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 4,877,856,000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 505,411,200円
	<p>（注1）発行価額の総額は、平成26年10月1日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。</p> <p>（注2）売出価額の総額は、平成26年10月1日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資法人の投資口2,880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。</p>
安定操作に関する事項	<ol style="list-style-type: none">1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

スタートプロシード投資法人

(英文表示: Starts Proceed Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

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

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

(注) 投信法上、均等の割合的単位に細分化された投資法人の社員たる地位を「投資口」といい、その保有者を「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】

28,800口

(注) 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が、本投資法人の投資主であるスタートコーポレーション株式会社から2,880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】

4,877,856,000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26年10月1日（水）現在の株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格等決定日（後記「(15) その他 ① 引受け等の概要」に定義されます。以下同じです。）における株式会社東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）から1口当たり予想分配金4,010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、発行価格等決定日に一般募集における価額(発行価格)を決定し、併せて発行価額(投信法上の払込金額であり、本投資法人が本投資口1口当たりの払込金として引受人から受け取る金額)を決定します。
- (注3) 後記「(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26年10月24日(金)から平成26年10月27日(月)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26年10月17日(金)から平成26年10月23日(木)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26年10月21日(火)から平成26年10月23日(木)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26年10月21日(火)の場合、申込期間は「平成26年10月22日(水)から平成26年10月23日(木)まで」
 - ② 発行価格等決定日が平成26年10月22日(水)の場合、申込期間は「平成26年10月23日(木)から平成26年10月24日(金)まで」
 - ③ 発行価格等決定日が平成26年10月23日(木)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26年11月4日(火)

(12) 【払込取扱場所】

株式会社りそな銀行 東京営業部
東京都文京区後楽二丁目5番1号

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

(13) 【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(4,877,856,000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(9,116,700,000円)の一部に充当します。

(注) 上記の手取金は、平成26年10月1日(水)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、平成26年10月21日(火)から平成26年10月23日(木)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」といいます。)に決定される予定の発行価額(引受価額)にて本投資口の買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額(発行価格)で一般募集を行います。引受人は、払込期日に発行価額(引受価額)の総額を本投資法人に払い込み、発行価格の総額と発行価額(引受価額)の総額との差額は引受人の手取金とします。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払いません。

引受人の名称	住 所	引受投資口数 (口)
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	
SMB Cフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町七丁目12番	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	
合計		28,800

(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前記「(9) 申込証拠金」に記載の申込証拠金を添えて行うものとします。
- 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、株式会社証券保管振替機構(以下「保管振替機構」といいます。)又は口座管理機関における振替口座での振替により行われます。
- 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4,160口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

(3)【売出数】

2,880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2,880口を上限に借り入れる本投資口の売出しです。したがって、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。オーバーアロットメントによる売出しに関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】

505,411,200円

(注) 売出価額の総額は、平成26年10月1日（水）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26年10月24日（金）から平成26年10月27日（月）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26年11月5日（水）

(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」に記載の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トコーポレーション株式会社から2,880口を上限として借り入れる本投資口の売出し（オーバーアロットメントによる売出し）を行う場合があります。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は、2,880口を予定していますが、当該売出数は、上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事証券会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、本投資口を一般募集の発行価額及び売出価額と同一の価格でスタートコーポレーション株式会社から追加的に購入する権利（以下「グリーンシュエーション」といいます。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成26年11月21日（金）までの間を行使期間としてスタート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26年11月21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、グリーンシュエーションを行使し、本投資口を取得する予定です。

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

（注）グリーンシュエーションの行使期間及びシンジケートカバー取引期間は、

- ① 発行価格等決定日が平成26年10月21日（火）の場合、
「平成26年10月24日（金）から平成26年11月21日（金）まで」
 - ② 発行価格等決定日が平成26年10月22日（水）の場合、
「平成26年10月25日（土）から平成26年11月21日（金）まで」
 - ③ 発行価格等決定日が平成26年10月23日（木）の場合、
「平成26年10月28日（火）から平成26年11月21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21,311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4,160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（現株式会社東京証券取引所 JASDAQ市場。以下「JASDAQ市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。JASDAQ市場上場後、平成22年7月27日に東京証券取引所不動産投資信託証券市場に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴ってJASDAQ市場に平成22年8月10日に上場廃止申請を行い、平成22年10月1日をもってJASDAQ市場における上場を廃止しました。

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

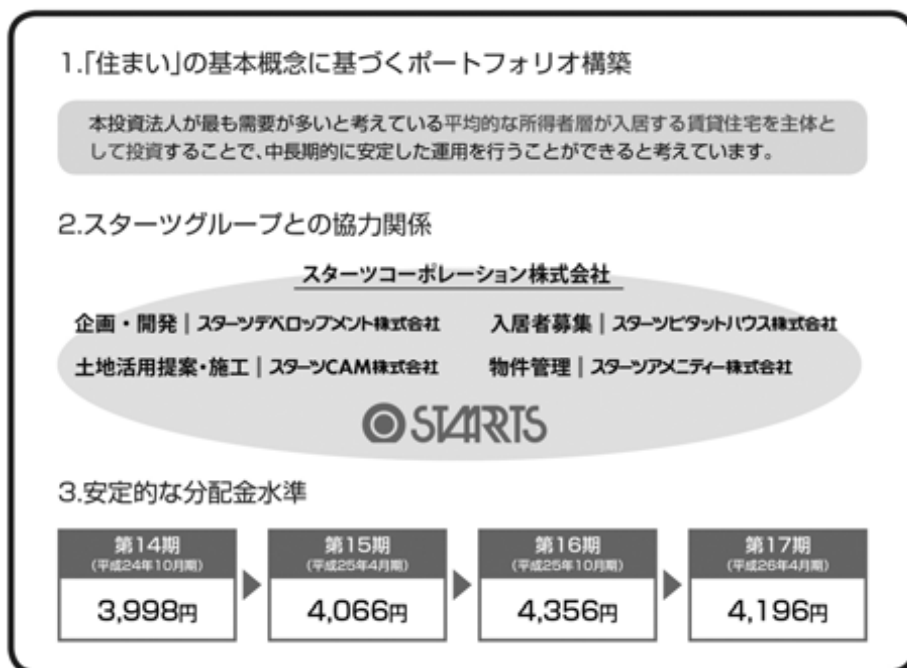
また本投資法人は、スタートグループ（注2）との連携による商品開発やプロパティマネジメント業務の効率性の向上等により、ポートフォリオ構築における競争優位性を確保することを目指します（スタートグループとの協力関係については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 イ. スタートグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。）。これにより、優良な運用資産の取得機会の拡大、管理・運営面での効率性の向上等を図り、本投資法人の基本的な姿勢（注3）を「じっくり、揺るがず、末長く」のキャッチ・コピーで表現するとともに、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

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

（注2）スタートグループとは、スタートコーポレーション株式会社とその子会社62社及び関連会社2社（平成26年7月31日現在）で構成される企業集団をいいます（スタートグループの詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ②成長方針 イ. スタートグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。）以下同じです。

（注3）本投資法人の名称の一部である「プロシード（proceed）」は、「前進する」という意味で、本投資法人が、組込有価証券報告書（平成26年10月10日付有価証券報告書の訂正報告書による訂正を含みます。以下同じです。）「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。

<スタートグループとの協力関係>



このように、「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築を基本方針とするともに、スタートグループとの協力関係を活用することで、安定的な分配金水準の維持を実現してきました。1口当たり分配金として、第14期（平成24年10月期）に3,998円、第15期（平成25年4月期）に4,066円、第16期（平成25年10月期）に4,356円、第17期（平成26年4月期）に4,196円を配当しており、今後も安定した分配金の配当を目指します。

① 着実な外部成長

本投資法人は、主に本資産運用会社とパイプラインサポート契約を締結しているスター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トCAM株式会社をはじめとするスタートグループとの協力関係により優良な運用資産の取得機会の拡大を目指してきました。

その結果、本投資法人は、第1期から第17期まで以下のとおり物件（以下、当該取得済の信託受益権又はその信託財産である当該不動産を「取得済資産」と総称します。）を取得してポートフォリオを拡大してきました。

<外部成長の実績>

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

さらに、本投資法人は、一般募集（以下「本募集」といいます。）後、7物件の不動産をそれぞれ信託財産とする7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9,116,700千円になる予定です。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96物件、取得価格及び取得予定価格の合計は57,110,800千円となる予定です。

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

② 安定した内部成長

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

その結果、本投資法人は、ポートフォリオ全体について13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 ② 成長方針 ニ. 内部成長戦略」をご参照下さい。）。

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

(2) 本募集の意義及びオファリングハイライト

本投資法人は、本募集により、平成25年5月に行われた公募増資に続く継続的な成長を図り、運用資産の着実な成長を目指します。

本募集においては、スポンサーであるスターツグループのノウハウを活用することでポートフォリオ収益の安定性向上及びポートフォリオの質的向上を図ります。

加えて、本投資法人は、財務状態の健全化を推進するため、本募集後において、平成21年10月30日に発行したスターツ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）（以下「劣後投資法人債」といいます。）を新たな長期借入れに借り換えることを目指しており、かかる借り換えを実施し、ひいては、本投資法人の既存の借入れを無担保化することを目指しており、本募集は、かかる財務状態の健全化の推進に資するものと本投資法人は考えています（注）。

（注）なお、現時点でかかる借り換えや有利子負債の無担保化が決定している事実はなく、これらが現実に達成できるか否かは、今後の関係当事者との交渉その他の外部要因の影響を受けることとなります。

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して行うことを目指します。

本投資法人は、取得予定資産の取得により、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を実現することが、本投資法人の収益の安定性の向上に繋がるものと考えています。

	本書の日付現在	取得予定資産	本募集後
不動産鑑定評価額の合計	49,451,300千円	9,225,000千円	58,676,300千円
取得(予定)価格の合計	47,994,100千円	9,116,700千円	57,110,800千円
戸数の合計	3,559戸	410戸	3,969戸
鑑定NOI利回り	6.0%	5.6%	6.0%
稼働率	97.2%	86.5%	95.6%

- (注1) 「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針(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2) 「戸数の合計」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。但し、(G-23)「グループホームたのしい家 大正」については、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として計算しています。
- (注3) 「鑑定NOI利回り」は、以下の算式にて算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。以下同じです。
 本書の日付現在の「鑑定NOI利回り」=取得済資産の鑑定NOIの合計÷取得済資産の取得価格の合計×100
 取得予定資産の「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
 本募集後の「鑑定NOI利回り」=取得済資産及び取得予定資産の鑑定NOIの合計÷取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格の合計×100
 「鑑定NOI」は、取得済資産については平成26年4月30日、取得予定資産については平成26年9月1日を価格時点とする不動産鑑定士による鑑定評価書に基づきます。
- (注4) 本書の日付現在の「稼働率」は、平成26年7月31日現在の取得済資産の総賃貸可能面積の合計に占める取得済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。また、取得予定資産及び本募集後の「稼働率」は、平成26年7月31日現在の取得予定資産(本募集後の「稼働率」については取得済資産及び取得予定資産)の総賃貸可能面積の合計に占める取得予定資産(本募集後の「稼働率」については取得済資産及び取得予定資産)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。ただし、取得予定資産のうち、(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」については、信託受託者、スターツアメニティー株式会社、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人による当該物件の取得日と同日付で最低賃料保証型マスターリース契約(最低賃料保証型マスターリース契約の詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 ニ. 内部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による内部成長戦略 ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化 (c) 最低賃料保証型マスターリース契約」をご参照下さい。)を締結予定であり、同契約で規定される最低保証賃料は、同物件についてマスターリース契約の当事者が合意予定の満室稼働時における想定賃料収入の80%で合意予定であるため、「稼働率」を80%として計算しています。
- (注5) 上記表の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点を行います。

② スターツグループとの協力関係による、開発物件^(注1)及びウェアハウジング^(注2)物件の取得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及びスターツデベロップメント株式会社から合計7物件(取得予定価格の合計9,116,700千円)を取得します。取得予定資産のうち、(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」は、スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件及び免震構造物件^(注3)です。

- (注1) 「開発物件」とは、スターツグループが所有権又は借地権(定期借地権及び転定期借地権を含みます。)を有する土地において、スターツグループが設計・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。以下同じです。
- (注2) ウェアハウジングの詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 ハ. 外部成長戦略 a. 外部成長戦略の基本方針」をご参照下さい。以下同じです。
- (注3) 免震構造物件の詳細については、後記「(3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 ハ. 外部成長戦略 g スターツグループにおける免震構造物件」をご参照下さい。

■ (C-65)プロシードTX流山セントラルパークの概要

- 本資産は、区画整理事業により整備された流山市の市有地の有効活用事業に関する公募プロポーザルにスポンサーであるスターツグループが参画し開発された資産であり、平成26年4月に竣工した新築物件です。
- 本書の日付現在、本資産は学校法人暁星国際学園との協同の下で幼稚園及び賃貸住宅等で構成される複合施設となっており、また区画整理事業エリア内では小学校や病院等も整備される予定である等、今後利便性の向上が見込まれる地域に所在します。



■ 駅前市有地を活用した幼稚園・小学校・住宅等の複合施設計画

第1期工事 幼稚園・店舗併用賃貸住宅 平成26年4月竣工
 第2期工事 小学校 平成28年4月開校予定

計画のポイント

- 暁星国際学園による幼稚園、小学校の運営～幼少期英語教育
- 国際的な評価も高い芦原太郎建築事務所による施設設計
- スターツグループによる建設と管理運営
～プロジェクトマネジメント・建設・管理・入居者募集
- 50年間定期借地契約による事業の安定化

取得予定資産は全てスタートグループから取得する予定ですが、開発物件である(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」を除く6物件は、スタートグループが本投資法人への譲渡を目的として取得し、ウェアハウジングを行っている物件です。

本投資法人の取得済資産に係る本書の日付現在の平均築年数(注1)は14.0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8.7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13.1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5.4億円であるのに対して、取得予定資産に係る1物件当たりの平均取得予定価格は13.0億円であり、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5.9億円になることから、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98.8%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。

	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	14.0年	8.7年	▶	13.1年
1物件当たりの 平均取得価格の増加	5.4億円	13.0億円	▶	5.9億円
不動産鑑定評価額対比		98.8%		

(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(後記注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96物件(取得(予定)価格の合計57,110,800千円)により構成されるポートフォリオをいいます。以下同じです。

(注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。

本投資法人は、今後もスターツグループによる開発物件の取得及びスターツグループの全国の情報網を活用し、ポートフォリオの質的向上を図ります。

③ 財務健全化に向けた取り組みの推進

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

また、本投資法人は、財務状態の健全化を推進するため、本募集後において、劣後投資法人債を新たな長期借入に借り換えることを目指しており、かかる借り換えを実施し、ひいては、本投資法人の既存の借入を無担保化することを目指します(注)。

劣後投資法人債の新たな長期借入への借り換えや取得予定資産取得に伴い実行する借入に際しては、借入コストの低減、金利固定化及び借入期間の長期化等を図り、財務基盤の更なる安定化を目指します。

LTV水準については、60%の上限を目途としつつ、適切なLTV水準の維持を目指します。

(注) なお、現時点でかかる借り換えや有利子負債の無担保化が決定している事実はなく、これらが現実には達成できるか否かは、今後の関係当事者との交渉その他の外部要因の影響を受けることとなります。

安定した財務基盤の構築

	第14期 (平成24年10月期)	第15期 (平成25年4月期)	第16期 (平成25年10月期)	第17期 (平成26年4月期)	本募集後
LTV(注1)	52.1%	52.1%	48.5%	48.3%	適切なLTV水準の維持を目指す
平均残存期間(注2)	1.2年	0.9年	1.3年	1.6年	借入期間の長期化を目指す
平均借入コスト(注3)	1.44%	1.28%	1.14%	1.22%	借入金利の低減を目指す

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

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

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

(注4) 上記表の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。

(注5) 本募集後については、本募集後におけるLTVが以下の前提により算定される48.7%となることを前提として、「適切なLTV水準の維持を目指す」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（30,091,385千円）÷本募集後における総資産見込額（61,812,877千円）
- ・ 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（24,978,668千円）+取得予定資産に係る新規借入額（5,112,718千円）
- ・ 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（9,990,574千円）—一般募集による手取金（4,877,856千円）
- ・ 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（51,822,303千円）+取得予定資産の取得に伴う資金調達予定額（9,990,574千円）
- ・ 本書の日付現在における総資産見込額=第17期末総資産額（51,942,476千円）—第17期末後本書の日付現在までの有利子負債減少額（120,173千円）

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4,877,856千円を見込んでいます。この金額は、平成26年10月1日（水）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169,370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。

(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幅広く投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動による影響を可及的に低減することを目指します。また、本投資法人は、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本投資法人が考えている、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。本募集後のポートフォリオにおける住戸タイプ別平均賃料は以下のとおりとなる見込みです。

<住戸タイプ別平均賃料表(注1)>

タイプ(注2)	1か月当たり平均賃料(円)(注3)	
	第17期末(注4)	本募集後(注4)
シングルタイプ	68,149	68,588
DINKSタイプ	102,916	108,038
ファミリータイプ	129,547	131,960
その他(店舗テナント等)	358,043	402,413
全体平均	87,015	91,385

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

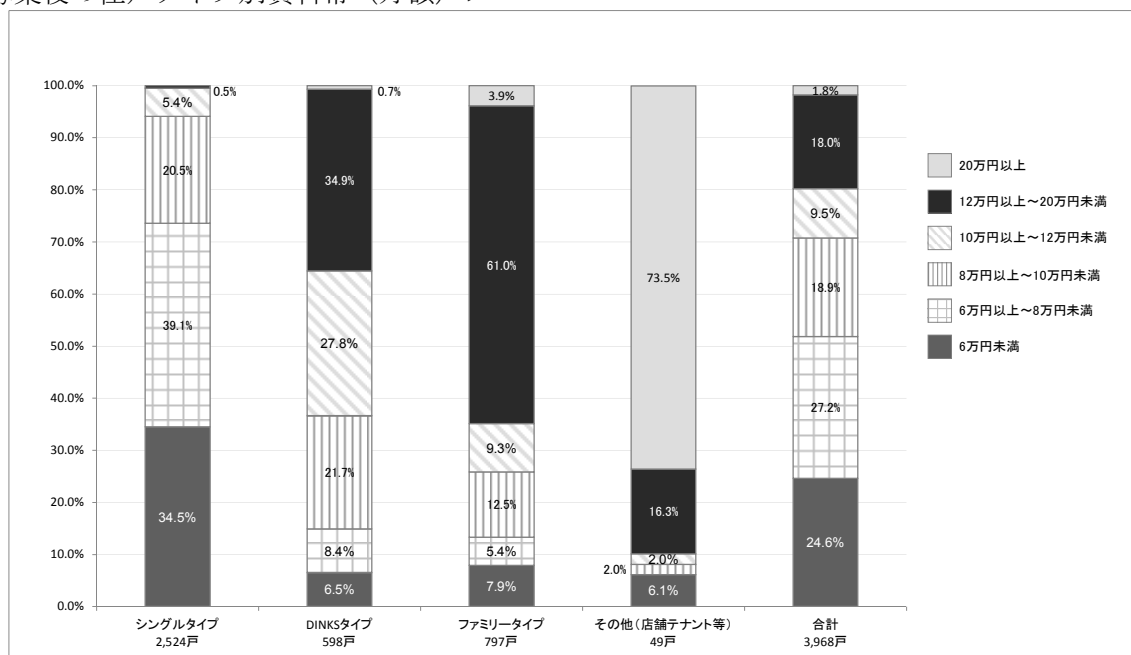
(注2) 住居タイプ区分の詳細については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針」をご参照下さい。

(注3) 「1か月当たり平均賃料」は、各住戸タイプの設定賃料の総額を、各戸数合計で除した数値です。なお、「設定賃料」は、入居中の部屋については賃貸借契約書に記載されている月額賃料・共益費の合計、空室については平成26年7月31日時点の設定賃料・共益費の合計としています。

(注4) 第17期末の数値は、第17期最終日である平成26年4月30日時点における取得済資産89物件の数値です。本募集後の数値は、平成26年7月31日時点における取得済資産89物件と取得予定資産7物件の数値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59.6%及び30.1%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35.1%を占めている一方で、20万円以上の賃料帯の住宅は3.9%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、ポートフォリオの平均賃料水準に大きな変動はなく、平均的な所得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（月額）>



(注1) 住戸タイプ別賃料帯には、後記「③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル」及び「⑤ 高齢者向け住宅施設」は、含まれておりません。

(注2) 各割合は、入居中の部屋については賃貸借契約書に記載されている平成26年7月31日時点の月額の賃料及び共益費の合計、並びに空室については平成26年7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。

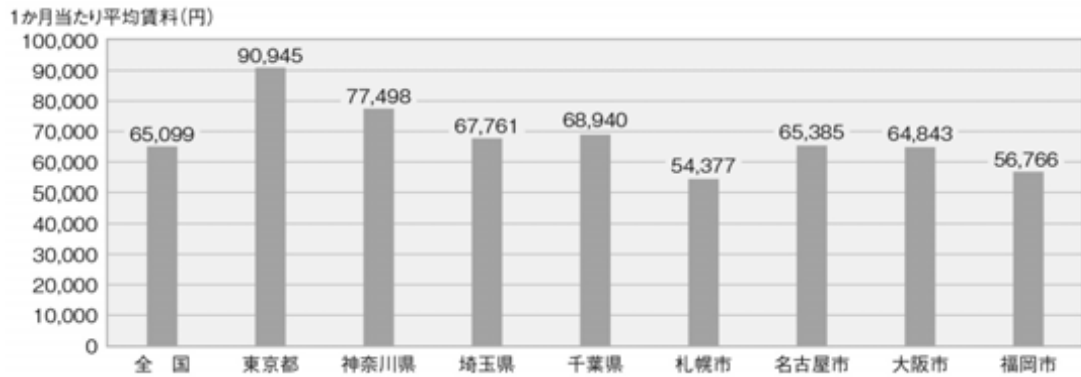
(注3) 上記図の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点を含みます。

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。

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

< 民営借家（非木造）の地域別平均賃料 >

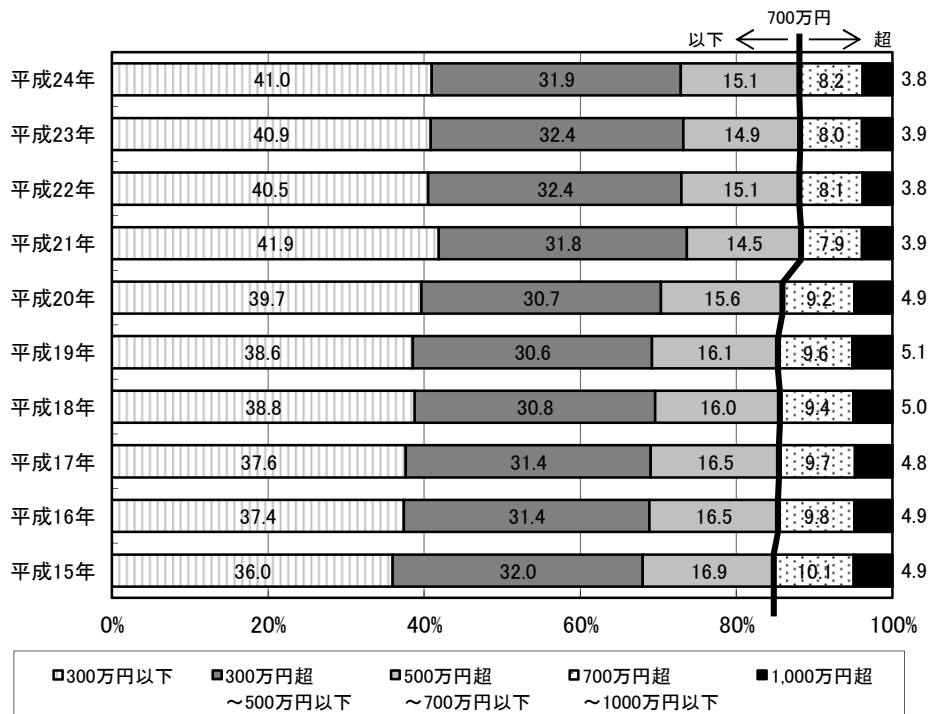


(出所) 総務省統計局「平成20年住宅・土地統計調査」(平成22年3月公表)に基づき作成

(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」(平成25年9月公表)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15年の84.9%から平成24年には88.0%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の人々が適切な賃料負担で入居できる賃貸住宅の市場規模が大きいと考えています。

< 全国における給与所得者数(注)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」(平成25年9月公表資料)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。

このように、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した上で、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 成長方針

イ. スターツグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、本資産運用会社を通じて、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築しています（パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の内容に関しては、後記「ハ. 外部成長戦略 a. 外部成長戦略の基本方針」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本投資法人が考えている、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との方針に基づき、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇を目指します。

スターツグループは、スターツコーポレーション株式会社を持株会社とし、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスターツCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスターツピタットハウス株式会社、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発及び販売等を行うスターツデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスターツコーポレートサービス株式会社を中核に、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業、高齢者介護事業及び信託事業等を営む会社で構成されており、平成26年3月期の連結売上高は1,510億円、連結総資産は1,725億円です。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463店舗（平成26年8月8日現在。フランチャイズ店舗（注）を含みません。）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(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」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、スターツグループが国内で運営する4件目のホテルとなりました。

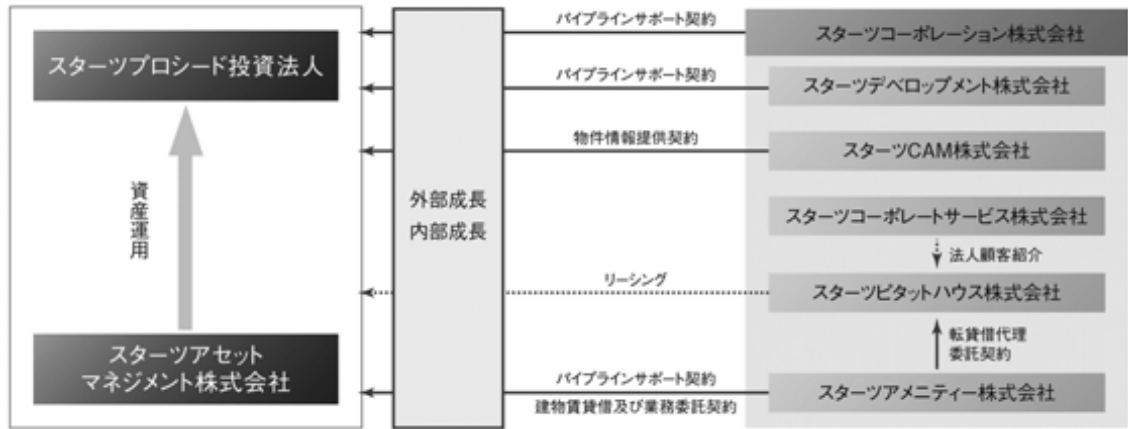
高齢者介護事業では、スターツケアサービス株式会社が首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設の運営を行っています。但し、本投資法人が保有する高齢者向け住宅施設(G-23)「グループホームたのしい家 大正」については、株式会社ケア21がオペレーターとなっています（詳細は後記「ハ. 外部成長戦略 d. 高齢者向け住宅施設の取得」をご参照下さい。）。

不動産管理事業においては、スターツアメニティー株式会社をはじめ、スターツグループ各社が管理を行っている住宅の管理戸数（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26年8月8日の時点で約45万戸の実績を有し、スターツグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件・管理物件も対象に堅調に管理戸数を伸ばしています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、中古物件の資産価値を高めるリノ

バージョン等の、賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

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

<スターツグループとの協力関係及びスターツグループの概要>



建設不動産管理事業・分譲事業			
土地活用・建設事業 スターツ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 スターツ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 スターツ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 ・インベスターズオークション	不動産管理事業 スターツ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 スターツ出版株式会社(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 株式会社スターツ総合研究所 ・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 スターツホテル開発株式会社 ・ホテルエミオン東京ベイ ・ホテルルミエール葛西 ・ホテルルミエール西葛西	高齢者支援事業 スターツ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 シャーロック株式会社 ・カードキーシステムの開発・販売

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

ロ. 全国に張り巡らされたネットワークの活用

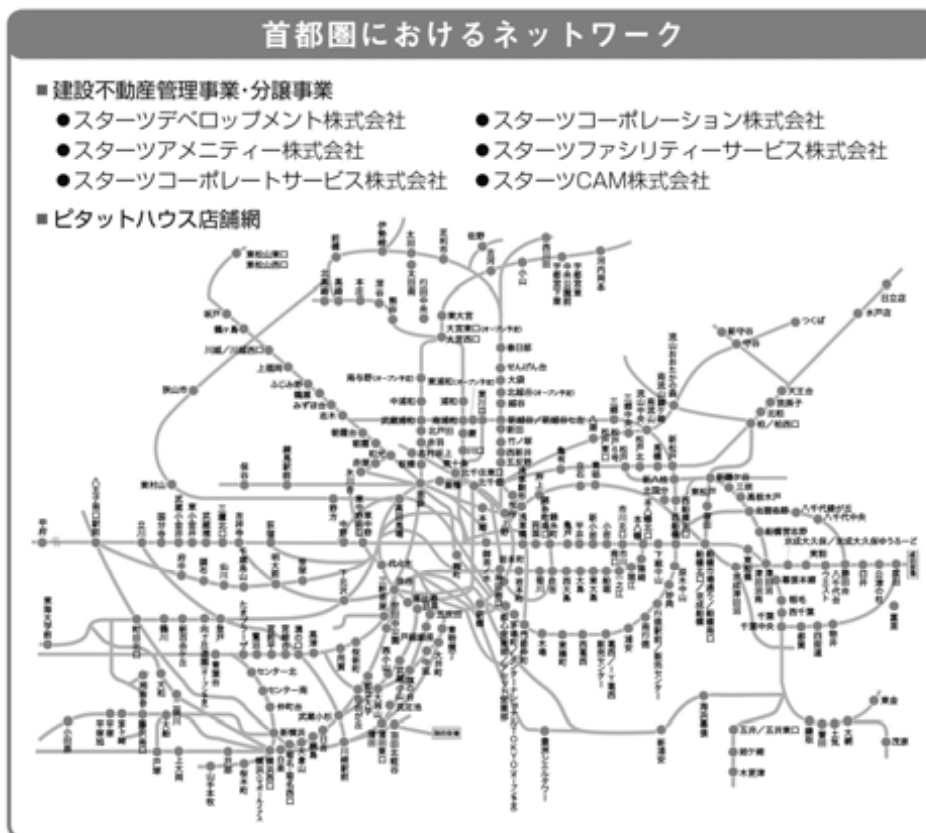
全国に張り巡らされたスターツグループのネットワークを活用することで、本投資法人は外部成長及び内部成長を目指します。

以下は、スターツグループの建設不動産管理事業・分譲事業における主要な関連会社並びにピタットハウスの全国展開及び首都圏におけるネットワークを示したものです。

<建設不動産管理事業・分譲事業における全国事業展開（平成26年8月8日現在）>



■ピタットハウス店舗網



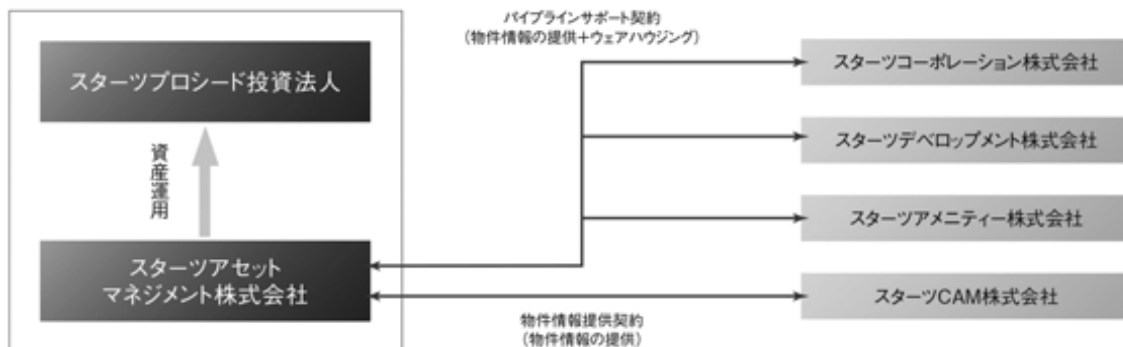
(注) 上記は、ピタットハウスの首都圏及び全国の店舗網のイメージ図です。なお、「札幌スタート」とは札幌スタート株式会社を、「仙台スタート」とは仙台スタート株式会社を、「中部スタート」とは中部スタート株式会社を、「関西スタート」とは関西スタート株式会社を、「九州スタート」とは九州スタート株式会社をいいます。

ハ. 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「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	ウェアハウジング機能	開発ノウハウの有効活用
スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社、スターツアメンティエ株式会社及びスターツ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ンティエ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。

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）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ンティエ株式会社とのパイプラインサポート契約並びにスターツCAM株式会社との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ンティエ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ンティエ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）「ウェアハウジング機能」とは、スターツグループの開発物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、稼働率が一定の基準に達するまで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。開発物件以外の物件については、本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、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たうえで、本投資法人が取得するまでの間、当該物件を保有する機能をいいます。以下同じです。

b. 多様な情報パイプラインの活用

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

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

（注）PFI（Private Finance Initiative）とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間事業者の持つ資金力、経営能力

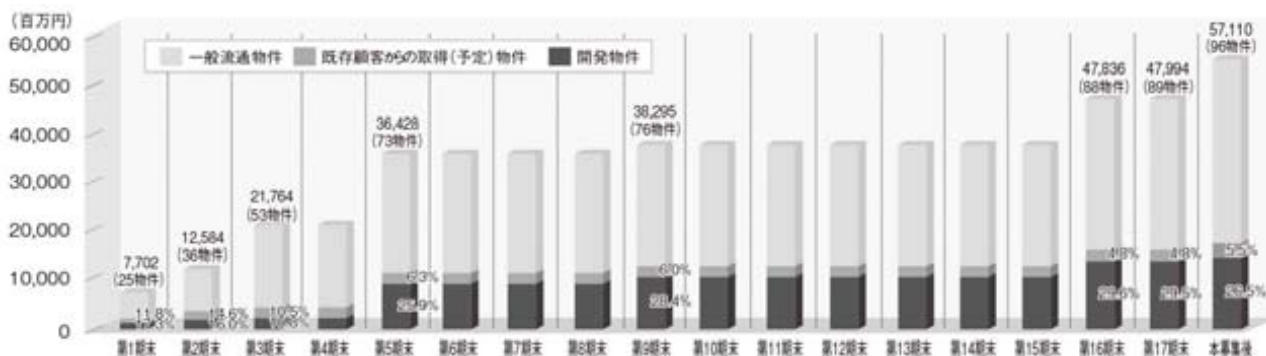
及び技術的能力を導入する事業方法をいいます。以下同じです。



c. 外部成長の実績

以下のグラフは、取得済資産89物件及び取得予定資産7物件にかかる取得（予定）価格の累計の推移を物件の取得時期を横軸として表したものです。本投資法人は、以下のグラフのとおり、スタートグループとの協力関係により着実にポートフォリオの資産規模を成長させています。今後もスタートグループとの広範な協力関係を維持し、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の活用による運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模の着実な成長を目指します。

<外部成長の軌跡と取得（予定）価格の累計の推移>



- (注1) 「一般流通物件」とは、取得済資産又は取得予定資産のうち、既存顧客からの取得（予定）物件及び開発物件以外の物件を指します。
- (注2) 「既存顧客からの取得（予定）物件」とは、顧客が保有する土地について、スタートグループがその有効活用提案を行い、これを受けて顧客から建設を委託された物件で、竣工当時はスタートグループが保有をしていない物件を指します。
- (注3) 上記図の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。
- (注4) 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（予定）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）価格の合計で除して算出した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 取得（予定）価格の累計は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

d. 高齢者向け住宅施設の取得

第17期（平成26年4月期）に本投資法人が取得した高齢者向け住宅施設（G-23）「グループホームたのしい家 大正」は、本投資法人においては初の高齢者向け住宅施設となります。本投資法人は、高齢者向け住宅施設の用途別ポートフォリオの目標を10%以内としており（本投資法人の用途別ポートフォリオの詳細については、後記「③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」をご参照下さい。）、今後も高齢者向け住宅施設を投資対象として取得の検討を行う予定です。なお、前記「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、本物件のオペレーターは本物件の取得以前から引き続き株式会社ケア21であり、スターツアメンティーズ株式会社は株式会社ケア21に対し本物件を一括賃貸しています。同社との賃貸借契約の概要は後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 チ. 主要なテナントの概要 b. 主要なテナントへの賃貸条件」の注8をご参照下さい。また、同社の事業内容や運営状況等については、同社の第20期有価証券報告書その他の同社の開示資料をご参照下さい(注)。株式会社ケア21を同施設のオペレーターに選定するにあたっては、通常の不動産取得の際のデューデリジェンスに加え（通常の不動産取得の際のデューデリジェンス基準の詳細は、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 ⑤ デューデリジェンス基準」をご参照下さい。）、本資産運用会社が自ら同施設に赴き、施設長等運営責任者へのヒアリングを通じて、オペレーターの運営実績及び信用力等に関する事項を検討し、同施設のオペレーターが適切に同施設の運営を行っているかを確認しました。なお、本書の日付現在において、(G-23)「グループホームたのしい家 大正」のバックアップオペレーターはありません。高齢者向け住宅施設の運用に関しては、後記「3 投資リスク (2) ③不動産に関するリスク ラ. 高齢者向け住宅施設に関するリスク」に記載のとおり、高齢者介護サービスの提供等固有のノウハウを有するオペレーターの代替性が限定的であるため、オペレーターとの契約が解除された場合、速やかにオペレーターの交代を行うことができず、一時的に当該高齢者向け住宅施設の運営状況が悪化するリスクがあります。しかし、上記のとおり、スターツグループにおいてはスターツケアサービス株式会社が首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設の運営を行っており、同社が高齢者介護サービスにかかるノウハウを有しているため、本投資法人は、前記のスターツグループとの協力関係に基づき、必要に応じて同社からのサポートを受けることで、かかるリスクを管理することを目指します。

(注) 株式会社ケア21の介護保険料への収入依存度については、同社から同意を得られていないため非開示としています。



■グループホームたのしい家 大正

所在地:大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号

- 用途:グループホーム
- 敷地面積:341.81㎡
- 延床面積:482.72㎡
- 構造:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 建築時期:平成19年2月28日
- 平成26年2月21日に158,000千円で取得

e. スポンサーグループの総合力を活かした開発事業との連携

取得済資産である(C-41)「プロシード西新井」及び(C-58)「プロシード篠崎タワー」は、スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件であり、取得予定資産である(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」は、上記に続く大規模開発物件となります。

[取得済資産における大規模開発物件]



(C-41)「プロシード西新井」



(C-58)「プロシード篠崎タワー」

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

[流山セントラルパーク市有地有効活用事業]



■ プロシードTX流山セントラルパーク

所在地:千葉県流山市前平井177番地1 蓮B139街区3-2、9-3

- 敷地面積:1,825.00mf
- 延床面積:3,107.84mf
- 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根13階建(免震構造)
- 総賃貸可能戸数:73戸
- 総賃貸可能駐車台数:0台

f. 更なる外部成長を見据えたスポンサーグループの協力体制

本募集後、本投資法人はスターツグループによる開発物件の一つである(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」を取得する予定ですが、スターツグループでは今後も同グループが保有する賃貸住宅運営に関する知見を活用した開発を行っていく方針であり、本投資法人は、スターツグループの協力も得ながら、資産規模の拡大を目指します。

■ スターツグループにおける開発予定物件事例

((仮称) 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業)

(仮称) 神田東松下町計画民間住宅棟は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地を、定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に約1,500㎡の広場を配置した中堅所得者向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スターツコーポレーション株式会社が事業者として選定され、現在着工に向けて準備を進めています。

(仮称) 神田東松下町計画民間住宅棟開発事業



■ 建築概要

- (1)所在地 千代田区神田東松下町222番地ほか
- (2)敷地面積 約3,500㎡
- (3)地域地区 商業地域 防火地域
- (4)構造規模 25階建鉄筋コンクリート造 (基礎免震)
- (5)延べ面積 26,534㎡
- (6)高さ 83.1m
- (7)建物用途 共同住宅・店舗・事務所・生活支援施設・駐車場など

住宅

- 住宅総戸数 278戸程度
- うち分譲住宅 213戸程度
- うち賃貸住宅 65戸程度

(各階施設配割)


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

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

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

■ その他開発(予定)事業

本書の日付現在において、スターツグループが開発を予定している賃貸住宅は以下のとおりです。

<p>東京都千代田区 九段プロジェクト</p>  <p>構造・規模：RC10階建 竣工年：平成27年3月 戸数：1DK 16戸 1R 2戸</p>	<p>東京都文京区 本郷プロジェクト</p>  <p>構造・規模：RC9階建(免震) 竣工年：平成27年10月 戸数：2LDK 1戸 1LDK 15戸 1K 7戸</p>	<p>東京都大田区 鶴ノ木プロジェクト</p>  <p>構造・規模：RC5階建 竣工年：平成27年9月 戸数：1LDK 29戸</p>	<p>愛知県名古屋市 大須プロジェクト</p>  <p>構造・規模：RC12階建 竣工年：平成28年3月 戸数：1K 66戸</p>
--	--	---	---

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

g. 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し続ける建物を建築するという意味でも、かかる「免震工法」が重要な技術であると考えています。

「免震工法」とは、建物と基礎との間に免震装置（多くの場合、積層ゴム支承と呼ばれる部材を使用します。）と呼ばれる緩衝材を組み込んだ特殊な空間を設けることで、地震の揺れが直接建物に伝わることを防止し、建物を維持するとともに、入居者の安全を守ることを目的とした建物技術です（但し、いかなる地震についてもかかる目的が達成されることが保証されている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。かかるスターツ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、292棟（平成26年8月1日現在）の受注実績があります（本投資法人の下記の取得済資産7物件及び取得予定資産1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年以降に建設された物件については、井戸及び非常時にはかまどとして利用可能なベンチの設置を推奨しています。これまでに112棟（平成26年8月末現在）にかかる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、今後もスターツ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等、ポートフォリオの競争力強化を図ります。

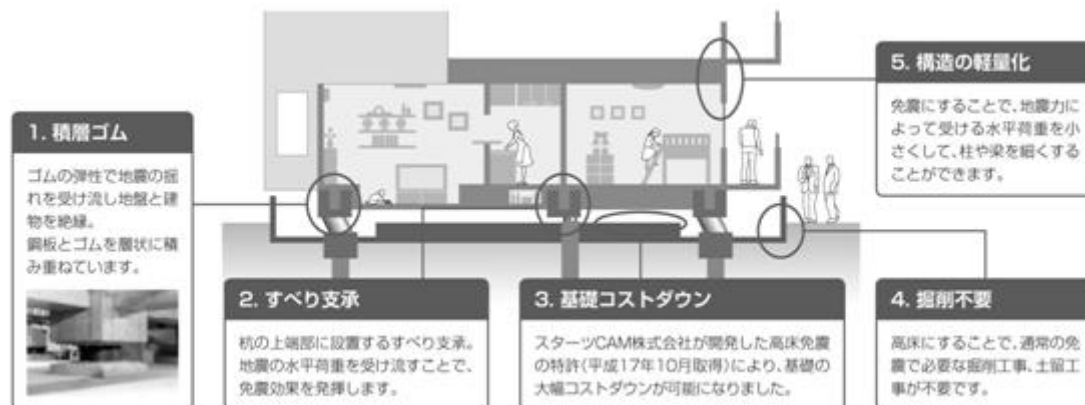


かまどになるベンチ

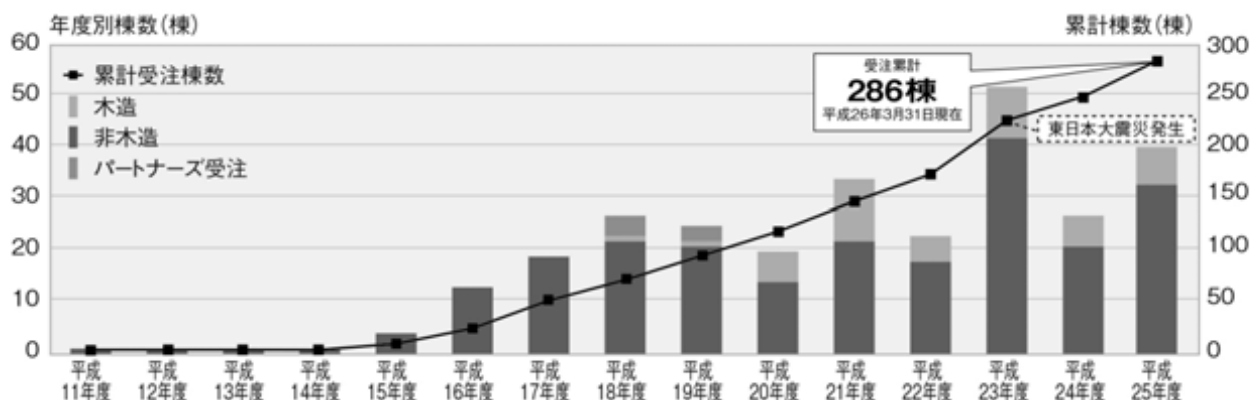


防災井戸の設置

<高床免震工法の仕組み>



<スターツグループにおける免震構造物の開発実績>



- (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は8物件((C-41)「プロシード西新井」(アルティア棟、オザリア棟)、(C-56)「プロシード篠崎2」、(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」、(G-13)「プロシード新栄」、(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、スターツ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。

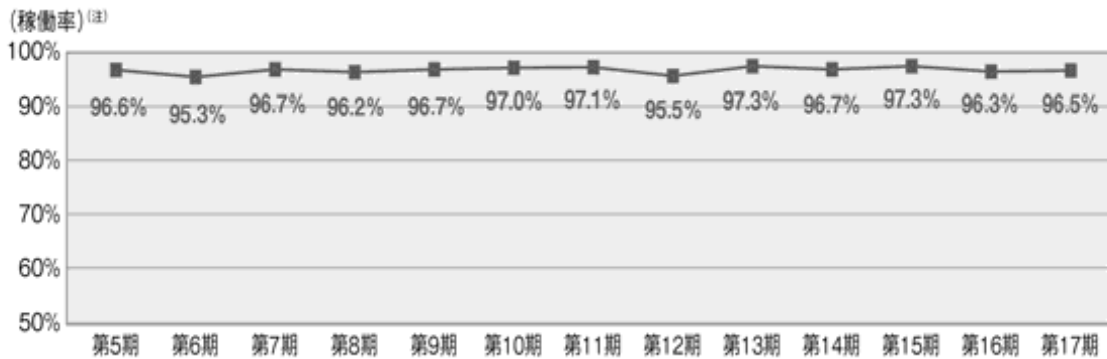
二. 内部成長戦略

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13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期末以降のポートフォリオ全体の稼働率の推移は、下記のグラフのとおりです。

<ポートフォリオ全体の稼働率(注)の推移>



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

<スターツアメンティ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>



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、スタートアメンティ株式会社は、取得済資産の全てについ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とともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となると考えています。

<スタートアップ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ップ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ので、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あわせた契約形態で、エンドテナントから支払われた賃料等がマスターリース会社と信託受託者及び投資法人の間であらかじめ約定した賃料を下回る場合には、本投資法人は信託受託者を通じて当該約定賃料を収受し、エンドテナントから支払われた賃料等があらかじめ約定した賃料を上回る場合には、当該賃料等と同額の金銭を信託受託者を通じて本投資法人が収受することができる契約形態です。具体的には、新築物件で稼働が安定するまでの間の収入が不安定な期間は約定した賃料を収受し、稼働が安定し、実際の賃料収入が約定賃料を上回った場合には、実際の賃料収入を収受することができる契約形態です。

iii. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スタートアメニティー株式会社は、スタート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463店舗（平成26年8月8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、スタート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、上記に記載したリーシング能力を十分に有しているものと考えています。

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

iv. 「プロシード」ブランドの統一

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

ホ. 財務戦略

a. 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、返済期限の分散化を進めるとともに、金利の一部固定化も視野に入れながら、財務基盤の一層の強化を目指します。

b. 財務の健全化

本投資法人は、財務状態の健全化を推進するため、劣後投資法人債を新たな長期借入れに借り換えることを目指しており、かかる借り換えを実施し、ひいては、本投資法人の既存の借入れを無担保化することを目指します(注)。

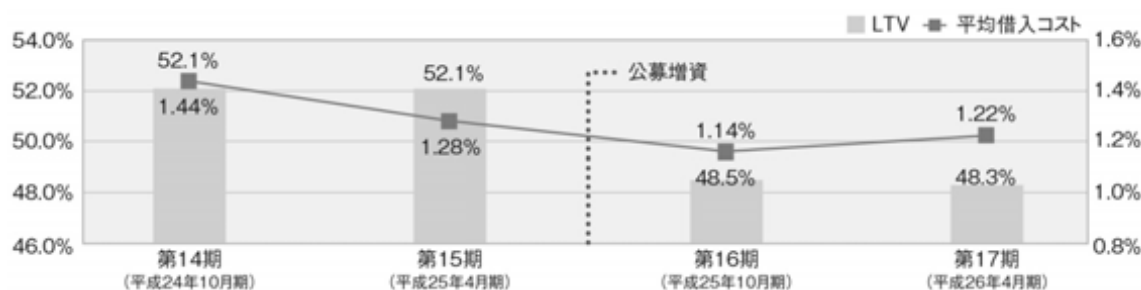
劣後投資法人債の新たな長期借入れへの借り換えや、取得予定資産取得に伴い実行する借入れに際しては、借入コストの低減、金利固定化及び借入期間の長期化等を図り、財務基盤の更なる安定化を目指します。

(注) なお、現時点でかかる借り換えや有利子負債の無担保化が決定している事実はなく、これらが現実に達成できるか否かは、今後の関係当事者との交渉その他の外部要因の影響を受けることとなります。

c. LTVコントロール

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

本募集においては、平成25年5月に実施した公募増資により生じた取得余力も活用しながら、LTVを適切な水準でコントロールして資産を取得する予定です。



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

(注2) 「平均借入コスト」は、各期末時点における各有利子負債について、当該各期末時点の利率（金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。）を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

d. 定期的な借入金の部分返済による財務体質の強化

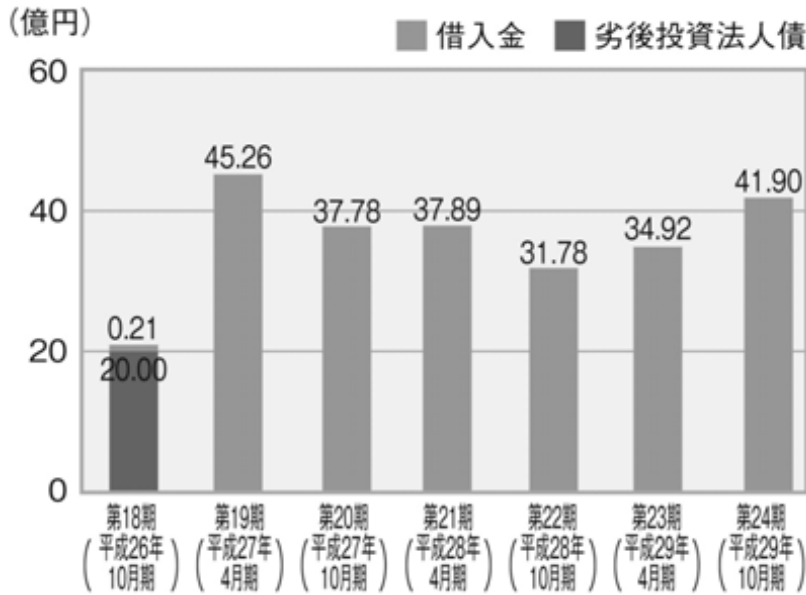
本投資法人は、借入金の一部において、定期的な部分返済を行っています。このことにより、経済環境等が悪化し公募増資等の資本政策がとりづらい局面が長く続いたときでも、有利子負債比率が漸減し安定的な運用を継続できる可能性を高めることができます。現在の税制における投資法人の特性上、原則として減価償却費相当額が決算期毎に内部留保できる金額の上限となるので、本投資法人は、物件取得、資本的支出、その他各種の費用を考慮しながら、内部留保した金銭により、借入金返済を継続的に実施します。

e. 返済期限の分散化

本投資法人は、資産取得時の円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、借入期間の長期化、返済期限の分散化を進め、財務基盤の一層の強化を目指します。

<返済期限の分散状況>

(平成26年9月末日現在)



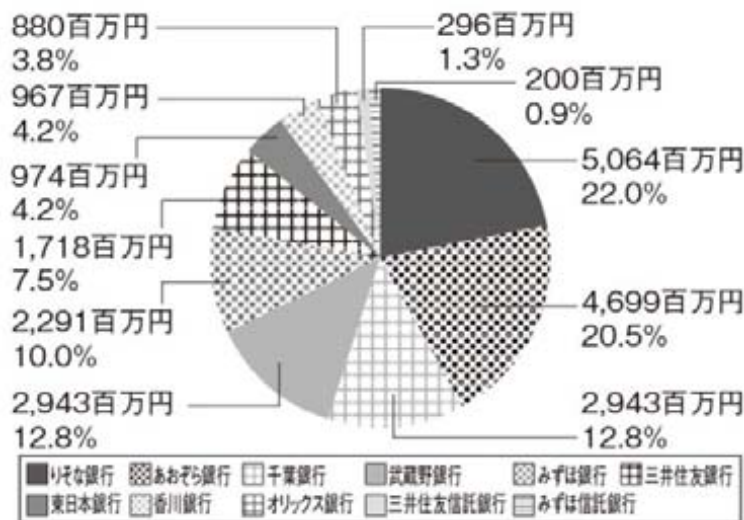
(注) 上記の数値は、百万円未満を切り捨てて記載しています。

f. 借入先金融機関等の構成状況

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

<借入先の分散>

平成26年9月末日現在 (借入総額22,978百万円)



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

(注2) 借入先毎の借入比率は、平成26年9月末日現在において借入先毎の借入総額が本投資法人の借入総額に占める比率を、小数第2位を四捨五入して算出しています。

③ ポートフォリオ構築方針

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

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

イ. 用途別ポートフォリオ方針

用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

(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）（上記に含まれる都市を除きます。）	10%以内

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

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

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

ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

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

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

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

(4) 投資法人の統治に関する事項

本投資法人の統治に関する事項については、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、7物件の不動産をそれぞれ信託財産とする7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、9,116,700千円です。なお、本投資法人は取得予定資産について、平成26年10月10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-64	プロシード日本橋堀留町	三井住友信託銀行株式会社	1,485,800	16.3
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	スターツ信託株式会社	979,700	10.7
C-66	プロシード行徳2	株式会社りそな銀行	830,000	9.1
C-67	プロシード西葛西	スターツ信託株式会社	875,600	9.6
G-24	プロシード金山2	三井住友信託銀行株式会社	2,040,400	22.4
G-25	プロシード新瑞橋	三井住友信託銀行株式会社	2,129,600	23.4
R-4	プロシード筑波学園都市	三井住友信託銀行株式会社	775,600	8.5
合計			9,116,700	100.0

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

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

取得予定資産の従前の所有者の権利関係は下表のとおりです。

<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-64	プロシード 日本橋堀留町	あかつきプロパティーズ 有限会社	三井住友信託銀行 株式会社	平成26年1月24日	スターツデベロップメント 株式会社
C-65	プロシードTX流山 セントラルパーク	(土地) 流山市(注3)	スターツ信託 株式会社	平成26年4月26日(注3)	スターツコーポレーション 株式会社
C-66	プロシード行徳2	あかつきプロパティーズ 有限会社	株式会社りそな銀行	平成26年2月7日	スターツデベロップメント 株式会社
C-67	プロシード西葛西	(土地) 個人 (建物) 株式会社大同レ ザービル/個人	スターツ信託 株式会社	平成25年9月13日	スターツデベロップメント 株式会社
G-24	プロシード金山2	フォー・レジ特定目的会 社	三井住友信託銀行 株式会社	平成24年9月28日	スターツデベロップメント 株式会社
G-25	プロシード新瑞橋	フォー・レジ特定目的会 社	三井住友信託銀行 株式会社	平成24年9月28日	スターツデベロップメント 株式会社
R-4	プロシード 筑波学園都市	合同会社KRF21	三井住友信託銀行 株式会社	平成26年7月10日	スターツデベロップメント 株式会社

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

(注2) 各現所有者(取得予定資産の本書の日付現在の所有者を指します。以下同じです。)は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。

(注3) (C-65) プロシードTX流山セントラルパークについては、学校法人暁星国際学園が流山市から賃借した土地に、学校法人暁星国際学園及び学校法人暁星国際学園から当該土地につき同学校法人と共同で転借権の設定を受けたスターツコーポレーション株式会社が建物を建設しました。本投資法人は、スターツコーポレーション株式会社から、当該建物にかかる区分所有権及び当該土地にかかる転借権の準共有持分(以下、本注において「区分所有権等」ということがあります。)を信託財産とする信託受益権を譲り受ける予定であるため、「前所有者」欄には土地所有者を、「現所有者への所有権又は受益権譲渡日」欄には当該区分所有権の現所有者が当該土地にかかる転定期借地権の準共有持分を取得した日付を、現所有者欄には当該区分所有権等の所有者を、それぞれ記載しています。

(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、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - 「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があり、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - 「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
 - 「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益権者となる予定の者を記載しています。
 - 「PM会社/ML会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有する管理委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約を締結しているマスターリース会社、又は本投資法人による取得時において管理委託契約の締結を予定しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約の締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。
- 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - 取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - 「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - 「調査時点」とは、建物状況調査報告書が作成された年月日又は年月を記載しています。
 - 「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測（12年間）の総額を記載しています。
- 「PML」の記載について
 - 「PML」の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した「地震リスク評価レポート」又は「地震リスク調査レポート」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級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震（再現期間475年相当の地震）が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。
- 「不動産鑑定評価書」の記載について
 - 「不動産鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF法による収益価格及び直接還元法（若しくは有期還元法）による収益価格等による検証を行い決定された価格です。
 - 「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - 「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - 「DCF価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
 - 不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととります。
 - 同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
 - 不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - 各評価者と本投資法人との間に、利害関係はありません。

9. 「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情報に基づいて記載しています。
- ・ 記載された収支に関する金額は、原則として現金主義にて計上したものを記載しています。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運用期間に支出した金額を記載しています。
- ・ 「修繕費・定期保守代金」のうち、修繕費用については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・ 「保険料」には、運用期間に支出した金額を記載しています。
- ・ 「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。また、この項目に契約更新時の更新手数料が含まれます。
- ・ 「その他」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。
- ・ 「賃貸事業費用」には、減価償却費は含まれていません。
- ・ 「NOI」は、「賃貸事業収益」から「賃貸事業費用」を控除した数値を記載しています。

10. 「賃貸借の概況」の記載について

- ・ 「賃貸戸数」及び「賃貸駐車場台数」には、平成26年7月31日現在、マスターリース種別が「バス・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台数を、「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台数を、また、「バス・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台数を記載しています。
 - ・ 「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車場台数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数及び賃貸可能な駐車場台数を記載することを前提としていますが、マスターリース会社が1つのエンドテナントに一括転貸している場合には、「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車場台数」を1として記載することがあります。
 - ・ 「敷金・保証金等」「賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」については後記「(3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 へ、賃貸借の状況」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
 - ・ 「月額賃料収入」は現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・ 「稼働率」には、平成26年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「住戸比率」には、住戸の総数に対する各間取りタイプの住戸数の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・ 「面積比率」には、総賃貸可能面積の合計に対する間取りタイプ別面積の比率を記載しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。
11. 「担保の内容」の記載について
- ・ 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26年7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26年7月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。なお、特定の記載事項が本投資法人による取得時の事実関係に言及している場合、本書の日付において可能な限り合理的な将来の予測に基づく記載をしています。
 - ・ 本投資法人が取得する特定資産の種類が信託受益権である場合においては、「投資法人が取得する」旨の記載は、本投資法人が信託受益権を通して取得する意味が含まれています。この場合、当該信託受益権にかかる信託財産である不動産にかかる法律上の所有者又は権利者は信託受託者であり、本投資法人はかかる信託受益権を取得することになります。
13. 「地域・物件特性」の記載について
- ・ 取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号： C-64 物件名：プロシード日本橋堀留町

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格 (千円)	1,485,800	
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26年3月1日 至:平成26年7月31日
物件概要					
所在地	住居表示	東京都中央区日本橋堀留町二丁目4番8号	運用日数	153日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	35,671,176	
	地積	307.91㎡	賃貸料収入	35,639,176	
	用途地域	商業地域	その他収入	32,000	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	7,261,703	
	容積率	643.2%	物件管理委託費	957,520	
建物	所有形態	区分所有権	公租公課	3,749,204	
	用途	共同住宅・事務所・車庫	水道光熱費	496,012	
	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	750,740	
	延床面積	2,236.88㎡	保険料	0	
	建築時期	平成18年4月7日	仲介手数料及び広告費	887,000	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		その他	421,227	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社		NOI	28,409,473	
前所有者	あかつきプロパティーズ 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)	35(37)戸	
建物状況調査報告書の概要			賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(2)台	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		月額賃料収入	6,478,000円	
調査時点	平成26年9月		敷金・保証金等	12,879,000円	
再調達価格	424,000 (千円)		賃貸面積	1,782.14㎡	
長期修繕費 (12年間)	2,800 (千円)		総賃貸可能面積	1,904.45㎡	
PML	7.5%		稼働率	93.6%	
不動産鑑定評価書の概要 (金額単位:千円)			タイプ	間取り	住戸比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所		シングルタイプ	1R・1K・1DK	24.3%
価格時点	平成26年9月1日		DINKSタイプ	1LDK・2DK	24.3%
不動産鑑定評価額	1,500,000		ファミリータイプ	2LDK以上	48.6%
直接還元価格	1,520,000		その他	テナント	2.7%
DCF価格	1,500,000		ホテル	-	0.0%
積算価格	858,000		高齢者向け住宅施設	-	0.0%
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成21年11月19日付融資基本合意書 (その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。)に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況 (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)					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、他に区分所有者は存在していません。 2. 本物件の延床面積は、信託受託者が建物の区分所有権のすべてを保有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。 3. 昇降機の停電時自動着床装置の動作不良によるバッテリー交換につき、現受益者の費用負担において是正対応中であり、平成26年12月末日までに完了予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までに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。 4. 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。 5. 容積率について、本物件の土地の容積率は本来700%ですが、前面道路幅員及び特定道路により643.2%となっています。 					
地域・物件特性					
本物件は、「小伝馬町」駅1出口の南東方徒歩3分の距離にあって、中高層事務所ビルや事務所付マンション等が建ち並ぶ商住混在地域に所在します。本物件の所在する地域は、三越本店や日本銀行等の所在する日本橋を代表する商業エリア・オフィスエリアと古くからの問屋街である日本橋横山町・馬喰町間に位置し、その優れた接近性から中高層の事務所ビルの中に都心型マンション開発が見られる地域です。また、南東方においては下町情緒が残る日本橋人形町があり、老舗店舗等が多く所在しています。					

物件番号： C-65 物件名：プロシードTX流山セントラルパーク

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格 (千円)	979,700	
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26年5月1日
物件概要				至：平成26年7月31日	
所在地	住居表示	千葉県流山市前平井177番地 1 運B139街区3-2、9-3	運用日数	92日	
土地	所有形態	転定期借地権 (52年)	賃貸事業収益	3,969,915	
	地積	1,825.00㎡	賃貸料収入	3,969,915	
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	0	
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	1,991,988	
	容積率	300%	物件管理委託費	75,505	
建物	所有形態	区分所有権	公租公課	0	
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	48,931	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13階建	修繕費・定期保守代金	0	
	延床面積	3,107.84㎡	保険料	0	
	建築時期	平成26年4月11日	仲介手数料及び広告費	1,720,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	147,552		
PM会社/ML会社	スターツアメンティ 株式会社	NOI	1,977,927		
借地権設定者	流山市	賃貸借の概況			
現借地権者・現建物所有者	スターツコーポレーション 株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	17(73)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	月額賃料収入	1,697,000円		
調査時点	平成26年9月	敷金・保証金等	2,628,000円		
再調達価格	1,087,100 (千円)	賃貸面積	720.80㎡		
長期修繕費 (12年間)	11,850 (千円)	総賃貸可能面積	2,976.85㎡		
PML	2.9%	稼働率	24.2%		
不動産鑑定評価書の概要 (金額単位：千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	57.5%	39.2%
価格時点	平成26年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	17.8%	20.3%
不動産鑑定評価額	1,010,000	ファミリータイプ	2LDK以上	21.9%	34.9%
直接還元価格	1,010,000	その他	テナント	2.7%	5.6%
DCF価格	1,010,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	821,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%

担保の内容

本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成21年11月19日付融資基本合意書（その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。）に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。

特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）

1. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地の所有者は流山市であり、本投資法人は、本物件の土地の上に学校法人暁星国際学園を賃借人とする定期借地権を基礎として設定された、スターツコーポレーション株式会社が有する転定期借地権の準共有持分100,000,000分の73,964,088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2つの専有部分からなっており、区分所有者は学校法人暁星国際学園及びスターツコーポレーション株式会社となっています。本投資法人が取得する予定の専有部分は、この2つの専有部分のうち、家屋番号177番1の2の専有部分（種類：共同住宅・店舗）となります。なお、本投資法人が取得しない専有部分の建物の種類は幼稚園となっています。なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載しています。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。
2. 本物件の建物にかかる敷地利用権は、流山市と学校法人暁星国際学園との間の定期借地権設定契約公正証書（以下「定期借地契約」といいます。）、及び学校法人暁星国際学園とスターツコーポレーション株式会社との間の定期借地権転貸借契約書（以下「転定期借地契約」といいます。）に基づく転定期借地権（以下「転定期借地権」といいます。）です。かかる転定期借地権については、転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。なお上記1.に記載のとおり、本投資法人が取得する予定の転定期借地権の準共有持分は100,000,000分の73,964,088であり、本投資法人が取得する予定の専有部分以外の専有部分に対応する転定期借地権の準共有持分は100,000,000分の26,035,912です。定期借地契約及び転定期借地契約の主な内容は、それぞれ以下のとおりです。

定期借地契約の主な内容

- (1) 借地期間： 平成26年3月1日から平成78年3月31日まで

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

- (2) 賃貸借の目的： 建物所有

- (3) 支払賃料： 年間538万6560円

賃料の改定について、流山市が別途定める「地代の改定方法について」に従う旨の規定がありますが、本書の日付現在、流山市は、かかる「地代の改定について」を定めていません。

- (4) 保証金： 敷金又は保証金等はありません。

- (5) 流山市の事前の書面による承諾なく、定期借地契約に基づく転定期借地権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできないとされています。なお、スターツコーポレーション株式会社を転借権者とする転定期借地権の設定について、流山市は平成26年4月25日付で書面による承諾をしています。また、スターツコーポレーション株式会社を転借権者とする転定期借地権を信託受託者に信託譲渡することについて、本投資法人による取得日までに流山市から書面による承諾を得ることを、スターツコーポレーションとの間で合意しています。

- (6) 流山市は、本物件の土地を流山市、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法238条の5第4項の規定に基づき定期借地契約を解除することができ、この場合において学校法人暁星国際学園に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、流山市に対してその補償を請求することができるとされています。

転定期借地契約の主な内容

- (1) 借地期間： 平成26年4月26日から平成78年3月31日まで

契約の更新（更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含みます。）及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、スターツコーポレーション株式会社は、期間満了時には土地を原状に復して学校法人暁星国際学園に返還する義務を負い、学校法人暁星国際学園に対する建物その他の工作物の買取請求はできません。

- (2) 賃貸借の目的： 建物所有

- (3) 支払賃料： 年間538万6560円（このうち、本投資法人が取得する準共有持分に対応する賃料は、年間398万4120円）

賃料の改定について、流山市が別途定める「地代の改定方法について」に従う旨の規定がありますが、本書の日付現在、流山市は、かかる「地代の改定について」を定めていません。

- (4) 保証金： 敷金又は保証金等はありません。

- (5) 流山市及び学校法人暁星国際学園の事前の書面による承諾なく、転定期借地契約に基づく転定期借地権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできないとされています。なお、スターツコーポレーション株式会社を転借権者とする転定期借地権を信託受託者に信託譲渡することについて、学校法人暁星国際学園は平成26年9月4日付で書面による承諾をしており、また、本投資法人による取得日までに流山市から書面による承諾を得ることを、スターツコーポレーションとの間で合意しています。

- (6) 学校法人暁星国際学園は、本物件の土地を流山市、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法238条の5第4項の規定に基づき転定期借地契約を解除することができ、この場合においてスターツコーポレーション株式会社に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、学校法人暁星国際学園に対してその補償を請求することができるとされています。

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）

3. 上記2に記載の定期借地契約及び転定期借地契約に加え、本物件の建物を含む一棟の建物及びこれに隣接する小学校の建設・整備・所有等の事業の役割分担及び各事業に関する基本的事項について、流山市、学校法人暁星国際学園及びスターツコーポレーション株式会社との間で平成25年1月9日付「流山セントラルパーク駅前市有地活用事業」事業契約書（以下「事業契約」といいます。）が締結されています。事業契約の主な内容は以下の通りです。
- 事業契約の主な内容
- （1）事業の役割分担： 学校法人暁星国際学園は幼稚園及び小学校を整備・所有するものとし、スターツコーポレーション株式会社は店舗併用賃貸住宅を整備・所有するものとされています。事業契約書上の店舗併用賃貸住宅が、本物件に該当します。なお、事業契約上、第1期整備分とされている幼稚園及び店舗併用賃貸住宅は竣工済ですが、第2期整備分とされている小学校については、今後学校法人暁星国際学園によって下記(2)に従って建設される予定であり、本書の日付現在竣工していません。
 - （2）小学校の建設： 学校法人暁星国際学園は、小学校について、基本的な建設業務期間を平成26年7月1日から平成27年11月30日として建設工事を行うこととされています。但し、工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、その旨を速やかに流山市に報告するものとされています。
 - （3）店舗併用賃貸住宅のテナントへの賃貸： スターツコーポレーション株式会社は店舗併用賃貸住宅をテナントに賃貸することができますが、その場合にはテナントとの契約を定期建物賃貸借契約にする等の一定の条件を満たす必要があります。
 - （4）流山市は、学校法人暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社の事業契約上の義務についての債務不履行が生じた等の場合には、事業契約及び定期借地契約を解除することができるものとされています。
 - （5）流山市は、事業契約の対象となる土地を流山市、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法238条の5第4項の規定に基づき事業契約を解除することができ、この場合において学校法人暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、流山市に対してその補償を請求することができるものとされています。
4. 本物件の土地は「流山都市計画事業運動公園周辺地区一体型特定土地画整理事業」の対象地となっており、仮換地の指定がされています。
5. 官民・民民とも境界確定作業は未了です。
6. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、角地緩和の適用により、適用建蔽率は90%です。

地域・物件特性

本物件の所在する地域は、運動公園周辺地区の土地画整理地区のうち、流山セントラルパーク駅東口ロータリー周辺の近隣商業地域です。流山セントラルパーク駅は、平成17年のつくばエクスプレス開業時に新設された駅で、周辺住宅地が開発段階で熟成度が低いことから、平成25年度の平均乗車人員は、3,293人/日に留まっています。駅前周辺は未利用地が多く残るものの、街区の整備が完了し、駅西口側には大型ショッピングセンター（ケーヨーデーツー及びマミーマート）が開業しており、本物件の所在する地域である東口側では、ロータリー北側において、本物件が竣工しているほか、ロータリー南側には平成27年秋に東葛病院が竣工する予定となっているなど、徐々に利便施設等の集積が進みつつあります。

物件番号： C-66 物件名：プロシード行徳2

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格 (千円)	830,000	
投資エリア		首都圏主要都市	損益の状況 (単位：円)		
用途		賃貸住宅	運用期間		自：平成26年3月1日 至：平成26年7月31日
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄一丁目6番6号	運用日数	153日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	23,681,842	
	地積	928.03㎡	賃貸料収入	22,538,938	
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	その他収入	1,142,904	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	5,988,663	
	容積率	200%	物件管理委託費	624,108	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,846,336	
	用途	共同住宅	水道光熱費	489,319	
	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	1,716,646	
	延床面積	1,957.06㎡	保険料	340,170	
	建築時期	平成18年10月7日	仲介手数料及び広告費	464,500	
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	507,584		
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー株式会社	NOI	17,693,179		
前所有者	あかつきプロパティーズ有限公司	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)	54(59)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)	14 (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	4,130,000円		
調査時点	平成26年9月	敷金・保証金等	7,093,000円		
再調達価格	407,250 (千円)	賃貸面積	1,493.78㎡		
長期修繕費 (12年間)	4,200 (千円)	総賃貸可能面積	1,626.54㎡		
PML	6.5%	稼働率	91.8%		
不動産鑑定評価書の概要 (金額単位：千円)			タイプ	間取り	住戸比率
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	96.6%	95.4%
価格時点	平成26年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	3.4%	4.6%
不動産鑑定評価額	838,000	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	852,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	838,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	574,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成21年11月19日付融資基本合意書 (その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。)に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況 (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)					
地域・物件特性					
本物件の所在する地域は、市川市の南端部に位置し、「行徳」駅から徒歩圏にあって、中小規模の戸建住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域です。街区は整然とし、小中学校や幼稚園等の文教施設、スーパー等の日用品店舗も整っています。近隣地域の属する市川市行徳地区は、北西側で江戸川を挟んで東京都江戸川区に隣接する東京近エリアであり、当地域も東西線で「東京」駅(東西線「大手町」駅)まで約22分の位置にあることから、単身及び家族世帯の都心へのベッドタウンとなっており、生活及び交通利便性の高い地域です。					

物件番号： C-67 物件名：プロシード西葛西

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格 (千円)	875,600	
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26年2月1日 至：平成26年7月31日
物件概要					
所在地	住居表示	(A)東京都江戸川区清新町二丁目7番6号 (B)東京都江戸川区清新町二丁目7番1号	運用日数	181日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	36,192,071	
	地積	2,940.27㎡	賃貸料収入	35,955,456	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	236,615	
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	10,187,817	
	容積率	200%	物件管理委託費	1,687,227	
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,429,343	
	用途	共同住宅	水道光熱費	550,236	
	構造	(A)鉄筋コンクリート造陸屋根5階建 (B)鉄骨造陸屋根3階建	修繕費・定期保守代金	4,627,959	
	延床面積	3,181.06㎡	保険料	0	
	建築時期	(A)平成5年10月17日 (B)昭和60年7月23日	仲介手数料及び広告費	1,388,000	
信託受託者	スターツ信託株式会社	その他	505,052		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	NOI	26,004,254		
前所有者	株式会社大同レザール/個人	賃貸借の概況			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	59(63)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	36(39)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	5,547,800円		
調査時点	平成26年9月	敷金・保証金等	5,904,800円		
再調達価格	643,000 (千円)	賃貸面積	2,795.66㎡		
長期修繕費 (12年間)	39,940 (千円)	総賃貸可能面積	2,993.52㎡		
PML	(A)11.0% (B)8.1%	稼働率	93.4%		
不動産鑑定評価書の概要 (金額単位：千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成26年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	55.6%	50.9%
不動産鑑定評価額	884,000	ファミリータイプ	2LDK以上	44.4%	49.1%
直接還元価格	851,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	884,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	1,340,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%

担保の内容
<p>本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、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>
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件の土地上に登記手続中の建物が存在し（種類：ゴミ置場、構造：鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積：8.97㎡）、本書の日付現在かかる登記は平成26年10月中旬頃までには完了する見込みです。なお、建物の延床面積には、かかる登記手続中の建物の床面積は含まれていません。 2. (A)の建物：一番館に関し、外壁の全面打診未実施につき、現受益者の費用負担において是正対応中であり、平成26年12月末日までに完了予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。 3. (B)の土地：建蔽率について、(B)の建物の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来60%であるところ、角地緩和の適用により、適用建蔽率は70%です。
<p>地域・物件特性</p>
<p>本物件の所在する地域は、「西葛西」駅の南西方徒歩15分圏、中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域です。「西葛西」駅までやや離れているものの、近隣のバス停留所から当駅方面へ朝夕は約5分おき、日中は約10分おきにバス便が運行されており、交通利便性は良好です。また、当地域は土地区画整理事業により整備されたことから街区は整然としており、周辺には公園や図書館等の公共施設のほか、保育園、ショッピングセンターも存するなど、住環境は良好です。なお、地区内に存する区立清新第一中学校は高学力校として有名であり、難関校への高い進学率で知られています。</p>

物件番号： G-24 物件名：プロシード金山2

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格 (千円)	2,040,400	
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	-		
物件概要			運用期間	-	
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号	運用日数	-	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	816.66㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	
	容積率	600% (西側道路境界から30m以内) 500% (西側道路境界から30m超)	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	5,616.35㎡	保険料	-	
	建築時期	平成19年8月22日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		その他	-	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社		NOI	-	
前所有者	フォー・レジ特定目的会社		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)	68(72)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)	23(31)台	
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		月額賃料収入	10,496,329円	
調査時点	平成26年9月		敷金・保証金等	27,620,950円	
再調達価格	1,423,200 (千円)		賃貸面積	3,983.62㎡	
長期修繕費 (12年間)	16,798 (千円)		総賃貸可能面積	4,218.01㎡	
PML	6.2%		稼働率	94.4%	
不動産鑑定評価書の概要 (金額単位:千円)			タイプ	間取り	住戸比率
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%
価格時点	平成26年9月1日		DINKSタイプ	1LDK・2DK	88.9%
不動産鑑定評価額	2,060,000		ファミリータイプ	2LDK以上	5.6%
直接還元価格	2,090,000		その他	テナント	13.6%
DCF価格	2,060,000		ホテル	-	0.0%
積算価格	1,820,000		高齢者向け住宅施設	-	0.0%

担保の内容
<p>本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、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>
特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）
<p>1. 信託受託者が所有している土地の一部（地番116番1）について、下記の内容の区分地上権が設定されています。</p> <p>（1）地上権者：名古屋市</p> <p>（2）設定目的：高速度鉄道地下構築物敷設のため</p> <p>（3）期間：高速度鉄道地下構築物施設存続期間中</p> <p>（4）範囲：東京湾中等潮位の上約2m60cm以下</p> <p>（5）地代：無償</p> <p>（6）制限事項：高速度鉄道地下構築物上に載荷し得る荷重は1㎡あたり20トン以下（土の重量を含みます。）とされています。また、載荷の方法は名古屋市と協議するものとされています。</p> <p>2. 西側隣接地（地番113番）及び南側隣接地（地番114番1及び115番）との境界につき、境界確定作業が未了です。</p> <p>3. 本建物に設置されている一部の防火設備（共同住宅用スプリンクラー）の不良につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。</p> <p>4. 避雷導線から1.5m以内にある金属体である排気通気筒の未設置につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は、本物件の取得に関連する契約書等において、当該是正にかかる費用は負担しないものとなっています。</p> <p>5. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。</p>
地域・物件特性
<p>副都心に位置づけられる金山エリアは中区の南端部、熱田区との区界にあつて、市営地下鉄、JR線、名鉄線が交差する「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・伏見エリアのほか、市南側の知多・三河方面及び中部国際空港へのアクセスも良好です。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、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しています）、駅北口に複合商業施設「アスナル金山」が立地しています。また、商業中心地の外縁部にはマンションが多く見られます。</p> <p>本物件の所在する地域は、「金山」駅の北東方約4分にあつて、高層店舗付マンション、事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域です。金山駅の北口は銀行、スーパー、飲食店等があり生活利便性に優れほか、市民会館等の文化施設や葉場公園等の市民の憩いの場もあり住宅地として底堅い人気があります。</p>

物件番号： G-25 物件名：プロシード新瑞橋

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（千円）	2,129,600		
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	-			
物件概要			運用期間	-		
所在地	住居表示	愛知県名古屋市長区瑞穂通八丁目7番12号	運用日数	-		
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-		
	地積	1,174.06㎡	賃貸料収入	-		
	用途地域	商業地域	その他収入	-		
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-		
	容積率	500%	物件管理委託費	-		
建物	所有形態	所有権	公租公課	-		
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	-		
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	-		
	延床面積	6,213.13㎡	保険料	-		
	建築時期	平成17年8月19日	仲介手数料及び広告費	-		
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社		その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社		NOI	-		
前所有者	フォー・レジ特定目的会社		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）	54(72)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(45)台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社		月額賃料収入	9,932,510円		
調査時点	平成26年9月		敷金・保証金等	30,340,776円		
再調達価格	1,462,500（千円）		賃貸面積	4,154.81㎡		
長期修繕費（12年間）	19,198（千円）		総賃貸可能面積	5,335.93㎡		
PML	6.2%		稼働率	77.9%		
不動産鑑定評価書の概要（金額単位：千円）			タイプ	間取り	住戸比率	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26年9月1日		DINKSタイプ	1LDK・2DK	38.9%	31.2%
不動産鑑定評価額	2,150,000		ファミリータイプ	2LDK以上	56.9%	55.5%
直接還元価格	2,140,000		その他	テナント	4.2%	13.3%
DCF価格	2,150,000		ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	1,660,000		高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%

担保の内容
<p>本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、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>
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）
<ol style="list-style-type: none"> 1. 南側隣接地（地番29番）との境界につき、境界確定作業が未了です。 2. 北東側隣接地（地番26番1及び26番2）の構造物の一部（建物（建物から突出したダクト等を含みます。）の一部及び建物からコンクリート堀にかかる屋根）が本物件北東側敷地へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 3. 本建物に設置されている一部の防火設備（建具）の未設置につき、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、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。 4. 本建物に設置されているテナント所有の一部の屋外広告物について、必要な屋外広告物許可の確認が未了です。本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該屋外広告物許可証の確認及び必要な対策を実施する予定です。 5. 一部の非常電源盤の表示灯不点灯につき、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、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。 6. 本建物の外壁の一部に設置された1階テナントの看板が道路に越境していますが、本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該テナントをしてその費用負担にて当該道路占有許可証の取得及び必要な対策を実施させる予定です。 7. 本建物の外壁の一部に設置された1階テナントの入口庇が道路に越境していますが、本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該テナントをしてその費用負担にて是正させる予定です。 8. 本建物の外壁の一部に設置されたブラケット照明の道路への越境につき、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、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。 9. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。
地域・物件特性
<p>本物件が所在する地域は、区内の中央南端、南区との行政区付近に位置し、「新瑞橋」駅に近接して店舗事務所ビル、店舗付マンション等が立ち並び商業地域です。当該地域が近接する「新瑞橋」駅は、区内の中心駅としての機能を有し、名城線利用で「金山」駅へ約11分、「栄」駅へ約18分、桜通線利用で「名古屋」駅へ約21分と都心部へのダイレクトアクセスに優れています。また、名城線の環状化以前は「新瑞橋」が終着駅であったことから、交通ターミナルとしての機能も有しており、天白区、緑区、南区等市内外縁部へのバス路線も充実しています。さらに、同駅周辺にはイオン、ピアゴ等の大型商業施設が立地しているため、高い生活利便性を有しています。</p>

物件番号： R-4 物件名：プロシード筑波学園都市

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (千円)	775,600		
投資エリア	地方主要都市	損益の状況 (単位：円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-		
物件概要			-		
所在地	住居表示	茨城県つくば市二の宮 三丁目9番4号	運用日数	-	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	1,372.00㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	第二種住居地域	その他収入	-	
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	-	
	容積率	200%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 9階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	2,817.09㎡	保険料	-	
	建築時期	平成20年3月3日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	その他	-		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー 株式会社	NOI	-		
前所有者	合同会社KRF21	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)	28(34)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	27(35)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	4,125,250円		
調査時点	平成26年9月	敷金・保証金等	6,093,550円		
再調達価格	690,000 (千円)	賃貸面積	2,181.32㎡		
長期修繕費 (12年間)	11,998 (千円)	総賃貸可能面積	2,659.71㎡		
PML	3.8%	稼働率	82.0%		
不動産鑑定評価書の概要 (金額単位：千円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成26年9月1日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	783,000	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
直接還元価格	778,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	783,000	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	805,000	高齢者向け住宅施設	-	0.0%	0.0%
担保の内容					
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成21年11月19日付融資基本合意書 (その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。)に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況 (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)					
本物件に設置されている屋外広告物について、屋外広告物設置に必要な許可の確認が未了です。本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該屋外広告物許可証の確認及び必要な対策を実施する予定です。					
地域・物件特性					
本物件の所在するつくば地区は、平成17年に「つくばエクスプレス」が開業し、沿線周辺ではマンションや戸建住宅のほか大型商業施設などの開発が進められ、また、つくば市の中央に位置する約2,700haの区域は「研究学園地区」と呼ばれ、研究・教育機関、商業・業務施設、住宅などが計画的に整備されています。このため、市内には筑波宇宙センターをはじめとする研究機関や筑波大学・筑波学院大学などの教育機関が多数所在しており、研究・学園都市としての機能が充実しています。					

(3) ポートフォリオ全体の概要

① 信託不動産の概要

平成26年7月31日現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

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

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積（注1）		構造／階数（注1） （注2）	建築時期（注1）	総賃貸可能戸数（駐車場台数） （戸／台）
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 （注3）	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(42)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成元年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成元年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシード せんげん台2	埼玉県越谷市	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年11 月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)

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)

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-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳烏山	東京都世田谷区	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成元年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市 南区	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市 旭区	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市	所有権	区分 所有権	664.00	820.12 (注7)	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
C-56	プロシード篠崎2	東京都江戸川区	所有権 (共有)	区分 所有権	724.83 (注8)	2,054.98	RC/12F	平成20年 9月18日	35(13)
C-57	プロシード柏トロワ	千葉県柏市	所有権	所有権	499.14	1,241.16	RC/7F	平成21年 5月8日	38(6)
C-58	プロシード篠崎タワー	東京都江戸川区	定期借地 権及び転 定期借地 権	区分 所有権 (一部専 有部分は 共有持 分)	3,688.67 (注9)	5,405.88 (注10)	S・RC・ SRC/18F・ B2F	平成20年 3月17日	88(30)
C-59	プロシード東武練馬	東京都板橋区	所有権	所有権	417.69	878.58	RC/6F	平成19年 8月31日	35(2)
C-60	プロシード雪谷	東京都大田区	所有権	所有権	459.61	769.18	RC/4F・ B1F	平成3年 10月7日	35(1)
C-61	プロシード市川南	千葉県市川市	所有権	所有権	857.21	1,954.10	SRC/12F	平成9年 2月10日	66(34)
C-62	プロシード市川妙典	千葉県市川市	所有権	所有権	492.35	991.42	RC/5F	平成15年 3月15日	45(1)
C-63	プロシード藤沢鷓沼	神奈川県藤沢市	所有権	所有権	550.39	2,519.86	SRC/8F・ B1F	平成13年 3月30日	25(20)
C-64	プロシード 日本橋堀留町	東京都中央区	所有権	区分 所有権	307.91	2,236.88 (注11)	RC/10F	平成18年 4月7日	37(2)
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	千葉県流山市	転定期借 地権	区分 所有権	1,825.00 (注12)	3,107.84	RC/13F	平成26年 4月11日	73(0)
C-66	プロシード行徳2	千葉県市川市	所有権	所有権	928.03	1,957.06	RC/5F	平成18年 10月7日	59(20)
C-67	プロシード西葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	2,940.27	3,181.06	(A)RC/5F (B)S/3F (注13)	(A)平成5年 10月17日 (B)昭和60年 7月23日 (注13)	63(39)

物件番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
G-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)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡 那珂川町	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市 中央区	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市 中央区	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
G-17	プロシード金山	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	591.28	3,533.05	RC/14F	平成20年 2月18日	94(18)
G-18	プロシード吹上	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	653.43	1,564.33	RC/10F	平成20年 3月13日	48(15)
G-19	プロシード豊田	愛知県豊田市	所有権	所有権	497.39	834.22	RC/8F	平成20年 2月29日	27(8)
G-20	プロシード北堀江	大阪府大阪市西区	所有権	所有権	573.88	5,490.32	RC/15F	平成19年 11月29日	106(8)
G-21	プロシード西天満	大阪府大阪市北区	所有権	所有権	471.24	2,236.93	RC/10F	平成19年 11月30日	56(3)
G-22	プロシード神戸元町	兵庫県神戸市 中央区	所有権	所有権	285.79	2,053.91	RC/14F	平成19年 12月21日	61(6)
G-23	グループホーム たのしい家 大正	大阪府大阪市 大正区	所有権	所有権	341.81	482.72	S/2F	平成19年 2月28日	1(0) (注14)
G-24	プロシード金山2	愛知県名古屋市中区	所有権	所有権	816.66	5,616.35	RC/14F・ B1F	平成19年 8月22日	72(31)
G-25	プロシード新瑞橋	愛知県名古屋市中村区	所有権	所有権	1,174.06	6,213.13	RC/10F	平成17年 8月19日	72(45)

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
R-4	プロシード 筑波学園都市	茨城県つくば市	所有権	所有権	1,372.00	2,817.09	RC/9F	平成20年 3月3日	34(35)
合計					74,237.51	168,543.99	—	—	3,969 (992)

- (注1) 「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書((C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」の「面積」については仮換地証明書)に記載された事項を記載しています。
- (注2) 「構造」について、「S」は鉄骨造、「RC」は鉄筋コンクリート造、「SRC」は鉄骨鉄筋コンクリート造を、それぞれ意味します。
- (注3) (C-1)「プロシード市川」の土地の面積は、地目が「雑種地」のため、不動産登記事項証明書に小数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、敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。
- (注9) (C-58)「プロシード篠崎タワー」の土地の面積は、敷地全体の面積であり、定期借地権及び転定期借地権の準共有持分の割合は、400,000分の150,172です。
- (注10) (C-58)「プロシード篠崎タワー」の建物の面積は、区分所有権を有する建物の面積(駐車場に関しては共有持分割合である4分の3を乗じた面積)の合計を記載しています。
- (注11) (C-64)「プロシード日本橋堀留町」の建物の面積は、本投資法人が区分所有権のすべてを所有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。
- (注12) (C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」の土地の面積は、敷地全体の面積であり、転定期借地権の準共有持分の割合は、100,000,000分の73,964,088です。
- (注13) (C-67)「プロシード西葛西」については、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A):一番館、(B):二番館のそれぞれについて記載しています。
- (注14) (G-23)「グループホームたのしい家 大正」の総賃貸可能戸数は、テナント1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、1戸として記載しています。なお、平成26年9月18日現在の本物件の入居者数は16人です。

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

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	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	1,160,000	879,000	1,190,000	5.9	1,160,000	5.6	6.2	1,076,000	1.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央不動産鑑定所	732,000	403,000	742,000	5.5	732,000	5.2	5.7	646,700	1.1
C-3	プロシード葛西	株式会社中央不動産鑑定所	665,000	434,000	668,000	5.4	665,000	5.1	5.6	688,700	1.2
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	497,000	457,000	509,000	5.1	497,000	4.8	5.3	555,900	1.0
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	701,000	639,000	707,000	5.6	701,000	5.3	5.8	602,600	1.1
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央不動産鑑定所	451,000	315,000	449,000	6.2	451,000	5.9	6.5	419,900	0.7
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	264,000	311,000	265,000	6.1	264,000	5.8	6.3	303,500	0.5
C-8	プロシードせんげん台	株式会社中央不動産鑑定所	279,000	205,000	271,000	7.0	279,000	6.7	7.3	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	303,000	254,000	308,000	6.1	303,000	5.8	6.4	315,600	0.6
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央不動産鑑定所	255,000	207,000	257,000	6.4	255,000	6.1	6.7	279,300	0.5
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	299,000	215,000	301,000	6.0	299,000	5.7	6.3	287,300	0.5
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社アセットリサーチ	232,000	245,000	229,000	6.2	232,000	5.9	6.3	223,400	0.4
C-13	プロシード東川口	株式会社アセットリサーチ	183,000	218,000	183,000	6.3	183,000	6.0	6.4	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	213,000	171,000	215,000	5.4	212,000	5.1	5.5	226,100	0.4
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社立地評価研究所	202,000	220,000	203,000	5.9	202,000	5.7	6.0	169,400	0.3
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	96,300	110,000	97,800	7.0	96,300	6.7	7.3	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	816,000	441,000	823,000	5.1	816,000	4.8	5.3	937,400	1.6
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央不動産鑑定所	420,000	341,000	422,000	5.2	420,000	4.9	5.4	497,600	0.9
C-19	プロシード浦安	株式会社アセットリサーチ	441,000	400,000	438,000	6.3	442,000	6.0	6.4	431,400	0.8
C-20	プロシード新小岩	株式会社アセットリサーチ	519,000	415,000	521,000	5.6	519,000	5.3	5.7	465,200	0.8
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	374,000	553,000	377,000	6.4	373,000	6.1	6.5	383,600	0.7

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				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5) (%)
					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 トリサーチ	338,000	515,000	336,000	6.4	338,000	6.1	6.5	339,000	0.6
C-23	プロシード 都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	693,000	390,000	704,000	5.0	693,000	4.7	5.2	790,400	1.4
C-24	プロシード 都立大学2	株式会社中央 不動産鑑定所	719,000	532,000	718,000	5.2	719,000	4.9	5.4	772,200	1.4
C-25	プロシード 本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	381,000	229,000	341,000	5.3	381,000	5.0	5.5	339,800	0.6
C-26	プロシード 目黒青葉台	株式会社アセ トリサーチ	421,000	275,000	422,000	4.9	421,000	4.6	5.0	466,700	0.8
C-27	プロシード 杉並宮前	株式会社立地評 価研究所	453,000	395,000	456,000	5.1	452,000	4.9	5.2	454,900	0.8
C-28	プロシード両国	株式会社中央 不動産鑑定所	474,000	270,000	478,000	5.3	474,000	5.0	5.5	443,900	0.8
C-29	プロシード三田	株式会社立地評 価研究所	1,489,000	798,000	1,502,000	4.8	1,483,000	4.6	4.9	1,537,200	2.7
C-30	プロシード 中野新橋	株式会社アセ トリサーチ	619,000	393,000	620,000	5.1	619,000	4.8	5.2	638,800	1.1
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ トリサーチ	328,000	227,000	329,000	5.4	327,000	5.1	5.5	339,000	0.6
C-32	プロシード 高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	231,000	122,000	207,000	5.5	231,000	5.2	5.7	223,700	0.4
C-33	プロシード 新高円寺	株式会社アセ トリサーチ	731,000	400,000	658,000	5.1	729,000	4.8	5.2	742,100	1.3
C-34	プロシード 高円寺南	株式会社アセ トリサーチ	224,000	137,000	223,000	5.2	224,000	4.9	5.3	277,400	0.5
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ トリサーチ	240,000	192,000	242,000	5.4	239,000	5.1	5.5	284,000	0.5
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ トリサーチ	889,000	589,000	898,000	5.1	887,000	4.8	5.2	944,000	1.7
C-37	プロシード十条	株式会社アセ トリサーチ	518,000	317,000	519,000	5.4	518,000	5.1	5.5	533,000	0.9
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ トリサーチ	182,000	169,000	184,000	5.9	181,000	5.6	6.0	241,000	0.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ トリサーチ	616,000	287,000	626,000	5.2	612,000	4.9	5.3	635,000	1.1
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	288,000	219,000	291,000	5.6	288,000	5.3	5.9	307,000	0.5
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	6,220,000	3,890,000	6,280,000 (注6)	5.5 (注6)	6,220,000	5.2	5.7	5,172,000	9.1
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	494,000	421,000	509,000	5.2	494,000	4.9	5.5	460,500	0.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社立地評 価研究所	154,000	142,000	155,000	5.9	154,000	5.7	6.0	156,800	0.3

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)(千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	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-44	プロシード中河原	株式会社立地評価研究所	1,123,000	970,000	1,129,000	5.5	1,121,000	5.3	5.6	1,141,000	2.0
C-45	プロシード 大泉学園	株式会社アセットリサーチ	251,000	217,000	250,000	5.4	251,000	5.1	5.5	268,300	0.5
C-46	プロシード 千歳鳥山	株式会社立地評価研究所	273,000	195,000	274,000	5.4	272,000	5.2	5.5	289,600	0.5
C-47	プロシード三鷹	株式会社アセットリサーチ	495,000	355,000	486,000	5.4	497,000	5.1	5.5	477,200	0.8
C-48	プロシード 柏エスト	森井総合鑑定株式会社	634,000	401,000	642,000	5.5	626,000	5.3	5.7	732,000	1.3
C-49	プロシード 柏ノール	森井総合鑑定株式会社	568,000	372,000	575,000	5.5	560,000	5.3	5.7	689,000	1.2
C-50	プロシード 行徳駅前	株式会社アセットリサーチ	332,000	332,000	335,000	5.1	330,000	4.8	5.2	331,000	0.6
C-51	プロシード 船橋本町	株式会社アセットリサーチ	543,000	278,000	546,000	5.3	541,000	5.0	5.4	531,700	0.9
C-52	プロシード西川口	株式会社立地評価研究所	698,000	384,000	701,000	5.7	697,000	5.5	5.8	881,000	1.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社立地評価研究所	534,000	383,000	535,000	5.7	534,000	5.5	5.8	552,000	1.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社立地評価研究所	329,000	213,000	328,000	5.9	329,000	5.7	6.0	356,000	0.6
C-55	プロシード 相模大塚	株式会社立地評価研究所	188,000	207,000	188,000	6.1	188,000	5.9	6.2	234,000	0.4
C-56	プロシード篠崎2	株式会社アセットリサーチ	1,030,000	753,000	1,040,000	5.0	1,030,000	4.7	5.1	913,300	1.6
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定株式会社	587,000	373,000	594,000	5.5	580,000	5.3	5.7	537,100	0.9
C-58	プロシード 篠崎タワー	株式会社中央不動産鑑定所	1,790,000	1,300,000	1,820,000	5.3	1,790,000	5.0	5.7	1,564,000	2.7
C-59	プロシード 東武練馬	株式会社立地評価研究所	462,000	332,000	464,000	5.1	461,000	4.9	5.2	422,000	0.7
C-60	プロシード雪谷	株式会社立地評価研究所	340,000	271,000	342,000	5.3	339,000	5.1	5.4	323,000	0.6
C-61	プロシード市川南	株式会社立地評価研究所	758,000	756,000	759,000	5.4	758,000	5.2	5.5	687,000	1.2
C-62	プロシード 市川妙典	株式会社立地評価研究所	524,000	339,000	527,000	5.4	522,000	5.2	5.5	498,000	0.9
C-63	プロシード 藤沢鶴沼	株式会社立地評価研究所	756,000	665,000	758,000	5.6	755,000	5.4	5.7	729,000	1.3
C-64	プロシード 日本橋堀留町	株式会社中央不動産鑑定所	1,500,000	858,000	1,520,000	4.6	1,500,000	4.4	4.8	1,485,800	2.6
C-65	プロシードTX 流山セントラル パーク	株式会社中央不動産鑑定所	1,010,000	821,000	1,010,000	5.9	1,010,000	5.7	6.2	979,700	1.7

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				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5) (%)
					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-66	プロシード行徳2	株式会社中央不動産鑑定所	838,000	574,000	852,000	5.5	838,000	5.3	5.7	830,000	1.5
C-67	プロシード西葛西	株式会社中央不動産鑑定所	884,000	1,340,000	851,000	5.7	884,000	5.5	5.9	875,600	1.5
G-1	プロシード本通	株式会社中央不動産鑑定所	487,000	378,000	440,000	6.4	487,000	6.1	6.7	386,000	0.7
G-2	プロシード環状通東	株式会社中央不動産鑑定所	290,000	219,000	273,000	6.1	290,000	5.8	6.4	233,700	0.4
G-3	プロシード琴似	株式会社中央不動産鑑定所	242,000	244,000	238,000	6.4	242,000	6.1	6.7	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	212,000	163,000	196,000	6.2	212,000	5.9	6.5	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	120,000	108,000	120,000	6.4	120,000	6.1	6.7	85,500	0.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定株式会社	91,500	66,000	91,400	7.1	91,500	6.6	7.3	85,000	0.1
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定株式会社	80,600	68,100	80,500	7.1	80,600	6.6	7.3	81,300	0.1
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不動産鑑定所	413,000	318,000	409,000	5.9	413,000	5.6	6.2	403,400	0.7
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定株式会社	228,000	255,000	230,000	6.3	225,000	6.1	6.5	208,500	0.4
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定株式会社	229,000	196,000	231,000	6.8	226,000	6.6	7.0	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	214,000	211,000	219,000	5.7	214,000	5.4	6.0	275,000	0.5
G-12	プロシード東大畑	株式会社アセットリサーチ	39,300	63,600	39,400	6.8	39,300	6.5	6.9	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	810,000	630,000	814,000	5.8	810,000	5.5	6.1	792,500	1.4
G-14	プロシード千代田	株式会社中央不動産鑑定所	319,000	287,000	323,000	5.8	319,000	5.5	6.1	309,300	0.5
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定株式会社	423,000	311,000	426,000	5.9	420,000	5.6	6.1	453,600	0.8
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定株式会社	335,000	246,000	339,000	5.7	331,000	5.5	5.9	452,800	0.8
G-17	プロシード金山	株式会社中央不動産鑑定所	1,120,000	749,000	1,120,000	5.5	1,120,000	5.2	5.8	1,022,000	1.8
G-18	プロシード吹上	株式会社中央不動産鑑定所	547,000	490,000	553,000	5.5	547,000	5.2	5.8	499,000	0.9
G-19	プロシード豊田	株式会社中央不動産鑑定所	242,000	297,000	244,000	6.1	242,000	5.8	6.4	219,000	0.4
G-20	プロシード北堀江	森井総合鑑定株式会社	2,090,000	1,230,000	2,120,000	5.2	2,060,000	5.0	5.4	1,917,300	3.4

物件番号	物件名	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				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5) (%)
					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-21	プロシード西天満	森井総合鑑定株式会社	950,000	577,000	962,000	5.2	938,000	5.0	5.4	880,000	1.5
G-22	プロシード神戸元町	森井総合鑑定株式会社	830,000	564,000	839,000	5.5	821,000	5.3	5.7	780,000	1.4
G-23	グループホームたのしい家 大正	森井総合鑑定株式会社	161,000	133,000	163,000	6.6	159,000	6.4 (注7)	6.8	158,000	0.3
G-24	プロシード金山2	株式会社中央不動産鑑定所	2,060,000	1,820,000	2,090,000	5.3	2,060,000	5.1	5.5	2,040,400	3.6
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社中央不動産鑑定所	2,150,000	1,660,000	2,140,000	5.4	2,150,000	5.2	5.6	2,129,600	3.7
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定株式会社	90,600	94,500	92,200	7.3	88,900	7.1	7.5	77,900	0.1
R-2	プロシード水戸	株式会社立地評価研究所	408,000	303,000	405,000	6.4	409,000	6.2	6.5	383,700	0.7
R-3	プロシード水戸2	株式会社立地評価研究所	460,000	357,000	459,000	6.4	461,000	6.2	6.5	416,900	0.7
R-4	プロシード筑波学園都市	株式会社中央不動産鑑定所	783,000	805,000	778,000	5.9	783,000	5.7	6.1	775,600	1.4
	合計		58,676,300	43,874,200	58,834,300	—	58,557,600	—	—	57,110,800	—

(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26年4月30日を価格時点として算出されています。

取得予定資産については、平成26年9月1日を価格時点として算出されています。

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

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

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

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

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

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

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

ハ. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を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又は地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書を取得しています。地震リスク評価

レポート又は地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が取得している建物状況調査報告書の概要、地震リスク評価レポート又は地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書記載の予想最大損失率（PML）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-1	プロシード市川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	30,157	5.9
C-2	プロシード東陽町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	23,723	8.6
C-3	プロシード葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	23,205	5.1
C-4	プロシード三軒茶屋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	33,876	9.3
C-5	プロシード瑞江	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	プロシード船橋宮本	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	43,381	4.7
C-7	プロシード南葛西	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	25,606	10.4
C-8	プロシードせんげん台	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	16,728	5.7
C-9	プロシード行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	24,108	6.7
C-10	プロシード幕張本郷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	18,811	8.7
C-11	プロシード南行徳	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	20,061	6.8
C-12	プロシード幕張本郷2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年 4月	0	0	22,033	4.8
C-13	プロシード東川口	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,911	3.6
C-14	プロシード船堀	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	プロシード竹ノ塚	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,676	3.4
C-16	プロシードせんげん台2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	13,351	3.3
C-17	プロシード松溝	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,351	5.3
C-18	プロシード参宮橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	8,526	7.0
C-19	プロシード浦安	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,833	7.8
C-20	プロシード新小岩	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	19,553	7.1
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	24,664	6.9
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	23,690	6.9
C-23	プロシード都立大学	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	10,040	8.3
C-24	プロシード都立大学2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年 3月	0	0	6,761	7.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年3月	0	0	4,388	6.7
C-26	プロシード目黒青葉台	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

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-28	プロシード両国	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	平成26年3月	0	0	10,823	6.9
C-29	プロシード三田	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	東京海上日動リスクコンサル ルティング株式会社	平成26年3月	0	0	8,291	13.8
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 インターリスク総研	平成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	プロシード新九子	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5)	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	92,790	(A) 3.9 (B) 5.0 (C) 3.5 (D) 3.5
C-42	プロシード調布	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	11,470	6.4
C-43	プロシードTX六町	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月21日	0	0	10,310	6.6
C-44	プロシード中河原(注6)	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	45,920	(A) 10.7 (B) 11.8
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	11,970	10.6
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 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 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 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 ルティング株式会社	平成24年4月	0	0	9,596	5.7
C-52	プロシード西川口	株式会社 インターリスク総研	平成23年9月22日	0	0	48,310	5.5
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	20,990	19.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	23,710	7.2
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 インターリスク総研	平成24年4月10日	0	0	18,600	12.9
C-56	プロシード篠崎2	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 ルティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	5.4

物件番号	物件名	調査業者	報告書の日付 又は年月	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML (%) (注4)
C-58	プロシード篠崎タワー(注7)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	51,954	(A) 2.6 (B) 4.4
C-59	プロシード東武練馬	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	7,010	7.7
C-60	プロシード雪谷	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,113	14.0
C-61	プロシード市川南	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	31,774	2.0
C-62	プロシード市川妙典	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	18,963	6.8
C-63	プロシード藤沢鶴沼	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	38,751	14.7
C-64	プロシード 日本橋堀留町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	2,800	7.5
C-65	プロシードTX流山 セントラルパーク	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	11,850	2.9
C-66	プロシード行徳2	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成26年9月	0	0	4,200	6.5
C-67	プロシード西葛西(注8)	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	(A) 平成26年9月 (B) 平成26年8月	0	0	39,940	(A) 11.0 (B) 8.1
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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	9,152	11.3
G-9	プロシード大橋	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,745	8.0
G-10	プロシード那珂川	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	28,199	8.1
G-11	プロシード穂波町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	4,908	10.5
G-12	プロシード東大畑	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年10月	0	0	12,619	13.7
G-13	プロシード新栄	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	13,840	7.1
G-14	プロシード千代田	株式会社 インターリスク総研	平成24年 9月18日	0	0	5,980	7.3
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,600	3.2
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	17,310	10.6
G-17	プロシード金山	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	30,669	6.0
G-18	プロシード吹上	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	17,726	6.2
G-19	プロシード豊田	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	13,701	6.7
G-20	プロシード北堀江	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	36,992	11.0
G-21	プロシード西天満	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,329	13.9
G-22	プロシード神戸元町	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	平成25年3月	0	0	14,437	8.6

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-23	グループホーム たのしい家 大正	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年1月	0	0	4,005	14.8
G-24	プロシード金山2	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年9月	90	0	16,798	6.2
G-25	プロシード新瑞橋	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年9月	400	0	19,198	6.2
R-1	プロシード松山	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成25年4月	0	0	9,677	7.2
R-2	プロシード水戸	株式会社 インターリスク総研	平成24年9月18日	0	0	5,450	4.0
R-3	プロシード水戸2	前田建設工業株式会社	平成21年10月9日	0	0	6,400	3.6
R-4	プロシード 筑波学園都市	東京海上日動リスクコンサル ティング株式会社	平成26年9月	0	0	11,998	3.8
ポートフォリオ PML							3.2

- (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年以内が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年以内が必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。
- (注4) 「PML」(Probable Maximum Loss)の数値は、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。なお、このPMLの数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社の調査による平成26年9月時点の数値です。
- (注5) (C-41)「プロシード西新井」については、独立した4棟の建物から成り立っているため、4棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注6) (C-44)「プロシード中河原」については、独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注7) (C-58)「プロシード篠崎タワー」については、構造的に独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。
- (注8) (C-67)「プロシード西葛西」については、独立した2棟の建物から成り立っているため、2棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

二. 土壌汚染リスク調査の概要

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

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

これらの報告書の記載は報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が取得し又は開示を受けている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 ロ. 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-64	プロシード 日本橋堀留町	平成21年3月	三井住友建設株式会 社	低い	-	-	-
C-65	プロシードTX流山 セントラルパーク	平成26年9月	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社	低い	-	-	-
C-66	プロシード行徳2	平成21年3月	三井住友建設株式会 社	低い	-	-	-
C-67	プロシード西葛西	平成25年8月	ジオテック株式会社	低い	-	-	-
G-24	プロシード金山2	平成18年9月	東京海上日動リスク コンサルティング株 式会社	低い	-	-	-
G-25	プロシード新瑞橋	平成17年10月31日	株式会社 東京カンテイ	低い	-	-	-
R-4	プロシード 筑波学園都市	平成20年3月	株式会社ハイ国際コ ンサルタント	低い	-	-	-

(注1) 「フェーズⅠ」とは、現地調査、敷地利用履歴等の資料収集分析、ヒアリング等による有害又は汚染物質の可能性の調査をいいます。
(注2) 「フェーズⅡ」とは、「フェーズⅠ」の調査結果で汚染の可能性があるとされた場合、試料採取（土壌のサンプリング）と科学的分析による有害又は汚染物質の有無の確認を行う調査をいいます。但し、「フェーズⅠ」の調査が再度行われる場合、「フェーズⅡ」の調査結果作成日が「フェーズⅠ」の調査結果作成日に先立つことがあります。

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1）	施工者（注1）	建築確認機関（注1）
C-64	プロシード 日本橋堀留町	ネス・プラン株式会社	井上工業株式会社	イーホームズ株式会社
C-65	プロシードTX流山 セントラルパーク	有限会社 芦原太郎建築事務所	スターツCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株 式会社
C-66	プロシード行徳2	有限会社ティー・ドック一級 建築士事務所	株式会社ウラタ	ハウスプラス住宅保証株式会社
C-67	プロシード西葛西(注2)	(A) スターツ株式会社 (B) 関戸建築設計事務所	(A) スターツ株式会社 (B) スターツ株式会社	(A) 江戸川区 (B) 江戸川区
G-24	プロシード金山2	株式会社加藤設計	日本国土開発株式会社	ビューローベリタスジャパン株 式会社
G-25	プロシード新瑞橋	株式会社加藤設計	日本国土開発株式会社	日本ERI株式会社
R-4	プロシード 筑波学園都市	株式会社アーバンライフ建築 事務所	安藤建設株式会社	株式会社国際確認検査センター

(注1) 設計者、施工者及び建築確認機関については、それぞれ当該物件の設計又は施工当時の名称を記載しています。
(注2) (C-67) 「プロシード西葛西」については、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A)：一番館、(B)：二番館のそれぞれについて記載しています。

ヘ. 賃貸借の状況

平成26年7月31日現在の取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産の賃貸借の状況は以下のとおりです。各取得済資産及び各取得予定資産にかかる信託不動産の総賃貸可能面積、賃貸面積、総賃貸可能戸数、賃貸戸数、年間賃料収入、敷金・保証金等及びマスターリース種別は下表のとおりです。稼働率の推移については、後記「チ. 主要なテナントの概

要 c. 「稼働率の推移」をご参照下さい。

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

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,200.13	50	48	81,451	10,176	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	50,674	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,019.27	801.55	9	8	33,804	4,195	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	50,130	9,118	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,642.73	33	32	41,557	16,862	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	24,492	2,723	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,344.74	43	43	28,104	1,917	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,756	3,153	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	963.00	34	34	24,012	2,045	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	792.00	26	25	23,214	3,563	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	20,304	2,629	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	606.11	30	28	17,844	1,186	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	16,992	1,556	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	803.18	15	14	16,104	2,189	パス・スルー
C-16	プロシードせんげん台2	695.81	641.02	12	11	9,888	949	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	870.09	40	39	51,060	3,646	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	527.88	26	26	28,092	2,004	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	36,600	4,886	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,551.27	27	26	39,024	4,336	パス・スルー
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,672.00	27	25	31,725	4,299	パス・スルー
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	1,605.12	1,471.36	24	22	28,320	4,454	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	702.24	37	33	43,224	2,737	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	831.74	831.74	36	36	42,156	2,905	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,185	固定賃料
C-25	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,129	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,185	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,008	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
C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	4,189	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,663	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,440	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-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,150	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,295	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,651	固定賃料
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	11,800	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	3,897	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,266	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	581.33	25	24	22,272	2,151	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	20,137.85	19,605.78	294	286	557,369	106,668	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	738.15	26	25	32,304	5,550	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	12,927	1,249	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,920.41	54	51	77,786	37,191	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	18,804	1,401	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	19,009	1,630	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,279.93	44	44	43,524	3,359	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,278.49	47	43	41,304	3,461	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.37	24	23	22,272	1,665	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	971.46	40	39	37,464	3,571	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,630.24	104	104	56,340	3,234	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,230.99	77	76	42,492	3,319	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	803.70	50	47	28,020	1,618	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	712.24	29	28	16,896	1,637	パス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	2,063.87	35	34	61,709	12,441	パス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,121.95	38	37	40,754	5,627	パス・スルー
C-58	プロシード篠崎タワー	5,117.49	4,953.88	88	85	163,116	24,750	パス・スルー
C-59	プロシード東武練馬	779.84	779.84	35	35	33,012	2,818	パス・スルー
C-60	プロシード雪谷	600.62	600.62	35	35	25,218	2,310	パス・スルー
C-61	プロシード市川南	1,635.59	1,635.59	66	66	56,432	5,349	パス・スルー
C-62	プロシード市川妙典	945.00	945.00	45	45	35,496	2,687	パス・スルー
C-63	プロシード藤沢鶴沼	2,005.76	1,945.76	25	24	59,808	20,764	パス・スルー
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,904.45	1,782.14	37	35	77,736	12,879	パス・スルー
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	2,976.85	720.80	73	17	20,364	2,628	パス・スルー
C-66	プロシード行徳2	1,626.54	1,493.78	59	54	49,560	7,093	パス・スルー

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金・保証金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-67	プロシード西葛西	2,993.52	2,795.66	63	59	66,573	5,904	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		100,203.74	94,875.43	2,768	2,648	3,036,252	447,114	—
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,266	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	3,691	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	1,659	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	809	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	236	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	1,077.37	44	43	32,808	4,196	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,546	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,726	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	15,372	2,198	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	5,568	367	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,906.04	77	75	62,400	4,852	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	892.08	30	29	27,492	3,192	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,312.29	46	46	33,487	3,519	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,089.20	50	48	28,548	1,310	パス・スルー
G-17	プロシード金山	2,733.58	2,733.58	94	94	85,707	10,930	パス・スルー
G-18	プロシード吹上	1,204.65	1,102.38	48	44	40,492	4,824	パス・スルー
G-19	プロシード豊田	752.04	728.17	27	26	20,451	2,439	パス・スルー
G-20	プロシード北堀江	4,146.18	3,711.96	106	97	146,016	12,477	パス・スルー
G-21	プロシード西天満	1,775.89	1,682.38	56	53	65,424	5,555	パス・スルー
G-22	プロシード神戸元町	1,590.64	1,493.09	61	57	59,255	4,682	パス・スルー
G-23	グループホーム たのしい家 大正	482.72	482.72	1	1	12,000	2,000	パス・スルー
G-24	プロシード金山2	4,218.01	3,983.62	72	68	125,955	27,620	—
G-25	プロシード新瑞橋	5,335.93	4,154.81	72	54	119,190	30,340	—
政令指定都市 小計		40,251.61	37,938.05	1,078	1,029	1,039,906	134,429	—
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,284	1,397	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,344	4,775	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,349.09	36	35	34,044	2,744	パス・スルー
R-4	プロシード筑波学園都市	2,659.71	2,181.32	34	28	49,503	6,093	—
地方主要都市 小計		5,959.94	5,449.30	123	116	128,175	15,010	—
ポートフォリオ合計		146,415.29	138,262.78	3,969	3,793	4,204,334	596,554	—

(注1) 「総賃貸可能面積」には、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成26年7月31日時点の情報を元に記載しています。

(注2) 「賃貸面積」には、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貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「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することを前提としていますが、マスターリース会社が1つのエンドテナントに一括賃貸している場合には、「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車台数」を1として記載することがあります。
- (注4) 「賃貸戸数」には、平成26年7月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合及びマスターリース契約が締結されていない物件には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に係わらず、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貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。したがって、各欄の数値の合計と合計欄の数値が一致しない場合があります（以下切り捨てた数値を記載している箇所につき同じです。）。
- (注6) 「敷金・保証金等」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他自動販売機等の敷金を含みます。）の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社との間で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に支払うことが約束されているものについて「パス・スルー」と記載しています。「マスターリース種別」については、原則として「パス・スルー」型を採用しますが、各物件の個別的要因等を勘案した結果、「パス・スルー」型よりもマスターリース会社が現所有者又は信託受託者に固定金額の賃料を支払うことが約束されている「固定賃料」型又はエンドテナントからの賃料収入が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26年7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。

ア. 用途別

<第17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	45,999,054	95.8
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	-	-
高齢者向け住宅施設	158,000	0.3
合計	47,994,100	100.0

<本募集後のポートフォリオ>

用途（注1）	取得（予定）価格（千円）（注2）	価格比率（%）（注3）
賃貸住宅	55,115,754	96.5
マンスリーマンション	1,837,046	3.2
サービスアパートメント	-	-
ホテル	-	-
高齢者向け住宅施設	158,000	0.3
合計	57,110,800	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の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を千円未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 「価格比率」は、「各用途の物件の取得（予定）価格の小計」÷「全用途の物件の取得（予定）価格の合計」×100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17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	37,316,600	77.8
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	9,799,000	20.4
地方主要都市（県庁所在地等）（上記に含まれる都市を除きます。）	878,500	1.8
合計	47,994,100	100.0

<本募集後のポートフォリオ>

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

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

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

<地域別ポートフォリオの推移>

地域区分	第14期末	第15期末	第16期末	第17期末	本募集後
首都圏主要都市	86.4%	86.4%	78.0%	77.8%	72.6%
政令指定都市（上記に含まれる都市を除きます。）	11.3%	11.3%	20.2%	20.4%	24.5%
地方主要都市（県庁所在地等）（上記に含まれる都市を除きます。）	2.3%	2.3%	1.8%	1.8%	2.9%
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	47,836,100	47,994,100	57,110,800
物件数	76	76	88	89	96

(注1) 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）価格の合計で除して算出した比率を小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 上記表の「本募集後」とは、取得予定資産をすべて取得した時点をいいます。

c. 住戸タイプ(注1)別

<第17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	2,416	67.9	55,519.79	44.7
DINKSタイプ	447	12.6	19,758.17	15.9
ファミリータイプ	656	18.4	44,035.09	35.4
その他	39	1.1	4,904.51	3.9
合計	3,558	100.0	124,217.56	100.0

<本募集後のポートフォリオ>

住戸タイプ(注1)	住戸数	住戸比率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
シングルタイプ	2,524	63.6	58,506.19	40.1
DINKSタイプ	598	15.1	27,393.91	18.8
ファミリータイプ	797	20.1	53,619.51	36.7
その他	49	1.2	6,412.96	4.4
合計	3,968	100.0	145,932.57	100.0

- (注1) 「住戸タイプ」は、上記「1. 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ③ ポートフォリオ構築方針 ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」には、住居以外の用途に係る貸室数、賃貸可能面積及び各比率を記載しています。また、上表には、前記「1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ③ ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル」及び「⑤ 高齢者向け住宅施設」については含まれておりません。
- (注2) 「住戸比率」は、住戸数の総数に対する各住戸タイプ数の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能面積」は、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成26年7月31日時点の情報を元に記載しています。
- (注4) 「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する住戸タイプ毎の面積の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (注5) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

チ. 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

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

(平成26年7月31日現在)

テナント名	業種	年間賃料 (注2) (千円)	総賃貸可能 面積 (注3) (㎡)	当該テナントに対 する賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金等 (注6) (千円)
スターツア メニ ティ ー株 式 会 社 (注1)	不動産 管理業	3,909,685	134,201.64	127,943.03	95.3	532,499

- (注1) 平成26年7月31日時点において、(R-4)「プロシード筑波学園都市」、(G-24)「プロシード金山2」及び(G-25)「プロシード新瑞橋」を除き、スターツアメニティ株式会社は、取得済資産及び取得予定資産の全物件について信託受託者である三井住友信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、あおぞら信託銀行株式会社、三菱UFJ信託銀行株式会社、みずほ信託銀行株式会社又はスターツ信託株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。なお、スターツアメニティ株式会社は、(R-4)「プロシード筑波学園都市」について平成26年9月18日付で、(G-24)「プロシード金山2」及び(G-25)「プロシード新瑞橋」について平成26年9月19日付で、信託受託者である三井住友信託銀行株式会社から、マスターリース契約に基づき一括して賃借を受けています。
- (注2) 「年間賃料」には、平成26年7月31日時点における、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく月額賃料(パス・スルー型のマスターリース契約においては、マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てて記載しています。

- (注3) 「総賃貸可能面積」には、本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載し、取得予定資産にかかる信託不動産については取得予定資産にかかる信託不動産の現所有者から提供を受けた平成26年7月31日時点の情報を元に記載しています。
- (注4) 「賃貸面積」には、以下の(i)、(ii)又は(iii)の条件に従って計算される面積の合計を記載しています。
- (i) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー」型の物件の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計
 - (ii) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計
 - (iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、「パス・スルー」型のエンドテナントへの転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」型の賃貸部分の賃貸面積の合計
- (注5) 「稼働率」には、平成26年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を記載しており、小数第2位を四捨五入しています。
- (注6) 「敷金等」には、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貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「へ. 賃貸借の状況」をご参照下さい。）。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

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

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第1期 (平成18年4月期)	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） プロシード東大畑 プロシード松山	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31年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第3期 (平成19年4月期)	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) プロシード中野新橋 (注3) プロシード亀戸 (注3) プロシード高田馬場 (注3) プロシード新高円寺 (注3) プロシード高円寺南 (注3) プロシード蓮根 (注3) プロシード大井町 (注3) プロシード十条 (注3) プロシード白楽 (注3) プロシード新丸子 (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 新書面の締結をもつ て、5年間更新
		プロシード本八幡	平成31年4月30日	契約期間終了3ヶ月前 までに更新に関する 意思通知を行い、更 新書面の締結をもつ て、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	第5期 (平成20年4月期) (注4)	プロシード西新井 プロシード調布 プロシードTX六町 プロシード中河原 プロシード大泉学園 プロシード千歳烏山 プロシード三鷹 プロシード柏エスト プロシード柏ノール プロシード行徳駅前 プロシード船橋本町 プロシード西川口 プロシード弘明寺 プロシード鶴ヶ峰 プロシード相模大塚 プロシード新栄 プロシード千代田 プロシード福岡高宮 プロシード大濠公園 プロシード水戸	平成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 新書面の締結をもつ て、5年間更新
	第9期 (平成22年4月期) (注5)	プロシード篠崎2 プロシード柏トロワ プロシード水戸2	平成31年4月30日	契約期間終了3ヶ月前 までに更新に関する 意思通知を行い、更 新書面の締結をもつ て、5年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第16期 (平成25年10月期) (注6)	プロシード篠崎タワー プロシード東武練馬 プロシード雪谷 プロシード市川南 プロシード市川妙典 プロシード藤沢鶴沼 プロシード金山 プロシード吹上 プロシード豊田 プロシード北堀江 プロシード西天満 プロシード神戸元町	平成30年4月30日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	第17期 (平成26年4月期) (注7)	グループホームたのしい家 大正 (注8)	平成36年1月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新
スターツ アメニティー 株式会社	本募集後取得予定 (注9)	プロシード日本橋堀留町 プロシードTX流山セントラルパーク プロシード行徳2 プロシード西葛西 プロシード金山2 プロシード新瑞橋 プロシード筑波学園都市	平成31年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに更新に関する意思通知を行い、更新書面の締結をもって、5年間更新

- (注1) 第1期に取得した特定資産のうち、(C-2)「プロシード東陽町」については、平成17年12月1日付で住宅及び駐車場部分についてのみ、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、20年間の「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています(事務所部分については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成17年12月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。)。また、(G-1)「プロシード本通」、(G-2)「プロシード環状通東」、(G-3)「プロシード琴似」、(G-4)「プロシード元町」、(G-5)「プロシード元町2」、(G-6)「プロシード箱崎宮II」、(G-7)「プロシード箱崎宮I」については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年9月1日付で「パス・スルー」型から「固定賃料」型のマスターリース契約への変更契約を締結しています。
- 第1期に取得した、上記以外の特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成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ー株式会社との間で、平成19年9月1日付で「パス・スルー」型から「固定賃料」型のマスターリース契約への変更契約を締結しています。
- 第2期に取得した、上記以外の物件については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成18年5月2日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注3) 第3期に取得した特定資産のうち、(C-40)「プロシード本八幡」を除く16物件については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成18年11月22日付で「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています。
- (C-40)「プロシード本八幡」については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年2月9日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注4) 第5期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成19年11月30日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注5) 第9期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成21年12月17日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注6) 第16期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成25年5月1日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注7) 第17期に取得した特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、平成26年2月21日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注8) (G-23)「グループホームたのしい家 大正」については、スターツアメニティー株式会社からオペレーターである株式会社ケア21に一括賃貸しています。かかる賃貸借契約の終了日は平成39年3月31日であり、契約期間満了6ヶ月前までに当事者から更新拒絶の申出がない限り、3年間更新されます。当該賃貸借契約にかかるその他の条件については、先方の同意が得られていないため非開示としています。また、入居者がオペレーターに対して支払う月額管理料は138,000円程度であり、入居一時金額は400,000円程度です。
- (注9) 本募集後取得予定の特定資産のうち、(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」については、信託受託者、スターツアメニティー株式会社、本投資法人及び本資産運用会社との間で、本投資法人による当該物件の取得日と同日付で「最低賃料保証」型のマスターリース契約を締結予定です。
- 本募集後取得予定の上記以外の特定資産については、信託受託者とスターツアメニティー株式会社との間で、物件の取得日と同日付で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結予定です。

c. 稼働率の推移

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

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月
C-1	プロシード市川	94.5	96.3	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	100.0	98.3	100.0
C-4	プロシード三軒茶屋	78.6	78.6	78.6
C-5	プロシード瑞江	89.4	89.4	92.9
C-6	プロシード船橋宮本	95.0	94.8	97.4
C-7	プロシード南葛西	100.0	100.0	100.0
C-8	プロシードせんげん台	90.8	90.6	100.0
C-9	プロシード行徳	95.0	95.0	95.0
C-10	プロシード幕張本郷	100.0	100.0	100.0
C-11	プロシード南行徳	90.5	90.5	94.4
C-12	プロシード幕張本郷2	100.0	95.5	95.5
C-13	プロシード東川口	90.3	90.3	93.5
C-14	プロシード船堀	100.0	100.0	100.0
C-15	プロシード竹ノ塚	93.3	93.3	93.3
C-16	プロシードせんげん台2	92.1	92.1	92.1
C-17	プロシード松濤	97.7	97.7	97.7
C-18	プロシード参宮橋	92.4	92.4	100.0
C-19	プロシード浦安	90.6	85.3	100.0
C-20	プロシード新小岩	91.4	88.5	95.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	96.3	96.3	92.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	91.7	91.7	91.7
C-23	プロシード都立大学	84.2	89.5	86.8
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

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月
C-39	プロシード新丸子	100.0	100.0	100.0
C-40	プロシード本八幡	96.5	96.5	96.5
C-41	プロシード西新井	95.9	95.9	97.4
C-42	プロシード調布	93.1	93.1	96.6
C-43	プロシードTX六町	100.0	100.0	100.0
C-44	プロシード中河原	95.0	95.3	95.4
C-45	プロシード大泉学園	100.0	100.0	100.0
C-46	プロシード千歳烏山	100.0	100.0	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	95.3	90.2	100.0
C-49	プロシード柏ノール	95.9	95.9	91.9
C-50	プロシード行徳駅前	95.7	100.0	95.7
C-51	プロシード船橋本町	97.5	100.0	97.5
C-52	プロシード西川口	99.0	97.1	100.0
C-53	プロシード弘明寺	98.8	97.5	98.8
C-54	プロシード鶴ヶ峰	94.0	94.0	94.0
C-55	プロシード相模大塚	96.1	96.1	96.1
C-56	プロシード篠崎2	93.4	93.4	96.7
C-57	プロシード柏トロワ	97.6	97.6	97.6
C-58	プロシード篠崎タワー	98.0	99.0	96.8
C-59	プロシード東武練馬	97.3	97.3	100.0
C-60	プロシード雪谷	97.2	94.4	100.0
C-61	プロシード市川南	97.4	97.4	100.0
C-62	プロシード市川妙典	88.9	91.1	100.0
C-63	プロシード藤沢鶴沼	94.0	94.0	97.0
C-64	プロシード日本橋堀留町	96.9	93.6	93.6
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	2.7	8.4	24.2
C-66	プロシード行徳2	93.1	93.3	91.8
C-67	プロシード西葛西	91.7	94.8	93.4
首都圏主要都市 小計		92.9	93.0	94.7
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	97.9	100.0	97.8
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	100.0	100.0

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成26年5月	平成26年6月	平成26年7月
G-12	プロシード東大畑	87.1	87.1	100.0
G-13	プロシード新栄	96.1	93.8	97.3
G-14	プロシード千代田	100.0	100.0	96.7
G-15	プロシード福岡高宮	100.0	93.7	100.0
G-16	プロシード大濠公園	94.7	89.4	96.5
G-17	プロシード金山	100.0	98.9	100.0
G-18	プロシード吹上	97.6	97.6	91.5
G-19	プロシード豊田	90.8	90.8	96.8
G-20	プロシード北堀江	89.3	91.4	89.5
G-21	プロシード西天満	96.2	97.7	94.7
G-22	プロシード神戸元町	95.4	95.4	93.9
G-23	グループホームたのしい家 大正（注2）	100.0	100.0	100.0
G-24	プロシード金山2	90.5	95.3	94.4
G-25	プロシード新瑞橋	80.4	79.0	77.9
政令指定都市 小計		94.2	94.3	94.3
R-1	プロシード松山	100.0	100.0	100.0
R-2	プロシード水戸	100.0	100.0	100.0
R-3	プロシード水戸2	95.3	97.7	97.7
R-4	プロシード筑波学園都市	84.6	84.6	82.0
地方主要都市 小計		92.0	92.6	91.4
ポートフォリオ合計		93.3	93.4	94.4

（注1）「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める、賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

（注2）（G-23）「グループホーム楽しい家 大正」の稼働率は、テナント（オペレーター）1社に対しグループホームとして一括して賃貸しているため、100%と記載しています。平成26年9月18日現在、オペレーターである株式会社ケア21からエンドテナントへの賃貸にかかる稼働率は88.9%となっています。

リ．担保の状況

本投資法人が保有する平成26年4月30日（第17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26年7月29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ものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、本投資法人の取得済資産又は取得予定資産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 個別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
 - ス. スターツグループに依存しているリスク
 - ル. インサイダー取引規制に関するリスク
 - ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

③ 不動産に関するリスク

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

④ 信託受益権に関するリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

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

⑥ その他

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

(2) 各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。

① 本投資口の性格に関するリスク

イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができる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は価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の価値の下落をもたらす可能性があります。

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

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

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

ホ. 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（預り敷金及び保証金の返還、借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てのために必要に応じて規約に定める200万口を上限として、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口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14条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

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

ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

a. 収入に関するリスク

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

b. 費用に関するリスク

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

ニ. 資金調達に関するリスク

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

a. 調達条件に関するリスク

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

b. 財務制限条項に関するリスク

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

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（平成23年法律第25号、その後の改正を含みます。）及び投信法に基づき委託を受けた業務の執行について善良な管理者としての注意義務（以下「善管注意義務」といいます。）を負い、投資法人に対し忠実に職務を遂行する義務（以下「忠実義務」といいます。）を負っています（金融商品取引法第42条、投信法第118条、第209条）が、これらの者による業務の懈怠その他義務違反があった場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 利益相反に関するリスク

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

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

なお、本投資法人の執行役員は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、平成16年12月20日付で、当時の投信法第13条に基づき、金融庁長官から兼職の承認を得ています。

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

b. 利益相反に関するリスク

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

c. 解除に関するリスク

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

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

d. 倒産等に関するリスク

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

リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

ヌ. スターツグループに依存しているリスク

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

また、本投資法人は、現状、取得済資産の全物件について本資産運用会社の所定の社内手続を経たうえで、不動産の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、あわせて、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関するリスク

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

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

ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

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

③ 不動産に関するリスク

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

イ. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

a. 流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いため、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

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

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

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

b. 権利関係等に関するリスク

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

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

c. 瑕疵担保責任を負担するリスク

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

d. 登記に公信力がないことに関するリスク

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

e. 境界の確定に関するリスク

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

ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風、ひょう、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火、液状化、竜巻、暴風雨及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、地震保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（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生じます（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しており、また、(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」の土地について、本投資法人が信託受益権を通して取得予定の権利は転定期借地権の準共有持分ですが、民法上、準共有の規定は共有権に関する民法の規定を準用するとされており（民法第264条）、転定期借地権及び定期借地権の保存・利用・処分等について、投資対象不動産等が共有されている場合に準じた問題が生じる可能性があります。

a. 持分の過半数を有していない場合のリスク

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

b. 分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（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せんが、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1筆又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれにかかる敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。また、敷地利用権が使用貸借及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

c. 減価要因となるリスク

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

リ. 借地物件に関するリスク

投資対象不動産が借地物件である場合には、以下のリスクがあります。

a. 借地権消滅のリスク

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

人が信託受益権を通して取得した権利は転定期借地権及び定期借地権の準共有持分です。従って、当該物件の借地権は、期限（平成88年3月31日）の到来により消滅します。また、同転借地権及び借地権の設定契約上、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の規定に従い土地所有者、土地賃借人及び土地転借人の間の協議により別途の合意が形成される場合を除き、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。また、（C-65）「プロシードTX流山セントラルパーク」の土地に対して本投資法人が信託受益権を通して取得予定の権利は転定期借地権の準共有持分です。従って、当該物件の借地権は、期限（平成78年3月31日）の到来により消滅します。また、同転借地権の設定契約上、転借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の規定に従い土地所有者、土地賃借人及び土地転借人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。更に、（C-65）「プロシードTX流山セントラルパーク」については、当該物件の開発段階において流山市、学校法人暁星国際学園及びスターツコーポレーション株式会社との間で平成25年1月9日付「流山セントラルパーク駅前市有地活用事業」事業契約書が締結されています。同事業契約上、スターツコーポレーション株式会社は、当該物件の運用及び維持管理にかかる義務を負担しており、また、学校法人暁星国際学園は、「プロシードTX流山セントラルパーク」と同敷地内における幼稚園の運営並びに隣接地における小学校の建設及び運営その他の義務を負担していますが、かかる学校法人暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社の義務の不履行によって流山市は当該物件に係る土地所有者である流山市と土地賃借人である学校法人暁星国際学園との間の借地契約を解除することができるとされています。従って、当該物件には、かかる義務の不履行によって学校法人暁星国際学園の借地権が消滅し、その結果、本投資法人が取得予定の信託受益権の信託財産を構成する転借地権が消滅するリスクが存在し、この場合、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。

b. 借地権を第三者に対抗できないリスク

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

c. 借地権の譲渡に関するリスク

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

d. 借地権設定者の信用に関するリスク

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

e. 借地の地代等の変動に関するリスク

契約の更新の際又は地代等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、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」、(C-58)「プロシード篠崎タワー」及び(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」が、これに該当します。

f. 減価要因となるリスク

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

ヌ. 開発物件に関するリスク

本投資法人が、竣工後の物件を取得するためにあらかじめ開発段階で売買契約を締結した場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、固有のリスクが加わります。即ち、(i)開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見された場合、(ii)工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が生じた場合、(iii)開発コストが当初の計画を大きく上回るようになった場合、(iv)天変地異が生じた場合、(v)予期せぬ行政上の許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や放射性物質等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これにかかる予想外の費用や時間が必要となる可能性があります。また、かかる有害物質によって第三者が損害を受けた場合には、直接又は信託受託者を通じて間接的に、本投資法人がかかる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。なお、土壌汚染対策法によれば、土地の所有者・管理者又は占有者は、鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の特定有害物質による土地の土壌の汚染の状況について、都道府県知事より調査・報告を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第4条第2項)、また、土壌の特定有害物質による汚染により、人の健康にかかる被害が生じ、又は生ずるおそれがあるときは、都道府県知事よりその被害を防止するため必要な汚染の除去等の措置を命ぜられることがあります(土壌汚染対策法第7条第1項)。本投資法人がこれらの調査・報告又は措置を命ぜられた場合には、本投資法人ひいては投資主が損害を受ける可能性があります。

b. 建物に関するリスク

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

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、賃借人の義務違反を理由とする不払いのリスクもあります。

c. 賃料改定にかかるリスク

契約の更新の際又は賃料等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、賃料が賃借人との協議に基づき改定されることがありますので、取得済資産及び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賃させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に関するリスク

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

ヨ. テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、プロパティマネジメント会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があ

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

ダ. 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貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をテナントに対して負担しなければならない可能性があります。

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

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

レ. 不動産の地域的な偏在に関するリスク

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

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

ロ. 不動産鑑定評価額に関するリスク

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

ツ. テナント集中に関するリスク

投資対象不動産のテナント数が少なくなればなるほど、本投資法人は特定のテナントの支払能力、退去その他の事情による影響を受けやすくなります。特に、一テナントしか存在し

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

ネ. 投資対象を主として中小規模の居住用不動産としていることによるリスク

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

ナ. フォワード・コミットメント等にかかるリスク

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

ラ. 高齢者向け住宅施設に関するリスク

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

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

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

その他、高齢者向け住宅施設においては、間取り、付帯設備、立地、建築基準法による用途制限等の点で、他の一般的な賃貸住宅とは異なる構造や設備を有する場合があります。そのため、将来テナントが退去した際に、他の用途への建物への転用に費用がかかったり、一般的な賃貸住宅への転用ができない可能性があります。また、売却をしようとした際に、建物の用途が限定されているために購入先が限られ処分ができなかったり、想定した価格で処分することができない等の可能性があります。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。

す。また、高齢者向け住宅施設において提供されるサービスのうち介護サービスの事業性は、社会保障制度、特にその中でも介護保険制度の動向の影響を受けることとなりますが、介護付き高齢者向け住宅施設の場合、テナントである介護事業者が介護サービスを自ら提供するため、介護保険制度の変更による影響が介護事業者の売上水準に及ぶ可能性があり、本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

④ 信託受益権に関するリスク

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

イ. 信託受益者として負うリスク

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

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

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

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

ロ. 信託受益権の流動性リスク

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

ハ. 信託受託者の破産等にかかるリスク

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

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

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

ニ. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

イ. 減損会計の適用に関するリスク

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

ロ. 導管性要件に関するリスク

租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。）第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。本投資法人は、かかる導管性要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理との差異に基づく法人税額等の発生、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。本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、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ことにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

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

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

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

ヘ. 同族会社に該当するリスク

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

ト. 借入れにかかる導管性要件に関するリスク

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

チ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

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

リ. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の所有権、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権をいいます。以下同じです。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条第6項）としています。本投資法人は、上記内容の規約の定め及びその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（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とどまり、当該建物について欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。

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

(3) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

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

イ. 執行役員、監督役員及び役員会

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

ロ. 内部者取引

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

② 本資産運用会社の体制

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

イ. 運用資産運用管理規程等の整備

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

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

- ニ. 利害関係人との取引規制

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及びスターツデベロップメント株式会社から、7個の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、取得する不動産信託受益権が表象するいずれの物件についても、受託者をして、本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメンティーマネジメント業務（マスターリース契約に基づくマスターレシーとなることを含みます。以下同じです。）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26年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-64	プロシード日本橋堀留町
平成26年11月	スターツコーポレーション株式会社	C-65	プロシードTX流山セントラルパーク
平成26年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-66	プロシード行徳2
平成26年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-67	プロシード西葛西
平成26年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-24	プロシード金山2
平成26年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-25	プロシード新瑞橋
平成26年11月	スターツデベロップメント株式会社	R-4	プロシード筑波学園都市

ロ. 取得予定資産の取得、スターツアメンティーマネジメント業務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の検討過程

a. 平成26年10月6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7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ンティーマネジメント業務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7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鑑定所の作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額以下で取得することを確認しました。
- ・本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメンティーマネジメント株式会社が、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ト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ト信託株式会社に、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ト信託株式会社を不当に優先していないこと及び本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。

b. 平成26年10月7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7個の不動産信託受益権のスタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社からの取得、スタートアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、及びスタート信託株式会社への信託業務の委託について、全会一致で承認しました。

c. 平成26年10月10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7個の不動産信託受益権のスタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社からの取得、スタートアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、及びスタート信託株式会社への信託業務の委託について、全会一致で承認しました。

d. 平成26年10月10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26年10月10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7個の不動産信託受益権のスタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社からの取得、スタートアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託、及びスタート信託株式会社への信託業務の委託について、全会一致で承認しました。

5 資産運用会社の運用体制

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、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。

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

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。

①有価証券報告書及びその添付書類

計算期間 第17期（自 平成25年11月1日 至 平成26年4月30日）

平成26年7月29日関東財務局長に提出

②訂正報告書（上記①の有価証券報告書の訂正報告書）

平成26年10月10日関東財務局長に提出

なお、上記書類は、金融商品取引法第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続、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

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

取扱場所	東京都千代田区丸の内一丁目4番1号 三井住友信託銀行株式会社 本店
取次所	なし
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101号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項の記載を行います。

「不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することを目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動、不動産投資証券市場その他の有価証券市場の相場、金利水準、不動産市況の変動等により取引価格が下落し、損失を被ることがあります。また、倒産等、発行者の財務状態の悪化により損失を被ることがあります。不動産投資証券を募集等により取得する場合には、購入対価のみお支払いいただくこととなります。」
4. 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（以下「金商法施行令」といいます。）第26条の6の規定により、有価証券の取引等の規制に関する内閣府令（以下「取引等規制府令」といいます。）第15条の5に定める期間（有価証券の募集又は売出しについて、有価証券届出書が公衆の縦覧に供された日の翌日から、発行価格又は売出価格を決定したことによる当該有価証券届出書の訂正届出書が公衆の縦覧に供された時までの間）において、当該有価証券と同一の銘柄につき取引所金融商品市場又は金商法施行令第26条の2の2第7項に規定する私設取引システムにおける空売り（※1）又はその委託若しくは委託の取次ぎの申込みを行った投資家は、当該募集又は売出しに応じて取得した有価証券により当該空売りに係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うことはできません。
 - (2) 金融商品取引業者等は、(1)に規定する投資家が行った空売り（※1）に係る有価証券の借入れ（※2）の決済を行うために当該募集又は売出しに応じる場合には、当該募集又は売出しの取扱いにより有価証券を取得させることができません。

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

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

じっくり、揺るがず、末長く

新投資口発行及び投資口売出届出目論見書 平成26年10月

スタートプロシード投資法人

証券コード：8979





本届出目論見書により行うスタートアップシード投資法人投資口4,877,856,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口505,411,200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26年10月10日に関東財務局長に提出していますが、その届出の効力は生じていません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正が行われることがあります。

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

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。

(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62社及び関連会社2社(平成26年7月31日現在)で構成される企業集団をいいます(スターツグループの詳細については、本文「第二部 追完情報 1運用状況 (3)今後の投資・運用戦略について ②成長方針 イ、スターツグループとの協力関係による成長性」をご参照下さい。)

本投資法人の特徴

1.「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人が最も需要が多いと考えている**平均的な所得者層が入居する賃貸住宅を主体として投資**することで、中長期的に安定した運用を行うことができると考えています。

2.スターツグループとの協力関係

スターツコーポレーション株式会社

企画・開発 | **スターツテハロップメント株式会社** | 入居者募集 | **スターツビタットハウス株式会社**
土地活用提案・施工 | **スターツCAM株式会社** | 物件管理 | **スターツアメニティー株式会社**



3.安定的な分配金水準



募集又は売出しの公表後における空売りについて

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

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

※1 取引等規制府令第15条の7各号に掲げる、次の取引を除きます。

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

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

金融商品の販売等に関する法律にかかると重要な事項

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



本募集の意義及びオファリングハイライト

- 本募集により、平成25年5月に行われた公募増資に続く継続的な成長を図り、運用資産の着実な成長を目指します。
- スポンサーであるスターツグループのノウハウを活用することでポートフォリオ収益の安定性向上及びポートフォリオの質的向上を図ります。
- 加えて、財務状態の健全化を推進するため、本募集後において、劣後投資法人債を新たな長期借入れに借り換えることを目指しており、かかる借り換えを実施し、ひいては、本投資法人の既存の借入れを無担保化することを目指します。

(注)なお、現時点でかかる借り換えや有利子負債の無担保化が決定している事実はなく、これらが現実達成できるか否かは、今後の関係当事者との交渉その他の外部要因の影響を受けることとなります。

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た投資運用を継続して行うことを目指します。
- 本投資法人は、取得予定資産の取得により、資産規模の拡大及びポートフォリオの分散の進展を実現することが、本投資法人の収益の安定性の向上に繋がるものと考えています。

	本書の日付現在	取得予定資産	本募集後
不動産鑑定評価額の合計	49,451,300千円	9,225,000千円	58,676,300千円
取得(予定)価格の合計	47,994,100千円	9,116,700千円	57,110,800千円
戸数の合計	3,559戸	410戸	3,969戸
鑑定NOI利回り	6.0%	5.6%	6.0%
稼働率	97.2%	86.5%	95.6%

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追加情報 1 運用状況 (2)本募集の意義及びオファリングハイライト ①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。

スターツグループとの協力関係による、開発物件及びウェアハウジング物件の取得によるポートフォリオの質的向上

スポンサー開発物件の取得

- 取得予定資産のうち(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」は、スターツグループのノウハウを活用した大規模開発物件及び免震構造物件です。
- 本資産は、区画整理事業により整備された流山市の市有地の有効活用事業に関する公募プロポーザルにスポンサーであるスターツグループが参画し開発された資産であり、平成26年4月に竣工した新築物件です。
- 本書の日付現在、本資産は学校法人暁星国際学園との協同の下で幼稚園及び賃貸住宅等で構成される複合施設となっており、また区画整理事業エリア内では小学校や病院等も整備される予定である等、今後利便性の向上が見込まれる地域に所在します。

プロシードTX流山セントラルパーク



- 駅前市有地を活用した幼稚園・小学校・住宅等の複合施設計画

第1期工事 幼稚園・店舗併用賃貸住宅 平成26年4月竣工
第2期工事 小学校 平成28年4月開校予定

計画のポイント

- 暁星国際学園による幼稚園、小学校の運営～幼少期英語教育
- 国際的な評価も高い戸原太郎建築事務所による施設設計
- スターツグループによる建設と管理運営
～プロジェクトマネジメント・建設・管理・入居者募集
- 50年間定期借地契約による事業の安定化



ウェアハウジング物件の取得

- 取得予定資産は全てスタートグループから取得する予定ですが、開発物件である(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」を除く6物件は、スタートグループが本投資法人への譲渡を目的として取得し、ウェアハウジングを行っている物件です。
- スタートグループによる開発物件の取得及びスタートグループの全国の情報網を活用し、ポートフォリオの質的向上を図ります。

(注1)「開発物件」とは、スタートグループが所有権又は借地権(定期借地権及び転定期借地権を含みます。)を有する土地において、スタートグループが設計・建設を主として行い、竣工当時よりスタートグループが保有していた物件を指します。

(注2)ウェアハウジングの詳細については、本文「第二部 追完情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ②成長方針 ハ、外部成長戦略 a、外部成長戦略の基本方針」をご参照下さい。

	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	14.0年	8.7年	13.1年
1物件当たりの 平均取得価格の増加	5.4億円	13.0億円	5.9億円
不動産鑑定評価額対比		98.8%	

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追完情報 1 運用状況 (2) 本募集の意義及びオファリングハイライト ②スタートグループとの協力関係による、開発物件及びウェアハウジング物件の取得によるポートフォリオの質的向上」をご参照下さい。

財務健全化に向けた取り組みの推進

- 本投資法人は、保守的なLTVコントロールによる安定的な財務基盤の確保に加え、借入期間の長期化や借入コストの低減等を図り、財務基盤の安定化を推進してきました。
- 劣後投資法人債の新たな長期借入れへの借り換えや取得予定資産取得に伴い実行する借入れに際しては、借入コストの低減、金利固定化及び借入期間の長期化等を図り、財務基盤の更なる安定化を目指します。

安定した財務基盤の構築

	第14期 (平成24年10月期)	第15期 (平成25年4月期)	第16期 (平成25年10月期)	第17期 (平成26年4月期)	本募集後
LTV ^(注)	52.1%	52.1%	48.5%	48.3%	適切なLTV水準の維持を目指す
平均 残存期間 ^(注)	1.2年	0.9年	1.3年	1.6年	借入期間の長期化を目指す
平均 借入コスト ^(注)	1.44%	1.28%	1.14%	1.22%	借入金利の低減を目指す

(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追完情報 1 運用状況 (2) 本募集の意義及びオファリングハイライト ③財務健全化に向けた取り組みの推進」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幅広く投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動による影響を可及的に低減することを目指します。
 - 最も需要が安定していると本投資法人が考えている、平均的な所得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。

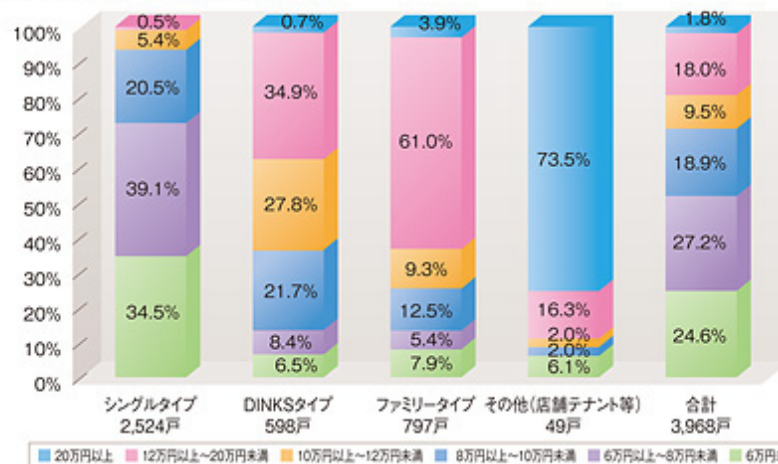
住戸タイプ別平均賃料表

タイプ	1か月当たり平均賃料(円)	
	第17期末	本募集後
シングルタイプ	68,149	68,588
DINKSタイプ	102,916	108,038
ファミリータイプ	129,547	131,960
その他(店舗テナント等)	358,043	402,413
全体平均	87,015	91,385

(注)各用語の意味については、本文「第二部 追加情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ① 基本方針 ⑧、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59.6%及び30.1%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35.1%を占めている一方で、20万円以上の賃料帯の住宅は3.9%に留まります。

本募集後の住戸タイプ別賃料帯(月額)



(注)各用語の意味については、本文「第二部 追加情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ① 基本方針 ⑧、ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。

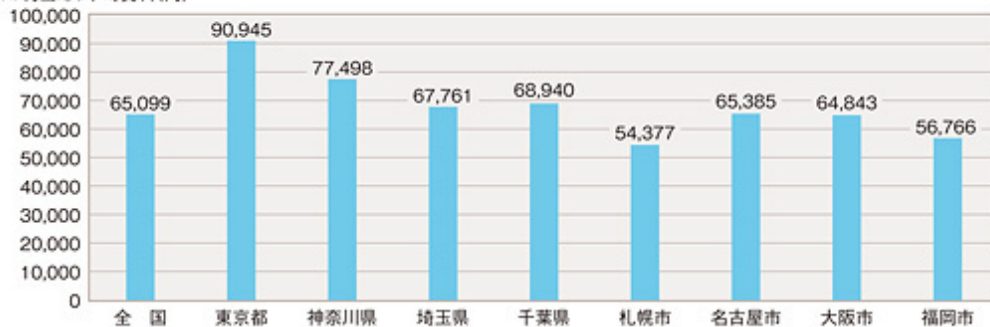


■ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向

- 以下のグラフのとおり、民営借家(非木造)の全国平均賃料は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。
- なお、本投資法人のポートフォリオは、本投資法人が地域別平均賃料と比べて大幅な乖離のないと考える賃料水準の賃貸住宅で構成されています。平均的な所得層を対象にした賃貸住宅の賃料水準は比較的安定的に推移しており、本投資法人はそれぞれの地域の平均賃料に近い賃貸住宅に投資を行っているため、賃料の変動リスクが比較的低くなっていると本投資法人は考えています。

民営借家(非木造)の地域別平均賃料

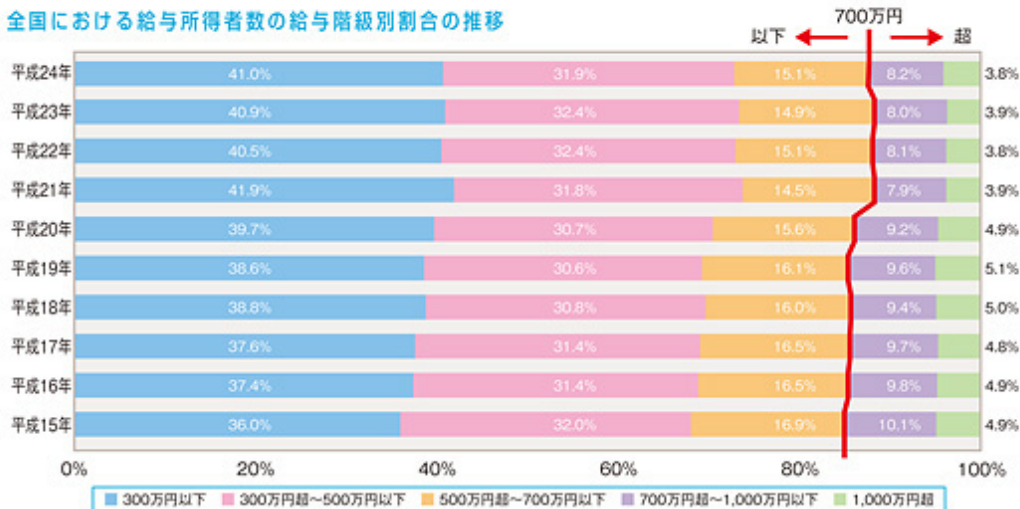
1か月当たり平均賃料(円)



(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15年の84.9%から平成24年には88.0%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の人々が適切な賃料負担で入居できる賃貸住宅の市場規模が大きいと考えています。

全国における給与所得者の給与階級別割合の推移



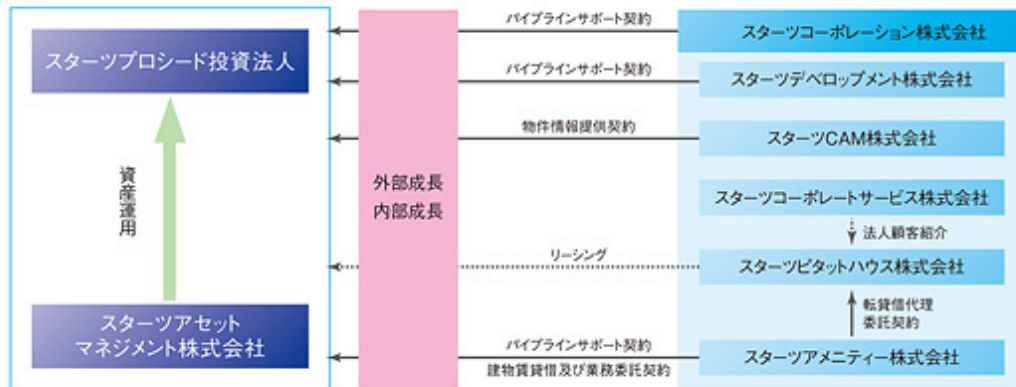
(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」(平成25年9月公表資料)に基づき作成
 (注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者(1年勤続者)をいいます。



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、スタート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。)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、スタートグループとの広範な協力関係を構築しています。かかるスタートグループとの協力関係の下で、本投資法人は、スタートグループ各社の役割・特徴を活かし、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇を目指します。



■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トビ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事業等を営む会社で構成されており、平成26年3月期の連結売上高は1,510億円、連結総資産は1,725億円です。





全国に張り巡らされたネットワークの活用

- 全国に張り巡らされたスタートグループのネットワークを活用することで、本投資法人は外部成長及び内部成長を目指します。

建設不動産管理事業・分譲事業における全国事業展開(平成26年8月8日現在)

管理戸数 **451,749戸**
 賃貸住宅受注額 **360億円**

全国463店舗

- スタートピタットハウス株式会社 高宮店 103店舗
- フランチャイズ店 360店舗

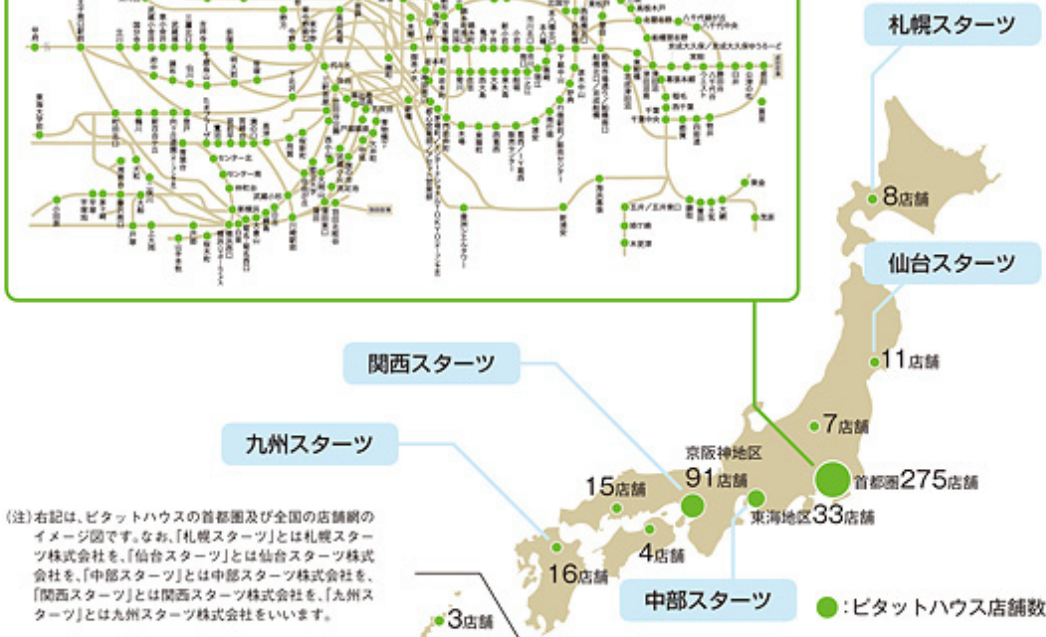


ピタットハウス店舗

(注)「賃貸住宅受注額」は、平成25年4月1日から平成26年3月31日におけるスタートグループの賃貸住宅建設受注額を算出し、1億円未満を切り捨てて記載しています。

首都圏におけるネットワーク

- 建設不動産管理事業・分譲事業
 - スタートデベロップメント株式会社
 - スタートコーポレーション株式会社
 - スタートアメニティー株式会社
 - スタートファシリティーサービス株式会社
 - スタートコーポレートサービス株式会社
 - スタートCAM株式会社
- ピタットハウス店舗網



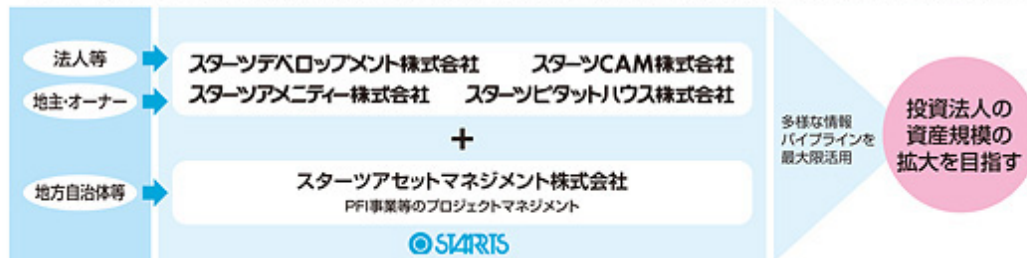


外部成長戦略

多様な情報パイプラインの活用

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

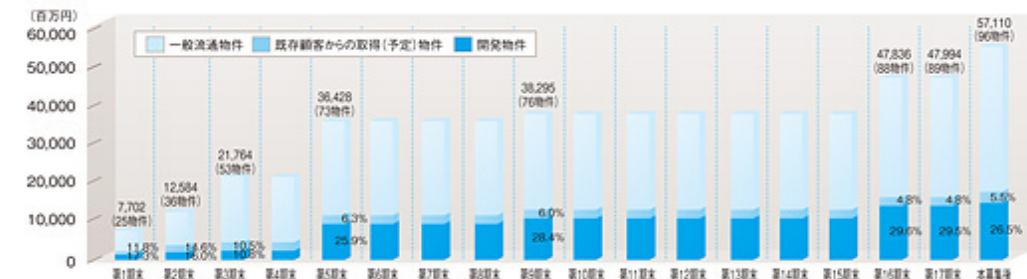
(注)PFI(Private Finance Initiative)とは、公共施設等の建設、維持管理、運営等に民間事業者の持つ資金力、経営能力及び技術的能力を導入する事業方法をいいます。



外部成長の実績

- 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。

外部成長の軌跡と取得(予定)価格の累計の推移



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追完情報 ① 運用状況 ③ 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 八、外部成長戦略 C、外部成長の実績」をご参照下さい。

高齢者向け住宅施設の取得

- 第17期(平成26年4月期)に本投資法人が取得した高齢者向け住宅施設(G-23)「グループホームたのしい家 大正」は、本投資法人においては初の高齢者向け住宅施設となります。本投資法人は、高齢者向け住宅施設の用途別ポートフォリオの目標を10%以内としており、今後も高齢者向け住宅施設を投資対象として取得の検討を行う予定です。

(注)本投資法人の用途別ポートフォリオの詳細については、本文「第二部 追完情報 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 イ、用途別ポートフォリオ方針」をご参照下さい。



グループホームたのしい家 大正

所在地:大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号

- 用途:グループホーム
- 敷地面積:341.81㎡
- 延床面積:482.72㎡
- 構造:鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建
- 建築時期:平成19年2月28日
- 平成26年2月21日に158,000千円で取得



スポンサーグループの総合力を活かした開発事業との連携

- 取得済資産である(C-41)「プロシード西新井」及び(C-58)「プロシード篠崎タワー」は、スタートアップグループのノウハウを活用した大規模開発物件であり、取得予定資産である(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」は、上記に続く大規模開発物件となります。

取得済資産における大規模開発物件



プロシード西新井



プロシード篠崎タワー

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

流山セントラルパーク市有地有効活用事業



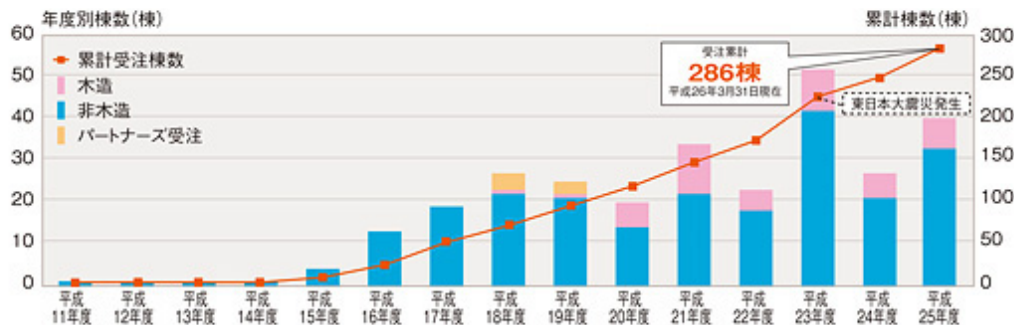
■プロシードTX流山セントラルパーク

所在地:千葉県流山市前平井177番地1 連B139街区3-2、9-3

- 敷地面積:1,825.00㎡
- 延床面積:3,107.84㎡
- 構造:鉄筋コンクリート造陸屋根13階建(免震構造)
- 総賃貸可能戸数:73戸
- 総賃貸可能駐車台数:0台

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

- 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。
- 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、292棟(平成26年8月1日現在)の受注実績があります。



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 運営情報」①運用状況 ③今後の投資・運用戦略について ④成長方針 ハ、外部成長戦略 g、スタートアップグループにおける免震構造物件」をご参照下さい。



更なる外部成長を見据えたスポンサーグループの協力体制

- 本募集後、本投資法人はスタートグループによる開発物件の一つである(C-65)「プロシードTX流山セントラルパーク」を取得する予定ですが、スタートグループでは今後も同グループが保有する賃貸住宅運営に関する知見を活用した開発を行っていく方針であり、本投資法人は、スタートグループの協力も得ながら、資産規模の拡大を目指します。

スタートグループにおける開発予定物件事例

(仮称)神田東松下町計画民間住宅棟開発事業



■建築概要

- (1)所在地 千代田区神田東松下町22番地ほか
- (2)敷地面積 約3,500㎡
- (3)地域地区 商業地域 防火地域
- (4)構造規模 25階建鉄筋コンクリート造
(基礎免震)
- (5)延べ面積 26,534㎡
- (6)高さ 83.1m
- (7)建物用途 共同住宅・店舗・事務所・
生活支援施設・駐車場など

- 住宅
- 住宅総戸数 278戸程度
 - うち分譲住宅 213戸程度
 - うち賃貸住宅 65戸程度

(各階施設配置)

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

- (仮称)神田東松下町計画民間住宅棟は、旧千桜小学校跡地(区有地)と隣接する民有地を、定期借地権を設定して事業者が一体的に開発し、東西に約1,500㎡の広場を配置した中堅所得者向けを中心とした分譲マンション及び賃貸マンションを整備する計画です。
- 平成22年に千代田区の公募プロポーザルにより、スタートコーポレーション株式会社が事業者として選定され、現在着工に向けて準備を進めています。

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

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

その他開発(予定)事業

- 本書の日付現在において、スタートグループが開発を予定している賃貸住宅は以下のとおりです。

東京都千代田区 九段プロジェクト



構造・規模: RC10階建
竣工年: 平成27年3月
戸数: 1DK 16戸
1R 2戸

東京都文京区 本郷プロジェクト



構造・規模: RC9階建(免震)
竣工年: 平成27年10月
戸数: 2LDK 1戸
1LDK 15戸
1K 7戸

東京都大田区 鷺ノ木プロジェクト



構造・規模: RC5階建
竣工年: 平成27年9月
戸数: 1LDK 29戸

愛知県名古屋市中 大須プロジェクト



構造・規模: RC12階建
竣工年: 平成28年3月
戸数: 1K 66戸

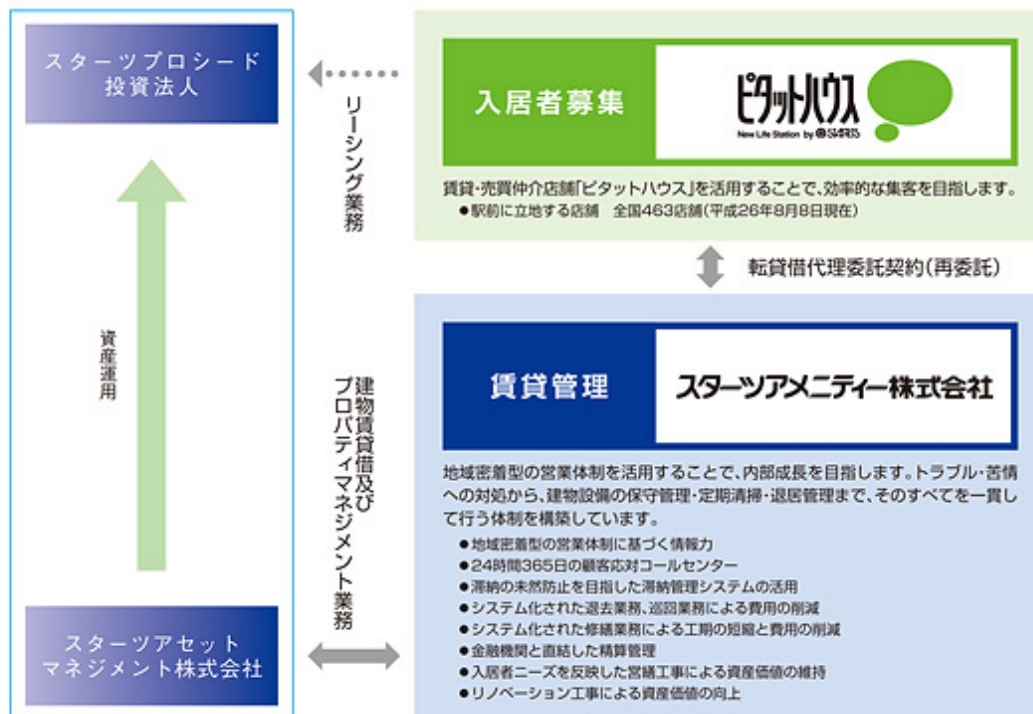
(注)本書の日付現在の計画に基づく記載であり、今後変更される可能性があります。本書の日付現在、取得済資産及び取得予定資産を除き、本投資法人が取得を決定した資産はありません。



内部成長戦略

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

- スタートアメニティー株式会社へ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。
- 全国463店舗(平成26年8月8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。



ポートフォリオ全体の稼働率の推移

- 本投資法人では第5期から13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。



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



財務健全化に向けた取り組みの推進

- 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、返済期限の分散化を進めるとともに、金利の一部固定化も視野に入れながら、財務基盤の一層の強化を目指します。

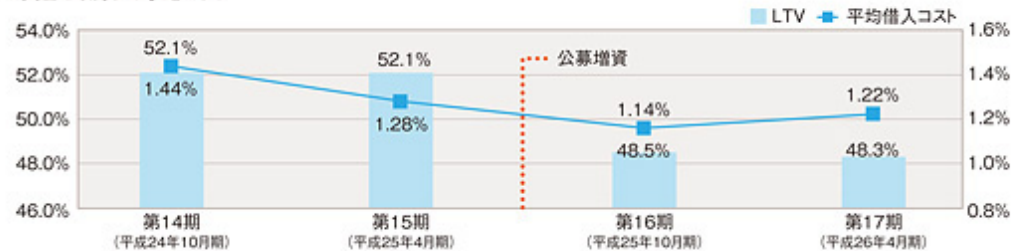
財務の健全化

- 本投資法人は、財務状態の健全化を推進するため、劣後投資法人債を新たな長期借入れに借り換えることを目指しており、かかる借り換えを実施し、ひいては、本投資法人の既存の借入れを無担保化することを目指します。
- 劣後投資法人債の新たな長期借入れへの借り換えや、取得予定資産取得に伴い実行する借入れに際しては、借入コストの低減、金利固定化及び借入期間の長期化等を図り、財務基盤の更なる安定化を目指します。

(注)なお、現時点でかかる借り換えや有利子負債の無担保化が決定している事実はなく、これらが現実達成できるか否かは、今後の関係当事者との交渉その他の外部要因の影響を受けることとなります。

LTVコントロール

- 本募集においては、平成25年5月に実施した公募増資により生じた取得余力も活用しながら、LTVを適切な水準でコントロールして資産を取得する予定です。



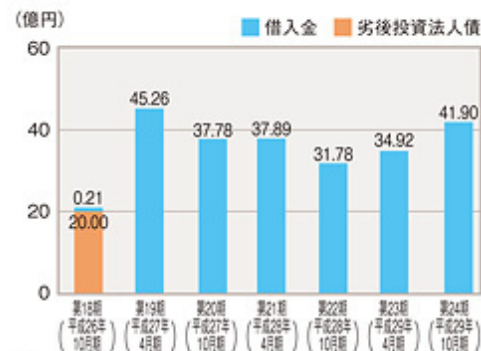
(注1)「LTV」は、各期末時点における有利子負債(劣後投資法人債を含みます。)残高を各期末時点における総資産額で除することにより算出し、小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注2)「平均借入コスト」は、各期末時点における各有利子負債について、当該各期末時点の利率(金利スワップ契約により実質的に固定化されている場合は、当該固定化された金利に基づいています。)を各有利子負債残高に応じて加重平均して算出しています。

財務基盤の確立

返済期限の分散状況

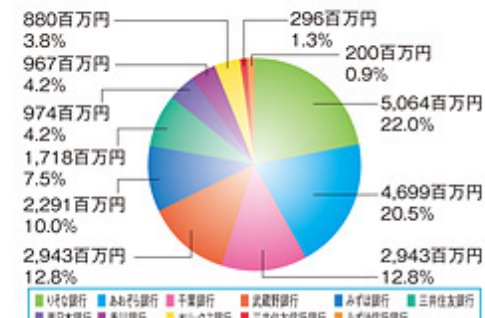
(平成26年9月末日現在)



(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。

借入先の分散

(平成26年9月末日現在(借入総額22,978百万円))



(注1)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。したがって、各数値の合計と借入総額の数値が一致しない場合があります。

(注2)借入先別の借入比率の算出方法については、本文「第二部 追完情報 1 運用状況 (3) 今後の投資・運用戦略について ② 成長方針 本財務戦略 1.借入先金融機関等の構成状況」をご参照下さい。



ポートフォリオデータ

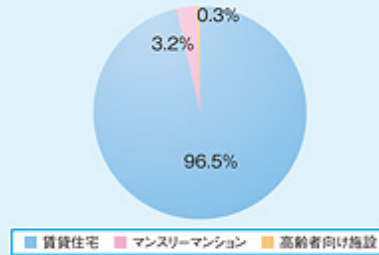
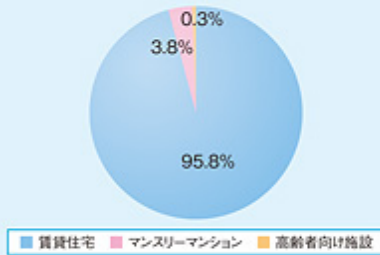
第17期末(平成26年4月30日現在)

取得価格	47,994,100千円
物件数	89物件

本募集後

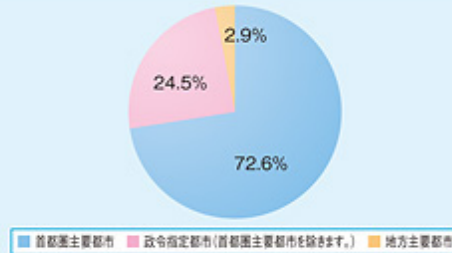
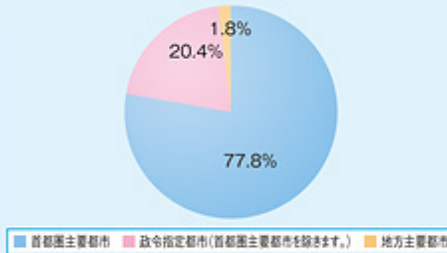
取得予定価格	57,110,800千円
物件数	96物件

用途別ポートフォリオ



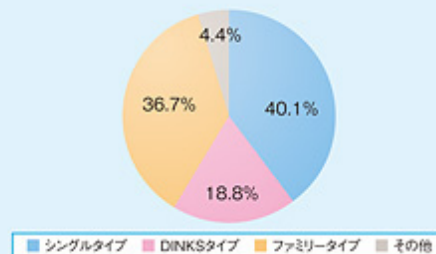
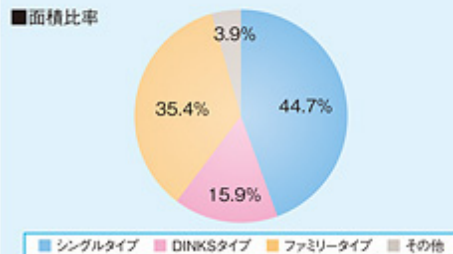
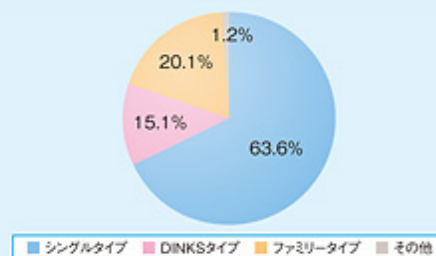
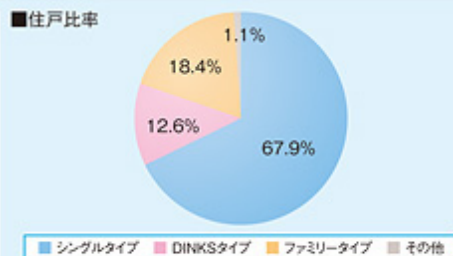
(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追加情報 2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 ト、ポートフォリオ分散の概要 a. 用途別」をご参照下さい。

地域別ポートフォリオ



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追加情報 2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 ト、ポートフォリオ分散の概要 b. 地域別」をご参照下さい。

住戸タイプ別ポートフォリオ



(注)各用語の意味及び算出方法については、本文「第二部 追加情報 2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 ト、ポートフォリオ分散の概要 c. 住戸タイプ別」をご参照下さい。



取得予定資産の概要



C-64

プロシード日本橋堀留町

PROCEED NIHONBASHI HORIDOMECHO

所在地	東京都中央区日本橋堀留町二丁目4番8号
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
敷地面積	307.91㎡
延床面積	2,236.68㎡
総賃貸可能戸数	37
総賃貸可能駐車台数	2

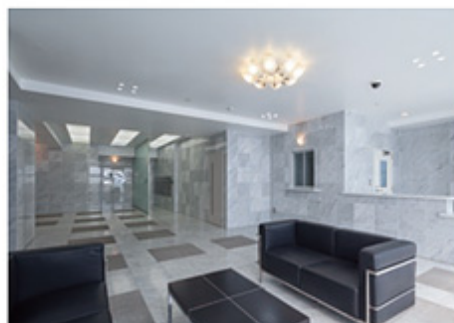


G-24

プロシード金山2

PROCEED KANAYAMA 2

所在地	愛知県名古屋市中区金山二丁目1番22号
構造/階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付14階建
敷地面積	816.66㎡
延床面積	5,616.35㎡
総賃貸可能戸数	72
総賃貸可能駐車台数	31





C-65

プロシードTX流山セントラルパーク

PROCEED TX NAGAREYAMA CENTRAL PARK

所在地	千葉県流山市前平井 177 番地 1 運 B139 街区 3-2、9-3	敷地面積	1,825.00㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 13 階建	延床面積	3,107.84㎡
		総賃貸可能戸数	73
		総賃貸可能駐車台数	0



C-66

プロシード行徳 2

PROCEED GYOTOKU 2



所在地	千葉県市川市福栄 一丁目 6 番 6 号	敷地面積	928.03㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建	延床面積	1,957.06㎡
		総賃貸可能戸数	59
		総賃貸可能駐車台数	20

C-67

プロシード西葛西

PROCEED NISHIKASAI



所在地	東京都江戸川区清新町二丁目 (A)7 番 6 号 (B)7 番 1 号	敷地面積	2,940.27㎡
構造 / 階数	(A)鉄筋コンクリート造 陸屋根 5 階建 (B)鉄骨造陸屋根 3 階建	延床面積	3,181.06㎡
		総賃貸可能戸数	63
		総賃貸可能駐車台数	39

G-25

プロシード新瑞橋

PROCEED ARATAMABASHI



所在地	愛知県名古屋市中区錦区瑞穂通 八丁目 7 番 12 号	敷地面積	1,174.06㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 10 階建	延床面積	6,213.13㎡
		総賃貸可能戸数	72
		総賃貸可能駐車台数	45

R-4

プロシード筑波学園都市

PROCEED TSUKUBA GAKUENTOSHI

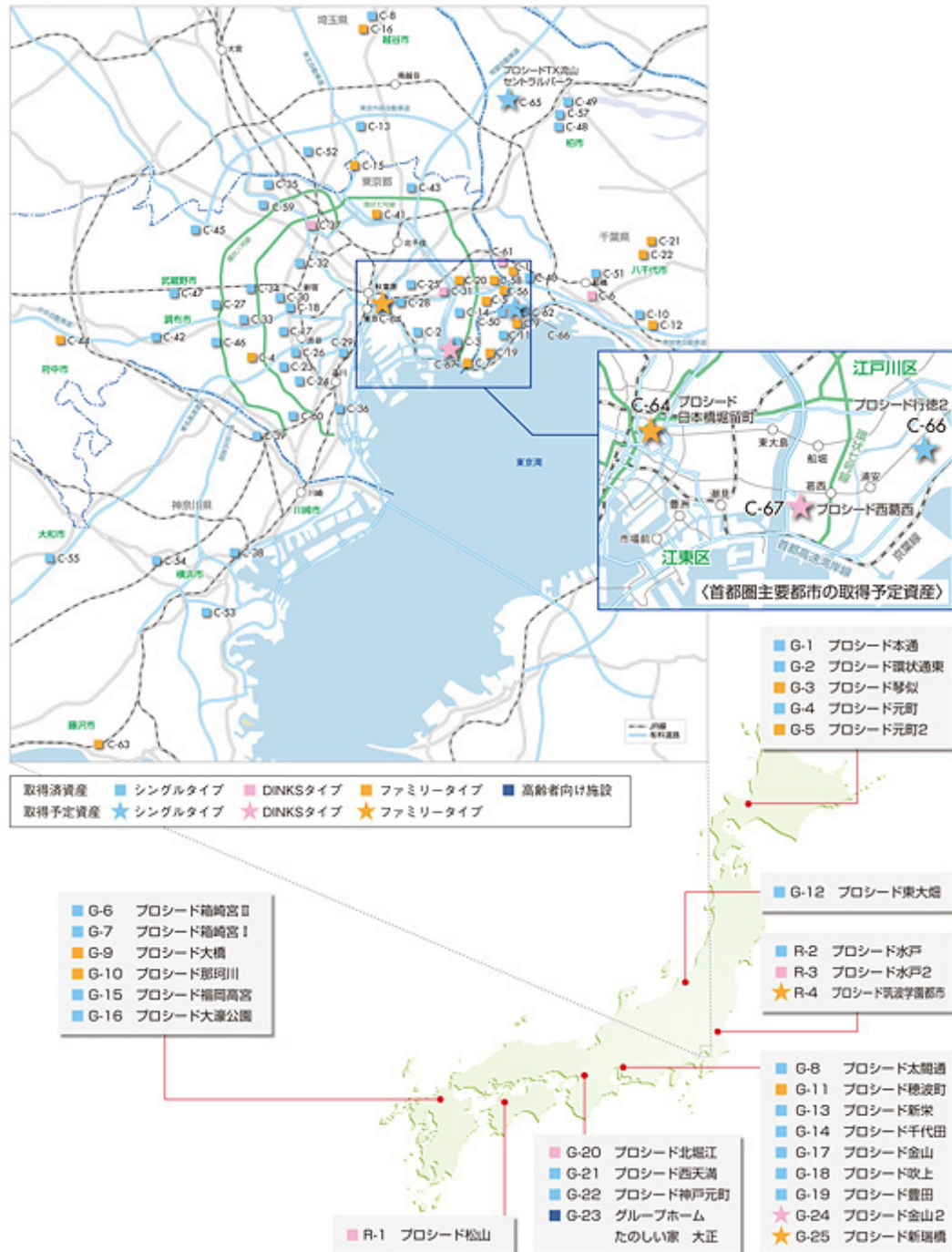


所在地	茨城県つくば市の宮 三丁目 9 番 4 号	敷地面積	1,372.00㎡
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造 陸屋根 9 階建	延床面積	2,817.09㎡
		総賃貸可能戸数	34
		総賃貸可能駐車台数	35



ポートフォリオマップ

首都圏主要都市





Starts Proceed
Investment Corporation

Printed by PRONEXUS INC.

スタートプロシード投資法人

役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指 定 社 員	公認会計士	矢島 賢一	印
業 務 執 行 社 員			
指 定 社 員	公認会計士	木下 雅彦	印
業 務 執 行 社 員			

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているスタートプロシード投資法人の平成25年11月1日から平成26年4月30日までの第17期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。

財務諸表に対する経営者の責任

経営者の責任は、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して財務諸表を作成し適正に表示することにある。これには、不正又は誤謬による重要な虚偽表示のない財務諸表を作成し適正に表示するために経営者が必要と判断した内部統制を整備及び運用することが含まれる。

監査人の責任

当監査法人の責任は、当監査法人が実施した監査に基づいて、独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽表示がないかどうかについて合理的な保証を得るために、監査計画を策定し、これに基づき監査を実施することを求めている。

監査においては、財務諸表の金額及び開示について監査証拠を入手するための手続が実施される。監査手続は、当監査法人の判断により、不正又は誤謬による財務諸表の重要な虚偽表示のリスクの評価に基づいて選択及び適用される。財務諸表監査の目的は、内部統制の有効性について意見表明するためのものではないが、当監査法人は、リスク評価の実施に際して、状況に応じた適切な監査手続を立案するために、財務諸表の作成と適正な表示に関連する内部統制を検討する。また、監査には、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することが含まれる。

当監査法人は、意見表明の基礎となる十分かつ適切な監査証拠を入手したと判断している。

監査意見

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スタートプロシード投資法人の平成26年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

利害関係

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※1. 上記は監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しています。

※2. XBRLデータは監査の対象には含まれていません。