

平成 26 年 10 月 10 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都中央区日本橋二丁目1番14号
スタートプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号:8979)

資産運用会社名
スタートアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

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。)が資産の運用を委託する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。)は、本日、国内不動産信託受益権の取得及び貸借を行うことについて、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため、資産の取得及び貸借を行うものです。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、平成26年7月29日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照下さい。)、貸借先を選定しており、当該テナントは当該基準に適合しています。

2. 取得及び貸借の概要

(1) 取得予定資産:

物件番号	物件名	特定資産の種類	取得先 (注2)	取得予定価格 (千円)(注3)
C-64	プロシード日本橋堀留町	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社	1,485,800
C-65	プロシード TX 流山セントラルパーク	信託受益権(注1)	スタートコーポレーション株式会社	979,700
C-66	プロシード行徳2	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社	830,000
C-67	プロシード西葛西	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社	875,600
G-24	プロシード金山2	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社	2,040,400
G-25	プロシード新瑞橋	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社	2,129,600
R-4	プロシード筑波学園都市	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社	775,600
合計	7 物件			9,116,700

(注1) 本日現在信託の設定がされていませんが、本投資法人の取得に際して信託設定がされる予定です。

(注2) 上記取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

(注3) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含まれていません。

(2) 売買契約締結日: 平成 26 年 10 月 10 日

(3) 取得予定日: 平成 26 年 11 月 4 日

(4) 取得資金: 新投資口発行(一般募集)による手取金、借入金及び自己資金を予定

(なお、新投資口発行については、本日付にて別途公表しました「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。借入金については、決定した時点でお知らせします。)

(5) 支払方法: 取得時全額支払

(6) 貸借先: スタートアメニティー株式会社

(7) 貸借開始日: 取得予定日と同日

その他の貸借の内容は後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 取得予定資産の内容

(1) C-64:プロシード日本橋堀留町

特定資産の概要		賃貸借の概要	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	35(37)戸
取得予定価格	1,485,800 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(2)台
所在地	東京都中央区日本橋堀留町 二丁目4番8号	賃貸面積	1,782.14 m ²
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	1,904.45 m ²
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	月額賃料収入	6,478 千円
信託契約期間	自:平成 18 年 7 月 19 日	敷金・保証金等	12,879 千円
	至:平成 36 年 10 月 31 日	稼働率	93.6%
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要 評価者の名称 株式会社中央不動産鑑定所 価格時点 平成 26 年 9 月 1 日 不動産鑑定評価額 1,500,000 千円 建物状況調査報告書の概要 調査会社 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 調査時点 平成 26 年 9 月 再調達価格 424,000 千円 長期修繕費(12 年間) 2,800 千円 PML 7.5%
	地積	307.91 m ²	
	用途地域	商業地域	
	建蔽率	100%	
	容積率	643.2%	
建物	所有形態	区分所有権	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	
	建築時期	平成 18 年 4 月 7 日	
	延床面積	2,236.88 m ²	
	用途	共同住宅・事務所・車庫	
担保の内容			
本物件の引渡予定日である平成 26 年 11 月 4 日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成 21 年 11 月 19 日付融資基本合意書(その後の変更を含み、以下「融資基本合意書」といいます。)に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。			
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
1. 本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、他に区分所有者は存在していません。 2. 本物件の延床面積は、信託受託者が建物の区分所有権のすべてを保有しているため、一棟の建物の面積を記載しています。 3. 昇降機の停電時自動着床装置の動作不良によるバッテリー交換につき、現受益者の費用負担においては是正対応中であり、平成26年12月末日までに完了予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までに是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。 4. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。 5. 容積率について、本物件の土地の容積率は本来700%ですが、前面道路幅員及び特定道路により643.2%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅1出口の南東方徒歩3分の距離にあって、中高層事務所ビルや事務所付マンション等が建ち並び商住混在地域に所在します。本物件の所在する地域は、三越本店や日本銀行等の所在する日本橋を代表する商業エリア・オフィスエリアと古くからの間屋街である日本橋横山町・馬喰町の間に位置し、その優れた接近性から中高層の事務所ビルの中に都心型マンション開発が見られる地域です。また、南東方においては下町情緒が残る日本橋人形町があり、老舗店舗等が多く所在しています。			

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) C-65: プロシード TX 流山セントラルパーク

特定資産の概要		賃貸借の概要	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	17(73)戸
取得予定価格	979,700 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台
所在地	千葉県流山市前平井 177 番地 1 運 B139 街区 3-2、9-3	賃貸面積	720.80 m ²
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	2,976.85 m ²
信託受託者	スターツ信託株式会社	月額賃料収入	1,697 千円
信託契約期間	自:平成 26 年 11 月 4 日	敷金・保証金等	2,628 千円
	至:平成 36 年 10 月 31 日	稼働率	24.2%(注)
土地	所有形態	転定期借地権(52 年)	不動産鑑定評価書の概要 評価者の名称 株式会社中央不動産鑑定所 価格時点 平成 26 年 9 月 1 日 不動産鑑定評価額 1,010,000 千円
	地積	1,825.00 m ²	
	用途地域	近隣商業地域	
	建蔽率	90%	
	容積率	300%	
建物	所有形態	区分所有権	建物状況調査報告書の概要 調査会社 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 調査時点 平成 26 年 9 月 再調達価格 1,087,100 千円 長期修繕費(12 年間) 11,850 千円 PML 2.9%
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	
	建築時期	平成 26 年 4 月 11 日	
	延床面積	3,107.84 m ²	
	用途	共同住宅・店舗	
担保の内容			
本物件の引渡予定日である平成 26 年 11 月 4 日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。			
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
<p>1. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地の所有者は流山市であり、本投資法人は、本物件の土地の上に学校法人暁星国際学園を賃借人とする定期借地権を基礎として設定された、スターツコーポレーション株式会社が有する転定期借地権の準共有持分 100,000,000分の73,964,088を取得します。本物件の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は2つの専有部分からなっており、区分所有者は学校法人暁星国際学園及びスターツコーポレーション株式会社となっています。本投資法人が取得する予定の専有部分は、この2つの専有部分のうち、家屋番号177番1の2の専有部分(種類:共同住宅・店舗)となります。なお、本投資法人が取得しない専有部分の建物の種類は幼稚園となっています。</p> <p>なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載していません。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。</p> <p>2. 本物件の建物にかかる敷地利用権は、流山市と学校法人暁星国際学園との間の定期借地権設定契約公正証書(以下「定期借地契約」といいます。))及び学校法人暁星国際学園とスターツコーポレーション株式会社との間の定期借地権転貸借契約書(以下「転定期借地契約」といいます。))に基づく転定期借地権(以下「転定期借地権」といいます。))です。かかる転定期借地権については、転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。なお上記1.に記載のとおり、本投資法人が取得する予定の転定期借地権の準共有持分は100,000,000分の73,964,088であり、本投資法人が取得する予定の専有部分以外の専有部分に対応する転定期借地権の準共有持分は100,000,000分の26,035,912です。定期借地契約及び転定期借地契約の主な内容は、それぞれ以下のとおりです。</p> <p>定期借地契約の主な内容</p> <p>(1) 借地期間: 平成26年3月1日から平成78年3月31日まで 契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。))及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物その他の工作物の買取請求はできません。</p> <p>(2) 賃貸借の目的: 建物所有</p> <p>(3) 支払賃料: 年間538万6560円 賃料の改定について、流山市が別途定める「地代の改定方法について」に従う旨の規定がありますが、本日現在、流山市は、かかる「地代の改定について」を定めていません。</p> <p>(4) 保証金: 敷金又は保証金等はありません。</p> <p>(5) 流山市の事前の書面による承諾なく、定期借地契約に基づく転定期借地権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできないとされています。なお、スターツコーポレーション株式会社を転借権者とする転定期借地権の設定について、流山市は平成26年4月25日付で書面による承諾をしています。また、スターツコーポレーション株式会社を転借権者とする転定期借地権を信託受託者に信託譲渡することについて、本投資法人による取得日までに流山市から書面による承諾を得ることを、スターツコーポレーションとの間で合意しています。</p>			

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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

転定期借地契約の主な内容

- (1) 借地期間：平成26年4月26日から平成78年3月31日まで
契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、スターツコーポレーション株式会社は、期間満了時には土地を原状に復して学校法人暁星国際学園に返還する義務を負い、学校法人暁星国際学園に対する建物その他の工作物の買取請求はできません。
- (2) 賃貸借の目的：建物所有
- (3) 支払賃料：年間538万6560円(このうち、本投資法人が取得する準共有持分に対応する賃料は、年間398万4120円)
賃料の改定について、流山市が別途定める「地代の改定方法について」に従う旨の規定がありますが、現時点においてかかる別途の定めは存在しません。
- (4) 保証金：敷金又は保証金等はありません。
- (5) 流山市及び学校法人暁星国際学園の事前の書面による承諾なく、転定期借地契約に基づく転定期借地権を第三者に譲渡し、又は転貸することはできないとされています。なお、スターツコーポレーション株式会社を転借権者とする転定期借地権を信託受託者に信託譲渡することについて、学校法人暁星国際学園は平成26年9月4日付で書面による承諾をしており、また、本投資法人による取得日までに流山市から書面による承諾を得ることを、スターツコーポレーションとの間で合意しています。
- (6) 学校法人暁星国際学園は、本物件の土地を流山市、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法238条の5第4項の規定に基づき転定期借地契約を解除することができ、この場合においてスターツコーポレーション株式会社に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、学校法人暁星国際学園に対してその補償を請求することができるものとされています。

3. 上記2.に記載の定期借地契約及び転定期借地契約に加え、本物件の建物を含む一棟の建物及びこれに隣接する小学校の建設・整備・所有等の事業の役割分担及び各事業に関する基本的事項について、流山市、学校法人暁星国際学園及びスターツコーポレーション株式会社との間で平成25年1月9日付「流山セントラルパーク駅前市有地活用事業」事業契約書(以下「事業契約」といいます。)が締結されています。事業契約の主な内容は以下の通りです。

事業契約の主な内容

- (1) 事業の役割分担：学校法人暁星国際学園は幼稚園及び小学校を整備・所有するものとし、スターツコーポレーション株式会社は店舗併用賃貸住宅を整備・所有するものとされています。事業契約書上の店舗併用賃貸住宅が、本物件に該当します。なお、事業契約上、第1期整備分とされている幼稚園及び店舗併用賃貸住宅は竣工済ですが、第2期整備分とされている小学校については、今後学校法人暁星国際学園によって下記(2)に従って建設される予定であり、本日現在竣工していません。
- (2) 小学校の建設：学校法人暁星国際学園は、小学校について、基本的な建設業務期間を平成26年7月1日から平成27年11月30日として建設工事を行うこととされています。但し、工期又は工程の変更のおそれが生じた場合は、その旨を速やかに流山市に報告するものとされています。
- (3) 店舗併用賃貸住宅のテナントへの賃貸：スターツコーポレーション株式会社は店舗併用賃貸住宅をテナントに賃貸することができますが、その場合にはテナントとの契約を定期建物賃貸借契約にする等の一定の条件を満たす必要があります。
- (4) 流山市は、学校法人暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社の事業契約上の義務についての債務不履行が生じた等の場合には、事業契約及び定期借地契約を解除することができるものとされています。
- (5) 流山市は、事業契約の対象となる土地を流山市、国、地方公共団体において、公用又は公共用に供するため必要を生じたときは、地方自治法238条の5第4項の規定に基づき事業契約を解除することができ、この場合において学校法人暁星国際学園又はスターツコーポレーション株式会社に損失が生じたときは、地方自治法第238条の5第5項の規定に基づき、流山市に対してその補償を請求することができるものとされています。

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

5. 官民・民民とも境界確定作業は未了です。

6. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、角地緩和の適用により、適用建蔽率は90%です。

地域・物件特性

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

(注) 平成26年7月31日現在の稼働率を記載しており、平成26年10月6日現在の稼働率は57.5%(速報値)です。なお、本物件の取得日同日付で、信託受託者、スターツアムニティー株式会社、本投資法人及び本資産運用会社との間で、最低賃料保証型マスターリース契約(最低賃料保証型マスターリース契約の詳細については、第17期有価証券報告書(その後の訂正を含み、以下「有価証券報告書」といいます。))「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 ① 投資方針 ② 成長方針 ハ. 内部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による内部成長戦略 ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化 (c)最低賃料保証型マスターリース契約」をご参照下さい。)を締結予定であり、同契約で規定される最低保証賃料は、同物件についてマスターリース契約の当事者が合意予定の満室稼働率における想定賃料収入の80%で合意予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(3) C-66:プロシード行徳2

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	54(59)戸	
取得予定価格	830,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	千葉県市川市福栄一丁目6番6号	賃貸駐車場台数	14(20)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	1,493.78 m ²	
信託受託者	株式会社りそな銀行	総賃貸可能面積	1,626.54 m ²	
信託契約期間	自:平成18年10月30日	月額賃料収入	4,130 千円	
	至:平成36年10月31日	敷金・保証金等	7,093 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率	
			91.8%	
			不動産鑑定評価書の概要	
	地積	928.03 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	価格時点	平成26年9月1日
建蔽率	60%	不動産鑑定評価額	838,000 千円	
容積率	200%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	調査時点	平成26年9月
	建築時期	平成18年10月7日	再調達価格	407,250 千円
	延床面積	1,957.06 m ²	長期修繕費(12年間)	4,200 千円
	用途	共同住宅	PML	6.5%
担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
本物件の所在する地域は、市川市の南端部に位置し、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩圏にあつて、中小規模の戸建住宅、中層共同住宅等が混在する住宅地域です。街区は整然とし、小中学校や幼稚園等の文教施設、スーパー等の日用必需品店舗も整っています。近隣地域の属する市川市行徳地区は、北西側で江戸川を挟んで東京都江戸川区に隣接する東京至近エリアであり、当地域も東西線で「東京」駅(東西線「大手町」駅)まで約22分の位置にあることから、単身及び家族世帯の都心へのベッドタウンとなっており、生活及び交通利便性の高い地域です。				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(4) C-67:プロシード西葛西 (A)一番館 (B)二番館

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	59(63)戸	
取得予定価格	875,600 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	(A)東京都江戸川区清新町二丁目7番6号 (B)東京都江戸川区清新町二丁目7番1号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	36(39)台	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	2,795.66 m ²	
信託受託者	スターツ信託株式会社	総賃貸可能面積	2,993.52 m ²	
信託契約期間	自:平成 25 年 9 月 13 日	月額賃料収入	5,547 千円	
	至:平成 36 年 10 月 31 日	敷金・保証金等	5,904 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 93.4%	
	不動産鑑定評価書の概要			
	地積	2,940.27 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	価格時点	平成 26 年 9 月 1 日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	884,000 千円
容積率	200%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	所有権	調査会社 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	
	構造	(A) 鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建 (B) 鉄骨造陸屋根 3 階建	調査時点 平成 26 年 9 月	
	建築時期	(A) 平成 5 年 10 月 17 日 (B) 昭和 60 年 7 月 23 日	再調達価格	643,000 千円
	延床面積	(A)2,241.88 m ² (B)939.18 m ²	長期修繕費(12 年間)	39,940 千円
	用途	共同住宅	PML	(A)11.0% (B)8.1%
担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成 26 年 11 月 4 日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<p>1. 本物件の土地上に登記手続中の建物が存在し(種類:ゴミ置場、構造:鉄筋コンクリート造陸屋根平家建、床面積:8.97m²)、かかる登記は平成26年10月中旬頃までには完了する見込みです。なお、建物の延床面積には、かかる登記手続中の建物の床面積は含まれておりません。</p> <p>2. (A)の建物:一番館に関し、外壁の全面打診未実施につき、現受益者の費用負担において是正対応中であり、平成26年12月末日までに完了予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。</p> <p>3. (B)の土地:建蔽率について、(B)の建物の所在地が第一種中高層住居専用地域に属するため本来60%であるところ、角地緩和の適用により、適用建蔽率は70%です。</p>				
地域・物件特性				
本物件の所在する地域は、東京外環東西線「西葛西」駅の南西方徒歩 15 分圏、中高層マンションが建ち並ぶ住宅地域です。西葛西駅までやや離れているものの、近くのバス停留所から当駅方面へ朝夕は約 5 分おき、日中は約 10 分おきにバス便が運行されており、交通利便性は良好です。また、当地域は土地区画整理事業により整備されたことから街区は整然としており、周辺には公園や図書館等の公共施設のほか、保育園、ショッピングセンターも存するなど、住環境は良好です。なお、地区内に存する区立清新第一中学校は高学力校として有名であり、難関校への高い進学率で知られています。				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(5) G-24:プロシード金山2

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	68(72)戸	
取得予定価格	2,040,400 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	愛知県名古屋市中区金山 二丁目1番22号	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	23(31)台	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	3,983.62 m ²	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	総賃貸可能面積	4,218.01 m ²	
信託契約期間	自:平成19年10月26日	月額賃料収入	10,496 千円	
	至:平成36年10月31日	敷金・保証金等	27,620 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 94.4%	
	地積	816.66 m ²	不動産鑑定評価書の概要	
	用途地域	商業地域	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	建蔽率	100%	価格時点	平成26年9月1日
	容積率	600%(西側道路境界から30m以内) 500%(西側道路境界から30m超)	不動産鑑定評価額	2,060,000 千円
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 地下1階付14階建	調査時点	平成26年9月
	建築時期	平成19年8月22日	再調達価格	1,423,200 千円
	延床面積	5,616.35 m ²	長期修繕費(12年間)	16,798 千円
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	PML	6.2%
担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<p>1. 信託受託者が所有している土地の一部(地番116番1)について、下記の内容の区分地上権が設定されています。</p> <p>(1) 地上権者:名古屋市</p> <p>(2) 設定目的:高速度鉄道地下構築物敷設のため</p> <p>(3) 期間:高速度鉄道地下構築物施設存続期間中</p> <p>(4) 範囲:東京湾中等潮位の上約2m60cm以下</p> <p>(5) 地代:無償</p> <p>(6) 制限事項:高速度鉄道地下構築物上に載荷し得る荷重は1m²あたり20トン以下(土の重量を含みます。)とされています。また、載荷の方法は名古屋市と協議するものとされています。</p> <p>2. 西側隣接地(地番113番)及び南側隣接地(地番114番1及び115番)との境界につき、境界確定作業が未了です。</p> <p>3. 本建物に設置されている一部の防火設備(共同住宅用スプリンクラー)の不良につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。</p> <p>4. 避雷導線から1.5m以内にある金属体である排気通気筒の未接地につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は、本物件の取得に関連する契約書等において、当該是正にかかる費用は負担しないものとなっています。</p> <p>5. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。</p>				
地域・物件特性				
<p>副都心に位置づけられる金山エリアは中区の南端部、熱田区との区界にあつて、市営地下鉄、JR線、名鉄線が交差する「金山」駅(各線の総称として金山総合駅と呼ばれます。)を中心に形成され、市内の中心である名駅エリア・栄エリア・伏見エリアのほか、市南側の知多・三河方面及び中部国際空港へのアクセスも良好です。駅周辺には事務所ビル、シティホテル、飲食店舗等が集積し、駅南口にエリアのランドマークである金山南ビル(名古屋ポストン美術館、ANAクラウンプラザホテルグランコート名古屋等が入居しています。)、駅北口に複合商業施設「アスナル金山」が立地しています。また、商業中心地の外縁部にはマンションが多く見られます。</p> <p>本物件の所在する地域は、「金山」駅の北東方約4分にあつて、高層店舗付マンション、事務所ビル等が建ち並ぶ商住混在地域です。金山駅の北口は銀行、スーパー、飲食店等があり生活利便性に優れほか、市民会館等の文化施設や葉場公園等の市民の憩いの場もあり住宅地として底堅い人気があります。</p>				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(6) C-25:プロシード新瑞橋

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	54(72)戸	
取得予定価格	2,129,600 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	愛知県名古屋市長瑞徳区瑞徳通八丁目7番12号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	28(45)台	
PM会社/ML会社	スタートアップアメニティー株式会社	賃貸面積	4,154.81 m ²	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	総賃貸可能面積	5,335.93 m ²	
信託契約期間	自:平成16年7月30日	月額賃料収入	9,932 千円	
	至:平成36年10月31日	敷金・保証金等	30,340 千円	
土地	所有形態	所有権	稼働率 77.9%	
	地積	1,174.06 m ²	不動産鑑定評価書の概要	
	用途地域	商業地域	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	建蔽率	100%	価格時点	平成26年9月1日
	容積率	500%	不動産鑑定評価額	2,150,000 千円
建物	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	建築時期	平成17年8月19日	調査時点	平成26年9月
	延床面積	6,213.13 m ²	再調査価格	1,462,500 千円
	用途	共同住宅・店舗	長期修繕費(12年間)	19,198 千円
		PML	6.2%	
担保の内容				
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根賃権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<ol style="list-style-type: none"> 南側隣接地(地番29番)との境界につき、境界確定作業が未了です。 北東側隣接地(地番26番1及び26番2)の構造物の一部(建物(建物から突出したダクト等を含みます。))の一部及び建物からコンクリート堀にかかる屋根が本物件北東側敷地へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 本建物に設置されている一部の防火設備(建具)の未設置につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。 本建物に設置されているテナント所有の一部の屋外広告物について、必要な屋外広告物許可の確認が未了です。本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該屋外広告物許可証の確認及び必要な対策を実施する予定です。 一部の非常電源盤の表示灯不点灯につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。 本建物の外壁の一部に設置された1階テナントの看板が道路に越境していますが、本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該テナントをしてその費用負担にて当該道路占用許可証の取得及び必要な対策を実施させる予定です。 本建物の外壁の一部に設置された1階テナントの入口庇が道路に越境していますが、本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該テナントをしてその費用負担にて是正させる予定です。 本建物の外壁の一部に設置されたブラケット照明の道路への越境につき、是正対応中です。かかる是正が本投資法人による資産取得予定時まで完了するか否かは未定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、本投資法人は当該是正にかかる費用は負担しない旨、本物件の取得に関する契約書の当事者間で合意しています。 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。 				
地域・物件特性				
本物件が所在する地域は、区内の中央南端、南区との行政界付近に位置し、名古屋市営地下鉄名城線、桜通線「新瑞橋」駅に近接して店舗事務所ビル、店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域です。当該地域が近接する「新瑞橋」駅は、区内の中心駅としての機能を有し、名城線利用で「金山」駅へ約11分、「栄」駅へ約18分、桜通線利用で「名古屋」駅へ約21分と都心部へのダイレクトアクセスに優れています。また、名城線の環状化以前は「新瑞橋」が終着駅であったことから、交通ターミナルとしての機能も有しており、天白区、緑区、南区等市内外縁部へのバス路線も充実しています。さらに、同駅周辺にはイオン、ピアゴ等の大型商業施設が立地しているため、高い生活利便性を有しています。				

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(7) R-4:プロシード筑波学園都市

特定資産の概要		賃貸借の概要	
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	28(34)戸
取得予定価格	775,600 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	27(35)台
所在地	茨城県つくば市二の宮三丁目9番4号	賃貸面積	2,181.32 ㎡
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	2,659.71 ㎡
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	月額賃料収入	4,125 千円
信託契約期間	自:平成20年3月28日	敷金・保証金等	6,093 千円
	至:平成36年10月31日	稼働率	82.0%
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要 評価者の名称 株式会社中央不動産鑑定所 価格時点 平成26年9月1日 不動産鑑定評価額 783,000 千円
	地積	1,372.00 ㎡	
	用途地域	第二種住居地域	
	建蔽率	60%	
	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要 調査会社 東京海上日動リスクコンサルティング株式会社 調査時点 平成26年9月 再調達価格 690,000 千円 長期修繕費(12年間) 11,998 千円 PML 3.8%
建物	所有形態	所有権	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	
	建築時期	平成20年3月3日	
	延床面積	2,817.09 ㎡	
	用途	共同住宅	
担保の内容			
本物件の引渡予定日である平成26年11月4日に、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、融資基本合意書に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。			
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)			
1. 本物件に設置されている屋外広告物について、屋外広告物設置に必要な許可の確認が未了です。本投資法人は、本物件の取得後速やかに、当該屋外広告物許可証の確認及び必要な対策を実施する予定です。			
地域・物件特性			
本物件の所在するつくば地区は、平成17年に「つくばエクスプレス」が開業し、沿線周辺ではマンションや戸建住宅のほか大型商業施設などの開発が進められ、また、つくば市の中央に位置する約2,700haの区域は「研究学園地区」と呼ばれ、研究・教育機関、商業・業務施設、住宅などが計画的に整備されています。このため、市内には筑波宇宙センターをはじめとする研究機関や筑波大学・筑波学院大学などの教育機関が多数所在しており、研究・学園都市としての機能が充実しています。			

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧くださいの上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【上記表の記載事項の説明】

1. 「特定資産の種類」、「用途」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」記載の分類に従って記載しています。
2. 「取得予定価格」は、当該取得予定資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
3. 「PM会社/ML会社」は、各物件について本日現在効力を有する管理委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約を締結しているマスターリース会社、又は本投資法人による取得時において管理委託契約の締結を予定しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約の締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。
4. 「信託受託者」は、本投資法人による取得時において信託受託者又は信託受託者となる予定の者を記載しており、「信託契約期間」は、始期については本日現在効力を有する信託契約の効力発生日(締結予定の信託契約については効力発生日を、終期については本投資法人による取得日と同日付で信託契約の当事者が合意(変更合意を含みます。)予定の信託契約の終了日を記載しています。
5. 「土地」及び「建物」の記載について
 - ・「地積」、「構造」、「建築時期」及び「延床面積」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」は、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「建蔽率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。)第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地(角地)や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - ・「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延床面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - ・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
6. 「賃貸借の概況」の記載について
 - ・「テナントの総数」については、全ての取得予定物件に関し、本投資法人の取得時点で本投資法人、信託受託者及びスターツアミューティー株式会社の間で、スターツアミューティー株式会社を賃借人兼転貸人とするマスターリース契約が締結される予定であるため、当該マスターリース会社を取得後のテナントとして、「テナントの総数」を記載しています。
 - ・「賃貸戸数(総賃貸可能戸数)」、「賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)」、「賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「敷金・保証金等」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの ニ. 賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。なお「敷金・保証金等」は、有価証券報告書の上記の表では「敷金等」と記載しています。
 - ・「月額賃料収入」は、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額を含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「稼働率」は、平成26年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
7. 「不動産鑑定評価書の概要」は、後記【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要」の注記をご参照下さい。
8. 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - ・取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・「調査時点」は、建物状況調査報告書が作成された年月日又は年月を記載しています。
 - ・「再調達価格」は、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - ・「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測(12年間)の総額を記載しています。
 - ・「PML」の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した「地震リスク評価レポート」又は「地震リスク調査ポートフォリオ解析報告書」における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。
9. 「担保の内容」は、取得予定資産にかかるとする取得日時点に設定される予定の担保の内容を記載しています。
10. 「特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)」の記載について
 - ・原則として平成26年7月31日現在の(1)当該取得予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該取得予定資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成26年7月31日以降本日現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。なお、特定の記載事項が本投資法人による取得時の事実関係に言及している場合、本日現在において可能な限り合理的な将来の予測に基づき記載をしています。
 - ・本投資法人が取得する特定資産の種類が信託受益権である場合においては、「投資法人が取得する」旨の記載は、本投資法人が信託受益権を通して取得する意味が含まれています。この場合、当該信託受益権にかかるとする信託財産である不動産にかかるとする法律上の所有者又は権利者は信託受託者であり、本投資法人はかかる信託受益権を取得することになります。
11. 「地域・物件特性」は、取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認しています。本投資法人が確認した取得予定資産にかかる信託不動産の設計者・施工者・建築確認機関の概要は、以下のとおりです。

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

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

(注2) (C-67)プロシード西葛西については、独立した2棟の建物から成り立っているため、(A):一番館、(B):二番館のそれぞれについて記載しています。

5. 取得先の概要(平成26年10月10日現在)

名 称	スターツコーポレーション株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 河野 一孝
主 な 事 業 内 容	持株会社
資 本 金	8,951 百万円
設 立 年 月 日	昭和47年9月30日
純 資 産	17,399 百万円(平成26年3月31日現在)
総 資 産	97,318 百万円(平成26年3月31日現在)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	<p>当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有する親会社であり、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間に記載すべき人的関係はありません。</p> <p>当該会社は、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、本資産運用会社に対して物件情報やウェアハウジング機能等を提供しており、かかる契約に基づき、現在取得予定資産を所有しています。</p> <p>当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、上記の通り、本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。</p>

名 称	スターツデベロップメント株式会社
所 在 地	東京都江戸川区中葛西五丁目33番14号
代表者の役職・氏名	取締役社長 古川 功二
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320 百万円
設 立 年 月 日	平成17年10月3日
純 資 産	-6,066 百万円(平成26年3月31日現在)
総 資 産	20,613 百万円(平成26年3月31日現在)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	<p>当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスターツコーポレーション株式会社が発行済株式の全てを保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間に記載すべき人的関係はありません。</p> <p>当該会社は、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、本資産運用会社に対して物件情報やウェアハウジング機能等を提供しており、かかる契約に基づき、現在取得予定資産を所有しています。</p> <p>当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、上記の通り、本資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。</p>

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得予定資産にかかる利害関係人等との取引

取得予定資産についての取得先である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、取得後のプロパティマネジメント業務の委託予定先であるスタートアメニティー株式会社、当該プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務の再委託先であるスタートピタットハウス株式会社、取得予定資産のうち(C-65)プロシード TX 流山セントラルパーク及び(C-67)プロシード西葛西の信託業務の委託(予定)先であるスタート信託株式会社は、いずれも投信法で定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

このため、いずれの取引に関しても、本資産運用会社の社内規程に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、所定の手続きを経て決定しています。

プロパティマネジメント業務の委託先の概要(平成26年10月10日現在)

名 称	スタートアメニティー株式会社
所 在 地	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 齋藤 太朗男
主 な 事 業 内 容	不動産管理・運営・建築・内装工事等
資 本 金	350 百万円
設 立 年 月 日	昭和60年4月1日
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスタートコーポレーション株式会社が発行済株式の全てを保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

信託業務の委託先の概要(平成26年10月10日現在)

名 称	スタート信託株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋二丁目1番14号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 井口 一弘
主 な 事 業 内 容	信託業務・信託受益権売買、不動産売買・賃貸の代理及び仲介等
資 本 金	300 百万円
設 立 年 月 日	平成21年9月3日
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスタートコーポレーション株式会社が発行済株式の全てを保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

8. 物件取得者等の状況

物件 番号	物件名	現所有者		前所有者	
		会社名・氏名		会社名・氏名	
C-64	プロシード 日本橋堀留町	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係 にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下 さい。	特別な利害関係 にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェア ハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	1,383,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成 26 年 1 月 24 日	取得時期	—
C-65	プロシード TX 流山セントラ ルパーク	会社名・氏名	スターツコーポレーション株式会社	/	
		特別な利害関係 にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下 さい。		
		取得経緯・理由等	賃貸住宅の開発目的で土地の貸借 を受け、建設及び取得したもので す。		
		取得価格	同社による開発物件です。		
		取得時期	平成 26 年 4 月 26 日(注)		
C-66	プロシード 行徳2	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係 にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下 さい。	特別な利害関係 にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェア ハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	797,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成 26 年 2 月 7 日	取得時期	—
C-67	プロシード 西葛西	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係 にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下 さい。	特別な利害関係 にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェア ハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	現所有者が 1 年を超えて所有してい るため、記載を省略します。	取得価格	—
		取得時期	平成 24 年 10 月 26 日	取得時期	—
G-24	プロシード 金山2	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係 にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下 さい。	特別な利害関係 にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェア ハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	2,000,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成 26 年 9 月 19 日	取得時期	—

ご注意：この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
		会社名・氏名	スタートズプロシード投資法人	会社名・氏名	スタートズプロシード投資法人
G-25	プロシード 新瑞橋	会社名・氏名	スタートズプロシード投資法人	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	2,100,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成 26 年 9 月 19 日	取得時期	—
R-4	プロシード 筑波学園都市	会社名・氏名	スタートズプロシード投資法人	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	760,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成 26 年 9 月 18 日	取得時期	—

(注) (C-65) プロシード TX 流山セントラルパークについては、学校法人暁星国際学園が流山市から賃借した土地に、学校法人暁星国際学園及び学校法人暁星国際学園から当該土地につき同学校法人と共同で転借権の設定を受けたスタートズコーポレーション株式会社が建物を建設しました(平成 26 年 4 月 25 日竣工)。本投資法人は、スタートズコーポレーション株式会社から、当該建物にかかる区分所有権及び当該土地にかかる転借権の準共有持分を信託財産とする信託受益権を譲り受ける予定であるため、「取得時期」欄にはスタートズコーポレーション株式会社が当該土地にかかる転定期借地権の準共有持分を取得した日付を記載しています。

9. 今後の見通し

平成26年6月13日付にて公表しました平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)の運用状況への影響はありません。また、平成27年4月期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)の運用状況については、本日付にて別途公表しました「平成27年4月期の運用状況及び分配の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

<添付資料>

- 【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要
- 【参考資料2】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 【参考資料3】 取得予定資産 写真

以上

- ※ 本資料の配布先 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会
- ※ 本投資法人のホームページアドレス:<http://www.sp-inv.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要

(千円)

物件番号	C-64	C-65	C-66	C-67
物件名	プロシード 日本橋堀留町	プロシード TX 流山 セントラルパーク	プロシード 行徳2	プロシード 西葛西
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	株式会社中央不動産鑑定所	株式会社中央不動産鑑定所	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日
不動産鑑定評価額(注1)	1,500,000	1,010,000	838,000	884,000
鑑定評価サマリー				
①純収益	83,952	86,175	60,430	78,004
②総費用	13,265	24,808	12,687	24,518
③NOI(運用純収益)(①-②)	70,687	61,367	47,743	53,486
④一時金運用益	261	185	175	107
⑤資本的支出等	1,113	2,108	1,068	5,070
⑥純収益(③+④-⑤)	69,835	59,444	46,850	48,523
還元利回り	4.6%	5.9%	5.5%	5.7%
直接還元価格(注2)	1,520,000	1,010,000	852,000	851,000
DCF 価格(注3)	1,500,000	1,010,000	838,000	884,000
割引率	4.4%	5.7%	5.3%	5.5%
最終還元利回り	4.8%	6.2%	5.7%	5.9%
積算価格(注4)	858,000	821,000	574,000	1,340,000

(千円)

物件番号	G-24	G-25	R-4
物件名	プロシード 金山2	プロシード 新瑞橋	プロシード 筑波学園都市
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	株式会社中央不動産鑑定所	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成26年9月1日	平成26年9月1日	平成26年9月1日
不動産鑑定評価額(注1)	2,060,000	2,150,000	783,000
鑑定評価サマリー			
①純収益	143,301	152,410	62,396
②総費用	29,635	33,800	14,861
③NOI(運用純収益)(①-②)	113,666	118,610	47,535
④一時金運用益	628	712	190
⑤資本的支出等	3,725	3,825	1,810
⑥純収益(③+④-⑤)	110,569	115,497	45,915
還元利回り	5.3%	5.4%	5.9%
直接還元価格(注2)	2,090,000	2,140,000	778,000
DCF 価格(注3)	2,060,000	2,150,000	783,000
割引率	5.1%	5.2%	5.7%
最終還元利回り	5.5%	5.6%	6.1%
積算価格(注4)	1,820,000	1,660,000	805,000

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、「不動産鑑定評価基準」等に基づき、DCF 法による収益価格及び直接還元法(若しくは有期還元法)による収益価格等による検証を行い決定された価格です。

(注2) 「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。

(注3) 「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。

(注4) 「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5) 不動産鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

(注6) 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なります。

(注7) 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。

(注8) 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。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料2】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-1	プロシード市川	1,076,000	1.9
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.1
C-3	プロシード葛西	688,700	1.2
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.0
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.1
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.7
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.5
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.5
C-9	プロシード行徳	315,600	0.6
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.5
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.5
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.4
C-13	プロシード東川口	206,500	0.4
C-14	プロシード船堀	226,100	0.4
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.3
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.2
C-17	プロシード松濤	937,400	1.6
C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.9
C-19	プロシード浦安	431,400	0.8
C-20	プロシード新小岩	465,200	0.8
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.7
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	339,000	0.6
C-23	プロシード都立大学	790,400	1.4
C-24	プロシード都立大学2	772,200	1.4
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.6
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.8
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.8
C-28	プロシード両国	443,900	0.8
C-29	プロシード三田	1,537,200	2.7
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.1
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.6
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.4
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.3
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.5
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.5
C-36	プロシード大井町	944,000	1.7
C-37	プロシード十条	533,000	0.9
C-38	プロシード白楽	241,000	0.4
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.1
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.5
C-41	プロシード西新井	5,172,000	9.1
C-42	プロシード調布	460,500	0.8
C-43	プロシード TX 六町	156,800	0.3
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.0
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.5
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.5

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-47	プロシード三鷹	477,200	0.8
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.3
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.2
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.6
C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.9
C-52	プロシード西川口	881,000	1.5
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.0
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.6
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.4
C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.6
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.9
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	2.7
C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.7
C-60	プロシード雪谷	323,000	0.6
C-61	プロシード市川南	687,000	1.2
C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.9
C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.3
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	2.6
C-65	プロシード TX 流山セントラルパーク	979,700	1.7
C-66	プロシード行徳2	830,000	1.5
C-67	プロシード西葛西	875,600	1.5
首都圏主要都市小計		41,487,700	72.6
G-1	プロシード本通	386,000	0.7
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.4
G-3	プロシード琴似	204,900	0.4
G-4	プロシード元町	148,700	0.3
G-5	プロシード元町2	85,500	0.1
G-6	プロシード箱崎宮 II	85,000	0.1
G-7	プロシード箱崎宮 I	81,300	0.1
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.7
G-9	プロシード大橋	208,500	0.4
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.5
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1
G-13	プロシード新栄	792,500	1.4
G-14	プロシード千代田	309,300	0.5
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.8
G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.8
G-17	プロシード金山	1,022,000	1.8
G-18	プロシード吹上	499,000	0.9
G-19	プロシード豊田	219,000	0.4
G-20	プロシード北堀江	1,917,300	3.4
G-21	プロシード西天満	880,000	1.5
G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.4
G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3
G-24	プロシード金山2	2,040,400	3.6
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	3.7
政令指定都市小計		13,969,000	24.5

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	取得(予定)価格 (注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
R-1	プロシード松山	77,900	0.1
R-2	プロシード水戸	383,700	0.7
R-3	プロシード水戸2	416,900	0.7
R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	1.4
地方主要都市小計		1,654,100	2.9
ポートフォリオ総合計		57,110,800	100.0

- (注 1) 「取得(予定)価格」には、取得済資産については、取得価格、取得予定資産については、停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格(当該取得予定資産及び取得済資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含みません。)を記載しています。
- (注 2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得(予定)価格のポートフォリオ総合計に対する当該信託受益権等の取得(予定)価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料3】 取得予定資産 写真



(C-64) プロシード日本橋堀留町



(C-65) プロシードTX 流山
セントラルパーク



(C-66) プロシード行徳2



(C-67) プロシード西葛西

ご注意：この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。



(G-24) プロシード金山2



(G-25) プロシード新瑞橋



(R-4) プロシード筑波学園都市

以上

ご注意: この文書は、本投資法人の国内信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。