

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成19年11月 1 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投信株式会社 取締役管理部長 高内 啓次
【電話番号】	03-6202-0856（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名称】	スターツプロシード投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 8,013,000,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 376,000,000円 (注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。 (注2) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資証券（以下に定義されます。）2,000口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
【安定操作に関する事項】	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資証券について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社ジャスダック証券取引所です。
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目 4 番 9 号）

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

スターツプロシード投資法人

(英文表示：Starts Proceed Investment Corporation)

(以下「本投資法人」といいます。)

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び後記「(3) 発行数」の注記において定義されるオーバーアロットメントによる売出しの対象である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、記名式かつ無額面であり、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型の投資証券です。

本投資証券について格付けは取得していません。

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

(3)【発行数】

44,400口

(注) 後記「2 売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）」に記載のとおり、一般募集にあたり、その需要状況を勘案した上で、一般募集とは別に、新光証券株式会社が本投資法人の投資主であるスターツアメニティー株式会社より2,000口を上限として借り入れる本投資証券（以下「借入投資証券」といいます。）の売出し（以下「オーバーアロットメントによる売出し」といいます。）を行う場合があります。

(4)【発行価額の総額】

8,013,000,000円

(注) 後記「(14) その他 ①引受け等の概要」冒頭に記載のとおり、発行価額の総額は、後記「(14) その他 ①引受け等の概要」に記載の引受人（以下「引受人」といいます。）の買取引受けによる払込金額の総額です。発行価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5)【発行価格】

未定

(注1) 発行価格決定日（下記（注2）に定義されます。）における株式会社ジャスダック証券取引所（以下「ジャスダック証券取引所」といいます。）の終値（当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値）に0.90～1.00を乗じた価格（1円未満の端数切捨て）を仮条件とします。

(注2) 上記（注1）記載の仮条件により投資口に係る投資家の需要状況を勘案した上で、平成19年11月14日（水）から平成19年11月19日（月）までのいずれかの日（以下「発行価格決定日」といいます。）に一般募集における価額（発行価格）及び申込証拠金を決定し、併せて発行価額（本投資法人が本投資証券1口当たりの払込金として引受人から受取る金額）を決定します。

(注3) 後記「(14) その他 ①引受け等の概要」の冒頭に記載のとおり、発行価格と発行価額（引受価額）は異なります。発行価格の総額と発行価額（引受価額）の総額との差額は、引受人の手取金となります。

(6)【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成19年11月20日（火）から平成19年11月22日（木）まで

(注) 申込期間については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は最長で平成19年11月9日（金）から平成19年11月19日（月）までを予定しておりますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年11月14日（水）から平成19年11月19日（月）までを予定しています。従いまして、申込期間が最も繰り上がった場合は、「平成19年11月15日（木）から平成19年11月19日（月）まで」となることがありますのでご注意ください。

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、発行価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

後記「(14) その他 ①引受け等の概要」に記載の引受人の全国本支店及び営業所

(11) 【払込期日】

平成19年11月28日（水）

(注) 払込期日については、上記のとおり内定しておりますが、発行価格決定日において正式に決定する予定です。なお、上記払込期日については、需要状況等を勘案した上で繰り上げることがあります。当該需要状況等の把握期間は最長で平成19年11月9日（金）から平成19年11月19日（月）までを予定しておりますが、実際の発行価格及び申込証拠金の決定期間は、平成19年11月14日（水）から平成19年11月19日（月）までを予定しています。従いまして、払込期日が最も繰り上がった場合は、「平成19年11月22日（木）」とすることがありますのでご注意ください。

(12) 【払込取扱場所】

株式会社りそな銀行 東京営業部
東京都千代田区大手町一丁目1番2号

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

(13) 【手取金の使途】

一般募集における手取金（8,013,000,000円）については、本投資法人による、「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」に記載の取得予定資産である特定資産（投信法第2条第1項における意味を有します。以下同様とします。）の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当します。

(注) 上記の手取金は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(14) 【その他】

①引受け等の概要

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

引受人の名称	住 所	引受投資口数 (口)
新光証券株式会社	東京都中央区八重洲二丁目4番1号	未定
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	
みずほインバスターズ証券株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目13番16号	
スターツ証券株式会社	東京都江戸川区西葛西六丁目10番6号	
中央証券株式会社	東京都中央区日本橋室町一丁目5番3号	
SMB Cフレンド証券株式会社	東京都中央区日本橋兜町7番12号	
合計		44,400

(注1) 引受投資口数及び引受けの条件は、発行価格決定日に決定する予定です。

(注2) 本投資法人及び本投資法人が資産の運用に係る業務を委託している本資産運用会社（後記「②申込みの方法等ホ。」に定義されます。）は、発行価格決定日に引受人との間で新投資口引受契約を締結する予定です。

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

(注4) 以下、新光証券株式会社を「主幹事証券会社」という場合があります。

②申込みの方法等

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

ロ. 申込証拠金には利息をつけません。

ハ. 申込証拠金のうち発行価額相当額は、払込期日に新投資口払込金に振替充当します。

ニ. 本投資証券の受渡期日は、払込期日の翌営業日です。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「保管振替機構」といいます。）に預託され、受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者に通知した投資主には、当該受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は、その氏名又は名称及び住所の投資主名簿への記載又は記録する必要はありません。

ホ. 引受人は、本投資法人の指定に基づき、スターツアセットマネジメント投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）の株式を保有するスターツアメニティー株式会社及びスターツコーポレーション株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうちそれぞれ6,000口及び3,000口を販売する予定です。

2【売出内国投資証券（オーバーアロットメントによる売出し）】

(1)【投資法人の名称】

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

(2)【内国投資証券の形態等】

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

(3)【売出数】

2,000口

(注) オーバーアロットメントによる売出しは、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、主幹事証券会社が行う売出しです。従いまして、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われな

場合があります。

オーバーアロットメントによる売出しの対象となる本投資証券は、オーバーアロットメントによる売出しのために、主幹事証券会社が本投資法人の投資主であるスターツアメンティィ株式会社から2,000口を上限として借り入れる予定です。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事証券会社は、2,000口を上限として追加的に本投資証券を取得する権利（以下「グリーンシュエアオプション」という。）を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの受渡期日から平成19年12月19日（水）までを行使期間として、上記投資主から付与される予定であります。

また、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成19年12月19日（水）までの間（以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。）、借入投資証券の返却を目的として、ジャスダック証券取引所において、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資証券の買付け（以下「シンジケートカバー取引」といいます。）を行う場合があります。主幹事証券会社がシンジケートカバー取引により取得した全ての本投資証券は、借入投資証券の返却に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事証券会社の判断で、シンジケートカバー取引が全く行われず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引が終了される場合があります。

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

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から安定操作取引及びシンジケートカバー取引によって取得し借入投資証券の返却に充当する口数を減じた口数について、主幹事証券会社はグリーンシュエアオプションを行使する予定です。

(4) 【売出価額の総額】

376,000,000円

(注) 売出価額の総額は、本書の日付現在における時価を基準として算出した見込額です。

(5) 【売出価格】

未定

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

(6) 【申込手数料】

申込手数料はありません。

(7) 【申込単位】

1口以上1口単位

(8) 【申込期間】

平成19年11月20日（火）から平成19年11月22日（木）まで

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

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

新光証券株式会社 本店及び全国各支店

(11) 【受渡期日】

平成19年11月29日（木）

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

(12) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(13) 【手取金の使途】

該当事項はありません。

(14) 【その他】

①引受け等の概要

該当事項はありません。

②申込みの方法等

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

ロ. 申込証拠金には利息をつけません。

ハ. 本投資証券は、保管振替機構に預託され、前記「(11) 受渡期日」に記載の受渡期日から売買を行うことができます。なお、本投資証券の券面の交付を希望する旨を事前に金融商品取引業者に通知した投資主には、当該受渡期日以降に金融商品取引業者を通じて本投資証券の券面が交付されます。保管振替機構に本投資証券を預託した投資主は、その氏名又は名称及び住所の投資主名簿への記載又は記録する必要はありません。

3 【その他の事項】

(前記1及び2の各「(14) その他」に記載されていない事項で記載すべき事項)

(1) 【本邦以外の地域における発行】

該当事項はありません。

(2) 【売却・追加発行等の制限】

① スターツアメニティー株式会社及びスタートコーポレーション株式会社は、本書の日付現在本投資証券をそれぞれ6,300口及び2,667口保有し、一般募集の対象となる本投資証券のうちそれぞれ6,000口及び3,000口を取得する予定であります。両社は主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降180日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、その保有する本投資証券の売却、担保提供、貸付け等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付け及びグリーンシューオプションが行使された場合の本投資証券の売却等を除きます。）を行わない旨を合意しています。

② 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、受渡期日以降90日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、投資口の追加発行等（但し、投資口の分割及び一般募集による発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。

③ 上記①及び②のいずれの場合においても、主幹事証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

第2【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

該当事項はありません。

第3【短期投資法人債】

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

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

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第3期（自平成18年11月1日 至平成19年4月30日） 平成19年7月25日に関東財務局長に提出

2【半期報告書】

該当事項はありません。

3【臨時報告書】

該当事項はありません。

4【訂正報告書】

訂正報告書（上記1の有価証券報告書の訂正報告書）を平成19年10月12日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である平成19年7月25日付の有価証券報告書（平成19年10月12日付訂正報告書により訂正済み。）（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、本書の日付現在までに補完すべき情報は、以下に記載のとおりです。

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

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

1 運用状況

(1) 資産運用の経過

①資産運用の概況

本投資法人は、投信法に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）で設立され、平成17年11月30日にジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード 8979）しました。

本投資法人は、主たる用途が賃貸住宅に供される不動産並びにマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者施設等（以下「賃貸住宅等」といいます。）又は主として賃貸住宅等を裏付けとする特定資産に投資して運用を行っています。さらに本投資法人は、「住まい」の基本概念を、「地域毎の経済・社会動向が反映された賃貸住宅市場における多様なライフスタイル、ライフステージに裏付けされた居住空間」と捉えており、資産運用会社たる本資産運用会社に資産運用を委託するとともにスターツグループとの協力関係によって、賃貸住宅市場・入居者ニーズ分析における優位性を確保することで、優良な運用資産の取得機会の拡大、管理・運営面での効率性の向上等を図り、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おります。

※スターツグループについて

スターツグループは、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、賃貸・売買仲介店舗「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とし、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券業、ホテル事業及び高齢者介護事業等を営む42社の会社で構成される企業グループです。

イ. 着実な外部成長

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

その結果、第1期（平成18年4月期）の平成17年12月に25物件、第2期（平成18年10月期）の平成18年5月に11物件、第3期（平成19年4月期）の平成18年11月に16物件、平成19年2月に1物件の不動産にかかる信託受益権（以下、当該取得済の信託受益権又はその信託財産である当該不動産を「取得済資産」と総称します。）を取得し、本書の日付現在での取得済資産の合計は53物件、取得価格の合計は21,764,500千円となっております。

また、本募集後、取得予定資産（後記「2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」において定義します。）の取得後には、本投資法人の保有する信託受益権にかかる不動産は73物件、取得価格の合計は36,428,500千円となる予定です。

ロ. 安定した内部成長

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

その結果、安定的な稼働率を確保（後記「2 投資対象 (3) ポートフォリオ全体の概要

①信託不動産の概要 チ. 主要なテナントの概要 c. 稼働率の推移」をご参照下さい。)するとともに、期末稼働率において、第1期末93.8%、第2期末95.1%、第3期末95.7%と安定的な成長も実現しております。また、後述する設定賃料の推移に示すように(後記「(2)今後の投資・運用戦略について ②内部成長戦略 ハ. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用」をご参照下さい。)賃料面での安定的な成長も実現しております。

期	単位	第1期(注2)	第2期	第3期
決算年月		平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月
営業収益	百万円	311	564	836
営業費用	百万円	156	295	368
営業利益金額	百万円	154	269	468
経常利益金額	百万円	92	219	370
当期純利益金額	百万円	90	218	369
総資産額	百万円	8,484	14,039	23,804
純資産額	百万円	4,350	7,149	11,940
発行済投資口総数	口	22,377	36,877	63,577
分配総額	百万円	90	218	369
1口当たり分配金額	円	4,061	5,927	5,812
取得価格の総数	千円	7,702,900	12,584,800	21,764,500
物件数	件	25	36	53
総賃貸可能戸数	戸	709	1,019	1,609
ポートフォリオ平均築年数(注3)	年	12.38	10.05	10.11
期末稼働率(注1)	%	93.8	95.1	95.7

(注1) 期末稼働率については小数点第2位を四捨五入して記載しています。

(注2) 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ヶ月間ですが、第1期の営業期間は、本投資法人の設立の日である平成17年5月2日から平成18年4月末日までです。

(注3) ポートフォリオ平均築年数は、各決算期終了時点における、築年数の加重平均(取得価格ベース)です。小数点第3位を四捨五入して記載しています。以下本書において同様です。

②運用環境

イ. J-REIT市場の概況

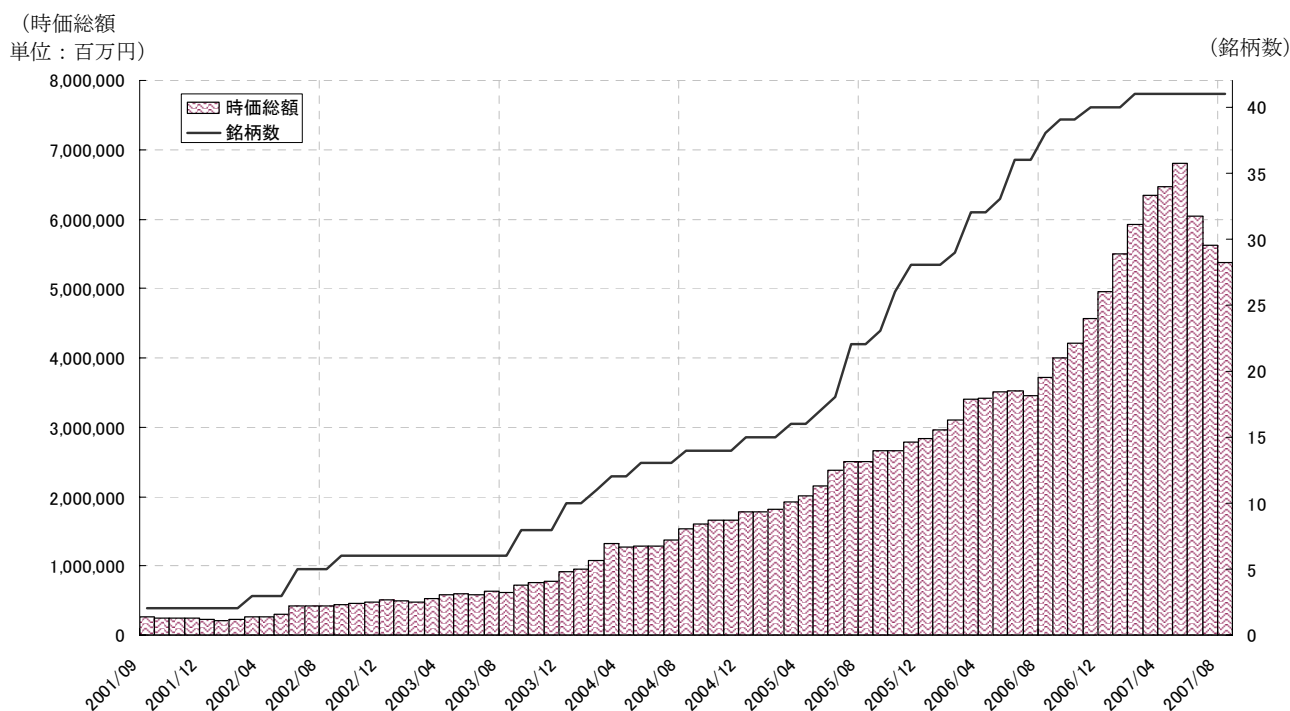
平成13年9月10日、2銘柄、時価総額約2,600億円でスタートしたJ-REIT市場は、平成19年9月末日時点においては41銘柄、時価総額約5兆5,000億円にまで達しました。

市場環境については、昨年来好調な不動産市況を背景に堅調な推移が続いていましたが、平成19年4月以降、米国におけるサブプライムローン問題(信用力の低い借り手に対する住宅融資のデフォルト等に関連する問題)を契機として投資家心理が悪化しました。また、6月には、買いの主体であった外国人投資家が大幅な売越しとなったため、軟調な展開となり、その後平成19年8月17日には東証REIT指数(注)が算出来最大の下げ幅を記録しました。

市場の特性に関しては、市場開設当初においてはオフィスビルをポートフォリオの中心に据えた銘柄が多数を占めていましたが、市場全体の成長とともに、住宅、ホテル、商業施設や物流施設等、より管理・運営上のノウハウが要求される用途への投資が増えてきております。また、このような市場規模の拡大や用途の多様化等に伴い、投資家による銘柄選別が行われる傾向が強くなり、投資法人及び資産運用会社においては、保有ポートフォリオの質や投資・運用戦略などの面で各社の特色付けが重要性を増しております。本投資法人では、このような環境を踏まえたうえで、各種方針に適合した投資・運用戦略を策定し、さらなる運用体制の充実を目指してまいります。

(注) 東証REIT指数とは、東京証券取引所に上場する不動産投資信託 (Real Estate Investment Trust) 全銘柄を対象とした「時価総額加重型」の指数です。基準日である平成15年3月31日を1,000とした場合に、現在の時価総額がどの程度かを表します。

図 - 1 J-REITの時価総額と銘柄数の推移



(出所) 社団法人不動産証券化協会 (ARES) ホームページに基づき作成

ロ. 不動産投資市場の概況

各種経済統計などにおいて景気回復の動向が確認される中、不動産投資市場においても三大都市圏を中心とした不動産の価格上昇が顕著なものとなってきています。

国土交通省が平成19年9月に発表した基準地価 (平成19年7月1日時点) は、16年ぶりに商業地の全国平均が上昇 (1.0%) し、東京、大阪、名古屋の三大都市圏では住宅地を含めた全用途の平均が2年連続で上昇しました。地方圏では下落傾向が続いていますが、福岡、仙台、札幌等の政令指定都市や長野県軽井沢町等の有力観光地の商業地では上昇傾向が確認できます。さらに、横浜市、千葉市、さいたま市等の都心周辺の住宅地でも上昇傾向が続いています。但し、全用途の全国平均では16年連続の下落 (-0.5%) が確認され、70%程度の都道府県において、住宅地に下落傾向が継続しています。これについては、不動産投資市場においては、不動産の収益等に着眼した不動産取引が一般化したことで、不動産の収益性の差による不動産価格の「二極化」が背景にあるものと考えられます。そこで、本投資法人では、今後は、立地・環境に加えて、物件のグレード、管理の質等の面において、より優位性を確保することが管理・運営面での重要な課題になると捉えています。

ハ. 不動産賃貸市場

財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」によれば、景気回復等に伴うオフィス賃料水準の上昇傾向、住宅賃料水準の安定的推移が読み取れます。本投資法人は、こうした住宅における賃料水準の安定性というメリットを享受しつつ、人口や世帯構成の変化、ライフスタイル等

の入居者ニーズを考慮した運用に努めます。詳細については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針」をご参照下さい。

(2) 今後の投資・運用戦略について

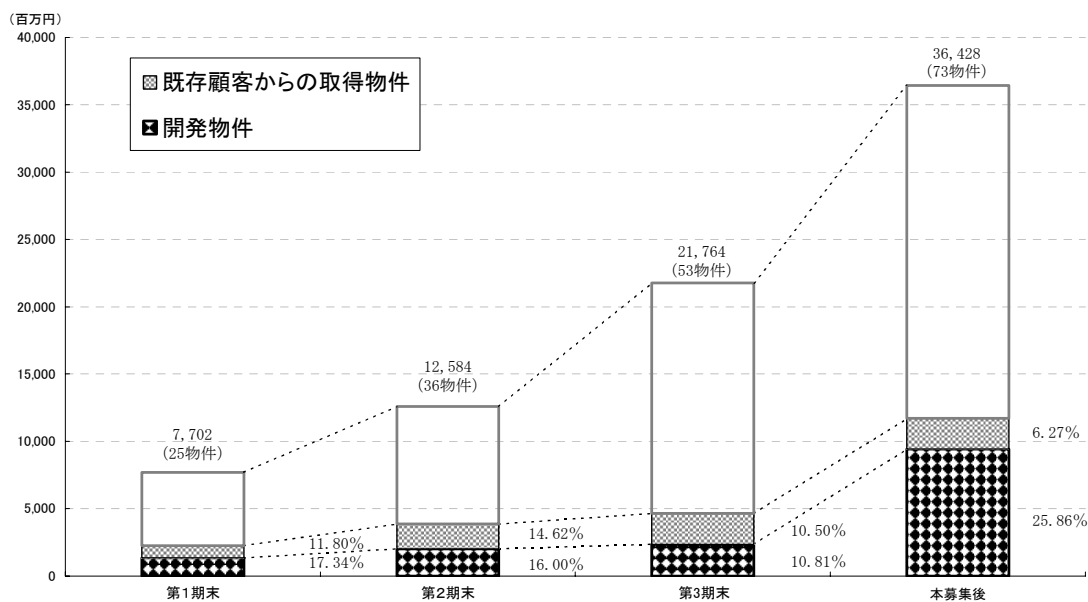
本投資法人は、上記のような実績・環境を踏まえ、今後の投資・運用戦略について、以下のように取り組んでまいります。

①外部成長戦略

本投資法人は、今後もスタートグループとの広範な協力関係を維持し、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の活用による運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模の着実な成長を目指します。

また、資産規模の拡大とともにポートフォリオの質の向上による競争力の確保についても、スタートグループとの協力関係を活用することで、その実現を目指します。特に開発物件の取得に関しては、スタートグループとの協力関係を緊密にし、入居者ニーズが的確に反映された新築及び築浅物件の取得拡大を目指します。本募集後においては、上場時と比較し、開発物件の取得比率が拡大するとともに、ポートフォリオの平均築年数においても一定の改善がなされる予定です。

図 - 2 外部成長の軌跡とスタートグループの協力による物件取得価格の推移



(注1) 「既存顧客からの取得物件」とは、顧客が保有する土地について、スタートグループがその有効活用提案を行い、これを受けて顧客から建設を委託された物件で、竣工当時はスタートグループが保有をしていない物件を指します。

(注2) 「開発物件」とは、スタートグループが所有権又は借地権を有する土地において、スタートグループが設計・建設を主として行い、竣工当時よりスタートグループが保有していた物件を指します。

(注3) 上記の各比率については、各時点における「既存顧客からの取得物件」及び「開発物件」の各区分における取得物件の取得価格の合計を、各時点における取得価格の合計で除した数値(小数点第3位を四捨五入)を記載しています。

(注4) 物件の取得価格の合計については、百万円未満を切り捨てて記載しています。

《築年数の推移》

期	単位	第1期末	第2期末	第3期末	本募集後
決算年月		平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	—
ポートフォリオ平均築年数	年	12.38	10.05	10.11	8.87

イ. 開発物件の取得を通じたポートフォリオの質の向上

a. パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による開発物件の取得

本資産運用会社は、スターツデベロップメント株式会社とのパイプラインサポート契約及びスターツCAM株式会社との物件情報提供契約によってスターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社が保有する物件情報の全て（個人が保有する不動産等の相続等による売却ニーズや土地有効活用事業によって建てられた物件の売却ニーズ等）について優先的に提供を受けることが可能です。その結果、開発物件においても、スターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM株式会社が有する営業資源を活用して、新築及び築浅物件取得に繋がる不動産等の情報を入札等の手段を経ずに取得することが可能です。

また、開発物件に関しては、パイプラインサポート契約に基づくウェアハウジング機能を活用し、円滑な物件取得を目指します。ウェアハウジング機能については、参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの概況 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」をご参照下さい。

b. 多様な入居者ニーズに対応した物件の開発

賃貸住宅等においては、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を的確に把握したコンセプトの提示によって、入居者の満足度を向上させることが可能であると考えています。

これについては、スターツグループとの協力関係を活用した事例として、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、入居者層について女性を強く意識した賃貸住宅（（C-41）プロシード西新井・オザリア棟）の開発が挙げられます。特に情報誌の活用等によって、入居者層の嗜好をよりの確に反映させています。

また、スターツCAM株式会社においては、これ以外にもペット対応型マンション（ペットと暮らすための充実した機能を装備した賃貸マンション（C-41）プロシード西新井・アルティア棟）やデザイン性に優れたデザイナーズマンション（（G-11）プロシード穂波町）等のコンセプトにも対応しており、広範な入居者ニーズに対応することが可能です。

《多様な入居者ニーズに対応した物件の開発事例》

入居者層の意見を集約して共同企画された賃貸マンション「オザリア」



「オザリア」シリーズの当初開発コンセプトは、『働く女性が安心して快適に住むことのできるマンション』です。

「OZマガジン」の読者アンケートや座談会を通じて、住まいに関する意見や生の声、要望などを細かく反映し、開発された賃貸住宅です。

採用している基本スペック



- ・オートロック、防犯カメラが設置された明るいエントランス



- ・女性から人気の高いカウンターキッチン



- ・セキュリティの高い内部廊下、内部階段



- ・壁面全面に渡る収納

その他設備等



- ・ピッキングが困難なカードキー「シャロックⅡ」採用



- ・女性の多様な履物に対応できるトールタイプの下駄箱



- ・洗髪シャワー付洗面化粧台等の充実した水廻り

さらに賃貸住宅等の開発においては、多様な入居者ニーズに対応するため、前述のコンセプト面からのアプローチのみでなく、設計・デザイン、構造、用途等のハード面からのアプローチを行うことが、建築物のクオリティ向上及び土地のポテンシャルを引き出すために重要と考えます。

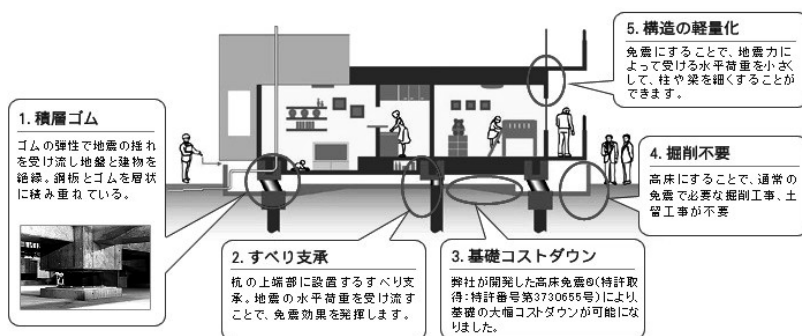
これについてはスターツCAM株式会社が、土地のもつポテンシャルを最大限引き出し、安定的な賃貸住宅運営を持続的に行うことを目指して様々な種類の用途・構造に対応しています。

特に免震構造物件に関して、「免震」という建物技術は構造に関する有用な技術です。平成19年に大きな被害をもたらした新潟県中越沖地震にも代表されるように、地震大国・日本では、入居者の生命を守り、あわせて不動産所有者の資産を守るための「免震」という建物技術への関心が急速に高まっています。

※ 「免震」とは、建物の足元を地面から切り離し、地面との間に積層ゴムと呼ばれる免震装置を組み込んで、地震の激しい揺れを受け流し、建物を維持するとともに、入居者の安全を守ることを目的とした建物技術です（但し、いかなる地震についてもかかる目的が達成されることが保証されているわけではありません。）。一般的な免震工法は、地面を数メートル掘削して免震装置を設置するため、掘削を行う基礎工事の負担が増大し、通常の建物と比べて建築費は割高になる傾向があります。また、免震構造物件においては、地震時には建物全体が最大30cm程度動くことで地震のエネルギーを受け流し、建物倒壊と室内での家具の転倒を防ぐ効果を発揮します。

スターツCAM株式会社では、免震を「高床」とすることで、割高とされていた建築費の削減に成功し、賃貸住宅への取り組みが可能になり、現在では86物件（平成19年9月末現在）の実績があります（但し、当該高床免震工法を採用している本投資法人の取得済資産及び取得予定資産は、下記の2物件にとどまります。）。また、高床免震®工法は、独自の技術が認められ特許を取得（平成17年3月7日：特許番号第3730655号）しております。

図 - 3 高床免震®工法の仕組み



《本投資法人における事例》

(G-13) プロシード新栄（取得予定）

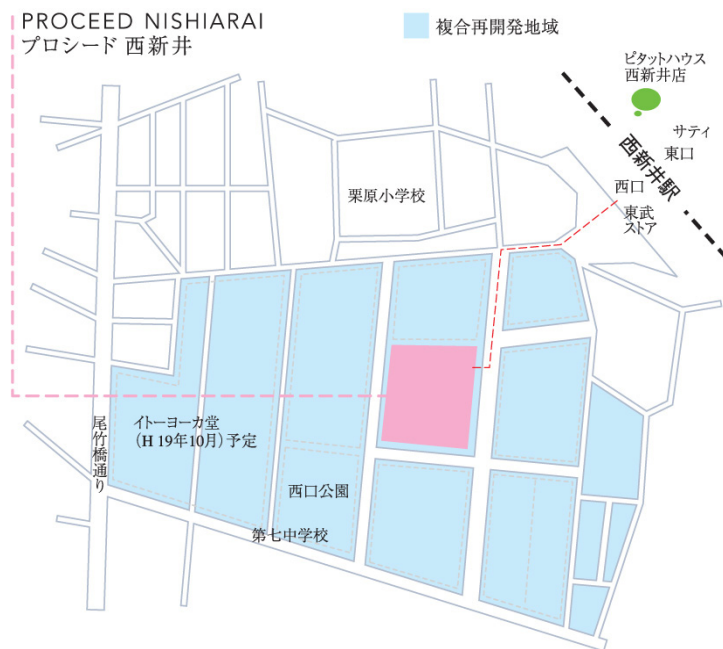
(C-41) プロシード西新井・アルティア棟、オザリア棟（取得予定）

今回取得予定の『プロシード西新井』は、上記開発ノウハウを集約した大型開発物件であり、スターツグループが、東武伊勢崎線西新井駅前の株式会社日清紡工場跡地再開発にあたって、独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅開発・運営事業者の一般公募に応募・当選し、都内でも有数の大規模再開発事業として開発を行った大規模賃貸住宅です。

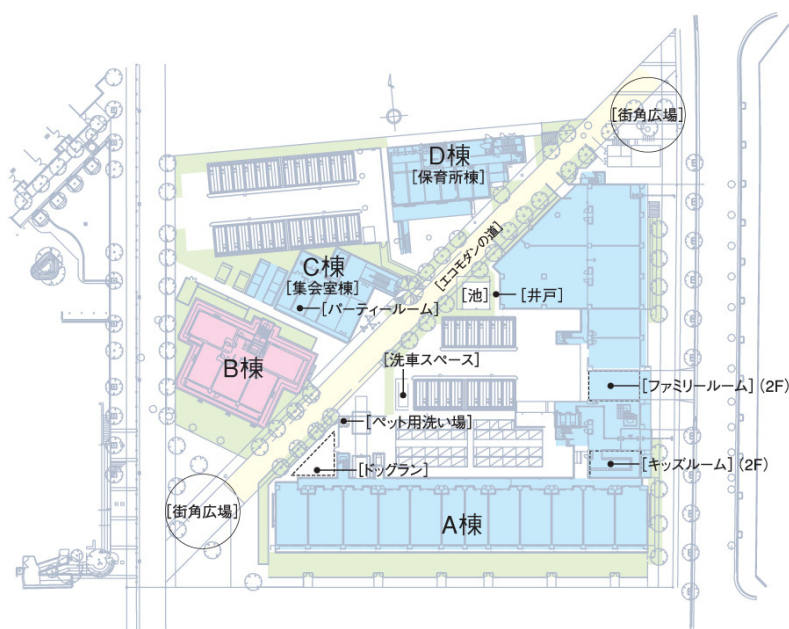
本物件は免震構造・オール電化システムを採用しており、A棟はペット対応マンション「アルティア」、B棟は女性の視点で開発したDINKS向けマンション「オザリア」となっています。（なお、本物件の土地に対する権利は50年の定期借地権（借地期間：平成16年11月30日～平成66年11月30日）となっております。）

プロシード西新井について

■ 物件所在図



■ 物件配置図



安全で快適なライフスタイルを提案する5つのポイント

■ポイント1 「次世代型オール電化システム」

クリーンで安全なオール電化システムを採用し、快適で環境にもやさしいエコロジー&エコノミーな先進設備を採用しました。



■ポイント2 「災害対策型賃貸マンション」

災害時でも安心して安全な暮らしをサポートする「高床免震システム」（特許番号第3730655号：スターツCAM株式会社）を採用しています。



また、大地震に備えて、井戸及び非常時にはかまどになるベンチが設置されています。災害時には建物が壊れないだけではなく、井戸の水を地域コミュニティに提供し、防災の拠点となる建物を目指しています。



・インフラ停止時にも使用可能な「井戸」

・災害時の炊き出しに使用可能な「かまどベンチ」

■ポイント3 「カードキーシステム採用」

ピッキングに強いカードキーシステム（シャロックII）を採用しています。カードキーの組み合わせは約43億通り。同じカードは二度と発行しないよう、コンピュータで厳重管理しています。



- ・ピッキングに強い機械式コードユニットを採用
- ・複製困難な43億通りの組み合わせ

■ポイント4 「ペット対応マンション「アルティア」」

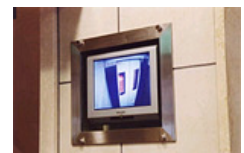
アルティア棟に関しては、ペット用足洗い場やドッグラン施設を有し、ペットブームの中ペットと一緒に暮らす環境を整備しました。アルティアは充実した機能が満載の＜ペットと一緒に暮らせる＞マンションです。



・ペット用足洗い場

■ポイント5 「女性の視点で開発したDINKS向けマンション」

オザリア棟に関しては、女性向け情報誌「OZマガジン」を発行するスターツ出版株式会社とスターツCAM株式会社が、防犯面でのセキュリティ対策、床面積の広さ、収納スペースの確保に配慮して共同開発致しました。



・防犯カメラシステム

ロ. ポートフォリオの分散

本投資法人は、人口が集中し世帯数の漸増が続く首都圏に賃貸住宅のニーズは限定されるものではなく、政令指定都市や地方主要都市でも賃貸住宅のニーズが確実にあり、安定的な賃貸住宅の運営が可能と考えております。よって、物件の取得競争が過熱している首都圏主要都市だけでなく、スターツグループが全国に営業拠点を有することを活用して、本投資法人のポートフォリオの手薄な京阪神地域を中心とした政令指定都市・地方主要都市での賃貸住宅の開発・取得にも積極的に取り組んでまいります。また、スターツグループが地方主要都市を中心に有している地元有力不動産会社との関係を活用して、地元有力不動産会社が地域特性に照らして賃貸住宅運営に適した物件として確保し開発した賃貸住宅のうち、安定的な稼働が見込める物件の取得も積極的に行ってまいります。この地元有力不動産会社との関係を活かした物件取得として、(R-2) プロシード水戸の取得を行うことを予定しております。

《地域別ポートフォリオの推移》

	第1期末	第2期末	第3期末	本募集後
首都圏主要都市	82.4%	81.0%	89.0%	86.9%
政令指定都市	15.9%	18.0%	10.6%	11.9%
地方主要都市	1.7%	1.0%	0.4%	1.3%
合計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%
取得価格の合計(千円)	7,702,900	12,584,800	21,764,500	36,428,500
物件数	25	36	53	73

(注) 地域別ポートフォリオについては、各時点における首都圏主要都市、政令指定都市及び地方主要都市の各区分における取得物件の取得価格の合計を各時点における取得価格の合計で除した数値(小数点第2位を四捨五入)を記載しています。

②内部成長戦略

本投資法人は、運営管理方針に従ってプロパティマネジメント会社を選定し、運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の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。

イ. スターツアメニティー株式会社による一元管理による業務の効率化

本書の日付現在、スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全てに対して信託受託者及び本投資法人との間で建物賃貸借契約及び業務委託契約(以下「マスターリース契約」といいます。)を締結し、プロパティマネジメント業務を行っており、本募集後においても同様の体制を継続する予定です。同社に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ります。

《スターツ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

ロ. 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ツ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のとおりです。

a. パス・スルー型マスターリース契約

マスターリース会社と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、収入のアップサイドが取れる可能性があります。稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合には、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ます。NOIの変動が比較的大きい契約形態となっています。本投資法人では、原則としてこの形式のマスターリース契約を採用しております。

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投資法人が収受する契約形態です。収入の変動が限定的になり、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用のほとんどはマスターリース会社が負担をします。収入のアップサイドが取れる可能性はありませんが、稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合でも、NOIが減少する可能性が極小化されている契約形態となっています。本投資法人では、物件周辺の賃貸住宅市場における物件供給状況や人口動態等の一時的な変動による影響を回避する目的で、この形式のマスターリース契約を採用しております。

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」の持つ収入のアップサイドが取れる可能性と「固定賃料型マスターリース契約」のNOIの安定化という両契約の特長をあわせた契約形態で、エンドテナントから支払われた賃料等がマスターリース会社と信託受託者及び投資法人の間で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。

ハ. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スターツアメニティー株式会社は、スターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しており、

本募集後においても同様の体制を継続する予定です。本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることが可能となり、稼働率の上昇を目指します。

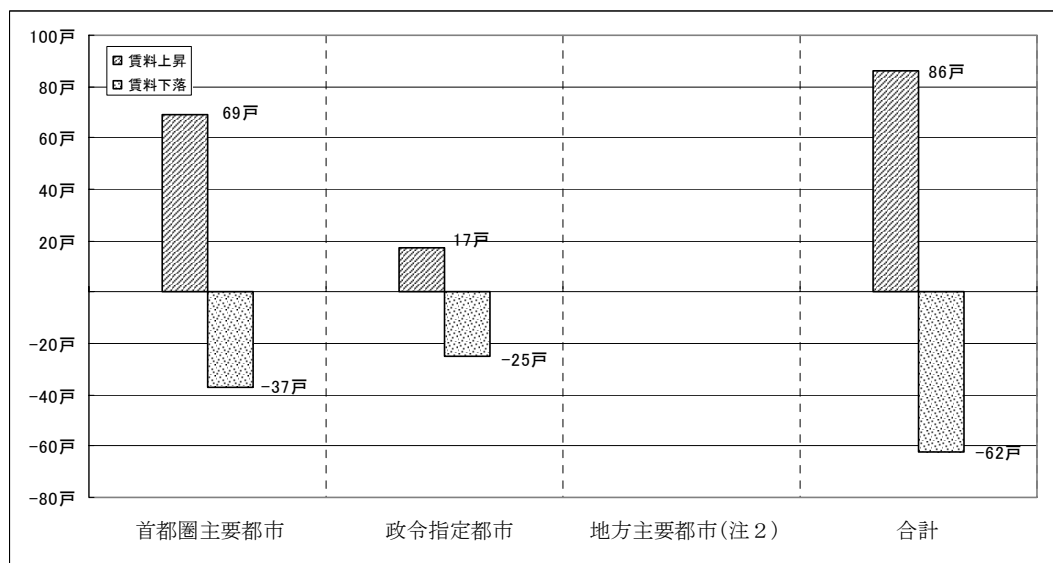
また、本投資法人は、リーシングに関して、入居者ニーズにあった商品設定やサービスシステムの開発能力、地域毎の賃貸住宅市場の把握等を実現できる能力を備えた会社を採用することが重要と考えています。スタートピタットハウス株式会社は、その特徴としては、全国357店舗（平成19年9月30日現在）にわたる広範な店舗網を活かした相互顧客紹介、多様な情報媒体による募集体制、テレビコマーシャルや看板等による宣伝広告、ホスピタリティーを重視した接客等があり、十分なリーシング能力を有しているものと考えています。

スタートピタットハウス株式会社では、入居者との新規契約及び更新契約の契約事務を行うセクレタリーセンターを平成19年7月から6拠点設置し、ピタットハウス各店のスタッフの営業時間の増加による入居者へのサービス向上、スムーズな契約事務の遂行による顧客満足度の向上を図る取り組みも行われています。

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

なお、第3期中に行った更新及び退去後の募集について、賃料の見直しを全面的に行った結果としての第3期末と第2期末における設定賃料（図-4の（注1）にて定義します。）の比較は以下のとおりとなっており、首都圏主要都市では設定賃料を増額した住宅が、従来の賃料を維持した住宅を上回ることとなりました。政令指定都市については、札幌市において競合物件が大量に供給されている影響を受けて、設定賃料を下げる住宅が、設定賃料を上げる住宅を上回りました。しかしながら、引き続き、周辺相場の状況を注意深く見守りながら、空室期間の最短化をはかり、収益の増加を目指してまいります。なお、地方主要都市においては、設定賃料の変動はありませんでした。

図 - 4 第3期末と第2期末における設定賃料（注1）の比較



（注1）「設定賃料」とは、各時点において、信託受託者とマスターリース会社との間で締結しているマスターリース契約又はマスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく賃料と共益費の合計をいいます。但し、空室については、当該時点において募集している賃料と共益費の合計をいいます。

（注2）地方主要都市については、第2期末から第3期末にかけて設定賃料の変動がなかったため、該当なしとして記載しておりません。

《スタートピタットハウスの募集媒体事例》

(C-41) プロシード西新井・オザリア棟
平成19年7月20日竣工、平成19年8月3日時点で全49戸が満室稼働



本物件専用のホームページ開設



情報誌「ピタットハウス」
発行 月刊約110,000部



プロシード西新井・オザリア棟



「オザリア」ホームページ



「ピタットハウス」ホームページ
月間約380万ページビュー



「ピタットハウス」店舗
全国357店舗（平成19年9月30日）

ニ. 「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、今後は一般の不動産流通市場から取得する物件についても、本投資法人の名称の一部である「プロシード」という名称を付与したうえで、長期的安定的投資運用を前提としたプロパティマネジメント業務として、資本的支出を計画的に行うことで、物件のグレード、美観の維持・向上に努め、入居者にも「プロシード」ブランドの優位性を訴求していくことを目指します。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おります。

③財務戦略

イ. 借入れ方針

本投資法人では、中長期的な安定収益の確保を実現するために、資金調達効率化を図りつつ、健全な財務体質の構築を目指しています。第3期には調達した借入金の金利の一部を固定化することにより、金利上昇リスクに対応するとともに、借入金の返済期限の分散及び資金調達先の拡充により、リファイナンスリスクの軽減を図りました。本募集後に関しましても、上記の方針を継続し、資金調達の効率化を図る予定です。

ロ. 今後の方針

資金調達手段の多様化の一つとして、今後は投資法人債の発行を検討するため、格付けの取得を行いたいと考えております。

(3) 投資法人の統治に関する事項

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

(4) 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

①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おります。

②一般事務受託者

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に基づき、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おります。

③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とともに、管理を行っております。

(5) 投資法人における投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況

本投資法人における投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、後記「3 投資リスク (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照下さい。

(6) 法令に基づく投資制限

本投資法人は、金融商品取引法及び投信法による投資制限に従います。主たる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全てを網羅するものではありません。）。

イ. 資産運用会社の運用制限

投資法人は資産運用会社は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、当該投資法人の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、法令及び自主ルールに基づく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（金融商品取引法第42条の2、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。）第128条、第129条、第130条）。

- a. 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。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で定めるものを除く。
- b. 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。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で定めるものを除く。
- c. 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権利者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。
- d. 通常の見積りの条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が権利者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。
- e. 運用として行う取引に関する情報を利用して、自己の計算において有価証券の売買その他の取引等を行うこと。
- f. 運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の損失の全部若しくは一部を補てんし、又は運用財産の運用として行った取引により生じた権利者の利益に追加するため、当該権利者又は第三者に対し、財産上の利益を提供し、又は第三者に提供させること（事故による損失の全部又は一部を補てんする場合を除く。）。
- g. 自己の監査役（委員会設置会社にあつては、会社法第400条第4項に規定する監査委員。）、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（金融商品取引業等に関する内閣府令第128条各号に掲げる行為を除く。）。
- h. 自己又は第三者の利益を図るため、権利者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。
- i. 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号及び第2項第3号に掲げる行為を除く。）。

- j. 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。
- k. 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、又は作爲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。
- l. 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（第1種金融商品取引業、第2種金融商品取引業又は登録金融機関業務として当該第三者を代理して行うもの並びにあらかじめ個別の取引ごと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く。）。
- m. 運用財産の運用に関し、取引の申込みを行った後に運用財産を特定すること。
- n. 運用財産（金融商品取引法第2条第8項第14号に掲げる行為を行う業務に係るものに限る。以下この号において同じ。）に関し、金利、通貨の価格、金融商品市場における相場その他の指標に係る変動その他の理由により発生し得る危険に対応する額としてあらかじめ金融商品取引業者等が定めた合理的な方法により算出した額が当該運用財産の純資産額を超えることとなる場合において、デリバティブ取引（新株予約権証券又はオプションを表示する証券若しくは証書に係る取引及び選択権付債券売買を含む。）を行い、又は継続することを内容とした運用を行うこと。但し、運用財産に係る受益証券（当該運用財産に係る権利者の権利を表示するもの又は当該権利をいう。以下この項において同じ。）について、その取得の申込みの勧誘が有価証券の私募により行われている場合（当該受益証券を取得することを目的とする他の運用財産に係る受益証券について、その取得の申込みの勧誘が有価証券の募集により行われている場合を除く。）には、適用しない。
- o. 次に掲げる者が有価証券の引受け等（金融商品取引法第2条第8項第6号から第9号までに掲げる行為をいう。）を行っている場合において、当該者に対する当該有価証券の取得又は買付けの申込みの額が当該者が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該者の要請を受けて、当該有価証券を取得し、又は買い付けることを内容とした運用を行うこと。

イ 当該金融商品取引業者の関係外国法人等

- ロ 直近2事業年度において金融商品取引法第2条第8項第1号から第3号まで、第8号及び第9号に掲げる行為を行った運用財産に係る有価証券（当該運用財産に係る権利者の権利を表示するもの又は当該権利に限る。以下この号において同じ。）の合計額が当該2事業年度において発行された運用財産に係る有価証券の額の100分の50を超える者
- p. 金融商品取引法第42条の3第1項の規定により権利者のため運用を行う権限の全部又は一部の委託を行う場合において、当該委託を受けた者が当該委託に係る権限の再委託（当該権限の一部を同項に規定する政令で定める者に更に委託するもの（更に委託を受けた者が当該委託に係る権限を更に委託しないことを確保するための措置を講じている場合に限る。）を除く。）をしないことを確保するための措置を講ずることなく、当該委託を行うこと。
- q. 金融商品取引法第42条の5ただし書の規定により取引の決済のため顧客からその計算に属する金銭又は有価証券を自己の名義の口座に預託を受ける場合において、当該取引の決済以外の目的で当該口座を利用し、又は当該金銭若しくは有価証券を当該取引の決済のため必要な期間を超えて当該口座に滞留させること。

ロ. 同一株式の取得制限

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、投信法施行規則第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。

- 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

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

本投資法人は、本投資証券の発行及び資金の借入れにより調達した資金によって、20物件の不動産をそれぞれ信託財産とする20個の信託受益権（以下、当該信託受益権又はその信託財産である不動産を「取得予定資産」といいます。）を取得することを予定しています。取得予定資産の価格の合計は、14,664,000千円を予定しています。なお、本投資法人は取得予定資産について、平成19年11月1日付で、取得予定資産の売主（現所有者）との間で停止条件付信託受益権売買契約を締結しています。

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

取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

<取得予定資産の概要>

物件番号	物件名	信託受託者（注1）	信託契約期間満了予定日	取得予定価格（千円）	比率（注2）（%）
C-41	プロシード西新井	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	5,172,000	35.27
C-42	プロシード調布	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	460,500	3.14
C-43	プロシードTX六町	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	156,800	1.07
C-44	プロシード中河原	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	1,141,000	7.78
C-45	プロシード大泉学園	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	268,300	1.83
C-46	プロシード千歳烏山	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	289,600	1.97
C-47	プロシード三鷹	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	477,200	3.25
C-48	プロシード柏エスト	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	732,000	4.99
C-49	プロシード柏ノール	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	689,000	4.70
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	331,000	2.26
C-51	プロシード船橋本町	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	531,700	3.63
C-52	プロシード西川口	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	881,000	6.01
C-53	プロシード弘明寺	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	552,000	3.76
C-54	プロシード鶴ヶ峰	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	356,000	2.43
C-55	プロシード相模大塚	中央三井信託銀行株式会社	平成29年4月30日	234,000	1.60
G-13	プロシード新栄	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	792,500	5.40
G-14	プロシード千代田	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	309,300	2.11
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	453,600	3.09
G-16	プロシード大濠公園	三菱UFJ信託銀行株式会社	平成29年10月31日	452,800	3.09
R-2	プロシード水戸	株式会社りそな銀行	平成29年10月31日	383,700	2.62
合計				14,664,000	100.00

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

（注2）「比率」には、取得予定資産の取得予定価格の合計に占める当該物件の取得予定価格の割合を算出し、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

取得予定資産の従前の所有者の権利関係は下表のとおりです。なお、下記各現所有者（取得予定資産の本書の日付現在の所有者を指します。以下同様とします。）と本投資法人及び本資産運用会社との間の利害関係状況については、後記「6 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール ①関連会社等との取引状況等」をご参照下さい。

<取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名称	前所有者	信託受託者（注1）	現所有者への所有権 又は 受益権譲渡日	現所有者
C-41	プロシード西新井 （注5）	（土地）独立行政法人都市再生機構	－	平成16年11月30日	スターツデベロップメント株式会社
C-42	プロシード調布 （注4）	（土地）個人	－	平成17年11月29日	スターツデベロップメント株式会社
C-43	プロシードTX六町	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-44	プロシード中河原	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-45	プロシード大泉学園	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-46	プロシード千歳鳥山	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-47	プロシード三鷹	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-48	プロシード柏エスト	公共建物株式会社/ ケーヨー興産株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月29日	スターツデベロップメント株式会社
C-49	プロシード柏ノール	公共建物株式会社/ ケーヨー興産株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成19年3月29日	スターツデベロップメント株式会社
C-50	プロシード行徳駅前 （注4）	（土地） 新輝合成株式会社	－	平成18年8月9日	スターツデベロップメント株式会社
C-51	プロシード船橋本町	株式会社クリード	－	平成19年6月7日	スターツデベロップメント株式会社
C-52	プロシード西川口	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-53	プロシード弘明寺	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-54	プロシード鶴ヶ峰	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
C-55	プロシード相模大塚	合同会社 アール・エス・ワン	中央三井信託銀行株式会社	平成19年4月27日	スターツデベロップメント株式会社
G-13	プロシード新栄 （注2）,（注3）, （注4）	（土地）株式会社 光	－	平成17年8月8日	スターツデベロップメント株式会社
G-14	プロシード千代田 （注4）	（土地）日本ストライカー株式会社	－	平成17年12月20日	スターツデベロップメント株式会社
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 ディックスクロキ	－	平成19年3月27日	スターツデベロップメント株式会社
G-16	プロシード大濠公園	個人	－	平成19年10月31日	スターツデベロップメント株式会社
R-2	プロシード水戸	香陵住販株式会社	－	平成19年1月26日	スターツデベロップメント株式会社

（注1）（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、（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、及

び（R-2）プロシード水戸の取得予定資産9物件については、本書の日付現在現物不動産として現所有者が保有しているため、空欄にしています。

- (注2) (G-13) プロシード新栄の前所有者欄には、不動産登記簿上の前所有者ではなく、前々所有者を記載しています。これは、以下の理由によるものです。即ち、当該物件の不動産登記簿上の前所有者であるスターツ株式会社は、平成17年10月1日を分割期日（但し、会社分割の登記日は平成17年10月3日）として、スターツCAM株式会社、スターツピタットハウス株式会社、スターツデベロップメント株式会社、及びスターツコーポレートサービス株式会社の4社を新設会社とする分社型新設分割（以下「本件会社分割」といいます。）を行ったことに伴い、スターツコーポレーション株式会社に商号を変更しました。これに伴い、スターツ株式会社は、平成17年10月1日に商号変更を登記原因としてスターツ株式会社からスターツコーポレーション株式会社となり、平成17年10月3日に登記原因を会社分割としてスターツデベロップメント株式会社に対して当該物件の所有権を移転しました。従って、権利関係の変動の実態に即するという観点から、本件会社分割前のスターツ株式会社が当該物件を取得した際の譲渡人である前々所有者を記載しています。
- (注3) (G-13) プロシード新栄の現所有者への所有権又は受益権譲渡日欄には、不動産登記簿上の前所有者から現所有者への所有権譲渡日ではなく、不動産登記簿上の前々所有者から前所有者への所有権譲渡日を記載しています。これは、前記（注2）と同様、不動産登記簿上の前所有者から現所有者への所有権譲渡は、本件会社分割によるものであるため、権利関係の変動の実態に即するという観点から、不動産登記簿上の前々所有者から前所有者への所有権譲渡日を記載しています。
- (注4) (C-42) プロシード調布、(C-50) プロシード行徳駅前、(G-13) プロシード新栄、及び(G-14) プロシード千代田の取得予定資産4物件については、現所有者が土地を取得した上で建物を建築しているため、前所有者欄及び所有権譲渡日欄は土地のみに関して記載しています。
- (注5) (C-41) プロシード西新井は、定期借地権付建物となっております。そのため、前所有者欄には借地権設定者名を記載し、現所有者欄には、借地権者名を記載しています。また、現所有者への所有権又は受益権譲渡日欄には定期借地権設定日を記載しています。

(2) 個別取得予定資産の概要

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

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. 「取得予定価格」の記載について
 - ・「取得予定価格」には、当該取得予定資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含まない金額（停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格）を記載しています。
3. 「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、不動産登記簿謄本又は登記受理証に記載された事項を記載しています。
 - ・「用途地域」には、都市計画法（昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。以下「都市計画法」といいます。）第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「建蔽率」は、建築基準法（昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。以下「建築基準法」といいます。）第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
 - ・「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。
 - ・「信託受託者」には、投資法人による取得時において信託受託者又は信託受託者となる予定の信託銀行を記載しています。
 - ・「PM会社/ML会社」は、各物件について本書の日付現在効力を有する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を記載しています。
4. 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - ・取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - ・「調査時点」とは、建物状況調査報告書が作成された年月日を記載しています。
 - ・「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測（12年間）の総額を記載しています。
5. 「PML」の記載について
 - ・「PML」の数値は、前田建設工業株式会社が作成した「地震リスク評価レポート」における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。
6. 「不動産鑑定評価書」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（若しくは有期還元法）による収益価格等による検証を行い決定された価格です。
 - ・「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - ・「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - ・「DCF価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
 - ・「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
 - ・不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものとどまります。
 - ・同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
 - ・不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - ・各評価者と本投資法人との間に、利害関係はありません。

7. 「損益の状況」の記載について
- ・「損益の状況」における金額は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載しています。
 - ・記載された収支に関する金額は、原則として現金主義を原則として計上したものを記載しています。従って、当該収支金額は計上日の違い等により、発生主義による収支金額と比較した場合、大きく変動する可能性があります。
 - ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）、共益費及び礼金等が含まれます。
 - ・「その他収入」には、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。
 - ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。
 - ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支出した金額を記載しています。
 - ・「修繕費・定期保守代」のうち、修繕費用については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。
 - ・「保険料」には、各運用期間に支出した金額を記載しています。
 - ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に入居募集等受託会社に支払う手数料のことをいい、広告料は入居募集の際にかかる仲介手数料以外の募集経費のことをいいます。また、この項目に契約更新時の更新手数料が含まれます。
 - ・「その他」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代等が含まれます。
 - ・「賃貸事業費用」には、減価償却費は含まれていません。
8. 「賃貸借の概況」の記載について
- ・後記「(3) ポートフォリオ全体の概要 ①信託不動産の概要 へ、賃貸借の状況」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
 - ・「住戸比率」には、住戸の総数に対する各間取りタイプの住戸数の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
 - ・「面積比率」には、総賃貸可能面積の合計に対する間取りタイプ別面積の比率を記載しており、小数点第2位を四捨五入して記載しています。
9. 「担保の内容」の記載について
- ・取得予定資産にかかる担保の内容を記載しています。
 - ・借入予定額については、本書の日付現在における本投資法人の借入れの予定額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。
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19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19年7月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。
11. 「地域・物件特性」の記載について
- ・取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号： C-41 物件名称：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	取得予定価格 (円)	5,172,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位：円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	-	
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	運用日数	-	-
土地	所有形態	定期借地権 (期間50年)	賃貸事業収益	-	-
	地積	9,900.04㎡	賃貸料収入	-	-
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	-	-
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	-	-
	容積率	300%	物件管理委託費	-	-
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	-
	用途	(A)共同住宅・事務所・店舗 (B)共同住宅 (C)集会所 (D)保育所	水道光熱費	-	-
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)14階建・(B)10階建、 鉄骨造陸屋根(C)2階建・(D)2階建	修繕費・定期保守代金	-	-
	延床面積	(A) 18,209.50㎡ (B) 2,708.13㎡ (C) 485.24㎡ (D) 606.11㎡ 合計 22,008.98㎡	保険料	-	-
	建築時期	平成19年7月20日	仲介手数料及び広告費	-	-
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	-	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	-	
借地権設定者	(土地) 独立行政法人都市再生機構	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現借地権者・現建物所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	- (289) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	- (146) 台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	-円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	-円		
再調達価格	(A)4,243,600千円 (B)637,300千円 (C)146,900千円 (D)143,900千円 その他 32,100千円 合計 5,203,800千円	賃貸面積	-㎡		
長期修繕費 (12年間)	合計 40,660 (千円)	総賃貸可能面積	19,890.60㎡		
PML	(A)5.8% (B)5.4% (C)11.1% (D)12.5%	稼働率	-%		
不動産鑑定評価書 (金額単位：円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	-%	-%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	39.8%	29.3%
鑑定評価額	5,172,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	59.5%	64.6%
有期還元価格(注)	5,483,000,000	その他	テナント	0.7%	6.2%
DCF価格	5,172,000,000				
積算価格	4,937,000,000				
担保の内容					
本書の日付現在、本物件に関して担保は設定されておりませんが、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に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）

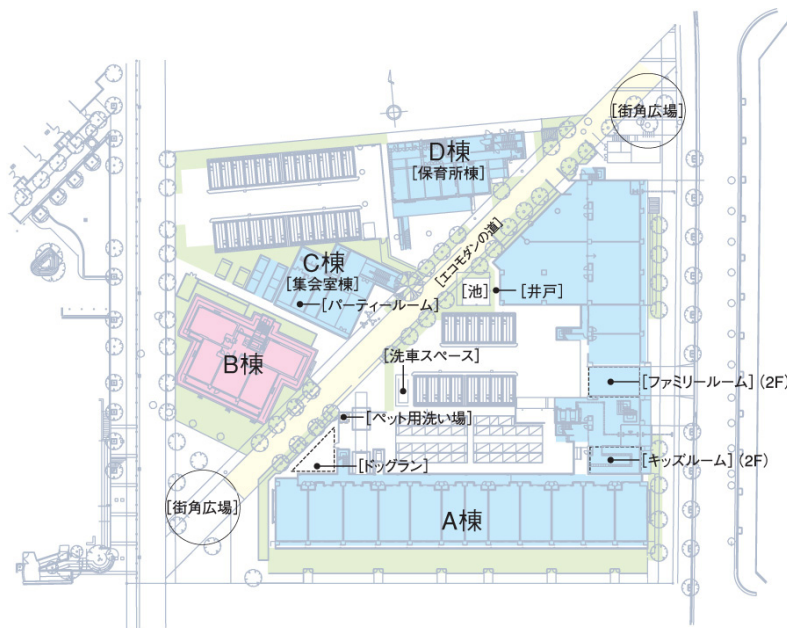
1. 本物件は一団地認定を受けております。
2. 本物件については、平成19年7月20日に竣工しているため、開示可能な損益がございません。そのため、「損益の状況」を空欄としています。
3. 本物件の土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「土地所有者」といいます。）が所有しています。本物件の建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約書（その後の修正及び変更を含み、以下「定期借地契約」といいます。）に基づく、定期借地権（以下「本定期借地権」といいます。）です。本定期借地権については、当該地上に登記済みの建物を所有することにより、第三者対抗要件を具備しています。なお、本定期借地権について借地権設定登記は具備しておりません。定期借地契約の主な内容は、以下のとおりです。
 - (1)借地期間：平成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。
 - (2)賃貸借の目的：賃貸住宅経営の用に供する建物の所有。
 - (3)支払賃料：月額金6,724,000円（平成19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ごとには、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。
 - (4)保証金：金403,159,800円（平成19年度）。
保証金は、固定資産税の基準年度ごと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。
 - (5)土地の全部又は一部を転貸する場合、本定期借地権又は借地上的建物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。
 - (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。
4. 本物件の土地は、株式会社日清紡工場跡地であり、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。
5. 北側隣接地（369-21）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。

地域・物件特性

本物件は、東武伊勢崎線「西新井」駅から徒歩約3分に所在しています。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。）内で、イトーヨーカドーをキーテナントとする大型ショッピングセンターの建設（平成19年11月開業予定）などが進められ、新たな住み良い街づくりが進んでいます。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つつあり、都内路線価の上昇率においても最高位レベルを示しています。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289戸のファミリータイプ主体の集合住宅となっています。

（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。

■物件配置図



物件番号： C-42 物件名称：プロシード調布

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	460,500,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年2月17日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 東京都調布市布田一丁目28番4号	運用日数	-	165日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	17,559,356
	地積	164.01㎡	賃貸料収入	-	17,559,356
	用途地域	商業地域	その他収入	-	0
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	2,278,493
	容積率	500%	物件管理委託費	-	561,671
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	568,000
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	-	126,905
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	-	256,000
	延床面積	895.46㎡	保険料	-	257,700
	建築時期	平成19年2月17日	仲介手数料及び広告費	-	439,050
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	69,167	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	15,280,863	
前所有者	(土地)個人	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	26(26)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,863,000円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	7,846,000円		
再調達価格	241,200千円	賃貸面積	764.48㎡		
長期修繕費(12年間)	3,070千円	総賃貸可能面積	764.48㎡		
PML	13.8%	稼働率	100.00%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	92.3%	87.1%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	3.8%	6.3%
鑑定評価額	460,500,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	469,700,000	その他	テナント	3.8%	6.6%
DCF価格	460,500,000				
積算価格	439,000,000				
担保の内容					
<p>商工組合中央金庫とスターツデベロップメント株式会社との間の平成19年3月30日付金銭消費貸借契約に基づきスターツデベロップメント株式会社が負担する債務(借入金元本金450,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されています。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。</p>					
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<p>1. 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。</p> <p>2. 本物件については、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」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9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おりません。</p> <p>3. 本物件については、平成19年2月17日に竣工しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年2月16日以前の「損益の状況」を空欄としています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、京王線「調布」駅北口から徒歩約3分に所在しています。「調布」駅周辺地域は、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、また南口徒歩圏内には調布市役所等の行政機関が所在し、市の中心商業地域が形成されています。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サービス関連の店舗等が建ち並び、活況を呈しています。本物件の周辺地域は、店舗、事務所、店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域になっています。「調布」駅から「新宿」駅までは京王線特急で約15分程度であるため、交通・接近条件に優れ、生活利便性が高く、当該不動産の立地エリアにおいて賃貸需要は底堅く推移するものと考えられます。</p>					

物件番号： C-43 物件名称：プロシードTX六町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	156,800,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 東京都足立区東保木間一丁目16番17号	運用日数	-	96日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	3,722,947
	地積	361.00㎡	賃貸料収入	-	3,712,272
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	-	10,675
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	-	918,710
	容積率	200%	物件管理委託費	-	200,353
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	516,364
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	16,800
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	修繕費・定期保守代金	-	42,000
	延床面積	564.17㎡	保険料	-	98,700
	建築時期	平成3年6月21日	仲介手数料及び広告費	-	30,000
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	14,493	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	2,804,237	
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	18(20)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	2(2)台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	1,069,300円		
調査時点	平成19年7月20日	敷金・保証金	1,022,000円		
再調達価格	124,600千円	賃貸面積	470.09㎡		
長期修繕費(12年間)	11,980千円	総賃貸可能面積	518.31㎡		
PML	14.8%	稼働率	90.70%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	156,800,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	162,300,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	156,800,000				
積算価格	159,300,000				
担保の内容					
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社武蔵野銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する一切の債務(手形金額950,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<ol style="list-style-type: none"> 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(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです)。 本物件の土地は「花畑東部土地区画整理事業」の施工地内に存在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成21年3月31日に予定されており、精算金については未定となっています。地積は、従前地の面積を記載しています。 換地処分前のため境界が確定していないので、本物件西側隣接地(3998-4)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ます。 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、つくばエクスプレス「六町」駅から徒歩約11分に所在しています。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、一般住宅等が建ち並ぶ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(平成17年8月24日)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の賃貸需要は堅調に推移することが見込めるものと考えられます。					

物件番号： C-44 物件名称：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	取得予定価格（円）	1,141,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自：平成19年4月27日	
物件概要			-	至：平成19年7月31日	
所在地	住居表示 東京都府中市分梅町五丁目10番1号	運用日数	-	96日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	22,317,206
	地積	3,346.69㎡	賃貸料収入	-	22,199,554
	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	その他収入	-	117,652
	建蔽率	(A) 65.27% ①60%②40% (B) 30.03%	賃貸事業費用	-	5,198,396
	容積率	(A) 177.95% ①200%②80% (B) 60.15%	物件管理委託費	-	879,735
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	3,111,132
	用途	(A) 共同住宅・店舗 (B) 共同住宅	水道光熱費	-	154,926
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (A) 5階建 (B) 3階建	修繕費・定期保守代金	-	339,080
	延床面積	(A) 1,930.18㎡ (B) 1,350.36㎡	保険料	-	531,250
	建築時期	平成19年4月1日	仲介手数料及び広告費	-	104,000
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	78,273	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	17,118,810	
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況（平成19年7月31日現在）			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	47 (54) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 （総賃貸可能駐車場台数）	32 (35) 台		
調査会社	株式会社オー・ディー・ピー	月額賃料収入	6,094,458円		
調査時点	平成19年10月1日	敷金・保証金	37,937,800円		
再調達価格	628,100千円	賃貸面積	2,702.03㎡		
長期修繕費（12年間）	35,400千円	総賃貸可能面積	3,061.94㎡		
PML	(A) 13.5% (B) 12.0%	稼働率	88.25%		
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	-%	-%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	35.2%	27.1%
鑑定評価額	1,141,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	55.6%	54.9%
直接還元価格	1,151,000,000	その他	テナント	9.3%	18.0%
DCF価格	1,136,000,000				
積算価格	1,103,000,000				
担保の内容					
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社、名宛人を株式会社千葉銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社が現在及び将来負担する債務（手形金額2,260,000,000円）を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務（借入予定額80億円）を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					

<p>特記事項／不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）</p> <ol style="list-style-type: none"> 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（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。 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（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。）。 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。 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。 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。 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。 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。 8. 本物件北東側敷地へ、北東側隣接地（10-12・10-14）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。 9. 本物件東側敷地の擁壁の一部が、東側隣接地（10-5）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。 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。 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（9-2・9-17）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。 12. 本物件西側敷地へ、西側隣接地（9-2・9-19）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。 13. 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。
<p>地域・物件特性</p> <p>本物件は、京王線「中河原」駅から徒歩約8分に所在しています。「中河原」駅は、「新宿」駅まで京王線で約43分、「渋谷」駅までは約45分と、比較的都内中心部へのアクセスも良好であることから、東京都内のベット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不動産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 物件名称：プロシード大泉学園

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	268,300,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	運用日数	-	96日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	5,047,786
	地積	330.67㎡	賃貸料収入	-	5,035,784
	用途地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域	その他収入	-	12,002
	建蔽率	67.97% ①60%②50%	賃貸事業費用	-	1,045,668
	容積率	179.73% ①200%②100%	物件管理委託費	-	255,034
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	566,855
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	35,819
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	修繕費・定期保守代金	-	141,700
	延床面積	616.52㎡	保険料	-	11,670
	建築時期	平成3年11月26日	仲介手数料及び広告費	-	0
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	34,590	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	4,002,118	
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	25(29)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	1,501,100円		
調査時点	平成19年7月20日	敷金・保証金	1,164,750円		
再調達価格	140,000千円	賃貸面積	416.75㎡		
長期修繕費(12年間)	15,060千円	総賃貸可能面積	483.43㎡		
PML	9.4%	稼働率	86.21%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	268,300,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	279,300,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	268,300,000				
積算価格	217,100,000				
担保の内容					
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社、名宛人を株式会社千葉銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社が現在及び将来負担する債務(手形金額2,260,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<ol style="list-style-type: none"> 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(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。) 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。 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。 本物件北東側敷地のブロック塀が、北東側隣接地(691-16)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。 本物件南東側敷地の万年塀が南東側隣接地(690-2)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。 本物件北側敷地へ北側隣接地(690-6)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。 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(690-6)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。 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。 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、西武池袋線「大泉学園」駅から徒歩約5分に所在しています。本物件の周辺地域は、「大泉学園」駅に近接した地理的位置にあり、東西に走る都道(保谷道路)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、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、住宅需要は極めて高いと考えられます。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、今後も堅調さを維持するものと考えられます。					

物件番号： C-46 物件名称：プロシード千歳烏山

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	289,600,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
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	運用日数	-	96日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	5,721,153
	地積	314.41㎡	賃貸料収入	-	5,629,044
	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	その他収入	-	92,109
	建蔽率	58.29% ①60%②50%	賃貸事業費用	-	907,235
	容積率	192.04% ①200%②100%	物件管理委託費	-	272,800
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	442,578
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	42,430
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	修繕費・定期保守代金	-	0
	延床面積	489.96㎡	保険料	-	101,610
	建築時期	昭和63年12月8日	仲介手数料及び広告費	-	30,500
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	17,317	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	4,813,918	
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	27(28)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	1,782,000円		
調査時点	平成19年7月20日	敷金・保証金	1,449,000円		
再調達価格	127,700千円	賃貸面積	433.89㎡		
長期修繕費(12年間)	10,520千円	総賃貸可能面積	449.96㎡		
PML	11.9%	稼働率	96.43%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	289,600,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	301,200,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	289,600,000				
積算価格	197,100,000				
担保の内容					
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社、名宛人を株式会社千葉銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社が現在及び将来負担する債務(手形金額2,260,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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(605-18)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(606-6)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(606-9)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(605-17)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(605-37)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. 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、京王線「千歳烏山」駅から徒歩約7分に所在しています。「千歳烏山」駅周辺地域は、駅から新宿新都心まで京王線快速で約16分足らずと近く、また駅前には各種店舗が軒を連ねる活気に満ちた商店街「えるもーる烏山」等があり、通勤及び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は、賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。					

物件番号： C-47 物件名称：プロシード三鷹

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	477,200,000	
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位：円)		
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自：平成19年4月27日
物件概要			-	至：平成19年7月31日
所在地	住居表示 東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	運用日数	-	96日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	8,848,070
	地積	495.88㎡	賃貸料収入	8,836,000
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	12,070
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,537,661
	容積率	200%	物件管理委託費	225,600
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,111,601
	用途	共同住宅	水道光熱費	0
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	修繕費・定期保守代金	0
	延床面積	949.44㎡	保険料	189,180
	建築時期	昭和63年12月16日	仲介手数料及び広告費	0
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	11,280
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	7,310,409
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)		
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	47 (47) 戸	
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台	
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,820,000円	
調査時点	平成19年7月20日	敷金・保証金	5,640,000円	
再調達価格	236,300千円	賃貸面積	739.48㎡	
長期修繕費 (12年間)	27,440千円	総賃貸可能面積	739.48㎡	
PML	10.9%	稼働率	100.00%	
不動産鑑定評価書 (金額単位：円)		タイプ	間取り	住戸比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%
鑑定評価額	477,200,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%
直接還元価格	496,100,000	その他	テナント	-%
DCF価格	477,200,000			
積算価格	409,200,000			
担保の内容				
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社、名宛人を株式会社千葉銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社及びスターツコーポレーション株式会社が負担する現在及び将来の債務 (手形金額2,260,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<ol style="list-style-type: none"> 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おります (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。) 本物件南西側角地へ南側隣接地 (210-7) の万年塀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。 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 				
地域・物件特性				
本物件は、J R中央本線「三鷹」駅から徒歩約4分に所在しています。本物件の周辺地域は、「三鷹」駅南口から南方に向かって派生する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、中規模一般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するため、各種店舗・商業施設が身近に利用でき、生活利便性は極めて高く、また「三鷹」駅から新宿新都心まで約15分と通勤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、市内に大学が多いことと相俟って、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 物件名称：プロシード柏エスト

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	732,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年3月29日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 千葉県柏市柏三丁目8番19号	運用日数	-	125日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	452.56㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	-	
	容積率	300%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	1,491.01㎡	保険料	-	
	建築時期	平成19年2月13日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	378,601	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	7,082,588	
前所有者	公共建物株式会社/ケーヨー興産株式会社	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	39 (44) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	5 (5) 台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	3,456,000円		
調査時点	平成19年3月22日	敷金・保証金	2,442,000円		
再調達価格	320,000千円	賃貸面積	1,140.37㎡		
長期修繕費 (12年間)	11,000千円	総賃貸可能面積	1,279.93㎡		
PML	11.6%	稼働率	89.10%		
不動産鑑定評価書 (金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社 東京支社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	97.7%	96.9%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	2.3%	3.1%
鑑定評価額	732,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	740,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	724,000,000				
積算価格	504,000,000				
担保の内容					
平成19年3月29日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、保証人をスターツコーポレーション株式会社、名宛人を株式会社千葉銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する債務 (手形金額1,550,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に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. 本物件については、平成19年2月13日に竣工、平成19年3月29日から賃貸を開始しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年3月28日以前の「損益の状況」を空欄としています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR常磐線「柏」駅から、駅前商店街を抜けて徒歩約7分に所在しています。「柏」駅は、JR常磐線・快速を利用すると「上野」駅へ約23分、「東京」駅へ約36分でアクセス可能であり、交通利便性も比較的高くなっています。本物件は、「柏」駅周辺地域の大型商業施設、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町並みになっています。					

物件番号： C-49 物件名称：プロシード柏ノール

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	689,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年3月29日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 千葉県柏市柏五丁目8番17号	運用日数	-	125日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	8,992,477
	地積	495.23㎡	賃貸料収入	-	8,958,478
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	-	33,999
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	-	8,012,084
	容積率	300%	物件管理委託費	-	309,351
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	685,098
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	213,044
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	修繕費・定期保守代金	-	541,200
	延床面積	1,676.31㎡	保険料	-	251,810
	建築時期	平成19年2月13日	仲介手数料及び広告費	-	5,612,393
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	399,188	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	980,393	
前所有者	公共建物株式会社/ケーヨー興産株式会社	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	33 (47) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台		
調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社	月額賃料収入	2,666,000円		
調査時点	平成19年3月22日	敷金・保証金	1,658,000円		
再調達価格	335,000千円	賃貸面積	981.20㎡		
長期修繕費 (12年間)	10,410千円	総賃貸可能面積	1,391.55㎡		
PML	11.9%	稼働率	70.51%		
不動産鑑定評価書 (金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社 東京支社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	97.9%	97.3%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	2.1%	2.7%
鑑定評価額	689,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	698,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	679,000,000				
積算価格	492,000,000				
担保の内容					
平成19年3月29日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、保証人をスターツコーポレーション株式会社、名宛人を株式会社千葉銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する債務 (手形金額1,550,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「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 (184-7) 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 (184-1) 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。 4. 本物件については、平成19年2月13日に竣工、平成19年3月29日から賃貸を開始しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年3月28日以前の「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩約12分に所在しています。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は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 物件名称：プロシード行徳駅前

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（円）	331,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	-	
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	運用日数	-	-	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	-
	地積	174.00㎡	賃貸料収入	-	-
	用途地域	商業地域	その他収入	-	-
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	-
	容積率	400%	物件管理委託費	-	-
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	-
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	-
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	修繕費・定期保守代金	-	-
	延床面積	742.50㎡	保険料	-	-
	建築時期	平成19年9月4日	仲介手数料及び広告費	-	-
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	-	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	-	
前所有者	(土地) 新輝合成株式会社	賃貸借の概況（平成19年7月31日現在）			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	- (24) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	- (3) 台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	-円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	-円		
再調達価格	211,600千円	賃貸面積	-㎡		
長期修繕費（12年間）	4,830千円	総賃貸可能面積	659.68㎡		
PML	12.9%	稼働率	-%		
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社アセットリサーチ	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	331,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	335,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	331,000,000				
積算価格	319,000,000				
担保の内容					
本書の日付現在、本物件に関して担保は設定されておりませんが、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務（借入予定額80億円）を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況（不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項）					
<ol style="list-style-type: none"> 1. 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（1-24）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（1-21）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。 5. 本物件については、平成19年9月4日に竣工しているため、開示可能な損益がございません。そのため、「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約2分に所在しています。「行徳」駅は、「大手町」駅まで約23分でアクセス可能と、交通利便性が高いため、本物件は、都心への通勤単身者、通学者の需要を見込むことができる物件です。本物件の周辺地域において、投資目的の賃貸マンション、事務所ビル、店舗ビルの売買は年々活発化してきていますが、対象建物は竣工後日が浅く、駅まで至近かつ生活利便性が高い市街が周囲にあるため、安定した収益性を見込むことができる物件です。					

物件番号： C-51 物件名称：プロシード船橋本町

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	531,700,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	自:平成18年8月1日	自:平成19年2月1日	
物件概要			至:平成19年1月31日	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 千葉県船橋市本町六丁目19番18号	運用日数	184日	181日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	12,716,661	20,306,320
	地積	389.74㎡	賃貸料収入	12,695,661	20,285,320
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	21,000	21,000
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	7,399,839	3,180,947
	容積率	272.4%	物件管理委託費	380,868	599,470
建物	所有形態	所有権	公租公課	0	1,393,300
	用途	共同住宅	水道光熱費	102,429	147,672
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建	修繕費・定期保守代金	641,390	668,950
	延床面積	1,217.18㎡	保険料	0	175,630
	建築時期	平成18年7月19日	仲介手数料及び広告費	5,916,682	118,572
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	358,470	77,353	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	5,316,822	17,125,373	
前所有者	株式会社クリード	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	38(40)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台		
調査会社	株式会社オー・ディー・ピー	月額賃料収入	3,266,000円		
調査時点	平成19年10月9日	敷金・保証金	5,924,000円		
再調達価格	233,100千円	賃貸面積	946.48㎡		
長期修繕費(12年間)	13,200千円	総賃貸可能面積	996.44㎡		
PML	13.1%	稼働率	94.99%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	531,700,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	552,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	531,700,000				
積算価格	363,000,000				
担保の内容					
平成19年6月20日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が負担する一切の債務(手形金額550,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されています。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に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. 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総武本線「船橋」駅から徒歩約7分に所在しています。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土地利用よりもマンション等による住居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動向が顕著であり、急速に高度利用化が進んでいます。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、需要は堅調に推移するものと考えられます。					

物件番号： C-52 物件名称：プロシード西川口

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	881,000,000	
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)		
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日
物件概要			-	至:平成19年7月31日
所在地	住居表示 埼玉県川口市並木四丁目2番18号	運用日数	-	96日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	17,849,464
	地積	533.81㎡	賃貸料収入	17,093,853
	用途地域	商業地域	その他収入	755,611
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	4,457,929
	容積率	400%	物件管理委託費	1,041,796
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,317,107
	用途	共同住宅	水道光熱費	228,480
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	274,800
	延床面積	2,123.24㎡	保険料	395,580
	建築時期	平成1年2月10日	仲介手数料及び広告費	53,500
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	146,666
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	13,391,535
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)		
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	97(104)戸	
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	1(2)台	
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	5,242,500円	
調査時点	平成19年7月20日	敷金・保証金	4,291,600円	
再調達価格	571,800千円	賃貸面積	1,520.34㎡	
長期修繕費(12年間)	59,370千円	総賃貸可能面積	1,630.24㎡	
PML	14.3%	稼働率	93.26%	
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%
鑑定評価額	881,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%
直接還元価格	888,000,000	その他	テナント	-%
DCF価格	878,000,000			
積算価格	445,000,000			
担保の内容				
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社武蔵野銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する一切の債務(手形金額950,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<ol style="list-style-type: none"> 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(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。) 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(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。) 本物件南側敷地へ、南側隣接地(2-10)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。 本物件南西側敷地へ、南西側隣接地(2-13)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。 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 				
地域・物件特性				
本物件は、JR京浜東北線「西川口」駅から徒歩約8分に所在し、本物件の周辺地域には中高層のマンション等が建ち並び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、東武ストア、イトーヨーカドー等を中心に各種飲食店舗、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階建のマンションで、単身者用のマンションとしては比較的規模が大きく、室内設備についても、机・ベッド等基本的な家具類が装備されているほか、インターネット設備・CATVについてもマンション内に引込済みであることから、機能面については本物件の周辺地域の同規模・同品種の建物と比較して競争力が高いと考えられます。				

物件番号： C-53 物件名称：プロシード弘明寺

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	552,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
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	運用日数	-	96日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	11,445,811
	地積	801.63㎡	賃貸料収入	-	11,134,273
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	-	311,538
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	-	2,844,816
	容積率	200%	物件管理委託費	-	700,262
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	1,488,277
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	144,102
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	修繕費・定期保守代金	-	68,100
	延床面積	1,505.86㎡	保険料	-	274,160
	建築時期	昭和63年5月12日	仲介手数料及び広告費	-	0
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	169,915	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	8,600,995	
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	68 (76) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台		
調査会社	株式会社オー・ディー・ピー	月額賃料収入	3,446,000円		
調査時点	平成19年10月1日	敷金・保証金	2,736,000円		
再調達価格	345,300千円	賃貸面積	1,091.27㎡		
長期修繕費 (12年間)	44,500千円	総賃貸可能面積	1,218.81㎡		
PML	18.1%	稼働率	89.54%		
不動産鑑定評価書 (金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	552,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	556,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	550,000,000				
積算価格	482,000,000				
担保の内容					
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する一切の債務 (手形金額1,140,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に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. 本物件北側敷地にある万年塀の一部が北側隣接地 (10-3) 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。 2. 本物件北側敷地へ北側隣接地 (10-3) 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。 3. 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 (8) 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. 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。					
地域・物件特性					
本物件は、最寄駅である横浜市営地下鉄・京浜急行「弘明寺」駅からそれぞれ徒歩約10分に所在しています。「弘明寺」駅からは、横浜市中心部及び東京都内各地へのアクセス条件が概ね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。本物件の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おり、賃貸住宅マーケットも比較的安定的に推移するものと思われます。また、本物件の建物は南東角地に位置し、採光面や開放感も確保されていることにより見劣りはないと考えられます。					

物件番号： C-54 物件名称：プロシード鶴ヶ峰

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	356,000,000	
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況 (単位:円)		
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日
物件概要			-	至:平成19年7月31日
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	運用日数	-	96日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	7,272,381
	地積	768.10㎡	賃貸料収入	7,047,067
	用途地域	準工業地域	その他収入	225,314
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	1,868,683
	容積率	200%	物件管理委託費	345,803
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,111,098
	用途	共同住宅	水道光熱費	78,200
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建	修繕費・定期保守代金	10,750
	延床面積	941.76㎡	保険料	194,400
	建築時期	平成3年3月12日	仲介手数料及び広告費	48,500
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	79,932
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	5,403,698
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)		
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	41 (50) 戸	
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	4 (4) 台	
調査会社	株式会社オー・ディー・ビー	月額賃料収入	2,036,000円	
調査時点	平成19年10月1日	敷金・保証金	2,039,450円	
再調達価格	244,900千円	賃貸面積	701.10㎡	
長期修繕費 (12年間)	24,700千円	総賃貸可能面積	855.00㎡	
PML	13.8%	稼働率	82.00%	
不動産鑑定評価書 (金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%
鑑定評価額	356,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%
直接還元価格	361,000,000	その他	テナント	-%
DCF価格	354,000,000			
積算価格	305,000,000			
担保の内容				
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する一切の債務 (手形金額1,140,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。				
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<ol style="list-style-type: none"> 1. 本物件北西側敷地へ北西側隣接地 (9-8) 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。 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 (9-8) 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 (9-7) 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. 本物件南東側敷地にある擁壁の基礎が、南東側隣接地 (10-4) 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. 本物件南西側敷地へ南西側隣接地 (10-17) の下水枘・下水管が越境しています。 6. 本物件南東側敷地へ南東側隣接地 (10-4) 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。 7. 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 				
地域・物件特性				
本物件は、相鉄本線「鶴ヶ峰」駅から徒歩約5分に所在しています。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。最寄駅である「鶴ヶ峰」駅は、「横浜」駅まで約15分と、都心へのアクセスも比較的良好であることから、東京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。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不動産と比べても競争力は高いと考えられます。				

物件番号： C-55 物件名称：プロシード相模大塚

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	234,000,000		
投資エリア	首都圏主要都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年4月27日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
所在地	住居表示 神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	運用日数	-	96日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	4,493,325
	地積	664.00㎡	賃貸料収入	-	4,426,505
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	-	66,820
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	-	1,464,596
	容積率	160%	物件管理委託費	-	255,941
建物	所有形態	区分所有権	公租公課	-	807,112
	用途	居宅・車庫・管理室・駐輪場	水道光熱費	-	39,396
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	修繕費・定期保守代金	-	20,000
	延床面積	820.12㎡	保険料	-	172,840
	建築時期	平成3年4月5日	仲介手数料及び広告費	-	0
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	-	169,307	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	3,028,729	
前所有者	合同会社アール・エス・ワン	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	21(29)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	6(7)台		
調査会社	株式会社オー・ディー・ビー	月額賃料収入	1,173,000円		
調査時点	平成19年10月1日	敷金・保証金	1,514,000円		
再調達価格	222,300千円	賃貸面積	526.28㎡		
長期修繕費(12年間)	19,800千円	総賃貸可能面積	741.24㎡		
PML	19.4%	稼働率	71.00%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社立地評価研究所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	65.5%	60.9%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	34.5%	39.1%
鑑定評価額	234,000,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	236,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	233,000,000				
積算価格	233,000,000				
担保の内容					
平成19年4月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が現在及び将来負担する一切の債務(手形金額1,140,000,000円)を担保するため、本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<ol style="list-style-type: none"> 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。 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。 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(279-9)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。 本物件南側敷地へ、南側隣接地(279-9)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。 本物件については、前所有者からの平成19年4月26日以前の情報の提供が得られなかったため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年4月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、相鉄本線「相模大塚」駅から徒歩約3分に所在しています。本物件は、大和市中心部西側に位置し、周辺地域は中小規模一般住宅、マンション、アパート等が混在する住宅地域が形成されています。また「横浜」駅へは急行利用で約25分程度に位置し、中心部への通勤可能エリア内に存しています。「相模大塚」駅周辺地域にはコンビニエンスストアや飲食店等がみられ、日用品の買い物、食事等に比較的便利になっています。周辺の賃料相場は、市中心部に比べ割安感もあるため、市中心部の就業者からの需要も期待できるエリアです。本物件の建物は、外観は比較的きれいで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も競争力を有するものと考えられます。					

物件番号： G-13 物件名称：プロシード新栄

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（円）	792,500,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況（単位：円）			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自：平成19年2月28日	
物件概要			-	至：平成19年7月31日	
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	運用日数	-	154日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	11,817,618
	地積	424.86㎡	賃貸料収入	-	11,794,518
	用途地域	商業地域	その他収入	-	23,100
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	4,757,345
	容積率	500%	物件管理委託費	-	460,313
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	372,840
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	275,687
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建	修繕費・定期保守代金	-	533,500
	延床面積	2,483.99㎡	保険料	-	412,540
	建築時期	平成19年2月28日	仲介手数料及び広告費	-	2,513,356
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	189,109	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	7,060,273	
前所有者	(土地) 株式会社 光	賃貸借の概況（平成19年7月31日現在）			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	40（77）戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	6（11）台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,878,000円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	5,026,000円		
再調達価格	583,600千円	賃貸面積	1,051.36㎡		
長期修繕費（12年間）	14,010千円	総賃貸可能面積	1,958.44㎡		
PML	5.6%	稼働率	53.68%		
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	792,500,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	836,000,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	792,500,000				
積算価格	748,100,000				
担保の内容					
本書の日付現在、本物件に関して担保は設定されておりませんが、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務（借入予定額80億円）を被担保債権として、本信託受益権に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. 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。</p> <p>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おりません。</p> <p>3. 本物件については、平成19年2月28日に竣工しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年2月27日以前の「損益の状況」を空欄としています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東海地域の経済・行政・文化の中核を成す、名古屋市中区に所在しています。区内には、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、及び瀬戸線など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、交通利便性は大変良好です。本物件は、「矢場町」駅から徒歩約10分に所在し、「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も徒歩圏内に位置しています。地下鉄東山線、名城線「栄」駅を中心とする地域は、東海地方を代表する商業、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の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。</p>					

物件番号： G-14 物件名称：プロシード千代田

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格(円)	309,300,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況(単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自:平成19年3月20日	
物件概要			-	至:平成19年7月31日	
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	運用日数	-	134日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	10,983,920
	地積	224.33㎡	賃貸料収入	-	10,960,820
	用途地域	商業地域	その他収入	-	23,100
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	-	3,292,345
	容積率	480%	物件管理委託費	-	403,392
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	163,193
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	82,208
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	修繕費・定期保守代金	-	315,838
	延床面積	1,084.85㎡	保険料	-	198,650
	建築時期	平成19年3月20日	仲介手数料及び広告費	-	1,989,541
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	139,523	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	7,691,575	
前所有者	(土地) 日本ストライカー株式会社	賃貸借の概況(平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	29(30)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)	3(4)台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,222,000円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	4,080,000円		
再調達価格	257,700千円	賃貸面積	892.08㎡		
長期修繕費(12年間)	5,870千円	総賃貸可能面積	922.40㎡		
PML	10.4%	稼働率	96.71%		
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	309,300,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	319,300,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	309,300,000				
積算価格	317,700,000				
担保の内容					
本書の日付現在、本物件に関して担保は設定されておりませんが、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務(借入予定額80億円)を被担保債権として、本信託受益権に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. 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。</p> <p>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。</p> <p>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おりません。</p> <p>4. 本物件については、平成19年3月20日に竣工しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年3月19日以前の「損益の状況」を空欄としています。</p>					
地域・物件特性					
本物件は、東海地域の経済・行政・文化の中核を成す、名古屋市中区に所在しています。区内には、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、及び瀬戸線など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。本物件は、「鶴舞」駅の北西方徒歩約4分に所在し、本物件の周辺地域には事務所ビル、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。当該地域は、名古屋中心部へのアクセス利便性が高く、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用マンションも立地しています。					

物件番号： G-15 物件名称：プロシード福岡高宮

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	453,600,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況 (単位：円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自：平成19年3月27日	
物件概要			-	至：平成19年7月31日	
所在地	住居表示 福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	運用日数	-	127日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	11,586,936
	地積	338.62㎡	賃貸料収入	-	11,552,736
	用途地域	商業地域	その他収入	-	34,200
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	-	3,869,065
	容積率	400%	物件管理委託費	-	814,226
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	10,735
	用途	店舗・共同住宅	水道光熱費	-	62,963
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	-	0
	延床面積	1,425.05㎡	保険料	-	252,780
	建築時期	平成19年3月12日	仲介手数料及び広告費	-	2,556,695
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	171,666	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	7,717,871	
前所有者	株式会社ディックスクロキ	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	45 (46) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	7 (10) 台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,840,600円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	10,010,080円		
再調達価格	332,900千円	賃貸面積	1,287.50㎡		
長期修繕費 (12年間)	5,070千円	総賃貸可能面積	1,312.29㎡		
PML	0.7%	稼働率	98.11%		
不動産鑑定評価書 (金額単位：円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	65.2%	58.3%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	32.6%	37.7%
鑑定評価額	453,600,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	472,500,000	その他	テナント	2.2%	4.0%
DCF価格	453,600,000				
積算価格	444,800,000				
担保の内容					
平成19年3月27日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が負担する一切の債務 (手形金額460,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されています。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
1. 建蔽率について、本物件は本来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。 3. 本物件については、平成19年3月12日に竣工、平成19年3月27日から賃貸を開始しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年3月26日以前の「損益の状況」を空欄としています。					
地域・物件特性					
本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩約6分に所在しています。本物件の周辺地域は「高宮」駅のほぼ南方・野間四ツ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、中高層マンション、営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となっています。近隣一帯では、最近マンションの建設が目立っていますが、これは都心への接近性と生活利便性重視の選別指向による需要が高いことが要因として挙げられます。このような地域的特性下にあるため、今後は堅調な住宅需要に支えられ、当該地域では高容積率を活かして、より一層の高度利用化が進むものと考えられます。					

物件番号： G-16 物件名称：プロシード大濠公園

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	452,800,000		
投資エリア	政令指定都市	損益の状況 (単位:円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	-	
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	運用日数	-	-	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	
	地積	370.08㎡	賃貸料収入	-	
	用途地域	商業地域	その他収入	-	
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	-	
	容積率	400%	物件管理委託費	-	
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	
	用途	共同住宅	水道光熱費	-	
	構造	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根7階建	修繕費・定期保守代金	-	
	延床面積	1,187.75㎡	保険料	-	
	建築時期	平成9年3月21日	仲介手数料及び広告費	-	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	その他	-	-	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	-	
前所有者	個人	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	42 (50) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	6 (8) 台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,143,000円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	6,367,500円		
再調達価格	272,300千円	賃貸面積	883.95㎡		
長期修繕費 (12年間)	16,700千円	総賃貸可能面積	1,128.92㎡		
PML	1.8%	稼働率	78.30%		
不動産鑑定評価書 (金額単位:円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	96.0%	87.3%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	2.0%	3.6%
鑑定評価額	452,800,000	ファミリータイプ	2LDK以上	2.0%	9.1%
直接還元価格	455,300,000	その他	テナント	-%	-%
DCF価格	452,800,000				
積算価格	347,900,000				
担保の内容					
平成19年10月31日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が負担する一切の債務 (手形金額410,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に抵当権が設定されております。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に質権が設定される見込みです。					
特記事項/不動産の状況 (不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)					
<ol style="list-style-type: none"> 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 (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。) 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 (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。) 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。 本物件南東側のブロック塀が南東側隣接地 (17) 所有者と共有になっておりますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 本物件南東側敷地へ、南東側隣接地 (17) 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。 本物件北東側のブロック塀が北東側隣接地 (20) 所有者と共有になっております。 本物件については、前所有者からの情報の提供が得られなかったため、開示可能な損益がございません。そのため、「損益の状況」を空欄としています。 					
地域・物件特性					
本物件は、地下鉄空線緑「大濠公園」駅から徒歩約2分に所在しています。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商住混在地域で、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っては、利便性・居住環境が良好であるため、高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、今後も需要は堅調さを維持するものと考えられます。					

物件番号： R-2 物件名称：プロシード水戸

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格 (円)	383,700,000		
投資エリア	地方主要都市	損益の状況 (単位：円)			
用途	賃貸住宅	運用期間	-	自：平成19年1月31日	
物件概要			-	至：平成19年7月31日	
所在地	住居表示 茨城県水戸市大町三丁目4番14号	運用日数	-	182日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	18,826,802
	地積	352.77㎡	賃貸料収入	-	18,826,802
	用途地域	商業地域	その他収入	-	0
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	-	5,196,708
	容積率	400%	物件管理委託費	-	637,194
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	0
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	-	83,604
	構造	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき8階建	修繕費・定期保守代金	-	656,790
	延床面積	1,345.71㎡	保険料	-	0
	建築時期	平成19年1月7日	仲介手数料及び広告費	-	3,566,685
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	252,435	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	13,630,094	
前所有者	香陵住販株式会社	賃貸借の概況 (平成19年7月31日現在)			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	36 (36) 戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	7 (7) 台		
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入	2,927,977円		
調査時点	平成19年10月5日	敷金・保証金	4,691,500円		
再調達価格	317,800千円	賃貸面積	1,223.83㎡		
長期修繕費 (12年間)	5,120千円	総賃貸可能面積	1,223.83㎡		
PML	9.7%	稼働率	100.00%		
不動産鑑定評価書 (金額単位：円)		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
評価者の名称	株式会社東都鑑定	シングルタイプ	1R・1K・1DK	97.2%	90.0%
価格時点	平成19年8月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	-%	-%
鑑定評価額	383,700,000	ファミリータイプ	2LDK以上	-%	-%
直接還元価格	394,000,000	その他	テナント	2.8%	10.0%
DCF価格	383,700,000				
積算価格	352,700,000				
担保の内容					
平成19年1月26日付振出人をスターツデベロップメント株式会社、名宛人を株式会社あおぞら銀行とする約束手形に基づきスターツデベロップメント株式会社が負担する一切の債務 (手形金額365,000,000円) を担保するため、本物件の土地及び建物に根抵当権が設定されています。かかる担保は、本投資法人による本信託受益権の取得時に、本信託受益権の売却手取金を原資として債務の弁済が行われることにより解除され、新たに締結される予定の金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務 (借入予定額80億円) を被担保債権として、本信託受益権に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. 本物件については、平成19年1月7日に竣工、平成19年1月31日から賃貸を開始しているため、それ以前については開示可能な損益がございません。そのため、平成19年1月30日以前の「損益の状況」を空欄としています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR常磐線「水戸」駅から徒歩約15分に所在しています。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、需要は堅調を維持するものと考えられます。					

(3) ポートフォリオ全体の概要

①信託不動産の概要

平成19年7月31日現在における取得済資産及び取得予定資産の概要は、以下のとおりです。

イ. 信託不動産の明細① (名称、所在地、所有形態、面積、構造/階数及び建築時期及び総賃貸可能戸数)

物件番号	名称	所在地 (住居表示)	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)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	第1パークハウス	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(41)
C-2	αネクスト 東陽町第1	東京都江東区南砂二丁目	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	αネクスト葛西	東京都江戸川区中葛西 五丁目	所有権	所有権	525.85	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶 屋二丁目	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	ガナドール瑞江	東京都江戸川区南篠崎 町三丁目	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	リバーサイド ヨロズヤ	千葉県船橋市宮本一丁 目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	31(1)
C-7	ベイグランデ南葛西	東京都江戸川区南葛西 六丁目	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	αネクスト せんげん台第3	埼玉県越谷市千間台西 二丁目	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	サンハイツ行徳	千葉県市川市入船	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	αネクスト 本郷第6	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷六丁目	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	ヴィラージュ南行徳	千葉県市川市福栄三丁 目	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	スカイホーム本郷	千葉県千葉市花見川区 幕張本郷五丁目	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	フィエルテ東川口	埼玉県川口市戸塚東一 丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	αネクスト船堀第4	東京都江戸川区船堀五 丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	ライフステージ ゴールド	東京都足立区入谷二丁 目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	αネクストせんげん台 第2 二番館	埼玉県越谷市千間台西 五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松溝	東京都渋谷区松溝二丁 目	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	東京都渋谷区代々木三 丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	パレス浦安	千葉県浦安市富士見一 丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)
C-20	ワコレ新小岩II	東京都江戸川区松島二 丁目	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	サンフォレストI	千葉県八千代市緑が丘 二丁目	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	サンフォレストII	千葉県八千代市緑が丘 二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)

物件 番号	名称	所在地 (住居表示)	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)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	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Ⅱ	東京都目黒区平町一丁目	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	東京都墨田区東駒形四丁目	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	東京都目黒区青葉台三丁目	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	東京都杉並区宮前一丁目	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	東京都墨田区緑一丁目	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	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分 所有権	410.34 (注3)	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	東京都中野区弥生町二丁目	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	東京都江東区亀戸九丁目	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	東京都新宿区高田馬場三丁目	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	東京都杉並区堀ノ内三丁目	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	東京都杉並区高円寺南五丁目	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	東京都板橋区蓮根一丁目	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	東京都品川区東大井五丁目	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	東京都北区上十条四丁目	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白幡南町	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小杉町一丁目	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	千葉県市川市南八幡五丁目	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	東京都足立区西新井栄町一丁目	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4)	平成19年 7月20日	289(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目	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	東京都足立区東保木間一丁目	所有権	所有権	361.00	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注5)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉四丁目	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	東京都世田谷区上祖師谷二丁目	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)

物件 番号	名称	所在地 (住居表示)	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)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀三丁目	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	千葉県柏市柏三丁目	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	千葉県柏市柏五丁目	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	千葉県市川市行徳駅前二丁目	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	千葉県船橋市本町六丁目	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	埼玉県川口市並木四丁目	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	神奈川県横浜市南区中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	76(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目	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	神奈川県大和市桜森二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
G-1	αネクスト本通	北海道札幌市白石区本通十八丁目	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	αネクスト札幌第17	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目	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	αネクスト札幌第18	北海道札幌市西区山の手三条四丁目	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	αネクスト元町	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目	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	αネクスト札幌第4	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	αネクスト福岡第2	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	αネクスト福岡第1	福岡県福岡市東区箱崎四丁目	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太閤通四丁目	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	コロレ	福岡県福岡市南区大橋三丁目	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	αネクスト那珂川	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目	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穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	αネクスト東大畑	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町	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新栄一丁目	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千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	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	福岡県中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)

物件番号	名称	所在地 (住居表示)	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)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
R-1	αネクスト松山第3	愛媛県松山市樽味四丁目	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	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
合計					52,879.66	109,982.48			2,755(629)

(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) 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、154,327分の150,057です。

(注4) (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5) (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。

ロ. 信託不動産の明細② (不動産鑑定評価の概要、取得(予定)価格及び投資比率)

物件番号	名称	不動産鑑定業者	不動産鑑定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)(千円)				金額 (千円)	投資比率 (注5) (%)	
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法による価格	還元利回り (%)	DCF法による価格 (千円)	割引率 (%)			最終還元利回り (%)
C-1	第1パークハウス	株式会社中央不動産鑑定所	1,133,000	1,049,000	1,134,000	6.00	1,133,000	5.70	6.50	1,076,000	2.95
C-2	αネクスト東陽町第1	株式会社中央不動産鑑定所	714,000	445,200	749,900	5.50	714,000	5.20	6.00	646,700	1.78
C-3	αネクスト葛西	株式会社中央不動産鑑定所	699,600	502,000	740,800	5.40	699,600	5.10	5.90	688,700	1.89
C-4	プレイス三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	532,900	541,700	569,400	4.90	532,900	4.60	5.40	555,900	1.53
C-5	ガナドール瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	630,200	680,000	655,000	5.80	630,200	5.50	6.30	602,600	1.65
C-6	リバーサイドヨロズヤ	株式会社中央不動産鑑定所	415,600	375,100	425,300	6.40	415,600	6.10	7.00	419,900	1.15
C-7	ベイグランド南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	282,100	379,000	293,700	6.10	282,100	5.80	6.60	303,500	0.83
C-8	αネクストせんげん台第3	株式会社中央不動産鑑定所	257,600	261,600	253,800	7.00	257,600	6.70	7.50	259,200	0.71
C-9	サンハイツ行徳	株式会社中央不動産鑑定所	322,100	306,300	337,300	6.40	322,100	6.10	6.90	315,600	0.87
C-10	αネクスト本郷第6	株式会社中央不動産鑑定所	311,500	224,900	329,600	6.70	311,500	6.40	7.20	279,300	0.77
C-11	ヴィラージュ南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	279,300	236,100	286,000	6.30	279,300	6.00	6.80	287,300	0.79
C-12	スカイホーム本郷	株式会社東都鑑定	243,900	271,200	249,900	6.50	243,900	6.20	7.00	223,400	0.61
C-13	フィエルテ東川口	株式会社東都鑑定	186,900	270,800	191,700	6.80	186,900	6.50	7.30	206,500	0.57
C-14	αネクスト船堀第4	株式会社東都鑑定	202,800	188,100	209,400	6.00	202,800	5.70	6.50	226,100	0.62

物件 番号	名称	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
C-15	ライフステージ ゴールド	株式会社 東都鑑定	187,100	274,000	192,000	6.50	187,100	6.20	7.00	169,400	0.47
C-16	αネクストせんげん 台第2 二番館	株式会社 東都鑑定	86,100	116,700	87,300	7.20	86,100	6.90	7.70	86,700	0.24
C-17	プロシード松溝	株式会社中央不 動産鑑定所	916,600	508,000	967,500	4.80	916,600	4.50	5.30	937,400	2.57
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央不 動産鑑定所	487,900	405,200	519,300	4.90	487,900	4.60	5.40	497,600	1.37
C-19	パレス浦安	株式会社 東都鑑定	453,000	488,500	461,700	6.30	453,000	6.00	6.80	431,400	1.18
C-20	ワコーレ新小岩Ⅱ	株式会社 東都鑑定	484,400	375,000	497,400	6.10	484,400	5.80	6.60	465,200	1.28
C-21	サンフォレストⅠ	株式会社 東都鑑定	395,300	609,600	405,800	6.30	395,300	6.00	6.80	383,600	1.05
C-22	サンフォレストⅡ	株式会社 東都鑑定	357,100	576,800	366,800	6.30	357,100	6.00	6.80	339,000	0.93
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央不 動産鑑定所	735,300	446,000	768,000	4.80	735,300	4.50	5.30	790,400	2.17
C-24	プロシード 都立大学Ⅱ	株式会社中央不 動産鑑定所	737,600	599,700	763,300	5.00	737,600	4.70	5.50	772,200	2.12
C-25	プロシード 本所吾妻橋	株式会社中央不 動産鑑定所	349,800	273,600	333,700	5.50	349,800	5.20	6.00	339,800	0.93
C-26	プロシード 目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	431,800	348,100	457,600	4.70	431,800	4.40	5.20	466,700	1.28
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	469,500	367,200	493,700	5.10	469,500	4.80	5.60	454,900	1.25
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	453,000	336,100	475,100	5.40	453,000	5.10	5.90	443,900	1.22
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,429,200	1,026,800	1,554,900	4.60	1,429,200	4.30	5.10	1,537,200	4.22
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセッ トリサーチ	727,000	413,000	733,000	5.00	720,000	4.70	5.10	638,800	1.75
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセッ トリサーチ	339,000	255,000	341,000	5.20	336,000	4.90	5.30	339,000	0.93
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央不 動産鑑定所	238,300	133,300	214,800	5.40	238,300	5.10	5.90	223,700	0.61
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセッ トリサーチ	806,000	539,000	813,000	5.00	799,000	4.70	5.10	742,100	2.04
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	273,900	161,100	287,000	5.30	273,900	5.00	5.80	277,400	0.76
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセッ トリサーチ	284,000	193,000	286,000	5.20	281,000	4.90	5.30	284,000	0.78
C-36	プロシード大井町	株式会社アセッ トリサーチ	943,000	913,000	952,000	4.85	941,000	4.55	4.95	944,000	2.59

物件 番号	名称	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
C-37	プロシード十条	株式会社アセットリサーチ	533,000	379,000	541,000	5.20	525,000	4.90	5.30	533,000	1.46
C-38	プロシード白楽	株式会社アセットリサーチ	242,000	212,000	244,000	5.90	240,000	5.60	6.00	241,000	0.66
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセットリサーチ	637,000	309,000	646,000	5.20	629,000	4.90	5.30	635,000	1.74
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央不動産鑑定所	304,600	260,700	316,500	5.60	304,600	5.30	6.10	307,000	0.84
C-41	プロシード西新井	株式会社中央不動産鑑定所	5,172,000	4,937,000	5,483,000 (注3)	5.90 (注3)	5,172,000	5.60	6.40	5,172,000	14.20
C-42	プロシード調布	株式会社中央不動産鑑定所	460,500	439,000	469,700	5.30	460,500	5.00	5.80	460,500	1.26
C-43	プロシードTX六町	株式会社 東都鑑定	156,800	159,300	162,300	6.00	156,800	5.70	6.50	156,800	0.43
C-44	プロシード中河原	株式会社立地評価研究所	1,141,000	1,103,000	1,151,000	5.50	1,136,000	5.30	5.60	1,141,000	3.13
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 東都鑑定	268,300	217,100	279,300	5.60	268,300	5.30	6.10	268,300	0.74
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 東都鑑定	289,600	197,100	301,200	5.50	289,600	5.20	6.00	289,600	0.79
C-47	プロシード三鷹	株式会社 東都鑑定	477,200	409,200	496,100	5.60	477,200	5.30	6.10	477,200	1.31
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定株式会社 東京支社	732,000	504,000	740,000	5.00	724,000	4.80	5.20	732,000	2.01
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定株式会社 東京支社	689,000	492,000	698,000	5.00	679,000	4.80	5.20	689,000	1.89
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセットリサーチ	331,000	319,000	335,000	5.25	331,000	4.75	5.35	331,000	0.91
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 東都鑑定	531,700	363,000	552,000	5.80	531,700	5.50	6.30	531,700	1.46
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	881,000	445,000	888,000	5.70	878,000	5.50	5.80	881,000	2.42
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	552,000	482,000	556,000	5.80	550,000	5.60	5.90	552,000	1.52
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	356,000	305,000	361,000	5.80	354,000	5.60	5.90	356,000	0.98
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	234,000	233,000	236,000	6.00	233,000	5.80	6.10	234,000	0.64
G-1	αネクスト本通	株式会社中央不動産鑑定所	398,800	416,100	392,800	6.20	398,800	5.90	6.70	386,000	1.06
G-2	αネクスト札幌第17	株式会社 東都鑑定	261,000	200,900	269,200	6.00	261,000	5.70	6.50	233,700	0.64
G-3	αネクスト札幌第18	株式会社中央不動産鑑定所	211,100	257,200	217,800	6.10	211,100	5.80	6.60	204,900	0.56
G-4	αネクスト元町	株式会社 東都鑑定	190,400	184,800	196,500	6.10	190,400	5.80	6.60	148,700	0.41

物件 番号	名称	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定) 価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3) (千円)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格	還元 利回り (%)	DCF法による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
G-5	αネクスト札幌第4	株式会社 東都鑑定	122,200	124,700	125,700	6.30	122,200	6.00	6.80	85,500	0.23
G-6	αネクスト福岡第2	株式会社 東都鑑定	98,100	71,500	101,400	6.20	98,100	5.90	6.70	85,000	0.23
G-7	αネクスト福岡第1	株式会社 東都鑑定	81,400	69,400	84,200	6.20	81,400	5.90	6.70	81,300	0.22
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央不 動産鑑定所	426,100	398,700	422,400	5.70	426,100	5.40	6.20	403,400	1.11
G-9	コロレ	株式会社 東都鑑定	195,600	228,500	202,300	5.90	195,600	5.60	6.40	208,500	0.57
G-10	αネクスト那珂川	株式会社 東都鑑定	166,600	176,900	170,300	6.60	166,600	6.30	7.10	150,400	0.41
G-11	プロシード穂波町	株式会社中央不 動産鑑定所	251,600	261,200	263,500	5.50	251,600	5.20	6.00	275,000	0.75
G-12	αネクスト東大畑	株式会社 東都鑑定	52,200	66,400	53,100	7.20	52,200	6.90	7.70	53,100	0.15
G-13	プロシード新栄	株式会社中央不 動産鑑定所	792,500	748,100	836,000	5.50	792,500	5.20	6.00	792,500	2.18
G-14	プロシード千代田	株式会社中央不 動産鑑定所	309,300	317,700	319,300	5.50	309,300	5.20	6.00	309,300	0.85
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 東都鑑定	453,600	444,800	472,500	5.60	453,600	5.30	6.10	453,600	1.25
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 東都鑑定	452,800	347,900	455,300	5.40	452,800	5.10	5.90	452,800	1.24
R-1	αネクスト松山第3	株式会社 東都鑑定	94,400	108,800	96,100	7.50	94,400	7.20	8.00	77,900	0.21
R-2	プロシード水戸	株式会社 東都鑑定	383,700	352,700	394,000	7.0	383,700	6.70	7.50	383,700	1.05
	合計		36,726,500	31,631,400	37,925,200		36,655,500			36,428,500	100.00

(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法による収益価格を標準とし、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をもって「鑑定評価額」としてしています。

C-1よりC-40、G-1よりG-12、及びR-1の取得済資産については、平成19年4月30日を価格時点として算出されています。

C-41よりC-55、G-13よりG-16、及びR-2の取得予定資産については、平成19年8月31日を価格時点として算出されています。

また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)」、DCF法適用の際に想定した「割引率」、「最終還元利回り」、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。なお、不動産鑑定評価額は、不動産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い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、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等、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。また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。

(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とする手法(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とする手法です。「収益価格」を求めるとする方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法(「直接還元法」と、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、それぞれを合計する方法(Discounted Cash Flow法(「DCF法」))があります。「直接還元法」の欄には、「直接還元法」で適用した

還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。但し、(C-41) プロシード西新井については、定期借地付建物であるため「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。

「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

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

(注5) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該信託受益権等の取得（予定）価格の比率を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

ハ. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー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。本投資法人が取得している建物状況調査報告書の概要及び地震リスク評価レポート記載の予想最大損失率（PML）は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	調査業者	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	第1パークハウス	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	56,060	15.7
C-2	αネクスト東陽町第1	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	16,000	14.3
C-3	αネクスト葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	28,330	13.9
C-4	プレイス三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	39,739	14.5
C-5	ガナドール瑞江	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	31,260	14.3
C-6	リバーサイドヨロズヤ	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	36,650	16.5
C-7	ベイグランデ南葛西	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	25,660	16.3
C-8	αネクストせんげん台第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	35,950	12.2
C-9	サンハイツ行徳	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	13,490	14.5
C-10	αネクスト本郷第6	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	29,000	12.5
C-11	ヴィラージュ南行徳	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	22,100	16.7
C-12	スカイホーム本郷	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	18,680	10.9
C-13	フィエルテ東川口	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	25,375	14.8
C-14	αネクスト船堀第4	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	15,540	13.2
C-15	ライフステージゴールド	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	16,560	15.8
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	17,440	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成18年2月20日	0	700	11,600	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成18年2月28日	0	0	11,806	13.1
C-19	パレス浦安	前田建設工業株式会社	平成18年1月31日	650 (注5)	2,500	58,300	12.2
C-20	ワコーレ新小岩II	前田建設工業株式会社	平成18年1月31日	550 (注5)	22,800	62,100	19.2
C-21	サンフォレストI	前田建設工業株式会社	平成18年1月27日	100 (注5)	5,300	37,950	9.6
C-22	サンフォレストII	前田建設工業株式会社	平成18年1月27日	0	4,700	34,000	9.5

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-23	ブロード都立大学	前田建設工業株式会社	平成18年3月10日	0	600	9,900	12.7
C-24	ブロード都立大学II	前田建設工業株式会社	平成18年9月5日	0	0	7,330	13.9
C-25	ブロード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成18年9月1日	0	0	5,030	14.0
C-26	ブロード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成18年9月5日	0	430	20,340	14.7
C-27	ブロード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成18年9月7日	0	377	6,970	12.2
C-28	ブロード両国	前田建設工業株式会社	平成18年9月1日	0	730	22,750	13.3
C-29	ブロード三田	前田建設工業株式会社	平成18年9月1日	0	0	14,230	12.9
C-30	ブロード中野新橋	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	ブロード亀戸	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	1,000	16,300	14.6
C-32	ブロード高田馬場	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,900	12,600	12.1
C-33	ブロード新高円寺	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,700	26,400	10.1
C-34	ブロード高円寺南	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	ブロード蓮根	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	ブロード大井町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	9,600	30,600	14.6
C-37	ブロード十条	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	ブロード白楽	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	4,000	10,900	18.5
C-39	ブロード新丸子	株式会社 オー・ディー・ピー	平成18年9月30日	0	6,000	18,700	14.2
C-40	ブロード本八幡	前田建設工業株式会社	平成19年1月26日	0	320	9,130	8.7
C-41	ブロード西新井(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	ブロード調布	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	3,070	13.8
C-43	ブロードTX六町	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	380	11,980	14.8
C-44	ブロード中河原 (注7)	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月1日	200 (注5)	2,700	35,400	(A)13.5 (B)12.0
C-45	ブロード大泉学園	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	620 (注5)	5,150	15,060	9.4
C-46	ブロード千歳鳥山	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	790	10,520	11.9
C-47	ブロード三鷹	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	12,310	27,440	10.9
C-48	ブロード柏エスト	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	ブロード柏ノール	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	ブロード行徳駅前	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	ブロード船橋本町	株式会社 オー・ディー・ピー	平成19年10月9日	0	0	13,200	13.1
C-52	ブロード西川口	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	25 (注5)	8,840	59,370	14.3

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-53	プロシード弘明寺	株式会社 オー・ディー・ピー	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・ピー	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・ピー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
G-1	αネクスト本通	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	52,590	12.6
G-2	αネクスト札幌第17	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	29,140	13.5
G-3	αネクスト札幌第18	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	30,650	11.7
G-4	αネクスト元町	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	35,840	14.0
G-5	αネクスト札幌第4	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	19,360	12.1
G-6	αネクスト福岡第2	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	16,050	1.2
G-7	αネクスト福岡第1	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	18,878	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成18年3月1日	0	800	11,800	12.8
G-9	コローレ	前田建設工業株式会社	平成18年2月10日	150 (注5)	2,300	33,000	2.3
G-10	αネクスト那珂川	前田建設工業株式会社	平成18年2月10日	100 (注5)	20,500	58,500	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成18年3月3日	0	300	7,100	12.2
G-12	αネクスト東大畑	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	12,381	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5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
R-1	αネクスト松山第3	前田建設工業株式会社	平成17年8月1日	0	—	20,585	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5日	0	0	5,120	9.7
ポートフォリオ PML							7.1

(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) 本書の日付現在、修繕工事は完了しています。

(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。

ニ. 土壌汚染リスク調査の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、土壌汚染リスクの評価を目的として、現地調査、敷地利用履歴等の資料収集分析、ヒアリング等により、当該敷地の土壌及び地下水汚染の可能性についての報告書（下記「フェーズⅠ」についての報告を内容とします。）を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。）を前田道路株式会社、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント及び株式会社環境工学コンサルタント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	第1パークハウス	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-2	αネクスト東陽町第1	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-3	αネクスト葛西	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-4	プレイス三軒茶屋	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-5	ガナドール瑞江	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-6	リバーサイドヨロズヤ	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-7	ベイグランデ南葛西	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-8	αネクストせんげん台第3	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-9	サンハイツ行徳	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-10	αネクスト本郷第6	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-11	ヴィラージュ南行徳	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-12	スカイホーム本郷	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-13	フィエルテ東川口	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-14	αネクスト船堀第4	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-15	ライフステージゴールド	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	-	-	-
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	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-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	パレス浦安	平成18年1月31日	前田建設工業 株式会社	低い	-	-	-
C-20	ワコーレ新小岩Ⅱ	平成18年1月31日	前田建設工業 株式会社	低い	-	-	-
C-21	サンフォレストⅠ	平成18年1月27日	前田建設工業 株式会社	低い	-	-	-
C-22	サンフォレストⅡ	平成18年1月27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3月10日	前田建設工業 株式会社	低い	-	-	-
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	平成18年9月5日	前田建設工業 株式会社	低い	-	-	-
C-25	プロシード本所吾妻橋	平成18年9月1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9月5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9月7日	五洋建設 株式会社	低い	-	-	-
C-28	プロシード両国	平成18年9月1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9月1日	前田建設工業 株式会社	低い	-	-	-
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9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	-	-	-

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-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3)	—	—	—	—
C-42	プロシード調布	平成19年10月5日	前田建設工業株式会社	有	平成17年11月8日	株式会社環境工学 コンサルタント	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	—	—	—
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	低い	—	—	—
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	—	—	—
G-1	αネクスト本通	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-2	αネクスト札幌第17	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-3	αネクスト札幌第18	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-4	αネクスト元町	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-5	αネクスト札幌第4	平成17年8月1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-6	αネクスト福岡第2	平成17年8月1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
G-7	αネクスト福岡第1	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3月1日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-9	コローレ	平成18年2月10日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-10	αネクスト那珂川	平成18年2月10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3日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
G-12	αネクスト東大畑	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-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	αネクスト松山第3	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5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

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

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

(注3) 本物件の土地は、株式会社日清紡工場跡地であり、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」を東京都に提出しています。

ホ. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認し、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	第1パークハウス	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	αネクスト 東陽町第1	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	αネクスト葛西	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	プレイス三軒茶屋	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	ガナドール瑞江	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	リバーサイド ヨロズヤ	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	ベイグランデ 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	αネクスト せんげん台第3	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	サンハイツ行徳	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	αネクスト 本郷第6	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	ヴィラージュ 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	スカイホーム本郷	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	フィエルテ東川口	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	αネクスト 船堀第4	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	ライフステージ ゴールド	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	αネクストせんげん台第2 二番館	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	パレス浦安	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
C-20	ワコーレ新小岩II	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	サンフォレスト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

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-22	サンフォレスト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 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Ⅱ	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 ユナイテッドリバ 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
C-41	プロシード西新井 （注3）	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	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	三井住友建設 株式会社
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

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-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 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 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 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
G-1	αネクスト本通	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	αネクスト 札幌第17	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	αネクスト 札幌第18	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	αネクスト元町	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	αネクスト 札幌第4	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	αネクスト 福岡第2	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	αネクスト 福岡第1	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	コロレ	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	αネクスト那珂川	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	αネクスト東大畑	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 （注3）	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

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）
R-1	αネクスト 松山第3	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

（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）取得済資産及び取得予定資産の73物件全てについて、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おります。

（注3）超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法施行令第36条第2項の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定（平成12年以降は建築基準法上の性能評価）を取得する必要があります。

（C-41）プロシード西新井のアルティア棟・オザリア棟については、免震建築物に該当するため、その「構造方法」につき性能評価書をイーホームズ株式会社（平成17年8月22日付）より取得し、その後国土交通大臣認定（平成17年10月24日）を受けており、以って他物件における追加的な調査に代替しています。また、（G-13）プロシード新栄についても、財団法人日本建築センターから性能評価書、国土交通省から大臣認定を受けておりますが、認定が「建築材料」に関するものであるため、構造計算にかかる部分については別途、他物件と同様の追加的な調査を実施しています。

へ. 賃貸借の状況

平成19年7月31日現在の取得済資産及び取得予定資産にかかる賃貸借の状況は以下のとおりです。各取得済資産及び各取得予定資産の総賃料収入、総賃貸面積及び総賃貸可能面積は下表のとおりです。稼働率の推移については、後記「チ. 主要なテナントの概要 c. 稼働率の推移」をご参照下さい。

また、マスターリース契約に基づく転借人たるテナント（以下「エンドテナント」といいます。）への賃貸面積が当該物件の総賃貸可能面積の合計の10%以上を占めることとなるエンドテナントは存在しません。

(平成19年7月31日現在)

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
C-1	第1パークハウス	3,322.17	3,163.28	50	48	83,697	13,791	パス・スルー
C-2	αネクスト東陽町第1	1,085.56	1,085.56	45	45	44,574	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
C-3	αネクスト葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	51,144	5,700	パス・スルー
C-4	プレイス三軒茶屋	1,016.75	913.43	9	8	33,876	8,062	パス・スルー
C-5	ガナドール瑞江	2,076.68	2,076.68	28	28	50,628	11,777	パス・スルー
C-6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,626.49	31	30	40,085	19,772	パス・スルー
C-7	ベイグランデ南葛西	1,045.28	914.62	16	14	23,671	4,393	パス・スルー
C-8	αネクストせんげん台 第3	1,344.74	1,252.00	43	40	28,008	3,450	パス・スルー
C-9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,218.56	20	20	26,028	4,178	パス・スルー
C-10	αネクスト本郷第6	963.00	906.00	34	32	26,112	3,914	パス・スルー
C-11	ヴィラージュ南行徳	838.95	838.95	26	26	25,098	5,163	パス・スルー
C-12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,104.84	22	22	22,056	3,520	パス・スルー
C-13	フィエルテ東川口	648.11	606.11	30	28	19,248	2,617	パス・スルー
C-14	αネクスト船堀第4	479.52	459.54	24	23	18,516	2,748	パス・スルー
C-15	ライフステージ ゴールド	860.55	745.81	15	13	14,652	2,709	パス・スルー
C-16	αネクストせんげん台 第2 二番館	695.81	695.81	12	12	10,428	1,526	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	869.92	40	39	54,204	1,195	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	427.96	26	21	26,712	831	パス・スルー
C-19	パレス浦安	1,786.58	1,693.95	21	20	40,744	7,267	パス・スルー
C-20	ワコーレ新小岩II	1,629.07	1,567.25	27	26	43,428	7,942	パス・スルー
C-21	サンフォレストI	1,805.76	1,738.88	27	26	33,856	7,504	パス・スルー
C-22	サンフォレストII	1,605.12	1,605.12	24	24	31,548	6,288	パス・スルー

物件 番号	物件名称	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料 収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスター リース種別 (注7)
C-23	プロシード都立大学	808.65	787.37	37	36	45,300	2,258	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	831.74	831.74	36	36	42,156	622	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	98	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,208	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	3,773	固定賃料
C-28	プロシード两国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,420	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	77,568	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	5,584	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	3,423	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	3,672	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	7,194	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	2,112	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	3,015	固定賃料
C-36	プロシード大井町	959.00	959.00	59	59	50,340	8,732	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	5,224	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,724	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	577.69	25	24	22,536	2,880	パス・スルー
C-41	プロシード西新井 (注8)	19,890.60	—	289	—	—	—	—
C-42	プロシード調布	764.48	764.48	26	26	34,356	7,846	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	470.09	20	18	12,831	1,022	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	2,702.03	54	47	73,133	37,937	パス・スルー

物件 番号	物件名称	総賃貸 可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料 収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスター リース種別 (注7)
C-45	プロシード大泉学園	483.43	416.75	29	25	18,013	1,164	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	433.89	28	27	21,384	1,449	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	33,840	5,640	パス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,140.37	44	39	41,472	2,442	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	981.20	47	33	31,992	1,658	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前 (注8)	659.68	—	24	—	—	—	—
C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.48	40	38	39,192	5,924	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,520.34	104	97	62,910	4,291	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,218.81	1,091.27	76	68	41,352	2,736	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	701.10	50	41	24,432	2,039	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	526.28	29	21	14,076	1,514	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		76,041.20	52,640.31	2,161	1,754	1,780,606	274,383	—

物件番号	物件名称	総賃貸可能面積 (注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	総賃貸可能戸数 (注3) (戸)	賃貸戸数 (注4) (戸)	年間賃料収入 (注5) (千円)	敷金等 (注6) (千円)	マスターリース種別 (注7)
G-1	αネクスト本通	2,624.93	2,528.25	67	63	40,398	4,946	パス・スルー
G-2	αネクスト札幌第17	1,183.47	1,069.15	34	30	23,208	4,021	パス・スルー
G-3	αネクスト札幌第18	1,453.27	1,313.64	28	25	21,165	2,915	パス・スルー
G-4	αネクスト元町	1,120.81	851.35	35	28	14,760	1,325	パス・スルー
G-5	αネクスト札幌4	907.29	810.47	19	17	10,908	1,193	パス・スルー
G-6	αネクスト福岡第2	415.30	349.35	19	16	8,040	337	パス・スルー
G-7	αネクスト福岡第1	411.50	325.00	19	15	7,128	209	パス・スルー
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,031.08	44	41	33,052	6,232	パス・スルー
G-9	コロレ	1,140.00	926.25	16	13	16,284	3,774	パス・スルー
G-10	αネクスト那珂川	1,414.96	1,270.42	38	33	19,369	1,875	パス・スルー
G-11	プロシード穂波町	619.68	619.68	10	10	17,529	4,171	パス・スルー
G-12	αネクスト東大畑	296.61	296.61	9	9	6,552	428	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,051.36	77	40	34,536	5,026	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	892.08	30	29	26,664	4,080	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,287.50	46	45	34,087	10,010	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	883.95	50	42	25,716	6,367	—
政令指定都市 小計		18,011.43	15,506.14	541	456	339,397	56,910	—
R-1	αネクスト松山第3	695.06	614.06	17	15	10,032	18,936	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,223.83	36	36	35,135	4,691	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,918.89	1,837.89	53	51	45,167	23,627	—
ポートフォリオ合計		95,971.52	69,984.34	2,755	2,261	2,165,171	354,921	—

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

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

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

(注4) 「賃貸戸数」には、平成19年7月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへ実際の賃貸状況に係わらず、マスターリース会社に対して貸し付けている戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料型」の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。

(注5) 「年間賃料収入」には、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てて記載しています。

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

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

は「最低賃料保証」型を採用する場合があります。また、「一」と記載のある物件は、平成19年7月31日時点においては、マスターリース契約を締結していません。

(注8) (C-41) プロシード西新井及び(C-50) プロシード行徳駅前の「一」欄は、未竣工又は竣工直後のため平成19年7月31日現在エンドテナントとの賃貸借を行っておりません。

ト. ポートフォリオ分散の概要

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

a. 用途別

・第3期末ポートフォリオ

用途 (注1)	取得価格 (千円) (注2)	価格比率 (%) (注3)
賃貸住宅	19,760,600	90.8
マンスリーマンション	2,003,900	9.2
サービスアパートメント	—	—
ホテル	—	—
高齢者向け施設	—	—
合計	21,764,500	100.0

・本募集後ポートフォリオ

用途 (注1)	取得(予定)価格 (千円) (注2)	価格比率 (%) (注3)
賃貸住宅	34,424,600	94.5
マンスリーマンション	2,003,900	5.5
サービスアパートメント	—	—
ホテル	—	—
高齢者向け施設	—	—
合計	36,428,500	100.0

(注1) 「用途」は、参照有価証券報告書「2 投資方針 (1) 投資方針 ③ポートフォリオ構築方針 イ. 用途別ポートフォリオ方針」記載の分類に従って記載しています。

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

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

b. 地域別

・第3期末ポートフォリオ

地域	取得価格 (千円) (注1)	価格比率 (%) (注2)
首都圏主要都市	19,371,100	89.0
政令指定都市(首都圏主要都市を除く)	2,315,500	10.6
地方主要都市	77,900	0.4
合計	21,764,500	100.0

・本募集後ポートフォリオ

地域	取得（予定）価格 （千円）（注1）	価格比率 （%）（注2）
首都圏主要都市	31,643,200	86.9
政令指定都市（首都圏主要都市を除く）	4,323,700	11.9
地方主要都市	461,600	1.3
合計	36,428,500	100.0

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

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

c. 住戸タイプ別

・第3期末ポートフォリオ

住戸タイプ（注1）	住戸数	住戸比率 （%） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）
シングルタイプ	1,096	68.1	24,163.28	44.1
DINKSタイプ	130	8.1	5,393.46	9.9
ファミリータイプ	367	22.8	23,712.66	43.3
その他	16	1.0	1,475.15	2.7
合計	1,609	100.0	54,744.55	100.0

・本募集後ポートフォリオ

住戸タイプ（注1）	住戸数	住戸比率 （%） （注2）	総賃貸可能面積 （㎡） （注3）	面積比率 （%） （注4）
シングルタイプ	1,866	67.7	41,157.02	42.9
DINKSタイプ	293	10.6	12,998.27	13.5
ファミリータイプ	570	20.7	38,339.73	39.9
その他	26	0.9	3,476.50	3.6
合計	2,755	100.0	95,971.52	100.0

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

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

（注3）「総賃貸可能面積」には、個々の物件について本投資法人の保有部分における賃貸が可能な面積を記載し、取得予定資産については取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成19年7月31日時点の情報を元に記載しています。

（注4）「面積比率」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位を四捨五入して記載しています。

（注5）中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住

戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

チ. 主要なテナントの概要

a. 主要なテナントの一覧

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

(平成19年7月31日現在)

テナント名	業種	年間賃料 (注2) (千円)	総賃貸可能面積 (注3) (㎡)	当該テナントに 対する賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金等 (注6) (千円)
スターツアメニティー株式会社 (注1)	不動産管理業	2,139,455	74,292.32	69,100.39	93.01	348,554

(注1) 平成19年7月31日時点において、スターツアメニティー株式会社は、現所有者又は信託受託者である中央三井信託銀行株式会社又は株式会社りそな銀行から一括して賃借を受けています。

(注2) 「年間賃料」には、平成19年7月31日時点における、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料（共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。）を年換算（12倍）し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

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

(注4) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、以下の(i)又は(ii)の条件に従って計算される賃貸面積の合計を記載しています。

(i) 「パス・スルー」型の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃貸面積の合計

(ii) 「パス・スルー及び固定賃料」型及び「固定賃料」型の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」には、平成19年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める当該テナントに対する賃貸面積の割合を、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、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他自動販売機等の敷金を含みます。）と同額です（詳細な金額は、前記「へ. 賃貸借の状況」をご参照下さい。）。

b. 主要なテナントへの賃貸条件

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

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツアメニ ティー株式会社	第1期 (平成18年4月期)	αネクスト東陽町第1（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
	第1期 (平成18年4月期)	第1パークハウス αネクスト東陽町第1（事務所部分） (注1) αネクスト葛西 プレイス三軒茶屋 ガナドール瑞江 リバーサイドヨロズヤ ベイグランデ南葛西 αネクストせんげん台第3 サンハイツ行徳 αネクスト本郷第6 ヴィラージュ南行徳 スカイホーム本郷 フィエルテ東川口 αネクスト船堀第4 ライフステージゴールド αネクストせんげん台第2 二番館 αネクスト本通 αネクスト札幌第17 αネクスト札幌第18 αネクスト元町 αネクスト札幌第4 αネクスト福岡第2 αネクスト福岡第1 αネクスト松山第3 αネクスト東大畑	平成20年11月30日 (注2)	契約期間終了3ヶ月前までに申し出がないときは、1年間自動更新
	第2期 (平成18年10月期)	プロシード都立大学 プロシード太閤通（事務所除く） プロシード穂波町	平成20年4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、1年間自動更新

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
	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 パレス浦安 ワコーレ新小岩Ⅱ サンフォレストⅠ サンフォレストⅡ プロシード太閤通(事務所部分) コロレ αネクスト那珂川	平成20年5月2日	契約期間終了3ヶ月前までに申し出がないときは、1年間自動更新
スターツアメンティ株式会社	第3期 (平成19年4月期)	プロシード都立大学Ⅱ プロシード本所吾妻橋 プロシード目黒青葉台 プロシード杉並宮前 プロシード両国 プロシード三田 プロシード大井町 プロシード新高円寺 プロシード中野新橋 プロシード新丸子 プロシード十条 プロシード亀戸 プロシード白楽 プロシード高円寺南 プロシード蓮根 プロシード高田馬場	平成20年10月31日 (注3)	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
	第3期 (平成19年4月期)	プロシード本八幡	平成20年2月28日	契約期間終了3ヶ月前までに申し出がないときは、1年間自動更新

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	本募集後取得予定	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20年10月31日	契約期間終了3ヶ月前までに申し出がないときは、1年間自動更新

- (注1) 第1期に取得した特定資産のうち、αネクスト東陽町第1以外の物件については、平成17年12月1日付で信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しております。なお、αネクスト東陽町第1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20年間の「固定賃料」型のマスターリース契約を締結し、事務所部分について「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しております。
- (注2) 当初の賃貸借契約終了時である平成19年11月30日の3ヶ月前までに解約申出はなされていないため、自動更新後の終了日を記載しています。
- (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物件につき、住宅及び駐車場部分について信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています。
- (注4) 取得予定資産については、全物件につき、住宅及び駐車場部分について信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結する予定です。

c. 稼働率の推移

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

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（%）		
		平成19年5月	平成19年6月	平成19年7月
C-1	第1パークハウス	97.05	95.22	95.22
C-2	αネクスト東陽町第1	100.00	100.00	100.00
C-3	αネクスト葛西	100.00	100.00	100.00
C-4	プレイス三軒茶屋	79.72	89.84	89.84
C-5	ガナドール瑞江	100.00	100.00	100.00
C-6	リバーサイドヨロズヤ	100.00	100.00	97.21
C-7	ベイグランデ南葛西	93.22	87.50	87.50
C-8	αネクストせんげん台第3	97.68	95.36	93.10
C-9	サンハイツ行徳	100.00	100.00	100.00
C-10	αネクスト本郷第6	97.20	91.43	94.08
C-11	ヴィラージュ南行徳	100.00	100.00	100.00
C-12	スカイホーム本郷	95.45	100.00	100.00
C-13	フィエルテ東川口	90.28	90.28	93.52
C-14	αネクスト船堀第4	95.83	95.83	95.83
C-15	ライフステージゴールド	86.67	86.67	86.67
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	100.00	100.00	100.00
C-17	プロシード松濤	100.00	97.72	97.72
C-18	プロシード参宮橋	77.40	77.40	81.07
C-19	パレス浦安	100.00	100.00	94.82
C-20	ワコレ新小岩Ⅱ	100.00	96.21	96.21
C-21	サンフォレストⅠ	96.30	96.30	96.30
C-22	サンフォレストⅡ	91.67	91.67	100.00
C-23	プロシード都立大学	100.00	97.37	97.37
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	95.90	92.40	95.90

物件番号	物件名称	稼働率（面積基準）（％）		
		平成19年5月	平成19年6月	平成19年7月
C-41	プロシード西新井	—	—	—
C-42	プロシード調布	88.82	96.13	100.00
C-43	プロシードTX六町	—	95.35	90.70
C-44	プロシード中河原	—	91.49	88.25
C-45	プロシード大泉学園	—	93.10	86.21
C-46	プロシード千歳烏山	—	96.43	96.43
C-47	プロシード三鷹	—	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	59.48	76.03	89.10
C-49	プロシード柏ノール	37.74	46.33	70.51
C-50	プロシード行徳駅前	—	—	—
C-51	プロシード船橋本町	97.49	97.49	94.99
C-52	プロシード西川口	—	96.15	93.26
C-53	プロシード弘明寺	—	85.65	89.54
C-54	プロシード鶴ヶ峰	—	82.00	82.00
C-55	プロシード相模大塚	—	82.68	71.00
首都圏主要都市 小計		94.49	94.29	94.86
G-1	αネクスト本通	89.48	93.36	96.32
G-2	αネクスト札幌第17	85.10	87.56	90.34
G-3	αネクスト札幌第18	97.34	97.34	90.39
G-4	αネクスト元町	79.90	72.06	75.96
G-5	αネクスト札幌第4	100.00	89.33	89.33
G-6	αネクスト福岡第2	84.12	84.12	84.12
G-7	αネクスト福岡第1	73.69	73.69	78.98
G-8	プロシード太閤通	97.79	95.69	93.60
G-9	コロレ	87.50	81.25	81.25
G-10	αネクスト那珂川	93.88	93.88	89.78
G-11	プロシード穂波町	100.00	100.00	100.00
G-12	αネクスト東大畑	90.04	100.00	100.00
G-13	プロシード新栄	37.20	45.47	53.68
G-14	プロシード千代田	89.52	93.22	96.71
G-15	プロシード福岡高宮	96.22	96.22	98.11
G-16	プロシード大濠公園	—	—	78.30
政令指定都市 小計		84.90	85.36	86.09
R-1	αネクスト松山第3	88.51	82.68	88.35
R-2	プロシード水戸	89.68	100.00	100.00
地方主要都市 小計		89.25	93.73	95.78
ポートフォリオ合計		91.83	92.25	92.79

(注1) (C-41) プロシード西新井及び(C-50) プロシード行徳駅前の「—」欄は、未竣工又は竣工直後のためエンドテナントとの賃貸借を行っていない期間です。

(注2) (注1)に記載した物件を除くその他の物件について「—」欄となっている部分は、前所有者から情報の提供が得られませんでした。

(注3) 「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、賃貸可能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。

リ．担保の状況

参照有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (3) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの へ．取得済資産に係る信託不動産の個別概要」に記載の、本投資法人が保有する平成19年4月30日（第3期末）現在の取得済資産に係る信託不動産についての担保の内容は、以下のとおりです。

物件番号	名称	担保の内容
C-1	第1パークハウス	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成17年11月29日付金銭消費貸借契約及び株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成17年11月29日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金3,920,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物にかかる信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を締結しております。
C-2	αネクスト東陽町第1	
C-3	αネクスト葛西	
C-4	プレイス三軒茶屋	
C-5	ガナドール瑞江	
C-6	リバーサイドヨロズヤ	
C-7	ベイグランド南葛西	
C-8	αネクストせんげん台第3	
C-9	サンハイツ行徳	
C-10	αネクスト本郷第6	
C-11	ヴィラージュ南行徳	
C-12	スカイホーム本郷	
C-13	フィエルテ東川口	
C-14	αネクスト船堀第4	
C-15	ライフステージゴールド	
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	
G-1	αネクスト本通	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成18年4月28日付金銭消費貸借契約及び株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成18年4月28日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金2,700,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物にかかる信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を締結しております。
G-2	αネクスト札幌第17	
G-3	αネクスト札幌第18	
G-4	αネクスト元町	
G-5	αネクスト札幌第4	
G-6	αネクスト福岡第2	
G-7	αネクスト福岡第1	
G-12	αネクスト東大畑	
R-1	αネクスト松山第3	
C-17	プロシード松濤	
C-18	プロシード参宮橋	
C-19	パレス浦安	
C-20	ワコーレ新小岩II	
C-21	サンフォレストI	
C-22	サンフォレストII	
C-23	プロシード都立大学	
G-8	プロシード太閤通	
G-9	コローレ	
G-10	αネクスト那珂川	
G-11	プロシード穂波町	

物件番号	名称	担保の内容
C-24	プロシード都立大学Ⅱ	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成18年11月20日付金銭消費貸借契約、株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成18年11月20日付金銭消費貸借契約、株式会社千葉銀行と本投資法人との間の平成18年11月20日付金銭消費貸借契約及び株式会社武蔵野銀行と本投資法人との間の平成18年11月20日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金4,880,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を締結しております。
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	該当なし。

3 投資リスク

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

(1) 本投資証券への投資に関するリスク要因

以下には、本投資証券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、以下は本投資証券への投資に関する全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、本投資法人が取得している又は取得を予定している個別の信託受益権にかかる信託財産である不動産に特有のリスクについては、前記「2 投資対象 (2) 個別取得予定資産の概要」及び参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③その他投資資産の主要なもの へ. 第3期末現在取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」を併せてご参照下さい。

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

以下に記載するリスクが現実化した場合、本投資証券の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主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、分配金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証券に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

①本投資証券の性格に関するリスク

- イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- ロ. 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク
- ハ. 本投資証券の市場性に関するリスク
- ニ. 本投資証券の価格変動に関するリスク
- ホ. 投資口の希薄化に関するリスク
- ヘ. 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. プロパティマネジメント会社に関するリスク
- チ. 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
- リ. スターツグループに依存しているリスク
- ス. 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

- ル. インサイダー取引規制等に係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. 不動産に係る行政法規・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
- ス. 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. 不動産に係る所有者責任、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

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係るリスク
- 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. 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク
- ニ. 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
- ホ. 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
- ヘ. 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
- ト. 同族会社に該当するリスク
- チ. 借入れに係る導管性要件に関するリスク
- リ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク
- ス. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク
- ル. 一般的な税制の変更に関するリスク

⑥その他

イ. 取得予定資産を組み入れることができないリスク

ロ. 過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク

ハ. 専門家報告書等に関するリスク

各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。

①本投資証券の性格に関するリスク

イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるの保証はありません。本投資法人は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また本投資証券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. 本投資証券の払戻しができないことに関するリスク

本投資証券は、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、投資主が本投資証券を換価する手段は、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証券の流動性の程度によっては、本投資証券を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額に比して相当に廉価で譲渡せざるを得ない場合や、本投資証券の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

ハ. 本投資証券の市場性に関するリスク

本投資証券は、ジャスダック証券取引所に上場されていますが、本投資証券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証券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、本投資証券の売買高の減少その他、ジャスダック証券取引所の「不動産投資信託証券に関する有価証券上場規程の特例」に規定される上場廃止基準に抵触する場合には、本投資証券の上場が廃止される可能性があります。上場廃止後はジャスダック証券取引所における本投資証券の売却は不可能となり、投資主は保有する本投資証券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. 本投資証券の価格変動に関するリスク

本投資証券の市場価格は、金融商品取引所における需給関係や、不動産関連資産への投資の動向、他の資産への投資との比較、証券市場の状況、金利情勢、経済情勢等様々な要因の

影響を受けます。また、地震等の天災その他の事象を契機として、不動産への投資とそれ以外の資産への投資との比較により、不動産投資信託全般の需給が崩れない保証はありません。

本投資法人は、不動産及び不動産信託受益権（以下「投資対象不動産等」といいます。）を主な投資対象としていますが、不動産の価格及び不動産信託受益権の価格は、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ます。そのため実際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、本投資証券の市場価格が下落することがあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

また、ジャスダック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及び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証券の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

なお、本投資証券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、本投資証券の市場価格が大幅に下落する可能性があります。このような可能性に対処するため、本投資証券の大口保有者であるスターツアメニティー株式会社及びスターツコーポレーション株式会社は、一般募集に際し、主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降180日を経過するまでの期間、主幹事証券会社の事前の書面による承諾なしに、その保有する本投資証券の売却、担保提供、貸付等（但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資証券の貸付け、グリーンシュエーションの行使による本投資証券の売却及び上記期間内に行われることがある同様の取引の場合等を除きます。）を行わない旨の合意をしています（前記「第一部 証券情報 第1 内国投資証券（投資法人債券を除く。） 3 その他の事項 (2) 売却・追加発行等の制限」をご参照下さい。）。但し、主幹事証券会社の事前の書面による承諾を得た場合は、この限りではありません。従って、このような合意にもかかわらず大口保有者の保有する本投資証券が金融商品取引所において売却される可能性があります。そのような場合は、本投資証券の市場価格の大幅な下落をもたらす可能性があります。

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、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、本投資証券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。

へ. 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、投信法並びに政令及び規則の改正により平成12年11月以降可能になりました。今後かかる投資法人に関する法律上、税制上その他諸制度上の取扱い及び解釈が大幅に変更され、又は新たな法律が制定される可能性があります、それに伴い、本投資法人の現在の運用方針、運営形態等の変更が必要となる可能性があります。その結果、本投資法人の存続、収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

本投資法人の投資主は、投資主総会を通じて、本投資法人の意思決定に参画できる他、本投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。例えば、金銭の分配に係る計算書を含む本投資法人の計算書類等は、役員会の承認のみで確定し（投信法第131条第1項及び第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を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、本投資証券の上場が廃止され、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、全ての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

本投資法人は、投資対象不動産等を主な投資対象としています。投資対象たる不動産及び

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

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

b. 費用に関するリスク

収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資本的支出、投資対象不動産等の取得等に係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、投資対象不動産等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。

二. 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、適格機関投資家からの金銭の借入れ及び投資法人債の発行による資金調達を行うことがあります。その限度額は、金銭の借入れ及び投資法人債についてそれぞれ5,000億円（但し、合計して5,000億円を超えないものとします。）としています（規約第40条）。

a. 調達条件に関するリスク

金銭の借入れ及び投資法人債の発行の可能性及び条件は、金利情勢その他の要因による影響を受けるため、今後、本投資法人の希望する時期及び条件で金銭の借入れ及び投資法人債の発行を行うことができる保証はありません。借入れ及び投資法人債の金利は、借入れ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ます。また、投資口が追加発行された場合、前記「① 本投資証券の性格に関するリスク ホ. 投資口の希薄化に関するリスク」に記載のとおり、本投資証券の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

b. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入

れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。実際、既存の借入れに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れにつき本投資法人が期限の利益を喪失する場合があります。

c. 弁済資金調達に関するリスク

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

d. 債務不履行に関するリスク

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

e. 余裕資金の運用に関するリスク

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

f. 取得予定資産の取得等を目的とした借入による資金調達に関するリスク

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

また、資金の借入れを予定どおり行い、本投資法人が取得予定資産を取得した後においても、本投資法人の資産の売却等に伴って、借入金の期限前返済を行う場合には、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

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）が高くなると、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。

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

b. 利益相反に関するリスク

本投資法人の一般事務受託者、資産保管会社、資産運用会社又は資産運用会社の株主等、本投資法人に現在関与し又は将来関与する可能性がある法人は、それぞれの立場において本投資法人の利益を害し、自己又は第三者の利益を図ることが可能な立場にあります。これらの関係法人がそれぞれの立場において自己又は第三者の利益を図った場合は、本投資法人の利益が害される可能性があります。資産運用会社は、本投資法人に対し善管注意義務と忠実義務を負うほか（金融商品取引法第42条）、金融商品取引法及び投信法において業務遂行に関して行為準則が詳細に規定されており、さらに自主的なルールとして「関係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、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、投資運用業者が、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、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、投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的ルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に他の投資法人の利益を図るため、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である平出和也は、資産運用会社であるスタートアップアセットマネジメント投信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、当時の投信法第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（なお、資産運用会社は、金融商品取引法の施行に伴い、金融商品取引法上の金融商品取引業者としての登

録を受けたものとみなされますが、同法施行日（平成19年9月30日）後3ヶ月以内に一定の書類を金融庁に提出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、再生手続又は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証券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. 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係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係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の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、再生手続又は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

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。

チ. 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。

リ. スターツグループに依存しているリスク

本資産運用会社は、スタートデベロップメント株式会社との間で締結したパイプラインサポート契約及びスタートCAM株式会社との間で締結した物件情報提供契約に基づき、情報の提供、助言業務、人材の派遣等を受けています。このため、本投資法人の運営は、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（以下「パイプラインサポート会社等」と総称します。）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、原則として不動産のプロパティマネジメント業務をスタートアメンティエ株式会社へ委託するとともに、スタートアメンティエ株式会社へ併せてマスターリース会社としての業務を委託する方針です。さらに、スタートアメンティエ株式会社は、テナント募集業務その他のリーシング業務をスタートピタットハウス株式会社に再委託する方針です。このため、リーシング業務を含むプロパティマネジメント業務の成否は、スタートアメンティエ株式会社及びスタートピタットハウス株式会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存しています。

従って、パイプラインサポート会社等、スタートアメンティエ株式会社及びスタートピタットハウス株式会社をはじめとするスタートグループとの協力関係が失われた場合、パイプラインサポート会社等からの情報の提供、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、助言業務、人材の派遣等を受けることが不可能又は著しく困難となり、かつ、プロパティマネジメント業務のスタートアメンティエ株式会社に対する委託やリーシング業務のスタートピタットハウス株式会社への再委託を継続することが著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、パイプラインサポート会社等が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合や、スタートアメンティエ株式会社又はスタートピタットハウス株式会社が、本書の日付現在有しているプロパティマネジメント業務又はリーシング業務にかかる能力、経験、ノウハウを維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、パイプラインサポート会社等の利益は本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、パイプラインサポート会社等は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、スタートアメンティエ株式会社の利益並びに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を行うスタート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。

ヌ. 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

本投資法人及び本資産運用会社は、それぞれ平成17年5月2日及び平成13年10月31日に設立されましたが、未だ実績が乏しく、過去の実績を的確に評価することは困難です。それゆえ、過去の実績に基づき将来の運用成果等を予測することも困難です。

ル. インサイダー取引規制等に係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、投資証券は、上場株券等と異なり、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係る一定の重要な事実を立場上知り、その重要事実の公表前に本投資証券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証券に対する投資家の信頼を害し、ひいては本投資証券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、社内規程である「内部者取引管理規程」を定めて、本投資法人に係る一定の重要な事実を知った役職員による本投資証券の取引を禁止しています。但し、かかる規則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、当該規則違反のみでは刑事罰は課されないため、法令と同じ程度の実効性が確保される保証はありません。なお、本投資法人が借入れを行っている場合において、借入先である適格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、本投資証券の市場価格の下落をもたらす可能性があります。

イ. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

a. 流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いいため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定評価、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きのために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、投資対象不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続き終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行います。）までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針でいます。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

ロ. 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

a. 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として投資対象不動産について定評のある専門業者から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おります。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、不動産又は信託財産である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、取得済資産及び取得予定資産について、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、第三者機

関に構造計算に関する検証を目的として追加的な調査を依頼しました。かかる追加的調査の結果、取得済資産及び取得予定資産について、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、これを確認しております。

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、取得済資産及び取得予定資産の中には、構造図等の図面が入手できないものがあり、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おりません。

また、元所有者の表明及び保証が全ての欠陥・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係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

b. 権利関係等に関するリスク

不動産を巡る権利義務関係の複雑さゆえに、不動産に関する権利が第三者の権利や行政法規等により制限を受けたり、第三者の権利を侵害していることが後になって判明する可能性があります。その結果、本投資法人の収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、元所有者が表明及び保証した事実が真実でなかったことを理由とする損害賠償責任や元所有者が負担する瑕疵担保責任を追及しようとしても、元所有者の損害賠償責任又は瑕疵担保責任の負担期間が限定されていたり、元所有者の資力が不十分であったり、元所有者が解散等により存在しなくなっている等の事情により、実効性がない可能性があります。契約上瑕疵担保責任を負うこととされている場合であっても瑕疵担保責任を負担するに足りる資力を有しない可能性があります。さらに、売主が表明及び保証を行わない場合又は瑕疵担保責任を負担しない場合であっても、本投資法人が当該不動産を取得する可能性があります。例えば、本投資法人は、競売されている不動産を取得することがありますが、かかる不動産に瑕疵等があった場合には瑕疵担保責任を追及することができません。

c. 瑕疵担保責任を負担するリスク

本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法（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。）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、買主は不動産に係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等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等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、投資対象不動産等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（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦保険付保方針」をご参照下さい。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となる場合があります。

ニ. 不動産に係る行政法規・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

不動産に係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、地下水等の汚染に係る調査義務、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等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を売主とする投資対象不動産等の取得を行った場合に、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。）により売買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、再生手続又は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、又は更生会社若しくは再生債務者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、再生手続又は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、再生手続又は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、会社更生法第60条、民事再生法第48条第1項）。

c. 抵当権に関するリスク

他の共有者の共有持分に抵当権が設定された場合には、共有物が分割されると、共有されていた物件全体について当該共有者（抵当権設定者）の持分割合に応じて、当該抵当権

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

d. 優先的購入権に関するリスク

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

e. 共有者の信用に関するリスク

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

f. 減価要因となるリスク

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

チ. 区分所有建物に関するリスク

投資対象不動産が区分所有建物である場合には、以下のリスクがあります。

a. 管理・処分に関するリスク

区分所有建物とは、建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号、その後の改正を含みます。以下「区分所有法」といいます。）の適用を受ける建物で、単独所有の対象となる専有部分（居室等）と共有となる共用部分（エントランス部分等）及び建物の敷地部分から構成されます。区分所有建物の場合には、区分所有法上、法定の管理方法及び管理規約（管理規約の定めがある場合）によって管理方法が定められます。管理規約は、原則として区分所有者及びその議決権（管理規約に別段の定めのない限り、その有する専

有部分の床面積の割合)の各4分の3以上の多数決によって変更できるため(区分所有法第31条第1項)、本投資法人が議決権の4分の3を有していない場合には、区分所有建物の管理及び運営について本投資法人の意向を反映させることができない可能性があります。また、建替決議等をする場合には集会において区分所有者及び議決権(管理規約に別段の定めのない限り、その有する専有部分の床面積の割合)の各5分の4以上の多数の建替決議が必要とされる等(区分所有法第62条)、区分所有法の適用を受けない単独所有物件と異なり管理方法に制限があります。

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

b. 敷地に関するリスク

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

c. 減価要因となるリスク

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

リ. 借地物件に関するリスク

投資対象不動産が借地物件である場合には、以下のリスクがあります。

a. 借地権消滅のリスク

借地権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、借地借家法附則第6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上で、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である保証はありません。なお、取得予定資産のうち、(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する権利は定期借地権となる予定です。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おりますが（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、当該借地に係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。なお、取得予定資産のうち、(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す。また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに係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、人の健康に係る被害が生じ、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係る予想外の費用

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、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、不動産に係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．賃料改定に係るリスク

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

d．賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

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

e．定期賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、テナントに対する残存期間全体についての賃料請求が認められない可能性

があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第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. 不動産に係る所有者責任、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等に係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等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係る費用、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、

転貸人のテナントに対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

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おります。マスターリース会社は、その上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

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、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、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該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おりますが、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。

④信託受益権に関するリスク

イ. 受益者として負うリスク

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係る給付をすべきものに係る債権及びこれを確保するために信託法（平成18年法律第108号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。但し、信託法の施行日（平成19年9月30日）において既に効力を有する信託契約（以下「旧法信託」といいます。）については、一定の事項を除いては、原則として、旧信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。）が適用されます。）の規定に基づいて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（信託法第2条6項、同条第7項）。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については、信託受託者と受益者との合意に基づき、最終的に受益者が負担することがあります（信託法第48条第1項、第2項、第5項、第53条、第54条第4

項)。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があります。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、土地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。

また、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係るリスク

信託法上、信託受託者が破産手続、再生手続又は更生手続の対象となった場合であっても、旧法信託を除き、信託財産は、信託受託者の破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財産に帰属することはありません（信託法第25条）。また、旧法信託を除き、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信託法第21条第1項各号に定める債務に係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。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が、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。旧法信託の場合、旧信託法上、信託受託者が破産手続、再生手続又は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、取得済資産は、全て旧法信託に該当し、取得予定資産のうち、旧法信託に該当する物件は、

(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) プロシード千歳鳥山、(C-47) プロシード三鷹、(C-48) プロシード柏エスト、(C-49) プロシード柏ノール、(C-52) プロシード西川口、(C-53) プロシード弘明寺、(C-54) プロシード鶴ヶ峰及び(C-55) プロシード相模大塚になります。

ニ. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

信託財産の受託者が、信託目的に反して信託財産である不動産を処分した場合、又は信託財産である不動産を引当てとして、何らかの債務を負うことにより、不動産を信託する信託の受益権を保有する本投資法人が不測の損害を被る可能性があります。かかるリスクに備え、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（信託法第27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「固定資産減損に係る会計基準」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。また、減損損失は、税務上の損失として認められないことから、後述するハ. の「会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク」にも影響を与える可能性があります。

ロ. 導管性要件に関するリスク

租税特別措置法第67条の15は、投資法人と投資主との間の二重課税を排除するため、一定の要件（以下「導管性要件」といいます。）を満たした投資法人が支払う利益の配当等を投資法人の損金に算入することを認めています。本投資法人は、かかる導管性要件を満たすよう継続して努める予定ですが、今後、本投資法人の投資主の異動、分配金支払原資の制限・不足、会計処理と税務処理の取扱いの差異、税務当局と本投資法人との見解の相違、法律の改正、その他の要因により導管性要件を満たすことができない可能性があります。本投資法人が、導管性要件を満たすことができなかった場合、利益の配当等を損金算入できなくなり、本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。本投資証券の市場価格に影響を及ぼす可能性があります。なお、課税上の取扱いについては、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」及び後記「8 本投資法人の税務」をご参照下さい。

ハ. 会計処理と税務処理との乖離により支払配当要件が満たされないリスク

導管性要件のうち、配当可能所得あるいは配当可能額の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。）においては、投資法人の会計上の利益と税務上の所得との比較により支払配当要件の判定を行うこととされています。従って、会計処理と税務上の取扱いの差異により、この要件を満たすことが困難となる場合があります。

ニ. 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が遅延等により機動的な資金調達ができないときには、配当の金額が配当可能所得又は配当可能額の90%に満た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、投資主への分配額等に悪影響をもたらす可能性があります。

ホ. 支払配当要件が満たされなくなるにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、特定の事業年度に支払配当要件を満たさないこととなる場合、当該年度に係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。

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

本投資法人に対して税務調査が行われ、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。

ト. 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に該当していないこと（発行済投資口の総口数の50%超が上位3位以内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、本投資証券が市場で流通することにより、本投資法人の意思にかかわらず、結果として満たされなくなるリスクがあります。かかる場合、利益の配当等を損金算入することができなくなるにより本投資法人の税負担が増大する結果、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

チ. 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のうち、借入れを行う場合には金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39の32の3に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限る。以下⑤において同じ。）のみから行うことという要件につきましては、本投資法人が何らかの理由により適格機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、要件を満たせないこととなります。この場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

リ. 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適格機関投資家のみにより保有されること、又は50人以上の投資主に保有され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人未満の投資主に保有される（適格機関投資家のみにより保有される場合を除き

ます。) こととなり、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。

ヌ. 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26条第6項）としています。本投資法人は、上記内容の規約の定め及びその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」及び後記「8 本投資法人の税務」をご参照下さい。）の適用を受けることができると考えています。しかし、本投資法人がかかる軽減措置の要件を満たすことができない場合、又は軽減措置の要件が変更され若しくは軽減措置が廃止された場合において、軽減措置の適用を受けることができない可能性があります。

ル. 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、投資口に係る利益の配当、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、本投資証券の保有又は売却による投資主の手取金の額が減少したり、税務申告等の税務上の手続面での負担が投資主に生じる可能性があります。

⑥その他

イ. 取得予定資産を組み入れることができないリスク

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

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

また、本投資法人が取得予定資産を予定どおり取得できない場合には、本資産運用会社が想定する資産運用報酬を得られず、結果的に本資産運用会社の収益が悪化して本資産運用会社の破産、登録取消し等の事態を招き本投資法人の資産運用に重大な支障を生じる可能性があります。

ロ. 過去の収支状況が本投資法人の将来の収支状況と一致しないリスク

前記「2 投資対象 (2) 個別取得予定資産の概要」に記載の過去の収支状況は、信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、全てが正確かつ完全な情報であるとの保証はありません。また、これらの情報は本投資法人に適用される会計原則と同じ基準に基づ

いて作成されたとの保証もありません。従って、今後の本投資法人の収支はこれと大幅に異なるおそれがあります。

ハ. 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、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、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

(2) 投資リスクに関する管理体制

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、その上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おります。

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、本投資法人が委託する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他の上場投資法人の投資証券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、運用資産運用管理規程において投資不動産の投資方針等を定め、これを遵

守ることにより、リスクの管理に努めています。

- b. 本資産運用会社は、「関係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等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、利害関係人等との取引に係るリスクの管理に努めています。

「関係会社等との取引に関するルール」の概要については参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」をご参照下さい。

ロ. 意思決定手続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. 関連会社等からの運用資産の取得
b. 関連会社等への運用資産の売却
c. プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等
d. 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
e. 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、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ②投資法人の運用体制」をご参照下さい。

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

コンプライアンスオフィサーによる法令遵守状況の監査実施権限については、参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ②投資法人の運用体制」をご参照下さい。また、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. 利害関係取引規制

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

4 投資法人の有利子負債の状況

借入金明細表

本投資法人の本書の日付現在における銀行借入状況は以下のとおりです。

なお、本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、8,000,000千円の短期借入を行う予定です。なお、かかる借入額は、本書の日付現在における本投資法人の借入れの予定額であり、一般募集による手取金額等を勘案した上、最終的な借入実行の時点までに変更される可能性があります。

	区分	本書の日付 現在残高 (百万円)	利率	返済期限	用途	摘要
	借入先					
長期借入金	りそな銀行	1,960	1.53750%	平成20年12月1日	(注1)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	1,960				
	りそな銀行	1,350	1.360830%	平成21年5月1日	(注1)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	1,350				
	りそな銀行	1,340	1.41750%	平成20年11月21日	(注1)	有担保 無保証 変動金利 (注2)
あおぞら銀行	1,340					
千葉銀行	1,200	1.41750%	平成20年11月21日	(注1)	有担保 無保証 変動金利	
武蔵野銀行	1,000	1.41750%	平成20年11月21日	(注1)	有担保 無保証 変動金利	
	合 計	11,500				

(注1) 資金用途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

(注2) 借入金額のうち、12億円（但し、株式会社りそな銀行については6億円、また、株式会社あおぞら銀行については6億円）については、別途平成18年11月20日付で本投資法人と株式会社りそな銀行との間、及び本投資法人と株式会社あおぞら銀行との間で、それぞれ、金銭の相互支払に関する契約証書を締結し、金利を年1.7%に固定しています。

5 運用実績

純資産等の推移

第3期計算期間（平成19年4月期）の末日後の各月末における本投資法人の純資産総額及び1口当たりの純資産額については、期中では正確に把握できないため、記載しておりません。

平成19年5月以降の本投資証券の取引価格及び売買高の推移は以下のとおりです。

月別	平成19年5月	平成19年6月	平成19年7月	平成19年8月	平成19年9月	
月別最高・最低投資口価格及び売買高	最高	228,000円	224,000円	206,000円	202,000円	192,000円
	最低	220,000円	200,000円	192,000円	187,000円	180,000円
	売買高	3,995口	5,954口	3,605口	3,503口	2,314口

(注) 最高・最低投資口価格は、ジャスダック証券取引所不動産投資信託証券市場の取引値によります。

6 利害関係人との取引制限

(1) 法令に基づく制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人との取引について、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42条の2第1号、第44条の3）。

- イ. 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）。
- ロ. 通常の見積り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）。
- ハ. 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）。
- ニ. 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）。
- ホ. 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金融商品取引業等に関する内閣府令で定める行為（金融商品取引法第44条の3第1項第4号、金融商品取引業等に関する内閣府令第153条）。

(2) 本投資法人の自主ルール

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

①関連会社等との取引状況等

イ. 不動産信託受益権の取得

a. 取得予定資産の取得

本投資法人は、本資産運用会社の関連会社等であるスターツデベロップメント株式会社から、20個の不動産信託受益権を取得する予定です。なお、取得する不動産信託受益権が表象するいずれの物件についても、受託者をして、本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社にプロパティマネジメント業務を委託させる予定です。

取得予定年月	売主（現所有者）	物件番号	信託不動産の名称
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-41	プロシード西新井
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-42	プロシード調布
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-43	プロシードTX六町
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-44	プロシード中河原
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-45	プロシード大泉学園
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-46	プロシード千歳烏山
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-47	プロシード三鷹
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-48	プロシード柏エスト
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-49	プロシード柏ノール
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-50	プロシード行徳駅前
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-51	プロシード船橋本町
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-52	プロシード西川口
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-53	プロシード弘明寺
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-54	プロシード鶴ヶ峰
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	C-55	プロシード相模大塚
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-13	プロシード新栄
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-14	プロシード千代田
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-15	プロシード福岡高宮
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	G-16	プロシード大濠公園
平成19年11月	スターツデベロップメント株式会社	R-2	プロシード水戸

ロ. 建物賃貸借及び業務委託契約書の変更

a. 変更の内容

本投資法人、本資産運用会社及び借主兼プロパティマネジメント業務の業務受託者であるスターツアメニティー株式会社が、信託受託者兼貸主兼プロパティマネジメント業務の業務委託者である中央三井信託銀行株式会社又は株式会社りそな銀行との間で、下記各対象物件に関して下記各契約締結日付で締結済みの「建物賃貸借及び業務委託契約書」において定めるマスターリース賃料の形式について、従来のパス・スルー形式から固定賃料形式に平成19年9月1日付で変更いたしました。

なお、プロパティマネジメント業務はスターツアメニティー株式会社が継続して行っております。

b. 対象物件について

物件番号	物件名称	プロパティマネジメント会社	信託受託者	契約締結日
G-1	αネクスト本通	スターツアメニティー株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月1日
G-2	αネクスト札幌第17	スターツアメニティー株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月1日
G-3	αネクスト札幌第18	スターツアメニティー株式会社	株式会社りそな銀行	平成17年12月1日
G-4	αネクスト元町	スターツアメニティー株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月1日
G-5	αネクスト札幌第4	スターツアメニティー株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月1日
G-6	αネクスト福岡第2	スターツアメニティー株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月1日
G-7	αネクスト福岡第1	スターツアメニティー株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成17年12月1日
G-9	コロレ	スターツアメニティー株式会社	株式会社りそな銀行	平成18年5月2日
G-10	αネクスト那珂川	スターツアメニティー株式会社	株式会社りそな銀行	平成18年5月2日

ハ. 支払手数料等

第4期中に発生する予定の関連会社等への支払手数料等の項目は以下のとおりです。

区分	支払手数料の総額 A	関連会社等との取引の内訳		B/A
		支払先	支払額B	
管理委託料 修繕費 保守点検費 広告宣伝費 更新手数料	建物賃貸借及び業務委託契約に基づき、手数料が支払われます。(注)	スターツアメニティー株式会社	建物賃貸借及び業務委託契約に基づき、手数料が支払われます。(注)	未定

(注) スターツアメニティー株式会社との間で締結している建物賃貸借及び業務委託契約に基づき、定期保守代金、修繕費、管理手数料、更新手数料、広告料等が支払われる予定です。本書の日付現在、第4期は終了していますが、金額が確定していないため、金額は記載しておりません。

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

ア. 平成19年10月16日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

- ・上記「イ. 不動産信託受益権の取得」記載の20個の不動産信託受益権の取得及び上記ロ. 記載のスターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託（スターツピタットハウス株式会社へのリーシング業務の再委託を含みます。以下同じ。）に関して、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準及びプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定方針との適合性を確認しました。
- ・上記イ. 記載の20個の不動産信託受益権の売主であるスターツデベロップメント株式会社は、関連会社等であることを確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社中央不動鑑定所、森井総合鑑定株式会社、株式会社立地評価研究所、株式会社東都鑑定、株式会社アセットリサーチの作成した不動産鑑定評価書に基づく不動産鑑定評価額以下で取得することを確認しました。
- ・本資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社が、本投資法人が取得する各不動産信託受益権にかかる信託不動産のプロパティマネジメント業務を受託すること及び当該プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を本資産運用会社の関連会社等であるスターツピタットハウス株式会社へ再委託することに関して、関連会社等であるスターツアメニティー株式会社及びスターツピタットハウス株式会社を不当に優先していないこと並びに本投資法人に不利な報酬合意になっていないことを確認しました。

イ. 平成19年10月18日に開催された投資委員会における審議

上記ア. のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準及びプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定方針との適合性、並びに関連会社等との取引について本資産運用会社社内規定の遵守条件を確認し、上記イ. 記載の20個の不動産信託受益権のスターツデベロップメント株式会社からの取得及びスターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託について、全会一致で承認しました。

ロ. 平成19年10月19日に開催された本資産運用会社取締役会における審議

上記イ. の投資委員会の審議結果を受けて、運用ガイドラインに基づく投資対象不動産等の取得基準の適合性及び関連会社等との取引について運用資産会社社内規程の遵守状況を確認し、上記イ. 記載の20個の不動産信託受益権のスターツデベロップメント株式会社からの取得及びスターツアメニティー株式会社へのプロパティマネジメント業務の委託について、契約締結に向けて交渉を開始することを全会一致で承認しました。

ハ. 平成19年10月23日に開催されたコンプライアンス委員会における審議

上記イ. 記載の20個の不動産信託受益権の取得に係る停止条件付不動産信託受益権売買契約等締結に関する停止条件付不動産信託受益権売買契約書案、建物賃貸借及び業務委託契約書案、並びに転貸借代理委託契約書案について、本資産運用会社社内規程に適合した内容であることを確認しました。

ニ. 平成19年10月23日に開催された投資委員会における審議

上記ハ. のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、上記イ. 記載の20個の不

動産信託受益権の取得に関する停止条件付信託受益権売買契約書案、建物賃貸借及び業務委託契約書案、並びに転貸借代理委託契約書案について、本資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、全会一致で承認しました。

f. 平成19年11月1日に開催された本資産運用会社取締役会における審議

上記e. の投資委員会の審議結果を受けて、上記イ. 記載の20個の不動産信託受益権に関する停止条件付不動産信託受益権売買契約書案、建物賃貸借及び業務委託契約書案、並びに転貸借代理委託契約書案の内容での各契約の締結について本資産運用会社社内規程の遵守状況を確認し、全会一致で承認しました。

g. 平成19年11月1日開催の本投資法人役員会への報告

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

h. 平成19年11月1日に開催された本投資法人役員会における承認

上記c. 及びf. の本資産運用会社取締役会の決議を受け、本投資法人の執行役員は、停止条件付信託受益権売買契約書、建物賃貸借及び業務委託契約書並びに転貸借代理委託契約書の締結につき役員会に諮り、全会一致で承認しました。

7 資産運用会社の運用体制

本資産運用会社の投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「3 投資リスク (2) 投資リスクに関する管理体制」をご参照下さい。

8 本投資法人の税務

以下は参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い (3)本投資法人の税務」に記載された全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

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所得の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. 借入れは、金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法施行令第39条の32の3に定める金融商品取引業者その他の財務省令で定めるものに限る。以下③において同じ。）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に該当していない（発行済投資口総額の50%超が3人以下の投資主あるいはその特殊関係者により保有されていない）こと。
- e. 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、適格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20年3月31日までは土地の取得に限り1%に軽減）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（不動産、不動産の賃借権、地上権又は不動産、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。）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、借入れは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20年3月31日までに取得する不動産に対しては、登録免許税の税率が特例により0.8%に軽減されます。

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21年3月31日までは3%に軽減され、住宅以外の家屋の取得については平成20年3月31日までは3.5%に軽減されます。）の税率により課税されます。但し、前記 a. の要件を満たす投資法人が平成21年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準価格が3分の1に軽減されます。

9 会社の沿革

以下は参照有価証券報告書「第二部 投資法人の詳細情報 第4 関係法人の状況 1 資産運用会社の概況 (1) 名称、資本金の額及び事業の内容 ④会社の沿革」に記載された全文を記載しています。なお、参照有価証券報告書提出日後、その内容について変更又は追加があった箇所は下線で示しています。

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(2)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	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
<u>平成19年9月30日</u>	<u>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）</u>

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スターツプロシード投資法人
(東京都中央区日本橋三丁目3番11号)

株式会社ジャスダック証券取引所
(東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番9号)

第三部【特別情報】

第1【内国投資証券事務の概要】

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

本投資証券の取得者は、本投資法人及び本投資法人の投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社の定める手続に従って取得者の氏名又は名称及び住所の投資主名簿への記載又は記録を本投資法人に請求することができます。本投資証券の譲渡は、かかる投資主名簿への記載又は記録をしなければ、本投資法人に対抗することができません。投資主名簿への記載又は記録手続の取扱場所、取次所、投資主名簿管理人及び手数料は次のとおりです。

取扱場所	東京都港区芝三丁目33番1号 中央三井信託銀行株式会社 本店
取次所	中央三井信託銀行株式会社 全国各支店 日本証券代行株式会社 本店及び全国各支店
投資主名簿管理人の名称及び住所	中央三井信託銀行株式会社 東京都港区芝三丁目33番1号
手数料	なし

- 2 投資主に対する特典
該当事項はありません。
- 3 内国投資証券の譲渡制限の内容
該当事項はありません。
- 4 その他内国投資証券事務に関し投資者に示すことが必要な事項
該当事項はありません。

第2【その他】

1. 本書に基づく本投資証券の一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに関して、金融商品取引法に基づいて目論見書が作成されます。
2. 目論見書の表紙及び裏表紙に、本投資法人の名称及び本店の所在地を記載することがあり、また、本投資法人のロゴマークや写真、図案を使用することがあります。また、キャッチ・コピーを使用することもあります。
3. 目論見書の表紙又は表紙裏に金融商品の販売等に関する法律（平成12年法律第161号、その後の改正を含みます。）に係る重要事項について記載することがあります。
4. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）及び「第二部 投資法人の詳細情報」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）の主な内容を要約した文章及び図案を目論見書に記載することがあります。
5. 参照有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (2) 投資対象」（本書「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報」を含みます。）に記載される取得予定資産及び取得済資産の主な内容を要約して目論見書に記載することがあるとともに、それらの写真及び所在分布等を目論見書に掲載することがあります。

本投資法人の特色

「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

- 多様なライフスタイル等に裏づけされた賃貸住宅等への投資
- 賃貸住宅市場分析、入居者ニーズ分析に基づくポートフォリオ構築

スターツグループとの協力関係

- バイブラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づく広範な協力関係の構築
- 外部成長における、物件情報提供、ウェアハウジング機能及び開発ノウハウの有効活用
- 内部成長における、プロパティマネジメント能力、リーシング能力の活用

開発物件の取得を通じたポートフォリオの質の向上

- 新築開発物件の取得によるポートフォリオの平均築年数の改善
- スターツグループの開発ノウハウ等を集約したプロシード西新井の取得
- 政令指定都市、地方主要都市での開発物件取得による地域別ポートフォリオの改善

【金融商品の販売等に関する法律にかかる重要事項】

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



スタートプロシード投資法人

新投資口発行及び投資口売出届出自論見書 平成19年11月

「プロシード (proceed)」とは、スタートグループとの協力関係により運用資産の着実かつ継続的な成長と中長期的かつ安定した収益の確保を目指して「前進する」、「続行する」という本投資法人の基本的な運営姿勢を表しています。

- 1 本届出自論見書におけるスタートプロシード投資法人投資口8,013,000,000円(見込額)の募集(引受人の買収受けによる一般募集)及び投資口378,000,000円(見込額)の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)につきましては、本投資法人は金融商品取引法(昭和23年法律第26号、その後の改正を含みます)第5条により有価証券届出書を平成19年11月1日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、募集の発行価格及び売出の売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載事項についても訂正される場合があります。
- 2 本届出書口絵(カラーページ)に記載する説明・写真・図表等は、本書「第二部 参照情報」(参照書類である第3期有価証券報告書及び訂正報告書を含みます。)の内容を抜粋又は要約して記載したものです。詳細は、本文届出ページをご参照下さい。



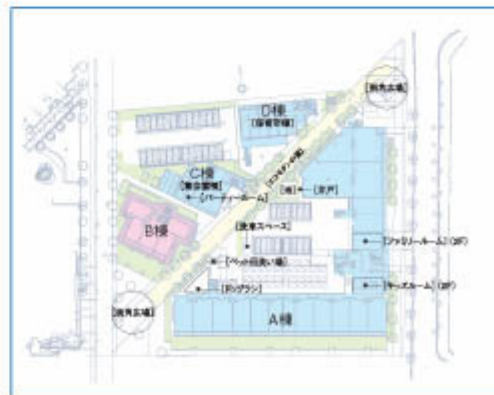
主要な取得予定資産

(C-41) PROCEED NISHIARAI

プロシード西新井



ZONING ゾーニング



所在地 東京都足立区西新井栄町一丁目
 構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根(A)14階建・(B)10階建
 鉄骨造陸屋根(C)2階建・(D)2階建
 (注)(A)アルティア様、(B)オザリア様、(C)集会所様、(D)保育所様

敷地面積 9,900.04㎡
 延床面積 22,008.99㎡
 総賃貸可能戸数 289
 総賃貸可能駐車台数 146



CONCEPT コンセプト

スタートグループが、東武伊勢崎線西新井駅前前の株式会社日清紡工場跡地再開発にあたって、独立行政法人都市再生機構による賃貸住宅開発・運営事業者の一般公募に応募・当選し、都内でも有数の大規模再開発事業として開発を行った大規模賃貸住宅です。本物件は免震構造・オール電化システムを採用しており、A棟はペット対応マンション「アルティア」、B棟は女性の視点で開発したDINKS向けマンション「オザリア」となっています。(なお、本物件の土地に対する権利は50年の定期借地権(借地期間：平成16年11月30日～平成68年11月30日)となっております。)

安全で快適なライフスタイルを提案する5つのポイント

ポイント 1 次世代型オール電化システム

クリーンで安全な「オール電化」システムを採用し、快適で環境にもやさしいエコロジー＆エコノミーな先進設備を採用しました。



インフラ停止時にも使用可能な「井戸」

ポイント 2 災害対策型賃貸マンション

災害時でも安心で安全な暮らしをサポートする「高床免震システム」(特許番号第3710855号：スタートCAM株式会社)を採用しています。

また、大地震に備えて、井戸及び非常時にはかまどになるベンチが設置されています。災害時には、雑物が壊れないだけでなく、井戸の水を地域コミュニティに提供し、防災の拠点となる建物を目指しています。



災害時の炊き出しに使用可能な「かまどベンチ」

ポイント 3 カードキーシステム採用

ピッキングに強いカードキーシステム(シャロックII)を採用しています。カードキーの組み合わせは約43億通り、同じカードは二度と発行しないよう、コンピュータで厳重管理しています。

ポイント 4 ペット対応マンション「アルティア」

アルティア棟に関しては、ペット用足洗い場やドッグラン施設を有し、ペットブームの中ペットと一緒に暮らす環境を整備しました。

アルティアは、充実した機能が満載のくペットと一緒に暮らせるマンションです。



ポイント 5 女性の視点で開発したDINKS向けマンション

オザリア棟に関しては、女性向け情報誌「OZマガジン」を発行するスタート出版株式会社とスタートCAM株式会社が、防犯面でのセキュリティ対策、床面積の広さ、収納スペースの確保に配慮して共創開発致しました。



第5期取得予定資産の概要 I スターツグループ開発物件



C-42

プロシード調布

PROCEED CHOFU

所在地	東京都調布市右田一丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	164.01㎡
延床面積	895.46㎡
総賃貸可能戸数	26
総賃貸可能駐車台数	0



C-50

プロシード行徳駅前

PROCEED GYOTOKU EKIMAE

所在地	千葉県市川市行徳駅前二丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積	174.00㎡
延床面積	742.50㎡
総賃貸可能戸数	24
総賃貸可能駐車台数	3





G-13 プロシード新栄
PROCEED SHINSAKAE

所在地 愛知県名古屋市中区新栄一丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
敷地面積 424.86㎡
延床面積 2,483.96㎡
総賃貸可能戸数 77
総賃貸可能駐車台数 11



G-14 プロシード千代田
PROCEED CHIYODA

所在地 愛知県名古屋市中区千代田二丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
敷地面積 224.33㎡
延床面積 1,084.85㎡
総賃貸可能戸数 30
総賃貸可能駐車台数 4





第5期取得予定資産の概要Ⅱ



C-48

プロシード柏エスト

PROCEED KASHIWA EST

所在地	千葉県柏市柏三丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
敷地面積	452.56㎡
延床面積	1,491.01㎡
総賃貸可能戸数	44
総賃貸可能駐車台数	5



C-49

プロシード柏ノール

PROCEED KASHIWA NORD

所在地	千葉県柏市柏五丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
敷地面積	495.23㎡
延床面積	1,676.31㎡
総賃貸可能戸数	47
総賃貸可能駐車台数	0





C-51

プロシード船橋本町

PROCEED FUNABASHI HONCHO

所在地	千葉県船橋市本町六丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根20階建
敷地面積	389.74㎡
延床面積	1,217.18㎡
総賃貸可能戸数	40
総賃貸可能駐車台数	0



R-2

プロシード水戸

PROCEED MITO

所在地	茨城県水戸市大和三丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板20階建
敷地面積	392.77㎡
延床面積	1,345.71㎡
総賃貸可能戸数	36
総賃貸可能駐車台数	7





第5期取得予定資産の概要Ⅲ



C-52

プロシード西川口

PROCEED NISHIKAWAGUCHI

所在地	埼玉県川口市経木四丁目
構造 / 階数	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	533.81㎡
延床面積	2,123.24㎡
総賃貸可能戸数	104
総賃貸可能駐車台数	2



G-15

プロシード福岡高宮

PROCEED FUKUOKA TAKAMIYA

所在地	福岡県福岡市南区野間一丁目
構造 / 階数	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
敷地面積	338.62㎡
延床面積	1,425.05㎡
総賃貸可能戸数	46
総賃貸可能駐車台数	10



C-43 プロシードTX六町



所在地 東京都足立区康保本町一丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 361.00㎡
延床面積 964.17㎡
新築済可能戸数 20
新築済戸数/総戸数 2 /

C-44 プロシード中河原
(A)一番館 / (B)二番館



所在地 東京都中央区白物町五丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨(A)5階建 (B)4階建
敷地面積 3,346.69㎡
延床面積 (A)1,930.18㎡ (B)1,390.36㎡
新築済可能戸数 54
新築済戸数/総戸数 36 /

C-45 プロシード大泉学園



所在地 東京都練馬区東大泉町丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 390.67㎡
延床面積 616.52㎡
新築済可能戸数 29
新築済戸数/総戸数 0 /

C-46 プロシード千歳烏山



所在地 東京都世田谷区千歳烏山二丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 314.41㎡
延床面積 489.90㎡
新築済可能戸数 26
新築済戸数/総戸数 0 /

C-47 プロシード三番



所在地 東京都三鷹市下連武三丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 495.68㎡
延床面積 949.44㎡
新築済可能戸数 47
新築済戸数/総戸数 0 /

C-53 プロシード弘明寺



所在地 神奈川県横浜市緑区中里一丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 801.63㎡
延床面積 1,505.66㎡
新築済可能戸数 76
新築済戸数/総戸数 0 /

C-54 プロシード鶴ヶ峰



所在地 神奈川県横浜市磯子区鶴ヶ峰二丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨地下1階/地上4階建
敷地面積 766.10㎡
延床面積 941.76㎡
新築済可能戸数 50
新築済戸数/総戸数 4 /

C-55 プロシード相模大塚



所在地 神奈川県大和市板倉二丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 664.00㎡
延床面積 820.12㎡
新築済可能戸数 29
新築済戸数/総戸数 7 /

G-16 プロシード大塚公園



所在地 福岡県福岡市中央区大塚一丁目
構造 / 階数 鉄筋コンクリート造コンクリート造鉄骨4階建
敷地面積 370.06㎡
延床面積 1,107.75㎡
新築済可能戸数 50
新築済戸数/総戸数 8 /



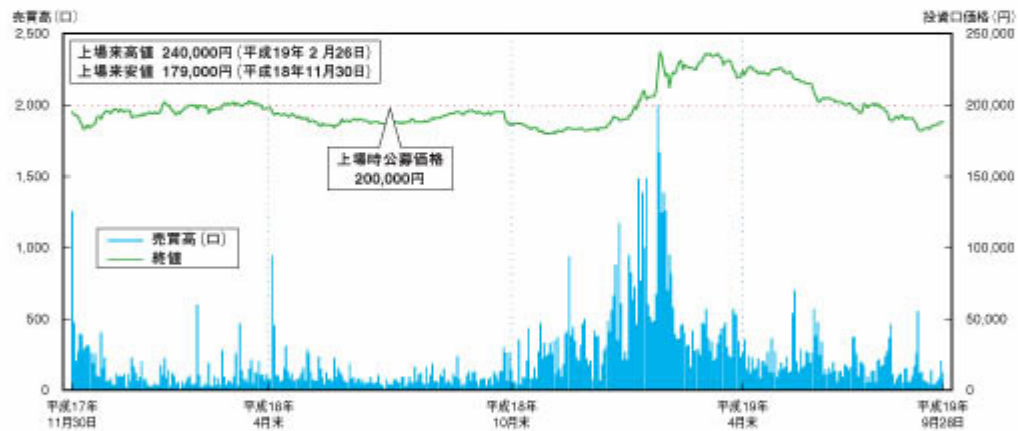
決算ハイライト

	第 1 期 (平成17年6月2日～平成18年4月30日)	第 2 期 (平成18年6月1日～平成18年10月31日)	第 3 期 (平成18年11月1日～平成19年4月30日)
営業収益	311百万円	564百万円	836百万円
経常利益	92百万円	219百万円	370百万円
当期純利益	90百万円	218百万円	369百万円
総資産額	8,484百万円	14,039百万円	23,804百万円
純資産額	4,350百万円	7,149百万円	11,940百万円
一口当たり分配金	4,061円	5,927円	5,812円

(注) 金額については、百万円未満を切り捨ててにより記載しています。

投資口の状況

投資口価格の推移



(注) 投資口の価格は株式会社ジャスト証券取引所における終値ベースで記載しています。

投資主の状況 第3期末 (平成19年4月30日現在)



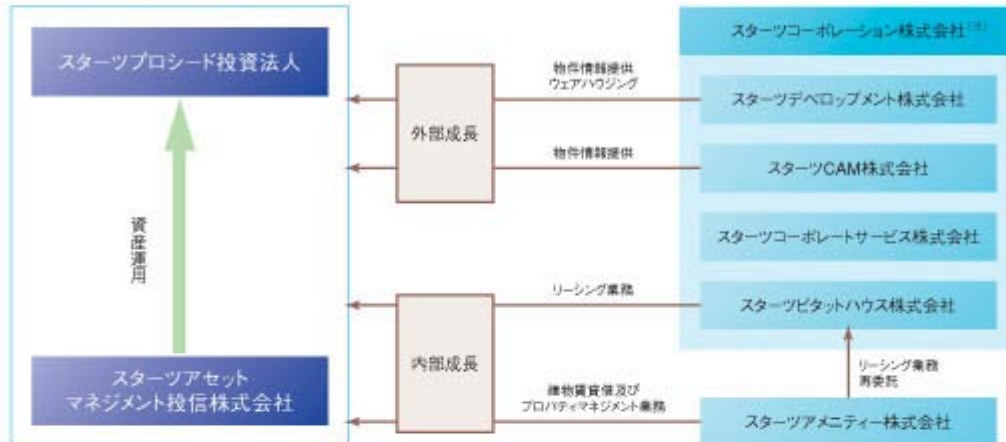
(注) 比率は、小数点第3位を四捨五入して記載しています。



スタートグループとの協力関係

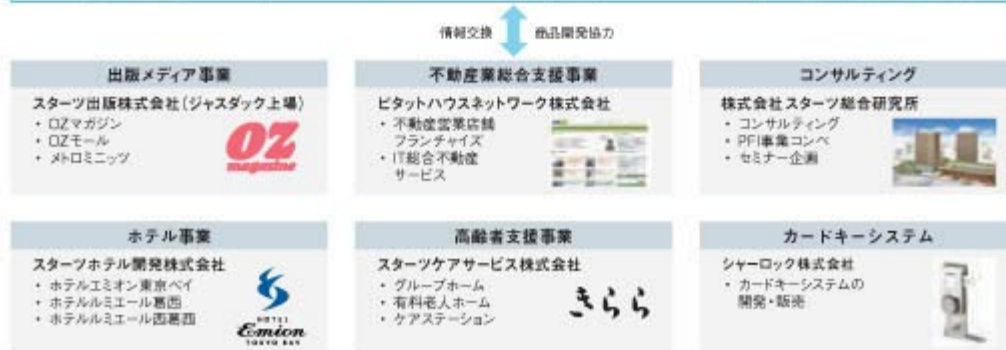
スタートグループとの協力関係

本投資法人は、資産運用会社(スタートアセットマネジメント投信株式会社)とスタートグループとの間のバイブラインサポート契約、物件情報提供契約等を通じて、スタートグループと広範な協力関係を構築しております。かかる協力関係の下で、スタートグループ各社の役割・特徴を活かし、ポートフォリオの安定的な成長を目指します。



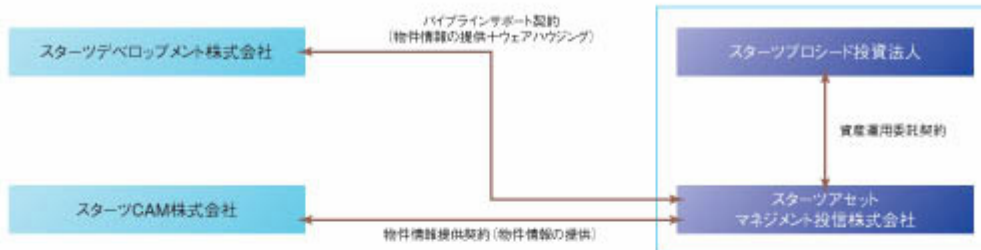
スタートグループの概要

スタートグループは、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングを伴う賃貸住宅等の建築調査、設計・企画及び施工管理等を行うスタートCAM株式会社、不動産営業店舗「ビタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスタートビタットハウス株式会社、分譲住宅(戸建又はマンション)の企画・開発及び販売等を行うスタートデベロップメント株式会社等並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスタートコーポレートサービス株式会社を中核とし、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券業、ホテル事業及び高齢者介護事業等を営む42社の会社で構成される企業グループです。





外部成長戦略



物件情報の提供	ウェアハウジング機能	多様な入居者ニーズに対応した物件の開発
スタートズ開発株式会社とのハイプラインサポート契約及びスタートズCAM株式会社との物件情報提供契約の締結によって、スタートズ開発株式会社及びスタートズCAM株式会社が保有する物件情報の全てについて優先的に提供を受けることが可能です。その結果、開発物件においてもスタートズ開発株式会社及びスタートズCAM株式会社が有する営業資源を活用して、新築及び築造物件取得に繋がる不動産等の情報を入札等の手段を経ずに取得することが可能です。	スタートズ開発株式会社とのハイプラインサポート契約の締結によって、開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスタートズ開発株式会社又はスタートズ開発株式会社が設立した特別目的会社が取得予定資産を保有します。	多様な入居者ニーズに対応するため、コンセプト面からのアプローチのみでなく、設計・デザイン、構造、用途等のハード面からのアプローチを行うことが、建築物のクオリティ向上及び土地のポテンシャルを引き出すために重要と考えます。スタートズCAM株式会社が、土地の持つポテンシャルを最大限引き出し、安定的な賃貸住宅運営を持続的に行うことを目指して様々な種類の用途・構造に対応しています。

外部成長の実績

ポートフォリオの資産規模の推移

以下のグラフは、取得予定資産20物件及び取得済資産53物件にかかる取得(予定)価格の累計の推移を表したものです。



(注)「本募集後」とは、本投資法人が本募集後において保有し又は取得を予定している資産からなるポートフォリオを指します。



多様な入居者ニーズに対応した物件の開発実例

入居者層の意見を集約して共同企画された賃貸マンション「オザリア」

「オザリア」シリーズの当初開発コンセプトは、「働く女性が安心して快適に住むことのできるマンション」です。

「OZマガジン」の読者アンケートや座談会を通じて、住まいに関する意見や生の声、要望などを細かく反映し、開発された賃貸住宅です。



採用している基本スペック



オートロック、防犯カメラが設置された明るいエントランス



女性から人気の高いカウンターキッチン



セキュリティの高い内部廊下、内部階段



壁面全面に渡る収納

その他設備等



ピッキングが困難なカードキー「シャロックII」採用



女性の多様な履物に対応できるトールタイプの下駄箱

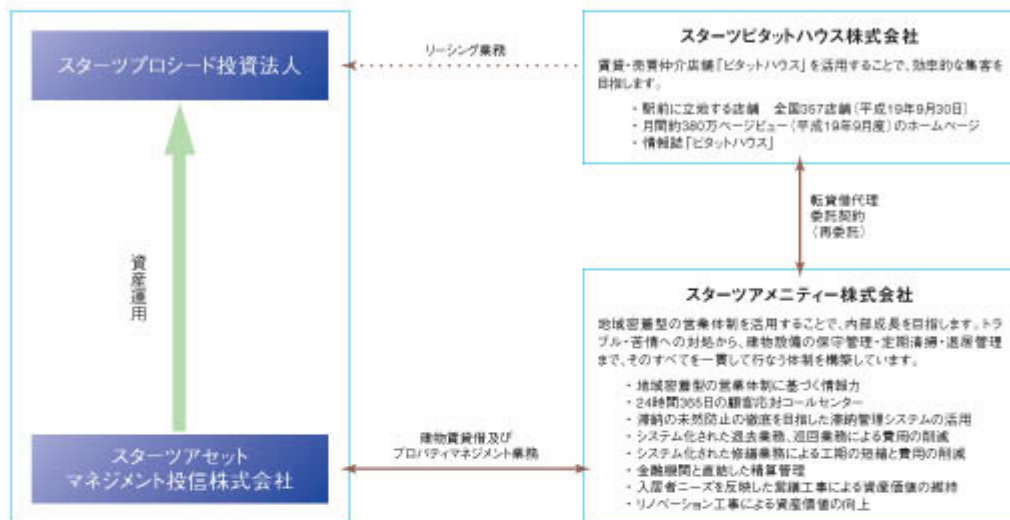


洗髪シャワー付洗面化粧台等の充実した水廻り

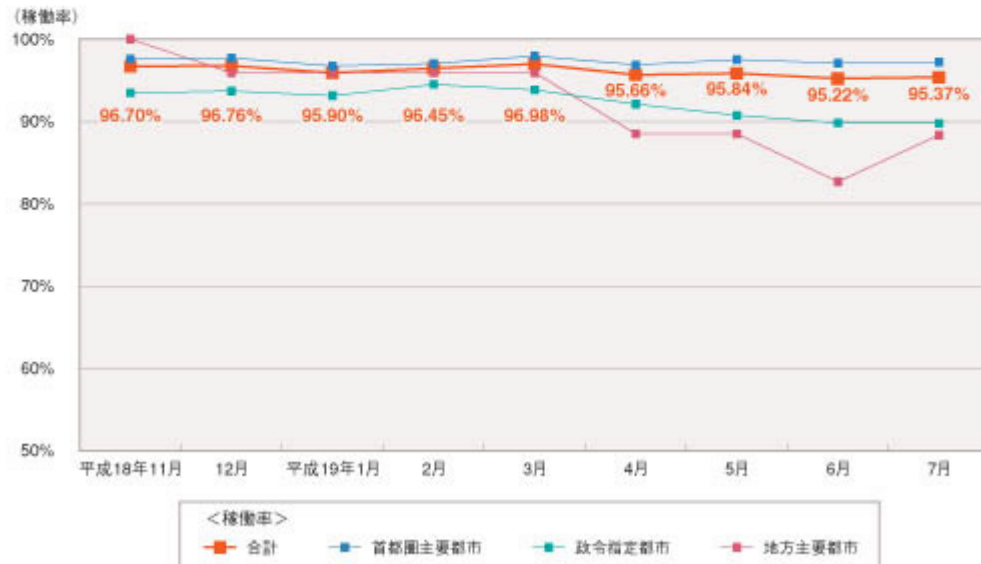


内部成長戦略

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



稼働率の推移



(注1)「稼働率」は、該当する月の末日時点の、本投資法人が保有する借家の総貸付可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第三位を四捨五入して記載しています。また、平成19年5月から7月までの稼働率には、取引不定当座は含まれておりません。

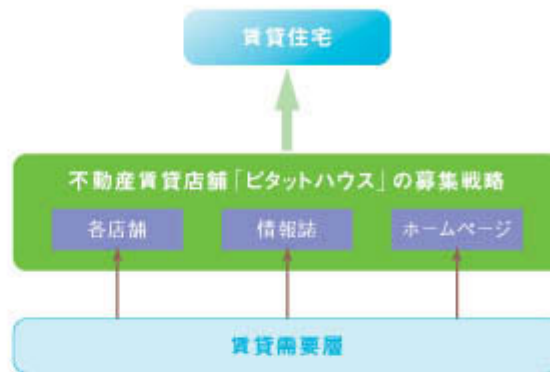
(注2)表中の数字は、地域合計の稼働率です。



リーシング業務を行う「ビタットハウス」の特徴

全国357店舗(平成19年9月30日現在)のネットワークを有する賃貸・売買仲介店舗「ビタットハウス」が、入居者募集を担当し、稼働率の上昇及び賃料単価の上昇を目指します。

- ・店舗網の大きさ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
- ・入居者ニーズに合った商品設定・サービスシステムの開発
- ・募集条件や地域の賃貸住宅市場についての豊富な知識に基づく適切な賃料設定



情報誌のサンプル

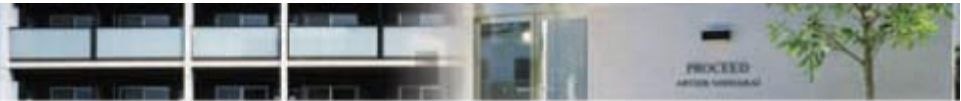


プロシード西新井ホームページ (<http://starts-ph.co.jp/mishiorai/index.php>)

「ビタットハウス」の店舗網(平成19年9月30日現在)



(注) リーシング業務は、スタートファミリー株式会社からの再委託を受けて行います。



ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、賃貸住宅市場の動向を踏まえつつ、各用途・住戸タイプにおける各種リスクの軽減、地域毎の賃貸住宅需要における経済・社会動向に留意し、用途別・地域別・住戸タイプ別のポートフォリオ構築方針を定めます。具体的には以下のとおりです。

用途別ポートフォリオ方針

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

投資対象	特徴	価格比率 ^(注1)
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2)	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。	10%以内
⑤高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	

(注1) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体の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投資対象の用途別価格比率が一定の範囲目標値と整合しない場合があります。

地域別ポートフォリオ方針

入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、特定の地域に集中することによる偏在リスクを軽減することを目的とします。

地域区分	価格比率 ^(注1)
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く)	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内(圏半径20km圏内)と判断できる場合はそれぞれの圏域に組み入れ可能とします。

(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投資対象の地域別価格比率が一定の範囲目標値と整合しない場合があります。

住戸タイプ別ポートフォリオ方針

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

住戸タイプ区分	特徴	面積比率 ^(注1)
シングルタイプ	<主な想定入居者層> 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	<主な想定入居者層> 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	<主な想定入居者層> 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、個別物件の適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とします。

(注2) 上記「用途別ポートフォリオ方針」所定の「①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目標を定得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の範囲、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。

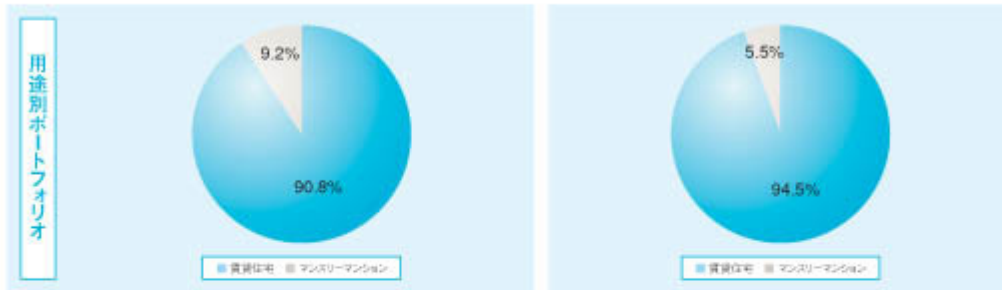
ポートフォリオデータ

第3期末（平成19年4月30日現在）

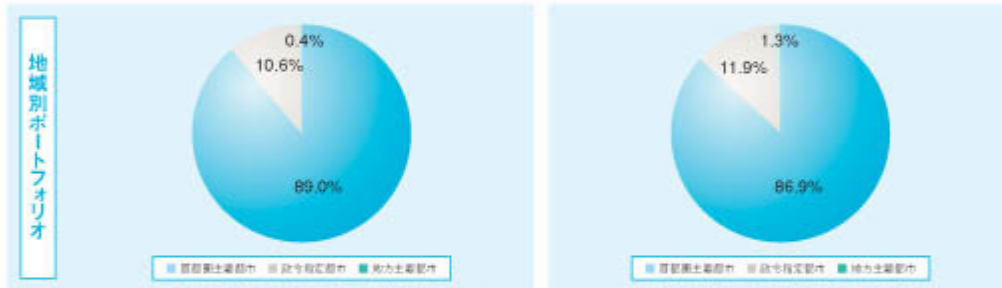
取得価格	21,764,500千円
物件数	53物件

本募集後

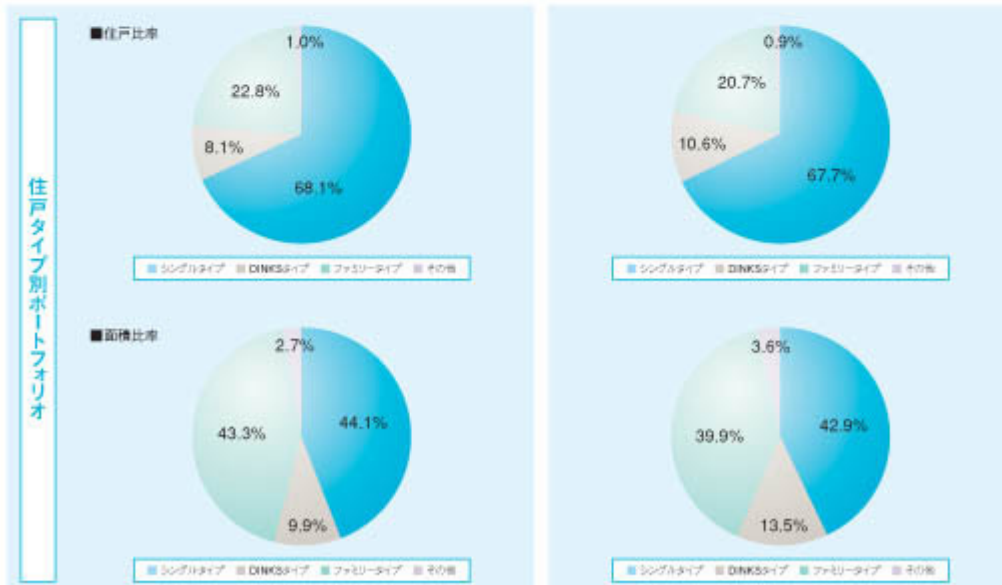
取得価格	36,428,500千円
物件数	73物件



【注1】「比率」は、「各区分の物件の取得（予定）価格の合計」÷「全物件の取得（予定）価格の合計」により算出しています。
 【注2】取得価格及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の用途別構成比率が一定の範囲は標準と整合しない場合がございます。



【注1】「比率」は、「各区分の物件の取得（予定）価格の合計」÷「全物件の取得（予定）価格の合計」により算出しています。
 【注2】取得価格及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の地域別構成比率が一定の範囲は標準と整合しない場合がございます。



【注1】住戸別の面積比率の計算根拠は専有面積に基づいたものとします。
 【注2】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確保する場合には、ポートフォリオ構築の過程において、住戸タイプ区分別の面積比率が、一定の範囲は標準と乖離する場合がございます。



物件一覧

取得予定資産

	物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃貸可能 面積(注1) (㎡)	賃貸面積 (注2) (㎡)	賃貸賃 可転戸数 (注3)(戸)	賃貸賃可 転戸数 (注4) (戸)	稼働率 (注4) (%)	PMI (%)	築年月
C-41	プロシード西新井(注5)	東京都	5,172,000	14.20	19,890.60	-	289	146	-	アルティア棟 5.8 オザリア棟 5.4 集合汚棟 11.1 保育所棟 12.5	平成19年7月
C-42	プロシード調布	東京都	400,600	1.26	764.48	764.48	26	0	100.00	13.8	平成19年2月
C-43	プロシードTX六町	東京都	156,800	0.43	518.31	470.09	20	2	90.70	14.8	平成3年6月
C-44	プロシード中河原(注6)	東京都	1,141,000	3.13	3,061.94	2,702.03	54	36	88.26	一番館 13.5 二番館 12.0	平成1年4月
C-45	プロシード大森学園	東京都	268,300	0.74	483.43	416.76	29	0	86.21	9.4	平成3年11月
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都	289,600	0.79	449.96	433.89	28	0	96.43	11.9	昭和63年12月
C-47	プロシード三鷹	東京都	477,200	1.31	739.48	739.48	47	0	100.00	10.9	昭和63年12月
C-48	プロシード柏エース	千葉県	732,000	2.01	1,279.93	1,140.37	44	5	89.10	11.6	平成19年2月
C-49	プロシード柏ノール	千葉県	689,000	1.89	1,391.56	981.20	47	0	70.51	11.9	平成19年2月
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県	331,000	0.91	669.68	-	24	3	-	12.9	平成19年9月
C-51	プロシード船橋本町	千葉県	631,700	1.46	996.44	946.40	40	0	94.99	13.1	平成18年7月
C-52	プロシード西川口	埼玉県	881,000	2.42	1,630.24	1,520.34	104	2	83.26	14.3	平成1年2月
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県	562,000	1.52	1,218.81	1,091.27	76	0	89.54	18.1	昭和63年5月
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県	366,000	0.98	865.00	701.10	50	4	82.00	13.8	平成3年3月
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県	234,000	0.64	741.24	626.28	29	7	71.00	19.4	平成3年4月
	首都圏主要都市小計(a)		12,272,100	33.69	34,601.09	12,433.76	907	204	87.99	-	
G-13	プロシード新栄	愛知県	792,500	2.18	1,968.44	1,051.38	77	11	53.68	5.6	平成19年2月
G-14	プロシード千代田	愛知県	309,300	0.86	922.40	892.08	30	4	96.71	10.4	平成19年3月
G-15	プロシード福岡赤宮	福岡県	463,600	1.26	1,312.29	1,287.50	46	10	98.11	0.7	平成19年3月
G-16	プロシード大塚公園	福岡県	462,800	1.24	1,128.52	893.96	50	8	78.30	1.8	平成9年3月
	政令指定都市小計(b)		2,008,200	5.51	5,329.06	4,114.89	203	33	77.32	-	
H-3	プロシード水戸	茨城県	383,700	1.06	1,223.83	1,223.83	36	7	100.00	9.7	平成19年1月
	地方主要都市小計(c)		383,700	1.06	1,223.83	1,223.83	36	7	100.00	-	
	取得予定資産合計(d)=(a)+(b)+(c)		1,4664,000	40.26	41,228.97	17,772.48	1,146	244	85.96	-	

- (注1)「総賃貸可能面積」には、仕立、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能となる面積(共用部分は含まれません。)を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注2)「賃貸面積」には、賃貸可能面積のうち、(i)「パススルー」型マスターリース契約の場合は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づき賃貸面積の合計を、(ii)「パススルー」及び「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、「固定賃料」型マスターリース契約の場合は、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き賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。取得予定資産については、本取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注3)「賃貸賃可転戸数」には、仕立、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能となる戸数を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注4)「稼働率」には、平成19年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を記載しており、小数点第3位を四捨五入して記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報に基づき記載しています。
- (注5) C-41プロシード西新井の土地に対する権利は期間50年の定期借地権です。また、C-41プロシード西新井は独立した4棟の建物から成り立っているため、PMIは4棟それぞれについて記載しています。
- (注6) C-44プロシード中河原は独立した2棟の建物から成り立っているため、PMIは2棟それぞれについて記載しています。
- (注7) C-41プロシード西新井及びC-50プロシード行徳駅前、平成19年7月1日時点では、未竣工及び竣工直後のため賃貸面積及び稼働率が記載していません。また、そのため、首都圏主要都市小計(d)、取得予定資産合計(d)及びポートフォリオ総合合計(注10)の稼働率においては、当該2物件を除外して計算し、記載しています。



取得済資産

		物件名称	所在地	取得価格 (千円)	投資割合 (%)	総賃金可能 面積(注1) (㎡)	賃金面積 (注2) (㎡)	総賃貸 可能戸数 (注3)(戸)	総賃貸戸数 佔率(注4) (%)	稼働率 (注4) (%)	PMR (%)	築年月
1	C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000	2.95	3,322.17	3,183.28	50	41	95.22	15.7	平成9年4月
2	C-2	aネクスト東陽町第1	東京都	646,700	1.78	1,085.58	1,085.58	45	5	100.00	14.3	平成15年1月
3	C-3	aネクスト葛西	東京都	688,700	1.89	1,243.80	1,243.80	57	0	100.00	13.9	平成15年3月
4	C-4	プレイス三軒茶屋	東京都	555,900	1.53	1,016.75	913.43	9	8	89.84	14.5	平成2年6月
5	C-4	ガナドール蒲江	東京都	802,600	1.65	2,076.68	2,076.68	28	22	100.00	14.3	平成3年6月
9	C-6	リバーサイドヨロシヤ	千葉県	419,000	1.15	1,873.10	1,826.40	31	1	97.21	16.5	平成3年6月
7	C-7	ベイグランド南葛西	東京都	393,500	0.83	1,045.28	914.62	16	7	97.50	15.3	平成5年3月
8	C-8	aネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200	0.71	1,344.74	1,292.00	43	10	93.10	12.2	平成3年9月
9	C-8	サンハイツ行徳	千葉県	315,600	0.87	1,218.58	1,218.58	20	7	100.00	14.5	昭和63年3月
10	C-10	aネクスト本郷第6	千葉県	279,300	0.77	983.00	906.00	34	3	94.08	12.5	平成1年2月
11	C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300	0.79	838.96	838.96	26	6	100.00	16.7	平成2年2月
12	C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400	0.61	1,104.84	1,104.84	22	10	100.00	10.9	平成1年9月
13	C-13	フェアリー東川口	埼玉県	206,500	0.57	648.11	606.11	30	14	93.52	14.8	平成5年3月
14	C-14	aネクスト船場第4	東京都	226,100	0.62	479.52	459.54	24	1	95.83	13.2	平成3年10月
15	C-15	ライフステージゴールド	東京都	189,400	0.47	860.55	745.81	15	10	86.67	15.8	平成6年3月
16	C-16	aネクストせんげん台第2二番館	埼玉県	85,700	0.24	695.81	665.81	12	4	100.00	14.2	平成3年4月
17	C-17	プロシード松葉	東京都	807,400	2.57	890.22	808.92	40	6	97.72	11.8	平成17年11月
18	C-18	プロシード香取橋	東京都	497,600	1.37	527.88	427.95	26	0	81.07	13.1	平成17年7月
19	C-18	パレス湯浅	千葉県	431,400	1.18	1,786.58	1,593.95	21	8	94.82	12.2	平成4年6月
20	C-20	ウーレ都小笠Ⅰ	東京都	485,200	1.28	1,629.07	1,567.26	27	9	96.21	19.2	平成3年3月
21	C-21	サンフォレストⅠ	千葉県	383,600	1.05	1,805.76	1,738.89	27	32	95.30	9.6	平成9年2月
22	C-22	サンフォレストⅡ	千葉県	339,000	0.93	1,605.12	1,605.12	24	31	100.00	9.5	平成9年2月
23	C-23	プロシード都立大学	東京都	790,400	2.17	808.66	787.37	37	2	97.37	12.7	平成18年3月
24	C-24	プロシード都立大学Ⅱ	東京都	772,200	2.12	831.74	831.74	36	2	100.00	13.9	平成18年6月
25	C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都	339,800	0.93	670.83	570.53	19	0	100.00	14.0	平成18年7月
26	C-26	プロシード豊島青草台	東京都	466,700	1.28	485.15	485.15	24	1	100.00	14.7	平成15年9月
27	C-27	プロシード杉並宮前	東京都	454,900	1.25	680.50	580.50	29	1	100.00	12.2	平成16年1月
28	C-28	プロシード両国	東京都	443,900	1.22	702.64	702.64	27	6	100.00	13.3	平成15年3月
29	C-29	プロシード三田	東京都	1,637,200	4.22	1,600.67	1,500.67	72	0	100.00	12.9	平成18年2月
30	C-30	プロシード中野新橋	東京都	838,800	1.75	849.08	849.08	50	0	100.00	11.3	平成4年9月
31	C-31	プロシード亀戸	東京都	339,000	0.93	853.98	853.98	23	0	100.00	14.6	平成6年3月
32	C-32	プロシード高田馬場	東京都	223,700	0.61	279.36	279.36	17	0	100.00	12.1	平成3年10月
33	C-33	プロシード新倉四丁	東京都	742,100	2.04	1,040.24	1,040.24	57	0	100.00	10.1	平成2年8月
34	C-34	プロシード高円寺南	東京都	277,400	0.76	337.06	337.06	20	0	100.00	9.7	平成1年10月
35	C-35	プロシード蓮根	東京都	284,000	0.78	587.13	587.13	29	0	100.00	13.0	平成3年7月
36	C-36	プロシード大井町	東京都	944,000	2.59	669.00	669.00	59	0	100.00	14.6	平成4年4月
37	C-37	プロシード十番	東京都	533,000	1.46	1,206.90	1,206.90	30	0	100.00	11.1	平成1年6月
38	C-38	プロシード白楽	神奈川県	241,000	0.66	445.16	445.16	27	0	100.00	18.6	平成3年7月
39	C-39	プロシード新丸子	神奈川県	635,000	1.74	759.00	759.00	46	0	100.00	14.2	昭和63年9月
40	C-40	プロシード水八幡	千葉県	307,000	0.84	602.39	577.89	25	3	95.90	8.7	平成16年1月
首都圏主要都市小計(d)				19,371,100	53.18	41,380.11	40,206.55	1,254	249	97.21	-	-
41	C-1	aネクスト本郷	北海道	386,000	1.06	2,024.80	2,520.26	67	37	95.32	12.6	平成1年3月
42	C-2	aネクスト札幌第17	北海道	233,700	0.64	1,183.47	1,080.15	34	5	90.34	13.5	平成2年10月
43	C-3	aネクスト札幌第18	北海道	294,900	0.85	1,453.27	1,313.54	28	16	90.39	11.7	平成3年10月
44	C-4	aネクスト元町	北海道	148,700	0.41	1,120.81	861.36	36	9	75.96	14.0	平成3年2月
45	C-5	aネクスト札幌第4	北海道	85,500	0.23	807.29	810.47	19	6	89.33	12.1	平成2年12月
46	C-6	aネクスト福富第2	福岡県	85,000	0.23	415.30	349.36	19	0	84.12	1.2	平成3年7月
47	C-7	aネクスト福富第1	福岡県	81,300	0.22	411.50	325.00	19	0	78.98	1.2	平成3年9月
48	C-8	プロシード太宰通	愛知県	403,400	1.11	1,101.66	1,031.09	44	6	93.60	12.9	平成18年3月
49	C-9	コロレ	福岡県	208,600	0.57	1,140.00	926.26	16	16	81.25	2.3	平成10年2月
50	C-10	aネクスト都岡川	福岡県	160,400	0.41	1,414.86	1,270.42	28	21	86.78	0.6	平成2年7月
51	C-11	プロシード穂波町	愛知県	275,000	0.75	619.68	619.68	10	8	100.00	12.2	平成18年3月
52	C-12	aネクスト東大塚	新潟県	53,100	0.15	296.61	296.61	9	4	100.00	10.4	平成3年11月
地方主要都市小計(e)				2,315,600	6.36	12,689.38	11,391.26	338	128	89.77	-	-
53	C-1	aネクスト松山第3	愛知県	77,900	0.21	695.06	614.06	17	8	88.35	13.0	平成3年6月
取得済資産合計(a)+(b)+(c)+(e)+(f)+(g)+(h)				21,764,500	59.75	54,744.55	52,211.86	1,609	385	95.37	-	-
ネットフォリオ総合計(a)+(b)+(c)+(d)+(e)+(f)+(g)+(h)+(i)+(j)+(k)+(l)+(m)+(n)+(o)+(p)+(q)+(r)+(s)+(t)+(u)+(v)+(w)+(x)+(y)+(z)				36,428,600	100.00	95,971.62	69,984.34	2,756	629	92.79	7.1	-



ポートフォリオマップ









































首都圏主要都市



取得済資産	■ シングルタイプ	■ DINKSタイプ	■ ファミリータイプ
取得予定資産	★ シングルタイプ	★ DINKSタイプ	★ ファミリータイプ

取得済資産の概要

首都圏主要都市

C-1  第1パークハウス	C-2  αネクスト東陽町第1	C-3  αネクスト豊田	C-4  プレイス三軒茶屋	C-5  ガナード丸の内	C-6  リバーサイドヨロズヤ	C-7  ベイグランド高松西
C-8  αネクスト せんげん台第3	C-9  サンハイック行徳	C-10  αネクスト本郷第6	C-11  ヴィラージュ南行徳	C-12  スカイホーム本郷	C-13  フェルチ東口	C-14  αネクスト船橋第4
C-15  ライフステージ ゴールド	C-16  αネクスト せんげん台第2・3番館	C-17  プロシード松田	C-18  プロシード都立南	C-19  ハルス船支	C-20  ワコーレ新小岩II	C-21  サンフォレストI
C-22  サンフォレストII	C-23  プロシード経立大学	C-24  プロシード 経立大学Ⅱ	C-25  プロシード 本厚木第1	C-26  プロシード 目黒青葉台	C-27  プロシード杉並駅前	C-28  プロシード内藤
C-29  プロシード三田	C-30  プロシード中野新橋	C-31  プロシード池戸	C-32  プロシード高田馬場	C-33  プロシード新南町	C-34  プロシード高円寺南	C-35  プロシード池袋
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		

ポートフォリオマップ

政令指定都市・地方主要都市

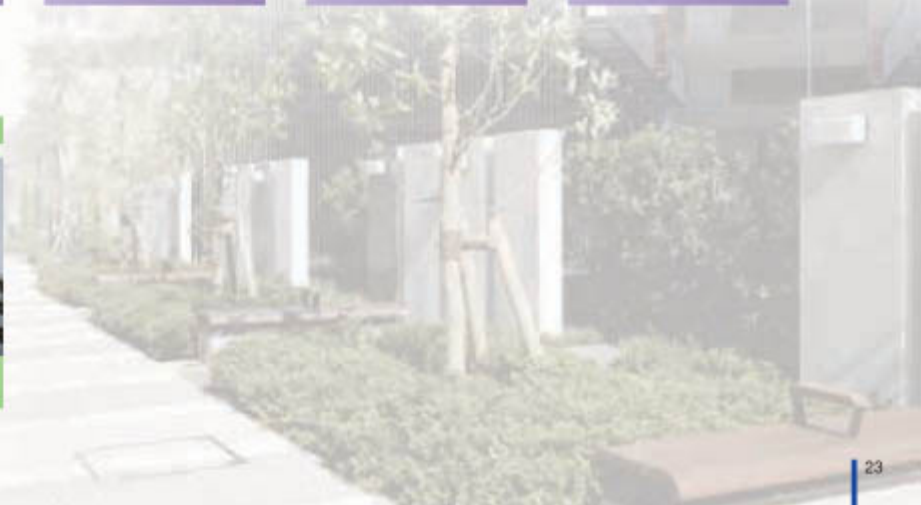


取得済資産の概要

政令指定都市



地方主要都市





資産運用会社の概要

名称、資本金の額及び事業の内容

名称	スタートアップアセットマネジメント投資株式会社
資本金の額	150,000,000円(本書の日付現在)
事業内容	投資運用業

沿革

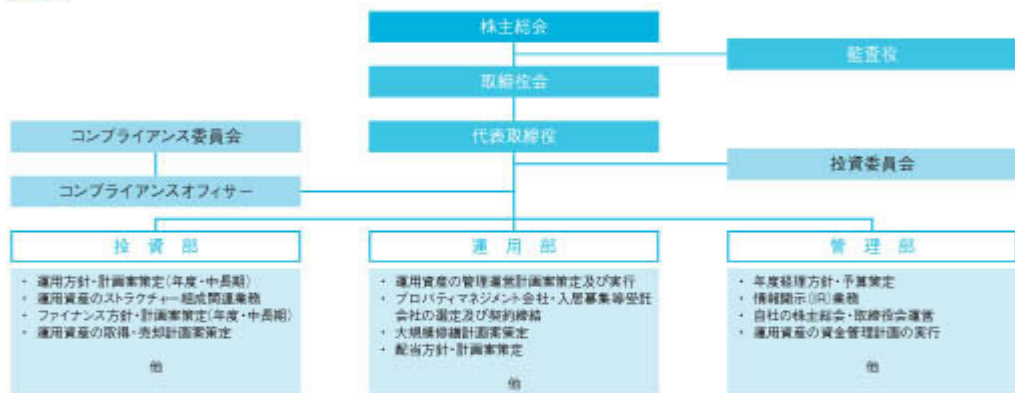
平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者としての免許取得(東京都知事(2)第80325号)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得(国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	投資法人資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)
平成16年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録(関東財務局長(金商)第343号)

株主構成

株主	住所	所有株式数	比率 ^(注)
スタートアップアセットマネジメント株式会社	東京都江戸川区一之江八丁目4番3号	2,000株	66.6%
スタートアップコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目3番9号	1,000株	33.3%

(注) 「比率」は、発行済み総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第1位未満を切り捨てています。

組織図



投資法人の概要

名称 スタートアッププロシード投資法人

投資法人の概要

