

## 【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成24年1月26日
【計算期間】	第12期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）
【発行者名】	スターツプロシード投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 平出 和也
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目3番11号
【事務連絡者氏名】	スターツアセットマネジメント株式会社 管理部長 松田 繁
【連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目3番11号
【電話番号】	03－6202－0856（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 （東京都中央区日本橋兜町2番1号）

# 第一部【ファンド情報】

## 第1【ファンドの状況】

### 1【投資法人の概況】

#### (1)【主要な経営指標等の推移】

##### ① 主要な経営指標等の推移

期		第3期	第4期	第5期	第6期	第7期
決算年月	単位	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月	平成20年10月	平成21年4月
営業収益	百万円	836	826	1,480	1,473	1,489
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(836)	(826)	(1,480)	(1,473)	(1,489)
営業費用	百万円	368	358	723	720	768
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(249)	(252)	(550)	(541)	(594)
営業利益	百万円	468	467	756	752	720
経常利益	百万円	370	346	589	534	462
当期純利益	(a) 百万円	369	345	593	533	461
総資産額	(b) 百万円	23,804	23,781	40,541	40,493	40,262
純資産額	(c) 百万円	11,940	11,918	19,303	19,244	19,172
出資総額	百万円	11,574	11,574	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数	(d) 口	63,577	63,577	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額	(c)／(d) 円	187,814	187,464	178,772	178,225	177,556
1口当たり当期純利益	(注2) 円	6,111	5,438	5,768	4,943	4,270
分配金総額	(e) 百万円	369	345	593	533	461
1口当たり分配金額	(e)／(d) 円	5,812	5,437	5,494	4,943	4,270
(うち1口当たり利益分配金)	円	(5,812)	(5,437)	(5,494)	(4,943)	(4,270)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(－)	(－)	(－)	(－)	(－)
総資産経常利益率	(注3) %	2.0 (3.9)	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)
自己資本利益率	(注3) %	3.9 (7.8)	2.9 (5.7)	3.8 (7.6)	2.8 (5.5)	2.4 (4.8)
自己資本比率	(c)／(b) %	50.2	50.1	47.6	47.5	47.6
配当性向	(注3) %	99.9	99.9	100.0	100.0	99.9
〔その他参考情報〕						
投資物件数	(注4) 件	53	53	73	73	73
総賃貸可能戸数	(注4) 戸	1,609	1,609	2,755	2,755	2,756
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	54,745.09	54,745.09	95,972.06	95,972.06	96,002.61
期末稼働率	(注4) %	95.7	97.9	97.5	97.2	95.8
減価償却費	百万円	101	104	233	259	261
資本的支出額	百万円	43	91	136	75	99
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	689	679	1,163	1,191	1,156
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注3) 円	7,416	7,084	7,656	7,347	6,695
FFO倍率	(注3) 倍	15.0	13.2	8.0	3.0	5.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	7.8	6.4	6.7	6.0	5.5
金利償却前当期純利益	百万円	540	533	972	951	884
支払利息	百万円	68	82	146	157	161
有利子負債総額	百万円	11,500	11,500	20,290	20,290	20,290
期末総資産有利子負債比率	(注3) %	48.3	48.4	50.0	50.1	50.4
運用日数	日	181	184	182	184	181

期	単位	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
決算年月		平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月
営業収益	百万円	1,466	1,531	1,520	1,533	1,498
(うち不動産賃貸事業収益)	百万円	(1,466)	(1,531)	(1,520)	(1,533)	(1,498)
営業費用	百万円	730	792	810	826	809
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(572)	(621)	(637)	(649)	(634)
営業利益	百万円	735	739	710	707	688
経常利益	百万円	466	394	350	408	405
当期純利益	(a) 百万円	465	394	349	407	404
総資産額	(b) 百万円	42,245	41,981	41,956	41,925	41,857
純資産額	(c) 百万円	19,176	19,105	19,060	19,118	19,115
出資総額	百万円	18,710	18,710	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数	(d) 口	107,977	107,977	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	177,593	176,939	176,523	177,056	177,036
1口当たり当期純利益	(注2) 円	4,306	3,652	3,236	3,770	3,749
分配金総額	(e) 百万円	465	394	349	407	404
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,307	3,653	3,237	3,770	3,749
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,307)	(3,653)	(3,237)	(3,770)	(3,749)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(一)	(一)	(一)	(一)	(一)
総資産経常利益率	(注3) %	1.1 (2.2)	0.9 (1.9)	0.8 (1.7)	1.0 (2.0)	1.0 (1.9)
自己資本利益率	(注3) %	2.4 (4.8)	2.1 (4.2)	1.8 (3.6)	2.1 (4.3)	2.1 (4.2)
自己資本比率	(c) / (b) %	45.4	45.5	45.4	45.6	45.7
配当性向	(注3) %	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
[その他参考情報]						
投資物件数	(注4) 件	73	76	76	76	76
総賃貸可能戸数	(注4) 戸	2,758	2,867	2,868	2,869	2,869
総賃貸可能面積	m <sup>2</sup>	96,002.61	100,681.16	100,680.51	100,680.51	100,680.51
期末稼働率	(注4) %	96.6	96.2	97.5	96.3	96.2
減価償却費	百万円	264	279	288	291	294
資本的支出額	百万円	60	147	125	96	97
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,157	1,189	1,172	1,176	1,158
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注3) 円	6,828	6,295	5,962	6,485	6,491
FFO倍率	(注3) 倍	6.9	7.3	8.7	9.4	8.1
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	5.9	4.6	4.5	5.0	5.0
金利償却前当期純利益	百万円	879	863	821	875	874
支払利息	百万円	150	188	183	176	174
有利子負債総額	百万円	22,290	22,290	22,255	22,186	22,115
期末総資産有利子負債比率	(注3) %	52.8	53.1	53.0	52.9	52.8
運用日数	日	184	181	184	181	184

(注1) 金額については、記載未満の桁数を切捨てにより表示しており、各種比率等については小数点第2位を四捨五入して表示しています。

(注2) 1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。

(注3) 記載した指標は、以下の方法により算定しています。また、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しています。

総資産経常利益率	経常利益 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
配当性向	1口当たり分配金額 / 1口当たり当期純利益 但し、第9期以前については次の算定式によります。 分配金総額 / 当期純利益 (いずれも小数点第1位未満を切捨てにより表示しています。)
賃貸NOI	不動産賃貸事業損益 (不動産賃貸事業収益 - 不動産賃貸事業費用) + 減価償却費
1口当たりFFO	(当期純利益 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 発行済投資口数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	有利子負債総額 / 総資産額

(注4) 投資物件数は、社会通念上、一体と認められる単位で記載しています。また、総賃貸可能戸数は、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載し、期末稼働率は、決算期時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しています。

(注5) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年の4月末日までの各6ヶ月間です (規約第33条)。

## ② 事業の概況

### イ. 当期の概況

#### a. 投資法人の主な推移

スタートプロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）にて設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録を完了（登録番号関東財務局長 第37号）、平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行（21,600口）を行い、翌日株式会社ジャスダック証券取引所（現株式会社大阪証券取引所 J A S D A Q 市場。以下「J A S D A Q 市場」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）しました。J A S D A Q 市場上場後、3度の公募増資等を経て、平成22年7月27日に株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場（以下「東京証券取引所」といいます。）に上場（銘柄コード:8979）し、それに伴って J A S D A Q 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 J A S D A Q 市場における上場を廃止しました。

本投資法人は、資産運用会社であるスター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。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としています。賃貸住宅の投資においては、とりわけ、平均的な所得層の需要が高く、賃料相場の変動リスクが相対的に低いと考えられる中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開していくことを基本方針としています。また、本投資法人は、スタートグループの有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています（スタートグループの詳細については、後記「2 投資方針（1）投資方針 ② 成長方針 イ. スタートグループとの協力関係による成長性」をご参照ください。）。

なお、当期末時点の発行済投資口数は107,977口、出資総額は18,710百万円となっています。

#### b. 投資環境と運用実績

##### i. 投資環境

当期の日本経済は、平成23年3月11日に発生した東日本大震災及び東京電力福島第一原子力発電所の事故等の影響により、生産及び輸出の減少や個人消費の低迷等、厳しい状況にありましたが、7-9月期には、サプライチェーンの復旧・進展や消費者マインドの改善等を受けて、想定以上のペースでの回復をみせました。しかし、それ以降は、薄型テレビ及び家電関連商品等の特需の一巡、世界経済の減速の顕在化、円高の急速な進行等により、生産・輸出・個人消費ともに回復ペースが鈍化し、実体経済は先行き不透明な状況で推移しました。

不動産売買・流通市場については、東日本大震災直後、取引が停滞しましたが、投資対象不動産への被害が限定的であったこと等により、東日本大震災による一時的な停滞を脱し、回復傾向に向かいました。しかしながら、経済の先行きに対する不透明感から、取引そのものは活性化するまでに至りませんでした。

賃貸住宅市場については、賃料水準を見ると、一部で前年並みの下落幅の地域があったものの、全国的には前年に比べ下落幅がやや縮小しました。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」においては、東日本大震災による大きな影響はなく、当期を通じて比較的安定した需要が見られ、賃料水準については、前年に比べ下落幅が縮小し、安定的に推移しました。

##### ii. 運用実績

当期は、新たな運用資産の取得は行わず、内部成長に注力しました。

リーシング業務の具体的な施策としては、前期に引き続き、各運用資産の入居者の入替わり時における空室期間の短縮化に注力しました。本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスタートアメンティ株式会社（注）との間で緊密な連携を図り、入居者からの退去申入れ後、速やかに各エリアの不動産賃貸市場の動向に応じて賃料・募集条件の設定及び調整を実施し、新規入居者の募集を行うことで稼働率の維持・向上に努めました。また、事務所テナントの退去に伴い、市場競争力の向上を目的に、周辺ニーズを検証の上、住居への用途変更を行い、結果として早期の入居と賃料収入の向上を実現しました。その他の施策としては、運用資産についての各種賃貸事業費用の見直し等を細部にわたって実施し、経費削減に努めました。

これらの施策によって、ポートフォリオ全体の稼働率は、期中を通じて概ね95%台で推移し、前期水準を若干下回ったものの、期末稼働率は96.2%と前期末の96.3%とほぼ同水準になりました。なお、期中の稼働率の低下により、営業収益は平成23年6月14日付「平成23年4月期決算短信」にて開示した予想（以下

「予想」といいます。)に比べ22百万円の減収となりましたが、上記の経費削減効果が実り、営業利益は予想に比べ9百万円の増益となりました。

なお、東日本大震災による本投資法人の運用資産への被害は、日常修繕費用にて修復可能な軽微なものに留まり、当期の損益への影響はありませんでした。

(注)本投資法人は、プロパティマネジメント業務を行う同業他社との比較等、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、スターツアメニティー株式会社にプロパティマネジメント業務を委託しています。

#### c. 資金調達の概要

当期は、平成23年5月24日に返済期限の到来した長期借入金6,700百万円の返済を目的として、当該借入金の調達金融機関に加え、新たな金融機関を招聘してリファイナンスを行いました。

この結果、当期末現在における短期借入金は6,200百万円、1年内返済予定の長期借入金は6,727百万円、長期借入金は7,187百万円、劣後投資法人債の未償還元本は2,000百万円で、期末総資産有利子負債比率は52.8%となりました。

#### d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,498百万円、営業利益688百万円、経常利益405百万円、当期純利益404百万円を計上いたしました。

分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は3,749円となりました。

### ロ. 今後の運用方針及び対処すべき課題

#### a. 投資環境

次期の日本経済は、東京電力福島第一原子力発電所の事故、それに伴う電力不足問題が解決していないことに加え、欧州債務危機の深刻化やアジア新興国経済の減速、円高の進行等の景気下振れリスクの懸念があり、引き続き動向を注視していく必要があると思われます。しかしながら、家計部門は力強さを欠くものの底堅く、住宅投資や設備投資、公共投資等の復興需要の本格化と相まって景気の緩やかな持ち直し傾向が持続していくものと期待されます。

不動産売買・流通市場については、東日本大震災による一時的な停滞から脱して落ち着きを増し、中でも収益が安定的な賃貸住宅の売買取引は活性化してきています。もっとも、世界経済の行方は依然、不透明な状況であり、引き続き市場の変化を注視しつつ、高利回り且つ優良な物件の取得機会を逸することのないように情報収集・分析を行います。

賃貸住宅市場については、東京都区部を中心に安定した需給状態の下で堅調な稼働率に下支えされ、賃料水準は底堅く推移するものと考えています。本投資法人が投資対象としている「平均的な所得世帯が入居可能な物件及び立地」における賃料水準についても、安定的に推移していくものと思われます。

#### b. 運用方針及び対処すべき課題

##### i. 外部成長戦略

本書の日付現在において、具体的な運用資産の取得の予定はありませんが、今後、金融市場並びに不動産売買・流通市場の動向を慎重に見極めながら、中長期的に安定した収益の見込める良質な新築・築浅物件の取得の検討を行い、資産規模の拡大、ポートフォリオの質の向上を目指します。

##### ii. 内部成長戦略

当期に引き続き、本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社との緊密な業務連携を基盤に、以下のような施策により、運用資産の収益・稼働率の向上を図ります。

プロパティマネジメント業務の一部であるリーシング業務については、スターツアメニティー株式会社を通じて、スターツピタットハウス株式会社（注）に再委託していますが、同社の地域密着型の不動産営業店舗「ピタットハウス」の各店舗に蓄積されている営業エリアの賃貸住宅市場の特性、競合物件の賃料水準及び入居状況等についての情報を活用して、各エリアの市場ニーズ・動向に即応したきめ細やかな運用に努めます。また、空室の賃料・募集条件について、緊密に協議・調整を行い、広告宣伝費用を有効に活用しながら、空室期間の短縮化を目指します。さらに、市場競争力の向上を目的とした設備の新設・交換、改修工事や事務所・店舗テナントの退去に際し、周辺ニーズを検証の上、住居への用途変更・区画分割等のリノベーション工事を機動的に実施し、より快適な居住環境を創造するとともに、賃料収入の向上

を目指します。

その他の施策としては、運用資産の定期保守の水準は保持しつつ、清掃費用（ごみ収集費用等）、植栽剪定費用、修繕・定期保守コストの徹底した見直しにより経費削減を目指します。

入居者サービス向上の面では、物件の共用部清掃、集合ポストの整理、入居者の鍵遺失等のトラブル・苦情への24時間365日対応等、通常管理サービスが高い質で行われることを徹底し、入居者の利便性・快適性の向上に努めます。

(注) 本投資法人は、本資産運用会社の社内規程による選定プロセスを経て、リーシング業務をスターツビタットハウス株式会社に再委託しています。なお、選定プロセスにおいては、広範な店舗網、多様な情報媒体による募集体制、適切なコストレベル、またプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社との効率的な業務連携によって稼働率・収益の向上を図ることが可能であること等から、本投資法人にとって有利となると判断し、スターツビタットハウス株式会社を選定しています。

#### c. 財務戦略等

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

#### ハ. 決算後に生じた重要な事実

該当事項はありません。

(参考情報)

資金の借入

本投資法人は、平成21年11月19日付「融資基本合意書」に基づき、平成23年11月24日に期限を迎えたタームローンD（株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行及びオリックス銀行株式会社からの短期借入金6,200百万円）の返済に充当するために、以下のとおりタームローンGの借入（以下「本借入」といいます。）を行いました。本借入においては、タームローンDの既存の借入先に加えて株式会社東日本銀行の参加を得ることによって調達先の多様化とシェアの分散化を進め、財務状況をより安定的なものとすることを目指しました。

	タームローンG (期間1年・変動金利)
借入先	株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、オリックス銀行株式会社、株式会社東日本銀行
借入金額	6,200百万円
借入実行日	平成23年11月24日
返済期日	平成24年11月22日
金利 (注1)	基準金利（全銀協3ヶ月日本円TIBOR） + 0.60%
借入方法	平成21年11月19日付融資基本合意書（その後の変更及び貸付人の追加を含みます。）に基づき、平成23年11月21日付でタームローンGについて金銭消費貸借契約を締結しました。
元本返済方法 (注2) (注3)	期限一括返済
担保の有無 (注3)	有担保
保証の有無	無保証

(注1) ・利払日は、平成24年2月末日を初回として、以降5月、8月の各末日並びに元本返済期日（各当該日が営業日以外の場合はその前営業日）です。

・利払日に支払う利息の計算期間に適用する基準金利は、各利払日の直前の利払日（初回は借入実行日）の2営業日前における全銀協3ヶ月日本円TIBORとなります。但し、計算期間が3ヶ月に満たない場合は、当該期間に対応する基準金利に基づき契約書に定められた按分方法により算出されます。

(注2) 上表の借入に関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が充足された場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前弁済することがあります。

(注3) 本投資法人の財務状況によって、期限前弁済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

## (2) 【投資法人の目的及び基本的性格】

### ① 投資法人の目的及び基本的性格

本投資法人は、中長期にわたり運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指し、投資・運用を行うことを基本方針としています（規約第26条）。

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

### ② 投資法人の特色

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

本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第7条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注1）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、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。

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

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

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

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

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

（注2）本投資法人の投資口は、振替投資口（社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債株式等振替法」といいます。）第226条第1項に定める意味を有します。以下同じです。また、振替投資口である本投資法人の投資口を以下「本振替投資口」といいます。）です。本振替投資口については、本投資法人は投資証券を発行することができず、権利の帰属は振替口座簿の記載又は記録により定まります（社債株式等振替法第226条第1項、第227条第1項）。

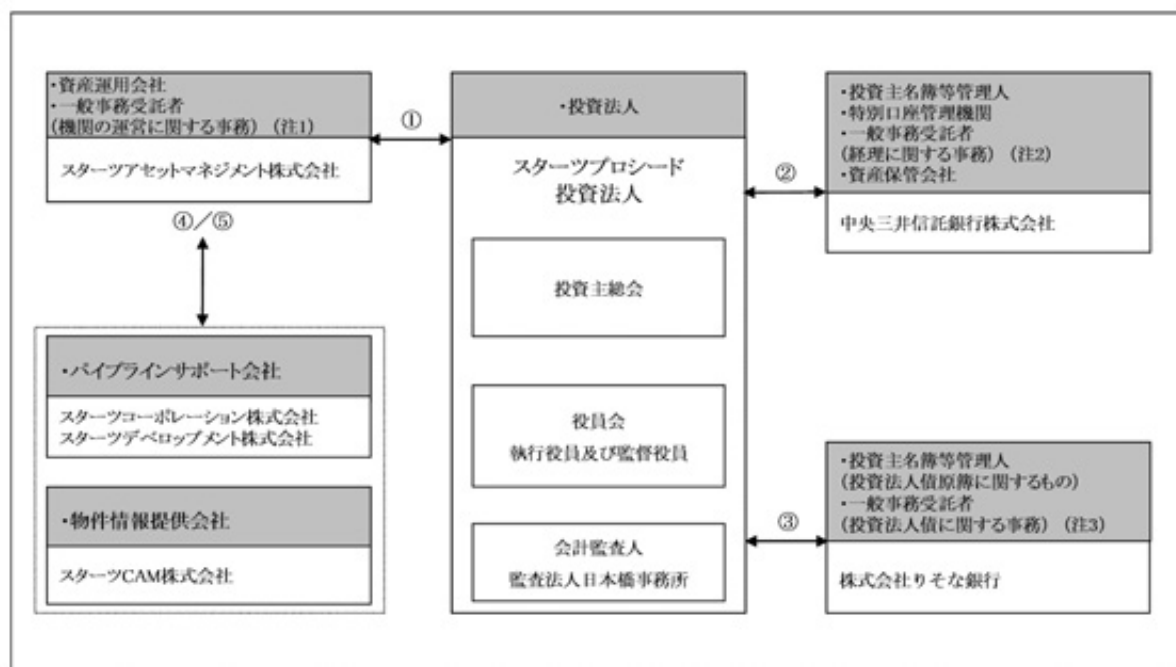
本書の本文中において、「投資証券」と記載している箇所もありますが、特に断りのない限り「投資口」又は「振替投資口」と同義にて使用しています。

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

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み図

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



番号	契約名
①	資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）
②	投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約／一般事務委託契約（経理に関する事務）／資産保管業務委託契約
③	スタートアップ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）に係る事務委託契約
④	パイプラインサポート契約
⑤	物件情報提供契約

(注1) 機関の運営に関する事務とは、投資主総会及び役員会に係る議事録の作成に関する事務をいいます。以下同じです。

(注2) 経理に関する事務とは、計算に関する事務、会計帳簿等の作成に関する事務及び納税に関する事務をいいます。以下同じです。

(注3) 投資法人債に関する事務とは、投資法人債にかかる発行事務、発行代理人業務及び投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払を含む支払代理人業務等をいいます。以下同じです。



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

運営上の役割	名称	関係業務の内容
投資法人	スタートプロシード投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社 ／一般事務受託者（機関の運営に関する事務）	スタートアセットマネジメント株式会社	<p>平成17年5月6日付で資産運用委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の資産運用会社として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。</p> <p>本資産運用会社に委託された業務の内容は、①資産の運用に係る業務、②資金調達に係る業務、③本投資法人への報告業務、及び④その他本投資法人が随時委託する上記①乃至③に関連し又は付随する業務です。</p> <p>さらに平成20年7月1日付で機関運営に係る一般事務委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第4号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、同契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務を行います。</p>
一般事務受託者（経理に関する事務） ／資産保管会社 ／投資主名簿等管理人 ／特別口座管理機関	中央三井信託銀行株式会社	<p>平成17年5月2日付で一般事務委託契約及び資産保管業務委託契約を、平成21年1月5日付で投資主名簿等管理人委託契約（平成17年5月2日付で締結した名義書換事務委託契約を全面的に改訂したものです。）を、平成21年1月5日付で特別口座の管理に関する契約をそれぞれ本投資法人との間で締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第5号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、①計算に関する事務、②会計帳簿の作成に関する事務及び③納税に関する事務を行います。また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。</p> <p>さらに、投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、投資主名簿等管理人委託契約に基づき、①投資主名簿の作成及び備置きその他の投資主名簿に関する事務、②本投資口の発行に関する事務、③投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務及び④投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。また、特別口座の管理に関する契約に基づき、特別口座の取扱いに関する事務を行います。</p>
一般事務受託者（投資法人債に関する事務） ／投資主名簿等管理人（投資法人債原簿に関するもの）	株式会社りそな銀行	<p>平成21年10月20日付で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）に係る事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。</p> <p>投信法上の一般事務受託者（投信法第117条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に関する事務に限ります。）として、①投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務②発行代理人事務③支払代理人事務等を行います。</p>

③ 上記以外の本投資法人の主な関係者

運営上の役割	名称	関係業務の内容
パイプラインサポート会社	スターツコーポレーション株式会社 スターツデベロップメント株式会社	スターツコーポレーション株式会社は平成21年9月28日付で、スターツデベロップメント株式会社は平成17年10月3日付でそれぞれ本資産運用会社との間でパイプラインサポート契約を締結しています。 その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長方針 ロ. 外部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。
物件情報提供会社	スターツCAM株式会社	平成17年10月3日付で物件情報提供契約を本資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長方針 ロ. 外部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

イ. 投資法人の機関の内容

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とされています（規約第17条）。

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

a. 投資主総会（規約第3章）

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第12条）が、規約の変更（投信法第93条の2第2項第3号、第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、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します（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回招集されます（規約第10条第1項）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、前記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

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

b. 執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第109条第1項、第5項、会社法（平成17年法律第86号、その後の改正を含みます。以下「会社法」といいます。）第349条第4項）。但し、本資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第109条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第111条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第114条第1項）。

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

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

執行役員又は監督役員は、その任務を怠つたときは、投資法人に対し、これによって生じた損害を賠償する責任を負いますが（投信法第115条の6第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第115条の6第7項）により、役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができることを規約に定めています（規約第24条）。

#### c. 会計監査人

- i. 会計監査人は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条、規約第37条）。
- ii. 本投資法人は、監査法人日本橋事務所を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2、第115条の3）。
- iii. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第39条）。

#### ロ. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続き

本投資法人の役員会は、すべての執行役員及び監督役員により構成され、3ヶ月に1回その他必要に応じて開催します。本投資法人の役員会においては、投信法及び規約に定める承認・決議事項に加え、執行役員から職務の執行の状況が報告されます。この報告を通じ、本資産運用会社又はその利害関係人から独立した地位にある監督役員は的確に情報を入手し、執行役員の職務執行状況を監督できる体制を維持しています。

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

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

#### ハ. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、上記監督役員から求められた報告に対する回答、及び、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合の監督役員に対する報告等の義務を負っており、これらを通じて監督役員との相互連携を図っています。

### 二. 投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

#### a. 資産運用会社

本投資法人は、資産運用会社たる本資産運用会社との間の平成17年5月6日付資産運用委託契約に基づき、本資産運用会社に対して、委託業務についての報告を求め、また、本資産運用会社が本投資法人のために保管する帳簿及び記録類について必要な調査を行うなどの管理を行っています。

#### b. 一般事務受託者

本投資法人は、一般事務受託者たる中央三井信託銀行株式会社との間の平成17年5月2日付一般事務委託契約、平成21年1月5日付投資主名簿等管理人委託契約及び同日付特別口座の管理に関する契約、投資法人債に係る一般事務受託者たる株式会社りそな銀行との間の平成21年10月20日付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）に係る事務委託契約、並びに本資産運用会社

との間の平成20年7月1日付機関運営に係る一般事務委託契約に基づき、それぞれ委託事務の処理状況などの報告を求め、また、委託事務に関する書類の調査を行うなどの管理を行っています。

c. 資産保管会社

本投資法人は、資産保管会社たる中央三井信託銀行株式会社との間の平成17年5月2日付資産保管業務委託契約に基づき、保管状況及び預金口座についての報告を求めるなどの管理を行っています。

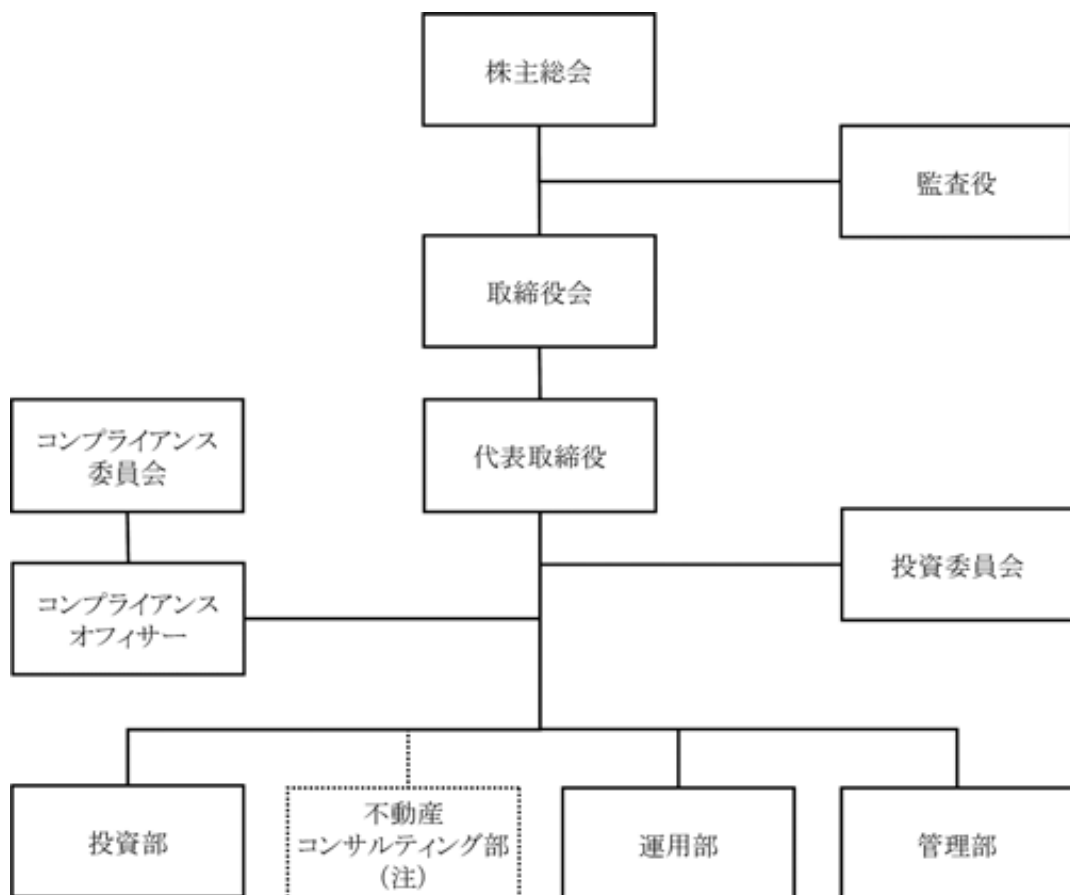
② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

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

イ. 組織

本資産運用会社の組織図は以下のとおりです。



本資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。本資産運用会社は、投資方針、運用資産の取得・売却、運用資産の管理運営計画等を審議するための会議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスオフィサーを議長として、コンプライアンスにかかる重要事項につき法令等遵守状況（後記「二. コンプライアンスオフィサー b. 権限」において定義されます。以下同じです。）を確認します。資産運用業務は、投資部、運用部及び管理部の分掌によって実施されています。

（注）本資産運用会社は、本投資法人の運用に係る投資運用業とは別に不動産コンサルティング業務を兼業しています。同業務については、金融商品取引法第35条第4項の規定に基づきその他業務として本資産運用会社が金融庁に申請を行い、平成22年9月30日に承認を受けています。なお、以下においては、本投資法人の資産運用に関する事項に限ってのみ記載しています。

ロ. 本資産運用会社の各部の業務の概要

組織	業務の概略
投資部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用方針・計画案策定（年度・中長期）</li> <li>・運用資産のストラクチャー組成関連業務</li> <li>・余資の運用方針・計画案策定</li> <li>・ファイナンス方針・計画案策定（年度・中長期）</li> <li>・運用資産の取得計画案策定</li> <li>・運用資産の売却計画案策定</li> </ul>
運用部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・運用資産の管理運営計画案策定及び実行</li> <li>・運用資産の取得計画の実行、諸契約締結及び実績の報告</li> <li>・運用資産の売却計画の実行、諸契約締結及び実績の報告</li> <li>・プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定及び契約締結</li> <li>・大規模修繕計画案策定及び工事発注の実行</li> <li>・配当方針・計画案策定</li> <li>・運用資産の資産管理計画案策定</li> <li>・市場動向調査</li> <li>・運用資産ポートフォリオの評価</li> </ul>
管理部	<ul style="list-style-type: none"> <li>・年度経理方針・予算策定</li> <li>・経理及び出納</li> <li>・年度人事方針・計画策定、人事</li> <li>・広報業務</li> <li>・情報開示（IR）業務</li> <li>・自社の株主総会・取締役会運営</li> <li>・行政機関への定例報告及び届出</li> <li>・規程の改廃に係る業務</li> <li>・情報システム機器の運用、保全及び管理</li> <li>・苦情・紛争に関する窓口及びその対処</li> <li>・法務に関する業務</li> <li>・監督官庁、税務官署、各種協会その他諸団体対応</li> <li>・配当方針・計画の実行</li> <li>・投資口発行に伴う業務</li> <li>・投資法人債発行・償還に伴う業務</li> <li>・運用資産の資産管理計画の実行</li> <li>・余資の運用方針・計画の実行</li> <li>・運用資産の資産保管会社・証券代行業者の選定及び契約締結</li> <li>・募集取扱い会社対応業務</li> <li>・大規模修繕計画実行に伴う費用等の支払いの実行</li> <li>・法人関係情報の管理</li> <li>・投資法人の機関の運営に関する事務</li> </ul>

## ハ. 委員会

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

### ア. 投資委員会

#### イ. 構成員

投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家（弁護士等）及びコンプライアンスオフィサー

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

#### ロ. 開催時期

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

#### ハ. 審議項目

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

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

#### ニ. 審議方法

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

### カ. コンプライアンス委員会

#### イ. 構成員

コンプライアンスオフィサー（議長）、投資部長、運用部長、管理部長

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

#### ロ. 開催時期

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

#### ハ. 審議項目

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

##### （ア）関連会社等との取引

- （イ）関連会社等からの特定資産の取得
- （ロ）関連会社等への特定資産の売却
- （ハ）関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
- （ニ）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
- （ホ）関連会社等による投資法人債の引受け
- （ヘ）上記（ハ）（ニ）以外の資産運用関連付随業務の委託
- （ト）その他上記各項目に類する取引

##### （カ）関連会社等以外との取引

- （イ）プロパティマネジメント業務の委託
- （ロ）プロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の再委託
- （ハ）上記（イ）（ロ）以外の資産運用関連付随業務の委託
- （ニ）その他上記各項目に類する取引

##### （ク）上記以外に、コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

iv. 審議方法

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

ニ. コンプライアンスオフィサー

a. 選任方法

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

b. 権限

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

ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス

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

a. 年度・中長期運用方針・計画の策定に関するプロセス

- i. 投資部は運用方針・計画案を作成し、投資部長に提出します。
- ii. 投資部長は運用方針・計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。
- iii. コンプライアンスオフィサーは運用方針・計画について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。
- iv. 投資委員会は運用方針・計画及び法的な検討の結果について審議並びに法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、決議されます。

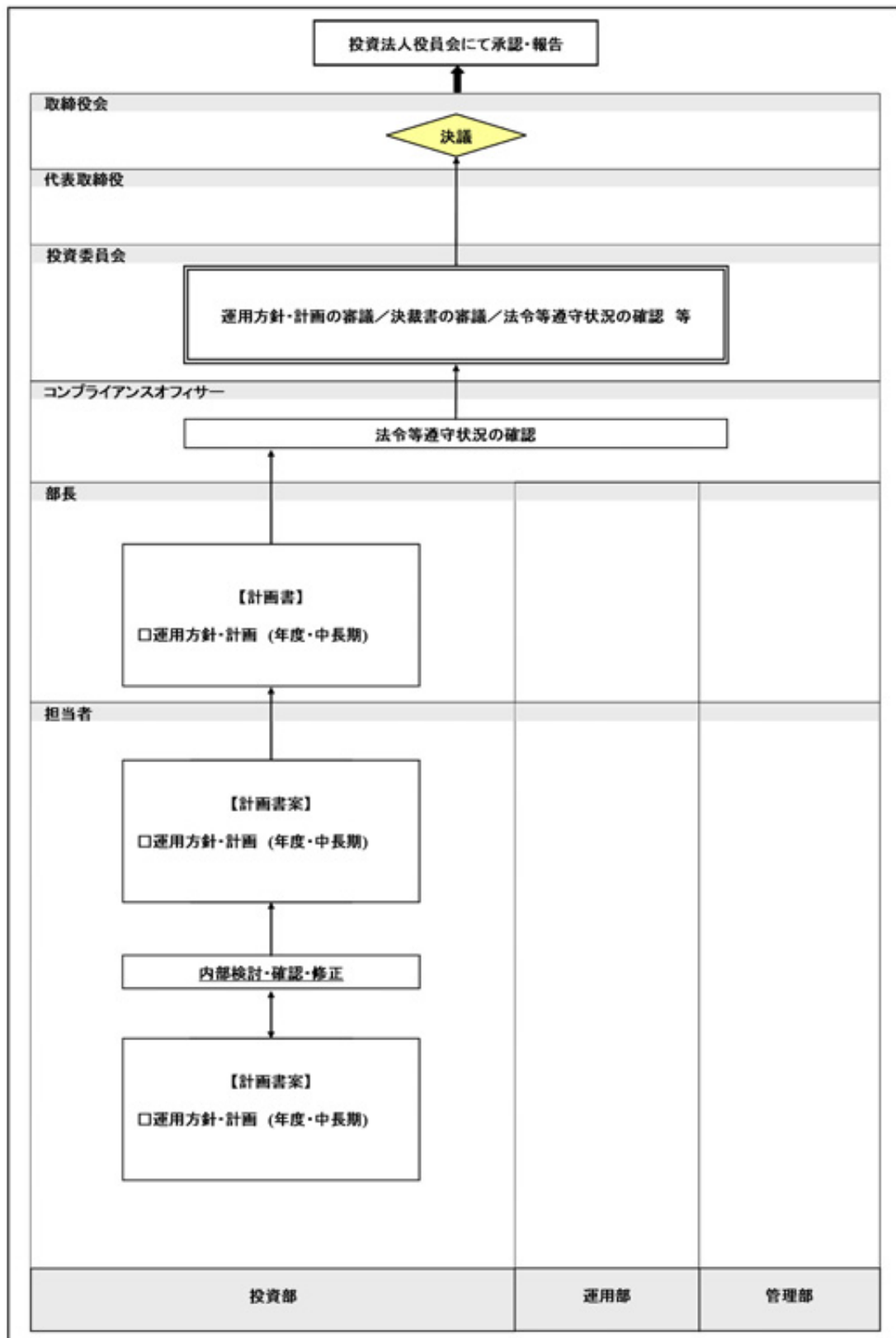
投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー

- ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
- ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
- ・ 出席委員の3分の2以上の賛成

- v. 取締役会は運用方針・計画について決議を行います。運用方針・計画は、取締役会の決議により成立します。投資部長及び運用部長は、運用実績を年4回取締役会へ報告します。

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

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





b. 運用資産取得の意思決定プロセス

<通常の取引>

- i. 運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は取得検討の対象となっている運用資産（以下「取得対象運用資産」といいます。）に関する情報を収集したうえで、現地調査を行います。また、取得対象運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、デューデリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書及びマーケットレポート等による分析評価）を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- ii. 投資部は、取得対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。なお、その際、取得対象運用資産の取得価格については、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を予め取得することとし、当該不動産鑑定評価額以下の価格とすることとしています。
- iii. 投資部長は、取得対象運用資産の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。
- iv. 投資委員会は、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。投資委員会での審議においては、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。  
投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー
  - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
  - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
  - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成
- v. 取締役会は取得対象運用資産の取得について決議を行います。取得決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。
- vi. 投資法人の役員会は、取得対象運用資産の取得の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

<関連会社等との取引>

- i. 運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は取得対象運用資産に関する情報を収集したうえで、現地調査を行います。また、取得対象運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、デューデリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書及びマーケットレポート等による分析評価）を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- ii. 投資部は、取得対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。なお、その際、取得対象運用資産の取得価格については、利害関係者でない不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を予め取得することとし、当該不動産鑑定評価額以下の価格とすることとしています。
- iii. 投資部長は、取得対象運用資産の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは、関連会社等との取引であることを確認し、コンプライアンス委員会を招集します。
- iv. コンプライアンス委員会は、取得決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、取得対象運用資産の取得に係る関連会社等との取引について審議を行ったうえで、投資委員会に提出します。コンプライアンス委員会での審議においては、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。  
コンプライアンス委員会構成員：コンプライアンスオフィサー（議長）、投資部長、運用部長、管理部長
  - ・ コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上の出席
  - ・ コンプライアンスオフィサーの賛成
  - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成

- v. 投資委員会は、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー

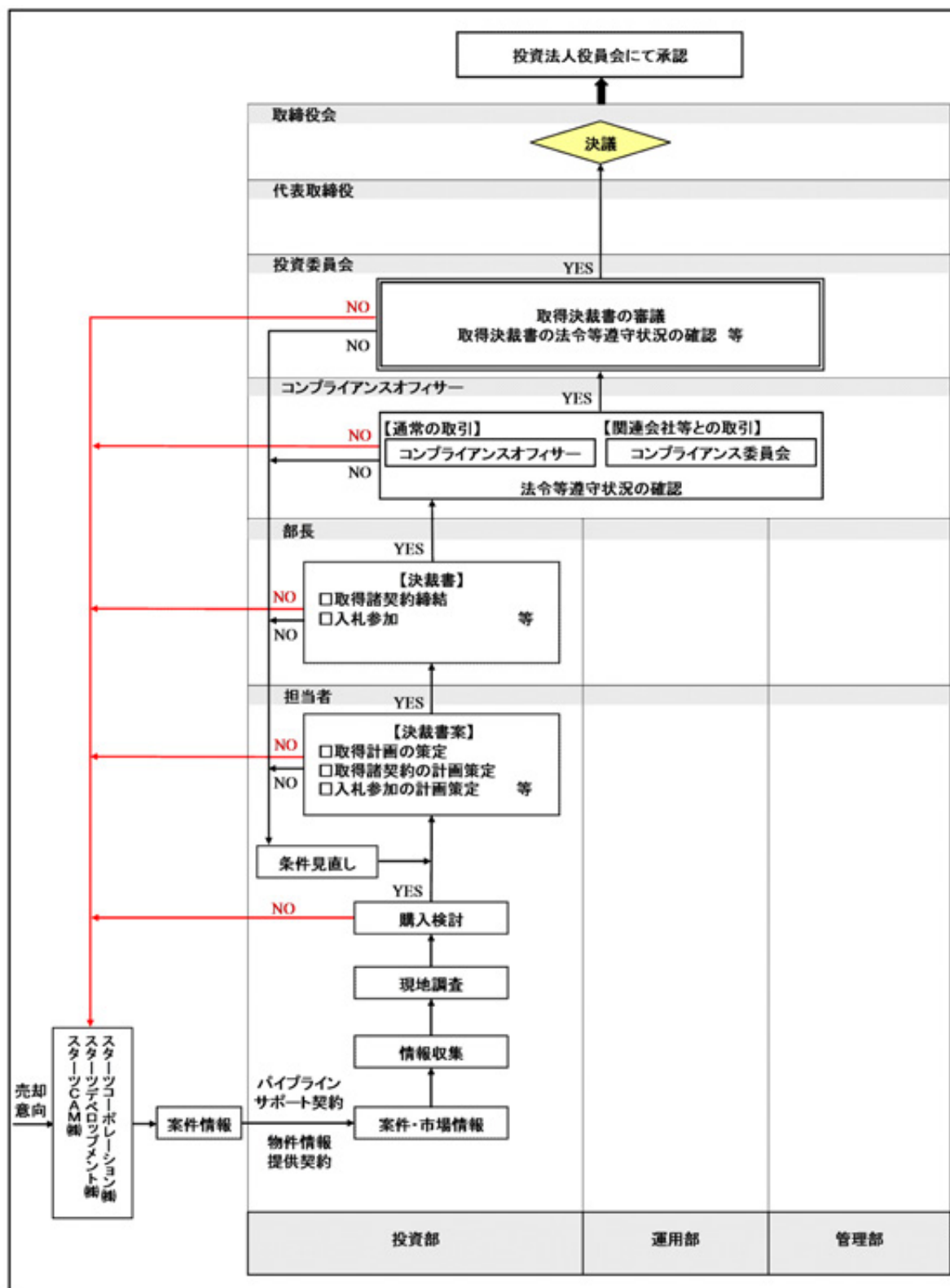
- ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
- ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
- ・ 出席委員の3分の2以上の賛成

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

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

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

フローチャート② 「運用資産取得の意思決定フローチャート」



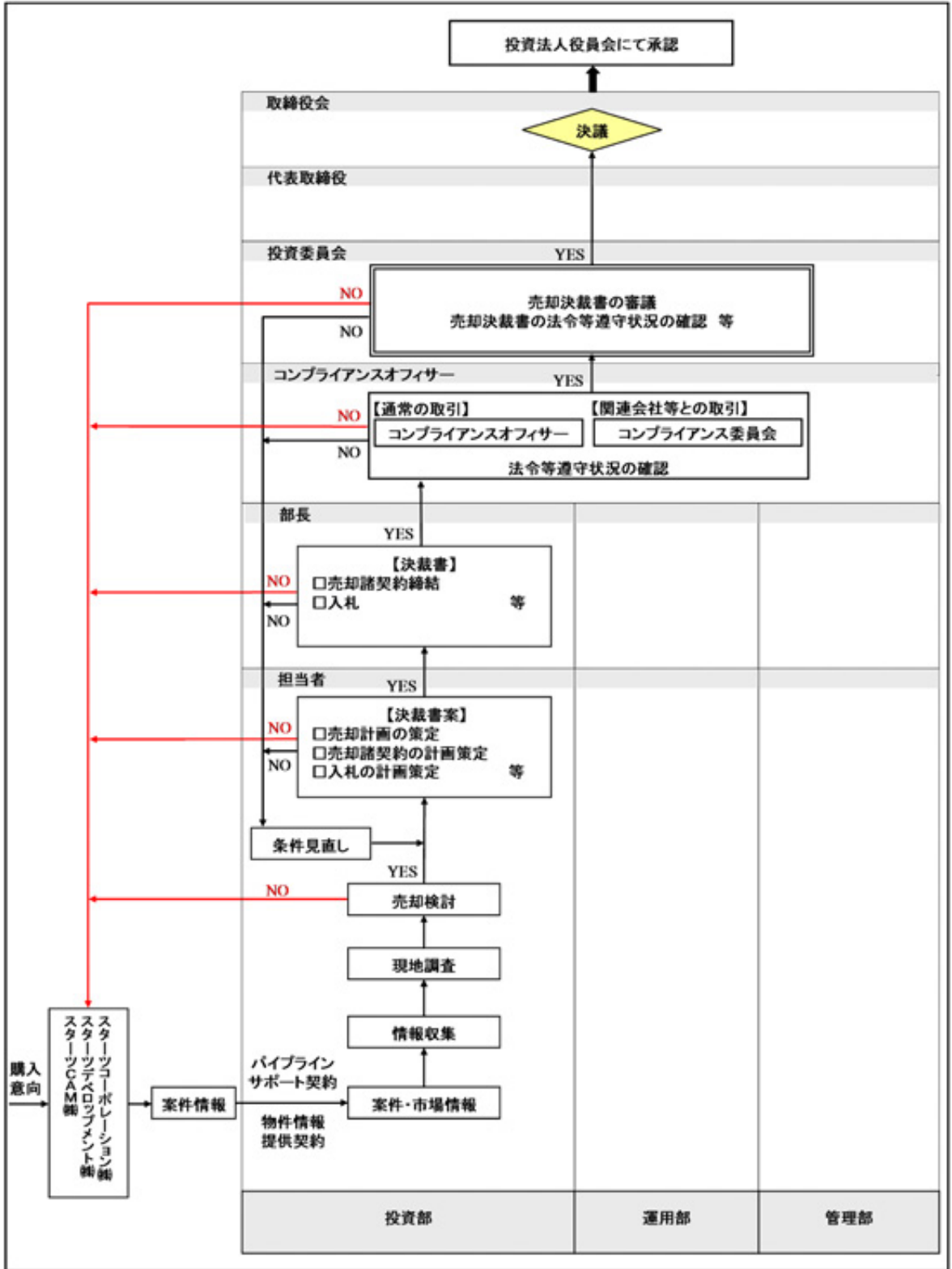
c. 運用資産売却の意思決定プロセス

＜通常の取引＞

- i. 運用資産の売却検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- ii. 投資部は、売却検討の対象となっている対象運用資産（以下「売却対象運用資産」といいます。）の売却が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、売却決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。
- iii. 投資部長は、売却対象運用資産の詳細を記載した運用資産の売却決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。
- iv. 投資委員会は、売却決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。投資委員会での審議においては、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。  
投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー
  - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
  - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
  - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成
- v. 取締役会は売却対象運用資産の売却について決議を行います。売却決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。
- vi. 投資法人の役員会は、売却対象運用資産の売却の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。

＜関連会社等との取引＞

- i. 売却対象運用資産の売却検討の過程においては、外部の専門家の調査報告や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析評価を行い、法令等遵守状況や収益性を検証します。
- ii. 投資部は、売却対象運用資産売却が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断した場合、売却決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して投資部長に提出します。
- iii. 投資部長は、売却対象運用資産の詳細を記載した運用資産の売却決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは、関連会社等との取引であることを確認し、コンプライアンス委員会を招集します。
- iv. コンプライアンス委員会は、売却決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、売却対象運用資産の売却に係る関連会社等との取引について審議を行ったうえで、投資委員会に提出します。コンプライアンス委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。  
コンプライアンス委員会構成員：コンプライアンスオフィサー（議長）、投資部長、運用部長、管理部長
  - ・ コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上の出席
  - ・ コンプライアンスオフィサーの賛成
  - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成
- v. 投資委員会は、売却決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。  
投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー
  - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
  - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
  - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成
- vi. 取締役会は売却対象運用資産の売却について決議を行います。売却決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。
- vii. 投資法人の役員会は、売却対象運用資産の売却の承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。  
(フローチャート③ 「運用資産売却の意思決定フローチャート」をご参照ください。)



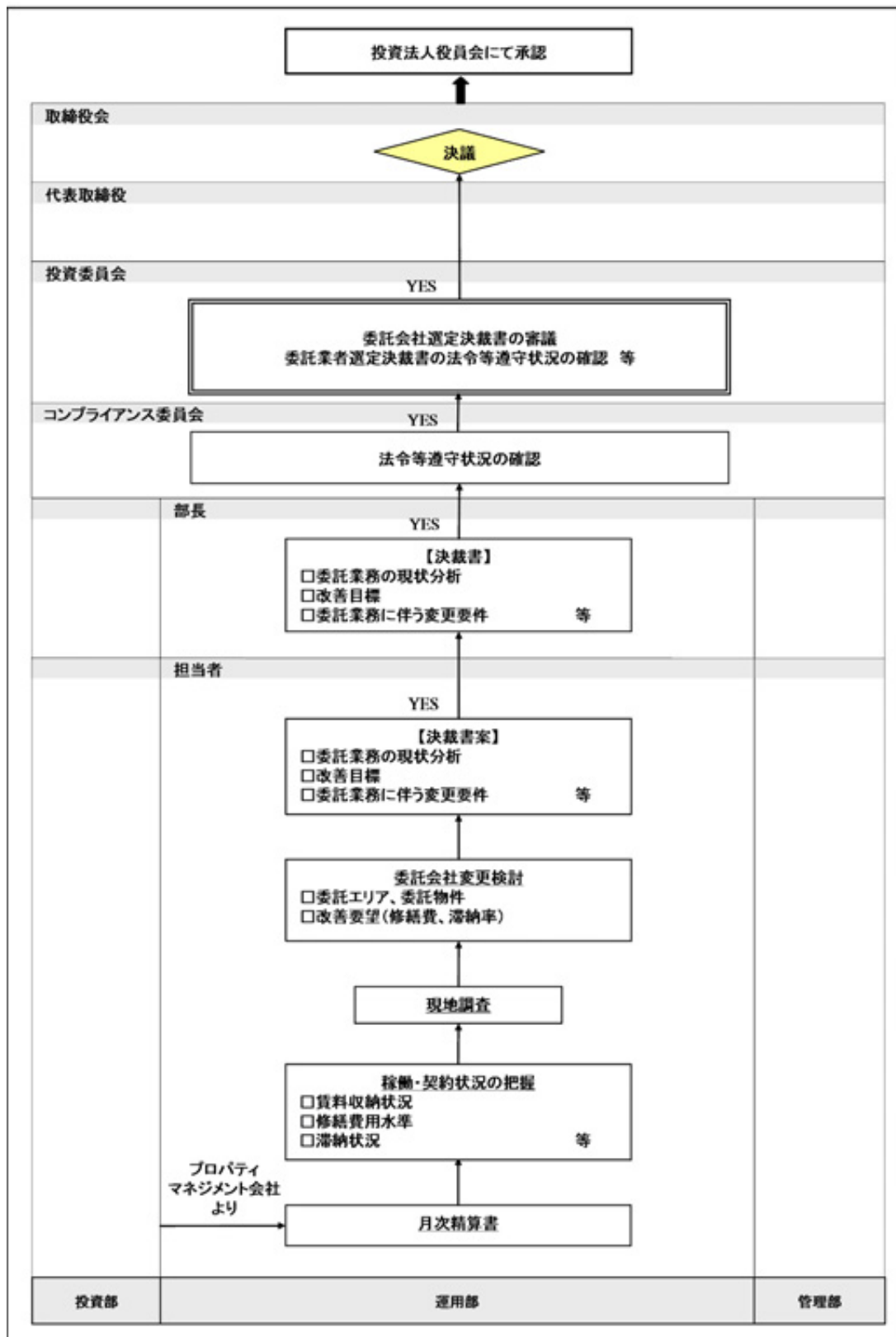
d. プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス

- i. プロパティマネジメント会社の選定及びプロパティマネジメント会社によるリーシング会社への再委託についての承認は、運用部が決裁書案を作成し、運用部長に提出します。なお、プロパティマネジメント会社の選定・リーシング会社への再委託の承認及びこれらの変更（以下「プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等」といいます。）に際しては、本投資法人に対して最も有利となるような会社を、複数の候補の中から所定の手続に基づき選定・承認するものとします。また、選定又は再委託が承認されたプロパティマネジメント会社・リーシング会社との委託契約においては予め契約期間を定め、契約の満了時には前記の手続を同様に行うものとします。
- ii. 運用部長は、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の詳細を記載した決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。
- iii. コンプライアンスオフィサーは、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等について、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンス委員会はプロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。コンプライアンス委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。

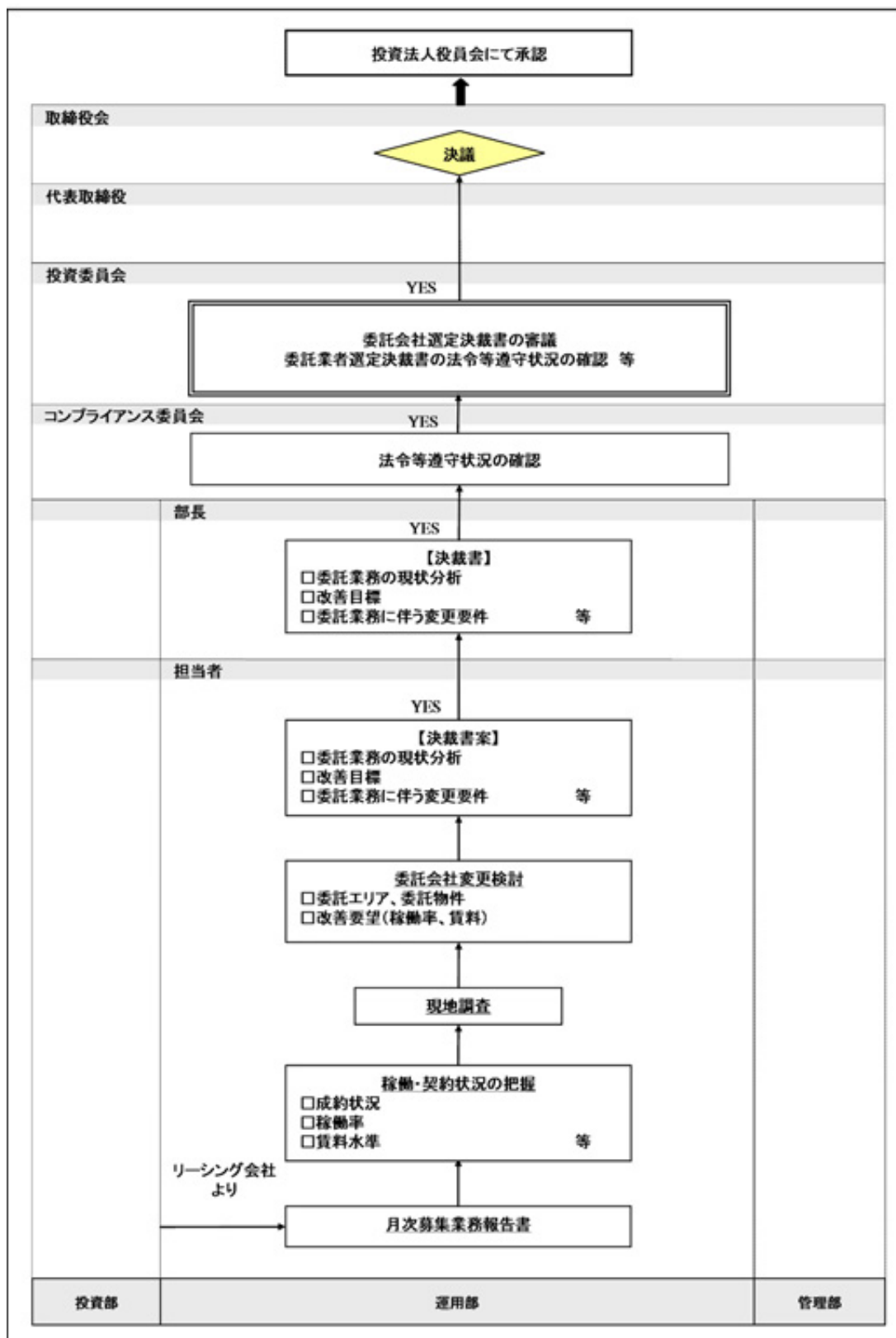
コンプライアンス委員会構成員：コンプライアンスオフィサー（議長）、投資部長、運用部長、管理部長

- ・ コンプライアンスオフィサーを含む委員の3分の2以上の出席
  - ・ コンプライアンスオフィサーの賛成
  - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成
- iv. 投資委員会は、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の決裁書について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。投資委員会での審議は、下記の条件をすべて満たす場合に、承認決議されます。  
投資委員会構成員：投資部長（議長）、運用部長、管理部長、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー
    - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家1名を含む委員の3分の2以上の出席
    - ・ コンプライアンスオフィサー及び外部専門家の賛成
    - ・ 出席委員の3分の2以上の賛成
  - v. 取締役会はプロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等について決議を行います。プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の決裁書は、取締役会の決議をもって成立し、投資法人役員会へ議案として提出されます。
  - vi. 投資法人の役員会は、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等について承認決議を行います。役員会の決議は、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います。（フローチャート④ 「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」及びフローチャート⑤ 「リーシング会社の承認フローチャート」をご参照ください。）

フローチャート④ 「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」



フローチャート⑤ 「リーシング会社の承認フローチャート」





e. 運用資産の管理運営・賃貸の計画策定プロセス

- i. 運用資産の管理運営・賃貸の計画の策定は、運用部がプロパティマネジメント会社及びリーシング会社の作成した管理運営計画書を入手し、運用部にて管理運営計画案を作成し、運用部長に提出します。
- ii. 運用部長は、管理運営の詳細を記載した運用資産の管理運営計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは運用資産の管理運営計画について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。
- iii. 投資委員会は、提出された管理運営計画及び法的な検討の結果について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。
- iv. 取締役会は管理運営・賃貸の計画について決議を行います。管理運営計画は、取締役会の決議をもって成立します。

へ. 社内のコンプライアンス体制

a. コンプライアンスオフィサーの役割

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

- i. コンプライアンス規程、コンプライアンス・マニュアルの作成及び改訂案の策定
- ii. コンプライアンス・プログラム案の策定とプログラムの進捗管理
- iii. コンプライアンスに関する教育、啓蒙に関する計画の策定、実行
- iv. コンプライアンス案件に対する判断
- v. コンプライアンス遵守状況に関する情報の収集と対応策の検討、関係者への報告
- vi. コンプライアンスに関する問題がある場合の改善指示
- vii. コンプライアンス違反等発生時の調査、事後対策の検討、指示
- viii. 関係当局、外部専門家（弁護士、外部監査人等）への対応

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

b. コンプライアンスの運営

i. コンプライアンスオフィサーへの報告

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

- (a) 法令諸規則等に反する行為が行われ、法的リスク・社会的リスクが顕在化している案件
- (b) 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法にかかる判断が必要な案件
- (c) 顧客等からの苦情
- (d) 顧客等との紛争
- (e) 顧客等からの照会等

ii. 報告事項への対処

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

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

c. モニタリング

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

i. 各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況

ii. コンプライアンス・プログラムの進捗状況

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

d. コンプライアンス・プログラム

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

コンプライアンス・プログラムは、以下の事項を含むこととします。

i. コンプライアンス・マニュアルの整備計画

ii. 内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）

iii. 教育・研修計画

e. 組織にかかる内部監査体制

i. 内部監査体制

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

ii. 内部監査の内容

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

(a) 各組織の業務及び運営が関係諸法令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める諸規則及び本資産運用会社の諸規程その他規制（以下「法令等」といいます。）

に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの内部監査

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

(c) 不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための内部監査

(d) その他必要な事項の内部監査

iii. 内部監査結果に対する対応

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

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

ト. 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

後記「3 投資リスク （3）投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

(5) 【投資法人の出資総額】

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

出資総額	18,710,915,000円
発行可能投資口総口数	2,000,000口
発行済投資口数	107,977口

本書の日付現在までの出資総額及び発行済投資口数の増減は次のとおりです。

年月日	出資総額（円）		発行済投資口数（口）	
	増減	合計	増減	合計
平成17年 5月 2日（注1）	150,000,000	150,000,000	750	750
平成17年11月29日（注2）	4,104,000,000	4,254,000,000	21,600	22,350
平成17年12月27日（注3）	5,130,000	4,259,130,000	27	22,377
平成18年 5月 1日（注4）	2,487,537,000	6,746,667,000	13,500	35,877
平成18年 5月31日（注5）	184,262,000	6,930,929,000	1,000	36,877
平成18年11月21日（注6）	4,469,230,000	11,400,159,000	25,700	62,577
平成18年12月19日（注7）	173,900,000	11,574,059,000	1,000	63,577
平成19年11月22日（注8）	7,136,856,000	18,710,915,000	44,400	107,977

（注1）本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

（注2）1口当たり発行価格200,000円（発行価額（引受価額）190,000円）にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

（注3）（注2）に記載した公募増資にあたり、新光証券株式会社（平成21年5月7日付でみずほ証券株式会社と合併しましたが、旧名称で記載しています。以下、同じです。）が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注4）1口当たり発行価格192,103円（発行価額（引受価額）184,262円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の一部に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

（注5）（注4）に記載した公募増資にあたり、新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注6）1口当たり発行価格181,300円（発行価額（引受価額）173,900円）にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

（注7）（注6）に記載した公募増資にあたり、新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

（注8）1口当たり発行価格167,580円（発行価額（引受価額）160,740円）にて、新規物件の取得資金に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

## (6) 【主要な投資主の状況】

平成23年10月31日（第12期末）時点における主要な投資主の状況及び投資主構成は以下のとおりです。

## ① 主要な投資主の状況（注1）

氏名又は名称	住所（注2）	所有 投資口数 （口）	比率 （%） （注3）
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	21,451	19.86
野村信託銀行株式会社（投信口）	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,814	5.38
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 （信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番11号	4,350	4.02
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S. A.	BATIMENT A, 33 RUE DE GASPERICH L-5826 LUXEMBOURG	2,503	2.31
資産管理サービス信託銀行株式会社 （証券投資信託口）	東京都中央区晴海一丁目8番12号 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ棟	1,964	1.81
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	33 RUE DE GASPERICH, L-5826 HOWALD-HESPERANGE, LUXEMBOURG	1,413	1.30
日本マスタートラスト信託銀行株式会社（信託口）	東京都港区浜松町二丁目11番3号	811	0.75
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	631	0.58
マネックス証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号	535	0.49
外川 守人	愛知県小牧市	446	0.41
井口 一弘	千葉県船橋市	400	0.37
佐藤 賢一	千葉県船橋市	377	0.34
高田 恵子	千葉県千葉市中央区	370	0.34
金澤 賢一郎	千葉県船橋市	338	0.31
高田 治	千葉県千葉市中央区	310	0.28
桑原 信一	熊本県熊本市	296	0.27
パークスデール エドガーウィルソン	千葉県富津市	292	0.27
白石 進一	東京都板橋区	267	0.24
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目3番2号	265	0.24
神林 忠弘	新潟県新潟市中央区	215	0.19
合計		43,048	39.86

（注1）記載の情報は、投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社作成の平成23年10月31日現在の本投資法人の投資主名簿に記載されている情報に基づいています。そのため、本書の日付現在、氏名又は名称、住所等が変更されている場合があります。

（注2）個人投資主の住所の記載に当たっては、市区町村名までを記載しています。

（注3）比率は、発行済投資口数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

## ② 投資主構成

区分	投資口の状況				
	金融機関（証券会社を含みます。）	その他の国内法人	外国法人等	個人その他	合計
投資主数（人）	27	107	24	11,114	11,272
投資主数の割合（%）	0.23	0.94	0.21	98.59	100.00
所有投資口数（口）	15,399	23,986	4,778	63,814	107,977
所有投資口数の割合（%）	14.26	22.21	4.42	59.09	100.00

（注）各区分の投資主数の割合及び所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しています。

## 2 【投資方針】

### (1) 【投資方針】

#### ① 基本方針

##### イ. 基本方針

本投資法人は、主として後記「(2) 投資対象 ① 投資対象とする資産の種類」に規定される特定資産、とりわけその主たる用途が賃貸住宅並びにマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等の賃貸住宅の周辺領域の不動産（以下、「賃貸住宅」と併せ「賃貸住宅等」といいます。）又は主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産に投資して運用を行うことにより、中長期的にわたり、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として、投資主価値の最大化を目指します。本資産運用会社は、かかる資産運用に関する基本方針を踏まえ、運用ガイドラインを制定し、本投資法人の運用資産に関する運用方針を以下のとおり定めています。

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

##### － 本投資法人の名称と基本方針 －

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

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

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

##### ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

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

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

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

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

の各用途の収益特性を的確に反映させ、かつ賃貸住宅中心のポートフォリオにおける特定の用途への偏在リスクを軽減することを目指します。

以上のように、本投資法人においては、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築において、スターツグループを活用することで不動産市場の中での競争優位性を実現し、もって運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

#### ハ．ポートフォリオの特徴

##### a．賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の需要は、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される建物の賃貸借より相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます（詳しくは、後記「ニ．ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向」b．賃貸住宅市場の動向）をご参照ください。）。このような賃貸住宅等における賃料相場の相対的な安定性が確保されているという特徴を活かして、本投資法人は、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指します。また、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者向け、DINKS向け、ファミリー向け等の様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を投資対象資産に組入れることで、特定の入居者層における需要の変動による影響を可及的に低減することを目指します。

さらに、主たる投資対象を賃貸住宅に据えつつ、賃貸住宅等の市場全体の賃料変動、入居者層の需要の変動を考慮し、「住まい」の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等も投資対象に組入れ、特定の用途への偏在リスクの軽減を目指します。

##### b．空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

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

##### c．入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

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

#### ニ．ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向

##### a．賃貸住宅市場を取り巻く社会経済の動向

###### i．人口と世帯数の動向

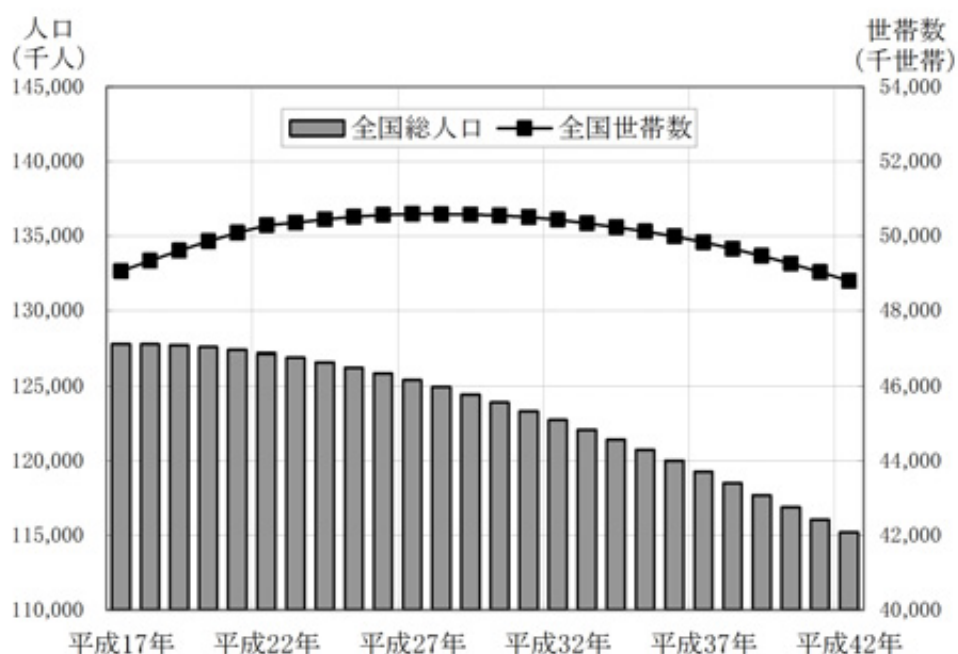
全国の人口は平成16年12月にピークを迎え（総務省「平成12年及び17年国勢調査結果による補間補正人口」平成18年12月27日公表）、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成18年12月公表）によると、今後、緩やかに減少していくことが推計されています。

また、同研究所「都道府県の将来推計人口」（平成19年5月公表）によると、東京圏の人口は、当面上昇・横ばい傾向が続くものと推計されています。

一方、世帯数については、同研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成20年3月公表）によると、全国の世帯数は平成27年頃にピークを迎え、その後緩やかに減少していくことが推計されています。また、東京圏の世帯数は、同研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成21年12月公表）によると平成32年頃にピークを迎え、その後横ばい傾向が続くものと推計されています。

以上より、全国及び東京圏の人口がピークになる時期と全国及び東京圏の世帯数がピークになる時期とを比較すると、全国及び東京圏のいずれにおいても世帯数がピークになる時期は若干遅行するものと推測されています。

〔図－1 全国の総人口及び世帯数の推移（推計値）〕

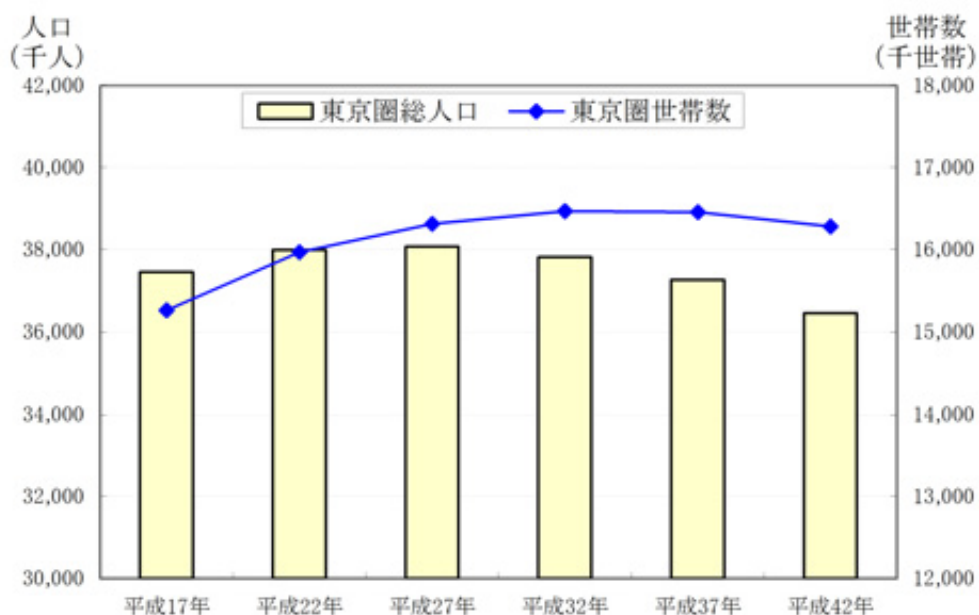


（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成18年12月公表）及び「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成20年3月公表）に基づき作成

（注1）世帯数は、一般世帯数（施設等の世帯を含みません。）の値です。

（注2）将来推計人口の算出の前提となる出生率の推計については、高位推計、中位推計、低位推計の3つの推計のうち、中位推計を用いています。なお、当推計の前提となっている仮定等が変化した場合は、現実の人口及び世帯数の推移は上記グラフと異なる場合があります。

〔図－2 東京圏の総人口及び世帯数の推移（推計値）〕



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「都道府県別の将来推計人口」（平成19年5月公表）及び「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成21年12月公表）に基づき作成

（注1）世帯数は、一般世帯数（施設等の世帯を含みません。）の値です。

（注2）将来推計人口の算出の前提となる出生率の推計については、高位推計、中位推計、低位推計の3つの推計のうち、中位推計を用いています。なお、当推計の前提となっている仮定等が変化した場合は、現実の人口及び世帯数の推移は上記グラフと異なる場合があります。

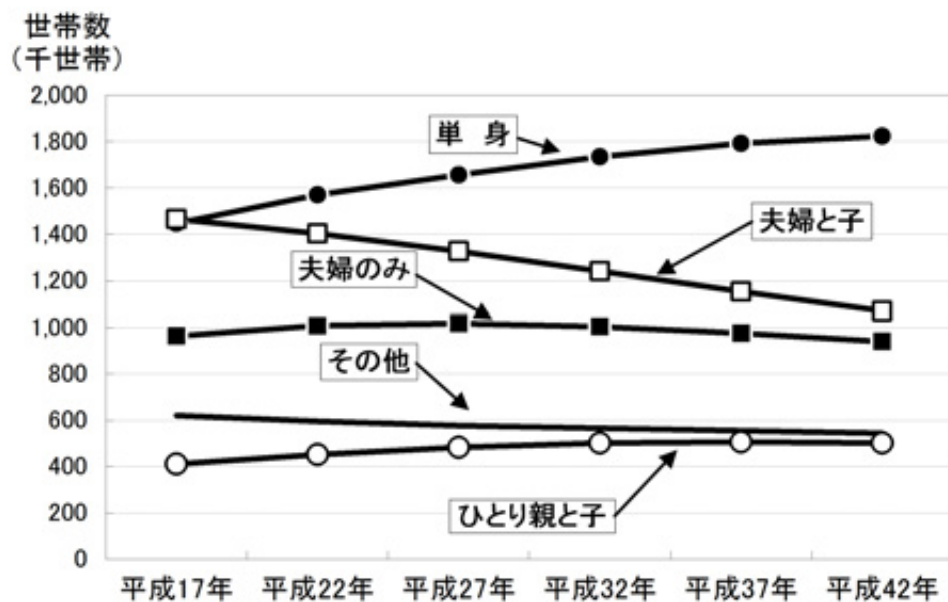
## ii. 世帯構成の構造的な変化

本投資法人は、賃貸住宅のテナント需要は顧客単位である世帯構成毎の世帯数の変化による影響を受けやすいものと判断しています。今後の世帯構成の推移については、単身者や夫婦のみの世帯など、小人数の世帯の増加が長期的に続くことが想定されます。特に、単身者の増加は、賃貸住宅の最も大きな需要拡大の要因になると考えています。

また、厚生労働省「人口動態統計月報年計」（平成23年6月公表）によると、昭和50年頃から男女ともに晩婚化の傾向を示し始め、平成22年度の全国平均初婚年齢は男性30.5歳（対前年度+0.1歳）、女性28.8歳（対前年度+0.2歳）となっています。このような晩婚化の傾向は、一般に独居期間の延長及び単身者の増加につながるものと推測されます。

さらに、総務省「労働力調査」（平成22年4月公表）によると、近年の雇用者数は横ばい傾向にありますが、雇用者総数に占める女性の割合は、長期にわたって継続して上昇傾向を示しており、平成12年度に初めて40%台に乗り、平成21年度では42.5%となっています。このような働く女性の増加傾向は、その晩婚化傾向と相まって、女性の単身者向け賃貸住宅に対する需要拡大につながるものと考えています。

〔図－3 全国の世帯タイプ別にみた世帯数の推移（推計値）〕



（出所）国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成21年12月公表）に基づき作成

（注）世帯数は、一般世帯数（施設等の世帯を含みません。）の値です。



また、国税庁「民間給与実態統計調査」（各年公表）より年間給与700万円未満の給与所得者の割合をみると、その占める割合は増加傾向を辿り、平成13年の84.2%から平成22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年間給与700万円未満の収入水準に対して適切な家賃負担で入居できる賃貸住宅は市場規模が大きく、需要が根強いと考えています。

年度	300万円以下	300万円超～500万円以下	500万円超～700万円以下	700万円超～1000万円以下	1,000万円超	合計
平成22年	40.5	32.4	15.1	8.1	-	3.8
平成21年	41.9	31.8	14.5	7.9	-	3.9
平成20年	39.7	30.7	15.6	9.2	-	4.9
平成19年	38.6	30.6	16.1	9.6	-	5.1
平成18年	38.8	30.8	16.0	9.4	-	5.0
平成17年	37.6	31.4	16.5	9.7	-	4.8
平成16年	37.4	31.4	16.5	9.8	-	4.9
平成15年	36.0	32.0	16.9	10.1	-	4.9
平成14年	34.9	32.4	17.5	10.4	-	4.8
平成13年	34.4	32.1	17.7	10.6	-	5.3

0% 20% 40% 60% 80% 100%

■ 300万円以下 
 ■ 300万円超～500万円以下 
 ■ 500万円超～700万円以下 
 ■ 700万円超～1000万円以下 
 ■ 1,000万円超

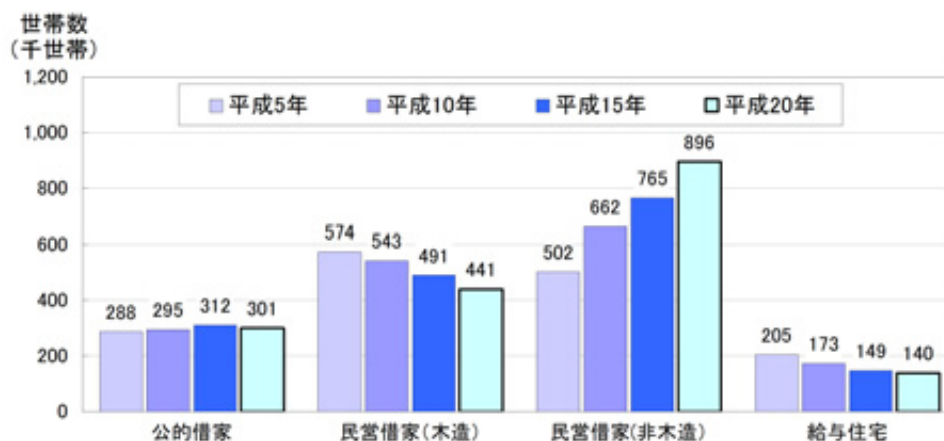
b. 賃貸住宅市場の動向

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、全国の住宅に住む世帯は4,809万世帯で、そのうち賃貸住宅（借家）に住む世帯は1,777万世帯（37.0%）、賃貸マンション等の非木造の民営賃貸住宅に住む世帯は、896万世帯（18.6%）となっています。

非木造の民営賃貸住宅に住む世帯は、平成5年が502万世帯、平成10年が662万世帯、平成15年が765万世帯、平成20年が896万世帯と、この15年間で393万世帯増加しています。一方、同じ15年間に、木造の民営賃貸住宅の世帯は133万世帯減少し、給与住宅（会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築した住宅をいいます。）の世帯は65万世帯減少しています。

これらの動向から、非木造の民営賃貸住宅に住む世帯数が増加している背景として、世帯数自体が増加していることがあげられると同時に、木造の民営賃貸住宅や給与住宅からの住み替えが進んでいることが考えられます。

〔図－5 借家の種類別にみた世帯数の推移（全国）〕



〔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

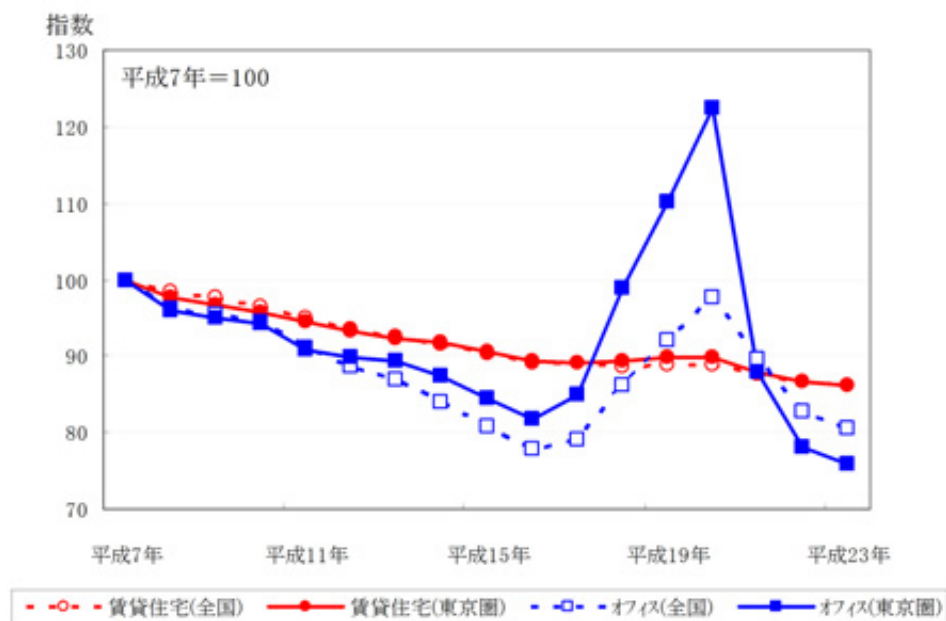
## ii. 賃料水準の推移

一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」（平成23年11月公表）によると、賃貸住宅賃料指数及びオフィス賃料指数を比較すると、平成7年から平成23年までの期間で確認した場合、全国及び東京圏の賃貸住宅の賃料水準は、横這い傾向で推移しています。オフィスの賃料水準は、近年上昇傾向を見せてきましたが、一転大幅に下落し、賃貸住宅の場合に比べて大きな動きで推移しており、社会情勢に左右される傾向があります。

また、全国と東京圏において賃料水準の乖離を比較した場合、オフィス賃料においては、乖離が大きい一方で、賃貸住宅賃料においては、乖離が小さいことが分かります。

以上より、本投資法人は、賃貸住宅の賃料水準については、オフィスの賃料水準に比べて安定的に推移するものと考えています。

〔図－6 賃貸住宅とオフィスの賃料水準の推移〕



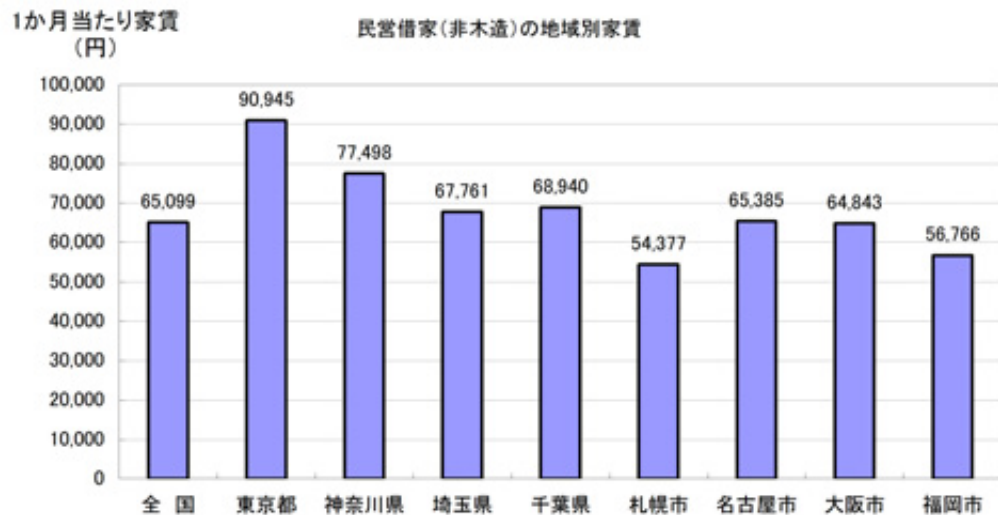
〔出所〕一般財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計（平成23年9月末現在）」（平成23年11月公表）に基づき作成

〔注〕上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

### iii. 賃貸住宅の全国平均家賃

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、各エリアにおける適正な賃料設定がなされた平均的な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。

〔図ー7 民営借家（非木造）の地域別平均家賃〕



（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。）の平均家賃で、家賃50円未満の住宅は集計対象に含みません。

### c. 賃貸住宅市場における需要・賃料水準の安定性

前記 a. 及び b. で述べたとおり、全国の人口は緩やかに減少していくものの、東京圏の人口は漸増で推移し、さらに賃貸住宅の需要においては、当面の世帯数の増加傾向が予測されています。また、オフィスビル等と比較して、賃貸住宅市場は、賃料水準が安定して推移するものと推測しています。

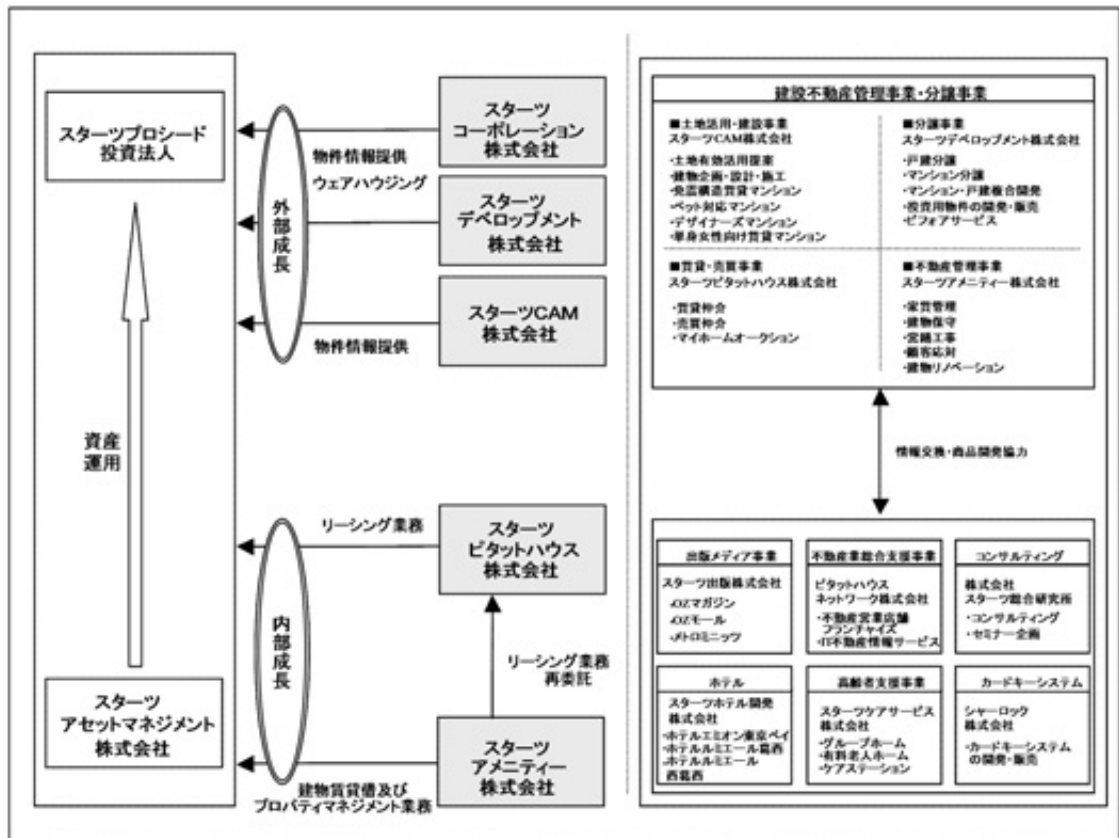
このような背景のもと、本投資法人は、賃貸住宅の需要及び賃料水準の安定性というメリットを享受しつつ、人口や世帯構成の推移、不動産市場の変化、入居者のライフスタイルの変化等を考慮して、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

## 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ましては、後記「ロ. 外部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照ください。）。かかる協力関係のもとで、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス」を遵守しつつ、以下に詳述するスターツグループ各社の役割・特徴を活かして、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の向上や賃料単価の上昇等を目指します。

＜スターツグループ各社の役割＞



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

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親会社とし、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、ホテル事業及び高齢者介護事業等を営む会社で構成される企業グループです。スターツグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開をその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、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413店舗(平成23年11月30日現在。フランチャイズ店舗を含みます。)を有するに至っており、不動産仲介事業において全国規模の地域密着型ネットワークを構築することを目指しています。

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

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。

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。

不動産管理事業においては、スターツアメニティー株式会社はじめ、スターツグループ各社が管理を行っている住宅の管理戸数(賃貸人からの管理受託戸数及び借上社宅等を目的とした法人賃借人の賃借代理戸数をいい、オフィスビル・駐車場等の戸数は含みません。)約29万戸(平成23年8月8日付「全国賃貸住宅新聞」)の実績を有し、スターツグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件・管理物件を対象に管理戸数を拡大しています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等の賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

## ロ．外部成長戦略

### ア．外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、上記で述べた賃貸住宅を取り巻く経済・社会動向を踏まえ、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、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並びにスタートCAM株式会社による情報提供並びに情報提供会社の拡充をはじめとして、スタートグループ各社の協力のもと、運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模を着実に成長させることを目指します。

### イ．スタートグループとの協力関係による外部成長戦略

#### i．物件情報の提供及びウェアハウジング機能

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連して、スター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ウェアハウジング機能（以下に定義されます。）の提供や物件情報の取得等を目的としてパイプラインサポート契約を締結し、また、スタートCAM株式会社からの物件情報の取得を目的として物件情報提供契約を締結し、もって、スター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CAM株式会社による協力体制を構築しています。具体的には、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、運用資産の取得に関連して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CAM株式会社の保有する物件情報を優先的に本資産運用会社に対して提供させることが定められており、これにより、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の分譲住宅事業における物件情報の活用による様々な物件や、スタートCAM株式会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注した様々な物件を安定的に取得することを目指しています。さらに、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又はスタートCAM株式会社がPFI（注）や公募プロポーザルコンペ等により優先交渉権等を獲得した開発事業を通じて、大型賃貸住宅物件を取得することが可能となっています。かかる大型賃貸住宅物件の候補として現在開発中の物件につきましては、後記「ii．スタートグループが有する開発ノウハウの有効活用」をご参照ください。

また、スタートグループは土地仕入から建物の企画・設計・施工・リーシングまでを一貫して実施しており、スタート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又はスタートコーポレーション株式会社若しくはスタート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（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を利用することが可能であり、かかるウェアハウジング機能により、完工及び稼働率安定までの物件保有リスクを回避することが可能となっています。

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

（注）PFI（Private Finance Initiative 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）

#### ii．スタートグループが有する開発ノウハウの有効活用

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

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

- (a) スタートCAM株式会社が開発した「高床免震工法」（特許取得済）を用いた免震構造賃貸マンション、ペット対応マンションやデザイナーズマンション等の商品開発により、競合賃貸住宅との差別化を図り、賃貸住宅市場における競争力を維持すること
- (b) スタート出版株式会社が発行する女性向け情報誌「OZ（オズ）マガジン」とのタイアップにより、働く女性が安心して快適に住むことのできる女性向け賃貸マンション「オザリア」を開発するなど、ライフスタイルの変化に柔軟に対応した賃貸住宅を提案すること
- (c) PFI、独立行政法人都市再生機構等の案件における事業プロポーザルを通じ、事業者に選定され、大規模住宅の整備を行うこと
- (d) 「住まい」の周辺領域にあるホテル等に対する開発、運営能力を有していること

### iii. 利益相反回避のための施策

なお、本資産運用会社では、物件取得の方法に関して、スタートグループとの利益相反を回避するため、取締役会に加えて、コンプライアンス委員会及び外部専門家を加えた投資委員会を組織して、取締役会決議に加えて、コンプライアンス委員会及び投資委員会での決議を経なければならないものとされています（詳しくは、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制ハ. 委員会」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール ② 本自主ルールの適用範囲」をご参照ください。）。

## ハ. 内部成長戦略

### a. 内部成長戦略の基本方針

本投資法人は、後記「⑧ 運営管理方針」の記載に従い所定の社内手続により、プロパティマネジメント会社を選定し、運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の上昇や賃料単価の上昇を図り、安定した収益の確保を目指します。

### b. スタートグループとの協力関係による内部成長戦略

#### i. プロパティマネジメント会社の一元管理による業務の効率化

本投資法人は、前記「a. 内部成長戦略の基本方針」に基づき、所定の社内手続によりスタートアメニティー株式会社がプロパティマネジメント会社として選定された取得済資産に関しては、スタートアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約に基づき、当該取得済資産のすべての信託受益権の受託者に対して同社がプロパティマネジメント会社としてプロパティマネジメント業務を提供する関係にあります。同社にプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、一貫した業務体制をとることが可能となり、その結果、物件の稼働状況や家賃の収納等の情報を各物件間で統一管理することができるとともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となっています。

《スタートアメニティー株式会社による管理の特徴》

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

#### ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化

本投資法人は、信託受託者及びスタートアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約の形態を組み合わせることで、物件が所在する地域の賃貸市場やその中で当該物件が有する競争力を勘案して収益の向上を目指しつつ、一時的な賃貸市場の変動や新築時の稼働率の変動を回避し、本投資法人の収益の向上及び安定化を目指します。主なマスターリースの形態は下記(a)から(c)のとおりです。なお、物件の個別状況に応じ、事務所・店舗部分と住居部分で別形態のマスターリース契約を採用する等、同一の物件において下記(a)から(c)を併用することがあります。

##### (a) パス・スルー型マスターリース契約

マスターリース会社と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と同額の金銭がマスターリース賃料となり、これを、信託受託者を通じて本投資法人が収受し、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用はすべて信託受託者及び本投資法人が負担する契約形態です。稼働が順調な場合は、収入の上昇分を得られる可能性があります。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、賃貸事業収益（Net Operating Income。以下「NOI」といいます。）が減少する可能性があり、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、原則としてこの形式のマスターリース契約を採用しています。

(b) 固定賃料型マスターリース契約

マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等にかかわらず、マスターリース会社と信託受託者及び本投資法人の間で予め約定した固定賃料を、信託受託者を通じて本投資法人が収受する契約形態です。収入の変動が限定的になり、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用のほとんどはマスターリース会社が負担をしますので、収入の上昇分を得られる可能性はありませんが、稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合でも、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、この形式のマスターリース契約を採用することがあります。

(c) 最低賃料保証型マスターリース契約

「パス・スルー型マスターリース契約」の持つ収入の上昇分を得られる可能性と「固定賃料型マスターリース契約」のNOIの安定化という両契約の特長を合わせた契約形態で、エンドテナントから支払われた賃料等がマスターリース会社と信託受託者及び本投資法人の間で予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予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となっています。

iii. リーシング業務の再委託による業務の緊密化

本資産運用会社では、スターツアメニティー株式会社がリーシング業務の再委託先を選定するに際して、本投資法人の運用にとって有利となると判断する場合には、所定の社内手続によりスターツピタットハウス株式会社を再委託先とする選定を承認しています。スターツアメニティー株式会社とスターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、リーシング業務を同社に再委託することにより、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることが可能となり、稼働率の向上を目指します。

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

iv. 「プロシード」ブランドの統一

本投資法人では、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ます。

そこで、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、資金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。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んでいきます。また、スターツグループとの協力関係により、開発段階からブランド名を冠し、より強くブランドイメージを訴求する方法にも取り組んでいくこととしています。

v. 利益相反回避のための施策

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

### ③ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、賃貸住宅市場の動向（詳しくは、前記「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」をご参照ください。）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
③ サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
④ ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
⑤ 高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10%以内

（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の70%程度以上を占める物件に限定します。

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

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

#### ロ. 地域別ポートフォリオ方針

地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

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

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

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



ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

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

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

(注2) 前記「イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「④ ホテル、⑤ 高齢者向け施設」については専有面積によって区分し、それぞれのタイプとして割合を算出します。

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

④ 個別物件の選定方針

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

項目	物件選定方針
構造	木造及び軽量鉄骨造以外の構造であること
築年数	新耐震設計基準に適合する物件であること
立地	地域性に鑑み賃貸需要が見込めると判断できる立地であり、中長期的に良好な住環境が維持される見込みがある物件であること
耐震性	取得時におけるPML(注)は20%以下であること

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

⑤ デューデリジェンス基準

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

調査項目	内容
物理的調査	
建物調査	建物主要構造・規模・築年数・設計・施工業者等
	主要仕上（屋根、外壁、床、壁、天井等）
	電気設備、給排水衛生設備、空調設備、昇降機、搬送機、防災設備、駐車場等の状況
	都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）・建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）等関連法令に対する遵法性
	大規模修繕計画及び管理計画の良否及びその実施の状況
	緊急修繕項目及び費用、大規模修繕計画の見込み
環境・土壌等	敷地使用履歴・周辺地域の状況調査
	ホルムアルデヒド・VOC（揮発性有機化合物）、フロン・ハロン、耐火被覆用吹付け石綿（アスベスト）、PCB（ポリ塩化ビフェニル）等の有害物質の使用状況
地震リスク調査	新耐震設計基準に適合する物件であること
	PMLが、ポートフォリオ全体で10%以下、個別物件に対するもので20%以下であること
法律的調査	
権利関係調査	所有権及び所有権以外の権利関係
	信託受益権については信託契約の内容
	土地の境界確認書や越境に係る覚書等の内容
	賃貸借契約・転貸借契約等の状況
	借地権設定者、区分所有者及び共有者等と締結された規約・特約・協定等の内容
	借地権に関する対抗要件具備の状況、借地権譲渡時の承諾料の有無及び金額
	共有物不分割特約及びその旨の登記の有無、共有者間における債権債務関係
	敷地権登記の有無、建物と敷地権の分離処分禁止の措置
境界調査	境界標の有無、隣接地との境界確定の状況
経済的調査	
市場調査	一般的要因（人口の状態、経済動向、土地利用計画及び規制等）
	地域要因（交通利便性、住環境、生活利便施設との近接性、公共施設との近接性等）
	取引市場の動向（地価水準、利回り等）
	賃貸市場の動向（賃料水準、賃貸条件、稼働率等）
テナント調査	各テナントの契約内容（賃貸面積、賃料、共益費等）
	賃料支払状況及びその他の契約内容の履行状況
	各テナントの信用力（反社会的勢力との関わりがないことの調査を含みます。）
キャッシュ・フロー調査	収益（賃料、一時金、共益費、その他の収入）の適正性
	大規模修繕計画に基づく積立金の方針・措置
	費用（委託管理費、水道光熱費、修繕費等）の適正性
	テナント誘致の競争力の有無
	対象不動産の処分可能性

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、取得時において安定的に賃貸収入を生み出している物件の取得を原則としますが、建築中の物件について、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが極小化されていると判断できる場合には、当該物件の竣工前に、当該物件の竣工を停止条件の内容とする取得契約の締結も検討することができるものとします。

⑦ 保険付保方針

イ. 地震保険の付保

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

ロ. 損害保険の付保

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

⑧ 運営管理方針

イ. 運用及び維持管理の方針

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

ロ. リーシング方針

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

- a. 周辺相場の動向や市場環境の変化に対応するよう積極的に情報を収集し、適正な賃料水準を設定、維持するものとします。
- b. 良質な入居者を確保するために入居審査項目を明確化し、リーシング会社に遵守させるものとします。
- c. リーシング会社の選定にあたっては、次項に定める選定方針のとおり、本投資法人の利益の最大化に寄与する会社を選定するものとします。

#### ハ、プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定方針

プロパティマネジメント業務については、入居者に対する24 時間体制での対応が行える等のきめ細やかな対応を広範な物件所在地において均質かつ適切な運営管理コストで行えるよう、一貫した業務体制の構築を目指します。そのため、プロパティマネジメント会社へ物件の用途に応じて一括委託するものとします。また、原則として、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務については、募集力があり、リーシングコストが適切なリーシング会社にプロパティマネジメント会社から再委託させることで、プロパティマネジメント会社とリーシング会社の緊密な連携を図り、効率的な集客等による稼働率の上昇を実現することを目指します。このように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。プロパティマネジメント会社の選定における意思決定プロセスについては、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス d. プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール ② 本自主ルールの適用範囲」をご参照ください。

また、本投資法人とプロパティマネジメント会社は、契約事務の簡素化等を目的として、原則としてマスターリース契約を締結することとします。そのため、マスターリースを行うプロパティマネジメント会社に求める要件は下記の選定基準のとおりとし、この要件を満たす会社の中から、本投資法人に対して最も有利となるような会社を選定するものとします。

##### <選定基準>

会社規模	資本金3億円以上、売上高150億円以上
従業員数	200名以上
組織体制	マスターリース契約に関して、契約事務等を行う社内体制が構築されていること
資格者の人数	宅地建物取引主任者50名以上 マンション管理士20名以上 一級建築士2名以上 など
管理戸数	50,000件以上（応募時点）
マスターリースの実績	5,000件以上（応募時点）

#### ニ、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

プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定に際しては、運用ガイドラインその他の本資産運用会社の社内規程に定める基準に従い、複数の候補先（但し、取得予定物件について既にプロパティマネジメント業務を行っている会社がある場合には、当該会社を含みます。）から、見積りの取得やヒアリング等の情報収集を通じて、下記の条件について比較検討を行います。

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

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

ホ. プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等の意思決定プロセス

プロパティマネジメント会社・リーシング会社選定等の意思決定プロセスについては前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス d. プロパティマネジメント会社・リーシング会社の選定等のプロセス」、及び後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール ② 本自主ルールの適用範囲」をご参照ください。

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

a. スターツアメニティー株式会社について

- i. 資本金・売上高・従業員数・組織体制・資格者の人数・管理戸数・マスターリースの実績等から管理水準、業務受託、内部管理体制、業績動向等に懸念がないこと
- ii. 滞納立替を行う対象が、賃料・共益費・更新料・退去修繕費とすべての債権を広範囲にカバーしていることで、賃料不払いリスクを軽減できること
- iii. 手数料に滞納立替手数料が含まれており、他社に比べ、管理コスト面が優位であること

b. スターツピタットハウス株式会社について

- i. ホームページや、駅前を中心とした店舗網等の募集手段を通じて、入居者を直接集客することが可能となるため、広告料を抑制することができること
- ii. 他の賃貸仲介専門業者等とも緊密に連携を取ることで、安定的に入居者の確保を見込めること

ヘ. プロパティマネジメント会社・リーシング会社の管理・監督方針

a. プロパティマネジメント会社との一体的な管理運営

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

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

b. プロパティマネジメント会社・リーシング会社のモニタリング

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

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

#### ⑨ 売却方針

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

#### ⑩ 財務戦略

##### イ. 基本方針

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

##### ロ. エクイティ・ファイナンス

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

##### ハ. デット・ファイナンス

###### a. 借入の方針

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

- i. 借入先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ（2）に規定される機関投資家（以下「機関投資家」といいます。）に限るものとします。
- ii. 資金調達コスト及び金利変動リスクを低減し、固定・変動の金利形態、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。

###### b. 有利子負債比率

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

###### c. 投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

###### d. コミットメントライン

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

#### ⑪ 開示方針

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

- イ. 本投資法人は、資産運用に関する情報、投資家に対して開示すべき情報について、正確、迅速かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。
- ロ. 本投資法人は、前記イ. に従って集約された情報についての開示の要否、内容及び時期等について、これを速やかに検討し、決定するものとします。
- ハ. 本投資法人が行う情報開示は、投信法、金融商品取引法、東京証券取引所、投資信託協会等がそれぞれ定める方法、様式に従って行います。
- ニ. 本投資法人は、上記法令規則等が要請する開示事項以外にも、可能な限り迅速かつ正確な情報開示を行うよう努めます。

## (2) 【投資対象】

### ① 投資対象とする資産の種類

#### イ. 主たる投資対象とする特定資産（規約第28条）

本投資法人は、主として以下の特定資産に投資するものとします。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 次に掲げるものを信託する信託の受益権
  - i. 金銭（信託財産を主として上記 a. から c. に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とするものに限ります。）
  - ii. 不動産
  - iii. 不動産の賃借権及び地上権
- e. 匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う上記 a. から d. までの掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。））
- f. 金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- g. 上記 a. から f. に掲げる資産（以下「不動産等」といいます。）を主たる投資対象とする以下の資産対応証券等（以下、本号 i.乃至iv.の特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。）
  - i. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
  - ii. 資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券（上記 d. に掲げる信託の受益権を除きます。）
  - iii. 投信法第2条第7項に定める受益証券
  - iv. 投信法第2条第15項に定める投資証券

上記 i.乃至iv.については、不動産等を主たる投資対象とし、資産流動化法上の特定目的会社の財産（上記 i.の場合）、特定目的信託の信託財産（上記 ii.の場合）、投資信託の信託財産（上記 iii.の場合）又は投資法人の財産（上記 iv.の場合）の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限ります。なお、上記それぞれの財産の2分の1を超える額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から規約第32条第2項に定める敷金等を控除した額の2分の1を超える額をいいます。

#### ロ. 主たる投資対象以外の特定資産（規約第29条）

本投資法人は、上記イ.に掲げる特定資産の他、以下に掲げる特定資産に投資することがあります。

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

ハ. 主要投資対象の特定資産に付随する資産（規約第30条）

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

- a. 商標法（昭和34年法律第127号、その後の改正を含みます。）に基づく商標権等（商標権又はその専用使用権若しくは通常使用権をいいます。）
- b. 温泉法（昭和23年法律第125号、その後の改正を含みます。）において定める温泉の源泉を利用する権利及び当該温泉に関する設備
- c. 著作権法（昭和45年法律第48号、その後の改正を含みます。）に基づく著作権等
- d. 民法（明治29年法律第89号、その後の改正を含みます。以下「民法」といいます。）第280条に規定される地役権
- e. 動産（民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいいます。）
- f. 上記 a. 乃至 e. に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権
- g. 資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資
- h. 民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限りします。）
- i. 各種保険契約に係る権利（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限りします。）
- j. 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に付随して取得するその他の権利

② 投資基準及び用途別、地域別、住戸タイプ別等による投資割合

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



(3) 【分配方針】

① 金銭の分配（規約第35条第1号、第2号、第3号）

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

イ. 本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、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決算期毎に計算される利益の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。

ロ. 分配金額は、租税特別措置法第67条の15及び租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号、その後の改正を含みます。）第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能利益の額（以下「配当可能利益」といいます。）の100分の90に相当する金額（但し、法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とします。以下同じです。）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とします（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積立てることができるものとします。

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

② 利益を超えた金銭の分配（規約第35条第4号）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能利益の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が最適と判断する場合、投信法第137条第1項に定めるところにより、規約第35条第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

③ 分配金の分配方法（規約第35条第5号）

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

④ 分配金の除斥期間（規約第36条）

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

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

#### (4) 【投資制限】

##### ① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

##### イ. 借入金及び投資法人債にかかる制限（規約第41条）

- a. 本投資法人は、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金の支払、運転資金又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使途とし、借入又は投資法人債の発行を行うことができます。
- b. 上記 a. の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。
- c. 本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々5,000億円を上限とします。但し、借入金と投資法人債とを併せて、その合計額が5,000億円を超えないものとします。
- d. 借入を行う場合、借入先は、機関投資家に限るものとします。

##### ロ. 他のファンドへの投資（規約第28条第7号）

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

##### ハ. その他の投資制限（規約第31条）

本投資法人は、投資主の利益を最優先し、特定の第三者に利益を供することを意図した投資は行いません。また、日本国以外に所在する不動産への投資（かかる不動産を裏付け資産とする有価証券及び信託の受益権への投資を含みます。）は行いません。

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

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

##### ② 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

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

##### イ. 資産運用会社による運用の制限

登録投資法人は資産運用会社によるその資産の運用に係る業務の委託をしなければなりません。資産運用会社は、資産の運用に係る業務に関して一定の行為を行うことが禁止されており、結果的に、投資法人が一定の投資制限に服することになります。かかる資産運用会社に対する禁止行為のうち、後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限」に記載の利害関係人との取引制限を除き、主なものは以下のとおりです。

##### a. 自己取引等

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

##### b. 運用財産相互間の取引

運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させ

るおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

以下の権利又は有価証券について、当該権利又は有価証券に関して出資され、又は拋出された金銭（これに類するものとして金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。以下「金商法施行令」といいます。）で定めるものを含みます。）が、当該金銭を充てて行われる事業を行う者の固有財産その他当該者の行う他の事業に係る財産と分別して管理することが当該権利又は有価証券に係る契約その他の法律行為において確保されているものとして内閣府令で定めるものでない場合に、当該権利についての取引（金融商品取引法第2条第8項第1号、第2号又は第7号から第9号までに掲げる行為をいいます。）を行うこと（金融商品取引法第40条の3）。

i. 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

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

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

f. その他業府令で定める取引

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

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

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

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

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

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

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

vii. その他業府令に定める内容の運用を行うこと

ロ. 同一株式の取得制限

登録投資法人は、同一の法人の発行する株式を、当該株式に係る議決権の総数の100分の50を超えて取得することができません（投信法第194条、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）第221条）。

ハ．自己投資口の取得及び質受けの制限

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

- ａ．合併後消滅する投資法人から当該投資口を承継する場合
- ｂ．投信法の規定により当該投資口の買取りをする場合
- ｃ．その他投信法施行規則で定める場合

ニ．子法人による親法人投資口の取得制限

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

- ａ．合併後消滅する投資法人から親法人の投資口を承継する場合
- ｂ．その他投信法施行規則で定める場合

③ その他

イ．有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

ロ．信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

ハ．集中投資

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

### 3【投資リスク】

#### (1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下には、本投資口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に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なものへ、取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」を併せてご参照ください。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資口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ないことに関するリスク
- ハ. 本投資口の市場性に関するリスク
- ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク
- ホ. 投資口の希薄化に関するリスク
- ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

#### ② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

- イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク
- ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク
- ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク
- ニ. 資金調達に関するリスク
- ホ. 有利子負債比率に関するリスク
- ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク
- ト. 資産運用会社の兼業業務によるリスク
- チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク
- リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク
- ヌ. スター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かかる法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク
- ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

#### ③ 不動産に関するリスク

- イ. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク
- ロ. 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク
- ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク
- ニ. 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク
- ホ. 法令の制定・変更に関するリスク
- ヘ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク
- ト. 共有に関するリスク
- チ. 区分所有建物に関するリスク
- リ. 借地物件に関するリスク
- ヌ. 開発物件に関するリスク
- ル. 有害物質に関するリスク
- ヲ. 賃料収入に関するリスク

- ワ. 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク
- カ. 転貸借に関するリスク
- ヨ. テナント等による不動産の利用状況に関するリスク
- タ. マスターリースに関するリスク
- レ. 不動産の地域的な偏在に関するリスク
- ソ. 不動産鑑定評価額に関するリスク
- ツ. テナント集中に関するリスク
- ネ. 投資対象を主として中小規模の居住用不動産としていることによるリスク
- ナ. フォワード・コミットメント等にかかるリスク

④ 信託受益権に関するリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

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

⑥ その他

- イ. 専門家報告書等に関するリスク

(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との保証はありません。本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散を命ぜられた場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

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ったり、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

#### ハ、本投資口の市場性に関するリスク

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

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

#### ニ、本投資口の価格変動に関するリスク

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

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権（以下「投資対象不動産等」といいます。）を主な投資対象としていますが、投資対象不動産等の価格は、不動産市況、社会情勢等の影響を特に受けやすいといえます。さらに、投資対象不動産等の流動性は一般に低いので、望ましい時期及び価格で投資対象不動産等を売却することができない可能性があり、そのために実際の売却時までに価格が下落する可能性等もあります。本投資法人若しくは本資産運用会社、又は他の投資法人若しくは他の資産運用会社に対して監督官庁による行政処分の勧告や行政処分が行われた場合にも、本投資口の市場価格が下落することがあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資口の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

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

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

#### ホ、投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（預り敷金、保証金、借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てのために必要に応じて規約に定める200万口を上限として、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は当該既存の投資主が必要口数を新規に取得しない限り、希薄化します。また、本投資法人の営業期間中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、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、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ト．本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

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

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

イ．本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

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

ロ．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

本投資法人の規約に定められている資産運用の対象及び方針等の基本的な事項の変更には、投資主総会の承認が必要ですが、本投資法人の役員会及び本資産運用会社の取締役会が定めたより詳細な投資方針、運用ガイドライン等については、投資主総会の承認を経ることなく、変更することが可能です。そのため、本投資法人の投資主の意思が反映されないまま、これら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、多額の資金的支出、投資対象不動産等の取得等にかかる費用の増大もキャッシュ・フローを減ずる要因となります。また、投資対象不動産に関する費用としては、減価償却費、租税公課、保険料、水道光熱費、管理委託費用、修繕費用等があり、かかる費用の額は状況により増大する可能性があります。



## ニ．資金調達に関するリスク

本投資法人は、本書記載の投資方針に従い、機関投資家からの金銭の借入及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入及び投資法人債についてそれぞれ5,000億円（但し、合計して5,000億円を超えないものとします。）としています（規約第41条）。

### a．調達条件に関するリスク

金銭の借入及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。借入及び投資法人債の金利は、借入時及び投資法人債発行時の市場動向に左右され、変動金利の場合、その後の市場動向にも左右されます。一般的に、市場金利が上昇傾向にある場合、本投資法人の利払額は増加します。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。この場合、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。また、投資口が追加発行された場合、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又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらし、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手续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、既存の借入についても一定の財務制限条項が設けられており、これが発動された場合には当該借入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又は一般の投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。また、スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の元利金支払は、劣後事由の発生時以降、本投資法人の一般債務に劣後するものとされていますが、本投資法人の債務である性質上、投資主が有する残余財産分配請求権には優先します。

### c．弁済資金調達に関するリスク

本投資法人のキャッシュ・フロー、金利情勢その他の理由により（投資対象不動産からのキャッシュ・フローの減少、評価額の下落等を理由として、借入金又は投資法人債の早期返済を強制される場合を含みます。）、本投資法人が保有する運用資産を処分しなければ金銭の借入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又は投資法人債にかかる債務について債務不履行となった場合、それらの債務の債権者により本投資法人の資産に対して仮差押え等の保全処分、差押え等の強制執行又は担保権の実行としての競売等が行われることがあるとともに、本投資法人に対して破産等の倒産手続の申立てが行われる可能性があります。

### e．余裕資金の運用に関するリスク

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

f. 借入金の期限前返済及び投資法人債の期限前償還に関するリスク

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

ホ. 有利子負債比率に関するリスク

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

ヘ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

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

b. 利益相反に関するリスク

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

金融商品取引法は、このような場合に備えて、金融商品取引業者等がその行う投資運用業に関して、その資産の運用を行う運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うことを原則として禁止する等の規定（金融商品取引法第42条の2）を置いています。また、本資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、当該他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的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、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号、以下「証券取引法等改正法」といいます。）による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

c. 解除に関するリスク

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

d. 倒産等に関するリスク

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

ト. 資産運用会社の兼業業務によるリスク

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

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

チ. プロパティマネジメント会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

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

b. 利益相反に関するリスク

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

c. 解除に関するリスク

一定の場合には、プロパティマネジメント会社との契約が解約されることがあります。後任のプロパティマネジメント会社が選任されるまではプロパティマネジメント会社不在又は機能不全のリスクが生じるため、一時的に当該投資対象不動産の管理状況が悪化する可能性があります。また、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たなプロパティマネジメント会社を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には、本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d. 倒産等に関するリスク

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

リ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

ヌ. スターツグループに依存しているリスク

本資産運用会社は、スター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とパイプラインサポート契約、またスターツCAM株式会社と物件情報提供契約を締結し、以上の3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ツアメニティー株式会社に委託するとともに、併せて、同社にマスターリース会社としての業務を委託しています。さらに、スターツアメニティー株式会社は、本資産運用会社の所定の社内手続を経たうえで、リーシング業務をスターツピタットハウス株式会社に再委託しています。このため、リーシング業務を含むプロパティマネジメント業務の成否は、スターツアメニティー株式会社及びスターツピタットハウス株式会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存しています。

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

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

本書の日付現在、投資口は、上場株式等と異なり、金融商品取引法第166条に定める会社関係者の禁止行為（いわゆるインサイダー取引規制）の対象ではありません。従って、本投資法人又は本資産運用会社の関係者が本投資法人にかかる一定の重要な事実を立场上知り、その重要事実の公表前に本投資口の取引を行った場合であっても金融商品取引法上はインサイダー取引規制に抵触致しません。しかし、本投資法人又は本資産運用会社の関係者が金融商品取引法で禁じられているインサイダー取引に類似する取引を行った場合には、取引市場における本投資口に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資口の流動性の低下や市場価格の下落等の悪影響をもたらす可能性があります。

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

ヲ、本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

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

### ③ 不動産に関するリスク

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

イ、不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

#### ａ．流動性及び取引コストに関するリスク

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

但し、事後的な検証には限界があるため、構造計算の過程にまったく問題がないと言い切ることはできません。また、取得済資産の中には、構造図等の図面が入手できなかったものがあり、かかる物件については、構造計算書と構造図等の図面が整合していることについて確認できていません。

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。従って、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（前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 保険付保方針」をご参照ください。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

ニ. 不動産にかかる行政法規・条例等に関するリスク

a. 既存不適格に関するリスク

建築基準法又はこれに基づく命令若しくは条例の規定の施行又は適用の際、これらの規定に適合しない現に存する建物（現に建築中のものを含みます。）又はその敷地については、原則として当該規定が適用されない扱いとされています（いわゆる既存不適格）。しかし、かかる既存不適格の建物の建替え等を行う場合には、現行の規定が適用されるので、現行の規定に合致するよう手直しをする必要があり、費用等追加的な負担が必要となる可能性があります。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買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。

a. 持分の過半数を有していない場合のリスク

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



b. 分割請求権に関するリスク

共有の場合、単独所有の場合と異なり、他の共有者からの共有物全体に対する分割請求権行使を受ける可能性があります（民法第256条）。分割請求が権利濫用として排斥されない場合には、裁判所により共有物全体の競売を命じられる可能性もあります（民法第258条第2項）。このように、共有不動産については、ある共有者の意図に反して他の共有者からの分割請求権行使によって共有物全体が処分されるリスクがあります。この分割請求権を行使しないという共有者間の特約は有効ですが、この特約は5年を超えては効力を有しません。また、不動産共有物全体に対する不分割特約は、その旨の登記をしなければ、対象となる共有持分を新たに取得した譲受人に対抗することができません。仮に、特約があった場合でも、特約をした者について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった場合には、管財人等はその換価処分権を確保するために分割請求ができるものとされています。但し、共有者は、破産手続、民事再生手続又は会社更生手続の対象となった他の共有者の有する共有持分を相当の対価で取得することができます（破産法第52条、民事再生法第48条、会社更生法第60条）。

c. 抵当権に関するリスク

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権の効力が及ぶことになると考えられています。従って、運用資産である共有持分には抵当権が設定されていなくても、他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、分割後の運用資産についても、他の共有者の持分割合に応じて当該抵当権の効力が及ぶこととなります。

d. 優先的購入権に関するリスク

共有持分の処分は単独所有物と同様に自由に行えると解されていますが、共有不動産については、共有者間で共有持分の優先的購入権の合意をした場合には、共有者がその共有持分を第三者に売却する場合に他の共有者が優先的に取得できる機会を与えるようにする義務を負います。

e. 共有者の信用に関するリスク

不動産の共有者が賃貸人となる場合には、賃料債権は不可分債権となり敷金返還債務は不可分債務になると一般的には解されており、共有者は他の賃貸人である共有者の信用リスクの影響を受ける可能性があります。即ち、他の共有者の債権者により当該共有者の持分を超えて賃料収入全部が差押えの対象となる可能性や、賃借人からの敷金返還債務を他の共有者がその持分等に応じて履行できない際に当該共有者が敷金全部の返還債務を負う可能性があります。ある共有者が他の共有者の債権者から自己の持分に対する賃料を差押えられたり、他の共有者が負担すべき敷金返還債務を負担した場合には、自己の持分に対する賃料相当額や他の共有者のために負担した敷金返還債務の償還を他の共有者に請求することができますが、他の共有者の資力がない場合には償還を受けることができません。また、共有者間において、他の共有者に共有物の賃貸権限を付与し、当該他の共有者からその対価を受領する旨の合意をする場合があります。この場合、共有者の収入は賃貸人である他の共有者の信用リスクに晒されます。これを回避するために、テナントからの賃料を、賃貸人でない共有者の口座に払い込むよう取決めをすることがありますが、かかる取決めによっても、賃貸人である他の共有者の債権者により当該他の共有者の各テナントに対する賃料債権が差押えられるということ等もあり得ますので、他の共有者の信用リスクは完全には排除されません。

f. 減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、共有不動産については、単独所有の場合と比べて前述のような制限やリスクがあるため、前述の流動性のリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

チ. 区分所有建物に関するリスク

投資対象不動産が区分所有建物である場合には、以下のリスクがあります。

ア. 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。

イ. 敷地に関するリスク

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

ウ. 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。

ア. 借地権消滅のリスク

借地権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。

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. 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予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予め開発段階で売買契約を締結した場合、既に完成した物件につき売買契約を締結して取得する場合に比べて、固有のリスクが加わります。即ち、（i）開発途中において、地中障害物、埋蔵文化財、土壌汚染等が発見された場合、（ii）工事請負業者の倒産又は請負契約の不履行が生じた場合、（iii）開発コストが当初の計画を大きく上回るようになった場合、（iv）天変地異が生じた場合、（v）予期せぬ行政上の許認可手続が必要となった場合、（vi）開発過程において事故が生じた場合その他予期せぬ事情が発生した場合には、開発の遅延、変更若しくは中止又は売買契約に定められたとおりの引渡しを受けられない可能性があります。また、竣工後のテナントの確保が当初の期待を下回り、見込みどおりの賃料収入を得られない可能性があります。この結果、開発物件からの収益等が本投資法人の予想を大きく下回る可能性があるほか、予定された時期に収益等が得られなかったり、収益等が全く得られなかったり、予定されていない費用、損害又は損失を本投資法人が被る可能性があります、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

## ル. 有害物質に関するリスク

### a. 土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ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1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借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

f. 敷金返還債務に関するリスク

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

ワ. 不動産にかかる所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

a. 所有者責任に関するリスク

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

b. 修繕費用に関するリスク

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

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。

#### タ. マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、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。

#### ソ. 不動産鑑定評価額に関するリスク

不動産鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、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（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・物件引渡しを行うことを約する契約）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・コミットメント等による売買契約締結後に、例えば、金融市場に予想できない変動があり、不動産等の取得資金を調達できなくなる等の事由によって、売買契約を解約せざるを得なくなり、売買代金の支払いは免れるものの、違約金又は損害賠償金の支払義務を負担し、結果として本投資法人の収益等が悪影響を受ける可能性があります。

### ④ 信託受益権に関するリスク

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

#### イ. 信託受益者として負うリスク

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

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

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

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

## ロ．信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等と比較して相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っ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。なお、取得済資産のうち、新信託法に基づく信託に該当する物件は、（C-41）プロシード西新井、（C-42）プロシード調布、（C-50）プロシード行徳駅前、（C-51）プロシード船橋本町、（C-56）プロシード篠崎2、（C-57）プロシード柏トロワ、（G-13）プロシード新栄、（G-14）プロシード千代田、（G-15）プロシード福岡高宮、（G-16）プロシード大濠公園、（R-2）プロシード水戸及び（R-3）プロシード水戸2の各物件です。

## ニ．信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

## ⑤ 会計、税制に関するリスク

### イ．減損会計の適用に関するリスク

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



ロ．導管性要件に関するリスク

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。本投資法人は、かかる導管性要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、減損損失以外の理由による法人税額等の発生、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があり、本投資口の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照ください。

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

本投資法人において利益が生じているにもかかわらず配当原資が不足する場合、借入金や資産の処分により原資を確保する可能性があります。しかし、導管性要件を満たすための借入先の制限や資産処分の遅延等により機動的な資金調達ができない場合には、導管性要件のうち、会計上の配当可能利益の額（税引前当期純利益に前期繰越損失、負ののれんの発生益、減損損失に係る一定の調整を加えた後の額）の90%超の分配を行うべきとする要件（以下「支払配当要件」といいます。）を満たせなくなる可能性があります。この場合、通常の法人同様の法人税の課税を受けることとなり、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ニ．支払配当要件が満たされなくなることにより、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

本投資法人の平成21年4月1日前に終了する各事業年度について税務調査が行われ、過年度の本投資法人の課税所得計算に関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、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。現行法上このような場合の救済措置が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

ヘ．同族会社に該当するリスク

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

ト．借入にかかる導管性要件に関するリスク

導管性要件のうち、借入を行う場合には機関投資家のみから行うこととする要件については、本投資法人が何らかの理由により機関投資家以外からの借入を行わざるを得ない場合、又は保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、要件を満たせないこととなります。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（後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照ください。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

ヌ、一般的な税制の変更に関するリスク

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

## ⑥ その他

イ、専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものととどまり、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。

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その立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資口等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引の防止に努めています。

### ② 本資産運用会社の体制

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

#### イ. 運用資産運用管理規程等の整備

- a. 本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえたうえで、運用ガイドラインにおいて投資不動産の投資方針等を定め、運用資産運用管理規程に定める意思決定プロセスを遵守することにより、リスクの管理に努めています。
- b. 本資産運用会社は、「関連会社等との取引に関するルール」において本投資法人と利害関係人と取引を行う場合の方法及び体制並びに取引の内容の開示について定め、これを遵守することにより、利害関係人との取引にかかるリスクの管理に努めています。「関連会社等との取引に関するルール」の概要については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」をご参照ください。

#### ロ. 意思決定プロセスの明確化及びコンプライアンス委員会

本投資法人の資産の運用に係る下記の事項について、投資委員会において審議が行われる前に、法令遵守の観点から、コンプライアンス委員会の判断を経るものとしています。コンプライアンス委員会における意思決定は、コンプライアンスオフィサーを含む構成員の3分の2以上が出席し、コンプライアンスオフィサーが賛成し、かつ出席委員の3分の2以上が賛成することを必要としています。

- 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. 関連会社等による投資法人債の引受け
  - vi. 上記iii. 及びiv. 以外の資産運用関連付随業務の委託
  - vii. 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. プロパティマネジメント業務の委託
  - ii. プロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の再委託
  - iii. 上記i. 及びii. 以外の資産運用関連付随業務の委託
  - iv. その他上記各項目に類する取引
- c. 上記以外に、コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項  
本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。

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

コンプライアンスオフィサーによる法令遵守状況の監査実施権限については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照ください。また、本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

#### ニ. 利害関係人との取引規制

後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (1) 法令に基づく制限 ① 利害関係人との取引制限」をご参照ください。

#### (4) 重要事象等に関するリスク

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

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

#### 4 【手数料等及び税金】

##### (1) 【申込手数料】

該当事項はありません。

##### (2) 【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第7条）、該当事項はありません。

##### (3) 【管理報酬等】

###### ① 役員報酬（規約第23条）

###### イ. 執行役員

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

###### ロ. 監督役員

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

###### ② 会計監査人報酬（規約第40条）

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

###### ③ 本資産運用会社への支払報酬（規約第43条）

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

###### イ. 運用報酬Ⅰ

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

###### 運用報酬Ⅰ

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

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

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

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

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

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

（注3）上記算定式において、運用報酬Ⅰ料率は、下記段階に応じ区分します。

報酬算定基礎資産額	上限料率（％）
250億円以下の部分に対して	0.7
250億円超500億円以下の部分に対して	0.6
500億円超の部分に対して	0.5

###### ロ. 運用報酬Ⅱ

本投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬Ⅱ控除前の税引前当期純利益金額の3.0％に相当する金額（1円未満切捨て）を当該金額が確定した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

#### ハ. 取得報酬

不動産等の特定資産を取得した場合において、その売買代金（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に0.6%（但し、本資産運用会社の株主及びその連結対象会社からの取得は0.55%）を上限とする料率を乗じた金額を上限として、取得した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

#### ニ. 譲渡報酬

不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除きます。）に0.6%（但し、本資産運用会社の株主及びその連結対象会社への譲渡は0.55%）を上限とする料率を乗じた金額を上限として、譲渡した日（所有権移転等の権利移転の効果が発生した日をいいます。）の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

#### ④ 経理に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

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

##### イ. 報酬額の計算方法

報酬は、基本報酬及び残高比例報酬から構成され、それぞれの報酬の金額又は計算方法は以下のとおりです。

- i 基本報酬 年額2百万円
- ii 残高比例報酬は、各月末時点における本投資法人の月末総資産額に0.1%を乗じて12で除した金額を月額報酬の上限額として、別途本投資法人及び経理事務受託者の書面により合意するところに従い、月末資産総額に比例して定める計算式に基づき算出する金額とします。

##### ロ. 報酬の支払時期及び方法

上記報酬の支払時期については、経理事務受託者は、本投資法人の各決算期間毎に算出された報酬額並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税額を計算し、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は経理事務受託者からの請求を受けた日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

#### ⑤ 機関の運営に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

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

##### イ. 報酬額

- i 投資主総会の運営に関する事務に係る委託報酬  
投資主総会1回の開催について50万円並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税
- ii 役員会の運営に関する事務に係る委託報酬  
役員会1回の開催について5万円並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税
- iii 本投資法人と機関運営事務受託者が別途合意する事務に係る委託報酬  
別途合意する金額

##### ロ. 報酬の支払時期及び方法

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

#### ⑥ 投資主名簿等管理人への支払報酬

##### イ. 報酬額の計算方法

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

# I. 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1 基本手数料	<div><div>(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。但し、月額最低料金は200,000円とする。</div><div><div>5,000名まで480円</div><div>10,000名まで420円</div><div>30,000名まで360円</div><div>50,000名まで300円</div><div>100,000名まで260円</div><div>100,001名以上225円</div></div><div>(2) 除籍の投資主</div><div>1名につき70円</div></div>	<div><div>投資主名簿の管理</div><div>平常業務に伴う月報等諸報告</div><div>期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く。）における投資主の確定と諸統計表の作成</div><div>除籍投資主データの整理</div></div>
2 分配金事務手数料	<div><div>(1) 基準日現在における総投資通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は350,000円とする。</div><div><div>5,000名まで120円</div><div>10,000名まで110円</div><div>30,000名まで100円</div><div>50,000名まで80円</div><div>100,000名まで60円</div><div>100,001名以上50円</div></div><div>(2) 指定振込払いの取扱</div><div>1件につき150円</div><div>(3) ゆうちょ分配金領収証の分割</div><div>1枚につき100円</div><div>(4) 特別税率の適用</div><div>1件につき150円</div><div>(5) 分配金計算書作成</div><div>1件につき15円</div></div>	<div><div>分配金の計算及び分配金明細表の作成</div><div>分配金領収証の作成</div><div>印紙税の納付手続</div><div>分配金支払調書の作成</div><div>分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成</div><div>分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成</div><div>一般税率以外の源泉徴収税率の適用</div><div>分配金計算書の作成</div></div>
3 分配金支払手数料	<div><div>(1) 分配金領収証</div><div>1枚につき450円</div><div>(2) 毎月末現在における未払の分配金領収証</div><div>1枚につき3円</div></div>	<div><div>取扱期間経過後の分配金の支払</div><div>未払分配金の管理</div></div>

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
4 諸届・調査証明 手数料	(1) 諸届 1件につき 300円 (2) 調査 1件につき 1,200円 (3) 証明 1件につき 600円 (4) 投資口異動証明 1件につき 1,200円 (5) 個別投資主通知 1件につき 300円 (6) 情報提供請求 1件につき 300円	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資主情報変更通知データの受理及び投資主名簿の更新</li> <li>口座管理機関経由の分配金振込指定の受理</li> <li>税務調査等についての調査、回答</li> <li>諸証明書の発行</li> <li>投資口異動証明書の発行</li> <li>個別投資主通知の受理及び報告</li> <li>情報提供請求及び振替口座簿記載事項通知の受領、報告</li> </ul>
5 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増す毎に 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増す毎に 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円 (6) 資料交換等送付料 1通につき 60円	封入発送料 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成 葉書発送料 葉書の発送 宛名印書料 諸通知等発送のための宛名印書 照合料 2種以上の封入物についての照合 資料交換等 資料交換及び投信資料等の送付料 送付料 宛名印書、封入、発送
6 還付郵便物整理 手数料	1通につき 200円	<ul style="list-style-type: none"> <li>投資主総会関係書類、分配金、その他還付郵便物の整理、保管、再送</li> </ul>
7 投資主総会関係 手数料	(1) 議決権行使書面用紙作成料 議決権行使書面用紙1枚につき 15円 (2) 議決権行使集計料 a. 投資主名簿等管理人が集計登録を行う場合 議決権行使書面 1枚につき 70円 議決権不統一行使集計料 1件につき 70円加算 投資主提案等の競合議案集計料 1件につき 70円加算 但し、最低料金は70,000円とする。 b. 本投資法人が集計登録を行う場合 議決権行使書面 1枚につき 35円 但し、最低料金は30,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 1名につき1日 10,000円 (4) データ保存料 1回につき 70,000円	<ul style="list-style-type: none"> <li>議決権行使書面用紙の作成</li> <li>議決権行使書面の集計</li> <li>議決権不統一行使の集計</li> <li>投資主提案等の競合議案の集計</li> <li>投資主総会受付事務補助</li> <li>書面行使した議決権行使書面の表裏イメージデータ及び投資主情報に関するCD-ROMの作成</li> </ul>
8 投資主一覧表作成 手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	<ul style="list-style-type: none"> <li>大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成</li> </ul>





⑦ 投資法人債に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、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）に係る事務の一般事務受託者に対して、投信法第117条に基づき委託した一般事務の対価として、以下に定める報酬額並びに当該報酬に係る消費税及び地方消費税を支払います。

イ. 元利金支払事務に関する元利金支払手数料

- i 元金支払の場合  
元金の10,000分の0.075
- ii 利金支払の場合  
元金の10,000分の0.075

ロ. 上記以外の契約に定める事務の委託に関する手数料

手数料7百万円並びに当該手数料に係る消費税及び地方消費税35万円を払込期日である平成21年10月30日に支払いました。

⑧ 資産保管会社への支払報酬

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

イ. 報酬の額及びその計算方法

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

- i 基本報酬 年額5百万円
- ii 残高比例報酬は、各月末時点における本投資法人の月末総資産額に0.1%を乗じて12で除した金額を月額報酬の上限額として、別途本投資法人及び資産保管会社の書面により合意するところに従い、月末資産総額に比例して定める計算式に基づき算出する金額になります。

ロ. 報酬の支払時期及び方法

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

(4) 【その他の手数料等】

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

① 不動産等の取得及び処分に関する費用

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

② 運用資産の運営に関する費用

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

③ 借入等に関する費用

有価証券届出書及び目論見書等の作成、印刷及び交付にかかる費用（監督官庁等に提出する場合の提出費用も含みます。）、借入金利息及び借入にかかる諸費用（借入枠設定費用、ローン実行手数料、エージェントフィー等）、投資法人債の発行にかかる諸費用（引受手数料等）、本投資法人の広告宣伝、IR活動にかかる費用、専門家等に対する報酬又は費用（税務・会計顧問、弁護士及び司法書士等を含みます。）等

④ 運用報告等の作成等に関する費用

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

⑤ 投資口又は投資法人債の発行にかかる費用

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

⑥ 本投資法人の運営に係る費用

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

⑦ その他

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

⑧ 手数料等の金額又は料率についての投資者による照会方法

上記手数料等については、以下の照会先までお問い合わせください。

（照会先）

スターツアセットマネジメント株式会社  
東京都中央区日本橋三丁目3番11号  
電話番号 03-6202-0856

## (5) 【課税上の取扱い】

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

### ① 個人投資主の税務

#### イ. 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資口である本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資主は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。（住民税についても申告不要です。）また、利益の分配に係る源泉税率は、20%（所得税15%、住民税5%）の税率により源泉徴収されます。但し、特例により平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間において、個人投資主が支払を受けるべき上場株式等の配当等（本投資法人から受取る利益の分配を含みます。以下①において同じです。）に対する源泉徴収税率に関しては、10%（所得税7%、住民税3%）に軽減されます。

また、平成21年1月1日以後、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができることになっています。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。

なお、平成22年1月1日以後は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受けることも可能となっています。また、後述のとおり、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税から、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）は、上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることとなります。

一方、大口個人投資主（発行済投資口数の3%以上を保有する個人。）はこれらの特例の対象とはならず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されますが、1回に受取る分配の金額が10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額以下の場合に限り、確定申告不要の選択が可能となります（住民税については別途確定申告が必要となります。）。

また上記所得税額に加え、平成25年から平成49年までの各年分における所得税については、復興特別所得税として上記所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

#### ロ. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

#### ハ. 投資口の譲渡に係る税務

個人投資主が投資口を譲渡した際の譲渡益については、株式を譲渡した場合と同様に、株式等の譲渡所得等として原則20%の申告分離課税（所得税15%、地方税5%）の対象となります。譲渡損が生じた場合は、他の株式等の譲渡所得等との相殺は認められますが、株式等の譲渡所得等の合計額が損失となった場合には、その損失は他の所得と相殺することはできません。但し、上場投資口である本投資法人の投資口を、金融商品取引業者等を通じて譲渡等した場合は、以下の特例の対象となります。

- a. 申告分離課税の税率は、平成21年1月1日以後の譲渡等に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。但し、特例措置として平成21年1月1日から平成25年12月31日までの間、その年分の上場株式等（本投資法人の投資口を含みます。）に係る譲渡については、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。
- b. 投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税については、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り）を限度として、配当所得の金額から控除されます。

- ｃ．金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成25年12月31日までの譲渡等については、10%（所得税7%、住民税3%）とされます。なお、平成22年1月1日以後、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択した場合において、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡損失の金額があるときは、その配当等の額の総額からその譲渡損失の金額を控除した残額に対して源泉徴収税率を適用して所得税の計算が行われます。

また上記所得税額に加え、平成25年から平成49年までの各年分における所得税については、復興特別所得税として上記所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

## ② 法人投資主の税務

### イ．利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口である本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は、平成25年12月31日までに受取る利益の分配に関しては7%、平成26年1月1日以後に受取る利益の分配に関しては15%となります（住民税の徴収はありません。）。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。この規定は、本投資法人が利益配当等の損金算入要件を満たさない場合も同様です。

また上記所得税額に加え、平成25年1月1日から平成49年12月31日までの間に生ずる所得税については、復興特別所得税として上記所得税額に2.1%を乗じた金額が課されます。

### ロ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

### ハ．投資口の期末評価方法

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

## ニ．投資口の譲渡に係る税務

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

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

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

（注2）投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり計算されます。

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

（注3）投資主の譲渡原価は、以下の式とおり算定されます。

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

※この割合は、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零以下である場合は零と、出資の払戻し（資本の払戻し）直前の本投資法人の出資等の金額（資本金等の額）が零を超え、かつ、本投資法人の前期末の簿価純資産価額が零以下である場合は1とされます。また、この割合に小数点第3位未満の端数がある時は切上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

（注4）投資口の譲渡損益は、以下のとおり計算されます。

$$\text{投資口の譲渡損益の額} = \text{譲渡収入金額} - \text{譲渡原価の額}$$

③ 本投資法人の税務

イ. 利益配当等の損金算入要件

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、導管性要件を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。利益の配当等を損金算入するために満たすべき導管性要件の主たる事項は次のとおりです。

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること。
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと。
- c. 借入は、機関投資家からのもののみであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち一定のものに該当していない（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループにより保有されていない）こと。
- e. 投資口の発行価額の総額のうちに国内において募集される投資口の発行価額の占める割合が50%を超える旨が投資法人の規約に記載されていること。
- f. 事業年度の終了時において発行済の投資口が50人以上の者によって所有されていること、又は、機関投資家のみによって所有されていること。
- g. 会計期間が1年を超えないものであること。

ロ. 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準価格の2%（平成23年4月1日から平成24年3月31日までに取得する土地については1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までに取得する土地については1.5%に軽減されます。）の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入は金融商品取引法第2条第3項第1号の適格機関投資家からのものであること等の要件を満たす投資法人は、平成25年3月31日までに取得する倉庫等以外の不動産の所有権の移転登記について、登録免許税の軽減税率が特例により適用されます。具体的には、平成23年4月1日から平成24年3月31日までは1.1%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までは1.3%にそれぞれ登録免許税の税率が軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の4%（住宅又は土地の取得については平成24年3月31日までは3%に軽減されます。）の税率により課税されます。なお、平成24年3月31日までに取得される宅地及び宅地比準土地については、その課税標準額が当該土地の価格の2分の1に軽減されます。また、前記a.の要件（但し、借入は金融商品取引法第2条第3項第1号の適格機関投資家のうち総務省令で定めるものからのものであること。）を満たす投資法人が平成23年6月30日までに取得した不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準価格が3分の1に軽減され、平成23年7月1日から平成25年3月31日までの間に取得する不動産に対しては、5分の2に軽減されます。

## 5 【運用状況】

### (1) 【投資状況】

資産の種類	用途	地域 (注1)	第11期 (平成23年4月30日現在)		第12期 (平成23年10月31日現在)	
			保有総額 (千円) (注2)	資産総額 に対する 投資比率 (%) (注3)	保有総額 (千円) (注2)	資産総額 に対する 投資比率 (%) (注3)
不動産信託受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	34,042,227	81.2	33,895,522	81.0
		政令指定都市	4,433,351	10.6	4,393,882	10.5
		地方主要都市	941,907	2.2	931,046	2.2
小計			39,417,536	94.0	39,220,451	93.7
預金・その他の資産			2,507,909	6.0	2,637,408	6.3
資産総額計			41,925,446	100.0	41,857,859	100.0

	第11期 (平成23年4月30日現在)		第12期 (平成23年10月31日現在)	
	金額 (千円)	資産総額 に対する 比率 (%)	金額 (千円)	資産総額 に対する 比率 (%)
負債総額 (注4)	22,807,405	54.4	22,742,043	54.3
純資産総額 (注4)	19,118,040	45.6	19,115,816	45.7

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

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

(注3) 「資産総額に対する投資比率」は、全信託不動産及び不動産の貸借対照表計上額の合計に対する当該信託不動産又は不動産の貸借対照表計上額の比率を表しており、小数第2位を四捨五入して記載しています。

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

### (2) 【投資資産】

#### ① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

#### ② 【投資不動産物件】

該当事項はありません。なお、投資資産のうち、取得済資産である信託受益権については、後記「③その他投資資産の主要なもの」をご参照ください。

③【その他投資資産の主要なもの】

本投資法人の取得済資産である信託受益権及び当該各信託受益権にかかる信託不動産の概要は、以下のとおりです。

イ．価格及び投資比率

物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.81	1,079,785
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.69	621,253
C-3	プロシード葛西	688,700	1.80	658,098
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.45	568,070
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.57	604,254
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.10	451,583
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.79	344,579
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.68	275,160
C-9	プロシード行徳	315,600	0.82	320,153
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.73	295,626
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.75	290,460
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.58	221,550
C-13	プロシード東川口	206,500	0.54	205,942
C-14	プロシード船堀	226,100	0.59	230,388
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.44	181,956
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.23	86,783
C-17	プロシード松濤	937,400	2.45	931,683
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.30	502,492
C-19	プロシード浦安	431,400	1.13	492,286
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.21	499,468
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	383,600	1.00	393,044
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	339,000	0.89	348,164
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.06	786,360
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.02	773,109
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.89	339,711
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.22	482,873
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.19	470,117
C-28	プロシード両国	443,900	1.16	458,059
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.01	1,520,769
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.67	663,583
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.89	372,960
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.58	271,756
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.94	802,924
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.72	316,370

物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.74	306,719
C-36	プロシード大井町	944,000	2.47	1,012,590
C-37	プロシード十条	533,000	1.39	586,789
C-38	プロシード白楽	241,000	0.63	276,307
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.66	692,282
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.80	308,457
C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.51	4,772,052
C-42	プロシード調布	460,500	1.20	463,565
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.41	173,236
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.98	1,202,589
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.70	286,777
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.76	309,649
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.25	554,545
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.91	752,231
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.80	707,362
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.86	331,621
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.39	553,418
C-52	プロシード西川口	881,000	2.30	970,798
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.44	630,522
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.93	380,689
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.61	251,845
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.38	941,688
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.40	568,393
G-1	プロシード本通	386,000	1.01	387,774
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.61	251,919
G-3	プロシード琴似	204,900	0.54	223,808
G-4	プロシード元町	148,700	0.39	145,248
G-5	プロシード元町2	85,500	0.22	85,753
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.22	88,250
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.21	84,327
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.05	379,319
G-9	プロシード大橋	208,500	0.54	214,708
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.39	154,856
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.72	266,935
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.14	61,794
G-13	プロシード新栄	792,500	2.07	785,857
G-14	プロシード千代田	309,300	0.81	311,674
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.18	468,648
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.18	483,005



物件 番号	物件名	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)	
R-1	プロシード松山	77,900	0.20	112,490
R-2	プロシード水戸	383,700	1.00	384,822
R-3	プロシード水戸2	416,900	1.09	433,733
合計		38,295,800	100.00	39,220,451

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

(注2) 「取得価格」の「投資比率」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産の取得価格の比率をいい、小数第3位を四捨五入して記載しています。

(注3) 「貸借対照表計上額」は、平成23年10月31日現在の貸借対照表計上額（減価償却後の帳簿価額の合計額）をいい、千円未満を切捨てて記載しています。

## ロ．取得済資産にかかる信託不動産の概要

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

物件 番号	物件名	所在地	所有形態		面 積 (注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸/台)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市	所有権	所有権	2,057 (注3)	3,573.96	RC/7F	平成 9年 4月 1日	50(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	341.66	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月 1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	平成 2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成 3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成 3年 6月24日	33(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成 5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成 3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市 花見川区	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成 1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 1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)

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-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)
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 1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 1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	291(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)

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-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 1年 4月 1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成 3年 11月26日	29(0)
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 1年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市区南区	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	神奈川県横浜市区旭区	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)
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 1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)

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-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)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成 3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月 7日	36(7)
R-3	プロシード水戸2	茨城県水戸市	所有権	所有権	1,103.94	1,421.46	RC/9F	平成20年 3月11日	36(25)
合計					54,992.84	114,700.08	—	—	2,869 (673)

（注1）「面積」、「構造/階数」及び「建築時期」は、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。

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

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

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

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

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

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

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

ｂ．不動産鑑定評価の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所から不動産鑑定評価書を取得しています。

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成23年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

本投資法人の取得済資産にかかる信託不動産の不動産鑑定評価書の概要は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格（注3）				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社 中央不動産鑑定所	1,041,000	908,200	1,047,000	6.5	1,041,000	6.2	6.8
C-2	プロシード東陽町	株式会社 中央不動産鑑定所	693,500	420,000	706,200	5.9	693,500	5.6	6.1
C-3	プロシード葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	620,000	464,600	623,000	5.9	620,000	5.6	6.1
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社 中央不動産鑑定所	493,000	462,300	504,900	5.4	493,000	5.1	5.6
C-5	プロシード瑞江	株式会社 中央不動産鑑定所	634,000	593,800	639,800	6.3	634,000	6.0	6.5
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社 中央不動産鑑定所	424,100	311,300	423,700	7.0	424,100	6.7	7.3
C-7	プロシード南葛西	株式会社 中央不動産鑑定所	273,300	337,100	276,300	6.6	273,300	6.3	6.8
C-8	プロシードせんげん台	株式会社 中央不動産鑑定所	262,900	221,800	257,800	7.5	262,900	7.2	7.8
C-9	プロシード行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	276,600	254,200	276,100	6.9	276,600	6.6	7.2
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社 中央不動産鑑定所	240,400	206,100	241,500	7.2	240,400	6.9	7.5
C-11	プロシード南行徳	株式会社 中央不動産鑑定所	255,700	215,200	256,200	6.8	255,700	6.5	7.1
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 アセットリサーチ	233,000	256,000	233,000	6.5	233,000	6.2	6.6
C-13	プロシード東川口	株式会社 アセットリサーチ	178,000	248,000	177,000	6.6	178,000	6.3	6.7
C-14	プロシード船堀	株式会社 アセットリサーチ	194,000	178,000	195,000	5.8	193,000	5.5	5.9
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 立地評価研究所	188,000	238,000	189,000	6.5	187,000	6.3	6.6
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	88,030	114,500	88,050	7.6	88,030	7.3	7.9
C-17	プロシード松濤	株式会社 中央不動産鑑定所	806,700	512,300	820,700	5.3	806,700	5.0	5.5
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 中央不動産鑑定所	386,900	338,500	395,300	5.3	386,900	5.0	5.5
C-19	プロシード浦安	株式会社 アセットリサーチ	448,000	460,000	446,000	6.3	449,000	6.0	6.4
C-20	プロシード新小岩	株式会社 アセットリサーチ	485,000	432,000	487,000	6.0	484,000	5.7	6.1
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	株式会社 アセットリサーチ	378,000	604,000	379,000	6.6	377,000	6.3	6.7

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)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	株式会社 アセットリサーチ	341,000	551,000	340,000	6.6	342,000	6.3	6.7
C-23	プロシード都立大学	株式会社 中央不動産鑑定所	660,500	414,500	668,700	5.2	660,500	4.9	5.4
C-24	プロシード都立大学2	株式会社 中央不動産鑑定所	681,100	552,400	681,100	5.4	681,100	5.1	5.6
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社 中央不動産鑑定所	344,600	246,700	307,400	5.8	344,600	5.5	6.0
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 アセットリサーチ	385,000	282,000	386,000	5.3	384,000	5.0	5.4
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 立地評価研究所	424,000	388,000	427,000	5.6	423,000	5.4	5.7
C-28	プロシード両国	株式会社 中央不動産鑑定所	424,400	296,900	429,100	5.8	424,400	5.5	6.0
C-29	プロシード三田	株式会社 立地評価研究所	1,372,000	822,000	1,386,000	5.2	1,366,000	5.0	5.3
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 アセットリサーチ	602,000	390,000	591,000	5.5	606,000	5.2	5.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社 アセットリサーチ	316,000	228,000	319,000	5.7	314,000	5.4	5.8
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 中央不動産鑑定所	224,700	122,400	208,100	5.8	224,700	5.5	6.0
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 アセットリサーチ	701,000	395,000	693,000	5.5	704,000	5.2	5.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 アセットリサーチ	236,000	138,000	233,000	5.6	237,000	5.3	5.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 アセットリサーチ	239,000	196,000	231,000	5.7	242,000	5.4	5.8
C-36	プロシード大井町	株式会社 アセットリサーチ	884,000	596,000	895,000	5.1	879,000	4.8	5.2
C-37	プロシード十条	株式会社 アセットリサーチ	485,000	327,000	489,000	5.7	483,000	5.4	5.8
C-38	プロシード白楽	株式会社 アセットリサーチ	174,000	169,000	169,000	6.3	176,000	6.0	6.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社 アセットリサーチ	592,000	292,000	598,000	5.4	589,000	5.1	5.5
C-40	プロシード本八幡	株式会社 中央不動産鑑定所	275,300	229,100	279,300	6.1	275,300	5.8	6.4
C-41	プロシード西新井	株式会社 中央不動産鑑定所	5,742,000	4,179,000	5,895,000 (注4)	5.9 (注4)	5,742,000	5.6	6.1
C-42	プロシード調布	株式会社 中央不動産鑑定所	464,200	394,200	477,700	5.5	464,200	5.2	5.8
C-43	プロシードTX六町	株式会社 立地評価研究所	139,000	150,000	140,000	6.5	139,000	6.3	6.6
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,090,000	990,000	1,098,000	5.9	1,086,000	5.7	6.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 アセットリサーチ	236,000	217,000	232,000	5.8	238,000	5.5	5.9
C-46	プロシード千歳鳥山	株式会社 立地評価研究所	259,000	185,000	260,000	5.9	258,000	5.7	6.0
C-47	プロシード三鷹	株式会社 アセットリサーチ	448,000	363,000	445,000	5.8	449,000	5.5	5.9
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定 株式会社	636,000	443,000	644,000	5.8	627,000	5.5	6.1
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定 株式会社	542,000	411,000	549,000	5.8	534,000	5.5	6.1

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)	不動産鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法 による価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社 アセットリサーチ	316,000	281,000	320,000	5.6	314,000	5.3	5.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 アセットリサーチ	499,000	289,000	501,000	5.8	498,000	5.5	5.9
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	677,000	409,000	682,000	6.0	675,000	5.8	6.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	456,000	392,000	459,000	6.1	455,000	5.9	6.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	298,000	221,000	300,000	6.2	297,000	6.0	6.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	174,000	216,000	175,000	6.4	173,000	6.2	6.5
C-56	プロシード篠崎2	株式会社 アセットリサーチ	919,000	791,000	917,000	5.7	920,000	5.4	5.8
C-57	プロシード柏トロワ	森井総合鑑定 株式会社	551,000	418,000	558,000	5.8	544,000	5.5	6.1
G-1	プロシード本通	株式会社 中央不動産鑑定所	430,600	366,300	387,700	7.1	430,600	6.8	7.4
G-2	プロシード環状通東	株式会社 中央不動産鑑定所	260,300	209,500	242,900	6.8	260,300	6.5	7.1
G-3	プロシード琴似	株式会社 中央不動産鑑定所	218,800	240,900	214,800	7.1	218,800	6.8	7.4
G-4	プロシード元町	株式会社 中央不動産鑑定所	188,600	158,800	172,900	6.9	188,600	6.6	7.2
G-5	プロシード元町2	株式会社 中央不動産鑑定所	113,300	104,000	113,400	7.1	113,300	6.8	7.4
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	森井総合鑑定 株式会社	90,600	83,400	90,700	7.3	90,400	6.8	7.6
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	森井総合鑑定 株式会社	80,700	86,300	80,900	7.3	80,400	6.8	7.6
G-8	プロシード太閤通	株式会社 中央不動産鑑定所	379,400	382,100	384,400	6.4	379,400	6.1	6.7
G-9	プロシード大橋	森井総合鑑定 株式会社	204,000	322,000	206,000	7.0	202,000	6.7	7.3
G-10	プロシード那珂川	森井総合鑑定 株式会社	216,000	254,000	218,000	7.3	214,000	7.0	7.6
G-11	プロシード穂波町	株式会社 中央不動産鑑定所	199,200	241,600	205,300	6.2	199,200	5.9	6.5
G-12	プロシード東大畑	株式会社 アセットリサーチ	50,200	66,500	51,700	7.0	49,500	6.7	7.2
G-13	プロシード新栄	株式会社 中央不動産鑑定所	746,100	634,800	752,300	6.2	746,100	5.9	6.5
G-14	プロシード千代田	株式会社 中央不動産鑑定所	288,000	273,100	290,900	6.2	288,000	5.9	6.5
G-15	プロシード福岡高宮	森井総合鑑定 株式会社	366,000	359,000	368,000	6.5	363,000	6.1	6.8
G-16	プロシード大濠公園	森井総合鑑定 株式会社	287,000	276,000	291,000	6.5	283,000	6.2	6.8
R-1	プロシード松山	森井総合鑑定 株式会社	83,000	133,000	84,100	7.6	81,900	7.3	7.9
R-2	プロシード水戸	株式会社 立地評価研究所	368,000	316,000	365,000	7.0	369,000	6.8	7.1
R-3	プロシード水戸2	株式会社 立地評価研究所	405,000	387,000	401,000	7.0	407,000	6.8	7.1
合計			36,382,730	29,655,400	36,566,950	—	36,330,430	—	—

- (注1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の「『投資信託及び投資法人に関する法律（投信法）』及び『資産の流動化に関する法律（資産流動化法）』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について」（以下、併せて「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。）による価格を標準とし、直接還元法（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。）による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。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」についても併せて記載しています。
- (注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
- (注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。収益価格を求める方法には、上記（注1）の「DCF法」と「直接還元法」があります。「直接還元法」の欄には、直接還元法で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。
- (注4) （C-41）プロシード西新井については、定期借地権付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。



c. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー、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、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

取得済資産にかかる信託不動産についての建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率（PML）は以下のとおりです。

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	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	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	20 (注5)	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	50 (注5)	900	22,140	14.5
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	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	80 (注5)	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	30 (注5)	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	50 (注5)	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年 4月25日	0	320	18,960	14.8
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	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	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-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	13.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	2,900	14.0
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	14.7
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	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	13.3
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	12.9
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	11.3
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	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,420	12.1
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	10.1
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	9.7
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	13.0
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	14.6
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	11.1
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	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	14.2
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	8.7
C-41	プロシード西新井 (注6)	前田建設工業株式会社	平成19年10月 5日	0	0	40,660	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	0	3,070	13.8
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	14.8
C-44	プロシード中河原 (注7)	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月 1日	200 (注5)	2,700	35,400	(A) 13.5 (B) 12.0
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	9.4
C-46	プロシード千歳烏山	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	11.9

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	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-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	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成19年 3月22日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成19年 3月22日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成19年10月 5日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月 9日	0	0	13,200	13.1
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	14.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月 1日	0	3,500	44,500	18.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月 1日	0	3,000	24,700	13.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月 1日	0	1,300	19,800	19.4
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	4.6
C-57	プロシード柏トロワ	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成21年10月14日	0	0	7,669	12.7
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
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	13.5
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	11.7
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	14.0
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	12.1
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	1.2
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	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月 5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月 5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月 5日	430 (注5)	750	16,700	1.8

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	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)
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年 4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月 9日	0	0	5,120	9.7
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	10.3
(ポートフォリオPML)							7.1 (注8)

(注1) 「緊急修繕費」とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 「短期修繕費」とは、調査日時点から起算して2年以内に必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「長期修繕費」とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を、千円未満を切捨てて記載しています。

(注4) 「PML」(Probable Maximum Loss)の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失)を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

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

(注6) (C-41) プロシード西新井については、独立した4棟の建物から成り立っているため、(A):アルティア棟、(B):オザリア棟、(C):集会所棟、(D):保育所棟のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注7) (C-44) プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A):一番館、(B):二番館のPMLの数値をそれぞれ記載しています。

(注8) 「ポートフォリオPML」には、(C-56) プロシード篠崎2、(C-57) プロシード柏トロワ及び(R-3) プロシード水戸2を除く73物件のPMLを記載しています。

d. 土壌汚染リスク調査の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、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。）を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント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。

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。）を日本環境株式会社、前田道路株式会社東京支店、株式会社国際技術コンサルティング、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社環境工学コンサルタント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。

これらの報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。本投資法人が取得している土壌汚染リスク調査に関する報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	フェーズⅠ（注1）			フェーズⅡ（注2）		
		作成年月日	調査業者	汚染の可能性	作成年月日	調査業者	汚染の可能性
C-1	プロシード市川	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-2	プロシード東陽町	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	有 (注3)	—	—	—
C-3	プロシード葛西	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-4	プロシード三軒茶屋	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-5	プロシード瑞江	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-6	プロシード船橋宮本	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-7	プロシード南葛西	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-8	プロシードせんげん台	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-9	プロシード行徳	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-10	プロシード幕張本郷	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-11	プロシード南行徳	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-12	プロシード幕張本郷2	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-13	プロシード東川口	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-14	プロシード船堀	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	有 (注3)	—	—	—
C-15	プロシード竹ノ塚	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-16	プロシードせんげん台2	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-17	プロシード松濤	平成17年 8月 1日	前田建設工業株式会社	有	平成16年 7月 (日付記載無し)	株式会社国際技術 コンサルティング	無
C-18	プロシード参宮橋	平成18年 2月28日	五洋建設株式会社	低い	—	—	—
C-19	プロシード浦安	平成18年 2月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-20	プロシード新小岩	平成18年 2月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	平成18年 2月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—

物件 番号	物件名	フェーズⅠ（注1）			フェーズⅡ（注2）		
		作成年月日	調査業者	汚染の 可能性	作成年月日	調査業者	汚染の 可能性
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	平成18年 2月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-23	プロシード都立大学	平成18年 4月 7日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-24	プロシード都立大学2	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	低い	平成17年 9月 （日付記載無し）	日本環境株式会社	無
C-25	プロシード本所吾妻橋	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	有	平成18年 8月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-26	プロシード目黒青葉台	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-27	プロシード杉並宮前	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-28	プロシード両国	平成18年11月13日	前田建設工業株式会社	有	平成18年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-29	プロシード三田	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	有	平成16年 7月 （日付記載無し）	株式会社国際技術 コンサルタンツ	無
C-30	プロシード中野新橋	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-31	プロシード亀戸	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-32	プロシード高田馬場	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	有	平成18年10月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	無
C-33	プロシード新高円寺	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-34	プロシード高円寺南	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-35	プロシード蓮根	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-36	プロシード大井町	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-37	プロシード十条	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-38	プロシード白楽	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-39	プロシード新丸子	平成18年 7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-40	プロシード本八幡	平成19年 1月26日	前田建設工業株式会社	有	平成19年 1月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-41	プロシード西新井	—	— （注4）	—	—	—	—
C-42	プロシード調布	平成19年10月31日	前田建設工業株式会社	有	平成17年10月25日	株式会社環境工学 コンサルタンツ	無
C-43	プロシードTX六町	平成19年 7月20日	前田建設工業株式会社	有	平成19年 7月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-44	プロシード中河原	平成19年 5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-45	プロシード大泉学園	平成19年 7月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—

物件 番号	物件名	フェーズⅠ（注1）			フェーズⅡ（注2）		
		作成年月日	調査業者	汚染の 可能性	作成年月日	調査業者	汚染の 可能性
C-46	プロシード千歳烏山	平成19年 7月20日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
C-47	プロシード三鷹	平成19年 7月20日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-48	プロシード柏エスト	平成18年 7月31日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	有	平成18年 9月 1日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	無
C-49	プロシード柏ノール	平成18年 7月31日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	低い	—	—	—
C-50	プロシード行徳駅前	平成19年10月 5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-51	プロシード船橋本町	平成19年 5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-52	プロシード西川口	平成19年 7月20日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
C-53	プロシード弘明寺	平成19年 5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-54	プロシード鶴ヶ峰	平成19年 5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	有	平成19年 8月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-55	プロシード相模大塚	平成19年 5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-56	プロシード篠崎2	—	— （注5）	—	平成21年10月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-57	プロシード柏トロワ	平成21年10月14日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	低い	—	—	—
G-1	プロシード本通	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-2	プロシード環状通東	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-3	プロシード琴似	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-4	プロシード元町	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-5	プロシード元町2	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-8	プロシード太閤通	平成18年 4月 7日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-9	プロシード大橋	平成18年 2月24日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-10	プロシード那珂川	平成18年 2月24日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-11	プロシード穂波町	平成18年 3月23日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-12	プロシード東大畑	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-13	プロシード新栄	平成19年10月 5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
G-14	プロシード千代田	平成19年10月31日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無

物件 番号	物件名	フェーズⅠ（注1）			フェーズⅡ（注2）		
		作成年月日	調査業者	汚染の 可能性	作成年月日	調査業者	汚染の 可能性
G-15	プロシード福岡高宮	平成19年10月 5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
G-16	プロシード大濠公園	平成19年10月 5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
R-1	プロシード松山	平成17年 8月 1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
R-2	プロシード水戸	平成19年10月 9日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年 4月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
R-3	プロシード水戸2	平成19年10月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	有	平成19年12月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無

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

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

（注3）本物件の土地は、土壌汚染の可能性のある利用履歴がありますが、本件建物の建築時に、杭工事・地中梁工事のために、敷地のほぼ全体にわたり掘削工事が行われており、土壌汚染の可能性が低いと判断されたため、「フェーズⅡ」のレポートを作成せずに取得を行っています。

（注4）本物件の土地は、旧日清紡績株式会社（現日清紡ホールディングス株式会社）東京工場跡地であり、土地所有者である独立行政法人都市再生機構が土地を取得する際に、東京都環境確保条例等に基づく浄化対策が施されています。また、本物件の建築にあたっては、東京都環境確保条例に基づく土壌汚染調査を実施したうえで、汚染土壌の除去、搬出が行われ、平成19年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」を東京都に提出しています。

（注5）本物件の土地は、従前の所有者が自動車解体業を本物件の土地上で営んでいたことがヒアリングにより確認できていたため、「フェーズⅠ」の調査を行っていません。本件建物の建築時に、建物の杭工事・地中梁工事の際に土壌の一部を搬出しましたが、敷地全体の土壌汚染の可能性が無いと判断をするために、竣工後に改めて「フェーズⅡ」のレポートの作成を行っています。



e. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認し、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を行い、報告書を取得しています。当該検証結果を記載した報告書については、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。当該報告書の記載は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。

本投資法人が確認した設計者・施工者・建築確認機関、構造計算に関する報告書の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関	構造計算調査機関 (注2)
C-1	プロシード市川	有限会社天馬アトリ エ・スミノ	株式会社大城組	市川市	株式会社 構造計画研究所
C-2	プロシード東陽町	株式会社サン・プラン ニングシステム	株木建設株式会社	日本イーアールアイ株式会社	株式会社 石本建築事務所
C-3	プロシード葛西	株式会社サン・プラン ニングシステム	株式会社浅沼組	日本イーアールアイ株式会社	株式会社 石本建築事務所
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社竹中工務店	株式会社竹中工務店	世田谷区	株式会社 佐藤総合計画
C-5	プロシード瑞江	高木建築設計事務所	三井建設株式会社	江戸川区	株式会社 佐藤総合計画
C-6	プロシード船橋宮本	有限会社一建築設計 事務所(確認申請時)	株式会社富士工	船橋市	株式会社 佐藤総合計画
C-7	プロシード南葛西	三井建設株式会社	三井建設株式会社	江戸川区	株式会社 佐藤総合計画
C-8	プロシード せんげん台	株式会社シフト	日生建設株式会社	越谷市	株式会社 構造計画研究所
C-9	プロシード行徳	株式会社 六器建築設計事務所	若築建設株式会社	市川市	株式会社 佐藤総合計画
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社ファースト プランニング	日生建設株式会社	千葉市	株式会社 佐藤総合計画
C-11	プロシード南行徳	株式会社 I. N. A新建築研究所	三井建設株式会社	市川市	株式会社 佐藤総合計画
C-12	プロシード 幕張本郷2	スターツ株式会社	スターツ株式会社	千葉市	株式会社 佐藤総合計画
C-13	プロシード東川口	清水建設株式会社	清水建設株式会社	川口市	株式会社 佐藤総合計画
C-14	プロシード船堀	株式会社 アーバン工房	株式会社本間組	江戸川区	五洋建設株式会社
C-15	プロシード竹ノ塚	スターツ株式会社	スターツ株式会社	足立区	株式会社 構造計画研究所
C-16	プロシード せんげん台2	株式会社シフト	日生建設株式会社	越谷市	五洋建設株式会社
C-17	プロシード松濤	株式会社アーバネット 設計連合	株式会社合田工務店	株式会社 東京建築検査機構	五洋建設株式会社
C-18	プロシード参宮橋	株式会社 高島建築設計	フジミビルサービス 株式会社	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	五洋建設株式会社
C-19	プロシード浦安	株式会社稲毛豊建築 設計事務所	株式会社島崎工務店	千葉県	株式会社 構造計画研究所

物件 番号	物件名	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関	構造計算調査機関 (注2)
C-20	プロシード新小岩	株式会社エフ設計	多田建設株式会社	江戸川区	株式会社 構造計画研究所
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	スターツ株式会社	スターツ株式会社	千葉県	株式会社創研設計
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	スターツ株式会社	スターツ株式会社	千葉県	株式会社創研設計
C-23	プロシード都立大学	有限会社ティエス 一級建築士事務所	株式会社白石	財団法人住宅金融 普及協会	五洋建設株式会社
C-24	プロシード 都立大学2	有限会社石川公久 建築設計事務所	株式会社合田工務店	財団法人東京都防 災・建築まちづく りセンター	株式会社 構造計画研究所
C-25	プロシード 本所吾妻橋	スターツ株式会社	スターツ株式会社	株式会社ビルディ ングナビゲーショ ン確認評価機構	株式会社 石本建築事務所
C-26	プロシード 目黒青葉台	株式会社岡田総合計 画・株式会社富士設計	日本建設株式会社	イーホームズ 株式会社	株式会社 石本建築事務所
C-27	プロシード杉並宮前	BAU設計株式会社	株式会社 リロクリエイト	イーホームズ 株式会社	株式会社 構造計画研究所
C-28	プロシード両国	スターツ株式会社	スターツ株式会社	株式会社 東京建築検査機構	株式会社 石本建築事務所
C-29	プロシード三田	株式会社ディスク	株式会社合田工務店	株式会社グッドア イズ建築審査機構	株式会社 石本建築事務所
C-30	プロシード中野新橋	木内建設株式会社	木内建設株式会社	中野区	株式会社 構造計画研究所
C-31	プロシード亀戸	多田建設株式会社	株式会社細田工務店	江東区	長内構造設計事務所
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 東洋企画センター	原田建設株式会社	新宿区	株式会社 石本建築事務所
C-33	プロシード新高円寺	佐伯建設工業 株式会社	佐伯建設工業 株式会社	杉並区	株式会社 構造計画研究所
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 ユナイテッドリパテ ィアーキテクト	林建設株式会社	杉並区	株式会社 ライト構造設計
C-35	プロシード蓮根	デコップエンジニア リング株式会社	栗本建設工業 株式会社	板橋区	株式会社 石本建築事務所
C-36	プロシード大井町	株式会社銭高組	株式会社銭高組	品川区	株式会社 石本建築事務所
C-37	プロシード十条	株式会社 都市建築設計	株式会社間組	北区	株式会社 石本建築事務所
C-38	プロシード白楽	株式会社 楠山建築設計事務所	大和建设株式会社	横浜市	株式会社 構造計画研究所
C-39	プロシード新丸子	佐伯建設工業 株式会社	佐伯建設工業 株式会社	川崎市	株式会社 石本建築事務所
C-40	プロシード本八幡	有限会社 三浦建築設計事務所	株式会社山田工務所	市川市	株式会社 ライト構造設計

物件 番号	物件名	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関	構造計算調査機関 (注2)
C-41	プロシード西新井	株式会社 石本建築事務所	スターツCAM株式会社	株式会社ビルディ ングナビゲーショ ン確認評価機構	アルティア棟・オザ リア棟：株式会社創 研設計 保育所棟：株式会社 ティアンドティエン ジニアリング 集会所：株式会社ラ イト構造設計
C-42	プロシード調布	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社ビルディ ングナビゲーショ ン確認評価機構	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-43	プロシードTX六町	株式会社三橋猛建築 設計事務所	堀松建設工業 株式会社	足立区	株式会社 ライト構造設計
C-44	プロシード中河原	住友建設株式会社	住友建設株式会社	東京都	株式会社 インターリスク総研
C-45	プロシード大泉学園	株式会社北山設計	清水工業株式会社	練馬区	株式会社 ライト構造設計
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社三橋猛建築 設計事務所	大高建設株式会社	世田谷区	長内構造設計事務所
C-47	プロシード三鷹	株式会社 松木建築事務所	日本国土開発 株式会社	東京都	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-48	プロシード柏エスト	株式会社 イチケン東京支店 一級建築士事務所	株式会社 イチケン東京支店	柏市	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-49	プロシード柏ノール	株式会社 イチケン東京支店 一級建築士事務所	株式会社 イチケン東京支店	柏市	長内構造設計事務所
C-50	プロシード行徳駅前	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社ビルディ ングナビゲーショ ン確認評価機構	長内構造設計事務所
C-51	プロシード船橋本町	東日本建設株式会社	東日本建設株式会社	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	株式会社 ライト構造設計
C-52	プロシード西川口	株式会社日弘ライブ	大成建設株式会社	川口市	株式会社 構造計画研究所
C-53	プロシード弘明寺	佐伯建設工業 株式会社	佐伯建設工業 株式会社	横浜市	株式会社 構造計画研究所
C-54	プロシード鶴ヶ峰	有限会社 北英総合企画	相鉄建設株式会社	横浜市	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-55	プロシード相模大塚	株式会社北山設計	株式会社田中建設	大和市	株式会社 鈴木建築事務所
C-56	プロシード篠崎2	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	財団法人 日本建築センター	株式会社創研設計
C-57	プロシード柏トロワ	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	— (注3)

物件 番号	物件名	設計者 (注1)	施工者 (注1)	建築確認機関	構造計算調査機関 (注2)
G-1	プロシード本通	株式会社 アーバン設計事務所	三共建設株式会社	札幌市	株式会社 石本建築事務所
G-2	プロシード環状通東	株式会社 石本建築事務所	株式会社 三共後藤建設	札幌市	有限会社 四谷構造設計
G-3	プロシード琴似	株式会社T&N北海道 設計事務所	株式会社三井	札幌市	株式会社 構造計画研究所
G-4	プロシード元町	株式会社 早坂総合設計	札幌土建工業 株式会社	札幌市	株式会社 石本建築事務所
G-5	プロシード元町2	株式会社 石本建築事務所	株式会社浅沼組	札幌市	株式会社 佐藤総合計画
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	貢設計事務所	株式会社友添工務店	福岡市	株式会社 構造計画研究所
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	貢設計事務所	株式会社友添工務店	福岡市	株式会社 佐藤総合計画
G-8	プロシード太閤通	スターツ株式会社	スターツ株式会社	財団法人愛知県 建築住宅センター	株式会社 創研設計
G-9	プロシード大橋	スターツ株式会社	スターツ株式会社	福岡市	株式会社 石本建築事務所
G-10	プロシード那珂川	株式会社 INA新建築研究所	大和建设株式会社	福岡県	株式会社 構造計画研究所
G-11	プロシード穂波町	スターツ株式会社	スターツ株式会社	財団法人愛知県 建築住宅センター	株式会社 創研設計
G-12	プロシード東大畑	田井総合設計事務所	株式会社本間組	新潟市	株式会社 佐藤総合計画
G-13	プロシード新栄	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社 確認サービス	株式会社 ティアンドティエン エンジニアリング
G-14	プロシード千代田	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	ビューロー ベリタスジャパン 株式会社	株式会社 ライト構造設計
G-15	プロシード福岡高宮	小野設計株式会社	株式会社吉川工務店	日本ERI株式会社	株式会社 構造計画研究所
G-16	プロシード大濠公園	小野設計株式会社	松尾建設株式会社 福岡支店	福岡市	株式会社 ティアンドティエン エンジニアリング
R-1	プロシード松山	株式会社 大建設工務	西松建設株式会社	松山市	株式会社 佐藤総合計画
R-2	プロシード水戸	株式会社 柴建築設計事務所	株式会社要建設	水戸市	長内構造設計事務所
R-3	プロシード水戸2	株式会社 柴建築設計事務所	株式会社要建設	水戸市	株式会社 ライト構造設計

(注1) 設計者及び施工者については、それぞれ当該物件の設計又は施工当時の名称を記載しています。

(注2) 取得済資産の76物件のうち、(C-57) プロシード柏トロワを除くすべての物件について、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、第三者機関に対して構造計算に関する追加的な調査を依頼し、構造計算上の瑕疵は存在しないとの調査報告を受けています。

(注3) 本物件は、平成19年6月20日の改正建築基準法の施行以後に建築確認を受けた建物であり、その構造設計・構造計算の確認プロセスにおいて、構造計算適合性判定機関による構造計算適合性判定(構造ピアチェック)が行われています。

f. 担保の状況

本投資法人が保有する取得済資産にかかる信託不動産についての担保の内容は、以下のとおりです。

(平成23年10月31日現在)

物件番号	物件名	担保の内容
C-1	プロシード市川	金銭消費貸借取引又は銀行取引に基づく一切の債務にかかる担保として、左記取得済資産にかかる信託受益権について根質権を設定するため信託受益権根質権設定契約を、また一定の場合に左記取得済資産に根抵当権を設定する旨の停止条件付担保対象信託不動産根抵当権設定契約を、それぞれ平成22年11月24日付で締結しています(注)。
C-2	プロシード東陽町	
C-3	プロシード葛西	
C-4	プロシード三軒茶屋	
C-5	プロシード瑞江	
C-6	プロシード船橋宮本	
C-7	プロシード南葛西	
C-8	プロシードせんげん台	
C-9	プロシード行徳	
C-10	プロシード幕張本郷	
C-11	プロシード南行徳	
C-12	プロシード幕張本郷2	
C-13	プロシード東川口	
C-14	プロシード船堀	
C-15	プロシード竹ノ塚	
C-16	プロシードせんげん台2	
C-17	プロシード松濤	
C-18	プロシード参宮橋	
C-19	プロシード浦安	
C-20	プロシード新小岩	
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	
C-23	プロシード都立大学	
C-24	プロシード都立大学2	
C-25	プロシード本所吾妻橋	
C-26	プロシード目黒青葉台	
C-27	プロシード杉並宮前	
C-28	プロシード両国	
C-29	プロシード三田	
C-30	プロシード中野新橋	
C-31	プロシード亀戸	
C-32	プロシード高田馬場	
C-33	プロシード新高円寺	
C-34	プロシード高円寺南	
C-35	プロシード蓮根	
C-36	プロシード大井町	
C-37	プロシード十条	
C-38	プロシード白楽	
C-39	プロシード新丸子	
C-40	プロシード本八幡	
C-41	プロシード西新井	
C-42	プロシード調布	
C-43	プロシードTX六町	
C-44	プロシード中河原	
C-45	プロシード大泉学園	
C-46	プロシード千歳烏山	
C-47	プロシード三鷹	

物件番号	物件名	担保の内容
C-48	プロシード柏エスト	前記に同じ（注）。
C-49	プロシード柏ノール	
C-50	プロシード行徳駅前	
C-51	プロシード船橋本町	
C-52	プロシード西川口	
C-53	プロシード弘明寺	
C-54	プロシード鶴ヶ峰	
C-55	プロシード相模大塚	
C-56	プロシード篠崎 2	
C-57	プロシード柏トロワ	
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	
G-8	プロシード太閤通	
G-9	プロシード大橋	
G-10	プロシード那珂川	
G-11	プロシード穂波町	
G-12	プロシード東大畑	
G-13	プロシード新栄	
G-14	プロシード千代田	
G-15	プロシード福岡高宮	
G-16	プロシード大濠公園	
R-1	プロシード松山	
R-2	プロシード水戸	
R-3	プロシード水戸 2	

（注）すべての有担保物件に係る担保権者は、以下のとおりです。

株式会社あおぞら銀行、株式会社りそな銀行、株式会社千葉銀行、株式会社武蔵野銀行、オリックス銀行株式会社、株式会社香川銀行

ハ．運用資産の資本的支出

ａ．資本的支出の予定について

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

物件名 (所在地)	目的	予定期間	工事予定金額（千円） (注)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ (千葉県八千代市)	外装・オートロック新設工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 3月	32,550	—	—
プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ (千葉県八千代市)	外装・オートロック新設工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 3月	30,450	—	—
プロシード中野新橋 (東京都中野区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 9月 至 平成23年12月	28,350	—	—
プロシード蓮根 (東京都板橋区)	ガスヒーツ交換工事	自 平成24年 1月 至 平成24年 2月	22,050	—	—
プロシード大橋 (福岡県福岡市)	外装リフレッシュ工事	自 平成24年 2月 至 平成24年 4月	21,000	—	—
プロシード大泉学園 (東京都練馬区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年10月 至 平成23年12月	14,700	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	4階一部リノベーション工事	自 平成23年 9月 至 平成23年11月	6,300	—	—

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

ｂ．期中に行った資本的支出について

第12期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。

また、当期の資本的支出の総額は97,449千円であり、当期費用に区分された修繕費40,868千円と合わせて138,318千円の費用を要する工事を実施しています。

物件名 (所在地)	目的	実施期間	支出総額（千円） (注)
プロシード十条 (東京都北区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 5月 至 平成23年 8月	28,419
プロシード高円寺南 (東京都杉並区)	外装リフレッシュ工事	自 平成23年 5月 至 平成23年 7月	21,686
プロシード浦安 (千葉県浦安市)	1階一部リノベーション工事	自 平成23年 7月 至 平成23年 9月	7,518
その他			39,824
合 計			97,449

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

ｃ．長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

(単位：千円)

期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
計算期間	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年 10月31日	自 平成21年 11月 1日 至 平成22年 4月30日	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年 10月31日	自 平成22年 11月 1日 至 平成23年 4月30日	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年 10月31日
当期首積立金残高	56,615	52,958	103	30,247	97,452
当期積立額	25,009	72,810	118,658	130,522	70,359
当期積立金取崩額	28,666	125,665	88,515	63,316	63,683
次期繰越額	52,958	103	30,247	97,452	104,128

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

## ニ．賃貸借状況の概要

平成23年10月31日（第12期末）現在の取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

### ア．賃貸借状況の概要

物件 番号	物件名	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
C-1	プロシード市川	3,322.17	3,165.30	50	48	79,875	13,559	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	1,222.12	57	56	49,887	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	913.92	9	8	31,272	6,283	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	1,929.26	28	26	47,076	10,681	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,685.73	1,559.13	33	30	38,977	17,379	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	974.38	16	15	24,171	3,518	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,282.78	43	41	27,228	2,660	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,516	3,848	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	934.50	34	33	24,036	2,342	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	779.81	26	24	22,470	4,596	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,054.62	22	21	19,692	3,065	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	585.11	30	27	16,752	1,592	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	419.58	24	21	15,444	1,830	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	688.44	15	12	13,116	2,111	パス・スルー
C-16	プロシード せんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,032	1,350	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	870.09	40	39	49,980	2,773	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	486.24	26	24	26,400	1,529	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,786.58	21	21	37,884	5,835	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,531.54	27	25	39,513	5,747	パス・スルー
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	1,805.76	1,738.88	27	26	32,997	5,480	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	28,456	5,494	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	42,000	2,905	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	3,166	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	1,045	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,135	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,544	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	2,296	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	4,383	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	1,623	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	1,775	固定賃料
C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,418	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,448	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	1,813	固定賃料



物件 番号	物件名	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
C-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	14,160	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,447	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,419	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	510.87	25	21	19,272	2,606	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,446.23	291	284	541,969	108,178	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	710.05	26	24	30,396	6,169	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	494.20	20	19	12,387	1,263	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,853.77	54	50	74,844	37,414	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	466.76	29	28	18,120	1,263	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	401.75	28	25	17,820	1,488	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	1,251.25	44	43	43,812	3,049	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,328.82	47	45	39,432	3,195	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	605.53	24	22	20,664	1,692	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	921.73	40	37	35,808	4,089	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,567.44	104	100	55,596	4,213	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,150.52	77	71	38,844	3,215	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	735.30	50	43	23,640	1,922	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	720.36	29	28	16,842	1,811	パス・スルー
C-56	プロシード篠崎2	2,134.07	1,855.89	35	32	52,746	9,776	パス・スルー
C-57	プロシード柏トロワ	1,149.95	1,037.95	38	34	36,794	5,255	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		79,368.31	76,007.63	2,239	2,149	2,377,078	381,621	—
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,001	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	3,809	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,591	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	899	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	897	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	314	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	1,029.29	44	41	30,684	4,248	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	1,913	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,757	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	446.48	10	8	11,532	1,791	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,096	468	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,909.75	77	75	60,321	4,718	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	892.71	30	29	26,568	4,027	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,231.06	46	43	31,375	3,046	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,109.20	50	49	28,164	1,553	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,586.63	541	529	354,477	35,101	—

物件 番号	物件名	総賃貸 可能面積 (㎡) (注1)	賃貸面積 (㎡) (注2)	総賃貸 可能 戸数 (戸) (注3)	賃貸戸数 (戸) (注4)	年間賃料 収入 (千円) (注5)	敷金等 (千円) (注6)	マスター リース種別 (注7)
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,320	1,580	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	34,242	4,706	パス・スルー
R-3	プロシード水戸2	1,381.34	1,336.34	36	35	32,847	2,803	パス・スルー
地方主要都市 小計		3,300.23	3,255.23	89	88	77,409	9,090	—
ポートフォリオ合計		100,680.51	96,849.49	2,869	2,766	2,808,966	425,814	—

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

(注2) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、マスターリース種別が「パス・スルー」の物件は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく転貸面積の合計を、「固定賃料」の物件は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」の物件は、「パス・スルー」での転貸部分の転貸面積の合計と「固定賃料」での賃貸部分の賃貸面積との総計をそれぞれ記載しています。

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

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

(注5) 「年間賃料収入」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及び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、千円未満を切捨てて記載しています。

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

(注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。「パス・スルー」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます（本投資法人は、マスターリース契約の形態については、原則として「パス・スルー」型を採用しています。）。「固定賃料」型のマスターリース契約では、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約にかかわらず、マスターリース会社から信託受託者に、予め約定により定められた固定金額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。「パス・スルー及び固定賃料」型のマスターリース契約では、「固定賃料」型のマスターリース賃料と「パス・スルー」型のマスターリース賃料の合計が、マスターリース会社から信託受託者に支払われます（本書の日付現在、（C-2）プロシード東陽町については、住居部分は「固定賃料」型、事務所部分は「パス・スルー」型のマスターリース契約の形態を採用しています。）。

ｂ．稼働率の推移

ｉ．取得済資産にかかる各信託不動産の当期における稼働率の推移

物件 番号	物件名	稼働率（％）（注）					
		平成23年5月	平成23年6月	平成23年7月	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月
C-1	プロシード市川	100.00	100.00	98.16	98.16	98.01	95.28
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	100.00	100.00	100.00	98.26	98.26	98.26
C-4	プロシード三軒茶屋	89.89	89.89	89.89	89.89	89.89	89.89
C-5	プロシード瑞江	100.00	96.45	100.00	100.00	100.00	92.90
C-6	プロシード船橋宮本	92.27	92.20	92.49	94.97	94.97	92.49
C-7	プロシード南葛西	69.28	75.00	75.00	75.00	80.72	93.22
C-8	プロシードせんげん台	97.71	97.71	97.68	97.68	95.39	95.39
C-9	プロシード行徳	89.98	89.98	94.99	94.99	94.99	94.99
C-10	プロシード幕張本郷	91.12	88.16	88.16	94.08	94.08	97.04
C-11	プロシード南行徳	95.83	100.00	100.00	100.00	100.00	92.95
C-12	プロシード幕張本郷2	90.91	90.91	95.45	90.91	95.45	95.45
C-13	プロシード東川口	96.76	93.52	90.28	93.52	90.28	90.28
C-14	プロシード船堀	95.83	95.83	91.67	87.50	83.33	87.50
C-15	プロシード竹ノ塚	86.67	86.67	80.00	80.00	80.00	80.00
C-16	プロシードせんげん台2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-17	プロシード松溝	97.72	100.00	90.88	86.35	93.18	97.74
C-18	プロシード参宮橋	92.09	84.20	84.20	84.20	80.48	92.11
C-19	プロシード浦安	87.28	87.28	87.28	83.11	90.94	100.00
C-20	プロシード新小岩	89.63	89.63	89.63	89.63	92.34	94.01
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	96.30	96.30	92.59	92.59	92.59	96.30
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	91.67	91.67	95.83	95.83	91.67	91.67
C-23	プロシード都立大学	92.11	92.11	97.37	92.11	97.37	97.37
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	93.01	89.51	96.50	92.40	92.40	84.81

物件 番号	物件名	稼働率（％）（注）					
		平成23年5月	平成23年6月	平成23年7月	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月
C-41	プロシード西新井	96.84	96.47	96.54	94.98	95.41	97.77
C-42	プロシード調布	92.69	92.69	96.56	93.11	96.56	92.88
C-43	プロシードTX六町	95.35	89.93	89.93	89.93	95.35	95.35
C-44	プロシード中河原	89.00	92.21	93.65	93.27	91.48	93.20
C-45	プロシード大泉学園	89.66	89.66	93.10	93.10	96.55	96.55
C-46	プロシード千歳烏山	96.43	100.00	100.00	96.43	92.86	89.29
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	84.33	88.62	95.11	95.31	95.31	97.76
C-49	プロシード柏ノール	95.60	95.60	98.04	95.60	95.49	95.49
C-50	プロシード行徳駅前	91.71	91.71	100.00	96.00	96.00	91.79
C-51	プロシード船橋本町	97.49	94.99	94.99	92.50	92.50	92.50
C-52	プロシード西川口	93.27	92.30	90.37	91.33	93.26	96.15
C-53	プロシード弘明寺	92.39	89.71	92.41	93.64	94.94	92.30
C-54	プロシード鶴ヶ峰	90.00	90.00	88.00	86.00	90.00	86.00
C-55	プロシード相模大塚	100.00	97.48	97.48	97.48	97.48	97.18
C-56	プロシード篠崎2	88.41	86.96	88.41	88.41	83.68	86.96
C-57	プロシード柏トロワ	90.26	92.70	92.70	90.26	90.26	90.26
首都圏主要都市 小計		95.02	94.90	95.31	94.53	94.91	95.77
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	100.00	100.00	97.80	95.65	89.09	93.44
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	81.51	81.51	88.15	76.11	60.14	71.99
G-12	プロシード東大畑	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-13	プロシード新栄	81.87	84.54	87.20	88.24	92.17	97.51
G-14	プロシード千代田	90.00	96.71	90.21	93.49	93.49	96.78
G-15	プロシード福岡高宮	96.22	96.22	96.22	98.11	100.00	93.81
G-16	プロシード大濠公園	94.79	96.51	98.25	98.25	98.25	98.25
政令指定都市 小計		96.28	97.02	97.18	97.05	96.67	97.64
R-1	プロシード松山	94.17	94.17	88.35	88.35	100.00	100.00
R-2	プロシード水戸	97.47	97.51	100.00	100.00	100.00	100.00
R-3	プロシード水戸2	94.41	100.00	100.00	100.00	100.00	96.74
地方主要都市 小計		95.49	97.85	97.55	97.55	100.00	98.64
ポートフォリオ合計		95.26	95.37	95.71	95.08	95.39	96.19

（注）本表には、平成23年5月から平成23年10月までの各月の稼働率を記載しています。「稼働率」は、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

ii. 取得済資産にかかる全信託不動産の稼働率の推移

ポートフォリオ 合計	稼働率 (%) (注)									
	平成19年 4月 (第3期)	平成19年 10月 (第4期)	平成20年 4月 (第5期)	平成20年 10月 (第6期)	平成21年 4月 (第7期)	平成21年 10月 (第8期)	平成22年 4月 (第9期)	平成22年 10月 (第10期)	平成23年 4月 (第11期)	平成23年 10月 (第12期)
	95.7	97.9	97.5	97.2	95.8	96.6	96.2	97.5	96.3	96.2

(注) 「稼働率」は、決算期時点における総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合をいい、小数点第2位を四捨五入して記載しています。

c. 主要なテナントの概要

i. 主要なテナントの一覧

取得済資産にかかる信託不動産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、取得済資産のポートフォリオ全体の総賃貸面積の合計の10%以上を占めるものをいいます。

テナント名	業種	年間賃料 (千円) (注2)	総賃貸可能 面積 (㎡) (注3)	賃貸面積 (㎡) (注4)	稼働率 (%) (注5)	敷金等 (千円) (注6)
スターツアメニティー 株式会社 (注1)	不動産管理業	2,808,966	100,680.51	96,849.49	96.19	425,814

(注1) スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行、三菱UFJ信託銀行株式会社又はあおぞら信託銀行株式会社から、マスターリース契約により、一括して賃借を受けています。

(注2) 「年間賃料」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及び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、千円未満を切捨てて記載しています。

(注3) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。

(注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

(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との総計

(注5) 「稼働率」には、総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(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（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額）の合計額について、千円未満を切捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「a. 賃貸借状況の概要」をご参照ください。）。

ii. 主要なテナントへの賃貸条件

取得済資産にかかる信託不動産における主要なテナントへの賃貸条件は以下のとおりです。

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツ アメニティー 株式会社	第1期 (平成18年4月期)	プロシード東陽町（事務所除く） (注1)	平成37年11月30日	契約期間終了3ヶ月 前までに申し出が ないときは、2年間 自動更新
		プロシード市川 プロシード東陽町（事務所部分） (注1) プロシード葛西 プロシード三軒茶屋 プロシード瑞江 プロシード船橋宮本 プロシード南葛西 プロシードせんげん台 プロシード行徳 プロシード幕張本郷 プロシード南行徳 プロシード幕張本郷2 プロシード東川口 プロシード船堀 プロシード竹ノ塚 プロシードせんげん台2 プロシード本通（注1） プロシード環状通東（注1） プロシード琴似（注1） プロシード元町（注1） プロシード元町2（注1） プロシード箱崎宮Ⅱ（注1） プロシード箱崎宮Ⅰ（注1） プロシード松山 プロシード東大畑	平成26年10月31日	契約期間終了3ヶ月 前までに更新に関 する意思通知を行 い、更新書面の締 結をもって、5年間 更新
	第2期 (平成18年10月期)	プロシード松濤 プロシード参宮橋 プロシード浦安 プロシード新小岩 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ プロシード都立大学 プロシード太閤通 プロシード大橋（注2） プロシード那珂川（注2） プロシード穂波町	平成26年4月30日	契約期間終了3ヶ月 前までに更新に関 する意思通知を行 い、更新書面の締 結をもって、5年間 更新

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

(注1) 第1期に取得した特定資産のうち、プロシード東陽町については、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、プロシード本通、プロシード環状通東、プロシード琴似、プロシード元町、プロシード元町2、プロシード箱崎宮Ⅱ、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、プロシード大橋、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、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。

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。

#### ホ. ポートフォリオ分散の概要

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

##### ア. 地域別

地域	取得価格 (千円) (注1)	価格比率 (%) (注2)
首都圏主要都市	33,093,600	86.4
政令指定都市（首都圏主要都市を除きます。）	4,323,700	11.3
地方主要都市	878,500	2.3
合計	38,295,800	100.0

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

(注2) 「価格比率」には、取得価格の総額に対する投資対象地域毎の取得価格の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入しています。

##### バ. 住戸タイプ別

住戸タイプ (注1)	住戸数 (戸)	住戸比率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
シングルタイプ	1,933	67.4	43,405.56	43.1
DINKSタイプ	322	11.2	14,288.50	14.2
ファミリータイプ	582	20.3	39,132.84	38.9
その他	32	1.1	3,853.61	3.8
合計	2,869	100.0	100,680.51	100.0

(注1) 「住戸タイプ」には、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針 ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。なお、「その他」には、住居以外の用途にかかる貸室数、賃貸可能面積及び各比率を記載しています。

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

(注3) 「総賃貸可能面積」には、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載しています。

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



## へ. 取得済資産にかかる信託不動産の個別概要

本投資法人が保有する取得済資産にかかる信託不動産の個別概要は以下のとおりです。

1. 「特定資産の種類」の記載について  
「特定資産の種類」には、特定資産としての信託受益権、不動産等の種別を記載しています。
2. 「取得価格」の記載について  
「取得価格」には、当該投資資産の取得に要した諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
3. 「鑑定評価額」の記載について  
「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF法による収益価格及び直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
4. 「直接還元価格」の記載について  
「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
5. 「有期還元価格」の記載について  
「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間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。
6. 「DCF価格」の記載について  
「DCF価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
7. 「貸借対照表計上額」の記載について  
「貸借対照表計上額」は、平成23年10月31日現在の減価償却後の帳簿価額を記載しています。
8. 「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、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
  - ・「建蔽率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
  - ・「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
  - ・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
  - ・「賃貸戸数」及び「賃貸駐車場台数」には、平成23年10月31日現在、「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結している物件については、マスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数及び台数を、「固定賃料」型のマスターリース契約を締結している物件については、エンドテナントへの実際の賃貸状況にかかわらず、信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数及び台数を、「パス・スルー」型と「固定賃料」型を併用している物件については、「パス・スルー」型の契約でマスターリース会社がエンドテナントに対して転貸している戸数及び台数と、「固定賃料」型の契約で信託受託者がマスターリース会社に対して賃貸している戸数及び台数の合計をそれぞれ記載しています。
  - ・「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しています。
  - ・「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
9. 「特記事項」の記載について
  - ・原則として平成23年10月31日現在の(1)当該物件に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該物件に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成23年10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。
  - ・「既存不適格」と記載されている物件がありますが、「既存不適格」とは、建築時には適法に建てられた建築物であって、その後、法令の改正や都市計画変更等によって現行法に対して不適格な部分が生じた建築物又は建築物の該当箇所を意味しています。現時点において建築物又は建築物の該当箇所が「既存不適格」であること自体は法令違反ではありませんが、将来増改築時等に許認可が必要となった際には、当該不適格箇所を是正することが必要となります。
10. 「地域・物件特性」の記載について  
当該取得済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-1 物件名：プロシード市川

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	1,076,000,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	1,041,000,000	直接還元価格（円）	1,047,000,000		
DCF価格（円）	1,041,000,000	貸借対照表計上額（円）	1,079,785,993		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市新田二丁目33番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	2,057㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根ルーフィング葺 7階建
	建蔽率	60%		延床面積	3,573.96㎡
	容積率	200%		建築時期	平成9年4月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		48（50）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		40（41）台	
		総賃貸可能面積		3,322.17㎡	
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ総武線「市川」駅より徒歩7分に位置し、近隣には閑静な住宅街が形成されています。本物件の周囲では良質な住宅開発が行われており、沿線賃貸住宅市場においても高い人気があります。本物件は3LDK～4DKと広めの間取りのファミリータイプマンションであり、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。					

物件番号： C-2 物件名：プロシード東陽町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	646,700,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	693,500,000	直接還元価格（円）	706,200,000	
DCF価格（円）	693,500,000	貸借対照表計上額（円）	621,253,868	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目1番7号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	330.58㎡	用途	共同住宅・店舗・駐車場
	用途地域	準住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	70%	延床面積	1,432.32㎡
	容積率	400%	建築時期	平成15年1月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		45（45）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
		総賃貸可能面積		1,085.56㎡
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域内に属するため本来60%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70%となっています。				
2. 本物件に設置されている看板が北側道路上空に越境しています。				
3. 本物件は、住宅43室と駐車場5台について「固定賃料」型のマスターリースを締結していますが、上記に記載している住宅及び駐車場の戸数/台数は、テナントの数ではなく、物理的な戸数/台数を示しています。				
地域・物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅より徒歩2分、永代通り沿いの住居地域に所在しています。近隣ではマンションに加えて商業ビルの建設も相次いでおり、生活利便性が高い物件になっています。また「東陽町」駅は、東京メトロ東西線の利用により都心へのアクセスが良好であり、本物件は、都心接近性を重視する単身者の堅調な需要が見込めると考えられます。				

物件番号： C-3 物件名：プロシード葛西

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	688,700,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	620,000,000	直接還元価格（円）	623,000,000	
DCF価格（円）	620,000,000	貸借対照表計上額（円）	658,098,750	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	341.66㎡	用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100%	延床面積	1,700.67㎡
	容積率	500%	建築時期	平成15年3月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	56（57）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	1,243.80㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅より徒歩3分に位置し、駅前から続く商業地域に所在しています。「葛西」駅は、東京メトロ東西線の利用により都心へのアクセスが良好であり、本物件を含む「葛西」駅周辺地域は、都心近接性及び利便性を志向する若年層を中心にニーズの高い地域です。本物件は、立地の優位性を活かしてワンルームの学生寮として利用されており、入居者ニーズに適合した物件となっています。				

物件番号： C-4 物件名：プロシード三軒茶屋

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		555,900,000		
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日						
鑑定評価額（円）		493,000,000		直接還元価格（円）		504,900,000		
DCF価格（円）		493,000,000		貸借対照表計上額（円）		568,070,827		
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅		
物件概要								
所在地		住居表示		東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号				
土地	所有形態		所有権		所有形態		所有権	
	地積		448.91㎡		用途		共同住宅・店舗	
	用途地域		第一種住居地域		構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建	
	建蔽率		70%		延床面積		1,230.60㎡	
	容積率		300%		建築時期		平成2年6月29日	
信託受託者		株式会社りそな銀行		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		8（9）戸		
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（8）台		
				総賃貸可能面積		1,016.75㎡		
特記事項								
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。								
2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。								
3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。								
地域・物件特性								
本物件は、東急田園都市線「三軒茶屋」駅より徒歩10分に位置し、幹線道路に近い住宅地域に所在しています。周辺エリアは商業施設が至近なため生活利便性が高く、都心近接性・利便性を志向する都心通勤者や富裕層等への訴求力が高いエリアです。2LDK～3LDKの広めの間取りを有し、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。								

物件番号： C-5 物件名：プロシード瑞江

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	602,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	634,000,000	直接還元価格（円）	639,800,000	
DCF価格（円）	634,000,000	貸借対照表計上額（円）	604,254,109	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	1,146.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70%	延床面積	2,704.48㎡
	容積率	300%	建築時期	平成3年6月20日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	26（28）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	17（22）台	
		総賃貸可能面積	2,076.68㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、都営地下鉄新宿線「瑞江」駅より徒歩5分に位置し、閑静な住宅地域に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、学校施設や公園施設が充実しており、ファミリー世帯への訴求力の高い良好な居住環境を有しています。「瑞江」駅は、都営地下鉄新宿線の利用により都心へのアクセスが良好であるため、本物件を含む「瑞江」駅周辺地域は、都心へのベッドタウンとして発展しています。本物件は、地域の需要特性に適合した3LDKと広めの間取りを有するファミリータイプマンションとなっており、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。				

物件番号： C-6 物件名：プロシード船橋宮本

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		419,900,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日					
鑑定評価額（円）		424,100,000		直接還元価格（円）		423,700,000	
DCF価格（円）		424,100,000		貸借対照表計上額（円）		451,583,533	
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅	
物件概要							
所在地		住居表示		千葉県船橋市宮本一丁目22番13号			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	地積	344.92㎡			用途	共同住宅・店舗・事務所	
	用途地域	商業地域			構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	
	建蔽率	100%			延床面積	1,803.60㎡	
	容積率	596% ①600% ②400%			建築時期	平成3年6月24日	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		30（33）戸	
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台	
				総賃貸可能面積		1,685.73㎡	
特記事項							
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。							
2. 容積率について、本物件の土地のうち南側の都市計画道路3. 4. 18（宮本 本町線）の計画線を起点として、25mまでの範囲は600%、25mを超える範囲は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。							
地域・物件特性							
本物件は、ＪＲ総武線「船橋」駅より徒歩12分、京成線「京成船橋」駅より徒歩10分に位置し、商店街の中に所在しています。周辺には低層店舗・オフィスビルや低層を店舗とした店舗併用賃貸住宅が数多く立地しており、生活利便性が良好です。本物件も1～2階には店舗・事務所テナントを、3階以上は原則として2DKを主とした住宅等を配置し、地域需要に適した物件となっています。							

物件番号： C-7 物件名：プロシード南葛西

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	303,500,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		273,300,000	直接還元価格（円）	276,300,000	
DCF価格（円）		273,300,000	貸借対照表計上額（円）	344,579,920	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	626.10㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,500.35㎡
	容積率	300%		建築時期	平成5年3月12日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		15（16）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		1,045.28㎡
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。					
2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ京葉線「葛西臨海公園」駅より徒歩18分に位置し、閑静な住宅地域に所在しています。周辺エリアは葛西臨海公園、なぎさ公園、南葛西公園等の大きな公園があり、さらに旧江戸川にも近く、水と緑に恵まれた良好な居住環境になっています。また「葛西臨海公園」駅は、ＪＲ京葉線の利用により都心へのアクセスが良好であり、本物件は、周辺環境や2LDK～3LDKと広めの間取りと相まって生活環境を重視するファミリー層への訴求力が高い物件となっています。					

物件番号： C-8 物件名：プロシードせんげん台

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	259,200,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	262,900,000	直接還元価格（円）	257,800,000	
DCF価格（円）	262,900,000	貸借対照表計上額（円）	275,160,118	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	746.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60%	延床面積	1,446.83㎡
	容積率	200%	建築時期	平成3年5月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	41（43）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	9（10）台	
		総賃貸可能面積	1,344.74㎡	
特記事項				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅より徒歩5分に位置し、区画整理済みの区域内の住宅地域に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。本物件は、1Kの間取りながら33㎡と比較的面積が広く、周辺エリアに通勤する単身の社会人に対して訴求力の高い物件となっています。				

物件番号： C-9 物件名：プロシード行徳

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	315,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		276,600,000	直接還元価格（円）	276,100,000	
DCF価格（円）		276,600,000	貸借対照表計上額（円）	320,153,734	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県市川市入船8番2号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	839.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,218.56㎡
	容積率	200%		建築時期	昭和63年3月15日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		19（20）戸
PM会社／ML会社		スターツアミニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台
			総賃貸可能面積		1,218.56㎡
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅より徒歩12分に位置し、閑静な住宅地域に所在しています。駅周辺は商業・教育施設が充実しており、生活利便性の高いエリアとなっています。また、本物件の所在する入船地区は土地区画整理事業により区画が整然としており、良好な生活環境となっています。本物件は南向きと日照条件が良好であり、2LDK～3DKと広めの間取りと相まってファミリー層の安定した入居が見込める物件となっています。					

物件番号： C-10 物件名：プロシード幕張本郷

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	279,300,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	240,400,000	直接還元価格（円）	241,500,000		
DCF価格（円）	240,400,000	貸借対照表計上額（円）	295,626,826		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	587.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	70%		延床面積	1,077.89㎡
	容積率	200%		建築時期	平成1年2月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		33（34）戸	
PM会社／ML会社	スターツアミニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（3）台	
		総賃貸可能面積		963.00㎡	
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ総武線「幕張本郷」駅より徒歩8分に位置し、住宅地域に所在しています。最寄り駅周辺には商業施設が数多く存在するために、生活利便性が高いエリアとなっています。大手企業が集積する幕張新都心まで京成バスの利用により10分でのアクセスが可能と通勤に適しており、加えて土地区画整理事業により整然とした街並みになっていることと相まって良好な住宅環境となっています。また「幕張本郷」駅は、ＪＲ総武線の利用により都心へのアクセスも良好であるため、本物件は、都心へ通勤する単身者の需要も見込める物件となっています。					

物件番号： C-11 物件名：プロシード南行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	287,300,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	255,700,000	直接還元価格（円）	256,200,000	
DCF価格（円）	255,700,000	貸借対照表計上額（円）	290,460,647	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目12番10号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	531.82㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付4階建
	建蔽率	60%	延床面積	911.24㎡
	容積率	200%	建築時期	平成2年2月6日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	24（26）戸	
PM会社／ML会社	スターツアミニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	5（6）台	
		総賃貸可能面積	838.95㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅より徒歩10分に位置し、住宅地域に所在しています。「南行徳」駅は、東京メトロ東西線の利用により都心へのアクセスが良好でありながらも、本物件を含む「南行徳」駅周辺地域は、比較的に賃料水準が低いため、単身者に対して賃貸住宅として人気の高いエリアとなっています。本物件は、地域の需要特性に適合した1R～2DKと幅広い間取りを有しており、清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相まって、今後も安定的な収益を確保できる物件となっています。				

物件番号： C-12 物件名：プロシード幕張本郷2

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		223,400,000			
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日							
鑑定評価額（円）		233,000,000		直接還元価格（円）		233,000,000			
DCF価格（円）		233,000,000		貸借対照表計上額（円）		221,550,744			
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅			
物件概要									
所在地		住居表示		千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号					
土地	所有形態		所有権		建物	所有形態		所有権	
	地積		930.05㎡			用途		共同住宅	
	用途地域		第一種中高層住居専用地域			構造		鉄骨造 陸屋根4階建	
	建蔽率		60%			延床面積		1,374.99㎡	
	容積率		200%			建築時期		平成1年9月24日	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		21（22）戸			
PM会社／ML会社		スターツアミニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		9（10）台			
				総賃貸可能面積		1,104.84㎡			
特記事項									
該当事項はありません。									
地域・物件特性									
本物件は、ＪＲ総武線「幕張本郷」駅より徒歩10分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、生活環境は良好であり、さらに「幕張本郷」駅は、ＪＲ総武線の利用により東京都心部と千葉市中心部への交通利便性がともに高く、本物件を含む「幕張本郷」駅周辺地域は、人気のエリアとなっています。また本物件は、２ＬＤＫ～３ＤＫと広めの間取りを有しており、沿線に勤務先のあるファミリー層に対して訴求力の高い物件となっています。									

物件番号： C-13 物件名：プロシード東川口

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	206,500,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		178,000,000	直接還元価格（円）	177,000,000	
DCF価格（円）		178,000,000	貸借対照表計上額（円）	205,942,150	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	794.25㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
	建蔽率	70%		延床面積	917.32㎡
	容積率	200%		建築時期	平成5年3月15日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	27（30）戸	
PM会社／ML会社		スターツアメンティーズ株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	14（14）台	
			総賃貸可能面積	648.11㎡	
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、埼玉高速鉄道、ＪＲ武蔵野線「東川口」駅より徒歩9分に位置し、閑静な住宅地域に所在しています。周辺には、各種商業店舗が出店しているため生活利便性が高くなっています。「東川口」駅周辺の住宅地は住環境重視の選別志向が強く、従来から人気が高い上に、埼玉高速鉄道の開通により都心へのアクセスが大幅に向上し通勤・通学に適しているために、交通便利性重視の単身者への訴求力の高いエリアとなっています。本物件は1Kを中心とした間取りであり、地域需要に適合していることから、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。					

物件番号： C-14 物件名：プロシード船堀

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	226,100,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	194,000,000	直接還元価格（円）	195,000,000	
DCF価格（円）	193,000,000	貸借対照表計上額（円）	230,388,824	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	314.04㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	627.92㎡
	容積率	200%	建築時期	平成3年10月11日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	21（24）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（1）台	
		総賃貸可能面積	479.52㎡	
特記事項				
1. 本物件の敷地は「東京都江戸川区春江付近」の土地区画整理施行地区内に所在しています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、都営地下鉄新宿線「船堀」駅より徒歩7分に位置し、中小工場と住宅が混在している地域に所在しています。用途地域上は準工業地域となっていますが、「船堀」駅は、都営地下鉄新宿線の利用により都心への交通利便性も高く、通勤・通学に適しているため、単身者の需要が見込めます。本物件の間取りは1Kの単身者向けマンションとなっており、地域の需要特性に適合していることから今後も安定した収益が見込める物件となっています。				



物件番号： C-15 物件名：プロシード竹ノ塚

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	169,400,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		188,000,000	直接還元価格（円）	189,000,000	
DCF価格（円）		187,000,000	貸借対照表計上額（円）	181,956,273	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都足立区入谷二丁目16番6号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	920.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第一種住居地域、 ②第一種中高層住居専用地域		構造	鉄骨造 陸屋根3階建
	建蔽率	60%		延床面積	929.34㎡
	容積率	258% ①300% ②200%		建築時期	平成6年3月10日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		12（15）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		10（10）台
			総賃貸可能面積		860.55㎡
特記事項					
1. 容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は300%、第一種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、日暮里・舎人ライナー「舎人」駅より徒歩10分、東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅よりバス利用で11分に位置し、閑静な住宅地域に所在しています。周辺には「入谷中央公園」や「入谷中学校」があり生活環境は良好となっています。本物件は首都高速川口線の足立入谷インターチェンジまで約300mの立地で、駐車場も戸数に対して3分の2用意されており、自動車の利便性に配慮されています。そのため、2LDK～3DKの間取りと相まって、安定的なファミリー層の需要が見込める物件となっています。					

物件番号： C-16 物件名：プロシードせんげん台2

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		86,700,000			
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日							
鑑定評価額（円）		88,030,000		直接還元価格（円）		88,050,000			
DCF価格（円）		88,030,000		貸借対照表計上額（円）		86,783,005			
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅			
物件概要									
所在地		住居表示		埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号					
土地	所有形態		所有権		建物	所有形態		所有権	
	地積		490.69㎡			用途		共同住宅・車庫	
	用途地域		第一種中高層住居専用地域			構造		鉄骨造 陸屋根3階建	
	建蔽率		60%			延床面積		716.02㎡	
	容積率		150%			建築時期		平成3年4月3日	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		12（12）戸			
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		4（4）台			
				総賃貸可能面積		695.81㎡			
特記事項									
1. 千間台西五丁目地区計画により容積率の最高限度は150%です。									
地域・物件特性									
本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅より徒歩17分に位置し、閑静な住宅地域に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。本物件は2LDK～3LDKと広めの間取りを有するファミリー向けマンションであり、周辺には競合となるファミリー向け賃貸住宅が少なく、近隣地域へ通勤するファミリー層に対する訴求力が高いため、今後も安定した収益が見込める物件となっています。									

物件番号： C-17 物件名：プロシード松濤

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	937,400,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	806,700,000	直接還元価格（円）	820,700,000		
DCF価格（円）	806,700,000	貸借対照表計上額（円）	931,683,816		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	236.62㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建
	建蔽率	70%		延床面積	978.24㎡
	容積率	400%		建築時期	平成17年11月18日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		39（40）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（6）台	
		総賃貸可能面積		890.22㎡	
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第二種住居地域に属するため本来60%であるところ、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70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、京王井の頭線「神泉」駅より徒歩8分の渋谷区松濤地区の外縁部、目黒区との区界付近に位置し、近隣エリアには高層の店舗付マンションのほか事業所等が多く所在しています。「渋谷」駅まで一駅と都心部へのアクセスが良好であり、またコンビニや飲食店などが近隣に立地しており、生活利便性に優れています。					

物件番号： C-18 物件名：プロシード参宮橋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	497,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		386,900,000	直接還元価格（円）	395,300,000	
DCF価格（円）		386,900,000	貸借対照表計上額（円）	502,492,708	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	221.93㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	70%		延床面積	605.19㎡
	容積率	300%		建築時期	平成17年7月22日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		24（26）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		527.88㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、小田急小田原線「参宮橋」駅より徒歩5分に位置しています。駅周辺には、飲食・小売店舗からなる小規模な商店街が形成されており、明治神宮へと続く広幅員の西参道沿いには事務所ビルも見られますが、その他の地域にあっては、戸建住宅や中層共同住宅からなる住宅地となっています。近隣エリアは、明治神宮の北端部を走る首都高速4号新宿線沿いにある、北方緩傾斜となっており、中層共同住宅の中に戸建住宅も見られる地域です。なお、上記首都高速道路は、対象地前面では高架となっており、本物件住居からの眺望を大きく阻害する要因とはなっていません。					

物件番号： C-19 物件名：プロシード浦安

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	431,400,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		448,000,000	直接還元価格（円）	446,000,000	
DCF価格（円）		449,000,000	貸借対照表計上額（円）	492,286,814	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	1,067.00㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住宅専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	70%		延床面積	1,957.08㎡
	容積率	200%		建築時期	平成4年6月4日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		21（21）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		8（8）台
			総賃貸可能面積		1,786.58㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 北側市道から東側市道へ東京電力の電線が越境しています。 3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「浦安」駅よりバス利用で7分に位置し、近隣には戸建・共同住宅、とりわけ中規模程度の賃貸マンションが多く立地しています。当該エリアには小売・飲食店舗が多く立地しており、生活利便性が良好であることにより、ファミリー層・若年層を中心とした底堅い需要を見込めると考えられます。					

物件番号： C-20 物件名：プロシード新小岩

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	465,200,000
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）		485,000,000	直接還元価格（円）	487,000,000
DCF価格（円）		484,000,000	貸借対照表計上額（円）	499,468,803
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要				
所在地	住居表示	東京都江戸川区松島二丁目31番14号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	600.33㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	70%	延床面積	1,772.07㎡
	容積率	300%	建築時期	平成3年3月15日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	25（27）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	9（9）台
			総賃貸可能面積	1,629.07㎡
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ総武線「新小岩」駅より徒歩16分、バス利用で5分に位置し、近隣は整備された道路沿いに戸建住宅、中層マンション、アパート等が建ち並ぶほか、一部に事業所も見られます。本物件東方の表通り（平和橋通り及び千葉街道）沿いには区役所、各種店舗、事業所等が連担し、日常の生活利便性に恵まれています。				

物件番号： C-21 物件名：プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	383,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	378,000,000	直接還元価格（円）	379,000,000	
DCF価格（円）	377,000,000	貸借対照表計上額（円）	393,044,829	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	2,378.67㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
	建蔽率	60%	延床面積	1,854.26㎡
	容積率	100%	建築時期	平成9年2月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		26（27）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		28（32）台
		総賃貸可能面積		1,805.76㎡
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来50%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は60%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。 3. 南西側公道沿いに電線が越境しています。 4. 南東端に交通標識が道路より越境しています。				
地域・物件特性				
本物件は、東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅より徒歩10分、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域内に所在しており、近隣には整備された街区に落ち着いた戸建住宅、共同住宅が見られます。当該敷地の位置する駅南側は、地区計画として居住環境の維持に工夫がなされており、対象地の接面街路についても2丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離がなされ、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境を重視するファミリー層を中心とした需要に支えられ、住宅地として成熟していくものと考えられます。なお、プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱが対象地に隣接しています。				

物件番号： C-22 物件名：プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		339,000,000		
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日						
鑑定評価額（円）		341,000,000		直接還元価格（円）		340,000,000		
DCF価格（円）		342,000,000		貸借対照表計上額（円）		348,164,556		
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅		
物件概要								
所在地		住居表示		千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号				
土地	所有形態		所有権		所有形態		所有権	
	地積		2,328.81㎡		用途		共同住宅	
	用途地域		第一種低層住居専用地域		構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建	
	建蔽率		60%		延床面積		1,655.29㎡	
	容積率		100%		建築時期		平成9年2月12日	
信託受託者		株式会社りそな銀行		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		22（24）戸		
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		26（31）台		
				総賃貸可能面積		1,605.12㎡		
特記事項								
1. 建蔽率について、本物件は本来50%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は60%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。 3. 北東側公道沿いに電線が越境しています。								
地域・物件特性								
本物件は、東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅より徒歩10分、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域内に所在しており、近隣には整備された街区に落ち着いた戸建住宅、共同住宅が見られます。当該敷地の位置する駅南側は、地区計画として居住環境の維持に工夫がなされており、対象地の接面街路についても2丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離がなされ、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境を重視するファミリー層を中心とした需要に支えられ、住宅地として成熟していくものと考えられます。なお、プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰが対象地に隣接しています。								

物件番号： C-23 物件名：プロシード都立大学

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	790,400,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	660,500,000	直接還元価格（円）	668,700,000		
DCF価格（円）	660,500,000	貸借対照表計上額（円）	786,360,352		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都目黒区八雲一丁目5番8号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	215.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	建蔽率	100%		延床面積	894.23㎡
	容積率	400%		建築時期	平成18年3月13日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（37）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台	
		総賃貸可能面積		808.65㎡	
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、東急東横線「都立大学」駅より徒歩5分に位置し、目黒通り沿いの中高層のマンションや事務所ビル等が建ち並ぶ地域に所在しています。最寄駅である「都立大学」駅周辺には多くの飲食店・日用店舗等が立地しているため生活利便性が高く、都心部への接近性も良好であることにより、本物件の周辺地域は、住宅地として人気の高い地域です。					

物件番号： C-24 物件名：プロシード都立大学2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	772, 200, 000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	681, 100, 000	直接還元価格（円）	681, 100, 000	
DCF価格（円）	681, 100, 000	貸借対照表計上額（円）	773, 109, 287	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都目黒区平町一丁目2番3号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	420. 14㎡	用途	共同住宅
	用途地域	①第二種住居地域、 ②第一種低層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	62. 24％ ①60％ ②50％	延床面積	1, 002. 09㎡
	容積率	224. 45％ ①300％ ②100％	建築時期	平成18年9月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（36）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		2（2）台
		総賃貸可能面積		831. 74㎡
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第二種住居地域の部分は60％、第一種低層住居専用地域の部分は50％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
2. 容積率について、本物件の土地のうち第二種住居地域の部分は300％、第一種低層住居専用地域の部分は100％となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。				
3. 本物件は、沿道地区計画区域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに市区町村長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。				
地域・物件特性				
本物件は、東急東横線「都立大学」駅より徒歩5分に位置し、近隣には中低層の共同住宅、戸建住宅が建ち並んでいます。目黒区平町一帯には戸建住宅が多く、騒音・交通渋滞を誘引する大きな店舗がないことから、環境のよい住宅街が形成されています。当該近隣地域は、その住宅街の終端に位置し、環状七号線にも接続する位置にある住宅地域です。また同じ環状七号線沿道には、中高層の共同住宅、事務所ビルが多く見られ、用途はやや混在しています。				

物件番号： C-25 物件名：プロシード本所吾妻橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	339,800,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	344,600,000	直接還元価格（円）	307,400,000	
DCF価格（円）	344,600,000	貸借対照表計上額（円）	339,711,054	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	200.49㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	70%	延床面積	662.27㎡
	容積率	300%	建築時期	平成18年7月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（19）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	570.53㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、防火地域内における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。 2. 南側隣接地の屋根・雨樋・換気フード・換気パイプが、本物件に越境していますが、越境物の解消について覚書が交わされています。 3. 東側隣接地の擁壁が、本物件敷地に越境しています。				
地域・物件特性				
本物件は、都営地下鉄浅草線「本所吾妻橋」駅より徒歩3分に位置し、中高層マンションのほか小規模な工場、事業所等が混在する地域に所在しています。当該近隣地域は、中小規模の工場、作業所としての利用を中心に発達してきましたが、都心への交通利便性が良いこともあって、近年は特に区立大横川親水公園沿いを中心に、マンション立地が集中する地域へ変化しつつあります。なお、当該近隣地域の北東方向至近の業平・押上地区に東京スカイツリーが建設中であり、完成後は、新たな観光名所になるものとして、地元の期待が高まっています。				

物件番号： C-26 物件名：プロシード目黒青葉台

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	466,700,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	385,000,000	直接還元価格（円）	386,000,000	
DCF価格（円）	384,000,000	貸借対照表計上額（円）	482,873,151	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅・マンスリーマンション	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	159.17㎡	用途	共同住宅
	用途地域	①商業地域、 ②第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付6階建
	建蔽率	74.09% ①80% ②60%	延床面積	533.76㎡
	容積率	294.84% ①600% ②300%	建築時期	平成15年3月27日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	24（24）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	1（1）台	
		総賃貸可能面積	485.15㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち商業地域の部分は80%、第一種住居地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 2. 容積率について、本物件の土地のうち商業地域の部分は600%、第一種住居地域の部分は300%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 3. 本件敷地は、埋蔵文化財包蔵地内にあるため、新たに建築工事を行う場合には、事業着手の60日前までに、教育委員会に届け出る必要があります。届出の結果、試掘が必要となる場合（調査期間及び調査費用が生じます。）や事業変更等の指示を受ける場合があります。 4. 東側市道から西側隣接地への引込み用の電線が本物件敷地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。				
地域・物件特性				
本物件は、京王井の頭線「神泉」駅より徒歩8分、東急田園都市線「池尻大橋」駅より徒歩10分、「渋谷」駅より徒歩12分に位置し、生活利便性が高くなっています。周辺エリアは、玉川通り（国道246号）と旧山手通りの背後南側の高台に位置する都内有数の高級住宅地域であり、近隣には、幅員約5～6m前後の区道沿いに中層マンション、中規模戸建住宅、会社寮を中心に洗練された建物が建ち並び、閑静で落ち着いた街並みが形成されています。このような地域的特性下にあるため、当地域を含む青葉台エリアは、若者の人気エリアのひとつであり、本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から若年層からの需要が高く、今後も堅調な需要を維持するものと考えられます。				

物件番号： C-27 物件名：プロシード杉並宮前

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	454,900,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		424,000,000	直接還元価格（円）	427,000,000	
DCF価格（円）		423,000,000	貸借対照表計上額（円）	470,117,893	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都杉並区宮前一丁目15番12号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	362.26㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70%		延床面積	762.11㎡
	容積率	200%		建築時期	平成16年1月26日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（1）台
			総賃貸可能面積		680.50㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 本物件の土地は、公有地拡大促進法の適用を受ける土地であり、土地を有償で譲渡しようとするとき、土地所有者は譲渡しようとする日の3週間前までに、杉並区役所都市整備部へ届け出る必要があります。					
地域・物件特性					
本物件は、京王井の頭線「富士見ヶ丘」駅より徒歩10分に位置し、幅員11mの都道「五日市街道」沿いの商住混在地域に所在しています。近隣には、中層マンション、事業所、小規模店舗等が建ち並んでいます。本物件が所在する都道南側は都市計画法上の準工業地域に指定されているため、一部に準工業的用途の土地利用も残っていますが、現在では中層マンションが多く見られるなど住居系の土地利用が目立つ地域となっています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から単身者向けの賃貸需要が高く、今後も堅調な需要を維持するものと考えられます。					

物件番号： C-28 物件名：プロシード両国

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	443,900,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		424,400,000	直接還元価格（円）	429,100,000	
DCF価格（円）		424,400,000	貸借対照表計上額（円）	458,059,970	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都墨田区緑一丁目20番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	255.90㎡		用途	共同住宅・駐輪場
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	100%		延床面積	870.55㎡
	容積率	400%		建築時期	平成15年3月15日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		27（27）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
			総賃貸可能面積		702.54㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
2. 東側隣接地の樋が、本物件に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認と隣接所有者の建替え時の是正について約した公正証書を取り交わしています。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ総武線・都営地下鉄大江戸線「両国」駅より徒歩3分、ＪＲ総武線「両国」駅より徒歩7分に位置し、京葉道路の背後北側に位置する住商混在地域に所在しています。近隣では、幅員8～10mの前後の区道沿いに中層マンション、店舗、事務所ビル、事業所等が混在する土地利用がなされており、通勤及び生活利便性が良好です。また都市計画法上の商業地域に指定されているため、高度利用が可能なことと相まって、中層マンションが目立つ地域となっています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から若年層からの賃貸需要は高く、今後も堅調な需要を維持するものと考えられます。					



物件番号： C-29 物件名：プロシード三田

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		1,537,200,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日					
鑑定評価額（円）		1,372,000,000		直接還元価格（円）		1,386,000,000	
DCF価格（円）		1,366,000,000		貸借対照表計上額（円）		1,520,769,547	
投資エリア		首都圏主要都市		用途		マンスリーマンション	
物件概要							
所在地		住居表示		東京都港区芝二丁目30番9号			
土地	所有形態	所有権（共有）		建物	所有形態	区分所有権	
	地積	410.34㎡			用途	共同住宅	
	用途地域	①商業地域、 ②近隣商業地域			構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	
	建蔽率	100%（①、②共通）			延床面積	1,699.48㎡	
	容積率	387.55% ①500% ②400%			建築時期	平成18年2月6日	
信託受託者		株式会社りそな銀行		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		72（72）戸	
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台	
				総賃貸可能面積		1,500.57㎡	
特記事項							
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域及び近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。							
2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち商業地域の部分は500%、近隣商業地域の部分は400%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。							
3. 「港区単身者向け共同住宅の建設及び管理に関する条例」で、駐車場1台を設置することが義務付けられていますが、本物件の建物は、当該条例の施行前に建築されているため、本物件には適用されません。							
4. 地積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、153,427分の150,057です。							
地域・物件特性							
本物件は、都営地下鉄浅草線・三田線「三田」駅より徒歩5分、ＪＲ山手線「日町」駅より徒歩6分に位置し、近隣には古くからの商店街である「芝商店会」を擁する商業地域があり、本物件が接面する幅員約5mの区道沿いにも小売店舗や飲食店舗が多く見られるほか、中高層マンション、寺院が立地する土地利用がなされています。近隣周辺にはオフィスビルが多数集積しているため、昼食時には多くの会社員で賑わっています。近隣一帯は商業地域及び近隣商業地域に指定されていますが、落ち着いた雰囲気であり、通勤及び生活利便性に優れているのみならず、居住環境も良好です。このような地域特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から若年層からの賃貸需要は高く、今後も堅調な需要を維持するものと考えられます。							

物件番号： C-30 物件名：プロシード中野新橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	638,800,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	602,000,000	直接還元価格（円）	591,000,000	
DCF価格（円）	606,000,000	貸借対照表計上額（円）	663,583,781	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都中野区弥生町二丁目13番8号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	353.74㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	80%	延床面積	1,047.01㎡
	容積率	300%	建築時期	平成4年9月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	50（50）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	849.08㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。 3. 本物件の北側敷地上空を東側隣接地に接続されている電線が通過しています。 4. 本物件の東側ネットフェンスの基礎部分が東側隣接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。				
地域・物件特性				
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「中野新橋」駅より徒歩2分に位置しています。本物件を含む「中野新橋」駅周辺地域は、新宿の商業街・繁華街へのアクセスが非常に優れ、また駅前の商店街が充実しており、生活利便性が高いため、学生から社会人まで単身者の底堅い需要が見込める物件となっています。				

物件番号： C-31 物件名：プロシード亀戸

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	339,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		316,000,000	直接還元価格（円）	319,000,000	
DCF価格（円）		314,000,000	貸借対照表計上額（円）	372,960,453	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸九丁目5番13号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	384.01㎡		用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	70%		延床面積	907.02㎡
	容積率	300%		建築時期	平成6年3月23日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		23（23）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		853.98㎡
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。					
2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
3. 本物件の土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。					
4. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ総武線「亀戸」駅より徒歩16分、都営地下鉄新宿線「東大島」駅より徒歩15分に位置しています。周辺は、住宅や事業所が混在し、成熟した街並みを形成しており、幹線道路である国道14号沿いを中心に生活利便施設なども充実しています。生活利便性・都市部へのアクセスを求める若年層を中心に、安定した需要が見込める物件となっています。					

物件番号： C-32 物件名：プロシード高田馬場

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	223,700,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	224,700,000	直接還元価格（円）	208,100,000	
DCF価格（円）	224,700,000	貸借対照表計上額（円）	271,756,715	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	202.37㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	331.68㎡
	容積率	160%	建築時期	平成3年10月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		17（17）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
		総賃貸可能面積		278.36㎡
特記事項				
1. 容積率について、本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は、160%となります。 2. 本物件の敷地の北東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。 3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。 4. 北東側道路との境界確認が一部未了です。 5. 南東角の境界標が不明です。 6. 本物件南西側敷地上のフェンスの基礎の一部が南西側隣地へ越境していますが、近隣所有者との間で覚書を締結しています。				
地域・物件特性				
本物件は、西武新宿線「下落合」駅より徒歩2分に位置し、交通利便性の高い物件です。一駅隣の「高田馬場」駅が、大学生・専門学校生などを中心に若者の町として人気が高い場所であり、飲食施設やレジャー施設が充実しているといえます。「下落合」駅周辺は、特に目立った商業施設等はありませんが、住宅地として非常に人気があるエリアであり、人口の集積度が著しく高いエリアです。				

物件番号： C-33 物件名：プロシード新高円寺

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		742,100,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日					
鑑定評価額（円）		701,000,000		直接還元価格（円）		693,000,000	
DCF価格（円）		704,000,000		貸借対照表計上額（円）		802,924,276	
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅	
物件概要							
所在地		住居表示		東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	地積	639.58㎡			用途	共同住宅	
	用途地域	第一種住居地域			構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建	
	建蔽率	60%			延床面積	1,166.74㎡	
	容積率	200%			建築時期	平成2年8月31日	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		57（57）戸	
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台	
				総賃貸可能面積		1,040.24㎡	
特記事項							
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。</p> <p>3. 本物件北西側隣接地の大谷堀一部が本物件北西側敷地内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。</p> <p>4. 本物件南東側隣接地の堀の一部が本物件南東側敷地内へ越境しています。</p> <p>5. 本物件内私設電柱を介してケーブルテレビ線が本件敷地上空を通過し、本件建物への引込み線と北西側隣接地を通過する線とに分岐しています。また、直接私設電柱より北西側敷地にケーブルテレビ線が延びていますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>							
地域・物件特性							
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「新高円寺」駅より徒歩10分に位置しています。近隣には戸建住宅・共同住宅が多く立地して閑静な住宅街を形成しています。五日市街道、環状七号線に面して商業店舗が立地しており、生活利便性は良好です。また、物件最寄駅から都心へのアクセスも良く、単身若年層の需要を見込むことができます。							

物件番号： C-34 物件名：プロシード高円寺南

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	277,400,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	236,000,000	直接還元価格（円）	233,000,000	
DCF価格（円）	237,000,000	貸借対照表計上額（円）	316,370,754	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	217.98㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	90%	延床面積	380.45㎡
	容積率	200%	建築時期	平成1年10月2日
	信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	20（20）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	337.05㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。 2. 本物件の敷地の北側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。 3. 本物件北側道路上空の電線より、西側隣接地への引込み線が本物件北西側角地上空を通過しています。 4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、東京メトロ丸ノ内線「東高円寺駅」より徒歩6分、ＪＲ中央線「中野」駅より徒歩8分に位置し、賃貸住宅ニーズの高いエリアに所在しており、近隣は閑静な住宅街になっています。本物件から若者に人気の中野・高円寺の繁華街が徒歩圏内にあり、また生活利便性・都心へのアクセスが良好なことから、単身若年層の根強い需要を見込むことができます。				

物件番号： C-35 物件名：プロシード蓮根

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	284,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		239,000,000	直接還元価格（円）	231,000,000	
DCF価格（円）		242,000,000	貸借対照表計上額（円）	306,719,276	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	398.37㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%		延床面積	694.81㎡
	容積率	200%		建築時期	平成3年7月17日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（29）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		587.13㎡
特記事項					
1. 北東側隣接地のブロック塀基礎が本物件の北東側敷地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 2. 本物件の南西側敷地上のネットフェンス基礎の一部が南西側隣接地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄三田線「蓮根」駅より徒歩9分、都営地下鉄三田線「西台」駅より徒歩8分と両駅の中間に位置し、首都高速5号池袋線や環状八号線など、道路交通アクセスが良好なエリアでもあります。また、駅周辺には商店など複数の生活利便施設が充実し、都心通勤の若年層のみならず、周辺の工場・倉庫・事業所などの従業者等の潜在需要も見込めるエリアに所在する物件です。					

物件番号： C-36 物件名：プロシード大井町

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	944,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		884,000,000	直接還元価格（円）	895,000,000	
DCF価格（円）		879,000,000	貸借対照表計上額（円）	1,012,590,036	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都品川区東大井五丁目8番9号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	485.66㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建
	建蔽率	100%		延床面積	1,430.25㎡
	容積率	323.40%		建築時期	平成4年4月13日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		59（59）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		961.88㎡
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。					
2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
3. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。					
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%となっています。					
5. 容積率について、本物件は本来500%ですが、前面道路の幅員により323.40%となっています。					
6. 北西側隣接地の塀のコンクリート基礎が本物件北西側敷地に越境しています。					
地域・物件特性					
本物件は、企業の社宅ニーズの高いJR京浜東北線・東急大井町線「大井町」駅より徒歩3分に位置しています。駅周辺には大型量販店等の商業施設が立地し、駅から物件までの間には大井町銀座という商店街が続くなど、交通便利だけでなく生活利便も高いエリアであるため、今後も高い需要を見込むことができる物件であり、現在は一般事業会社の社員寮として一括賃貸されています。					

物件番号： C-37 物件名：プロシード十条

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	533,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		485,000,000	直接還元価格（円）	489,000,000	
DCF価格（円）		483,000,000	貸借対照表計上額（円）	586,789,733	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都北区上十条四丁目9番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	366.72㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	100%		延床面積	1,410.71㎡
	容積率	400%		建築時期	平成1年6月15日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		30（30）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		1,206.90㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。					
3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
4. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。					
5. 本件建物北側の通気用ダクトが道路へ越境しています。					
6. 本物件は、沿道地区計画地域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに市区町村長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ埼京線「十条」駅より徒歩10分に位置し、環状七号線に面した自動車・鉄道の交通アクセスともに良好なエリアです。周囲には大学などの教育機関や、自衛隊・裁判所の研修所などの公的施設が点在し、駅前では商店街が賑わっており、都心勤務のファミリー層を中心に安定した需要が見込める物件です。					

物件番号： C-38 物件名：プロシード白楽

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	241,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		174,000,000	直接還元価格（円）	169,000,000	
DCF価格（円）		176,000,000	貸借対照表計上額（円）	276,307,408	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	581.53㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根3階建
	建蔽率	50%		延床面積	457.19㎡
	容積率	100%		建築時期	平成3年7月19日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		27（27）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		445.16㎡
特記事項					
<p>1. 本物件の敷地の北東側及び南東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。</p> <p>3. 電波障害対策のため、本件建物より共同アンテナ配線が南側隣接地へ引き込まれていますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 北側隣接地の門柱、階段・タタキ、インターホン配線、フェンスの一部が本物件北側敷地に、本物件北側敷地上のフェンス基礎の一部が北側隣接地に相互に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>5. 西側隣接地のブロックフェンス基礎の一部が本物件西側敷地に、本物件西側敷地の間知石積の一部が西側隣接地へ相互に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>6. 南西側隣接地のパイプ、タタキ、建物軒・雨樋、タイル、階段・タタキの一部が本物件の南西側敷地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>					
地域・物件特性					
本物件は、東急東横線「白楽」駅より徒歩15分に位置しています。「横浜」駅まで3駅の同駅周辺には多様な小売店が軒を連ねる商店街があり、交通・生活の利便性がともに高いといえます。また神奈川大学が近くにあるため、学生の一人暮らしのニーズの高いエリアに所在する物件であり、学生を中心とした単身若年層の需要を今後も継続的に見込むことができる物件です。					

物件番号： C-39 物件名：プロシード新九子

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	635,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	592,000,000	直接還元価格（円）	598,000,000	
DCF価格（円）	589,000,000	貸借対照表計上額（円）	692,282,649	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	479.73㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	928.22㎡
	容積率	200%	建築時期	昭和63年9月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	46（46）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	759.00㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。 2. 西側隣接地の門柱及び緑石の一部が本物件西側敷地に、本物件西側敷地上のフェンス基礎及び緑石の一部が西側隣接地に相互に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認及び建物を再建築する際には、それぞれ自己の責任と費用負担にて越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。				
地域・物件特性				
本物件は、東急東横線「新九子」駅より徒歩5分、東急東横線・ＪＲ南武線「武蔵小杉」駅より徒歩9分に位置し、事業所と住宅が混在するエリアに所在しています。多摩川がすぐ近くを流れ、等々力競技場や緑豊かな等々力緑地も至近にあり、住環境に優れたエリアといえます。日常の買い物などの生活利便施設も多数存在する賃貸ニーズの高いエリアに立地する物件であるため、今後も高い入居希望者需要を見込むことができる物件であり、現在は一般事業会社の社員寮として一括賃貸されています。				

物件番号： C-40 物件名：プロシード本八幡

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	307,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	275,300,000	直接還元価格（円）	279,300,000	
DCF価格（円）	275,300,000	貸借対照表計上額（円）	308,457,445	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	168.80㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造	鉄骨造 陸屋根10階建
	建蔽率	80%	延床面積	707.68㎡
	容積率	400%	建築時期	平成16年1月9日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	21（25）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	3（3）台	
		総賃貸可能面積	602.39㎡	
特記事項				
1. 本物件北側隣接地の建物の一部（換気フード・アンテナ）が越境していますが、近隣所有者との間で確約書を締結しています。 2. 本物件の敷地の東側接面道路は、都市計画法に定められた都市計画道路（3・5・1 南八幡八幡線）であり、道路境界線から約3.5mの線まで一定の制限がかかり（都市計画法第53条による建築の制限）、建築可能な建物が限定されるとともに、建築行為を行う際には許可が必要となりますが、本物件は制限がかかる部分には建物が位置していません。 3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ総武線「本八幡」駅より徒歩4分、都営地下鉄新宿線・京成本線「本八幡」駅より徒歩6分でアクセスできる立地にあります。前面の10m幅員幹線道路沿いから北東側駅周辺にかけては中小規模の商業施設が建ち並ぶ一方で、南西側にかけては中高層共同住宅・戸建住宅が広がる商住混在の地域です。都市部への好アクセス・好利便性という地域特性により、単身者向け・ファミリー向けともに住宅需要は底堅く、今後も堅調な需要が期待できるものと考えられます。				

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

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	5,172,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）	5,742,000,000	有期還元価格（円）（注）	5,895,000,000
DCF価格（円）	5,742,000,000	貸借対照表計上額（円）	4,772,052,416
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都足立区西新井栄町一丁目18番11号、12号、13号、14号	
土地	所有形態	定期借地権（期間50年）	所有形態
	地積	9,900.04㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	300%	建築時期
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	284（291）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	132（146）台
借地権設定者	（土地） 独立行政法人都市再生機構	総賃貸可能面積	19,890.60㎡
特記事項			
<p>1. 本物件は一団地認定を受けています。</p> <p>2. 本物件の土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「土地所有者」といいます。）が所有しています。本物件の建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約書（その後の修正及び変更を含み、以下「定期借地契約」といいます。）に基づく、定期借地権（以下「本定期借地権」といいます。）です。本定期借地権については、当該地上に登記済みの建物を所有することにより、第三者対抗要件を具備しています。なお、本定期借地権について借地権設定登記は具備していません。定期借地契約の主な内容は、以下のとおりです。</p> <p>(1)借地期間： 平成16年11月30日から平成66年11月30日までの50年間。 定期借地契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。</p> <p>(2)賃貸借の目的： 賃貸住宅経営の用に供する建物の所有。</p> <p>(3)支払賃料： 月額金5,587,000円（平成23年度） 支払賃料は土地の公租公課の増減に応じて毎年改訂されます。また、固定資産税の基準年度毎には、支払賃料から公租公課相当額を減じた額に消費者物価指数の変動率を乗じた額で支払賃料の変更がなされます。</p> <p>(4)保証金： 金410,014,000円 保証金は、固定資産税の基準年度毎に消費者物価指数の変動に従って改訂され、増額された場合には追加差入れすることとなります。一方、減額された場合には返還されることとなります。</p> <p>(5)土地の全部又は一部を転賃する場合、本定期借地権又は借地上の建物等を譲渡する場合等については、土地所有者の書面による承諾が必要とされています。</p> <p>(6)定期借地契約締結後30年を経過した日から借地期間満了日の1年前までの間に、借地人は本物件の土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。</p> <p>3. 本物件の土地は、旧日清紡績株式会社（現日清紡ホールディングス株式会社）東京工場跡地であり、土地所有者が取得する（平成15年3月）際に、東京都環境確保条例等に基づく浄化対策が施されています。また、本物件の建設にあたっては、東京都環境確保条例に基づく土壌汚染調査を実施したうえで、汚染土壌の除去、搬出が行われ、平成19年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都へ提出されています。</p> <p>4. 北側隣接地を除いて、官民・民民とも境界確定作業が未了です。なお、当該境界について、確定手続きが行われる場合、確定作業は土地所有者が主体になる予定です。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東武伊勢崎線「西新井」駅より徒歩3分に位置しています。東武伊勢崎線は、東京メトロ日比谷線、東京メトロ半蔵門線に乗り入れており、都心通勤アクセスは良好になっています。「西新井」駅周辺地域は、金融機関や小売店舗などが従来から立地するほか、駅西口再開発エリア（本物件もその一環に位置づけられています。）内にイトーヨーカドーをキテナントとする大型ショッピングセンターができるなど、新たな住み良い街づくりが進んでおり、その開発の進捗とともに、本物件付近は駅至近にありながらマンション街の様相を呈しています。対象建物は平成19年7月竣工の、スターツグループの賃貸住宅ノウハウが集約された「免震＋井戸＋オール電化」導入マンションで、敷地内には保育所も併設した、全291戸のファミリータイプ主体の賃貸住宅となっています。</p>			

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



物件番号： C-42 物件名：プロシード調布

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	460,500,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	464,200,000	直接還元価格（円）	477,700,000		
DCF価格（円）	464,200,000	貸借対照表計上額（円）	463,565,117		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	東京都調布市布田一丁目28番4号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	164.01㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	100%		延床面積	895.46㎡
	容積率	500%		建築時期	平成19年2月17日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	24（26）戸		
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台		
		総賃貸可能面積	764.48㎡		
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、京王線「調布」駅北口より徒歩3分に位置しています。本物件が所在する駅周辺エリアは、北口・南口共にスーパー、小売店舗等の各種商業施設が集積し、また南口には調布市役所等の行政施設が立地し、生活利便性に優れています。さらに駅の北方には「甲州街道（国道20号線）」、「旧甲州街道」等の幹線道路が東西を貫いており、これらの幹線道路沿いには商業店舗等が建ち並び、活況を呈しています。本物件は、生活利便性に加えて、交通利便性にも優れており、若者層を中心に底堅い需要が見込めるものと考えられます。					

物件番号： C-43 物件名：プロシードTX六町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	156,800,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	139,000,000	直接還元価格（円）	140,000,000	
DCF価格（円）	139,000,000	貸借対照表計上額（円）	173,236,149	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都足立区東保木間一丁目16番17号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	330.46㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	564.17㎡
	容積率	200%	建築時期	平成3年6月21日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（20）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	2（2）台	
		総賃貸可能面積	518.31㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
2. 本物件西側隣接地との北西側境界ポイント付近で本物件のフェンス基礎の一部が隣接地へ越境している可能性があり、今後、越境についての確認、覚書締結等を行います。				
地域・物件特性				
本物件は、つくばエクスプレス「六町」駅より徒歩11分に位置しています。本物件の周辺地域には、土地区画整理事業により整然とした住宅地域が形成されており、幅員約6～8mの区道沿いに、中層マンション、アパート、戸建住宅等が建ち並び土地利用形態となっています。つくばエクスプレスの開通により地域の利便性は一変し、周辺一帯の通勤アクセスは飛躍的に向上しました。今後は、地域商業施設の更なる開発が待たれる状態にありますが、つくばエクスプレス開通による立地性向上から、今後も住宅需要、とりわけ単身者向けを中心に堅調な需要が見込めるものと考えられます。				

物件番号： C-44 物件名：プロシード中河原（A）一番館（B）二番館

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	1,141,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）	1,090,000,000	直接還元価格（円）	1,098,000,000
DCF価格（円）	1,086,000,000	貸借対照表計上額（円）	1,202,589,903
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅

物件概要					
所在地	住居表示	東京都府中市分梅町五丁目10番1号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	3,346.69㎡		用途	(A) 共同住宅・店舗 (B) 共同住宅
	用途地域	①第二種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (A) 5階建 (B) 3階建
	建蔽率	(A) 65.27% ①60% ②40% (B) 30.03%		延床面積	(A) 1,930.18㎡ (B) 1,350.36㎡
	容積率	(A) 177.95% ①200% ②80% (B) 60.15%		建築時期	平成1年4月1日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		50（54）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		29（35）台
			総賃貸可能面積		3,061.94㎡

特記事項					
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。</p> <p>3. 本物件には、建築時には確認申請の必要がなかった自走式駐車場が設置されています。</p> <p>4. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は40%、第二種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、（A）一番館については角地による緩和のうえ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>5. 容積率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は80%、第二種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>6. 本物件北側道路隅切り付近にある保存樹木の枝葉が道路側へ越境しています。</p> <p>7. 本物件北東側敷地内の保存樹木の幹が道路側へ越境しています。</p> <p>8. 本物件北東側敷地へ、北東側隣接地のブロック塀及びポストの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>9. 本物件東側敷地の擁壁の一部が、東側隣接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。</p> <p>10. 本物件南西側隣接地（公園）との間にあるフェンスの基礎延長部分が隣接地へ越境しています。</p> <p>11. 本物件西側敷地にあるフェンスの基礎、花壇の基礎及びコンクリート塀の一部が、西側隣接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。</p> <p>12. 本物件西側敷地へ、西側隣接地のコンクリートタタキの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>					

地域・物件特性
<p>本物件は、京王線「中河原」駅より徒歩8分に位置しています。「中河原」駅は、都心へのアクセスも比較的良好であることから、東京都内のベッドタウンとして共同住宅の高い需要が見込まれる地域です。本物件の周辺地域は、共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶ地域となっており、本物件の用途、規模、グレード等の地域環境への適合状態も良好です。対象建物は、維持管理の状態も概ね良好であり、自走式の立体駐車場も備えていることから、周辺における他の競合物件と比べても競争力は高いと考えられます。</p>

物件番号： C-45 物件名：プロシード大泉学園

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	268,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）	236,000,000	直接還元価格（円）	232,000,000
DCF価格（円）	238,000,000	貸借対照表計上額（円）	286,777,281
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態 所有権
	地積	330.67㎡	用途 共同住宅
	用途地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域	建物 構造 鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	67.97% ①60%②50%	延床面積 616.52㎡
	容積率	179.73% ①200%②100%	建築時期 平成3年11月26日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28（29）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	483.43㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。</p> <p>2. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は本来60%、第一種低層住居専用地域の部分は本来50%であるところ、角地による緩和のうえ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>4. 本物件北東側敷地のブロック塀が、北東側隣接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。</p> <p>5. 本物件南東側敷地の万年塀が南東側隣接地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>6. 本物件北側敷地へ北側隣接地の保存樹木の枝が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>7. 本物件北側敷地のブロック塀及びその基礎が北側隣接地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>8. 本物件北西側敷地に設置されたゴミ置場の基礎の一部が道路側へ越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、西武池袋線「大泉学園」駅より徒歩5分に位置し、近隣地域は、東西に走る保谷街道沿いに共同住宅、事業所、駐車場等が立地する土地利用形態となっています。当該地域は、駅に近いことによる通勤利便性に加え、公共・教育施設、桜並木をはじめとした身近な緑にも恵まれているため住宅需要は高く、本物件のようなワンルームマンションについても、若年層を中心に堅調な需要が今後も期待できるものと考えられます。</p>			

物件番号： C-46 物件名：プロシード千歳烏山

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	289,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		259,000,000	直接還元価格（円）	260,000,000	
DCF価格（円）		258,000,000	貸借対照表計上額（円）	309,649,474	
投資エリア		首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	314.41㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第一種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	58.29% ①60%②50%		延床面積	489.96㎡
	容積率	192.04% ①200%②100%		建築時期	昭和63年12月8日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		25（28）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
			総賃貸可能面積		449.96㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は60%、第一種低層住居専用地域の部分は50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 2. 容積率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 3. 本物件の敷地は「世田谷区北部区画整理事業」の土地区画整理事業を施行すべき区域内に所在しています。 4. 本物件北側及び北西側敷地にあるブロック塀の一部が隣接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。 5. 本物件東側敷地へ東側隣接地にある私設電柱の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 6. 本物件南東側敷地にあるブロック塀が南東側隣接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。 7. 本物件南側敷地にあるブロック塀の一部が南側隣接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。 8. 本物件南西側敷地にあるブロック塀の一部が南西側隣接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。 9. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、京王線「千歳烏山」駅より徒歩7分に位置しています。「千歳烏山」駅は、京王線の利用により都心へのアクセスが良好であり、また駅前には各種店舗が軒を連ねる都内有数の人気商店街「えるもーる烏山」等があり、通勤・生活利便性に恵まれています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションについても、若年層を中心とした賃貸需要は今後も堅調な需要が見込まれるものと考えられます。					

物件番号： C-47 物件名：プロシード三鷹

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	477,200,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	448,000,000	直接還元価格（円）	445,000,000	
DCF価格（円）	449,000,000	貸借対照表計上額（円）	554,545,660	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	495.88㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60%	延床面積	949.44㎡
	容積率	200%	建築時期	昭和63年12月16日
	建物			
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	47（47）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	739.48㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 2. 本物件南西側角地へ南側隣接地の万年堀の柱の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ中央線「三鷹」駅より徒歩4分に位置しています。本物件の周辺地域は、「三鷹」駅南口から南方に向かう道路の一つである通称「すずかけ通り」沿いに形成された住宅地域であり、アパート、戸建住宅等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。当該地域は「三鷹」駅前の商業地に近接しているため、各種店舗・商業施設が身近に利用できるため生活利便性が高く、また「三鷹」駅は、ＪＲ中央線の利用により通勤・通学の利便性にも恵まれています。このような地域的特性下にあるため、市内に教育施設が多いことと相まって、近隣一帯には賃貸マンションやアパートが多数みられ、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から単身者・学生向けの賃貸需要は高く、今後も堅調に推移するものと考えられます。				

物件番号： C-48 物件名：プロシード柏エースト

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	732,000,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	636,000,000	直接還元価格（円）	644,000,000		
DCF価格（円）	627,000,000	貸借対照表計上額（円）	752,231,963		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏三丁目8番19号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	452.56㎡		用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建
	建蔽率	80%		延床面積	1,491.01㎡
	容積率	300%		建築時期	平成19年2月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		43（44）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台	
		総賃貸可能面積		1,279.93㎡	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅より徒歩7分に位置しています。「柏」駅は、ＪＲ常磐線の利用により交通利便性も高く、本物件は、大型商業施設、商店街に近く、生活利便性、住環境の点からマンションとして良好な環境にあります。本物件の周辺地域は、中層マンション、低層店舗兼住宅等により構成され、駅に近い立地でありながら周囲は落ち着いた街並みになっています。					

物件番号： C-49 物件名：プロシード柏ノール

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	689,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	542,000,000	直接還元価格（円）	549,000,000	
DCF価格（円）	534,000,000	貸借対照表計上額（円）	707,362,013	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県柏市柏五丁目8番17号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	495.23㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	80%	延床面積	1,676.31㎡
	容積率	300%	建築時期	平成19年2月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	45（47）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	1,391.55㎡	
特記事項				
1. 本物件は、埋蔵文化財包蔵地「No.105 東宮前遺跡」の範囲内にあるため、建築工事等を行う場合には事業着手の60日前までに、柏市教育委員会に届出する必要があります。				
2. 本物件北側敷地へ北側隣接地のブロック塀の一部及びブロック塀の基礎の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。				
3. 本物件北側敷地へ北側隣接地のブロック塀の基礎の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅より徒歩12分に位置しています。「柏」駅は、ＪＲ常磐線の利用により交通利便性も高く、本物件の周辺地域は、商住混在地域になっており、生活利便性の高いエリアになっています。防犯・衛生・通信設備等賃貸マンションとして通常期待される性能を十分に有していることから、特段の収益変動リスクは認められず、本物件の周辺地域内において競争力を有すると考えられます。立地条件から、生活上の安心を重視する女性、都心通勤のビジネスマン等の需要を見込むことができる物件です。				

物件番号： C-50 物件名：プロシード行徳駅前

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		331,000,000		
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日						
鑑定評価額（円）		316,000,000		直接還元価格（円）		320,000,000		
DCF価格（円）		314,000,000		貸借対照表計上額（円）		331,621,185		
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅		
物件概要								
所在地		住居表示		千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号				
土地	所有形態		所有権		所有形態		所有権	
	地積		174.00㎡		用途		共同住宅	
	用途地域		商業地域		構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根9階建	
	建蔽率		100%		延床面積		742.50㎡	
	容積率		400%		建築時期		平成19年9月4日	
信託受託者		株式会社りそな銀行		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		22（24）戸		
PM会社／ML会社		スターツアメンティーズ株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		3（3）台		
				総賃貸可能面積		659.68㎡		
特記事項								
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。								
2. 容積率について、本物件は本来前面道路の幅員による制限により、359.4%であるところ、特定道路による緩和によって、適用容積率は400%となっています。								
3. 本物件北側敷地へ北西側隣接地の換気フード、配管及び看板基礎が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。								
4. 本物件南側敷地へ南東側隣接地の配管及び看板基礎が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。								
地域・物件特性								
本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅より徒歩2分に位置しています。「行徳」駅は、東京メトロ東西線の利用により都心へのアクセス良好であり、本物件は、生活利便性が高いエリアに立地しているため、都心への通勤・通学の単身者の需要を見込むことができる物件です。								

物件番号： C-51 物件名：プロシード船橋本町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	531,700,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	499,000,000	直接還元価格（円）	501,000,000	
DCF価格（円）	498,000,000	貸借対照表計上額（円）	553,418,113	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	千葉県船橋市本町六丁目19番18号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	389.74㎡	用途	共同住宅
	用途地域	近隣商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	80%	延床面積	1,217.18㎡
	容積率	272.4%	建築時期	平成18年7月19日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		37（40）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台
		総賃貸可能面積		996.44㎡
特記事項				
1. 容積率について、本物件は本来300%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は272.4%となっています。 2. 本物件の土地の一部には、以下(1)～(4)を目的として、東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。 (1) 送電線路の架設及びその保守のための土地立入 (2) 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止 (3) 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止 (4) 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ総武線「船橋」駅より徒歩7分に位置しています。本物件の周辺地域は、「船橋」駅を中心に広がる商業ゾーンの北東方向外縁部に位置し、幅員約5～6mの市道沿いに、中層マンション、アパート等が建ち並ぶほか、駐車場も多く見られる住宅地域になっています。当該地域は、近隣商業地域に指定されていますが、駅前商業地の外縁部という立地性から商業系の土地利用よりもマンション等による住居系の土地利用が中心となっています。近隣一帯は、都心部への良好な通勤アクセスから住宅需要は旺盛で、最近ではマンションの建設数増加が顕著であり、急速に高度利用化が進展しています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から単身者向けの賃貸需要は高く、今後も堅調な需要を維持するものと考えられます。				

物件番号： C-52 物件名：プロシード西川口

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	881,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	677,000,000	直接還元価格（円）	682,000,000	
DCF価格（円）	675,000,000	貸借対照表計上額（円）	970,798,482	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	埼玉県川口市並木四丁目2番18号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	533.81㎡	用途	共同住宅
	用途地域	商業地域	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	80%	延床面積	2,123.24㎡
	容積率	400%	建築時期	平成1年2月10日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	100（104）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（2）台	
		総賃貸可能面積	1,630.24㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。				
2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
3. 本物件南側敷地へ、南側隣接地のエアコンの室外機の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。				
4. 本物件南西側敷地へ、南西側隣接地の建物のコンクリート舗装の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ京浜東北線「西川口」駅より徒歩8分に位置し、本物件の周辺地域には中高層のマンション等が建ち並ぶ住宅地域が形成されています。最寄駅である「西川口」駅周辺地域には、各種飲食・小売店舗等による近隣型商業地域が形成されているほか、本物件付近の産業道路沿いには郊外型のロードサイド店舗が建ち並んでおり、生活利便性に優れた立地条件を有しています。また総合運動公園である青木町公園にも近く、幹線道路に面しながらも比較的静かな落ち着いた居住環境が享受できるエリアでもあります。本物件は、地上10階建とワンルームマンションとしては比較的規模が大きく、またインターネット設備・ケーブルテレビについてもマンション内に引込済みであり、周辺の競合物件と比較して競争力が高いものと考えられます。				



物件番号： C-53 物件名：プロシード弘明寺

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		552,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日					
鑑定評価額（円）		456,000,000		直接還元価格（円）		459,000,000	
DCF価格（円）		455,000,000		貸借対照表計上額（円）		630,522,528	
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅	
物件概要							
所在地		住居表示		神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号			
土地	所有形態	所有権		建物	所有形態	所有権	
	地積	801.63㎡			用途	共同住宅	
	用途地域	第一種住居地域			構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	
	建蔽率	70%			延床面積	1,505.86㎡	
	容積率	200%			建築時期	昭和63年5月12日	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		71（77）戸	
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		0（0）台	
				総賃貸可能面積		1,246.48㎡	
特記事項							
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 本物件北側敷地にある万年堀の一部が北側隣接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. 本物件北側敷地へ北側隣接地の花壇基礎及び物置屋根の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 4. 本物件西側敷地にあるネットフェンスの基礎の一部が西側隣接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。							
地域・物件特性							
本物件は、横浜市営地下鉄・京浜急行「弘明寺」駅より徒歩10分に位置しています。「弘明寺」駅からは、横浜市中心部及び東京都内へのアクセスが良好であることから、当該地域には古くから住宅街が形成され、文教施設や駅前商店街が集積しており、生活利便性に優れています。周辺地域においては、近年マンションの供給が更に進んできており、賃貸住宅マーケットも安定的に推移するものと思われます。また、本物件は東南角地に位置し、採光面や開放感も確保されており、ワンルームマンションとして、堅調な需要が見込まれるものと考えられます。							

物件番号： C-54 物件名：プロシード鶴ヶ峰

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		356,000,000		
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日						
鑑定評価額（円）		298,000,000		直接還元価格（円）		300,000,000		
DCF価格（円）		297,000,000		貸借対照表計上額（円）		380,689,431		
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅		
物件概要								
所在地		住居表示		神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号				
土地	所有形態		所有権		所有形態		所有権	
	地積		768.10㎡		用途		共同住宅	
	用途地域		準工業地域		構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根地下1階付5階建	
	建蔽率		60%		延床面積		941.76㎡	
	容積率		200%		建築時期		平成3年3月12日	
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		43（50）戸		
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		4（4）台		
				総賃貸可能面積		855.00㎡		
特記事項								
<div>1. 本物件北西側敷地へ北西側隣接地の擁壁の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</div> <div>2. 本物件北西側敷地にある擁壁、U字溝及びフェンス基礎の一部が本物件北西側隣接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。</div> <div>3. 本物件北東側敷地にある擁壁・ブロックフェンス及びU字溝の一部が北東側隣接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。</div> <div>4. 本物件南東側敷地にある擁壁の基礎が、南東側隣接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。</div> <div>5. 本物件南西側敷地へ南西側隣接地の下水枘・下水管が越境しています。</div> <div>6. 本物件南東側敷地へ南東側隣接地のフェンスの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</div>								
地域・物件特性								
本物件は、相鉄本線「鶴ヶ峰」駅より徒歩5分に位置しています。本物件の周辺地域は、共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっており、本物件の用途、規模、グレード等の地域環境への適合状態も概ね良好です。「鶴ヶ峰」駅は、相鉄本線の利用により横浜市中心部へのアクセスが良好であることから、本物件を含む「鶴ヶ峰」駅周辺地域は、共同住宅の高い需要が見込まれる地域です。その中において本物件は、維持管理の状態も良好であり、周辺における他の競合物件と比べても競争力は高いと考えられます。								

物件番号： C-55 物件名：プロシード相模大塚

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	234,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）	174,000,000	直接還元価格（円）	175,000,000
DCF価格（円）	173,000,000	貸借対照表計上額（円）	251,845,749
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	
土地	所有形態	所有権	建物
	地積	664.00㎡	
	用途地域	第一種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	160%	
	所有形態	区分所有権	
	用途	居宅・車庫・管理室・駐輪場	
	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建	
	延床面積	820.12㎡	
	建築時期	平成3年4月5日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28（29）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	5（7）台
		総賃貸可能面積	741.24㎡
特記事項			
1. 容積率について、本物件は本来200%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は160%となっています。 2. 本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分のすべてを所有しており、他に区分所有者は存在していません。 3. 本物件南側敷地にあるブロックフェンスの一部が、南側隣接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。 4. 本物件南側敷地へ、南側隣接地の下水マンホールの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 5. 本物件の延床面積は、本投資法人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。			
地域・物件特性			
本物件は、相鉄本線「相模大塚」駅より徒歩3分に位置しています。「相模大塚」駅は、相鉄本線の利用により横浜市中心部へのアクセスが良く、周辺地域にはコンビニエンスストアや飲食店等もあり、生活利便も高いエリアです。また周辺の賃料相場は、横浜市中心部に比べ割安感もあるため、横浜市中心部の就業者からの需要が期待できるエリアです。本物件は、経過築年に対して外観が良く、またオートロック機能も備えており、グレード感、設備面での水準は地域内で高い競争力を有するものと考えられます。			

物件番号： C-56 物件名：プロシード篠崎2

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		913,300,000		
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日						
鑑定評価額（円）		919,000,000		直接還元価格（円）		917,000,000		
DCF価格（円）		920,000,000		貸借対照表計上額（円）		941,688,101		
投資エリア		首都圏主要都市		用途		賃貸住宅		
物件概要								
所在地		住居表示		東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号				
土地	所有形態		所有権（共有）		所有形態		区分所有権	
	地積		724.83㎡		用途		共同住宅・店舗	
	用途地域		近隣商業地域		構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	
	建蔽率		90%		延床面積		2,054.98㎡	
	容積率		400%		建築時期		平成20年9月18日	
信託受託者		株式会社りそな銀行		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		32（35）戸		
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		12（13）台		
				総賃貸可能面積		2,134.07㎡		
特記事項								
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は90%となっています。								
2. 官民・民民とも境界確定作業が未了です。								
3. 地積は敷地全体の面積であり、所有権の共有持分（敷地権）の割合は、276,587分の213,407です。								
地域・物件特性								
本物件は、都営地下鉄新宿線「篠崎」駅より徒歩1分に位置しています。「篠崎」駅周辺地域は、都内でありながら、都立篠崎公園・江戸川緑地など緑が多く、住環境に優れています。また近隣には区の複合公共施設「篠崎ツインプレイス」が立地しており、図書館等の区民施設、スーパーマーケット等があります。周辺地域は、今後も区画整理が順次施行される予定となっており、街全体の更なる発展が期待できるものと考えられます。								

物件番号： C-57      物件名：プロシード柏トロワ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	537,100,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	551,000,000	直接還元価格（円）	558,000,000		
DCF価格（円）	544,000,000	貸借対照表計上額（円）	568,393,873		
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	千葉県柏市柏三丁目9番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	499.14㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	80%		延床面積	1,241.16㎡
	容積率	240%		建築時期	平成21年5月8日
信託受託者	あおぞら信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		34（38）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		4（6）台	
		総賃貸可能面積		1,149.95㎡	
特記事項					
1. 容積率について、本物件は本来300%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は240%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ常磐線・東武野田線「柏」駅より徒歩7分に位置しています。「柏」駅は、ＪＲ常磐線の利用により交通利便性も高く、本物件の周辺地域は、大型商業施設、商店街に近く、生活利便性、住環境の点からマンションとして良好な環境にあります。本物件の周辺地域は、中層マンション、低層店舗兼住宅等で構成され、駅に近い立地でありながら周囲は落ち着いた街並みになっています。					

物件番号： G-1 物件名：プロシード本通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	386,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	430,600,000	直接還元価格（円）	387,700,000	
DCF価格（円）	430,600,000	貸借対照表計上額（円）	387,774,493	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	1,571.00㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	90%	延床面積	3,126.08㎡
	容積率	300%	建築時期	平成1年3月14日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	67（67）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	37（37）台	
		総賃貸可能面積	2,624.93㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。 4. 本物件の1階には、テナントによりコンテナが設置されています。				
地域・物件特性				
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅より徒歩4分に位置し、駅を中心に形成された商業地域の外縁部に所在しています。 駅から北方に伸びる清田通沿いに低層住居・事業所等が建ち並び、マンションや戸建住宅も混在する路線商業地域が形成されています。 また、近隣に小中学校等教育施設が充実しており、ファミリー層の安定的な需要が見込める物件となっています。				

物件番号： G-2 物件名：プロシード環状通東

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	233,700,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	260,300,000	直接還元価格（円）	242,900,000	
DCF価格（円）	260,300,000	貸借対照表計上額（円）	251,919,704	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目2番20号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	478.04㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	80%	延床面積	1,420.16㎡
	容積率	300%	建築時期	平成2年10月23日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		34（34）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		5（5）台
		総賃貸可能面積		1,183.47㎡
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。				
2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅より徒歩1分に位置し、東十五丁目屯田通沿いの路線商業地域内に所在しています。周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性は高くなっています。また「環状通東」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅へのアクセスが良好であり、交通利便性も高く、都心近接性を重視する単身者への訴求力が高い物件となっています。				

物件番号： G-3 物件名：プロシード琴似

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	204,900,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	218,800,000	直接還元価格（円）	214,800,000		
DCF価格（円）	218,800,000	貸借対照表計上額（円）	223,808,278		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	地積	814.64㎡	用途	共同住宅・店舗	
	用途地域	①近隣商業地域、 ②第一種中高層住居専用地域	建物	構造	鉄筋コンクリート・ 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	72%（①80%、②60%）	延床面積	1,601.17㎡	
	容積率	200%（①、②共通）	建築時期	平成3年10月21日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28（28）戸		
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	16（16）台		
		総賃貸可能面積	1,453.27㎡		
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は80%、第一種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。 2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、札幌市営地下鉄東西線「琴似」駅より徒歩11分に位置し、路線商業地域内に所在しています。駅から続く主要幹線道路には商業施設が多く、生活利便性が高くなっています。本物件のある「山の手」地区は札幌市の中でも有数の高級住宅地としての位置付けがなされており、落ち着いた低層住宅地を形成しています。本物件は、1LDK・2LDK・3LDKと多様な間取りで構成され、快適性を重視するファミリー・DINKS世帯への訴求力が高く、安定的な稼働率が見込める物件となっています。					

物件番号： G-4 物件名：プロシード元町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	148,700,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	188,600,000	直接還元価格（円）	172,900,000		
DCF価格（円）	188,600,000	貸借対照表計上額（円）	145,248,593		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	地積	431.42㎡	用途	共同住宅	
	用途地域	近隣商業地域	建物	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根8階建
	建蔽率	80%	延床面積	1,468.81㎡	
	容積率	300%	建築時期	平成3年2月20日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	35（35）戸		
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	9（9）台		
		総賃貸可能面積	1,120.81㎡		
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅より徒歩3分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。「元町」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅へのアクセスが良好であり、交通利便性も高く、都市近接性を重視する単身層に対して訴求力の高いエリアとなっています。本物件は1K～2DKの間取りで構成され、地域需要に適合していることから、今後も安定的な稼働率が見込める物件となっています。					

物件番号： G-5 物件名：プロシード元町 2

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	85,500,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		113,300,000	直接還元価格（円）	113,400,000	
DCF価格（円）		113,300,000	貸借対照表計上額（円）	85,753,280	
投資エリア		政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	480.20㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第二種中高層住居専用地域、 ②準住居地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60%		延床面積	960.34㎡
	容積率	200%		建築時期	平成2年12月11日
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		19（19）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（6）台
			総賃貸可能面積		907.29㎡
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅より徒歩15分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性を重視するファミリー層に対する訴求力が高いエリアとなっています。また、本物件は清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相まって、比較的高い競争力を有し、今後も安定的な収益の確保が見込める物件となっています。					

物件番号： G-6 物件名：プロシード箱崎宮Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	85,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	90,600,000	直接還元価格（円）	90,700,000	
DCF価格（円）	90,400,000	貸借対照表計上額（円）	88,250,297	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	234.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	450.80㎡
	容積率	200%	建築時期	平成3年7月30日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（19）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	415.30㎡	
特記事項				
1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅より徒歩7分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは公共・教育施設が多く立地していることにより、賃貸住宅等による土地利用が目立っています。本物件から、徒歩5分程度の国道にはロードサイドの店舗が集積していることにより生活利便性が高く、大学生や周辺エリアに通勤する社会人の単身者の需要が見込める物件となっています。なお、プロシード箱崎宮Ⅰが対象地に隣接しています。				

物件番号： G-7 物件名：プロシード箱崎宮Ⅰ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	81,300,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	80,700,000	直接還元価格（円）	80,900,000	
DCF価格（円）	80,400,000	貸借対照表計上額（円）	84,327,786	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	234.00㎡	用途	共同住宅
	用途地域	準工業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	425.94㎡
	容積率	200%	建築時期	平成3年5月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（19）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台	
		総賃貸可能面積	411.50㎡	
特記事項				
1. 南側の電柱支線が本物件に越境しています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅より徒歩7分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは公共・教育施設が多く立地していることにより、賃貸住宅等による土地利用が目立っています。本物件から、徒歩5分程度の国道にはロードサイドの店舗が集積していることにより生活利便性が高く、大学生や周辺エリアに通勤する社会人の単身者の需要が見込める物件となっています。なお、プロシード箱崎宮Ⅱが対象地に隣接しています。				

物件番号： G-8 物件名：プロシード太閤通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	403,400,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	379,400,000	直接還元価格（円）	384,400,000	
DCF価格（円）	379,400,000	貸借対照表計上額（円）	379,319,662	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	295.70㎡	用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根7階建
	建蔽率	100%	延床面積	1,249.15㎡
	容積率	400%	建築時期	平成18年3月15日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		41（44）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		6（6）台
		総賃貸可能面積		1,101.56㎡
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。				
2. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に1台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含めていません。				
地域・物件特性				
本物件は、名古屋市中村区宮下三丁目1番地1号に位置し、低層店舗・事務所、中高層共同住宅等が建ち並ぶ県道名古屋津島線沿いの商業地域に所在しています。県道名古屋津島線と県道名古屋環状線が交差する「太閤通三丁目」交差点の西方300m付近に立地しており、背後には戸建住宅を中心に事務所等も混在する住宅地域が形成されています。本物件は、幹線道路沿いの商業地域に立地しており、近隣には飲食店・小売店舗が多く生活利便性も高いことから、若年層からの堅調な需要が見込まれるものと考えられます。				

物件番号： G-9 物件名：プロシード大橋

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）		208,500,000
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		204,000,000	直接還元価格（円）		206,000,000
DCF価格（円）		202,000,000	貸借対照表計上額（円）		214,708,058
投資エリア		政令指定都市	用途		賃貸住宅
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	832.75㎡		用途	共同住宅
	用途地域	①第一種住居地域、 ②商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	61.60% ①60% ②80%		延床面積	1,320.46㎡
	容積率	215.98% ①200% ②400%		建築時期	平成10年2月13日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		16（16）戸
PM会社／ML会社		スターツアメンティーズ株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		16（16）台
			総賃貸可能面積		1,140.00㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域の部分は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
2. 容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200%、商業地域の部分は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。					
3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。					
4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
5. 敷地南東側の一部には電柱が越境しています。					
地域・物件特性					
本物件は、西鉄天神大牟田線「大橋」駅より徒歩11分に位置し、西鉄線と併走する県道（福岡筑紫野線）の背後南側に広がる住宅地域に所在しています。地理的には那珂川の西岸に位置しており、また国道385号に近く、福岡市中心部への道路交通によるアクセスが良好なことから、対象地近傍には中層マンションが多く見られます。このような地域特性下にあつて、本物件への賃貸需要については、今後も堅調な需要が見込まれるものと考えられます。					



物件番号： G-10 物件名：プロシード那珂川

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	150,400,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	216,000,000	直接還元価格（円）	218,000,000		
DCF価格（円）	214,000,000	貸借対照表計上額（円）	154,856,755		
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地			
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権	
	地積	791.35㎡	用途	共同住宅	
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	建物	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根6階建
	建蔽率	60%	延床面積	1,502.32㎡	
	容積率	200%	建築時期	平成2年7月24日	
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		38（38）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		21（21）台	
		総賃貸可能面積		1,414.96㎡	
特記事項					
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ博多南線「博多南」駅よりバス利用で10分、最寄バス停より徒歩4分に位置し、福岡市から国道385号を南下した片縄地区に所在しています。近隣には通称「けやき通り」の沿道に商業施設の集積が見られます。さらに周辺エリアの「いちよう通り」、「あかしや通り」、「もみじ通り」等の幹線街路沿いにも商業施設が多く立地しており、付近一帯が生活利便性の高いエリアになっています。近隣には築年の浅い賃貸マンションが多く目立ちますが、都市部に比べて賃料の割安感があること、都市基盤整備の充実等により、若年層の需要が増したものと考えられます。					

物件番号： G-11 物件名：プロシード穂波町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	275,000,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	199,200,000	直接還元価格（円）	205,300,000	
DCF価格（円）	199,200,000	貸借対照表計上額（円）	266,935,288	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中千種区穂波町三丁目55番地		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	381.19㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	60%	延床面積	640.46㎡
	容積率	200%	建築時期	平成18年3月27日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	8（10）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	7（8）台	
		総賃貸可能面積	620.22㎡	
特記事項				
1. 本件敷地は、穂波町建築協定地区（平成8年10月4日認可番号8指令10－7号）に該当し、建築計画をするときには、代表者と事前の協議を要します。				
地域・物件特性				
本物件は、名古屋市営地下鉄東山線・名城線「本山」駅より徒歩10分、名古屋市営地下鉄東山線「覚王山」駅より徒歩10分に位置し、戸建住宅を中心に3～4階程度の共同住宅が混在するエリアに所在しています。当該エリアは、名古屋市の中心市街地を擁する中区に隣接する千種区において、閑静な住宅地として住環境が良好であり、近隣には店舗、公共・教育施設が充実しています。また地下鉄、市バス等による、栄等の市街地への公共交通アクセスも良好です。近隣には戸建を中心とした住宅が多く見られますが、近年では周辺地域にファミリー向けの低層共同住宅の建築も見られる傾向にあります。				

物件番号： G-12 物件名：プロシード東大畑

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	53,100,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	50,200,000	直接還元価格（円）	51,700,000	
DCF価格（円）	49,500,000	貸借対照表計上額（円）	61,794,860	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町662番地1		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	212.49㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根4階建
	建蔽率	70%	延床面積	400.06㎡
	容積率	200%	建築時期	平成3年11月27日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	9（9）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	4（4）台	
		総賃貸可能面積	296.61㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。 3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ越後線・信越本線・白新線・磐越西線「新潟」駅よりバス利用で10分に位置し、新潟市内では一般に高級住宅街とされるエリアに所在しています。本物件に近い「古町」エリアは三越等のデパートや超高層ビル「NEXT21」等の商業施設や居酒屋・飲食店・サービス業も数多く集積しており、新潟県内では最大級規模の繁華街を形成しています。本物件は立地の優位性に加えて、周辺物件と比べても比較的清潔なイメージを与える建物外観であり、今後も高い競争力を維持し、安定的な収益の確保が見込める物件となっています。				

物件番号： G-13 物件名：プロシード新栄

特定資産の種類		信託受益権		取得価格（円）		792, 500, 000		
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日						
鑑定評価額（円）		746, 100, 000		直接還元価格（円）		752, 300, 000		
DCF価格（円）		746, 100, 000		貸借対照表計上額（円）		785, 857, 118		
投資エリア		政令指定都市		用途		賃貸住宅		
物件概要								
所在地		住居表示		愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号				
土地	所有形態		所有権		所有形態		所有権	
	地積		424. 86㎡		用途		共同住宅	
	用途地域		商業地域		構造		鉄筋コンクリート造 陸屋根12階建	
	建蔽率		100%		延床面積		2, 483. 99㎡	
	容積率		500%		建築時期		平成19年2月28日	
信託受託者		株式会社りそな銀行		賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		75（77）戸		
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		8（11）台		
				総賃貸可能面積		1, 958. 44㎡		
特記事項								
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。								
2. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に4台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含めていません。								
地域・物件特性								
本物件は、名古屋市中地下鉄名城線「矢場駅」より徒歩10分に位置し、東海地区の経済・行政・文化の中枢を成す名古屋市中区に所在しています。区内には、名古屋市中地下鉄東山線・名城線・鶴舞線・桜通線、ＪＲ東海道本線・中央本線、名鉄名古屋本線・瀬戸線等の鉄道網が張り巡らされ、区内各所を国道、名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に走っており、交通利便性は良好です。また、本物件の近隣には、「栄」駅を核とする名古屋市の中心市街及び栄地区南方の天津通り沿いの商業地域があり、生活利便性についても良好です。地下鉄東山線・名城線「栄」駅を中心とする地域は、名古屋を代表する商業、ビジネスの中心であることから、居住の快適性を重視するファミリータイプマンションは少なく、ワンルームあるいは1LDKといった単身者向けのマンションが多く立地していますが、名城線の環状線化に伴い、就業者のみならず学生の賃貸需要の高まりが期待されています。								

物件番号： G-14 物件名：プロシード千代田

特定資産の種類		信託受益権	取得価格（円）	309,300,000	
不動産鑑定評価の価格時点		平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）		288,000,000	直接還元価格（円）	290,900,000	
DCF価格（円）		288,000,000	貸借対照表計上額（円）	311,674,481	
投資エリア		政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要					
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	224.33㎡		用途	共同住宅
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根11階建
	建蔽率	100%		延床面積	1,084.85㎡
	容積率	480%		建築時期	平成19年3月20日
信託受託者		株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		29（30）戸
PM会社／ML会社		スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		1（4）台
			総賃貸可能面積		922.40㎡
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
2. 容積率について、本物件は本来500%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は480%となっています。					
3. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に5台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含めていません。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ中央本線・名古屋市営地下鉄鶴舞線「鶴舞」駅より徒歩4分に位置し、周辺エリアは事務所ビル、中高層共同住宅を基調に駐車場等が混在する地域となっています。本物件が所在する名古屋市中区は、東海地区の経済・行政・文化の中枢であり、区内には名古屋市営地下鉄東山線・名城線・鶴舞線・桜通線、ＪＲ東海道本線・中央本線、名鉄名古屋本線・瀬戸線等の鉄道網が張り巡らされ、区内各所を国道、名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に走っており、交通利便性は良好です。本物件周辺は、名古屋中心部への交通利便性も高く、指定容積率が500%で敷地の高度利用を図りやすいことから、都市型マンションの立地としては適しており、単身者用マンションのほかファミリータイプマンションも立地しています。					

物件番号： G-15 物件名：プロシード福岡高宮

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	453,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	366,000,000	直接還元価格（円）	368,000,000	
DCF価格（円）	363,000,000	貸借対照表計上額（円）	468,648,833	
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	338.62㎡	用途	店舗・共同住宅
	用途地域	商業地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
	建蔽率	90%	延床面積	1,425.05㎡
	容積率	400%	建築時期	平成19年3月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	43（46）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	10（10）台	
		総賃貸可能面積	1,312.29㎡	
特記事項				
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。 2. 本物件南側敷地へ、南側隣接地（公園緑地）の外構ブロックが越境しています。				
地域・物件特性				
本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅より徒歩6分に位置し、周辺エリアは駅の南方、野間四ッ角から南西方に伸びる幹線市道「大池通り」沿いの路線商業地域であり、中高層マンション、事業所等が立地するほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態が見られます。本エリアでは、福岡市中心部への交通アクセスの良さ、また生活利便性の高さから、近年中高層共同住宅の開発が多く行われ、今後も高い容積率を活かしての高度利用化が進展するものと考えられます。このような地域的特性下にあつて、本物件については、今後もエリアの賃貸住宅市場の拡大に支えられて、底堅い需要が見られるものと考えられます。				

物件番号： G-16 物件名：プロシード大濠公園

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	452,800,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）	287,000,000	直接還元価格（円）	291,000,000
DCF価格（円）	283,000,000	貸借対照表計上額（円）	483,005,357
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	
土地	所有形態	所有権	
	地積	370.08㎡	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率	90%	
	容積率	400%	
		建物	
		所有形態	所有権
		用途	共同住宅
		構造	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根・ 陸屋根7階建
		延床面積	1,187.75㎡
		建築時期	平成9年3月21日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	49（50）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（8）台
		総賃貸可能面積	1,128.92㎡
特記事項			
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。			
2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。			
3. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。			
4. 本物件南東側のブロック塀が南東側隣接地所有者と共有になっていますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。			
5. 本物件南東側敷地へ、南東側隣接地の建物1階に入居している入居者の換気フードの一部が越境していますが、当該入居者との間で覚書を締結しています。			
6. 本物件北東側のブロック塀が北東側隣接地所有者と共有になっています。			
地域・物件特性			
本物件は、福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅より徒歩2分に位置しています。本物件の周辺地域は、九州最大の繁華街「天神地区」を擁する中央区の北西方外郭部・海岸寄りに位置する住商混在地域で、幅員約6～8mの市道沿いに、事務所ビル、事業所、中高層マンション等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。近隣一帯は、都市計画法上の商業地域に指定されているため高度利用が図られています。また、住居系の土地利用にあつては、利便性・居住環境が良好であるため、高い容積率を活かして中高層マンションが多く建設されています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から賃貸需要は高く、今後も堅調な需要が見込まれるものと考えられます。			

物件番号： R-1 物件名：プロシード松山

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	77,900,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日			
鑑定評価額（円）	83,000,000	直接還元価格（円）	84,100,000	
DCF価格（円）	81,900,000	貸借対照表計上額（円）	112,490,115	
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	愛媛県松山市樽味四丁目7番26号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	453.08㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第一種住居地域	構造	鉄筋コンクリート造 陸屋根5階建
	建蔽率	60%	延床面積	691.86㎡
	容積率	160%	建築時期	平成3年8月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	17（17）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	8（8）台	
		総賃貸可能面積	695.06㎡	
特記事項				
1. 容積率について、本物件は本来200%ですが、前面道路の幅員により160%となっています。 2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。				
地域・物件特性				
本物件は、ＪＲ予讃線「松山」駅よりバス利用で18分に位置し、低層住宅地域内に所在しています。本物件の周辺に位置する石手川南側のエリアは、低層住宅が多く、閑静な住宅街を形成しています。一方、石手川北側のエリアは、幹線道路「東部環状線」が開通したことにより、沿道に店舗、事務所、給油所、ファミリーレストラン等の商業施設が多数進出しているために生活利便性が高まっています。本物件は、周辺の競合マンションと比較しても、生活利便性、住環境等の面で相対的に高い競争力を有しており、今後も安定した収益が見込める物件となっています。				

物件番号： R-2 物件名：プロシード水戸

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	383,700,000		
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日				
鑑定評価額（円）	368,000,000	直接還元価格（円）	365,000,000		
DCF価格（円）	369,000,000	貸借対照表計上額（円）	384,822,897		
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅		
物件概要					
所在地	住居表示	茨城県水戸市大町三丁目4番14号			
土地	所有形態	所有権	建物	所有形態	所有権
	地積	352.77㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	商業地域		構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき8階建
	建蔽率	80%		延床面積	1,345.71㎡
	容積率	400%		建築時期	平成19年1月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）		36（36）戸	
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）		7（7）台	
		総賃貸可能面積		1,223.83㎡	
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、ＪＲ常磐線「水戸」駅より徒歩15分に位置しています。水戸市の中心市街地は、「水戸」駅北口から北西方に伸びる国道50号を基軸として形成されています。本物件の周辺地域は、この国道50号の背後北側に位置し、国道と併走する幅員約10mの幹線市道沿いの商業地域で、事務所ビル、事業所、マンション、ホテル等が建ち並ぶほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。当該地域は生活利便性の高いエリアであるため、単身者向けの賃貸需要は高く、堅調な需要が見込まれるものと考えられます。					

物件番号： R-3 物件名：プロシード水戸2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	416,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成23年10月31日		
鑑定評価額（円）	405,000,000	直接還元価格（円）	401,000,000
DCF価格（円）	407,000,000	貸借対照表計上額（円）	433,733,225
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	茨城県水戸市大町三丁目2番31号	
土地	所有形態	所有権	
	地積	1,103.94㎡	
	用途地域	第二種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	300%	
		建物	
		所有形態	所有権
		用途	共同住宅
		構造	鉄筋コンクリート造 合金メッキ鋼板ぶき9階建
		延床面積	1,421.46㎡
		建築時期	平成20年3月11日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	35（36）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	20（25）台
		総賃貸可能面積	1,381.34㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、ＪＲ常磐線「水戸」駅より徒歩15分に位置しています。水戸市の中心市街地は、「水戸」駅北口から北西方に伸びる国道50号を基軸として形成されています。本物件の周辺地域は、この国道50号の背後北側に位置し、国道と併走する幅員約10mの幹線市道沿いの商業地域で、事務所ビル、事業所、マンション、ホテル等が建ち並ぶほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。当該地域は生活利便性の高いエリアであるため、単身者向けの賃貸需要は高く、堅調な需要が見込まれるものと考えられます。			

ト．取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況は、以下のとおりです。

- ・平成23年5月1日以降、平成23年10月31日（第12期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。
- ・金額は、千円未満を切捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
- ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれています。
- ・「その他収入」には、礼金、更新料、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれています。
- ・「賃借料」には、定期借地物件の地代、敷地外駐車場の賃料等が含まれています。
- ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれています。）を記載しています。
- ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税及び償却資産税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は付随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。
- ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
- ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時にリーシング会社に支払う手数料のことをいい、広告料はリーシングの際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。
- ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、契約更新時の更新手数料等が含まれています。

（単位：千円）

物件番号	C-1	C-2	C-3
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西
(A) 賃貸事業収入	46,214	23,151	25,400
賃貸料収入	43,866	22,949	25,200
その他収入	2,348	202	199
(B) 賃貸事業費用	8,358	2,579	5,342
賃借料	－	－	－
物件管理委託費	2,098	104	1,566
公租公課	2,774	1,393	1,476
水道光熱費	371	－	351
修繕費	761	430	148
定期保守代金	1,048	119	1,229
保険料	260	118	138
仲介手数料及び広告費	126	－	－
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	518	13	30
(C) 賃貸事業収支＝(A)－(B)	37,855	20,572	20,057
(D) 減価償却費	6,450	4,334	5,034
(E) 賃貸事業損益＝(C)－(D)	31,404	16,238	15,022
(F) 資本的支出	210	－	－
(G) NCF＝(E)－(F)	37,645	20,572	20,057

(単位：千円)

物件番号	C-4	C-5	C-6
物件名	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
(A) 賃貸事業収入	17,198	26,982	22,090
賃貸料収入	16,686	25,937	19,601
その他収入	512	1,044	2,489
(B) 賃貸事業費用	4,863	6,203	5,871
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	828	1,219	926
公租公課	934	2,081	1,272
水道光熱費	533	420	743
修繕費	763	718	1,396
定期保守代金	1,002	840	639
保険料	142	215	149
仲介手数料及び広告費	-	-	74
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	293	307	269
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,334	20,778	16,218
(D) 減価償却費	1,898	2,869	3,201
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,436	17,909	13,017
(F) 資本的支出	4,409	2,196	817
(G) NCF = (C) - (F)	7,925	18,582	15,400

(単位：千円)

物件番号	C-7	C-8	C-9
物件名	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
(A) 賃貸事業収入	11,948	14,954	12,686
賃貸料収入	11,056	14,444	12,539
その他収入	891	509	147
(B) 賃貸事業費用	4,443	4,061	2,452
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	517	666	604
公租公課	1,173	874	798
水道光熱費	376	181	138
修繕費	745	841	61
定期保守代金	859	692	250
保険料	111	105	87
仲介手数料及び広告費	115	46	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	146	254	113
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,504	10,892	10,234
(D) 減価償却費	2,213	1,735	1,252
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,291	9,156	8,981
(F) 資本的支出	720	691	152
(G) NCF = (C) - (F)	6,784	10,200	10,081



(単位：千円)

物件番号	C-10	C-11	C-12
物件名	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
(A) 賃貸事業収入	11,892	13,604	10,756
賃貸料収入	11,060	12,452	10,243
その他収入	831	1,152	513
(B) 賃貸事業費用	3,841	3,047	2,971
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	523	595	489
公租公課	708	802	784
水道光熱費	789	169	120
修繕費	695	316	518
定期保守代金	397	368	389
保険料	80	92	109
仲介手数料及び広告費	100	74	-
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	180	229	160
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,050	10,557	7,784
(D) 減価償却費	1,498	1,205	1,141
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,552	9,351	6,643
(F) 資本的支出	-	1,640	234
(G) NCF = (C) - (F)	8,050	8,916	7,550

(単位：千円)

物件番号	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード東川口	プロシード船堀	プロシード竹ノ塚
(A) 賃貸事業収入	9,399	8,836	7,663
賃貸料収入	8,942	8,076	7,464
その他収入	457	760	199
(B) 賃貸事業費用	2,689	3,412	3,135
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	419	378	358
公租公課	727	413	610
水道光熱費	203	1,201	114
修繕費	174	493	1,337
定期保守代金	475	318	174
保険料	68	45	84
仲介手数料及び広告費	46	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	175	161	56
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,709	5,424	4,527
(D) 減価償却費	1,042	824	1,142
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,667	4,600	3,385
(F) 資本的支出	570	653	1,208
(G) NCF = (C) - (F)	6,139	4,771	3,318

(単位：千円)

物件番号	C-16	C-17	C-18
物件名	プロシードせんげん台2	プロシード松濤	プロシード参宮橋
(A) 賃貸事業収入	5,398	26,372	13,399
賃貸料収入	5,160	24,875	12,450
その他収入	238	1,496	948
(B) 賃貸事業費用	1,422	5,210	3,109
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	247	1,168	568
公租公課	304	1,094	670
水道光熱費	37	357	145
修繕費	95	782	342
定期保守代金	148	1,186	738
保険料	53	97	41
仲介手数料及び広告費	-	94	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	135	64	236
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,975	21,161	10,289
(D) 減価償却費	596	3,471	1,290
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,379	17,690	8,999
(F) 資本的支出	-	147	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,975	21,014	10,289

(単位：千円)

物件番号	C-19	C-20	C-21
物件名	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
(A) 賃貸事業収入	19,158	21,722	17,967
賃貸料収入	17,486	19,991	16,991
その他収入	1,671	1,730	976
(B) 賃貸事業費用	6,109	5,764	5,040
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	865	969	820
公租公課	1,553	1,276	1,408
水道光熱費	306	378	198
修繕費	1,462	870	1,190
定期保守代金	1,010	1,230	599
保険料	154	143	125
仲介手数料及び広告費	-	-	99
信託報酬	365	365	365
その他賃貸事業費用	391	530	234
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,048	15,957	12,926
(D) 減価償却費	2,738	2,034	1,801
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,309	13,922	11,125
(F) 資本的支出	8,592	2,031	1,037
(G) NCF = (C) - (F)	4,455	13,926	11,889

(単位：千円)

物件番号	C-22	C-23	C-24
物件名	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード都立大学	プロシード都立大学2
(A) 賃貸事業収入	16,304	21,515	21,498
賃貸料収入	15,308	20,655	21,456
その他収入	995	860	42
(B) 賃貸事業費用	4,485	4,173	1,762
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	736	976	-
公租公課	1,283	920	1,120
水道光熱費	101	177	-
修繕費	977	282	65
定期保守代金	557	1,099	72
保険料	111	83	84
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	351	267	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	11,818	17,342	19,735
(D) 減価償却費	1,528	2,638	3,695
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,289	14,703	16,039
(F) 資本的支出	641	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	11,177	17,342	19,735

(単位：千円)

物件番号	C-25	C-26	C-27
物件名	プロシード本所吾妻橋	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前
(A) 賃貸事業収入	11,322	12,244	13,834
賃貸料収入	11,322	12,192	13,788
その他収入	-	52	46
(B) 賃貸事業費用	1,101	1,278	1,264
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	622	499	751
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	13	-
定期保守代金	-	288	-
保険料	59	58	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,220	10,965	12,569
(D) 減価償却費	2,534	1,923	2,515
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,686	9,041	10,054
(F) 資本的支出	-	245	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,220	10,720	12,569

(単位：千円)

物件番号	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
(A) 賃貸事業収入	14,855	40,937	20,018
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956
その他収入	125	-	62
(B) 賃貸事業費用	1,354	4,441	1,498
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	858	2,008	867
水道光熱費	-	-	-
修繕費	5	-	219
定期保守代金	-	-	-
保険料	71	70	86
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	312
その他賃貸事業費用	20	1,962	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,501	36,495	18,519
(D) 減価償却費	2,674	6,158	1,932
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,826	30,337	16,586
(F) 資本的支出	-	-	882
(G) NCF = (C) - (F)	13,501	36,495	17,636

(単位：千円)

物件番号	C-31	C-32	C-33
物件名	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺
(A) 賃貸事業収入	10,962	7,631	23,139
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	0	11	27
(B) 賃貸事業費用	1,174	1,032	1,415
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	721	246	795
水道光熱費	-	-	-
修繕費	58	435	195
定期保守代金	-	-	-
保険料	68	24	98
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,787	6,598	21,724
(D) 減価償却費	1,917	1,231	2,577
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,870	5,366	19,147
(F) 資本的支出	541	1,392	415
(G) NCF = (C) - (F)	9,246	5,206	21,308

(単位：千円)

物件番号	C-34	C-35	C-36
物件名	プロシード高円寺南	プロシード蓮根	プロシード大井町
(A) 賃貸事業収入	8,298	9,361	25,170
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	-	19	-
(B) 賃貸事業費用	2,992	1,050	2,986
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	287	505	1,448
水道光熱費	-	-	-
修繕費	2,345	163	1,091
定期保守代金	-	-	-
保険料	32	55	120
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,305	8,311	22,183
(D) 減価償却費	648	1,209	3,760
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,656	7,101	18,423
(F) 資本的支出	21,686	262	231
(G) NCF = (C) - (F)	△16,381	8,048	21,952

(単位：千円)

物件番号	C-37	C-38	C-39
物件名	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子
(A) 賃貸事業収入	16,533	8,673	17,511
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	171	27	75
(B) 賃貸事業費用	4,147	1,048	1,260
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	915	552	736
水道光熱費	-	-	-
修繕費	2,763	131	41
定期保守代金	-	-	84
保険料	100	39	74
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	55	12	12
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	12,386	7,625	16,251
(D) 減価償却費	2,079	1,259	1,907
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,306	6,365	14,343
(F) 資本的支出	29,561	449	375
(G) NCF = (C) - (F)	△17,175	7,175	15,876

(単位：千円)

物件番号	C-40	C-41	C-42
物件名	プロシード本八幡	プロシード西新井	プロシード調布
(A) 賃貸事業収入	11,044	291,713	16,724
賃貸料収入	10,486	277,631	15,618
その他収入	558	14,081	1,105
(B) 賃貸事業費用	2,965	90,906	3,922
賃借料	-	33,522	99
物件管理委託費	487	13,029	721
公租公課	670	12,879	937
水道光熱費	127	5,998	204
修繕費	417	5,798	366
定期保守代金	654	16,571	864
保険料	84	1,658	83
仲介手数料及び広告費	-	293	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	122	755	245
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,079	200,806	12,802
(D) 減価償却費	3,785	93,153	3,616
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,293	107,653	9,185
(F) 資本的支出	989	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,090	200,806	12,802

(単位：千円)

物件番号	C-43	C-44	C-45
物件名	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
(A) 賃貸事業収入	6,617	41,688	9,472
賃貸料収入	6,173	38,927	8,778
その他収入	443	2,761	694
(B) 賃貸事業費用	2,010	9,301	2,224
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	234	1,524	328
公租公課	399	2,299	413
水道光熱費	124	367	157
修繕費	379	1,868	243
定期保守代金	327	2,200	568
保険料	41	225	46
仲介手数料及び広告費	104	43	-
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	49	422	116
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	4,606	32,387	7,248
(D) 減価償却費	675	4,895	775
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	3,931	27,492	6,472
(F) 資本的支出	1,483	3,618	100
(G) NCF = (C) - (F)	3,123	28,769	7,148

(単位：千円)

物件番号	C-46	C-47	C-48
物件名	プロシード千歳鳥山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト
(A) 賃貸事業収入	10,024	16,266	22,316
賃貸料収入	9,742	16,128	21,325
その他収入	282	138	990
(B) 賃貸事業費用	2,082	2,196	4,222
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	371	645	591
公租公課	326	829	1,362
水道光熱費	148	-	329
修繕費	244	279	331
定期保守代金	539	-	883
保険料	42	80	108
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	59	13	266
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,942	14,069	18,094
(D) 減価償却費	538	2,161	4,666
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,404	11,908	13,427
(F) 資本的支出	-	201	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,942	13,868	18,094

(単位：千円)

物件番号	C-49	C-50	C-51
物件名	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
(A) 賃貸事業収入	20,898	11,823	18,952
賃貸料収入	19,889	10,820	18,377
その他収入	1,009	1,003	575
(B) 賃貸事業費用	4,514	3,110	3,215
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	542	507	505
公租公課	1,460	674	1,080
水道光熱費	377	145	145
修繕費	317	278	133
定期保守代金	914	720	663
保険料	113	70	80
仲介手数料及び広告費	64	72	71
信託報酬	350	400	400
その他賃貸事業費用	375	241	135
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,384	8,713	15,737
(D) 減価償却費	5,013	3,381	3,552
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	11,370	5,331	12,184
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	16,384	8,713	15,737

(単位：千円)

物件番号	C-52	C-53	C-54
物件名	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰
(A) 賃貸事業収入	29,822	21,581	13,188
賃貸料収入	26,971	19,607	12,451
その他収入	2,851	1,973	736
(B) 賃貸事業費用	7,939	6,328	4,149
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	990	755	466
公租公課	1,697	1,066	804
水道光熱費	1,805	1,901	262
修繕費	915	773	1,177
定期保守代金	1,687	1,087	841
保険料	159	118	81
仲介手数料及び広告費	-	63	10
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	334	212	157
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	21,883	15,253	9,038
(D) 減価償却費	4,192	4,445	1,807
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,690	10,807	7,231
(F) 資本的支出	1,611	2,673	2,846
(G) NCF = (C) - (F)	20,271	12,579	6,192

(単位：千円)

物件番号	C-55	C-56	C-57
物件名	プロシード相模大塚	プロシード篠崎2	プロシード柏トロワ
(A) 賃貸事業収入	9,122	28,168	20,990
賃貸料収入	8,741	27,590	19,108
その他収入	380	578	1,881
(B) 賃貸事業費用	2,638	4,214	4,340
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	335	782	890
公租公課	588	760	1,304
水道光熱費	191	-	141
修繕費	186	306	193
定期保守代金	834	-	781
保険料	71	72	105
仲介手数料及び広告費	-	80	-
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	80	1,863	573
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,483	23,954	16,649
(D) 減価償却費	1,451	8,816	5,604
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,031	15,137	11,044
(F) 資本的支出	228	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,255	23,954	16,649



(単位：千円)

物件番号	G-1	G-2	G-3
物件名	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似
(A) 賃貸事業収入	20,131	11,346	10,830
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814
その他収入	163	-	15
(B) 賃貸事業費用	2,628	1,692	1,872
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	1,734	868	1,058
水道光熱費	-	-	-
修繕費	128	136	157
定期保守代金	180	180	180
保険料	173	94	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	365
その他賃貸事業費用	13	13	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,502	9,654	8,958
(D) 減価償却費	3,264	2,104	1,807
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,237	7,549	7,150
(F) 資本的支出	147	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,355	9,654	8,958

(単位：千円)

物件番号	G-4	G-5	G-6
物件名	プロシード元町	プロシード元町2	プロシード箱崎宮Ⅱ
(A) 賃貸事業収入	8,925	5,341	4,213
賃貸料収入	8,910	5,320	4,187
その他収入	14	20	26
(B) 賃貸事業費用	1,485	1,183	891
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	886	570	292
水道光熱費	-	-	-
修繕費	106	155	160
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	44	26
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	13	13	12
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,440	4,158	3,322
(D) 減価償却費	1,291	657	762
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,148	3,500	2,559
(F) 資本的支出	496	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	6,943	4,158	3,322

(単位：千円)

物件番号	G-7	G-8	G-9
物件名	プロシード箱崎宮 I	プロシード太閤通	プロシード大橋
(A) 賃貸事業収入	3,924	17,219	9,661
賃貸料収入	3,923	16,325	9,659
その他収入	1	893	1
(B) 賃貸事業費用	796	4,011	1,570
賃借料	-	62	-
物件管理委託費	-	741	-
公租公課	278	1,162	904
水道光熱費	-	288	-
修繕費	79	270	190
定期保守代金	-	979	-
保険料	26	121	90
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	12	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,127	13,207	8,090
(D) 減価償却費	672	4,872	1,691
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,455	8,335	6,399
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,127	13,207	8,090

(単位：千円)

物件番号	G-10	G-11	G-12
物件名	プロシード那珂川	プロシード穂波町	プロシード東大畑
(A) 賃貸事業収入	10,142	7,314	3,258
賃貸料収入	10,142	6,322	3,258
その他収入	-	991	-
(B) 賃貸事業費用	1,537	1,915	1,389
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	294	150
公租公課	812	429	300
水道光熱費	-	81	79
修繕費	73	408	-
定期保守代金	180	240	391
保険料	85	51	27
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	21	44	39
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,604	5,399	1,868
(D) 減価償却費	1,215	2,511	478
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,389	2,887	1,389
(F) 資本的支出	509	-	432
(G) NCF = (C) - (F)	8,095	5,399	1,435

(単位：千円)

物件番号	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	30,137	13,529	17,395
賃貸料収入	27,532	12,992	17,051
その他収入	2,604	536	343
(B) 賃貸事業費用	7,644	4,276	4,343
賃借料	411	698	-
物件管理委託費	1,352	593	806
公租公課	2,426	1,135	1,385
水道光熱費	536	182	174
修繕費	647	172	189
定期保守代金	1,469	892	1,168
保険料	182	84	85
仲介手数料及び広告費	77	69	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	140	47	133
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	22,492	9,252	13,051
(D) 減価償却費	8,811	3,653	4,748
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,681	5,599	8,303
(F) 資本的支出	-	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	22,492	9,252	13,051

(単位：千円)

物件番号	G-16
物件名	プロシード大濠公園
(A) 賃貸事業収入	14,654
賃貸料収入	14,375
その他収入	278
(B) 賃貸事業費用	4,193
賃借料	-
物件管理委託費	685
公租公課	937
水道光熱費	753
修繕費	173
定期保守代金	798
保険料	69
仲介手数料及び広告費	-
信託報酬	750
その他賃貸事業費用	25
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,461
(D) 減価償却費	2,510
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,950
(F) 資本的支出	-
(G) NCF = (C) - (F)	10,461

(単位：千円)

物件番号	R-1	R-2	R-3
物件名	プロシード松山	プロシード水戸	プロシード水戸2
(A) 賃貸事業収入	5,336	18,130	19,731
賃貸料収入	5,005	17,054	17,947
その他収入	331	1,076	1,783
(B) 賃貸事業費用	1,729	4,121	3,780
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	232	801	911
公租公課	324	1,062	965
水道光熱費	366	156	170
修繕費	111	364	195
定期保守代金	237	970	881
保険料	43	89	89
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	350
その他賃貸事業費用	14	276	216
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,607	14,009	15,951
(D) 減価償却費	866	4,800	5,304
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,741	9,209	10,646
(F) 資本的支出	110	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	3,497	14,009	15,951

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

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

年月日	総資産額 (千円) (注2)	純資産総額 (千円) (注2)	1口当たりの純資産額 (円)
第7期末 (平成21年 4月30日)	40,262,526 (39,801,464)	19,172,046 (18,710,984)	177,556 (173,286)
第8期末 (平成21年10月31日)	42,245,947 (41,780,890)	19,176,026 (18,710,970)	177,593 (173,286)
第9期末 (平成22年 4月30日)	41,981,329 (41,586,889)	19,105,404 (18,710,964)	176,939 (173,286)
第10期末 (平成22年10月31日)	41,956,300 (41,606,778)	19,060,457 (18,710,936)	176,523 (173,286)
第11期末 (平成23年 4月30日)	41,925,446 (41,518,372)	19,118,040 (18,710,967)	177,056 (173,286)
第12期末 (平成23年10月31日)	41,857,859 (41,453,053)	19,115,816 (18,711,010)	177,036 (173,287)

(注1) 括弧内の数値は分配落ち後の金額です。

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

本投資証券は、JASDAQ市場に平成17年11月30日以降上場され、また東京証券取引所に平成22年7月27日以降上場されており、それぞれの取引所における直近6計算期間の市場相場（取引値）並びに第12期における月別の市場相場（取引値）は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	期	第7期	第8期	第9期	第10期	第11期	第12期
	決算年月	平成21年4月	平成21年10月	平成22年4月	平成22年10月	平成23年4月	平成23年10月
	最高 (円)	80,500	105,000	99,600	121,900 (122,000)	131,500	123,800
	最低 (円)	41,100	68,900	76,700	93,900 (85,200)	100,000	99,500

(注) 最高・最低投資口価格は、第9期以前はJASDAQ市場におけるものであり、第10期以降は東京証券取引所におけるものです。

なお、第10期の括弧内の数値はJASDAQ市場におけるものであり、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。

月別 最高・最低 投資口価格 及び売買高	月別	平成23年5月	平成23年6月	平成23年7月	平成23年8月	平成23年9月	平成23年10月
	最高 (円)	123,800	121,700	122,400	121,300	118,200	112,400
	最低 (円)	116,000	117,200	117,500	105,900	110,100	99,500
	売買高 (口)	1,942	2,116	1,709	1,931	2,034	2,443

②【分配の推移】

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

期	計算期間	分配金総額 (千円) (注)	1口当たり分配金 (円)
第7期	自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	461,061	4,270
第8期	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	465,056	4,307
第9期	自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	394,439	3,653
第10期	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	349,521	3,237
第11期	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	407,073	3,770
第12期	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	404,805	3,749

(注) 「分配金総額」は、千円未満を切捨てて記載しています。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

直近6計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

期	計算期間	自己資本利益率 (%) (注)	年換算値 (%)
第7期	自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	2.4	4.8
第8期	自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	2.4	4.8
第9期	自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	2.1	4.2
第10期	自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日	1.8	3.6
第11期	自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	2.1	4.3
第12期	自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	2.1	4.2

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

## 第二部【投資法人の詳細情報】

### 第1【投資法人の追加情報】

#### 1【投資法人の沿革】

年月日	事項
平成17年 4月28日	設立企画人（スタートアセットマネジメント投信株式会社（現スタートアセットマネジメント株式会社））による投信法第69条第1項に基づく本投資法人に係る届出
平成17年 5月 2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年 5月 6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年 6月15日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第37号）
平成17年11月30日	ジャスダック証券取引所（現 J A S D A Q 市場）に上場（銘柄コード：8979）
平成22年 7月27日	東京証券取引所に上場（銘柄コード：8979）
平成22年10月 1日	J A S D A Q 市場における上場の廃止

#### 2【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有 投資 口数 (口)
執行役員	平出 和也（注） （昭和38年11月25日生）	昭和63年 4月 平成11年11月 平成13年11月 平成16年 6月 平成17年 5月	スタート株式会社（現スタートコーポレーション株式会社）入社 スタート証券株式会社取締役就任 スタートアセットマネジメント投信株式会社（現スタートアセットマネジメント株式会社）取締役就任 同社代表取締役就任（現任） 本投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	野村 茂樹 （昭和28年 6月10日生）	昭和58年 4月 平成 3年 3月 平成17年 5月	弁護士登録 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所）入所（現任） 社会福祉法人全国盲ろう者協会理事（現任） 本投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	松下 素久 （昭和23年 3月24日生）	昭和46年11月 昭和55年 1月 昭和56年 3月 昭和60年11月 平成17年 5月 平成19年 3月	アーサーアンダーセン会計事務所入所 松下明公認会計士事務所入所 公認会計士登録 松下公認会計士事務所開設（現任） 本投資法人監督役員就任（現任） 社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事（現任）	0

（注）平出和也は、本資産運用会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法等改正法による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

### 3 【その他】

#### (1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議によって選任されます（投信法第96条第1項、規約第18条）。執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、前任者又は他の在任執行役員又は監督役員の任期満了とすべきときまでとします（投信法第99条、第101条、会社法第336条第3項、規約第19条）。

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

#### (2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

##### ① 規約の変更

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

##### ② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

##### ③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

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



## 第2【手続等】

### 1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

### 2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第7条）。

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

### 第3【管理及び運営】

#### 1【資産管理等の概要】

##### (1)【資産の評価】

###### ① 投資口1口当たりの純資産額

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

$$1口当たり純資産額 = (\text{総資産の資産評価額} - \text{負債総額}) \div \text{発行済投資口の総数}$$

###### ② 資産の評価額

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

##### イ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

##### ロ. 信託の受益権

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

##### ハ. 不動産に関する匿名組合出資持分

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

##### ニ. 有価証券（不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を含みます。）

###### a. 金融商品取引所に上場されている有価証券

金融商品取引所が開設する取引所有価証券市場又は外国有価証券市場における最終価格に基づき算出した価額により評価します。

###### b. 上記以外の有価証券

当該有価証券の市場価格がある場合には市場価格に基づく価額を用い、市場価格がない場合には、合理的に算定された価額により評価します。但し、優先出資証券については、市場価格及び合理的に算定された価額がない場合には取得原価で評価します。

##### ホ. デリバティブ取引に係る権利

###### a. 金融商品取引所の相場のあるもの

当該金融商品取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値（公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値））に基づき算出した価額により評価します。

###### b. 金融商品取引所の相場のないもの

市場価格に準ずるものとして合理的に算定された価額が得られる場合には、その価額により評価します。また、公正な評価額を算定することが極めて困難な場合には、取得価額により評価します。

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

##### ヘ. 金銭債権

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

ト．その他

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

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

イ．不動産、不動産の賃借権及び地上権

不動産鑑定士による不動産鑑定評価に基づいて算定した価額により評価します。

ロ．信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

- ④ 資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として決算期（毎年4月30日と10月31日）とします。但し、前記「②資産の評価額 ニ．有価証券 a．金融商品取引所に上場されている有価証券」及び「②資産の評価額 ホ．デリバティブ取引に係る権利 a．金融商品取引所の相場のあるもの」に定める資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

- ⑤ 計算書類等の作成

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

（2）【保管】

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

（3）【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

（4）【計算期間】

本投資法人の計算期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までの6ヶ月間とし、各営業期間の末日を決算期とします（規約第33条）。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の日から平成18年4月末日まででした。

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

イ. 投資口の追加発行

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

ロ. 国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第6条）。

ハ. 最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第9条）。

② 解散の条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

イ. 投資主総会の決議

ロ. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ハ. 破産手続開始の決定

ニ. 解散を命ずる裁判

ホ. 投信法第216条に基づく同法第187条の登録の取消

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

③ 規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、第93条の2第2項第3号）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主の権利 ① 投資主総会における議決権」をご参照ください。

本投資口の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、東京証券取引所の有価証券上場規程に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更該当する場合には、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

本投資法人と各関係法人との間で締結されている契約における、当該契約の期間、更新、解約、変更等に関する規定は、以下のとおりです。

イ. 資産運用会社：スターツアセットマネジメント株式会社

資産運用委託契約

期間及び更新	本投資法人の登録完了日（平成17年6月15日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申し出がなされなかったときは、さらに1年間延長し、以後も同様とします。
解約	<p>資産運用委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>① 本投資法人は、投資主総会の承認を得た上で、本資産運用会社に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、資産運用委託契約を解除することができます。</p> <p>② 本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、原則として役員会の決議により資産運用委託契約を解約することができます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i 資産運用委託契約又は規約の規定に違反した場合</li> <li>ii 資産運用委託契約に定める本資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合</li> <li>iii 本資産運用会社につき支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合</li> <li>iv 資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</li> </ul> <p>③ 本投資法人は、本資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、資産運用委託契約を解約しなければなりません。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>i 本資産運用会社が投信法に規定される資産運用会社でなくなったとき</li> <li>ii 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき</li> <li>iii 解散したとき</li> </ul>
変更等	両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続に従って、変更することができます。

ロ. 資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

期間及び更新	契約締結日（平成17年5月2日）から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、本投資法人の解散日までとします。
解約	<p>資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>① 当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、資産保管業務委託契約を解約することができます。但し、解約通知における指定の解約日経過後であっても、本投資法人が中央三井信託銀行株式会社以外の委託業務を受託する者（以下「後任資産保管会社」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで引続き効力を有するものとし、なお、解約通知における指定の解約日から90日間経過後、本投資法人がその期間内に後任資産保管会社との資産保管業務委託契約締結に向けて真摯な努力をしていないと中央三井信託銀行株式会社が合理的に判断した場合には、中央三井信託銀行株式会社は文書による通知のうえ資産保管業務委託契約を失効させることができます。</p> <p>② 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は文書にて契約の解除を通知することにより、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。</p> <p>i 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認めたとき</p> <p>ii 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき</p>
変更等	資産保管業務委託の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは両当事者協議のうえ、これを改訂することができます。改訂に当たっては関係法令及び本投資法人の規約との整合性及び準則性を遵守するものとし、書面（本投資法人については役員会での承認があったことを示す書類を含みます。）をもって行うものとします。

ハ. 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社

投資主名簿等管理人委託契約

期間及び更新	契約締結日（平成21年1月5日）に効力を生じ、以降その有効期間の期限は定めていません。
解約	<p>投資主名簿等管理人委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>① 当事者間の文書による解約の合意。この場合には、当事者間の合意によって定めるときに投資主名簿等管理人委託契約は終了します。</p> <p>② 当事者のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合には、当該通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に投資主名簿等管理人委託契約は終了します。</p> <p>③ 当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書の解約の通知。この場合には、当該通知において指定する日に投資主名簿等管理人委託契約は終了します。</p> <p>④ 当事者のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合には、当該通知到達の日から2週間経過後に投資主名簿等管理人委託契約は終了します。</p> <p>⑤ 投資主名簿等管理人委託契約に定める当事者の表明及び保証違反の事実が判明した場合に、他方が文書で解約を通知した場合。この場合には、当該通知において指定された日に投資主名簿等管理人委託契約は終了します。</p>
変更等	両当事者協議のうえ、双方の合意に基づき変更することができます。

二、特別口座管理機関：中央三井信託銀行株式会社

特別口座の管理に関する契約

期間及び更新	契約締結日（平成21年1月5日）に効力を生じ、以降その有効期間の期限は定めていません。
解約	<p>特別口座の管理に関する契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>① 特別口座の加入者が存在しなくなった場合。この場合には、特別口座管理機関がすべての特別口座の廃止手続を完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。</p> <p>② 社債株式等振替法に定めるところにより、本投資法人の発行するすべての振替投資口が振替機関によって取扱われなくなった場合。この場合には、特別口座管理機関がすべての特別口座の廃止手続を完了した時に特別口座の管理に関する契約は終了します。</p> <p>③ 当事者のいずれか一方が特別口座の管理に関する契約に違反し、かつその違反が引続き特別口座の管理に関する契約の履行に重大なる支障をおよぼすと認められたときに他方が文書で解約を通知した場合。この場合には、当該通知到達の日から2週間経過後若しくは当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了します。</p> <p>④ 本投資法人及び特別口座管理機関の間に投資主名簿等管理人委託契約が締結されており、当該契約について契約の終了事由若しくは特別口座管理機関が解約権を行使しうる事由が発生したときに、特別口座管理機関が本投資法人に文書で解約を通知した場合。この場合における特別口座の管理に関する契約の終了日については前号後段の規定を準用します。</p> <p>⑤ 特別口座の管理に関する契約に基づく口座管理事務手数料の変更の協議が整わなかったとき、投資主名簿等管理人が本投資法人に文書で解約を通知した場合。この場合における特別口座の管理に関する契約の終了日については、第3号後段の規定を準用します。</p> <p>⑥ 特別口座の管理に関する契約に定める当事者の表明及び保証違反の事実が判明した場合に、他方が文書で解約を通知した場合。この場合には、当該通知において指定された日に特別口座の管理に関する契約は終了します。</p>
変更等	両当事者協議のうえ、双方の合意に基づき変更することができます。

- ホ. 経理に関する事務の一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社  
一般事務委託（経理に関する事務）

期間及び更新	契約締結日（平成17年5月2日）から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ① 当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、一般事務委託契約を解約することができます。 ② 当事者のいずれか一方が、以下に掲げる事項に一つでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。 i 一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ii 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	当事者の書面による合意及び法令に従って変更することができます。

- ヘ. 機関の運営に関する事務の一般事務受託者：スタートアセットマネジメント株式会社  
一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）

期間及び更新	契約締結日（平成20年7月1日）から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、さらに2年間延長するものとし、その後も同様とします。
解約	一般事務委託契約は次に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。 ① 当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、一般事務委託契約を解約することができます。 ② 当事者のいずれか一方が、以下に掲げる事項に一つでも該当する場合、当該相手方に対する文書による通知により、直ちに一般事務委託契約を解除することができます。 i 一般事務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き同契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認められた場合 ii 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	当事者の書面による合意及び法令に従って変更することができます。

- ト. 投資法人債に関する事務の一般事務受託者：株式会社りそな銀行  
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）に係る事務委託契約

期間及び更新	契約期間及び更新の定めはありません。
解約	解約の定めはありません。
変更等	変更の必要が生じたときは、その都度当事者は相互にこれに関する協定を締結します。

- チ. 会計監査人：監査法人日本橋事務所

本投資法人は、監査法人日本橋事務所を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会の決議によって選任します（投信法第96条、規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第39条）。

#### ⑤ 公告

本投資法人の公告は、電子公告により行います。但し、事故その他やむをえない事由により電子公告によることができないときは、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。



## 2【利害関係人との取引制限】

### (1) 法令に基づく制限

#### ① 利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、親法人等又は子法人等が関与する取引について、次の行為を行うことが禁じられています（金融商品取引法第44条の3第1項）。ここで「親法人等」とは、金融商品取引業者の総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者（金融商品取引法第31条の4第3項）をいいます。

「子法人等」とは、金融商品取引業者が総株主等の議決権の過半数を保有していることその他の当該金融商品取引業者と密接な関係を有する法人その他の団体として金商法施行令で定める要件に該当する者（金融商品取引法第31条の4第4項）をいいます。

- イ．通常の取引の条件と異なる条件であって取引の公正を害するおそれのある条件で、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等と有価証券の売買その他の取引又は店頭デリバティブ取引を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第1号）。
- ロ．当該金融商品取引業者との間で金融商品取引法第2条第8項各号に掲げる行為に関する契約を締結することを条件としてその親法人等又は子法人等がその顧客に対して信用を供与していることを知りながら、当該顧客との間で当該契約を締結すること（金融商品取引法第44条の3第1項第2号）。
- ハ．当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額若しくは市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号）。
- ニ．前三号に掲げるもののほか、当該金融商品取引業者の親法人等又は子法人等が関与する行為であって投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのあるものとして業府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、業府令第153条）。

なお、本資産運用会社の取締役との間の取引についての制限その他の本資産運用会社による運用の制限については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (4) 投資制限 ②金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限 イ．資産運用会社による運用の制限」をご参照ください。

#### ② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等（資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の資産運用会社と密接な関係を有するものとして投信法施行令で定める者をいいます。本

(1) ④において同じです。)その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第203条第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限り、）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則で定めるものにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

#### ③ 資産の運用の制限

投資法人は、(1) その執行役員又は監督役員、(2) その資産運用会社、(3) その執行役員又は監督役員の親族（配偶者並びに二親等以内の血族及び姻族に限り、）、(4) その資産運用会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員を含みます。）、監査役若しくは執行役若しくはこれらに類する役職にある者又は使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（資産運用会社に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること、及び金融商品取引法第35条第3項の届出をして不動産の管理業務を営む資産運用会社に、不動産の管理を委託すること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第116条、第117条、第118条）。

- イ．有価証券の取得又は譲渡
- ロ．有価証券の貸借
- ハ．不動産の取得又は譲渡

- ニ. 不動産の貸借
- ホ. 不動産の管理の委託
- ヘ. 宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引、及び商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

#### ④ 特定資産の価格等の調査

資産運用会社は資産の運用を行う投資法人について特定資産（土地若しくは建物又はこれらに関する権利若しくは資産であって投信法施行令で定めるものに限り。）の取得又は譲渡が行われた場合は、当該特定資産に係る不動産鑑定評価を、不動産鑑定士であって利害関係人等でないものに行わせる必要があります（但し、当該取得又は譲渡に先立って当該鑑定評価を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第1項）。

また、資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人について投信法第201条第1項に規定する特定資産以外の特定資産（指定資産を除きます。）の取得又は譲渡等の行為が行われた場合は、投資法人、その資産運用会社（その利害関係人等を含みます。）及びその資産保管会社以外であって投信法施行令に定めるものに当該特定資産の価格等の調査を行わせる必要があります（但し、当該行為に先立って当該調査を行わせている場合は、この限りではありません。）（投信法第201条第2項）。

加えて、ここで規定する不動産鑑定評価及び価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で取引が行われた場合にも実施します。

#### (2) 本投資法人の自主ルール

本資産運用会社は、資産運用業務に関する取引を行ううえで、利害関係人との取引にかかる自主ルールを、以下のとおり定めています。

##### ① 関連会社等の定義

- イ. 投資法人の計算に関する規則第67条第4項に規定される本投資法人の関連当事者に該当する者
- ロ. 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第8条第8項に規定される資産運用会社の関係会社に該当する会社等
- ハ. イ若しくはロの規定に該当する者がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定される特定目的会社を含みます。以下同じです。）、イ若しくはロの規定に該当する会社等の役職員が役員の過半数を占める特別目的会社等、その意思決定に関して上記イ又はロの規定に該当する者が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社
- ニ. イ又はロの規定に該当する者が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社

##### ② 本自主ルールの適用範囲

本資産運用会社は、以下に記載する取引を関連会社等と行う場合においては、それぞれにつき「関連会社等との取引に関するルール」に定める基準を遵守するものとしています。

- イ. 関連会社等からの特定資産の取得
- ロ. 関連会社等への特定資産の売却
- ハ. 関連会社等へのプロパティマネジメント業務の委託
- ニ. 上記ハに規定するプロパティマネジメント業務のうち、リーシング業務の関連会社等への再委託の承認
- ホ. 関連会社等による投資法人債の引受け
- ヘ. ハ又はニ以外の資産運用関連付随業務の委託
- ト. その他上記各号に類する取引

##### ③ 本自主ルールの意義

本投資法人は、物件の取得、プロパティマネジメント業務の委託、リーシング業務の再委託等について、本資産運用会社のスポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社及びそのグループ会社と取引を行い、それらの関連会社等の有する能力を活用して、資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指して運用を行っていますが、一方でその取引において利益相反が生じるおそれがあります。本自主ルールは、利益相反対策を目的とし、本資産運用会社の社内規程として制定し、その厳格な運用を、本投資法人・本資産運用会社の意思決定の中に位置づけて行っています。具体的には、上記「②本自主ルールの適用範囲」のイ.乃至ト.に記載する関連会社等との取引については、すべてコンプライアンス委員会の承認を得る必要があることを定め、これらの取引については、コンプライアンス委員会においてコンプライアンスオフィサーの賛同がない限り、承認されることはありません。また、コンプライアンス委員会で承認された後、投資委員会にて審議され、その採択についてもま

た、外部専門家及びコンプライアンスオフィサー双方の賛同が必要となっています。以上のように、本投資法人が行う関連会社等との取引については、コンプライアンスオフィサー及び外部専門家が単独で否決できる意思決定プロセスを定めることにより、利益相反取引の抑制・排除対策を講じています。

④ 関連会社等との取引状況等

イ. 取引状況

特定資産の売買取引等について、該当事項はありません。

ロ. 支払手数料等の金額

区分	支払手数料総額A (千円) (注2)	関連会社等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円) (注2)	
委託管理料	47,931	スターツアメニティー株式会社	47,931	100.0
修繕工事費	140,145	スターツアメニティー株式会社	140,041	99.9
保守点検費	54,707	スターツアメニティー株式会社	54,707	100.0
広告宣伝費	1,721	スターツアメニティー株式会社	1,721	100.0
更新手数料	7,504	スターツアメニティー株式会社	7,504	100.0

(注1) 当期に取引実績又は支払手数料等の支払実績のあるスターツアメニティー株式会社について、上記のとおり記載しています。

(注2) 「支払手数料総額A」及び「支払額B」は、千円未満を切捨てて、B/A の比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

(注3) 当期末時点において営業未払金27,911千円（消費税が含まれます。）が計上されています。

### 3 【投資主・投資法人債権者の権利】

#### (1) 投資主の権利

##### ①投資主総会における議決権

イ. 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a. 執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第96条、第104条、第106条）
- b. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第205条第2項本文）
- c. 投資口の併合（投信法第81条の2、会社法第180条第2項（第3号を除きます。））
- d. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
- e. 規約の変更（投信法第140条）
- f. その他の投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条第1項）

ロ. 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- a. 投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第93条の2第1項、規約第12条）。
- b. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第15条第1項）。投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、第2項、規約第15条第2項）。
- c. 投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第90条の2第2項、第92条第1項）。
- d. 書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第92条第2項）。
- e. 投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。
- f. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。
- g. 上記c. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第13条第2項）。
- h. 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とし（投信法第77条の3第2項、第3項、第4項、会社法第124条第2項、第3項、規約第14条）。

##### ②その他の共益権

イ. 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条第3項、会社法第847条（第2項を除きます。））

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面その他の法務省令で定める方法により、本資産運用会社、一般事務受託者、執行役員、監督役員又は会計監査人の責任を追及する訴訟の提起を請求することができ、本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、当該請求をした投資主は、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

ロ. 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不正なとき、決議の内容が規約に違反しているとき、又は決議についての特別の利害関係を有している投資主が議決権を行使したことによって著しく不当な決議がなされたときには、決議の日から3ヶ月以内に、訴えをもって投資主総会の決議の取消しを請求することができます。

ハ. 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）

執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為により本投資法人に著しい損害が発生するおそれがある場合には、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。

ニ. 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

ホ. 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）

投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併の無効の訴えを提起することができます。

ヘ. 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、(1)一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、(2)会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。

ト. 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求することができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。

チ. 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるために検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

リ. 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）

発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。

ヌ. 解散請求権（投信法第143条の3）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、当該投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散請求をすることができます。

③分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）

本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。

④残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）

本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。

⑤払戻請求権（規約第7条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

⑥投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項、社債株式等振替法第228条、第140条）

投資主は、投資証券を交付する方法により投資口を自由に譲渡することができます。

本振替投資口については、投資主は、保管振替機構に対して振替の申請を行い、譲渡人の口座から譲受人の口座に当該譲渡に係る本振替投資口の口数の増加の記載又は記録を受けることにより、本振替投資口の譲渡を行うことができます。但し、本振替投資口の譲渡は、本振替投資口を取得した者の氏名又は名称及び住所を投資主名簿に記載し、又は記録しなければ、本投資法人に対抗することができません（投信法第79条第1項）。なお、投資主名簿の記載又は記録は、総投資主通知（保管振替機構が、本投資法人に対して行う、投資主の氏名又は名称、保有投資口数、基準日等の通知をいいます。以下同じです。）により行われます（社債株式等振替法第228条、第151条第1項）。また、投資主が、特別口座に記載又は記録されている本振替投資口の譲渡を行う場合は、まず自らが開設した一般口座への振替を行った上で、譲受人の口座に振り替える必要があります。

⑦投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）

投信法上、投資主は、投資口を発行した日以後遅滞なく、当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ、また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることとされています。しかしながら、本振替投資口については、社債株式等振替法の規定に基づき、本投資法人は投資証券を発行することができません（社債株式等振替法第227条第1項）。但し、投資主は、保管振替機構が振替機関の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存在しない場合、又は本振替投資口が振替機関によって取り扱われなくなった場合は、本投資法人に対して、投資証券の発行を請求することができます（社債株式等振替法第227条第2項）。

⑧帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を明らかにしなければなりません。

⑨投資口買取請求権（投信法第149条の3、第149条の8、第149条の13）

本投資法人が吸収合併消滅法人、新設合併消滅法人又は吸収合併存続法人として合併する場合に、合併契約承認のための投資主総会に先立って合併に反対する旨を本投資法人に通知し、かつ当該投資主総会において合併に反対した投資主は、本投資法人に対し自己の有する投資口を公正な価格で買い取ることを請求することができます。

⑩少数投資主権の行使手続（社債株式等振替法第228条、第154条）

振替投資口にかかる少数投資主権等の行使に際しては、投資主名簿の記載又は記録ではなく、振替口座簿の記載又は記録により判定されることになります。したがって、少数投資主権を行使しようとする投資主は、振替機関が個別投資主通知（振替機関が、本投資法人に対して行う投資主の氏名又は名称、保有投資口数等の通知をいいます。以下同じです。）を行うよう、投資主の口座を開設している口座管理機関に対して申し出ることができます。投資主は、かかる個別投資主通知が本投資法人に対して行われた後4週間が経過する日までに限り、少数投資主権を行使することができます。

（2）投資法人債権者の権利

①投資法人債権者の元利金支払請求権

投資法人債権者は、投資法人債の要項に従い、元利金を受けることができます。

## ②投資法人債の処分権（社債株式等振替法第115条、第66条、第67条第1項、第2項）

本投資法人は、第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）につき、社債株式等振替法に基づく一般債振替制度において保管振替機構が取り扱うことに同意しており、発行の際に社債株式等振替法の適用を受けることを決定した振替投資法人債については、新規発行及び権利の移転はすべて社債株式等振替法に従い、口座管理機関が管理する振替口座簿への記載又は記録によって行われることとなり、投資法人債券は発行されません（社債株式等振替法第115条、第66条、第67条第1項）。但し、投資法人債権者は、保管振替機構が社債株式等振替法第3条第1項の指定を取り消された場合若しくは当該指定が効力を失った場合であって保管振替機構の振替業を承継する者が存しないとき、又は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）が振替機関によって取り扱われなくなったときに限り、投資法人債券の交付を受けることができます（社債株式等振替法第115条、第67条第2項）。

## ③投資法人債権者集会における議決権

投資法人債権者の権利に重大な関係がある事項について、投資法人債権者の総意を決定するために、投信法及び会社法の規定に基づき、投資法人債権者集会が開催されます。

イ．投資法人債権者集会における決議事項は、法定事項及び投資法人債権者の利害に関する事項に限られます（投信法第139条の10第2項、会社法第716条）。投資法人債権者集会の決議は、裁判所の認可を受けなければ、その効力は生じません（投信法第139条の10第2項、会社法第734条第1項）。

ロ．投資法人債権者の有する議決権の権利行使の手続きは、以下のとおりです。

- a．投資法人債権者は、投資法人債権者集会において、その有する投資法人債の金額の合計額（償還済みの額を除きます。）に応じて議決権を有します（投信法第139条の10第2項、会社法第723条第1項）。投資法人債権者は、書面又は電磁的方法によって議決権を行使することができ、かかる方法で行使した議決権の額は、出席した議決権者（議決権を行使することができる投資法人債権者をいいます。以下同じです。）の議決権の額に算入されます（投信法第139条の10第2項、会社法第726条、第727条）。
- b．投資法人債権者集会において決議をする事項を可決するには、法令及び投資法人債の要項に別段の定めがある場合のほか、原則として、出席した議決権者の議決権の総額の2分の1を超える議決権を有する者の同意をもって行われますが、一定の重要な事項については、議決権者の議決権の総額の5分の1以上で、かつ出席した議決権者の議決権の総額の3分の2以上の議決権を有する者の同意がなければなりません（投信法第139条の10第2項、会社法第724条第1項、第2項）。
- c．投資法人債権者集会は、必要がある場合には、いつでも招集することができ、原則として、本投資法人又は投資法人債管理者が招集します（投信法第139条の10第2項、会社法第717条第1項、第2項）。但し、投資法人債の総額（償還済みの額を除きます。）の10分の1以上に当たる投資法人債を有する投資法人債権者は、本投資法人又は投資法人債管理者に対して、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を示して、投資法人債権者集会の招集を請求することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第1項）。かかる請求がなされた後遅滞なく投資法人債権者集会の招集手続が行われない場合等には、かかる請求を行った投資法人債権者は、裁判所の許可を得て投資法人債権者集会を招集することができます（投信法第139条の10第2項、会社法第718条第3項）。
- d．投資法人債権者は、本投資法人の営業時間内は、いつでも、投資法人債権者集会の議事録の閲覧又は謄写の請求をすることができます（投信法第139条の10第2項、会社法第731条第3項）。

## ④投資法人債管理者（投信法第139条の8）

本投資法人は、投資法人債を発行する場合には、投資法人債管理者を定め、投資法人債権者のために、弁済の受領、債権の保全その他の投資法人債の管理を行うことを委託しなければなりません。但し、各投資法人債の金額が1億円以上である場合その他投資法人債権者の保護にかけるおそれがないものとして法令で定める場合は、この限りではありません。なお、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）については、各投資法人債の金額が1億円以上であるため、投資法人債管理者を設置していません。

## 第4【関係法人の状況】

### 1【資産運用会社の概況】

#### (1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

##### ① 名称

スターツアセットマネジメント株式会社

##### ② 資本金の額（本書の日付現在）

150,000千円

##### ③ 事業の内容

i. 投資運用業（金融商品取引法第28条第4項）

ii. 投信法に基づく一般事務の受託業務

iii. 不動産コンサルティング業務

iv. 上記各項に付帯関連する一切の業務

##### ④ 会社の沿革

年月日	事項
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

##### ⑤ 株式の総数及び資本金の額の増減（本書の日付現在）

###### イ. 発行可能株式総数

4,000株

###### ロ. 発行済株式の総数

3,000株

###### ハ. 最近5年における資本金の額の増減

該当事項はありません。



⑥ 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は、以下のとおりです。

イ. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

(単位：千円)

	第9期 (平成22年3月31日)	第10期 (平成23年3月31日)
総資産	199,982	220,065
総負債	23,061	30,665
純資産	176,921	189,400

ロ. 最近の事業年度における損益の概況

(単位：千円)

	第9期 自 平成21年4月 1日 至 平成22年3月31日	第10期 自 平成22年4月 1日 至 平成23年3月31日
営業収益	195,025	214,005
経常利益	19,154	21,977
当期純利益	11,401	12,478

⑦ その他

イ. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上の株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します（会社法第309条第1項、第329条第1項、第341条、本資産運用会社の定款（以下「定款」といいます。）第17条第2項、第25条第2項）。取締役の選任については、累積投票によりません（会社法第342条第1項、定款第17条第3項）。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです。但し、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべきときまでとし、補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期が満了すべきときまでとします（会社法第332条第2項、第336条第1項、第3項、定款第18条第2項、第26条第2項）。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し若しくはこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第1項。他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

ロ. 定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第1項、第2項第11号）。平成19年6月30日開催の株主総会、平成20年6月3日開催の株主総会、平成21年6月19日開催の株主総会及び平成22年10月1日開催の株主総会にてそれぞれ定款の変更を行っています。

ハ. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、本資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

⑧ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

イ. 本投資法人の資産の運用に係る業務

ロ. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

ハ. 本投資法人への報告業務

ニ. その他本投資法人が随時委託する上記イ. 乃至ハ. に付随し又は関連する業務

ホ. 本投資法人の機関の運営に関する事務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (3) 投資リスクに対する管理体制」をご参照ください。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	2,000	66.6
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	1,000	33.3
合 計		3,000	100.0

(注) 「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第2位以下を切捨てています。

(4) 【役員の状況】

本書の日付現在の本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役	平出 和也 (注2)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照ください。		0
取締役 投資部長	吉澤 一嘉	昭和61年 4月 平成16年 6月	千曲不動産株式会社 (現スターツコーポレーション株式会社) 入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 (現スターツアセットマネジメント株式会社) 取締役就任 (現任)	0
取締役 (非常勤)	高内 啓次 (注3)	昭和62年 4月 平成13年11月 平成20年10月 平成20年10月 平成22年 5月	千曲不動産株式会社 (現スターツコーポレーション株式会社) 入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社 (現スターツアセットマネジメント株式会社) 取締役就任 同社 取締役管理部長退任 非常勤へ スターツケアサービス株式会社 取締役就任 同社 取締役退任	0
監査役	津組 圭介	昭和39年 3月 平成10年10月 平成18年 3月 平成23年 2月 平成23年 7月	株式会社大和銀行 (現株式会社りそな銀行) 入社 大和不動産株式会社 (現ジェイアンドエス保険サービス株式会社) 入社 損害保険部 副部長就任 同社 嘱託 同社 退職 スターツアセットマネジメント株式会社 監査役就任 (現任)	0
監査役 (非常勤)	村松 久行	平成元年 4月 平成 7年 3月 平成 7年 4月 平成 8年 4月 平成11年11月 平成13年 4月 平成13年11月 平成18年 6月 平成23年 6月	スターツ株式会社 (現スターツコーポレーション株式会社) 入社 スターツ出版株式会社 監査役就任 (現任) スターツアメニティー株式会社 監査役就任 エスティーメンテナンス株式会社 監査役就任 スターツ証券株式会社 監査役就任 (現任) 株式会社リアルジョブ (現ピタットハウスネットワーク株式会社) 監査役就任 (現任) スターツアセットマネジメント投信株式会社 (現スターツアセットマネジメント株式会社) 監査役就任 (現任) スターツコーポレーション株式会社 経理部長就任 (現任) 同社 執行役員 (財務担当) 就任 (現任)	0
監査役 (非常勤)	浜口 英樹	昭和55年 3月 平成13年 7月 平成13年10月 平成18年11月 平成19年 7月 平成20年 5月	株式会社大和銀行 (現株式会社りそな銀行) 入社 スターツ株式会社 (現スターツコーポレーション株式会社) 出向 経理部 スターツアメニティー株式会社出向 経理部 同社入社 経理部長代理 スターツアセットマネジメント投信株式会社 (現スターツアセットマネジメント株式会社) 監査役就任 (現任) スターツアメニティー株式会社 経理部長 (現任)	0

(注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の役職員数は19名です。

(注2) 平出和也は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社の代表取締役と本投資法人の執行役員を兼務していますが、証券取引法等改正法による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注3) 高内啓次は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社の取締役とスターツケアサービス株式会社の取締役を兼職していましたが、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、平成22年5月18日付で金融庁長官に兼職退任の届出をしています。

なお、本書の日付現在の本資産運用会社の重要な使用人は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数（株）
コンプライアンスオフィサー	吉見 照男	昭和38年 3月 平成 4年 4月 平成 6年 6月 平成11年 4月 平成13年11月 平成16年 6月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 大弥商事株式会社入社 スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 法人事業部長就任 同社 分譲事業部事業開発部長就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）入社 代表取締役就任（兼職） スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）退職 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） 代表取締役退任 コンプライアンスオフィサー就任（現任）	0
管理部長	松田 繁	昭和51年 4月 平成16年 7月 平成17年 5月 平成18年 8月 平成20年10月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 同社 新宿新都心地域オペレーション・オフィサー就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）出向 同社転籍 管理部部长 同社 管理部長就任（現任）	0
運用部長	後藤 将人	平成 3年 4月 平成17年10月 平成20年 4月 平成21年 4月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツデベロップメント株式会社入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）入社 運用部配属 同社 運用部長就任（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業及びこれに付帯関連する業務を行うとともに、投資法人の機関の運営に関する業務を行うほか、兼業業務の承認を受けて、不動産コンサルティング業務を行っています。

② 営業の概況

本書の日付現在、本資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

③ 資産運用会社としての業務

イ. 資産運用業務

本投資法人を代理して、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の取得・運用・処分を行うこと。

ロ. 資金調達業務

- a. 本投資法人を代理して、本投資法人が行う投資口の追加発行、借入若しくは借換又は投資法人債の発行（以下、これらを併せて「資金調達」といいます。）並びにその前提及び付随関連業務を行うこと。
- b. 本投資法人を代理して、本投資法人が発行する投資口の上場申請、その他上場に関する業務を行うこと。
- c. 委託業者が発行する投資口が上場された場合、本投資法人を代理して、本投資法人に関する情報の随時開示、その他のIR活動を行うこと。
- d. 本投資法人が行った資金調達の取決めに基づく継続的な管理上の要求に応じて、本投資法人を代理して、本投資法人への資金供給者（投資法人債管理者を含みます。）に報告をすること。

ハ. 報告業務

委託業務に関して、定期的に報告書を作成して本投資法人に交付するほか、本投資法人の求めに応じて報告すること。

ニ. 付随業務

その他イ. 乃至ハ. に付随する業務を行うこと。

④ 投資法人の一般事務受託者としての業務

本投資法人の機関の運営に関する事務を行うこと。

⑤ 不動産コンサルティング業務

建築企画、コンサルティング及びこれらに付随するプロジェクトマネジメント業務を行うこと。

⑥ 資本関係

該当事項はありません。

## 2 【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社、投資主名簿等管理人、特別口座管理機関及び経理に関する事務の一般事務受託者

### (1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

- ① 名称  
中央三井信託銀行株式会社
- ② 資本金の額（平成23年10月31日現在）  
399,697百万円
- ③ 事業の内容  
銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

### (2) 【関係業務の概要】

#### a. 資産保管会社としての業務

- ① 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要となる当該資産に係る権利を証する書類（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類等）その他の書類等の保管
- ② 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- ③ 帳簿等の作成事務
- ④ 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- ⑤ 本投資法人の印鑑の保管事務
- ⑥ その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

#### b. 投資主名簿等管理人としての業務

- ① 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ② 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
- ③ 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
- ④ 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- ⑤ 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書面用紙（又は委任状）の作成等に関する事務
- ⑥ 金銭の分配（以下、「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務
- ⑦ 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- ⑧ 投資口に関する照会応答、諸証明書の発行に関する事務
- ⑨ 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
- ⑩ 募集投資口の発行に関する事務
- ⑪ 投資口の併合又は分割に関する事務
- ⑫ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申し出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限ります。）
- ⑬ 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- ⑭ その他振替機関との情報の授受に関する事務
- ⑮ 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人と投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

#### c. 特別口座管理機関としての業務

- ① 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ② 総投資主報告に関する事務
- ③ 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- ④ 保管振替機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の保管振替機構に対する情報提供請求に関する事務
- ⑤ 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ⑥ 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ⑦ 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の保管振替機構への届出に関する事務

- ⑧ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
- ⑨ 社債株式等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- ⑩ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ⑪ 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- ⑫ 前各号に掲げるもののほか、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人（以下「加入者等」といいます。）による請求に関する事務
- ⑬ 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- ⑭ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ⑮ 投資口の併合又は分割に関する事務
- ⑯ 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人と特別口座管理人が協議の上定める事務

d. 経理に関する事務の一般事務受託者としての業務

- ① 本投資法人の計算に関する事務
- ② 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ③ 本投資法人の納税に関する事務
- ④ その他本投資法人と一般事務受託者が別途合意する事務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B 投資法人債に関する事務の一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称  
株式会社りそな銀行
- ② 資本金の額（平成23年10月31日現在）  
279,928百万円
- ③ 事業の内容  
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資法人債に関する一般事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

## 第5【投資法人の経理状況】

### 1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等規則及び同規則第2条の規定により、投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しています。

財務諸表に記載している金額は、原則、千円単位で表示し、単位未満を切捨てています。

### 2 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第12期計算期間（平成23年5月1日から平成23年10月31日）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所の監査を受けています。

### 3 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成していません。



1 【財務諸表】  
(1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第11期 (平成23年 4月 30日)	第12期 (平成23年10月31日)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	866,136	989,037
信託現金及び信託預金	※1 1,054,635	※1 1,057,721
営業未収入金	17,402	14,379
前払費用	122,712	111,677
繰延税金資産	20	20
その他	342	456
流動資産合計	2,061,250	2,173,293
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	20,430,684	20,509,714
減価償却累計額	△1,999,282	△2,263,998
信託建物（純額）	※1 18,431,401	※1 18,245,715
信託構築物	805,348	808,286
減価償却累計額	△168,310	△192,400
信託構築物（純額）	※1 637,038	※1 615,885
信託工具、器具及び備品	82,146	97,628
減価償却累計額	△19,014	△24,742
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 63,132	※1 72,886
信託土地	※1 20,285,963	※1 20,285,963
有形固定資産合計	39,417,536	39,220,451
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	410,124	410,124
長期前払費用	11,774	30,180
その他	3,922	4,558
投資その他の資産合計	435,820	454,862
固定資産合計	39,853,356	39,675,313
繰延資産		
投資法人債発行費	10,838	9,252
繰延資産合計	10,838	9,252
資産合計	41,925,446	41,857,859

(単位：千円)

	第11期 (平成23年 4月30日)	第12期 (平成23年10月31日)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 6,200,000	※1 6,200,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 6,845,300	※1 6,727,750
営業未払金	27,065	42,697
未払金	101,522	104,166
未払費用	50,939	49,613
未払法人税等	982	988
未払消費税等	2,298	1,972
前受金	884	1,476
その他	954	65
流動負債合計	13,229,947	13,128,728
固定負債		
長期借入金	※1 7,141,350	※1 7,187,500
投資法人債	2,000,000	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	436,108	425,814
固定負債合計	9,577,458	9,613,314
負債合計	22,807,405	22,742,043
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	18,710,915	18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	407,125	404,901
剰余金合計	407,125	404,901
投資主資本合計	19,118,040	19,115,816
純資産合計	※2 19,118,040	※2 19,115,816
負債純資産合計	41,925,446	41,857,859

## (2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
営業収益		
貸貸事業収入	※ 1,533,950	※ 1,498,250
営業収益合計	1,533,950	1,498,250
営業費用		
貸貸事業費用	※ 649,263	※ 634,282
資産運用報酬	106,265	107,678
資産保管手数料	7,064	7,059
一般事務委託手数料	20,224	18,906
役員報酬	2,400	2,400
その他営業費用	40,782	39,352
営業費用合計	826,001	809,680
営業利益	707,948	688,570
営業外収益		
受取利息	182	186
受取保険金	2,426	7,738
未払分配金戻入	1,296	3,304
営業外収益合計	3,904	11,230
営業外費用		
支払利息	148,307	146,820
投資法人債利息	28,124	28,064
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
融資関連費用	106,412	95,756
その他	19,302	21,698
営業外費用合計	303,732	293,925
経常利益	408,120	405,874
税引前当期純利益	408,120	405,874
法人税、住民税及び事業税	1,018	1,025
法人税等調整額	△2	△0
法人税等合計	1,016	1,024
当期純利益	407,103	404,849
前期繰越利益	21	52
当期末処分利益又は当期末処理損失（△）	407,125	404,901

## (3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
投資主資本		
出資総額		
当期首残高	18,710,915	18,710,915
当期変動額		
当期変動額合計	—	—
当期末残高	※ 18,710,915	※ 18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失 (△)		
当期首残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△349,521	△407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△2,224
当期末残高	407,125	404,901
剰余金合計		
当期首残高	349,542	407,125
当期変動額		
剰余金の配当	△349,521	△407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△2,224
当期末残高	407,125	404,901
投資主資本合計		
当期首残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△349,521	△407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816
純資産合計		
当期首残高	19,060,457	19,118,040
当期変動額		
剰余金の配当	△349,521	△407,073
当期純利益	407,103	404,849
当期変動額合計	57,582	△2,224
当期末残高	19,118,040	19,115,816

## (4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
I 当期末処分利益	407,125,332円		404,901,262円	
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	407,073,290円 (3,770円)		404,805,773円 (3,749円)	
III 次期繰越利益	52,042円		95,489円	
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる407,073,290円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>		<p>本投資法人の規約第35条第1項に定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の額」の100分の90に相当する金額を超えるものとしています。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる404,805,773円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人の規約第35条第4号に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	

## (5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第11期 自 平成22年11月 1 日 至 平成23年 4月30 日	第12期 自 平成23年 5月 1 日 至 平成23年10月31 日
営業活動によるキャッシュ・フロー		
税引前当期純利益	408,120	405,874
減価償却費	291,584	294,534
投資法人債発行費償却	1,586	1,586
受取利息	△182	△186
支払利息	176,431	174,884
営業未収入金の増減額 (△は増加)	△3,660	3,023
前払費用の増減額 (△は増加)	△3,092	11,035
未払消費税等の増減額 (△は減少)	△1,801	△326
営業未払金の増減額 (△は減少)	△13,273	15,631
未払金の増減額 (△は減少)	△900	4,404
長期前払費用の増減額 (△は増加)	35,008	△18,405
その他	1,834	△410
小計	891,655	891,645
利息の受取額	182	186
利息の支払額	△177,095	△176,211
法人税等の支払額	△956	△1,019
営業活動によるキャッシュ・フロー	713,786	714,601
投資活動によるキャッシュ・フロー		
信託有形固定資産の取得による支出	△102,309	△97,449
信託預り敷金及び保証金の受入による収入	30,034	31,435
信託預り敷金及び保証金の返還による支出	△33,223	△41,730
投資その他の資産の増減額 (△は増加)	△540	△636
投資活動によるキャッシュ・フロー	△106,038	△108,379
財務活動によるキャッシュ・フロー		
短期借入れによる収入	6,200,000	—
短期借入金の返済による支出	△6,700,000	—
長期借入れによる収入	500,000	6,700,000
長期借入金の返済による支出	△68,900	△6,771,400
分配金の支払額	△350,594	△408,834
財務活動によるキャッシュ・フロー	△419,494	△480,234
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)	188,253	125,987
現金及び現金同等物の期首残高	1,732,518	1,920,771
現金及び現金同等物の期末残高	※ 1,920,771	※ 2,046,759

## (6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しています。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりです。</p> <table> <tr> <td>信託建物</td><td>8～64年</td></tr> <tr> <td>信託構築物</td><td>10～45年</td></tr> <tr> <td>信託工具、器具及び備品</td><td>6～15年</td></tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しています。</p>	信託建物	8～64年	信託構築物	10～45年	信託工具、器具及び備品	6～15年
信託建物	8～64年						
信託構築物	10～45年						
信託工具、器具及び備品	6～15年						
2. 繰延資産の処理方法	<p>投資法人債発行費 投資法人債の償還までの期間にわたり定額法により償却しています。</p>						
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 但し、保有する不動産のうち、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を当該計算期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法を採用しています。 なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しています。</p>						
4. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ価値の変動について僅少なリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>						
5. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法 保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内のすべての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じたすべての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しています。 なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしています。</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>信託現金及び信託預金</li> <li>信託建物、 信託構築物、 信託工具、器具及び備品、 信託土地</li> <li>信託差入敷金及び保証金</li> <li>信託預り敷金及び保証金</li> </ol> <p>②消費税等の処理方法 消費税等の会計処理は、税抜処理によっています。但し、固定資産については、税込処理によっています。</p>						

## (追加情報)

1. 会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準	<p>当計算期間の期首以後に行われる会計上の変更及び過去の誤謬の訂正より、「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準」（企業会計基準第24号 平成21年12月4日）及び「会計上の変更及び誤謬の訂正に関する会計基準の適用指針」（企業会計基準適用指針第24号 平成21年12月4日）を適用しています。</p>
2. 固定資産税等の処理方法	<p>従来、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理する方法を採用していましたが、費用の期間配分をより適正に行うため、当期より、保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち、当期に納税する額を賃貸事業費用として処理し、各期毎に分割納付回数の異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を計算期間に対応させた額を賃貸事業費用として処理する方法に変更しています。この結果、従来の処理方法に比較して、賃貸事業費用が14,411千円増加しています。</p>

## (貸借対照表に関する注記)

第11期 (平成23年4月30日)	第12期 (平成23年10月31日)																																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,054,635</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>18,431,401</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>637,038</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>63,132</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,285,963</td></tr> <tr><td>合計</td><td>40,472,171</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>短期借入金</td><td>6,200,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>6,845,300</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>7,141,350</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,186,650</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,054,635	信託建物	18,431,401	信託構築物	637,038	信託工具、器具及び備品	63,132	信託土地	20,285,963	合計	40,472,171	短期借入金	6,200,000	1年内返済予定の長期借入金	6,845,300	長期借入金	7,141,350	合計	20,186,650	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td>1,057,721</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td>18,245,715</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td>615,885</td></tr> <tr><td>信託工具、器具及び備品</td><td>72,886</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td>20,285,963</td></tr> <tr><td>合計</td><td>40,278,172</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table> <tr><td>短期借入金</td><td>6,200,000</td></tr> <tr><td>1年内返済予定の長期借入金</td><td>6,727,750</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td>7,187,500</td></tr> <tr><td>合計</td><td>20,115,250</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,057,721	信託建物	18,245,715	信託構築物	615,885	信託工具、器具及び備品	72,886	信託土地	20,285,963	合計	40,278,172	短期借入金	6,200,000	1年内返済予定の長期借入金	6,727,750	長期借入金	7,187,500	合計	20,115,250
信託現金及び信託預金	1,054,635																																								
信託建物	18,431,401																																								
信託構築物	637,038																																								
信託工具、器具及び備品	63,132																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,472,171																																								
短期借入金	6,200,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,845,300																																								
長期借入金	7,141,350																																								
合計	20,186,650																																								
信託現金及び信託預金	1,057,721																																								
信託建物	18,245,715																																								
信託構築物	615,885																																								
信託工具、器具及び備品	72,886																																								
信託土地	20,285,963																																								
合計	40,278,172																																								
短期借入金	6,200,000																																								
1年内返済予定の長期借入金	6,727,750																																								
長期借入金	7,187,500																																								
合計	20,115,250																																								
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																								

## (損益計算書に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日																																																																																
※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸料</td><td>1,354,754</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td>62,377</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td>43,599</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td>2,262</td></tr> <tr><td>  その他賃料収入</td><td>70,957</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,533,950</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  管理業務費</td><td>102,335</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td>35,348</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td>90,235</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td>28,685</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td>24,711</td></tr> <tr><td>  損害保険料</td><td>8,588</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td>291,584</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td>67,774</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>649,263</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>884,686</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	1,354,754	共益費	62,377	駐車場収入	43,599	付帯収入	2,262	その他賃料収入	70,957	不動産賃貸事業収益合計	1,533,950	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	102,335	修繕費	35,348	公租公課	90,235	信託報酬	28,685	水道光熱費	24,711	損害保険料	8,588	減価償却費	291,584	その他賃貸事業費用	67,774	不動産賃貸事業費用合計	649,263	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	884,686	※不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td>賃貸事業収入</td><td></td></tr> <tr><td>  賃貸料</td><td>1,330,337</td></tr> <tr><td>  共益費</td><td>61,465</td></tr> <tr><td>  駐車場収入</td><td>43,478</td></tr> <tr><td>  付帯収入</td><td>2,461</td></tr> <tr><td>  その他賃料収入</td><td>60,507</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業収益合計</td><td>1,498,250</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td>賃貸事業費用</td><td></td></tr> <tr><td>  管理業務費</td><td>102,638</td></tr> <tr><td>  修繕費</td><td>40,868</td></tr> <tr><td>  公租公課</td><td>85,360</td></tr> <tr><td>  信託報酬</td><td>28,685</td></tr> <tr><td>  水道光熱費</td><td>22,637</td></tr> <tr><td>  損害保険料</td><td>8,559</td></tr> <tr><td>  減価償却費</td><td>294,534</td></tr> <tr><td>  その他賃貸事業費用</td><td>50,998</td></tr> <tr><td>不動産賃貸事業費用合計</td><td>634,282</td></tr> <tr><td>C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td>863,967</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	1,330,337	共益費	61,465	駐車場収入	43,478	付帯収入	2,461	その他賃料収入	60,507	不動産賃貸事業収益合計	1,498,250	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	102,638	修繕費	40,868	公租公課	85,360	信託報酬	28,685	水道光熱費	22,637	損害保険料	8,559	減価償却費	294,534	その他賃貸事業費用	50,998	不動産賃貸事業費用合計	634,282	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	863,967
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃貸料	1,354,754																																																																																
共益費	62,377																																																																																
駐車場収入	43,599																																																																																
付帯収入	2,262																																																																																
その他賃料収入	70,957																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	1,533,950																																																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	102,335																																																																																
修繕費	35,348																																																																																
公租公課	90,235																																																																																
信託報酬	28,685																																																																																
水道光熱費	24,711																																																																																
損害保険料	8,588																																																																																
減価償却費	291,584																																																																																
その他賃貸事業費用	67,774																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	649,263																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	884,686																																																																																
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃貸料	1,330,337																																																																																
共益費	61,465																																																																																
駐車場収入	43,478																																																																																
付帯収入	2,461																																																																																
その他賃料収入	60,507																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	1,498,250																																																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	102,638																																																																																
修繕費	40,868																																																																																
公租公課	85,360																																																																																
信託報酬	28,685																																																																																
水道光熱費	22,637																																																																																
損害保険料	8,559																																																																																
減価償却費	294,534																																																																																
その他賃貸事業費用	50,998																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	634,282																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	863,967																																																																																



## (投資主資本等変動計算書に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2, 000, 000口	発行可能投資口総口数 2, 000, 000口
発行済投資口数 107, 977口	発行済投資口数 107, 977口

## (キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成23年4月30日現在)	(単位：千円) (平成23年10月31日現在)
現金及び預金 866, 136	現金及び預金 989, 037
信託現金及び信託預金 1, 054, 635	信託現金及び信託預金 1, 057, 721
現金及び現金同等物 1, 920, 771	現金及び現金同等物 2, 046, 759

## (リース取引に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 66, 432	1年以内リース料 67, 044
1年超リース料 2, 823, 360	1年超リース料 2, 815, 848
合計 2, 889, 792	合計 2, 882, 892

(注) 上記の未経過リース料は、すべて (C-41) プロシード西新井における一般定期借地権設定契約に基づく賃借料です。

## (金融商品に関する注記)

第11期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

## 1. 金融商品の状況に関する事項

## (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、原則として預金に限定して運用する方針としています。また資金調達については、主に投資口の発行、借入及び投資法人債の発行により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていない。

## (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び劣後投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。

また、借入金は現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することがあります。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

(3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合当該価額が異なる場合もあります。

2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年4月30日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額436,108千円）は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

(単位：千円)

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金 (注2)	866,136	866,136	—
(2) 信託現金及び信託預金 (注2)	1,054,635	1,054,635	—
(3) 信託差入敷金及び保証金 (注2)	410,124	152,783	△257,340
(4) 短期借入金 (注3)	6,200,000	6,200,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金 (注3)	6,845,300	6,845,300	—
(6) 長期借入金 (注3)	7,141,350	7,141,350	—
(7) 投資法人債 (注3)	2,000,000	2,000,000	—

(注1) 金融商品の時価の算定方法

(1) 現金及び預金並びに(2)信託現金及び信託預金

預金及び信託預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(3) 信託差入敷金及び保証金

その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。

(4) 短期借入金

短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

(5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6)長期借入金並びに(7)投資法人債

上記はいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいといえることから、当該帳簿価額によっています。

(注2) 金銭債権の貸借対照表日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	866,136	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,054,635	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	110	—	—	410,014

(注3) 借入金、投資法人債の貸借対照表日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,845,300	—	—	—	—	—
長期借入金	—	6,658,850	482,500	—	—	—
投資法人債	—	—	—	2,000,000	—	—

第12期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

## 1. 金融商品の状況に関する事項

### (1) 金融商品に対する取組方針

本投資法人では余剰資金の運用に関しては、有価証券及び金銭債権等も投資対象としていますが、原則として預金に限定して運用する方針としています。また資金調達については、主に投資口の発行、借入及び投資法人債の発行により、これを行う方針としています。デリバティブ取引については、借入金等の金利変動リスクその他のリスクをヘッジすることを目的とした利用に限るものとし、投機的な取引は行いません。なお、現在デリバティブ取引は行っていない。

### (2) 金融商品の内容及びそのリスク並びにリスク管理体制

借入金及び劣後投資法人債は満期・償還時の流動性リスクに晒されていますが、本投資法人では、本資産運用会社の管理部門が月次に資金繰計画及び実績を作成する等の方法により管理しています。

また、借入金は現状すべて変動金利での調達を行っているため、金利変動リスクに晒されていますが、金融情勢、金利動向等から支払利息の固定化を図る必要があると判断される場合には、デリバティブ取引（金利スワップ取引）をヘッジ手段として利用することがあります。

預金は預入れ金融機関の破綻等の信用リスクに晒されていますが、流動性預金で運用することで対処しています。

### (3) 金融商品の時価等に関する事項についての補足説明

金融商品の時価には、市場価格に基づく価額のほか、市場価格がない場合には合理的に算定された価額が含まれています。当該価額の算定においては一定の前提条件を採用しているため、異なる前提条件を用いた場合当該価額が異なる場合もあります。

## 2. 金融商品の時価等に関する事項

平成23年10月31日における貸借対照表計上額、時価及びこれらの差額については、以下のとおりです。

なお、賃貸物件における賃借人から預託されている信託預り敷金及び保証金（貸借対照表計上額425,814千円）は、市場価格がなく、かつ賃借人の入居から退去までの実質的な預託期間を算定することは困難であることから、合理的にキャッシュ・フローを見積ることが極めて困難と認められるため、時価開示の対象としていません。

（単位：千円）

	貸借対照表計上額	時価 (注1)	差額
(1) 現金及び預金（注2）	989,037	989,037	—
(2) 信託現金及び信託預金（注2）	1,057,721	1,057,721	—
(3) 信託差入敷金及び保証金（注2）	410,124	159,541	△250,582
(4) 短期借入金（注3）	6,200,000	6,200,000	—
(5) 1年内返済予定の長期借入金（注3）	6,727,750	6,727,750	—
(6) 長期借入金（注3）	7,187,500	7,187,500	—
(7) 投資法人債（注3）	2,000,000	2,000,000	—

### (注1) 金融商品の時価の算定方法

#### (1) 現金及び預金並びに(2) 信託現金及び信託預金

預金及び信託預金はすべて短期であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

#### (3) 信託差入敷金及び保証金

その将来のキャッシュ・フローを、受取期日までの期間及び合理的な利率で割り引いた現在価値により算定しています。

#### (4) 短期借入金

短期間で決済され、かつ変動金利であるため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

#### (5) 1年内返済予定の長期借入金及び(6) 長期借入金並びに(7) 投資法人債

上記はいずれも変動金利によるものであり、金利が一定期間毎に改定される条件となっているため、時価は帳簿価額にほぼ等しいことから、当該帳簿価額によっています。

## (注2) 金銭債権の貸借対照表日以後の償還予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 5年以内	5年超 10年以内	10年超
現金及び預金	989,037	—	—	—
信託現金及び信託預金	1,057,721	—	—	—
信託差入敷金及び保証金	—	110	—	410,014

## (注3) 借入金、投資法人債の貸借対照表日以後の返済予定額

(単位：千円)

	1年以内	1年超 2年以内	2年超 3年以内	3年超 4年以内	4年超 5年以内	5年超
短期借入金	6,200,000	—	—	—	—	—
1年内返済予定の長期借入金	6,727,750	—	—	—	—	—
長期借入金	—	7,187,500	—	—	—	—
投資法人債	—	—	2,000,000	—	—	—

## (賃貸等不動産に関する注記)

第11期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成23年4月30日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
39,606,811	△189,275	39,417,536	36,149,910

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(291,584千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年4月期における損益につきましては、前記（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

第12期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

本投資法人では、首都圏を中心に政令指定都市、地方主要都市において、賃貸収益を得ることを目的として、賃貸マンションを保有しています。これら賃貸等不動産に関する平成23年10月31日現在の貸借対照表計上額、当期増減額及び時価は、以下のとおりです。

(単位：千円)

貸借対照表計上額（注1）			当期末の時価 （注3）
当期首残高	当期増減額（注2）	当期末残高	
39,417,536	△197,084	39,220,451	36,382,730

(注1) 貸借対照表計上額は、取得原価から減価償却累計額を控除した金額としています。

(注2) 賃貸等不動産の当期増減額のうち、主な減少額は減価償却費(294,534千円)によるものです。

(注3) 当期末の時価は、利害関係者でない不動産鑑定士による不動産鑑定評価額を記載しています。

なお、賃貸等不動産に関する平成23年10月期における損益につきましては、前記（損益計算書に関する注記）をご覧ください。

## (有価証券に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

## (デリバティブ取引に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
デリバティブ取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

## (退職給付に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

## (税効果会計に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">20</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">20</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">20</span></p>	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <p>未払事業税損金不算入額 <span style="float: right;">20</span></p> <p>繰延税金資産合計 <span style="float: right;">20</span></p> <p>(繰延税金資産の純額) <span style="float: right;">20</span></p>
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△39.23</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.15</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.25</span></p>	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：%)</p> <p>法定実効税率 <span style="float: right;">39.33</span></p> <p>(調整)</p> <p>支払分配金の損金算入額 <span style="float: right;">△39.23</span></p> <p>その他 <span style="float: right;">0.15</span></p> <p>税効果会計適用後の法人税等の負担率 <span style="float: right;">0.25</span></p>

## (持分法損益等に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

## (資産除去債務に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日	第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日
該当事項はありません。	同左

## (関連当事者との取引に関する注記)

第11期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

## 1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事 者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要 投資主 (法人)	スターツ コーポレー ション 株式会社	東京都 中央区	4,474,217	持株 会社	被所有 直接 19.86%	投資法 人債の 引受先	投資法人債 利息の支払 (注)	28,124	投資 法人債	2,000,000

(注) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

## 2. 関連会社等

該当事項はありません。

## 3. 兄弟会社等

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事 者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主 (法人) が 議決権の 過半数を 所有してい る会社	スターツア メニティー 株式会社	東京都 江戸川区	350,000	不動産 賃貸業 管理業	—	不動産等 の賃貸及 び管理の 委託	委託管理料	49,128	営業 未払金	27,065
							修繕工事費	133,372		
							保守点検費	53,207		
							広告宣伝費	15,684		
							更新手数料	11,361		
							賃料収入等 (注1)	384,542	信託預り 敷金及び 保証金 (注1)	92,912
主要投資主 (法人) が 議決権の 過半数を 所有してい る会社の 子会社	スターツア セットマネ ジメント 株式会社	東京都 中央区	150,000	資産 運用業	—	資産運用 会社	資産運用 報酬の支払	106,265	未払金	61,610
							機関運営 事務報酬の 支払	800	未払金	840

(注1) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額 (369,534千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額 (1,163,502千円) のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額 (15,007千円) を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額 (85,812千円)、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額 (350,296千円) のうちスターツグループがエンドテナントである取引金額 (7,100千円) を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの 二. 賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

#### 4. 役員及び個人投資主等

種類	氏名	所在地	資本金 又は 出資金 (千円)	事業の内容 又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員及び その近親者	平出 和也	—	—	本投資法人 執行役員兼 スタートア セットマネ ジメント 株式会社 代表取締役	—	スタートアセットマ ネジメント株式会社 への資産運用報酬の 支払 (注1)	106,265	未払金	61,610
						スタートアセットマ ネジメント株式会社 への機関運営事務 報酬の支払 (注1)	800	未払金	840

(注1) 平出和也が第三者（スタートアセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、期末残高には消費税等が含まれています。

第12期（自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日）

##### 1. 親会社及び法人主要投資主等

種類	会社等の 名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有 (被所有) 割合	関連当事 者との 関係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要 投資主 (法人)	スタート コーポレー ション 株式会社	東京都 中央区	4,474,217	持株 会社	被所有 直接 19.86%	投資法 人債の 引受先	投資法人債 利息の支払 (注)	28,064	投資 法人債	2,000,000

(注) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定しています。

##### 2. 関連会社等

該当事項はありません。

### 3. 兄弟会社等

種類	会社等の名称	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容	議決権等の所有 (被所有)割合	関連当事者との関係	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社	スタートアップメンティーズ株式会社	東京都江戸川区	350,000	不動産賃貸業 管理業	—	不動産等の賃貸及び管理の委託	委託管理料	47,931	営業未払金	27,991
							修繕工事費	140,041		
							保守点検費	54,707		
							広告宣伝費	1,721		
							更新手数料	7,504		
							賃料収入等 (注1)	385,447	信託預り 敷金及び 保証金 (注1)	91,567
主要投資主（法人）が議決権の過半数を所有している会社の子会社	スタートアップセットマネジメント株式会社	東京都中央区	150,000	資産運用業	—	資産運用会社	資産運用報酬の支払	107,678	未払金	63,130
							機関運営事務報酬の支払	350	未払金	367

(注1) 賃料収入等については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（369,659千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（1,127,547千円）のうちスタートアップグループがエンドテナントである取引金額（15,787千円）を記載しています。信託預り敷金及び保証金については、「固定賃料」型契約のすべての取引金額（84,351千円）、及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額（341,462千円）のうちスタートアップグループがエンドテナントである取引金額（7,216千円）を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの 二、賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、消費税等が含まれています。

### 4. 役員及び個人投資主等

種類	氏名	所在地	資本金又は出資金 (千円)	事業の内容又は職業	議決権等の所有 (被所有)割合	取引の内容	取引金額 (千円) (注2)	科目	期末残高 (千円) (注2)
役員及びその近親者	平出 和也	—	—	本投資法人 執行役員兼 スタートアップ セットマネジメント 株式会社 代表取締役	—	スタートアップセットマネジメント株式会社への資産運用報酬の支払（注1）	107,678	未払金	63,130
						スタートアップセットマネジメント株式会社への機関運営事務報酬の支払（注1）	350	未払金	367

(注1) 平出和也が第三者（スタートアップセットマネジメント株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっています。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等の課税対象になる場合、期末残高には消費税等が含まれています。



(セグメント情報等に関する注記)

第11期 (自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益 (注)	関連するセグメント
スターツアメニティー株式会社	1,533,037	不動産賃貸事業

(注) 営業収益については、「固定賃料」型契約及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの 二. 賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

第12期 (自 平成23年5月1日 至 平成23年10月31日)

1. セグメント情報

本投資法人は、不動産賃貸事業の単一セグメントであるため、記載を省略しています。

2. 関連情報

(1) 製品及びサービスごとの情報

単一の製品・サービスの区分の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

(2) 地域ごとの情報

①営業収益

本邦の外部顧客への営業収益が損益計算書の営業収益の90%を超えるため、記載を省略しています。

②有形固定資産

本邦に所在している有形固定資産の金額が貸借対照表の有形固定資産の金額の90%を超えるため、記載を省略しています。

(3) 主要な顧客ごとの情報

(単位：千円)

顧客の名称又は氏名	営業収益 (注)	関連するセグメント
スターツアメニティー株式会社	1,497,206	不動産賃貸事業

(注) 営業収益については、「固定賃料」型契約及び「パス・スルー」型契約のすべての取引金額を記載しています。なお「固定賃料」型及び「パス・スルー」型の詳細は、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの 二. 賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」をご覧ください。

## (1口当たり情報に関する注記)

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
1口当たり純資産額	177,056円	1口当たり純資産額	177,036円
1口当たり当期純利益 (注)	3,770円	1口当たり当期純利益 (注)	3,749円
1口当たり当期純利益は、当期純利益を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第11期 自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日		第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
当期純利益 (千円)	407,103	当期純利益 (千円)	404,849
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益 (千円)	407,103	普通投資口に係る当期純利益 (千円)	404,849
期中平均投資口数 (口)	107,977	期中平均投資口数 (口)	107,977

## (重要な後発事象に関する注記)

第12期 自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日	
該当事項はありません。	

## (7) 【附属明細表】

## ① 有価証券明細表

該当事項はありません。

## ② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

## ③ 不動産等明細表のうち総括表

(単位：千円)

資産の種類		当期首残高	当期増加額	当期減少額	当期末残高	減価償却累計額		差引当期末残高	摘要
						又は 償却累計額	当期償却額		
有形 固定 資産	信託建物	20,430,684	79,029	-	20,509,714	2,263,998	264,715	18,245,715	-
	信託構築物	805,348	2,937	-	808,286	192,400	24,090	615,885	-
	信託工具、 器具及び備品	82,146	15,482	-	97,628	24,742	5,728	72,886	-
	信託土地	20,285,963	-	-	20,285,963	-	-	20,285,963	-
	合計	41,604,143	97,449	-	41,701,593	2,481,142	294,534	39,220,451	-

(注) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

## ④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

## ⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	当期首残高 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	償還期限	使途	担保
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)	平成21年 10月30日	2,000,000	-	2,000,000	2.74542	平成26年 10月30日	運用資産の 取得	無担保
合計		2,000,000	-	2,000,000				

(注1) 平均利率は、期中の加重平均利率を小数点第6位を四捨五入して記載しています。

(注2) 投資法人債(1年以内に償還のものを除きます。)の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の償還予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
投資法人債	-	2,000,000	-	-

⑥ 借入金明細表

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先									
短期 借入金	株式会社 あおぞら銀行	2,000,000	—	—	2,000,000	1.03880	平成23年 11月24日	期限一括	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	株式会社 りそな銀行	1,700,000	—	—	1,700,000					
	株式会社 千葉銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					
	株式会社 武蔵野銀行	1,000,000	—	—	1,000,000					
	オリックス 銀行株式会社	500,000	—	—	500,000					
	小計	6,200,000	—	—	6,200,000					
1年 内返 済予 定の 長期 借入 金	株式会社 あおぞら銀行	3,000,000	—	3,000,000	—	1.54000	平成23年 5月24日	期限一括	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	株式会社 りそな銀行	1,700,000	—	1,700,000	—					
	株式会社 千葉銀行	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社 武蔵野銀行	1,000,000	—	1,000,000	—					
	株式会社 あおぞら銀行	62,800	3,030,100	31,400	3,061,500	1.78880	(注3)	(注3)	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	株式会社 りそな銀行	35,000	1,688,750	17,500	1,706,250					
	株式会社 千葉銀行	20,000	965,000	10,000	975,000					
	株式会社 武蔵野銀行	20,000	965,000	10,000	975,000					
	株式会社 香川銀行	7,500	5,000	2,500	10,000	1.78880	(注4)	(注4)	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	小計	6,845,300	6,653,850	6,771,400	6,727,750					

	区分	当期首残高 (千円)	当期増加額 (千円)	当期減少額 (千円)	当期末残高 (千円)	平均利率 (%) (注1)	返済期限	返済方法	使途	摘要
	借入先									
長期借入金	株式会社 あおぞら銀行	3,030,100	—	3,030,100	—	1.78880	(注3)	(注3)	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	株式会社 りそな銀行	1,688,750	—	1,688,750	—					
	株式会社 千葉銀行	965,000	—	965,000	—					
	株式会社 武蔵野銀行	965,000	—	965,000	—					
	株式会社 香川銀行	492,500	—	5,000	487,500	1.78880	(注4)	(注4)	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	株式会社 あおぞら銀行	—	2,500,000	—	2,500,000	1.43863	平成25年 5月24日	期限一括	(注2)	有担保 (注5) 無保証 変動金利
	株式会社 りそな銀行	—	1,700,000	—	1,700,000					
	株式会社 千葉銀行	—	1,000,000	—	1,000,000					
	株式会社 武蔵野銀行	—	1,000,000	—	1,000,000					
	株式会社 香川銀行	—	500,000	—	500,000					
	小計	7,141,350	6,700,000	6,653,850	7,187,500					
	合計	20,186,650	13,353,850	13,425,250	20,115,250					

(注1) 平均利率は、期中の加重平均を小数点第6位で四捨五入して記載しています。

(注2) 資金使途は、いずれも借入金返済資金です。

(注3) 返済については分割とし、平成22年8月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に34,450千円を各借入先の借入比率に応じて返済し、返済期限である平成24年5月24日に総額6,648,850千円を返済します。

(注4) 返済については分割とし、平成23年8月末日を初回として、以降毎年2月、5月、8月及び11月の各末日に2,500千円を返済し、返済期限である平成25年5月24日に総額482,500千円を返済します。

(注5) すべての借入金の被担保債務の担保として、保有している全信託受益権に対し、信託受益権根質権設定契約を締結しています。

(注6) 長期借入金（1年以内に返済のものを除きます。）の貸借対照表日以後5年以内における1年毎の返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：千円)

	1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内
長期借入金	7,187,500	—	—	—

## 2 【投資法人の現況】

### 【純資産額計算書】

(平成23年10月31日現在)

I 資産総額 (注1)	41,857,859千円
II 負債総額 (注1)	22,742,043千円
III 純資産総額 (I - II) (注1)	19,115,816千円
IV 発行済数量	107,977口
V 1単位当たり純資産額 (III / IV) (注2)	177,036円

(注1) 金額は千円未満を切捨てて記載しています。

(注2) 1単位当たり純資産額は小数点以下を切捨てて記載しています。

## 第6【販売及び買戻しの実績】

平成23年10月期の直近6計算期間の本投資法人による販売、買戻し及び払戻しの実績は次のとおりです。

計算期間	発行日	発行口数 (口)	買戻し口数 (口)	発行済口数 (口)
第7期 (自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日)	該当なし			107,977
第8期 (自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日)	該当なし			107,977
第9期 (自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日)	該当なし			107,977
第10期 (自 平成22年 5月 1日 至 平成22年10月31日)	該当なし			107,977
第11期 (自 平成22年11月 1日 至 平成23年 4月30日)	該当なし			107,977
第12期 (自 平成23年 5月 1日 至 平成23年10月31日)	該当なし			107,977

(注1) 本邦外における販売及び買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

## 第 7 【参考情報】

当期計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を提出しました。

1. 有価証券報告書及びその添付書類

第11期（自 平成22年11月1日 至 平成23年4月30日）を平成23年7月26日に関東財務局長に提出しました。



# 独立監査人の監査報告書

平成24年1月25日

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 業務執行社員	公認会計士	小倉 明	印
指定社員 業務執行社員	公認会計士	渡邊 均	印

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23年5月1日から平成24年10月31日までの第12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23年10月31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