

【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17年10月27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2番9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 4,320,000,000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 200,000,000円

(注1) 発行価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。
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(以下に定義します。)1,000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。

【縦覧に供する場所】 該当事項はありません。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(1)【投資法人の名称】

スタートプロシード投資法人

（英文表示：Starts Proceed Investment Corporation）

（以下「本投資法人」といいます。）

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

(2)【内国投資証券の形態等】

本書により行われる募集（以下「一般募集」といいます。）及び後記「(3) 発行数」の注記において定義す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（実質投資主（株券等の保管及び振替に関する法律（昭和59年法律第30号、その後の改正を含みます。）第39条の2に規定する預託投資証券の共有者をいいます。以下同様とします。）を含みます。以下文脈上別異に解すべきでない限り、同様とします。）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、その保有者を「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】

21,600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、一般募集の主幹証券会社である新光証券株式会社が一般募集の指定先（後記「(14) その他 申込みの方法等 へ」に定義されます。）であるスタートアメニティー株式会社より1,000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】

4,320,000,000円

（注）後記「(14) その他 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 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見込額です。

(5)【発行価格】

未定

（注1）発行価格は、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。）の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」第4条に規定するブック・

ビルディング方式（投資口の取得の申込みの勧誘時において発行価格に係る仮条件を投資家に提示し、投資口に係る投資家の需要状況を勘案した上で発行価格等を決定する方法をいいます。）により決定します。

（注2）発行価格の決定に先立って、平成17年11月9日（水）に仮条件を提示する予定です。当該仮条件は、本投資法人の取得予定資産の内容その他本投資法人に係る情報を判断し、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等の意見その他を総合的に勘案して決定する予定です。

（注3）投資家は、本投資証券の買付けの申込みに先立ち、平成17年11月10日（木）から平成17年11月17日（木）までの間、引受人に対して、上記仮条件を参考として需要の申告を行うことができます。引受人は、本投資証券が市場において適正な評価を受けることを目的に、価格算定能力が高いと推定される機関投資家等を中心に需要の申告の受付を行う予定です。なお、当該需要の申告は、変更又は撤回することが可能です。

（注4）発行価格及び発行価額（引受価額）は、上記仮条件による需要状況、後記「(14) その他 申込みの方法等 ホ」に記載の上場（売買開始）日までの価格変動リスク等を総合的に勘案した上で、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な価額と評価し得る範囲内で、平成17年11月18日（金）（以下「発行価格決定日」といいます。）に決定する予定です。

（注5）後記「(14) その他 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。

（注6）本投資証券に対する金銭の分配の起算日は、平成17年5月2日（本投資法人設立日）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17年11月21日（月）から平成17年11月25日（金）まで

(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 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17年11月29日（火）

(12) 【払込取扱場所】

株式会社りそな銀行 大手町営業部
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（4,320,000,000円）については、一般募集と同日付をもって決議された第三者割当による投資口の追加発行における手取金（上限200,000,000円）と併せて、本投資法人による特定資産（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見込額です。

(14) 【その他】

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二丁目9番1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	
エイチ・エス証券株式会社	東京都新宿区西新宿六丁目8番1号	
合計		21,600

（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スターツアセットマネジメント投信株式会社（以下「資産運用会社」といいます。）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、引受人以外の証券会社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。

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．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発行払込金に振替充当します。

ニ．引受人は、各社の定める販売に関する社内規程等に従い、発行価格又はそれ以上の価格で需要の申告を行った投資家の中から、原則として需要申告への積極的参加の程度、証券投資についての経験、知識、投資方針等を勘案した上で、販売先及び販売投資口数を決定する方針です。

また、需要の申告を行わなかった投資家に対しても、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」に定める投資主数基準の充足、上場後の本投資証券の流動性の確保等を勘案し、販売が行われることがあります。

ホ．本投資証券の受渡期日は、平成17年11月30日（水）（以下「上場（売買開始）日」といいます。）となります。本投資証券は、株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に

預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券のジャスダック証券取引所での上場が承認された場合、上場（売買開始）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証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

- へ、引受人は、本投資法人の指定に基づき、資産運用会社の株式を保有するスタートアップアメンティ株式会社及びスタートアップコーポレーション株式会社（以下「指定先」といいます。）に対し、一般募集の対象となる本投資証券のうち、1,000口及び500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】

1,000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、一般募集の主幹事証券会社である新光証券株式会社が行う売出しです。従って、上記売出数は、オーバーアロットメントによる売出しの売出口数の上限を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合があります。

オーバーアロットメントによる売出し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、新光証券株式会社が一般募集の指定先であるスターツアメニティー株式会社から1,000口を上限として借り入れる予定です。但し、かかる貸借は、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）（14）その他 申込みの方法等 へ」に記載のとおり、本投資証券が一般募集の指定先へ販売されることを条件とします。

オーバーアロットメントによる売出しに関連して、本投資法人は、新光証券株式会社が借入投資証券の返却に必要な本投資証券を取得させる目的で、平成17年10月27日（木）開催の本投資法人の役員会において、新光証券株式会社を割当先とする本投資法人の新投資口1,000口の第三者割当による追加発行（以下「本件第三者割当」といいます。）を、平成17年12月27日（火）を払込期日として行うことを決議しています。

また、新光証券株式会社は、平成17年11月30日（水）から平成17年12月22日（木）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。新光証券株式会社がシンジケートカバー取引により取得したすべての本投資証券は、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、新光証券株式会社の判断で、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。

オーバーアロットメントによる売出しに係る口数からシンジケートカバー取引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、新光証券株式会社は本件第三者割当に係る割当に応じる予定です。そのため、本件第三者割当における発行数の全部又は一部につき申込みが行われず、その結果、失権により本件第三者割当における最終的な発行数とその限度で減少し、又は発行そのものが全く行われない場合があります。

(4)【売出価額の総額】

200,000,000円

（注）売出価額の総額は、本書の日付現在における見込額です。

(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17年11月21日(月)から平成17年11月25日(金)まで

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

(9) 【申込証拠金】

申込証拠金は、売出価格と同一の金額です。

(10) 【申込取扱場所】

新光証券株式会社 本店

(11) 【受渡期日】

平成17年11月30日(水)

(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】

引受け等の概要

該当事項はありません。

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、機構の業務規程第98条第1項で準用される同規程第42条第1項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券のジャスダック証券取引所での上場が承認された場合、上場(売買開始)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証券会社に通知した投資家には、上場(売買開始)日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

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

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、本書の日付現在本投資証券をそれぞれ500口及び250口保有する投資主であり、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) (14)その他 申込みの方法等へ」に記載のとおり、一般募集の対象となる本投資証券をそれぞれ1,000口及び500口取得する予定です。両社はそれぞれ、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、平成17年11月30日(水)から平成18年11月30日(木)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、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を除きます。)を行わない旨を合意しています。

本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、平成17年11月30日(水)から平成18年2月28日(火)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、投資口の追加発行等(但し、投資口の分割、一般募集及び本件第三者割当による追加発行を除きます。)を行わない旨を合意しています。

上記及び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。

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、本投資法人の設立(平成17年5月2日)にあたり、それぞれ本投資証券500口及び250口を取得し、本書の日付現在まで所有する投資主であり、ジャスダック証券取引所の定める「不動産投資信託証券の上場前の公募又は売出し等に関する規則」その他の適用規則に基づき、本投資法人との間で継続保有に関する確約を行っています。従って、平成17年5月2日から1年間を経過する日までの間、原則として本書の日付現在における所有投資口の全部又は一部を第三者に譲渡しないこととなっています。

第2【投資法人債券】

該当事項はありません。

第二部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

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（以下、各営業期間の末日をそれぞれ「決算期」といいます。）の各6ヶ月間ですが、第1期営業期間は、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（規約第33条）。従って、本書の日付現在、第1期営業期間は終了しておらず、該当事項はありません。

(2)【投資法人の目的及び基本的性格】

投資法人の目的及び基本的性格

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

本投資法人は、かかる基本方針の下、主として特定資産（投信法第2条第1項に規定する「特定資産」をいいます。以下同様とします。）のうち後記「2 投資方針 (2) 投資対象 投資対象とする資産の種類」に記載する不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に投資して運用をすることを目的とします。

投資法人の特色

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

本投資証券は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です。本投資法人の資産運用は、投信法上の投資信託委託業者である資産運用会社にすべて委託してこれを行います。

（注）投資法人に関する法的枠組みは、大要以下のとおりです。

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

投資法人は、投資口を発行して、投資家より出資を受けます。投資口を有する者を投資主といい、投資主は、投資主総会を通じて、投資法人の意思決定に参画できる他、投資法人に対して一定の権利を行使することができますが、かかる権利は株式会社における株主の権利とは必ずしも同一ではありません。

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行を監督する機関として、監督役員が存在します。執行役員と監督役員は、役員会を構成し、かかる役員会は、執行役員の一定の重要な職務の執行に対する承認、計算書類等（金銭の分配に係る計算書を含みます。）の承認等、投資法人の業務の執行に係る重要な意思決定を行います。更に、投資法人には、会計監査を行う者として、会計監査人が存在します。これらの執行役員、監督役員及び会計監査人は、いずれも投資主総会において選任されます（ただし、設立の際には投資口申込証に記載された者が選任されたものとみなされます。）。投資主総会、執行役員、監督役員、役員会及び会計監査人については、後記「(4) 投資法人の機構 投資法人の機構」をご参照下さい。

投資法人は、規約に定める額を限度として、借入れを行うことができるほか、投資主の請求により投資

口の払戻しをしない旨を規約に定めたクローズド・エンド型の投資法人の場合には、規約に定める額を限度として、投資法人債を発行することもできます。

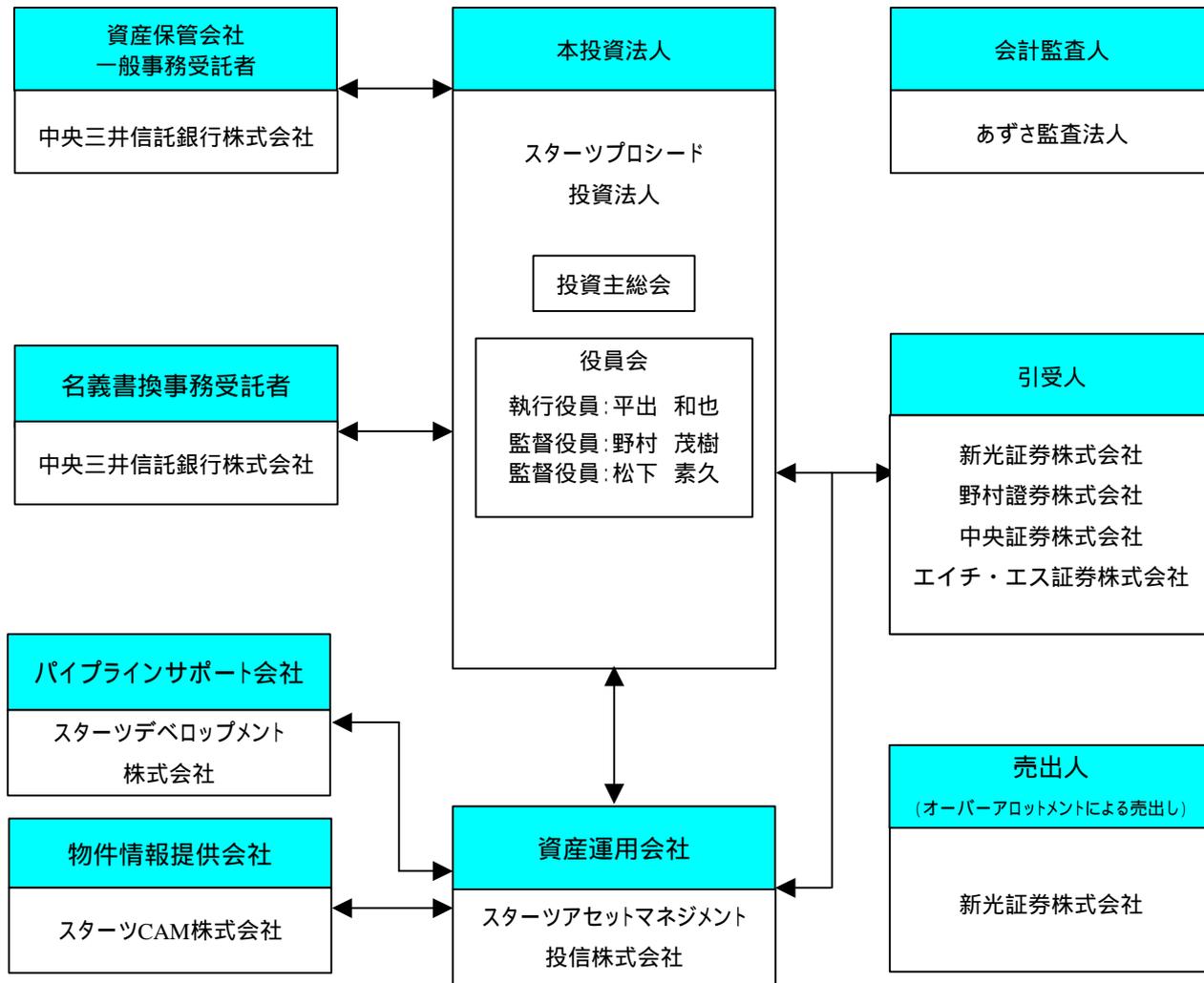
投資法人は、投資口及び投資法人債の発行による手取金並びに借入金を、規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用します。なお、投資法人がこのような資産の運用を行うためには、内閣総理大臣の登録を受ける必要があります（以下、この登録を受けた投資法人を「登録投資法人」といいます。）。本投資法人の資産運用の対象及び方針については、後記「2 投資方針（1）投資方針及び（2）投資対象」をご参照下さい。

投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対する分配方針については、後記「2 投資方針（3）分配方針」をご参照下さい。登録投資法人は、内閣総理大臣の認可を受け投資法人資産運用業を営む投資信託委託業者（資産運用会社）にその資産の運用に係る業務を委託しなければなりません。また、登録投資法人は、信託銀行等の一定の資格を有する資産保管会社にその資産の保管に係る業務を委託しなければなりません。更に、投資法人は、一般事務受託者に投資口及び投資法人債の募集に関する事務、名義書換に関する事務その他の事務を委託しなければなりません。本投資法人の資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者については、後記「（3）投資法人の仕組み」をご参照下さい。

(3) 【投資法人の仕組み】

本投資法人の仕組み図

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



番号	契約名
	資産運用委託契約
	一般事務委託契約 / 資産保管業務委託契約
	名義書換事務委託契約
	新投資口引受契約
	パイプラインサポート契約
	物件情報提供契約

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

運営上の役割	社名	関係業務の内容
投資法人	スタートプロシード投資法人	規約に基づき、投資主より払い込まれた資金等を、主として不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等の特定資産に投資することにより運用を行います。
資産運用会社	スタートアセットマネジメント投信株式会社	平成17年5月6日付で資産運用委託契約を本投資法人との間で締結しており、投信法上の投資信託委託業者（投信法第198条第1項）として、同契約に基づき、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、資産の運用に係る業務を行います。資産運用会社に委託された業務の内容は、資産の運用に係る業務、資金調達に係る業務、本投資法人への報告業務、及びその他本投資法人が随時委託するこれらに関連し又は付随する業務です。
一般事務受託者 / 資産保管会社 / 名義書換事務受託者	中央三井信託銀行株式会社	平成17年5月2日付で一般事務委託契約、資産の保管に関する業務委託契約及び名義書換事務委託契約を本投資法人との間で締結しています。投信法上の一般事務受託者（投信法第111条4号ないし第6号。但し、投資法人債に関する事務を除きます。）として、一般事務委託契約に基づき、本投資法人の機関の運営に関する事務、計算に関する事務、会計帳簿の作成に関する事務及び納税に関する事務を行います。また、投信法上の資産保管会社（投信法第208条第1項）として、資産保管業務委託契約に基づき、本投資法人の保有する資産の保管に係る業務を行います。更に、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第2号、第3号及び第6号。但し、投資法人債に係るものを除きます。）として、同契約に基づき投資口の名義書換に関する事務、本投資証券の発行に関する事務、投資主に対して分配をする金銭の支払いに関する事務及び投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申出の受付に関する事務を行います。
引受人	新光証券株式会社 野村証券株式会社 中央証券株式会社 エイチ・エス証券株式会社	発行価格決定日付で本投資法人及び資産運用会社との間で、新投資口引受契約を締結し、投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

上記以外の本投資法人の主な関係者

役割	社名	業務の内容
パイプラインサポート会社	スターツデベロップメント株式会社	平成17年10月3日付でパイプラインサポート契約を資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長方針 口. 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。
物件情報提供会社	スターツCAM株式会社	平成17年10月3日付で物件情報提供契約を資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長方針 口. 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。
プロパティマネジメント会社	スターツアメニティー株式会社	本投資法人（信託受益権の形態で保有する不動産については、信託受託者）は、直接に又は信託受益権の形態により保有する不動産について、建物維持管理業務、運営管理業務、テナントへの賃貸借管理業務（以下「リーシング業務」といいます。）及び修繕管理業務（以下、これらの業務を総称して「プロパティマネジメント業務」といい、当該業務の受託先を一般的に「プロパティマネジメント会社」といいます。）につき、スターツアメニティー株式会社に原則としてすべて委託する方針です。また、リーシング業務については、別途プロパティマネジメント会社から第三者（以下かかる第三者を「入居募集等受託会社」といいます。）に再委託する方針です。その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 成長方針」をご参照下さい。

(注) スターツ株式会社の会社分割について

スターツコーポレーション株式会社（旧スターツ株式会社）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おける賃貸住宅等の建築請負、設計・企画、施工監理等を行う建設事業、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買並びに賃貸の媒介を行う不動産仲介事業、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発、販売等を行う分譲事業、企業の社宅管理業務の受託事業等をそれぞれ主たる事業とする会社群を子会社とする持株会社です。同社は、従前スターツ株式会社の商号でこれらの事業を自ら行っていましたが、当該各事業に係る経営の責任を明確化し、経営の迅速性・効率性を高めることを目的として、平成17年6月23日の株主総会における承認に基づき、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、旧スターツ株式会社を分割会社とし、新たに設立するスターツ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、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。）を行い、本件会社分割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いたしました。各分割当事会社の概要は以下のとおりです。なお、本書において「旧スターツ株式会社」との記載は、特にことわりのない限り、本件会社分割前におけるスターツコーポレーション株式会社への商号変更前のス

ターツ株式会社を指します。また、以下の各分割当事会社、スタートアメニティー株式会社、及び資産運用会社その他のスタートコーポレーション株式会社のグループ会社を総称して、以下「スタートグループ」というものとします。

項目	分割会社	新設会社	新設会社	新設会社	新設会社
商号	スタートコーポレーション株式会社 (旧スタート株式会社)	スタートCAM株式会社	スタートピタットハウス株式会社	スタートデベロップメント株式会社	スタートコーポレートサービス株式会社
事業内容	株式保有による新設子会社の事業活動の管理及び不動産の賃貸	賃貸住宅等の建築請負、設計・企画、施工監理	不動産売買並びに仲介、不動産の賃貸及び管理	分譲戸建住宅及び分譲マンション等の企画・開発、販売	法人社宅管理業務代行業、法人顧客向けの不動産売買並びに仲介
設立年月日	昭和47年9月30日	平成17年10月3日	平成17年10月3日	平成17年10月3日	平成17年10月3日
本店所在地	東京都中央区	東京都江戸川区	東京都江戸川区	東京都江戸川区	東京都中央区
代表者	大槻 三雄	関戸 博高	直井 秀幸	市村 義和	佐々木 和弘

(4) 【投資法人の機構】

投資法人の機構

本投資法人の執行役員は2名以内、監督役員は3名以内（但し、執行役員の数に1を加えた数以上）とされています（規約第18条）。

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

イ．投資主総会（規約第3章）

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決議されます（規約第13条）が、規約の変更（投信法第140条、商法（明治32年法律第48号、その後の改正を含みます。以下「商法」といいます。）第343条第1項）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回招集されます（規約第11条第1項）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。かかる規約中に定められた資産運用の対象及び方針を変更する場合には、前記のとおり投資主総会の特別決議による規約の変更が必要となります。

また、本投資法人は、資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています（規約第44条）。資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第34条の9）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

ロ．執行役員、監督役員及び役員会

執行役員は、本投資法人の業務を執行するとともに、本投資法人を代表して本投資法人の営業に関する一切の裁判上又は裁判外の行為を行う権限を有しています（投信法第97条第1項、第99条第1項、商法第78条）。但し、資産運用会社からの資産運用委託契約の解約への同意、投資主総会の招集、一般事務受託者への事務委託、資産運用委託契約又は資産保管業務委託契約の締結その他投信法に定められた一定の業務執行については、役員会の承認を得なければなりません（投信法第97条第2項）。監督役員は、執行役員の職務の執行を監督する権限を有しています（投信法第103条第1項）。また、役員会は、一定の業務執行に関する前記の承認権限を有するほか、投信法及び規約に定める権限並びに執行役員の職務執行を監督する権限を有しています（投信法第107条第1項）。役員会の決議は、法令又は規約に別段の定めがない限り、構成員の過半数が出席し、その出席者の過半数をもって行います（投信法第108条第1項、商法第260条の2第1項、規約第22条）。

投信法の規定（投信法第108条第1項、商法第260条の2第2項、第3項）及び本投資法人の役員会運営規程において、決議について特別の利害関係を有する執行役員又は監督役員は決議に参加することができないこと及びその場合には当該執行役員又は監督役員の数はその

決議の定足数算定の基礎に算入しないことが定められています。

執行役員又は監督役員は、法令又は規約に違反する行為により本投資法人に損害を与えた場合はこれを賠償する責任を負い、その他一定の場合に本投資法人に一定の金員を弁済する責任を負いますが（投信法第109条第1項）、本投資法人は、投信法の規定（投信法第109条第9項）により、規約をもって役員会の決議により、前記賠償責任を法令の限度において免除することができることを規約に定めています。なお、免除は、賠償の責めに任ずべき額から次の各号に掲げる金額を控除した額を限度とします（規約第25条）。

- a．役員会の決議の日の属する営業期間又はその前の各営業期間において、当該執行役員又は監督役員が報酬その他の職務遂行の対価として本投資法人から受け、又は受けるべき財産上の利益（次号に定めるものを除きます。）の金額の営業期間毎の合計額のうち、最も高い金額の4年分に相当する額
- b．当該執行役員又は監督役員が本投資法人から受けた退職慰労金の金額及びその性質を有する財産上の利益の額の合計額と当該合計額をその職に就いていた年数で除した額に4を乗じた金額とのいずれか低い額

八．会計監査人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第118条第1項等）。

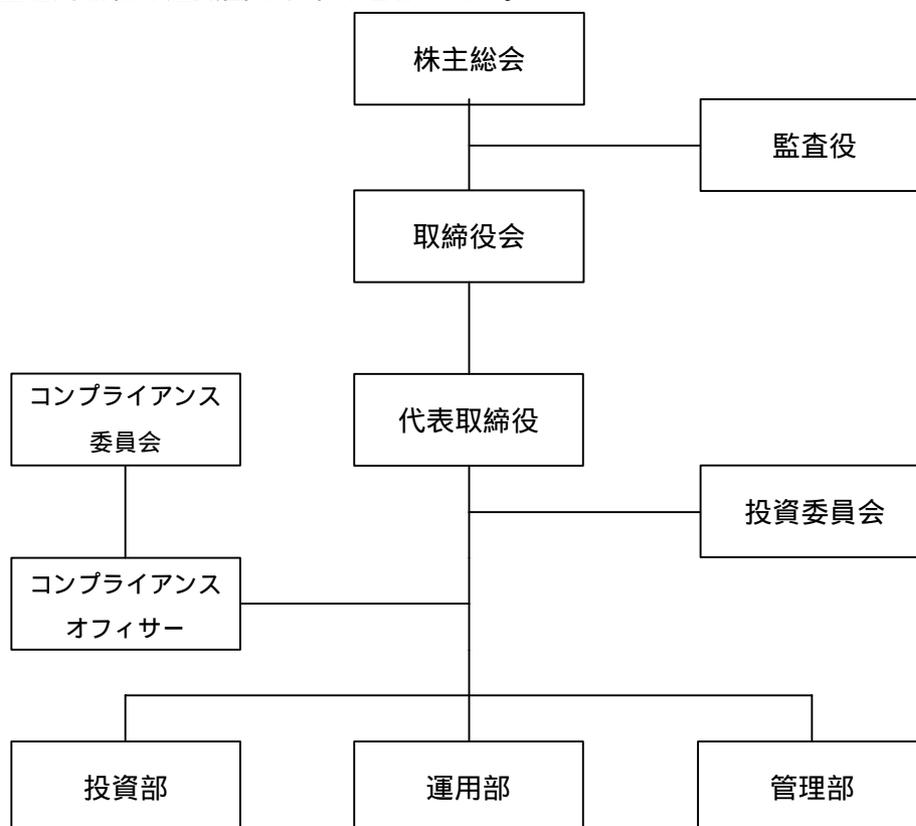
投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、資産運用会社に委託して行います。

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

イ．組織

資産運用会社の組織図は以下のとおりです。



資産運用会社は、かかる組織体制において、本投資法人より委託を受けた資産運用業務を行います。資産運用会社は、投資方針、運用資産の取得・売却、運用資産の管理運営計画等を審議するための会議体として投資委員会を設置しています。また、コンプライアンスを担当する機関としてコンプライアンス委員会を設置し、コンプライアンスオフィサーを議長として、コンプライアンスに係る重要事項につき法令等遵守状況（後記「八．委員会 b．コンプライアンス委員会」に定義します。）を確認します。資産運用業務は、投資部、運用部及び管理部の分掌によって実施されています。各部の業務の内容に関しては、後記「ロ．資産運用会社の各部の業務の概要」をご参照下さい。

□ . 資産運用会社の各部の業務の概要

組織	業務の概略
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用方針・計画案策定（年度・中長期） ・ 運用資産のストラクチャー組成関連業務 ・ 余資の運用方針・計画案策定 ・ ファイナンス方針・計画案策定（年度・中長期） ・ 運用資産の取得計画案策定 ・ 運用資産の売却計画案策定
運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 運用資産の管理運営計画案策定及び実行 ・ 運用資産の取得計画の実行及び諸契約締結及び実績の報告 ・ 運用資産の売却計画の実行及び諸契約締結及び実績の報告 ・ 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及び契約締結 ・ 大規模修繕計画案策定 ・ 配当方針・計画案策定 ・ 運用資産の資金管理計画案策定 ・ 市場動向調査 ・ 運用資産ポートフォリオの評価
管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・ 年度経理方針・予算策定 ・ 経理及び出納 ・ 年度人事方針・計画策定、人事 ・ 広報業務 ・ 情報開示（IR）業務 ・ 自社の株主総会・取締役会運営 ・ 行政機関への定例報告及び届出 ・ 規程の改廃に係る業務 ・ 情報システム機器の運用、保全及び管理 ・ 年度検査方針・計画策定・実行 ・ 検査対応方針策定・検査対応・苦情に関する窓口及びその対処 ・ 法務に関する業務 ・ 行政機関及び業界諸団体等対応 ・ 配当方針・計画の実行 ・ 投資口発行 ・ 投資法人債発行・償還 ・ 運用資産の資金管理計画の実行 ・ 余資の運用方針・計画の実行 ・ 運用資産の資産保管会社・証券代行業者の選定及び契約締結 ・ 募集取扱い会社対応業務 ・ 大規模修繕計画の実行 ・ 法人関係情報の管理

八．委員会

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

a．投資委員会

・ 構成員

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

・ 開催時期

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

・ 審議項目

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

- ・ 運用方針策定
- ・ 運用資産の取得・売却
- ・ ファイナンス方針策定
- ・ 運用資産の管理運営計画策定
- ・ プロパティマネジメント会社の選定・入居募集等受託会社への再委託の承認
- ・ 大規模修繕の計画策定
- ・ 配当方針・計画策定
- ・ 情報開示（IR）方針・計画策定
- ・ 規程の改廃

・ 審議方法

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

b．コンプライアンス委員会

・ 構成員

コンプライアンスオフィサー（議長）、各部部長

・ 開催時期

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

・ 審議項目

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

- ・ 後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限」に定義される関連会社等からの運用資産の取得及び関連会社等への運用資産の売却
- ・ 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
- ・ その他コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

・ 審議方法

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

ニ．コンプライアンスオフィサー

a．選任方法

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

b．権限

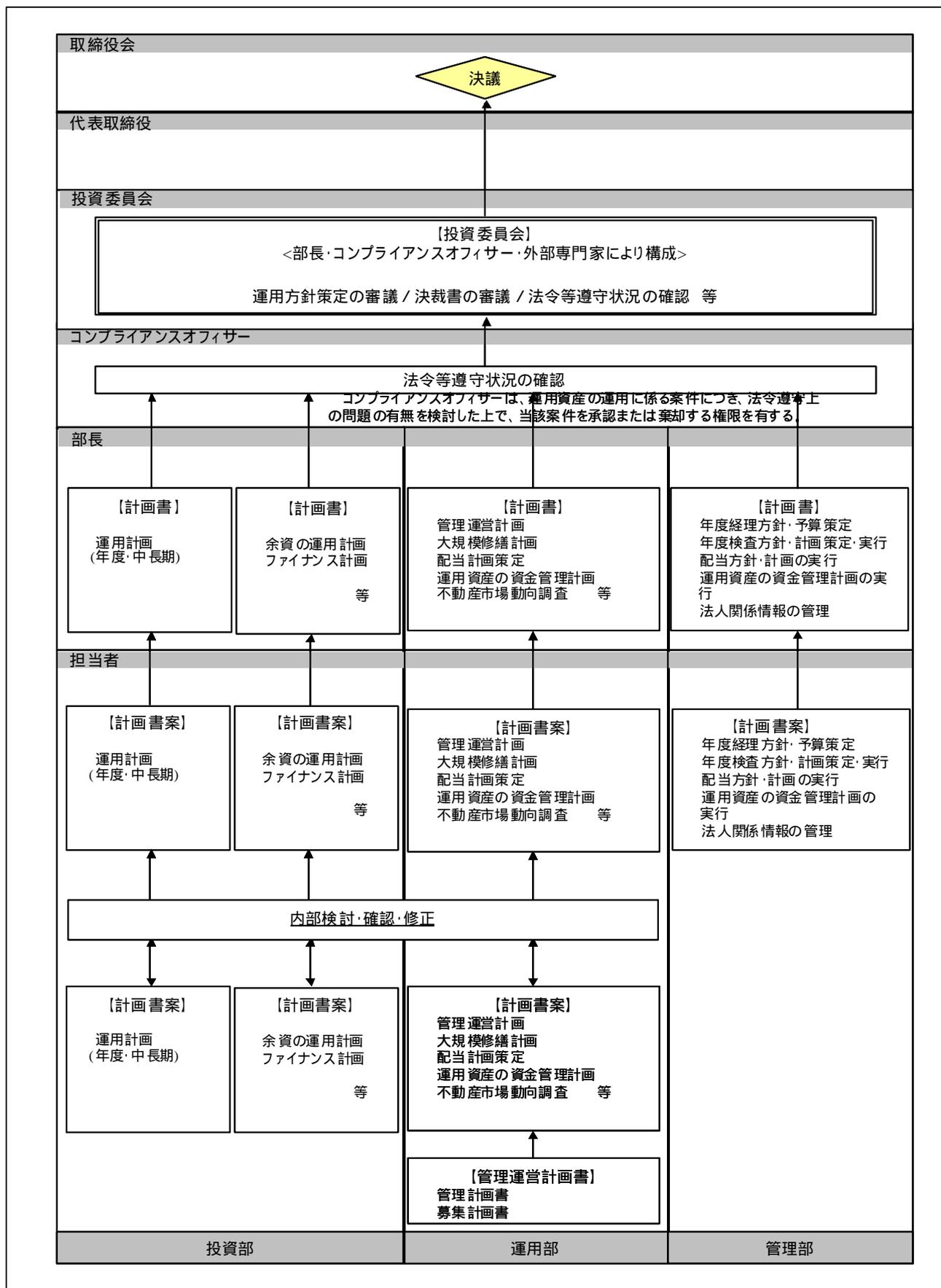
コンプライアンスオフィサーは、各部における業務の検査及び法令その他規制の遵守状況の監督指導、各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等に関する法令その他規制の遵守状況（以下「法令等遵守状況」といいます。）の監査を実施する権限を有します。かかる権限に基づき法令等遵守状況を確認し、法令等遵守状況に問題がある場合は、関連部署に改善命令を出す権限を有します。また、運用資産の運用に係る案件につき、投資委員会に諮問する前に、法令等遵守状況を検討した上で、当該案件を承認又は棄却する権限を有します。また、コンプライアンスオフィサーは前記の定めに従い、コンプライアンス委員会を招集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

ホ．資産運用会社の意思決定プロセス

a．年度・中長期運用方針・計画策定に関するプロセス

運用資産の年度・中長期運用方針・計画の策定は、投資部が運用方針・計画案を作成し、投資部長に提出します。投資部長は運用方針・計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは運用方針・計画について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会は運用方針・計画及び法的な検討の結果について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は運用方針・計画について決議を行います。運用方針・計画は、取締役会の決議により成立します。投資部長及び運用部長は、実績を年4回投資委員会へ報告します。（フローチャート「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」参照）

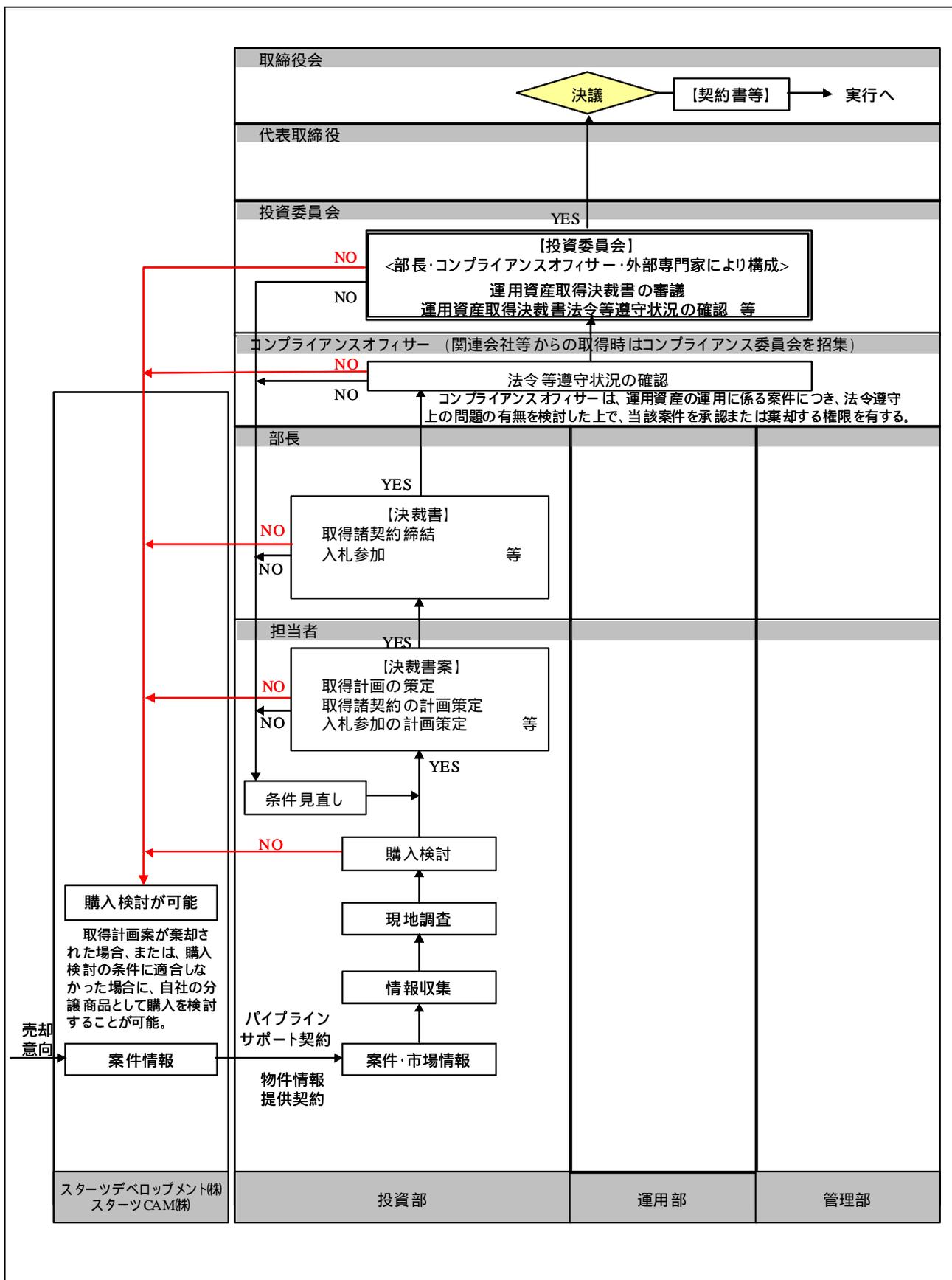
フローチャート 「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」



b. 運用資産取得の意思決定プロセス

スターツ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ツ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、投資部が運用資産に係る案件・市場情報を優先的に取得します。運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は運用資産に関する情報を収集した上で、現地調査を行います。また、運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、デューディリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等）を行い、法令適合性や収益性を検証します。投資部は、対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断された場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。投資部長は、新規取得物件の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等からの取得時には、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンスオフィサー若しくはコンプライアンス委員会において、取得決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会において、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は運用資産の取得について決議を行います。取得決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。（フローチャート 「運用資産取得の意思決定フローチャート」参照）

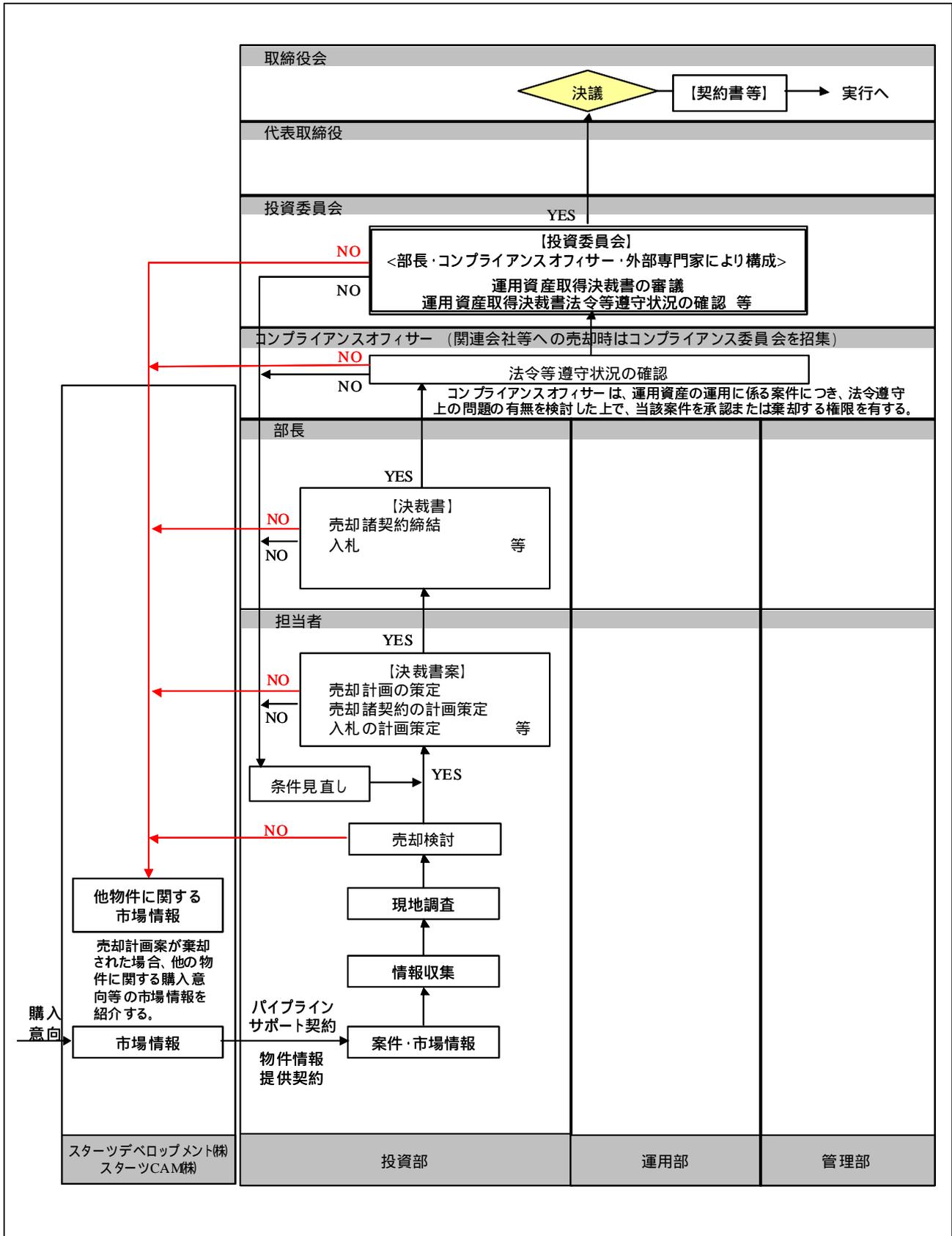
フローチャート 「運用資産取得の意思決定フローチャート」



c . 運用資産売却の意思決定プロセス

スターツ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ツ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、投資部が不動産等の買主の情報を取得致します。さらに、外部の専門家の調査や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析を行い、法令適合性や収益性を検証します。投資部は、対象運用資産の売却が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断された場合、売却決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。投資部長は、新規売却物件の詳細を記載した運用資産の売却決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等への売却時には、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンスオフィサー若しくはコンプライアンス委員会において、売却決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会において、売却決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は運用資産の売却について決議を行います。売却決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。（フローチャート 「運用資産売却の意思決定フローチャート」参照）

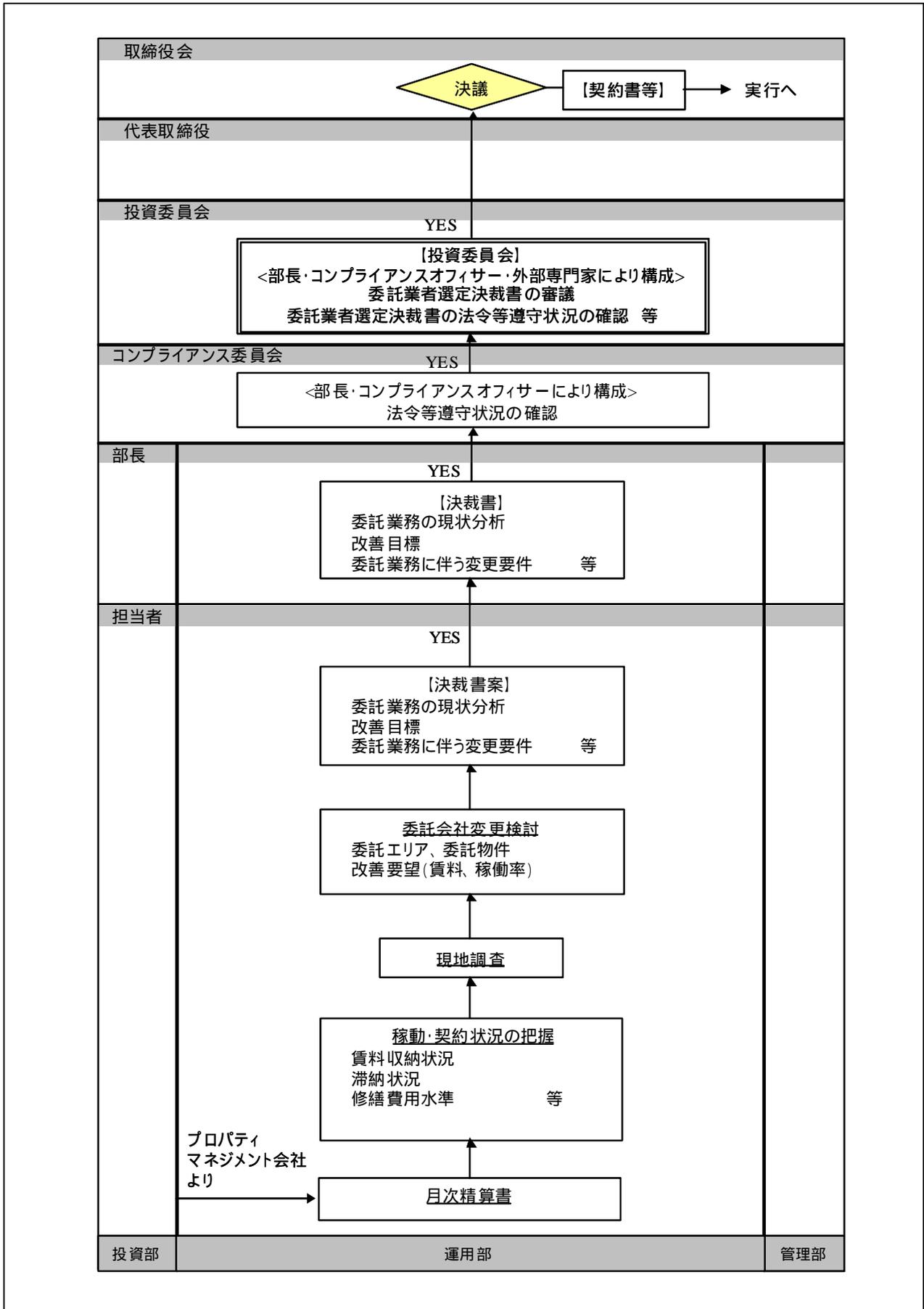
フローチャート 「運用資産売却の意思決定フローチャート」



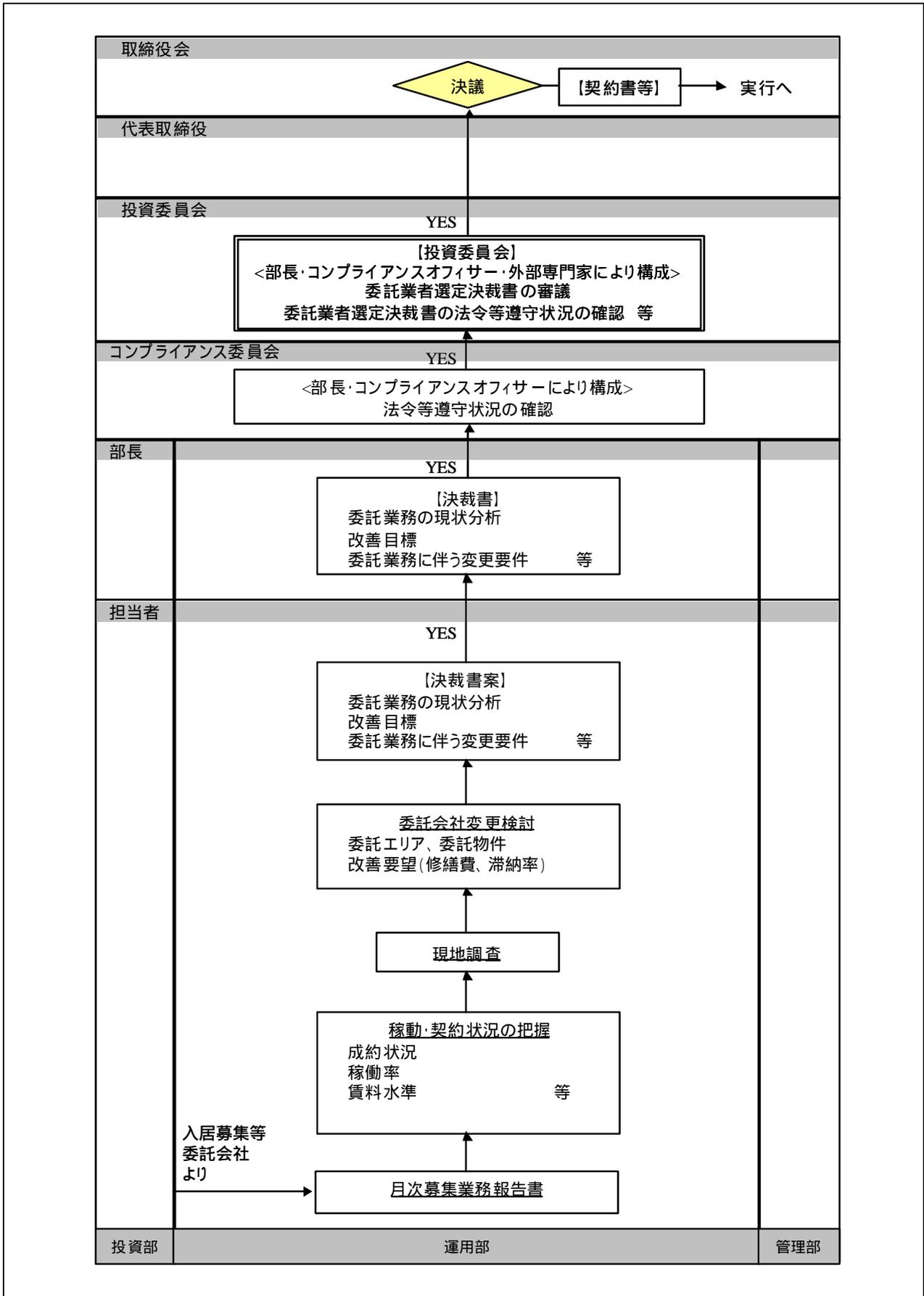
d . プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等のプロセス

プロパティマネジメント会社の選定及びプロパティマネジメント会社による入居募集等受託会社への再委託についての承認は、運用部が決裁書案を作成し、運用部長に提出します。なお、プロパティマネジメント会社の選定・入居募集等受託会社への再委託の承認及びこれらの変更（以下「プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等」といいます。）に際しては、投資法人に対して最も有利となるような会社を、複数の候補の中から所定の手続に基づき選定・承認するものとします。また、選定又は再委託が承認されたプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社との委託契約においては予め契約期間を定め、契約の満了時には前記の手続を同様に行うものとします。運用部長は、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の詳細を記載した決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等について、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンス委員会はプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会において、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について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は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について決議を行います。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は、取締役会の決議をもって成立します。（フローチャート「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」及びフローチャート「入居募集等受託会社の承認フローチャート」参照）

フローチャート 「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」



フローチャート 「入居募集等受託会社の承認フローチャート」



e. 運用資産の管理運営・賃貸の計画策定プロセス

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

へ. 社内のコンプライアンス体制

a. コンプライアンスオフィサーの役割

資産運用会社のコンプライアンスを統括する責任者として、コンプライアンスオフィサーを置き、コンプライアンスに関する業務を担当します。コンプライアンスオフィサーは、以下の事項について企画、実行します。コンプライアンスオフィサーは、関係部長と協議の上、関係部の担当者に下記各事項の企画、実行について補助を行わせることができます。

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

b. コンプライアンスの運営

i. コンプライアンスオフィサーへの報告

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

- (a) 法令諸規則等に反する行為を行い、法的リスク・社会的リスクが顕在化している案件
 - (b) 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な案件
 - (c) 顧客等からの苦情等
 - (d) 顧客等からの照会等
- ・報告事項への対処

コンプライアンスオフィサー又は代表取締役は、上記報告事項について、コンプライアンス規定に従い以下のいずれかの措置を執ります。

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

(c) 上記(a)及び(b)に拘らず、取締役又は監査役の法令等違反行為については、代表取締役及びコンプライアンスオフィサーは、それぞれ取締役会の招集及び監査役への報告を行うものとします。

c . モニタリング

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

- ・ 各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況
- ・ コンプライアンス・プログラムの進捗状況

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

d . コンプライアンス・プログラム

コンプライアンスオフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、毎期初にコンプライアンス実践のための計画として、コンプライアンス・プログラムを策定しなければなりません。

コンプライアンス・プログラムは、以下の事項を含むこととします。

- ・ コンプライアンス・マニュアルの整備計画
- ・ 内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）
- ・ 教育・研修計画

e . 組織に係る社内検査体制

- ・ 検査体制

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

- ・ 検査の内容

検査の内容は以下のとおりとし、時期・項目・方法はコンプライアンスオフィサーが決定します。

- ・ 各組織の業務及び運営が関係諸法令、社団法人投資信託協会（以下「投資信託協会」といいます。）が定める諸規則及び資産運用会社の諸規程その他規制（以下「法令等」といいます。）に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの検査
- ・ 各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等が法令等に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの検査
- ・ 不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための検査
- ・ その他必要な事項の検査

- ・ 検査結果に対する対応

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

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

(5) 【投資法人の出資総額】

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

出資総額	150,000,000円
投資口の総口数	2,000,000口
発行済投資口総数	750口

最近5年間における出資総額及び発行済投資口総数の増減は次のとおりです。

年月日	出資総額 (円)	発行済投資口総数 (口)
平成17年5月2日(注)	150,000,000	750

(注) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

(6) 【主要な投資主の状況】

本書提出日現在の主要な投資主は以下のとおりです。

名称	住所	所有投資口数 (口)	比率(注) (%)
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番地9	500	66.6
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目3番9号	250	33.3
合計		750	100.0

(注) 「比率」とは、発行済投資口総数に対する所有投資口数の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てています。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

基本方針

イ．基本方針

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

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

ロ．賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

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

地域毎の賃貸住宅市場分析においては、首都圏主要都市を中心に全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を活用します。入居者ニーズの分析においては、スターツアメニティー株式会社におけるリノベーションや営繕工事の実績に基づく情報収集・分析力、並びにスターツCAM株式会社における入居者ニーズに合致した商品企画・設計力（単身女性向け賃貸マンション、免震構造賃貸マンション等）を裏付けとする情報収集・分析力を活用します。かかる分析を踏まえ、地域別ポートフォリオとしては、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市を主たる投資対象地域としつつ、全国的に拠点展開を図るスターツグループの情報収集・分析力を反映し、政令指定都市及び地方主要都市も投資対象地域としたポートフォリオの構築を目指します。また、住戸タイプ別ポートフォリオとしては、ファミリータイプを中心としつつ、多様な入居者ニーズの分析に基づく各住戸タイプの収益特性を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することを目指します。

プロパティマネジメント業務においては、管理・運営面での効率性を追求する見地から、まずはすべての物件に対して一貫した業務体制を構築することを目指します。かかる体制の構築のため、原則的にプロパティマネジメント会社への一括委託を予定しています。さらに、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密な連携を企図し、プロパティマネジメント会社を通じてリーシング業務を再委託する体制を構築することで、一層の効率性を追求することとします。具体的には、プロパティマネジメント業務における一括管理の経験を有するスターツアメニティー株式会社及び全国にリーシング業務における店舗網・ネットワークを有し、不動産仲介事業を行うスターツピタットハウス株式会社との連携によって、かか

る体制の実現を目指します。これによって、オフィスビルや商業施設等より、相対的に手間がかかる傾向にある賃貸住宅の管理・運営面において、相対的な競争優位性を確保することを目指します。

以上の賃貸住宅市場・入居者ニーズ分析やスターツグループとの連携を踏まえ、賃貸住宅市場全体へのソーシングアプローチは勿論、取得価格の高騰をもたらす要因の一つと考える過度な取得競争に晒され難い、中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、資産規模の着実な成長に結び付けることを目指します。さらに本投資法人においては、スターツグループの実績・ノウハウが活用できる「住まい」の周辺領域として、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等への投資も企図しており、賃貸住宅等の各用途の収益特性を的確に反映させ、かつ賃貸住宅中心のポートフォリオにおける特定の用途への偏在リスクを軽減することを目指します。

以上のように本投資法人においては、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築において、スターツグループを活用することで不動産市場の中での競争優位性を実現し、もって運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。（具体的なポートフォリオの特徴については、後記「八．ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）

八．ポートフォリオの特徴

a．賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の需要は、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される建物の賃貸借より相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます。（詳しくは、後記「二．ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向 a．賃貸住宅市場の動向」をご参照下さい。）かような賃貸住宅等における賃料相場の相対的な安定性が確保されている特徴を活かして、本投資法人は、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指します。また、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身向け、DINKS（ダブルインカムノーキッズ（共働きで子供がいない夫婦）の略称を意味します。以下同様とします。）向け、ファミリー向け等様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を投資対象資産に組み入れることで、特定の入居者層における需要の変動の影響を可及的に低減することを目指します。（詳しくは、後記「二．ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向 b．ポートフォリオ構築の背景 c．着工新設住宅戸数の動向」をご参照下さい。）

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

b．空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

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

c．入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

本投資法人は、人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さから賃貸住宅需要が他都市と比較して堅調に推移していることを背景として、入居者ニーズが堅調な首都圏主要都市（「首都圏主要都市」とは、東京都23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び上記都市への通勤圏内（概ね半径20km圏内）の地域と定義します。）を主たる投資対象地域とします。他方、地方都市のうち収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに収益性を高めることを目指します（詳しくは、後記「二．ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向 b．ポートフォリオ構築の背景 . 人口と世帯数の動向」をご参照下さい。）。

二．ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向

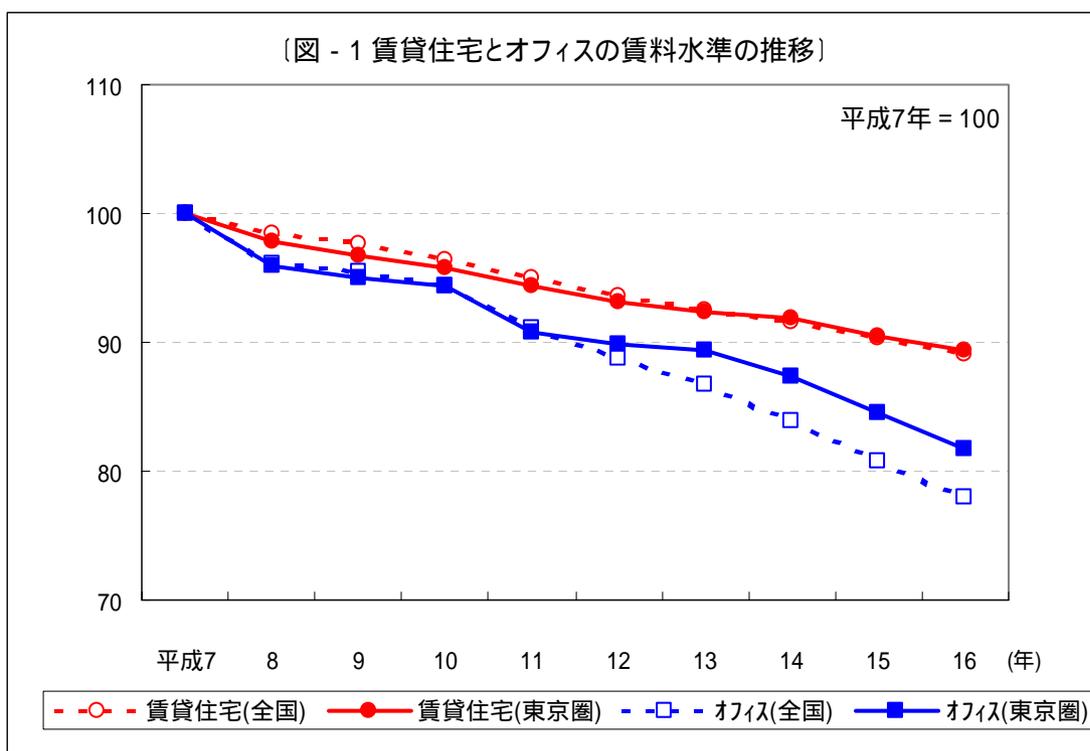
a．賃貸住宅市場の動向

．賃料水準の推移

財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」のオフィス賃料指数及び賃貸住宅賃料指数を比較すると、全国及び東京圏（「東京圏」とは、東京都、埼玉県、千葉県、神奈川県、茨城県の1都4県をいいます。以下同様とします。）のオフィス、賃貸住宅の賃料水準はともに下落傾向にあります。賃貸住宅賃料の下落幅はオフィス賃料の下落幅に比べて小さいことが分かります。

また、全国と東京圏において下落率の乖離を比較した場合、オフィス賃料においては、東京圏よりも全国の下落率が大きい一方で、賃貸住宅賃料においては、全国と東京圏の乖離が小さいことが分かります。

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



（出所）財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」（平成16年12月）

（注1）上記グラフは、上記出所記載の資料から抜粋した数値をグラフ化したものです。

（注2）上記グラフは、平成7年の数値を100として指数化したものです。

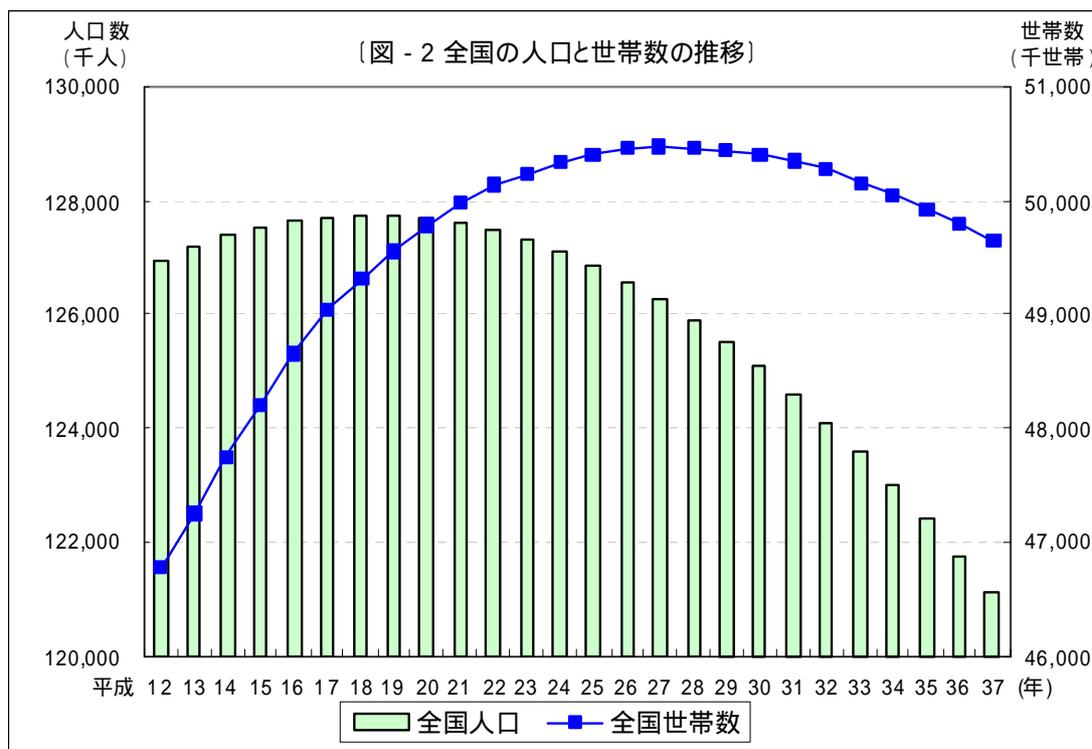
b. ポートフォリオ構築の背景

・人口と世帯数の動向

国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」及び「日本の世帯数の将来推計」によると、日本の人口は、全国的に平成19年頃にピークを迎え、その後緩やかに減少していくことが推測されています。しかし東京圏における人口は、全国の人口がピークに達する平成19年以降も当面上昇・横ばい傾向が続くものと推測されています。

一方、日本の世帯数は、全国的に平成27年頃にピークを迎え、その後緩やかに減少していくことが推測されていますが、東京圏における世帯数は、平成32年頃にピークを迎え、その後は横ばい傾向が続くものと推測されます。

以上より、全国及び東京圏の人口がピークになる時期と比較すると、世帯数のピークは若干遅れるものと推測されています。

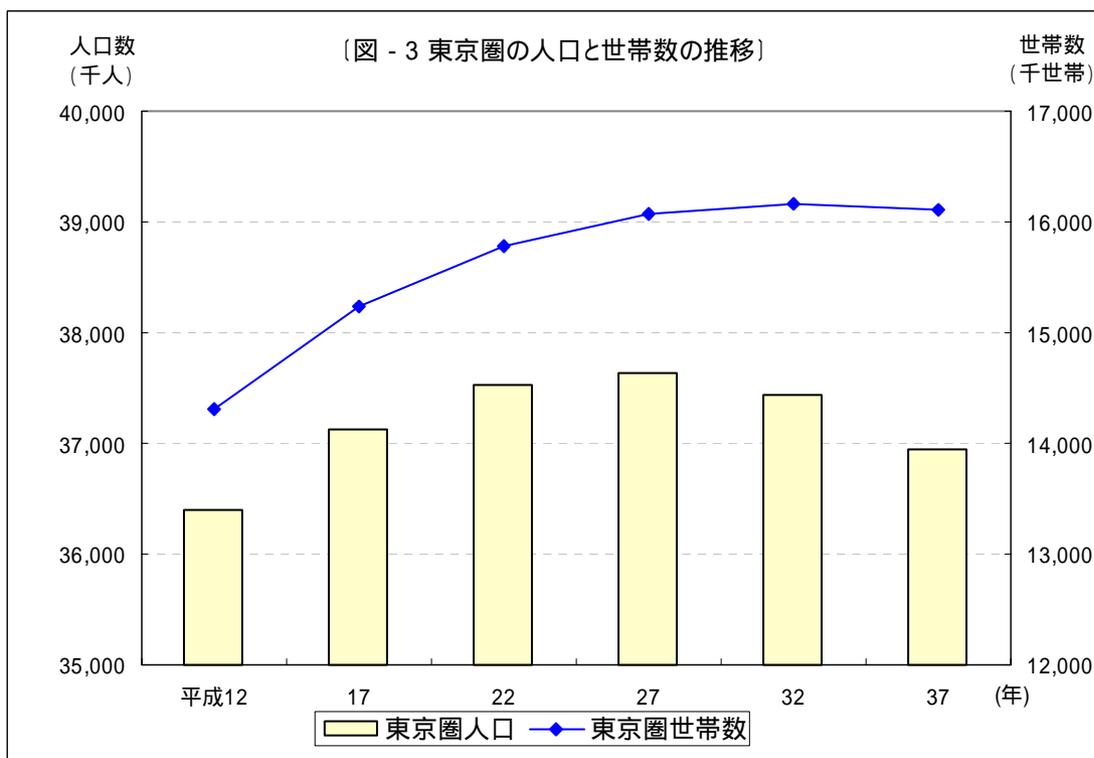


(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成14年1月推計)

及び「日本の世帯数の将来推計」(平成15年10月推計)

(注1) 上記グラフは、上記出所記載の資料から抜粋した数値をグラフ化したものです。

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



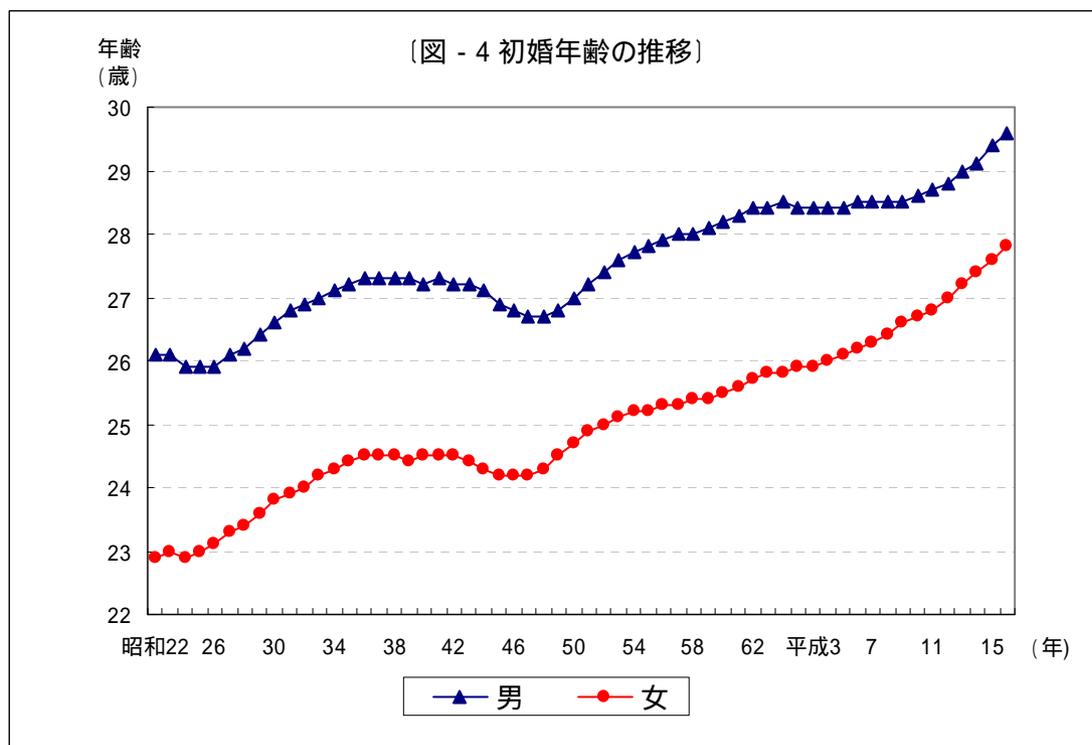
(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」(平成14年1月推計)

及び「日本の世帯数の将来推計」(平成15年10月推計)

(注1) 上記グラフは、上記出所記載の資料から抜粋した数値をグラフ化したものです。

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

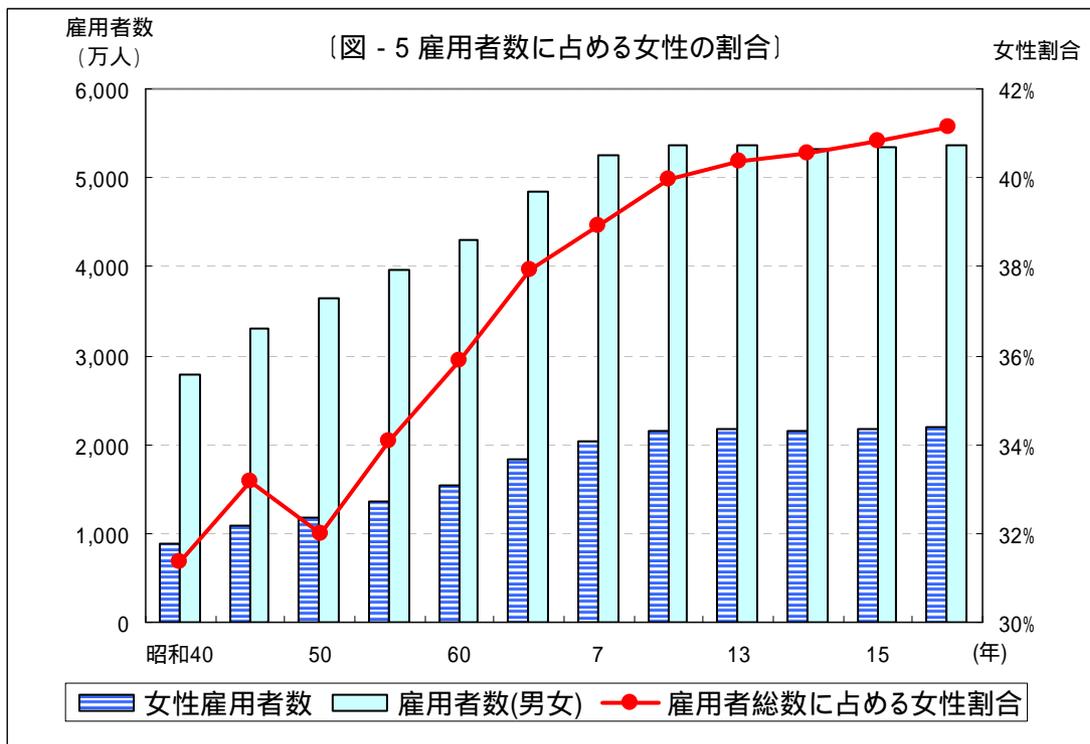
本投資法人は、賃貸住宅のテナント需要は顧客単位である世帯数の変化による影響を受けやすいものと判断しており、総人口の減少に比べて世帯数の減少が穏やかに進行する傾向の要因の一つとして、近年の晩婚化の影響を無視することはできないものと考えています。厚生労働省「人口動態統計」によると、昭和50年頃から男女ともに晩婚化の傾向を示し始め、平成15年には初婚年齢は男性29.4歳、女性27.6歳となっており、こうした晩婚化の傾向は、一般に独居期間の延長につながるものと推測され、もって単身向け賃貸住宅のテナント需要層の拡大につながるものと考えています。



(出所) 厚生労働省「人口動態統計」(平成17年10月)

(注) 上記グラフは、上記出所記載の資料から算出/抜粋した数値をグラフ化したものです。

加えて、以下に示す、総務省「労働力調査」によると、近年の雇用者数は横ばい傾向にあります。雇用者総数に占める女性の割合は昭和50年頃から上昇の傾向を示し始め、上昇のスピードに鈍化の傾向は見られるものの近年でも上昇傾向が続いています。本投資法人は、雇用者数に占める女性の割合の増加と前述の晩婚化の傾向とを考え併せると、単身向け賃貸住宅テナントの需要層における女性の占める割合が相対的に高まっていくものと考えています。

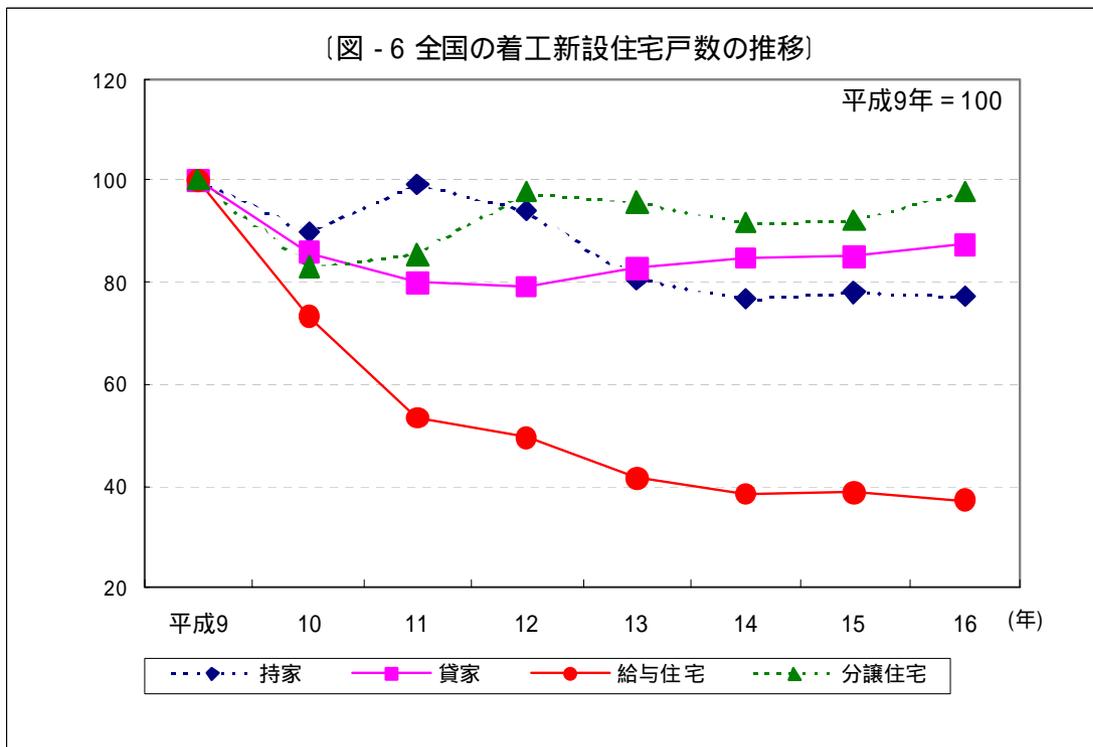


(出所) 総務省統計局「労働力調査」(平成17年1月)

(注) 上記グラフは、上記出所記載の資料から抜粋した数値をグラフ化したものです。

・着工新設住宅戸数の動向

国土交通省「建築着工統計調査」によると、全国の着工新設住宅戸数は、ほぼ横ばいの傾向を示しているのに対して給与住宅（会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築するもの）においては、若干の変動はあるものの概ね減少の傾向を示しています。給与住宅の着工新設住宅戸数が低調に推移する一方で、貸家の供給は安定的に推移しています。



（出所）国土交通省「建築着工統計調査」（平成17年4月）

（注1）上記グラフは、上記出所記載の資料から抜粋した数値をグラフ化したものです。

（注2）上記グラフは、平成9年の数値を100として指数化したものです。

前記 a . 及び b . で述べたとおり、全国の人口は近年でピークを迎えるものの、東京圏の人口は漸増で推移し、さらに賃貸住宅の需要においては、晩婚化や単身向け需要層における女性の占める割合の増加傾向等、その担い手を変化させながらも当面の世帯数の増加傾向が予測されています。また、貸家の供給が安定的に推移していることは、賃貸住宅の需要の安定性を表しているものと考えています。もって、本投資法人は、賃貸住宅市場が、オフィスビル等の賃貸市場と比較して、賃料水準及び需要面において安定して推移するものと推測しています。

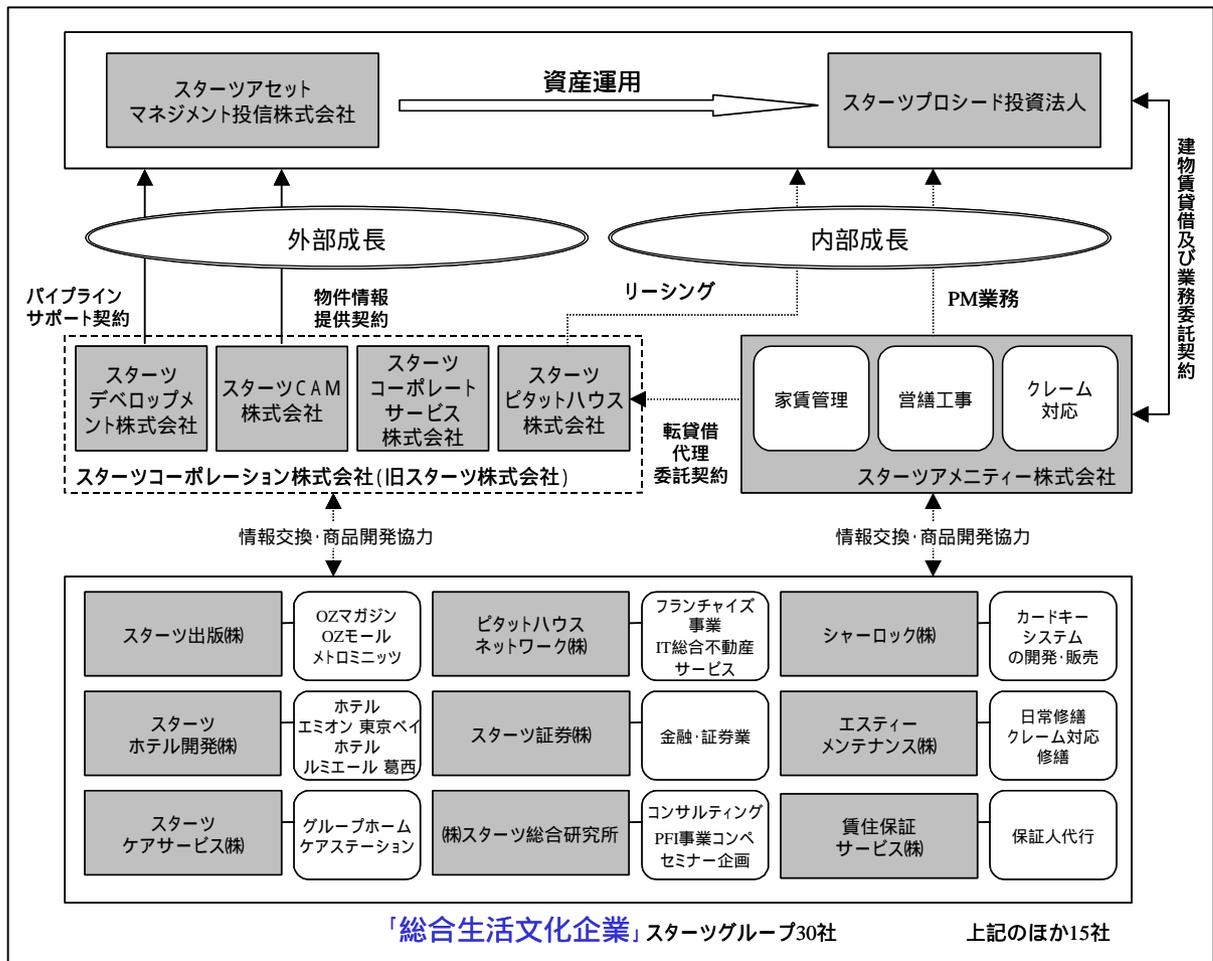
このような背景の下、本投資法人は、賃貸住宅の賃料の安定性というメリットを享受しつつ、人口や世帯構成の推移、不動産市場の変化、入居者のライフスタイルの変化等を考慮して、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

成長方針

イ．スタートグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、資産運用会社が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、スタートグループとの広範な協力関係を構築しています。（パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の内容に関しましては、後記「ロ．外部成長戦略 b．スタート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。）かかる協力関係の下で、以下に詳述するスタートグループ各社の役割・特徴を活かしつつ、資産規模の着実な成長と運用資産の管理運営コストの削減、稼働率の上昇や賃料単価の上昇等を目指します。

<スタートグループ各社の役割>



スタートグループ^(注)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トCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスタート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トデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスタートコーポレートサービス株式会社を中核とし、不動産管理事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業及び高齢者介護事業等を営む30社の会社で構成される企業グループです。スタートグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開がその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、昭和44年の創業（会社設立は昭和47年）以来、着実に不動産営業店舗網を拡大し、ピタットハウス店舗網として全国に226店舗（平成17年10月1日現在。フランチャイズを含みます。）を有するに至っており、不動産仲介事業において全国規模の地域密着型ネットワークを構築することを目指していま

す。

商品開発においては、スターツＣＡＭ株式会社と女性向け情報誌「ＯＺ（オズ）マガジン」を発行しているスターツ出版株式会社との連携により、入居者ターゲットを単身女性に特化した賃貸住宅の開発を行う等、エンドユーザーの嗜好を的確に反映できるよう努めています。また、建物の耐久性の向上に加えて入居者の生命や財産を守る目的で、免震構造の賃貸住宅の開発も行っています。ホテル事業ではスターツホテル開発株式会社が平成16年1月に「ホテル ルミエール 葛西」（客室数153室）、平成17年6月に東京ディズニーリゾート・パートナーズホテルとして「ホテル エミオン 東京ベイ」（客室数380室）を開業しています。高齢者介護事業では、スターツケアサービス株式会社が高齢者福祉施設4件（平成17年8月1日現在）を、江戸川区を中心に展開しています。

不動産管理においては、グループ会社のスターツアメニティー株式会社が、管理戸数12万2,000戸（平成17年8月1日現在）の実績を有し、スターツグループの建築案件をはじめとし、他社建築案件、他社管理物件を対象に管理戸数を拡大しています。近年では、不動産管理事業により確立した地域密着型の営業体制によって、賃貸住宅管理から派生するビジネスである、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等、事業領域を拡大しています。

（注）スターツグループは、前記「1 投資法人の概況 (3) 投資法人の仕組み 上記以外の本投資法人の主な関係者（注）」に定義したとおり、スターツコーポレーション株式会社を中核とする企業グループです。本書の日付現在において連結対象の子会社数は14社であり、持分法適用対象の関連会社はございません。

ロ．外部成長戦略

ア．外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、上記における賃貸住宅を取り巻く経済・社会動向を踏まえ、スターツ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ツ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、広範な協力関係の構築や、スターツデベロップメント株式会社及びスターツＣＡＭ株式会社による情報提供と情報提供会社の拡充、その他スターツグループ各社の協力の下、運用資産の取得機会の拡大を図り、資産規模を着実に成長させることを目指します。

イ．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略

・スターツデベロップメント株式会社及びスターツＣＡＭ株式会社との協力関係

資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連してスターツデベロップメント株式会社との間でウェアハウジング機能（投資法人が増資による物件取得資金を調達するまで一定期間を要する等の合理的理由がある場合に、スターツデベロップメント株式会社又はスターツデベロップメント株式会社が設立した特別目的会社が過渡的に物件を必要な期間保有した後に本投資法人に譲渡する機能をいいます。以下同様とします。）の提供や物件情報の取得等を目的として平成17年10月3日付でパイプラインサポート契約を、スターツＣＡＭ株式会社との間で物件情報の取得を目的として平成17年10月3日付で物件情報提供契約を締結し、もって、スターツデベロップメント株式会社及びスターツＣＡＭ株式会社による協力体制を構築しています。具体的には、スターツ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ツ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、運用資産の取得に関連してスターツデベロップメント株式会社及びスターツＣＡＭ株式会社の保有する物件情報のすべてを優先的に資産運用会社に対して提供させることが定められており、これにより、スターツデベロップメント株式会社の分譲住宅事業における物件情報の活用による様々な物件や、スターツＣＡＭ株式会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注した様々な物件を安定的に取得することを目指しています。さらに、スターツデベロ

プメント株式会社又はスターツCAM株式会社がPFI（注）や公募プロポーザルコンペ等により優先交渉権等を獲得した開発事業を通じて、賃貸住宅物件を取得することが可能となっています。かかる大型賃貸住宅物件の候補として現在開発中の物件につきましては、後記「スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用」をご参照下さい。

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

さらに、スターツグループは土地仕入から建物の企画・設計・施工・入居募集までを一貫して実施しており、本投資法人が取得を検討するスターツグループの開発物件については、稼働率が一定の基準に達するまでスターツデベロップメント株式会社又はスターツデベロップメント株式会社が設立した特別目的会社が物件を取得して保有することで、完工及び稼働率安定までの物件保有リスクを回避することが可能となっています。詳しくは、後記「スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用」をご参照下さい。

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

・スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用

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

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

- (a) 免震構造賃貸マンション、ペット対応マンション、デザイナーズマンションの開発により同種の物件との競合や賃貸住宅としての差別化を図り、競争力を維持すること
- (b) 女性の社会進出や人口の年齢分布変化等による賃貸住宅の需要層やライフスタイルの変化に柔軟に対応した賃貸住宅を提案すること（単身女性向け賃貸マンション「オザリア」等）
- (c) 「住まい」の周辺領域にあるマンスリーマンション、サービスアパートメント等に対する開発、運営能力を有すること
- (d) PFI、都市再生機構等の案件における事業プロポーザルを勝ち抜くことにより可能となる魅力的な物件を取得すること

なお、上記(d)の具体例として、スターツコーポレーション株式会社（本件会社分割以前は旧スターツ株式会社）を開発主体として、本書の日付現在、東京都江戸川区により公募された篠崎駅西部土地区画整理事業について優先交渉権を取得した賃貸住宅を含む物件の開発や、東京都足立区西新井において、独立行政法人都市再生機構が行なう民間供給支援型賃貸住宅制度（注）による民間賃貸住宅事業者公募に基づく賃貸住宅物件の開発を行っております。但し、上記開発物件は、完成時において本投資法人が取得する資産の候補として想定されてはおりますが、区画整理その他の不確定要素があるため、本書の日付現在において本投資法人による取得が確定しているわけではないことにご留意下さい。

（注）良質なファミリー向け賃貸住宅ストックの形成を図り、職住近接の魅力ある都市の形成を実現するため、独立行政法人都市再生機構が整備した敷地を民間事業者に賃貸することにより、民

間事業者による賃貸住宅の建設・供給を支援する制度です。

・利益相反回避のための施策

なお、資産運用会社は、物件取得の方法に関して、スターツグループとの利益相反を回避するため、取締役会に加えて、コンプライアンス委員会及び外部専門家を加えた投資委員会を組織して、取締役会決議に加えて、コンプライアンス委員会及び投資委員会での決議を経なければならないものとされています（詳しくは、前記「1 投資法人の概況（4）投資法人の機構 投資法人の運用体制 八．委員会」をご参照下さい。）。

八．内部成長戦略

a．内部成長戦略の基本方針

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

b．スターツグループとの協力関係による内部成長戦略

・スターツアメニティー株式会社による管理運営コストの削減

前記 a．の内部成長戦略の基本方針に従い、スターツアメニティー株式会社は、建物賃貸借及び業務委託契約（パス・スルー型又は固定賃料型。以下「マスターリース契約」といいます。）に基づき、本投資法人が当初取得する予定のすべての信託受益権の受託者に対して当初のプロパティマネジメント会社としてプロパティマネジメント業務を提供する関係にあります。スターツアメニティー株式会社が取得予定資産のすべての物件についてプロパティマネジメント業務を提供することによって、一貫した業務体制をとることが可能となります。これによって、プロパティマネジメント会社からリーシング業務の受託会社への業務再委託による業務の効率性の向上が図られるとともに、地域密着型の営業体制に基づく情報力と24時間365日のクレーム対応により顧客満足度の向上を図ることが可能となります。また、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、各金融機関と直結した精算管理と未然予防の徹底され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、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。さらに、入居者ニーズを反映した営繕工事やリノベーションにより資産価値の維持・向上を図ることも可能となります。

・スターツピタットハウス株式会社による稼働率の上昇及び賃料単価の上昇

スターツピタットハウス株式会社は、入居募集用店舗網を有するスターツグループにおいてリーシング業務を行う会社であり、スターツアメニティー株式会社が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スターツピタットハウス株式会社にプロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を再委託し、効率的な集客等による稼働率の上昇を目指します。

スターツピタットハウス株式会社がリーシングの募集を行うことで、店舗網の大きさを活かした相互顧客紹介や多様な情報媒体によるメディアミックスでの募集体制、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募集店舗スタッフ、24時間365日の自社内クレーム対応体制等によって、稼働率の上昇を目指します。

さらに、スターツピタットハウス株式会社は、入居者ニーズに合った商品設定やサービスシステムの開発能力、募集条件や地域の賃貸住宅市場についての豊富な知識を有しており、それらに基づく適切な賃料設定による賃料単価の上昇を図ることも期待できま

す。

・利益相反回避のための施策

資産運用会社は、前記「ロ．外部成長戦略 b．スターツグループとの協力関係による外部成長戦略 ・利益相反回避のための施策」に詳細に記載したとおり、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に関して、スターツグループとの利益相反を回避する施策を講じています。

ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、賃貸住宅市場の動向（詳しくは、前記「基本方針 二．ポートフォリオ構築の背景 / 賃貸住宅市場の動向」をご参照下さい。）を踏まえつつ、各用途・住戸タイプにおける賃料相場の変動リスク、空室リスク及び賃料未収リスクの軽減、地域毎の賃貸住宅需要における人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さに留意し、以下に定める事項を総合的に勘案した上で、下記の割合によるポートフォリオの構築を行います。

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

イ．用途別ポートフォリオ方針

投資対象の用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注2)
賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅（又は寮）もこの中に含まれます。 (注1)	80%以上
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に一括賃貸することを想定しています。	15%以内
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。	
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。	
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10%以内

(注1) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗付賃貸住宅についても投資できるものとします。但し、店舗付賃貸住宅については、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、「投資対象の用途別の各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」÷「全物件の各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」により算出します。

ロ．地域別ポートフォリオ方針

投資対象の地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分	価格比率 (注2)
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と判断できる場合はそれぞれの地域に組入れ可能とします。

(注2) 「価格比率」は、「地域区分の該当物件各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」÷「全物件の各決算期末時点の不動産鑑定価格の合計」により算出します。

八．住戸タイプ別ポートフォリオ方針

投資対象の住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～35%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	10%～20%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する子供がいる家族世帯。 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	45%～55%

(注1) 物件毎に周辺のエリア性を考慮して検討の上、判断します。なお、住戸毎の割合の計算根拠は専有面積に基づくものとします。

(注2) 前記「イ．用途別ポートフォリオ方針」所定の「ホテル、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。

個別物件の選定方針

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

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

(注) PML (Probable Maximum Loss) の数値は、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震(今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震)が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失(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

る予想最大損失額の比率で表されます。

デューディリジェンス基準

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

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

保険付保方針

イ．地震保険の付保

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

ロ．損害保険の付保

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

運営管理方針

プロパティマネジメント業務については、入居者に対する24時間体制での対応が行える等のきめ細やかな対応を広範な物件所在地において均質かつ適切な運営管理コストで行えるよう、一貫した業務体制の構築を目指します。そのため、プロパティマネジメント会社へ物件の用途に応じて一括委託するものとします。また、原則として、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務については、募集力があり、リーシングコストが適切な入居募集等受託会社にプロパティマネジメント会社から再委託させることで、プロパティマネジメント会社と入居募集等受託会社の緊密な連携を図り、効率的な集客等による稼働率の上昇を実現することを目指します。かように運営経費を低コスト化し、高稼働率を確保することで収益性を高めることを目指します。プロパティマネジメント会社の選定基準については前記「(4) 投資法人の機構

投資法人の運用体制 ホ．資産運用会社の意思決定プロセス d．プロパティマネジメント会社の選定プロセス及び入居募集等受託会社への再委託の承認プロセスをご参照下さい。

売却方針

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

財務戦略

イ．基本方針

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

ロ．エクイティ・ファイナンス

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

ハ．デット・ファイナンス

a．借入れの方針

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

- ・借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。
- ・資金調達コスト及び金利変動リスクを低減し、固定・変動の金利形態、期間、担保

設定の有無等の諸条件を、複数の適格機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。

b．有利子負債比率

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

c．投資法人債の発行

安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。

d．コミットメントライン

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

開示方針

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

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

(2) 【投資対象】

投資対象とする資産の種類

イ．主たる投資対象とする特定資産（規約第28条）

本投資法人は、主として以下の特定資産に投資するものとします。

- a．不動産
- b．不動産の賃借権
- c．地上権
- d．次に掲げるものを信託する信託の受益権
 - ．金銭（信託財産を主として前各号に掲げる資産に対する投資として運用することを目的とするものに限り、）
 - ．不動産
 - ．地上権及び土地の賃借権
- e．匿名組合出資持分（当事者の一方が相手方の行う前記第 a．号から第 d．号までに掲げる資産の運用のために出資を行い、相手方がその出資された財産を主として当該資産に対する投資として運用し、当該運用から生じる利益の分配を行うことを約する契約に係る出資の持分（以下「不動産に関する匿名組合出資持分」といいます。））
- f．金銭の信託の受益権であって、信託財産を主として不動産に関する匿名組合出資持分に対する投資として運用することを目的とするもの
- g．前各号に掲げる資産（以下「不動産等」といいます。）を主たる投資対象とする以下の資産対応証券等（以下、本号 ．ないし ．の特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。）
 - ．資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
 - ．資産流動化法第2条第13項に定める特定目的信託の受益証券（前記第 d．号に掲げる資産を除きます。）
 - ．投信法第2条第12項に定める投資信託受益証券
 - ．投信法第2条第22項に定める投資証券前記 ．ないし ．については、不動産等を主たる投資対象とし、資産流動化法上の特定目的会社の財産（前記 ．の場合）、特定目的信託の信託財産（前記 ．の場合）、投資信託の信託財産（前記 ．の場合）又は投資法人の財産（前記 ．の場合）の2分の1を超える額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、ます。なお、上記それぞれの財産の2分の1を超える額とは、原則として当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した額から規約第32条第2項に定める敷金等を控除した額の2分の1を超える額をいいます。

ロ．主たる投資対象以外の特定資産（規約第29条）

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

- a．投信法施行令第3条第14号に定める金融デリバティブ取引
- b．預金
- c．金銭債権（投信法施行令第3条第1号、第12号及び第14号に該当するものを除きます。）
- d．政府が元本の償還並びに利息の支払いについて保証している有価証券及びそれらと同様の指定格付（証券会社の自己資本規制に関する内閣府令第1条第1項第15号に規定する格付）が付与された有価証券

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合

投資基準及び種類別、地域別、用途別等による投資割合については、前記「(1) 投資方針」をご参照下さい。

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、下表に掲げる25物件の不動産をそれぞれ信託財産とする25個の信託受益権（以下「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、7,702,900千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17年10月26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、資産運用会社の「関係会社等の取引ルール」に定義される関係会社等に該当することから、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。

イ．信託不動産の内容一覧

取得予定資産である信託受益権の信託財産である不動産（以下、当該不動産を「信託不動産」といいます。）の概要は、以下のとおりです。

組入資産の明細（所在地・所有形態・面積・構造規模等）

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 （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	3,573.96	R C / 7 F	平成9年4月1日	50
C - 2	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	R C / 9 F	平成15年1月31日	45
C - 3	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	R C / 10 F	平成15年3月1日	57
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	R C / 6 F・B 1 F	平成2年6月29日	9
C - 5	ガナドル瑞江	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	R C / 6 F	平成3年6月20日	28
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	S R C /10F	平成3年6月24日	31
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	R C / 6 F	平成5年3月12日	16
C - 8	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	R C / 5 F	平成3年5月31日	43
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	R C / 4 F	昭和63年3月15日	20
C - 10	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	R C / 4 F	平成1年2月22日	34
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	R C / 4 F・B 1 F	平成2年2月6日	26
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 / 4 F	平成1年9月24日	22
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	R C / 3 F	平成5年3月15日	30
C - 14	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	R C / 4 F	平成3年10月11日	24
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 / 3 F	平成6年3月10日	15
C - 16	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 / 3 F	平成3年4月3日	12
G - 1	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	S R C / 10F	平成1年3月14日	67
G - 2	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	R C / 7 F	平成2年10月23日	34
G - 3	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	S R C / 10F	平成3年10月21日	28
G - 4	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	R C / 8 F	平成3年2月20日	35
G - 5	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	R C / 5 F	平成2年12月11日	19
G - 6	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	R C / 4 F	平成3年7月30日	19
G - 7	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	R C / 4 F	平成3年5月1日	19
R - 1	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	R C / 5 F	平成3年8月31日	17

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 （戸）
			土地	建物	土地（㎡）	建物（㎡）			
R - 2	ネクスト東大畑	新潟県新潟市東大畑 通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	R C / 4 F	平成3年11月27日	9
	合計				16,541.08	33,711.31			709

（注1）「面積」、「構造／階数」及び「建築時期」は、不動産登記簿謄本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。

組入資産の明細（信託不動産の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)	試算価格情報						取得予定価格	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)(千円)					金額 (千円) (注4)	投資比率 (%)
					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	1,076,000	1,020,000	1,084,000	6.10	1,076,000	5.80	6.60	1,076,000	13.97
C - 2	ネクスト東陽町第1	株式会社中央不動産鑑定所	646,700	477,100	665,700	6.00	646,700	5.70	6.50	646,700	8.40
C - 3	ネクスト葛西	株式会社中央不動産鑑定所	688,700	518,200	717,600	5.90	688,700	5.60	6.40	688,700	8.94
C - 4	ブレイス三軒茶屋	株式会社中央不動産鑑定所	555,900	502,100	585,000	5.20	555,900	4.90	5.70	555,900	7.22
C - 5	ガナドール瑞江	株式会社中央不動産鑑定所	602,600	648,200	633,400	6.30	602,600	6.00	6.80	602,600	7.82
C - 6	リバーサイドヨロズヤ	株式会社中央不動産鑑定所	419,900	370,500	445,200	6.50	419,900	6.20	7.00	419,900	5.45
C - 7	ベイグランデ南葛西	株式会社中央不動産鑑定所	303,500	374,100	324,400	6.50	303,500	6.20	7.00	303,500	3.94
C - 8	ネクストせんげん台第3	株式会社中央不動産鑑定所	259,200	269,000	258,300	7.00	259,200	6.70	7.50	259,200	3.36
C - 9	サンハイツ行徳	株式会社中央不動産鑑定所	315,600	289,800	331,300	6.30	315,600	6.00	6.80	315,600	4.10
C - 10	ネクスト本郷第6	株式会社中央不動産鑑定所	279,300	238,800	293,100	6.60	279,300	6.30	7.10	279,300	3.63
C - 11	ヴィラージュ南行徳	株式会社中央不動産鑑定所	287,300	230,400	299,500	6.40	287,300	6.10	6.90	287,300	3.73
C - 12	スカイホーム本郷	株式会社東都鑑定	223,400	252,000	225,500	6.60	223,400	6.30	7.10	223,400	2.90
C - 13	フィエルテ東川口	株式会社東都鑑定	206,500	260,300	212,400	6.80	206,500	6.50	7.30	206,500	2.68
C - 14	ネクスト船堀第4	株式会社東都鑑定	226,100	167,500	231,100	5.90	226,100	5.60	6.40	226,100	2.94
C - 15	ライフステージゴールド	株式会社東都鑑定	169,400	223,900	173,700	6.40	169,400	6.10	6.90	169,400	2.20
C - 16	ネクストせんげん台第2 二番館	株式会社東都鑑定	86,700	116,400	88,600	7.20	86,700	6.90	7.70	86,700	1.13
G - 1	ネクスト本通	株式会社中央不動産鑑定所	386,000	436,300	388,500	6.10	386,000	5.80	6.60	386,000	5.01
G - 2	ネクスト札幌第17	株式会社東都鑑定	233,700	190,300	241,600	6.10	233,700	5.80	6.60	233,700	3.03
G - 3	ネクスト札幌第18	株式会社中央不動産鑑定所	204,900	268,000	209,600	6.10	204,900	5.80	6.60	204,900	2.66
G - 4	ネクスト元町	株式会社東都鑑定	148,700	170,500	155,400	6.20	148,700	5.90	6.70	148,700	1.93
G - 5	ネクスト札幌第4	株式会社東都鑑定	85,500	114,900	90,100	6.40	85,500	6.10	6.90	85,500	1.11
G - 6	ネクスト福岡第2	株式会社東都鑑定	85,000	71,600	88,400	6.30	85,000	6.00	6.80	85,000	1.10
G - 7	ネクスト福岡第1	株式会社東都鑑定	81,300	68,800	85,400	6.30	81,300	6.00	6.80	81,300	1.05

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)	試算価格情報						取得予定価格	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)(千円)					金額 (千円) (注4)	投資 比率 (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元 法による 価格	還元 利回り (%)	DCF法 による価 格 (千円)	割引 率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
R - 1	ネクスト松山第 3	株式会社東都鑑定	77,900	113,700	82,800	7.40	77,900	7.10	7.90	77,900	1.01
R - 2	ネクスト東大畑	株式会社東都鑑定	53,100	68,300	55,100	7.10	53,100	6.80	7.60	53,100	0.69
	合計		7,702,900	7,460,700	7,965,700		7,702,900			7,702,900	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、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格(以下「特定価格」といいます。)をもって「鑑定評価額」としています。また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)」、DCF法適用の際に想定した「割引率」、「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的手法(原価法)により求められた価格です。

(注3) 「収益価格」とは、不動産から生み出される収益に着目して、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たものであり、純収益を還元利回りで還元して対象不動産の試算価格を求めた手法(収益還元法)により求められた価格です。さらに収益価格は、DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格とに分類されます。DCF法は、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です。また、直接還元法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です。

(注4) 「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。

ロ．取得予定資産の従前の権利関係

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。）と本投資法人及び資産運用会社との間の利害関係状況については、後記「7 管理及び運営の概要（2）利害関係人との取引制限 八．関連会社等との取引状況等」をご参照下さい。

物件番号	物件名称	前所有者	信託受託者	現所有者への所有権又は受益権譲渡日	現所有者
C - 1	第1パークハウス	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）
C - 2	ネクスト東陽町第1	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成15年3月31日	有限会社コンプリート（注1）
C - 3	ネクスト葛西	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16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）
C - 4	プレイス三軒茶屋	有限会社タウルス・リアルティ・インベストメント・ジャパン	株式会社りそな銀行	平成16年8月31日	スターツデベロップメント株式会社（注2）
C - 5	ガナドール瑞江	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
C - 6	リバーサイドヨロズヤ	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）
C - 7	ベイグラント南葛西	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
C - 8	ネクストせんげん台第3	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
C - 9	サンハイツ行徳	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
C - 10	ネクスト本郷第6	（建物）共同住宅証券化特定目的会社（土地）旧スターツ株式会社	株式会社りそな銀行	平成17年2月23日	スターツコーポレーション株式会社
C - 11	ヴィラージュ南行徳	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
C - 12	スカイホーム本郷	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成15年3月31日	有限会社コンプリート（注1）
C - 13	フィエルテ東川口	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）
C - 14	ネクスト船堀第4	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成15年3月31日	有限会社コンプリート（注1）
C - 15	ライフステージゴールド	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
C - 16	ネクストせんげん台第2 二番館	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
G - 1	ネクスト本通	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）
G - 2	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14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
G - 3	ネクスト札幌第18	個人	株式会社りそな銀行	平成17年2月28日	スターツコーポレーション株式会社
G - 4	ネクスト元町	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成15年3月31日	有限会社コンプリート（注1）
G - 5	ネクスト札幌第4	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
G - 6	ネクスト福岡第2	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）
G - 7	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14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
R - 1	ネクスト松山第3	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成14年3月29日	有限会社アスリート（注1）
R - 2	ネクスト東大畑	旧スターツ株式会社	中央三井信託銀行株式会社	平成16年3月30日	有限会社ディスクリート（注1）

（注1）有限会社アスリート、有限会社コンプリート及び有限会社ディスクリートは、いずれも、関連会社等に該当する旧スターツ株式会社が出資して英国領ケイマン諸島法に準拠して設立された特別目的会社であるスターキャ

プチャーコーポレーションによりその総持分が保有される特別目的会社です。

(注2) スターツデベロップメント株式会社は、当該物件を前所有者から取得した旧スタート株式会社の本件会社分割に伴い、当該物件の現所有者となっています。

八．取得予定資産における賃貸借の状況

平成17年5月31日現在、取得予定資産における賃貸借の状況は以下のとおりです。

なお、本書の日付現在では、取得予定資産のうち(C-4) プレイス三軒茶屋、(G-3) ネクスト札幌第18、及び(C-10) ネクスト本郷第6を除いた22件の信託不動産はその信託受託者である中央三井信託銀行株式会社よりスタートコーポレーション株式会社が一括して賃借しており、さらにスタートアメニティー株式会社がこれを一括して賃借しております。また、(C-4) プレイス三軒茶屋、(G-3) ネクスト札幌第18、及び(C-10) ネクスト本郷第6については、信託受託者である株式会社りそな銀行よりスタートアメニティー株式会社がこれを一括して賃借しております。

本書の日付現在、取得予定資産のうち、一物件あたりの総賃料収入が取得予定資産の総賃料収入の合計の10%以上を占めることとなる物件は存在しません。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あたりの総賃貸面積の合計の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。

a . 賃貸状況の概要

(平成17年 5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	3,152.03	50	48	84,078	13,221	パス・スルー
C - 2	ネクスト東陽町第1	1,085.56	986.62	45	41	60,281	8,359	パス・スルー
C - 3	ネクスト葛西	1,243.80	1,243.80	57	57	51,696	5,700	パス・スルー
C - 4	ブレイス三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	39,036	9,842	該当なし
C - 5	ガナドール瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	48,816	11,394	パス・スルー
C - 6	リバーサイドヨロズヤ	1,673.19	1,631.39	31	30	40,205	24,663	パス・スルー
C - 7	バイグランデ南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	27,349	4,491	パス・スルー
C - 8	ネクストせんげん台第3	1,344.74	1,188.84	43	38	27,048	3,638	パス・スルー
C - 9	サンハイツ行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	25,092	4,030	パス・スルー
C - 10	ネクスト本郷第6	963.00	963.00	34	34	27,565	4,270	該当なし
C - 11	ヴィラージュ南行徳	838.95	751.39	26	24	23,034	5,123	パス・スルー
C - 12	スカイホーム本郷	1,104.84	1,004.40	22	20	20,172	3,214	パス・スルー
C - 13	フィエルテ東川口	648.11	543.11	30	25	17,436	2,706	パス・スルー
C - 14	ネクスト船堀第4	479.52	439.56	24	22	17,724	2,690	パス・スルー
C - 15	ライフステージゴールド	860.55	860.55	15	15	17,004	3,271	パス・スルー
C - 16	ネクストせんげん台第2 二番館	695.81	641.02	12	11	9,792	1,566	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		19,617.51	18,628.25	462	436	536,329	108,180	
G - 1	ネクスト本通	2,615.66	2,465.51	67	62	40,890	5,853	パス・スルー
G - 2	ネクスト札幌第17	1,183.47	1,154.33	34	33	25,740	4,552	パス・スルー
G - 3	ネクスト札幌第18	1,443.20	953.26	28	18	16,569	2,759	該当なし
G - 4	ネクスト元町	1,120.81	1,095.82	35	34	19,392	2,058	パス・スルー
G - 5	ネクスト札幌4	907.29	763.31	19	16	10,560	1,209	パス・スルー
G - 6	ネクスト福岡第2	415.30	392.80	19	18	9,540	2,716	パス・スルー
G - 7	ネクスト福岡第1	411.50	389.00	19	18	9,384	2,599	パス・スルー
政令指定都市 小計		8,097.23	7,214.03	221	199	132,075	21,746	
R - 1	ネクスト松山第3	695.06	695.06	17	17	11,316	2,629	パス・スルー
R - 2	ネクスト東大畑	305.47	274.54	9	8	6,024	467	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,000.53	969.60	26	25	17,340	3,096	
ポートフォリオ合計		28,715.27	26,811.88	709	660	685,745	133,022	

(注1) 「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な面積(共用部分は含みません。)を記載しています。取得予定資産については、取得予定資産の現所有者から提供を受けた情報を基に記載していません。

(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賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「該当なし」と記載のある物件は現所有者とエンドテナントとの賃貸借契約に基づく賃貸面積の合計を記載しています。

(注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。取得予定資産については、現所有者から提供を受けた情報を基に記載しています。

- (注4)「賃貸戸数」は、平成17年5月31日現在のエンドテナントに対して賃貸し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(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額)の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7)「マスターリース種別」には、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」型を採用した方が投資効率性が高いと資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型を採用する場合があります。また、「該当なし」と記載のある物件は平成17年5月31日時点においては、マスターリース契約を締結しておらず、現所有者とエンドテナントが賃貸借契約を締結しています。

b. 稼働率の推移

物件番号	物件名称	稼働率 (%)					
		H14.11	H15.5	H15.11	H16.5	H16.11	H17.5
C-1	第1パークハウス	-	-	-	60.00	66.00	96.00
C-2	ネクスト東陽町第1	-	68.89	55.56	82.22	82.22	86.67
C-3	ネクスト葛西	-	100.00	100.00	100.00	92.98	100.00
C-4	プレイス三軒茶屋	-	-	-	-	88.89	88.89
C-5	ガナドール瑞江	100.00	92.86	89.29	96.43	92.86	96.43
C-6	リバーサイドヨロズヤ	-	90.32	93.55	90.32	90.32	90.32
C-7	ハイグランド南葛西	93.75	93.75	75.00	87.50	87.50	100.00
C-8	ネクストせんげん台第3	83.72	95.35	79.07	81.40	79.07	86.05
C-9	サンハイツ行徳	95.00	95.00	90.00	90.00	95.00	95.00
C-10	ネクスト本郷第6	94.12	88.24	97.06	85.29	94.12	100.00
C-11	ヴィラージュ南行徳	100.00	92.31	76.92	88.46	84.62	88.46
C-12	スカイホーム本郷	-	77.27	68.18	63.64	86.36	90.91
C-13	フィエルテ東川口	-	-	-	43.33	76.67	83.33
C-14	ネクスト船堀第4	100.00	95.83	83.33	95.83	91.67	91.67
C-15	ライフステージゴールド	93.33	100.00	100.00	86.67	86.67	100.00
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	83.33	58.33	75.00	83.33	83.33	91.67
首都圏主要都市 小計		93.58	89.28	83.65	81.90	85.06	92.86
G-1	ネクスト本通	88.06	95.52	94.03	86.57	85.07	92.54
G-2	ネクスト札幌第17	82.35	100.00	85.29	100.00	97.06	97.06
G-3	ネクスト札幌第18	-	-	-	-	-	64.29
G-4	ネクスト元町	85.71	71.43	91.43	85.71	82.86	94.29
G-5	ネクスト札幌4	73.68	89.47	78.95	89.47	78.95	84.21
G-6	ネクスト福岡第2	78.95	100.00	100.00	84.21	78.95	94.74
G-7	ネクスト福岡第1	89.47	84.21	89.47	89.47	84.21	94.74
政令指定都市 小計		84.46	90.67	90.67	89.12	85.49	89.59
R-1	ネクスト松山第3	100.00	88.24	94.12	100.00	94.12	94.12
R-2	ネクスト東大畑	88.89	100.00	100.00	88.89	100.00	88.89
地方主要都市 小計		96.15	92.31	96.15	96.15	96.15	92.31
ポートフォリオ合計		89.70	89.86	86.49	84.52	85.61	91.82

(注1) 本表には、各年5月及び11月における稼働率を記載しています。

(注2) 稼働率は「賃貸戸数」÷「総賃貸可能戸数」により算出しており、小数点第3位を四捨五入しております。ここで言う「賃貸戸数」とは、該当する月の全期間に渡り契約期間となっている戸数を採用しています。

(注3) (C-2) ネクスト東陽町第1及び(C-3) ネクスト葛西の空欄は未竣工期間です。

(注4) (C-13) フィエルテ東川口については、前々所有者が雇用している社員のための社員寮として利用していたため、記載できません。

(注5) (注3) 及び(注4)に記載した物件を除くその他の物件については、空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。

c . 主要なテナントの一覧

(平成17年5月31日現在)

テナント名		業種	
スターツアメニティー株式会社(注1)		不動産管理業	
月額賃料(注2) (円)	総賃貸可能面積(注3) (㎡)	賃貸面積(注4) (㎡)	稼働率(注5) (%)
50,214,503	25,292.32	23,878.87	94.01

(注1) スターツアメニティー株式会社は(C-4) プレイス三軒茶屋、(C-10) ネクスト本郷第6、(G-3) ネクスト札幌第18を除いた22物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社より一括賃借を受けているスターツコーポレーション株式会社から、さらに一括して賃借を受けています。

(注2) 「月額賃料」には、平成17年5月31日時点における、前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。)を記載しています。

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

(注4) 「賃貸面積」には、総賃貸可能面積のうち、

() 「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転貸面積の合計。

() 「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、をそれぞれ記載しています。

(注5) 「稼働率」には、平成17年5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位を四捨五入しています。

d. 主要なテナントへの賃貸条件

本投資法人による取得予定資産取得後の主要なテナントへの賃貸条件は以下の予定です。

(平成17年12月1日予定)

テナント名	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	ネクスト東陽町第1(事務所除く)(注)	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
スターツア メニティー 株式会社	第1パークハウス ネクスト東陽町第1(事務所部分)(注) ネクスト葛西 プレイス三軒茶屋 ガナドル瑞江 リバーサイドヨロズヤ ベイグランデ南葛西 ネクストせんげん台第3 サンハイツ行徳 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 ネクスト船堀第4 ライフステージゴールド ネクストせんげん台第2二番館 ネクスト本通 ネクスト札幌第17 ネクスト札幌第18 ネクスト元町 ネクスト札幌第4 ネクスト福岡第2 ネクスト福岡第1 ネクスト松山第3 ネクスト東大畑	平成18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、1年間自 動更新

(注) ネクスト東陽町第1以外の物件については、本投資法人による信託受益権取得日付(平成17年12月1日予定)で、信託受託者とスターツアメニティー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再締結する予定です。なお、ネクスト東陽町第1については、本投資法人による信託受益権取得日付(平成17年12月1日予定)で住宅及び駐車場部分について20年間の賃料「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する予定です。

物件 番号	物件名称	マスターリース会社	賃貸借契約の種類	月額賃料 (円)	契約期間
C-2	ネクスト東陽町第1	スターツアメニティー株式会社	普通借家契約	3,476,700	自 平成17年12月1日 至 平成37年11月30日

二．取得予定資産の詳細な情報

取得予定資産個別の概要の詳細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、不動産登記簿謄本に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
 - ・「用途地域」には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- 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、建物地震リスク調査報告書及び環境評価調査報告書に関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測（12年間）の総額を記載しています。
 - ・「PML」の数値は、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。
 - ・「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いいます。
- 5．「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、原則として、DCF法による収益価格を標準とし、直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。
 - ・「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。「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。また、「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
 - ・不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。
 - ・同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。
 - ・不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
 - ・各不動産鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

6. 「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、原則として発生主義に基づいて記載しています。
- ・「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対応する額を費用計上しています。
- ・「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」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。
- ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に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を含んでいます。
- ・「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。

7. 「賃貸借の概況」の記載について

- ・前記「八. 取得予定資産における賃貸借の状況」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、小数点第二位以下を四捨五入しています。
- ・「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、小数点第二位以下を四捨五入しています。

8. 「特記事項」の記載について

- ・原則として平成17年8月1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17年8月1日以降本書提出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。

9. 「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マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号：C - 1 物件名称：第1パークハウス

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	1,076,000,000	
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16年2月1日	自：平成16年6月1日
物件概要				至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県市川市新田二丁目33番17号	運用日数	121日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	22,925,129	79,577,355
	地積	2,057㎡	賃貸料収入	22,499,775	78,727,115
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	425,354	850,240
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	5,585,833	18,654,951
	容積率	200%	物件管理委託費	1,038,743	3,489,157
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,898,607	5,706,815
	用途	共同住宅	水道光熱費	242,586	828,838
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺7階建	修繕費・定期保守代金	1,979,333	6,181,494
	延床面積	3,573.96㎡	保険料	183,857	540,090
	建築時期	平成9年4月1日	仲介手数料及び広告費	242,707	1,908,557
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	0	0	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	17,339,296	60,922,404	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	48		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	7,006,500	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	13,221,800		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	3,152.03㎡		
再調達価格	760,380（千円）	総賃貸可能面積	3,322.17㎡		
PML	15.7%	稼働率	94.9%		
長期修繕費（12年間）	56,060（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	1,076,000,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	1,084,000,000				
DCF価格	1,076,000,000				
積算価格	1,020,000,000				
特記事項					
1.平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。（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。）					
地域・物件特性					
本物件は、JR総武線「市川」駅から徒歩7分の距離にありながら、閑静な住宅地域内に所在しています。本物件の後背地では、良質な住宅開発が行われており、本物件周辺エリアは沿線賃貸住宅市場において相対的に嗜好性の高い地域です。本物件は3LDK～4DKと広めの間取りのファミリータイプマンションであり、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。					

物件番号： C - 2 物件名称： ネクスト東陽町第 1

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（円）	646,700,000		
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・マンション	運用期間	自：平成15年6月1日	自：平成16年6月1日	
物件概要			至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日	
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目1番7号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	63,637,925	68,497,830
	地積	330.58㎡	賃貸料収入	62,301,865	67,255,402
	用途地域	準住居地域	その他収入	1,336,060	1,242,428
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	12,771,540	13,760,253
	容積率	400%	物件管理委託費	3,121,663	3,260,163
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,451,004	1,555,109
	用途	共同住宅・店舗・駐車場	水道光熱費	2,409,452	2,219,646
	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	5,202,121	5,439,098
	延床面積	1,432.32㎡	保険料	488,050	514,390
	建築時期	平成15年1月31日	仲介手数料及び広告費	0	625,800
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	99,250	146,047	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	50,866,385	54,737,577	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社コンプリート	賃貸戸数	41		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	5,023,467		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	8,359,600		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	986.62㎡		
再調達価格	330,000（千円）	総賃貸可能面積	1,085.56㎡		
PML	14.3%	稼働率	90.9%		
長期修繕費（12年間）	16,000（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	95.6%	93.8%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	646,700,000	その他	テナント	4.4%	6.2%
直接還元価格	665,700,000				
DCF価格	646,700,000				
積算価格	477,100,000				
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>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、信託不動産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。）。</p> <p>3. 本物件に設置されている看板が北側道路上空に越境しています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩2分に位置し、永代通り沿いの住居地域内に所在しています。周辺エリアはマンションの建設と共に商業ビルの建設も相次いでおり、生活利便性が高くなっています。「東陽町」駅は東西線の利用により「日本橋」駅まで7分でアクセスが可能であり、都心接近性を重視する単身者に対する訴求力が高くなっています。特に本物件は、賃貸住宅として嗜好性の高い築浅物件であることから、今後も競争力を有する物件となっています。</p>					

物件番号： C - 3 物件名称： ネクスト葛西

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		688,700,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	56,485,443	56,702,896
	地積	525.85㎡	賃貸料収入	56,105,658	54,959,350
	用途地域	商業地域	その他収入	379,785	1,743,546
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	10,615,133	10,755,559
	容積率	500%	物件管理委託費	3,240,312	2,331,779
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,888,638	1,887,888
	用途	共同住宅・駐輪場	水道光熱費	753,527	668,792
	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	2,135,186	2,008,228
	延床面積	1,700.67㎡	保険料	471,840	446,990
	建築時期	平成15年3月1日	仲介手数料及び広告費	1,632,000	3,024,000
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	493,630	387,882	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	45,870,310	45,947,337	
前所有者	スターツアメニティー株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	57		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	4,308,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	5,700,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,243.80㎡		
再調達価格	387,700（千円）	総賃貸可能面積	1,243.80㎡		
PML	13.9%	稼働率	100.0%		
長期修繕費（12年間）	28,330（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	688,700,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	717,600,000				
DCF価格	688,700,000				
積算価格	518,200,000				
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 信託不動産本物件の土地敷地は「葛西土地区画整理事業」の施行地区内に所在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成19年3月に予定されており、清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。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ東西線「葛西」駅から徒歩3分に位置し、駅前から続く商業地域内に所在しています。「葛西」駅は東京メトロ東西線の利用により「日本橋」駅まで15分でのアクセスが可能で、都心近接性及び利便性を志向する若年層を中心にニーズの高い地域です。本物件は、立地の優位性を活かしてワンルームの学生寮として利用されており、入居者ニーズに適合した物件となっています。さらに、賃貸住宅としてニーズの高い築浅物件であるので高位の競争力を有する物件となっています。</p>					

物件番号：C - 4 物件名称：プレイス三軒茶屋

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	555,900,000	
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16年10月1日
物件概要				-	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	運用日数	-	243日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	26,404,099
	地積	448.91㎡	賃貸料収入	-	25,874,803
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	-	529,296
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	-	6,130,729
	容積率	300%	物件管理委託費	-	1,247,613
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	1,324,910
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	-	912,608
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建	修繕費・定期保守代金	-	2,291,142
	延床面積	1,230.60㎡	保険料	-	135,387
	建築時期	平成2年6月29日	仲介手数料及び広告費	-	204,750
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	14,319	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	20,273,370	
前所有者	有限会社タウルス・リアルティ・インベストメント・ジャパン	賃貸借の概況（平成17年5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（本件会社分割により旧スターツ株式会社より承継）	賃貸戸数	9		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	3,253,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	9,842,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,016.75㎡		
再調達価格	431,400（千円）	総賃貸可能面積	1,016.75㎡		
PML	14.5%	稼働率	100.0%		
長期修繕費（12年間）	39,739（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	88.9%	92.1%
鑑定評価額	555,900,000	その他	テナント	11.1%	7.9%
直接還元価格	585,000,000				
DCF価格	555,900,000				
積算価格	502,100,000				
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>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。）</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩10分に位置し、幹線道路に近い住宅地域内に所在しています。周辺エリアは商業施設が至近なため生活利便性が高く、都心近接性・利便性を志向する都心通勤者や富裕層等への訴求力が高いエリアです。2LDK～3LDKの広めの間取りを有し、家賃負担能力の高い需要者層を見込むことが可能な物件となっています。</p>					

物件番号：C - 5 物件名称：ガナドール瑞江

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	602,600,000	
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15年6月1日	自：平成16年6月1日
物件概要				至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	53,221,032	52,540,338
	地積	1,146.00m ²	賃貸料収入	52,545,474	52,073,546
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	675,558	466,792
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	13,615,318	12,770,174
	容積率	300%	物件管理委託費	2,475,851	2,457,489
建物	所有形態	所有権	公租公課	4,464,201	4,472,076
	用途	共同住宅	水道光熱費	1,180,736	1,141,139
	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	4,333,056	3,807,275
	延床面積	2,704.48m ²	保険料	324,890	324,760
	建築時期	平成3年6月20日	仲介手数料及び広告費	834,225	567,200
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	2,359	235	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	39,605,714	39,770,164	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	27		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	4,068,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	11,394,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	2,002.97m ²		
再調達価格	610,800（千円）	総賃貸可能面積	2,076.68m ²		
PML	14.3%	稼働率	96.5%		
長期修繕費（12年間）	31,260（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	602,600,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	633,400,000				
DCF価格	602,600,000				
積算価格	648,200,000				
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「瑞江」駅から徒歩5分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、学校施設や公園施設が充実しており、ファミリー世帯への訴求力の高い良好な居住環境を有しています。さらに「瑞江」駅は都営新宿線の利用により「新宿」駅まで35分でアクセスが可能であるために都心へのベッドタウンとして発展しています。本物件は地域の需要特性に適合した、3LDKと広めの間取りを有するファミリー層向けとなっており、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。					

物件番号：C - 6 物件名称：リバーサイドヨロズヤ

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		419,900,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	42,079,407	42,874,329
	地積	344.92㎡	賃貸料収入	40,976,813	41,032,430
	用途地域	商業地域	その他収入	1,102,594	1,841,899
	建蔽率	100%	賃貸事業費用	9,858,636	11,532,137
	容積率	596% 600% 400%	物件管理委託費	1,990,261	1,981,496
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,939,536	2,776,090
	用途	共同住宅・店舗・事務所	水道光熱費	1,530,673	1,650,781
	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	2,770,470	3,831,312
	延床面積	1,803.60㎡	保険料	393,230	390,900
	建築時期	平成3年6月24日	仲介手数料及び広告費	124,950	901,425
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	109,516	133	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	32,220,771	31,342,192	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	30		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	3,350,436	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	24,663,334		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,631.39㎡		
再調達価格	417,000（千円）	総賃貸可能面積	1,673.19㎡		
PML	16.5%	稼働率	97.5%		
長期修繕費（12年間）	36,650（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	80.6%	64.6%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	6.5%	12.3%
鑑定評価額	419,900,000	その他	テナント	12.9%	23.1%
直接還元価格	445,200,000				
DCF価格	419,900,000				
積算価格	370,500,000				
特記事項					
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、JR総武線「船橋」駅から徒歩12分、京成線「京成船橋」駅徒歩10分に位置し、古くからの商店街に所在しています。周辺エリアは路線商業・事業所混在エリアに属しており生活利便性も比較的良好であり、低層店舗・事業所ビルや低層を店舗とした店舗併用賃貸住宅が数多く存在しています。本物件も1～3階は商業テナント（4戸）を、4階以上には2DKの住宅を配置し、地域需要に適合した物件となっています。					

物件番号：C-7 物件名称：ハイグランデ南葛西

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	303,500,000	
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15年6月1日	自：平成16年6月1日
物件概要				至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	26,041,833	27,224,813
	地積	626.10㎡	賃貸料収入	25,521,643	26,886,813
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	520,190	338,000
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	10,903,293	8,695,224
	容積率	300%	物件管理委託費	1,232,711	1,301,227
建物	所有形態	所有権	公租公課	2,508,484	2,512,537
	用途	共同住宅	水道光熱費	764,456	742,064
	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	5,782,352	2,971,080
	延床面積	1,500.35㎡	保険料	218,700	218,450
	建築時期	平成5年3月12日	仲介手数料及び広告費	291,532	846,825
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	105,058	103,041	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	15,138,540	18,529,589	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	16		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	2,279,100	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	4,491,600		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,045.28㎡		
再調達価格	353,600（千円）	総賃貸可能面積	1,045.28㎡		
PML	16.3%	稼働率	100.0%		
長期修繕費（12年間）	25,660（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	303,500,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	324,400,000				
DCF価格	303,500,000				
積算価格	374,100,000				
特記事項					
1.平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（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。）。					
地域・物件特性					
本物件は、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩18分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアは葛西臨海公園、なぎさ公園、南葛西公園等の大規模な公園があり、さらに旧江戸川にも近く水と緑に恵まれた良好な居住環境を有しています。また「葛西臨海公園」駅は京葉線の利用により「東京」駅まで13分でのアクセスが可能であり交通利便性は比較的良好となっています。本物件は周辺環境や2LDK～3LDKと広めの間取りと相俟って生活環境を重視するファミリー層への訴求力が高い物件となっています。					

物件番号： C - 8 物件名称： ネクストせんげん台第3

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		259,200,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	30,047,640	28,921,555
	地積	746.00㎡	賃貸料収入	29,598,524	28,554,031
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	449,116	367,524
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	8,990,752	9,025,108
	容積率	200%	物件管理委託費	1,389,538	1,325,705
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,920,261	1,917,085
	用途	共同住宅	水道光熱費	537,176	519,787
	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	4,236,042	3,969,733
	延床面積	1,446.83㎡	保険料	193,360	192,960
	建築時期	平成3年5月31日	仲介手数料及び広告費	593,625	781,800
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	120,750	318,038	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	21,056,888	19,896,447	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	38		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入		2,254,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金		3,638,000	
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積		1,188.84㎡	
再調達価格	388,600（千円）	総賃貸可能面積		1,344.74㎡	
PML	12.2%	稼働率		88.4%	
長期修繕費（12年間）	35,950（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	259,200,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	258,300,000				
DCF価格	259,200,000				
積算価格	269,000,000				
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩5分に位置し、区画整理済みの区域内の住宅地域に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。また、本物件の所在する「西大袋地エリア」は区画整理中となっており、行政・商業・業務・文化等の機能を持った市街地の計画が進んでいることから、引き続き生活利便性の向上が見込まれ、今後も同路線の近接の各駅との比較において高い人気を維持することができるエリアとなっています。加えて本物件は、1Kの間取りながら33㎡と比較的面積が広く、周辺エリアに通勤する単身の社会人に対して訴求力の高い物件となっています。</p>					

物件番号：C - 9 物件名称：サンハイツ行徳

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	315,600,000	
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15年6月1日	自：平成16年6月1日
物件概要				至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県市川市入船8番2号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	27,174,396	26,629,616
	地積	839.00㎡	賃貸料収入	27,009,196	26,429,801
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	165,200	199,815
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	5,046,964	6,384,640
	容積率	200%	物件管理委託費	1,282,264	1,298,094
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,619,933	1,626,411
	用途	共同住宅	水道光熱費	261,529	260,142
	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	1,151,808	2,800,413
	延床面積	1,218.56㎡	保険料	117,180	117,130
	建築時期	昭和63年3月15日	仲介手数料及び広告費	614,250	282,450
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	0	0	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	22,127,432	20,244,976	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	19		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	2,091,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	4,030,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,157.54㎡		
再調達価格	244,000（千円）	総賃貸可能面積	1,218.56㎡		
PML	14.5%	稼働率	95.0%		
長期修繕費（12年間）	13,490（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	315,600,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	331,300,000				
DCF価格	315,600,000				
積算価格	289,800,000				
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩12分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。本物件から駅までの道沿いには教育機関・商業施設が充実しており、生活利便性の高いエリアとなっています。また、本物件の所在する入船地区は土地区画整理事業により区画が整然としており、良好な生活環境となっています。本物件は南向きと日照条件が良好であり、3DKと広めの間取りと相俟ってファミリー層の嗜好性が高い物件となっています。</p>					

物件番号： C - 10 物件名称： ネクスト本郷第 6

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		279,300,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	28,497,483	28,559,612
	地積	587.00㎡	賃貸料収入	28,497,483	28,559,612
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	0	0
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	9,358,605	9,449,289
	容積率	200%	物件管理委託費	4,510,800	4,510,800
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,556,564	1,553,765
	用途	共同住宅	水道光熱費	0	0
	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	0
	延床面積	1,077.89㎡	保険料	288,870	288,870
	建築時期	平成1年2月22日	仲介手数料及び広告費	1,020,275	1,188,450
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	1,982,096	1,907,404	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	19,138,878	19,110,323	
前所有者	(建物)共同住宅証券化特定目的会社 (土地)旧スターツ株式会社	賃貸借の概況(平成17年5月31日現在)			
現所有者	スターツコーポレーション株式会社	賃貸戸数	34		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	2,297,143	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	4,270,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	963.00㎡		
再調達価格	226,300(千円)	総賃貸可能面積	963.00㎡		
PML	12.5%	稼働率	100.0%		
長期修繕費(12年間)	29,000(千円)	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書(金額単位：円)		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	279,300,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	293,100,000				
DCF価格	279,300,000				
積算価格	238,800,000				
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR総武線「幕張本郷」駅から徒歩8分に位置し、住宅地域内に所在しています。最寄り駅周辺には商業施設が数多く存在するために、生活利便性が高いエリアとなっています。大手企業が集積する幕張新都心まで京成バスの利用により10分でのアクセスが可能と通勤に適しており、加えて土地区画整理事業により整然とした街並みになっていることと相俟って良好な住宅環境となっています。また、「幕張本郷」駅はJR総武線の利用により「東京」駅まで31分でのアクセスが可能と交通利便性が高く東京に勤務先のある単身者の需要も見込め、ワンルームマンションである本物件は市場に適合した物件となっているため、今後も安定した収入が見込めます。</p>					

物件番号：C-11 物件名称：ヴィラージュ南行徳

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		287,300,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	26,431,157	25,065,683
	地積	531.82㎡	賃貸料収入	25,940,493	24,374,787
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	その他収入	490,664	690,896
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	6,008,562	6,146,751
	容積率	200%	物件管理委託費	1,206,905	1,195,118
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,664,336	1,668,614
	用途	共同住宅	水道光熱費	312,396	274,919
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建	修繕費・定期保守代金	1,944,095	2,229,920
	延床面積	911.24㎡	保険料	137,430	137,330
	建築時期	平成2年2月6日	仲介手数料及び広告費	743,400	640,850
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	0	0	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	20,422,595	18,918,932	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	24		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入		1,919,500	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金		5,123,000	
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積		751.39㎡	
再調達価格	270,500（千円）	総賃貸可能面積		838.95㎡	
PML	16.7%	稼働率		89.6%	
長期修繕費（12年間）	22,100（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	73.1%	63.8%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	26.9%	36.2%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	287,300,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	299,500,000				
DCF価格	287,300,000				
積算価格	230,400,000				
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東京メトロ東西線「南行徳」駅から徒歩10分に位置し、住宅地域内に所在しています。「南行徳」駅は東京メトロ東西線の利用により「日本橋」駅まで18分でのアクセスが可能であり、都心への交通利便性が高いのに加えて、同水準の交通利便性を有したほかのエリアと比べて相対的に賃料水準が低いため、単身者に対して賃貸住宅として人気の高いエリアとなっています。本物件は地域の需要特性に適合した1R～2DKと幅広い間取りを有しており、清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相俟って、今後も安定的な収益を確保できる物件となっています。</p>					

物件番号：C - 12 物件名称：スカイホーム本郷

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		223,400,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	19,240,675	20,691,207
	地積	930.05㎡	賃貸料収入	18,524,242	20,471,649
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	716,433	219,558
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	6,455,079	5,069,251
	容積率	200%	物件管理委託費	899,889	1,009,684
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,872,399	1,781,500
	用途	共同住宅	水道光熱費	188,448	208,574
	構造	鉄骨造陸屋根4階建	修繕費・定期保守代金	2,937,743	1,508,817
	延床面積	1,374.99㎡	保険料	105,640	105,390
	建築時期	平成1年9月24日	仲介手数料及び広告費	446,500	452,950
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	4,460	2,336	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	12,785,596	15,621,956	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社コンプリート	賃貸戸数	20		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	1,681,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	3,214,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,004.40㎡		
再調達価格	225,400（千円）	総賃貸可能面積	1,104.84㎡		
PML	10.9%	稼働率	90.9%		
長期修繕費（12年間）	18,680（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	223,400,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	225,500,000				
DCF価格	223,400,000				
積算価格	252,000,000				
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、JR総武線「幕張本郷」駅から徒歩10分に位置し、住宅地域内に所在しています。周辺エリアは低層戸建住宅が多く、生活環境は良好であり、さらに「幕張本郷」駅はJR総武線の利用により「東京」駅まで31分、「千葉」駅まで12分でのアクセスが可能と、東京都心部と千葉市中心部への交通利便性がともに高く、人気のエリアとなっています。また本物件は2LDK～3DKと広めの間取りを有しており東京都心部、千葉市、船橋市エリア内に勤務先のあるファミリー層に対して訴求力の高い物件となっています。</p>					

物件番号：C - 13 物件名称：フィエルテ東川口

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	206,500,000	
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16年3月1日	自：平成16年6月1日
物件概要				至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	運用日数	92日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	2,557,487	17,075,304
	地積	794.25㎡	賃貸料収入	2,557,487	16,772,064
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	0	303,240
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	899,599	5,953,173
	容積率	200%	物件管理委託費	88,179	790,380
建物	所有形態	所有権	公租公課	452,070	1,684,525
	用途	共同住宅	水道光熱費	116,297	695,454
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建	修繕費・定期保守代金	145,488	2,025,900
	延床面積	917.32㎡	保険料	34,565	137,380
	建築時期	平成5年3月15日	仲介手数料及び広告費	63,000	617,900
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	0	1,634	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	1,657,888	11,122,131	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	25		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	1,453,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	2,706,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	543.11㎡		
再調達価格	220,000（千円）	総賃貸可能面積	648.11㎡		
PML	14.8%	稼働率	83.8%		
長期修繕費（12年間）	25,375（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	96.7%	94.4%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	3.3%	5.6%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	206,500,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	212,400,000				
DCF価格	206,500,000				
積算価格	260,300,000				
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、埼玉高速鉄道、「JR武蔵野線」東川口駅から徒歩9分に位置し、閑静な住宅地域に所在しており、居住性の高い立地となっています。駅周辺には、各種商業施設が店出しているため生活利便性も高くなっています。東川口駅周辺の住宅地は住環境重視の選別志向が強く、従来から人気が高い上に、埼玉高速鉄道の開通により都心へのアクセスが大幅に向上し通勤・通学に適しているために、交通利便性重視の単身者への訴求力の高いエリアとなっています。本物件は1Kを中心とした間取りであり地域需要に適合していることから、今後も高い競争力を維持できる物件となっています。</p>					

物件番号： C - 14 物件名称： ネクスト船堀第4

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		226,100,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	19,925,452	19,330,883
	地積	314.04㎡	賃貸料収入	19,503,111	19,092,912
	用途地域	準工業地域	その他収入	422,341	237,971
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	7,334,056	6,439,753
	容積率	200%	物件管理委託費	893,463	875,319
建物	所有形態	所有権	公租公課	849,903	872,548
	用途	共同住宅	水道光熱費	3,131,346	2,630,912
	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	1,960,524	1,562,479
	延床面積	627.92㎡	保険料	108,790	108,770
	建築時期	平成3年10月11日	仲介手数料及び広告費	331,800	330,750
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	58,230	58,975	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	12,591,396	12,891,130	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社コンプリート	賃貸戸数	22		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	1,477,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	2,690,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	439.56㎡		
再調達価格	127,500（千円）	総賃貸可能面積	479.52㎡		
PML	13.2%	稼働率	91.7%		
長期修繕費（12年間）	15,540（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	226,100,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	231,100,000				
DCF価格	226,100,000				
積算価格	167,500,000				
特記事項					
1. 本物件の敷地は「東京都江戸川区春江付近」の土地区画整理施行地区内に所在しています。					
地域・物件特性					
本物件は、都営地下鉄新宿線「船堀」駅から徒歩7分に位置し、中小工場と住宅が混在している地域内に所在しています。用途地域上は準工業地域となっておりますが、「船堀」駅は都営地下鉄新宿線の利用により「新宿」駅まで22分でのアクセスが可能で、都心への交通利便性も高く通勤・通学に適しているために単身者の需要が見込めます。本物件の間取りは1Kの単身者向けマンションとなっており、地域の需要特性に適合していることから今後も安定した収益が見込める物件となっております。					

物件番号：C - 15 物件名称：ライフステージゴールド

特定資産の種類	信託受益権	取得予定価格（円）	169,400,000		
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15年6月1日	自：平成16年6月1日	
物件概要			至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日	
所在地	住居表示 東京都足立区入谷二丁目16番6号	運用日数	366日	365日	
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	18,435,231	17,161,236
	地積	920.00㎡	賃貸料収入	18,251,114	16,731,786
	用途地域	第一種住居地域 第一種中高層住居専用地域	その他収入	184,117	429,450
	建蔽率	60%（ 、 共通）	賃貸事業費用	3,760,937	4,689,567
	容積率	258% 300% 200%	物件管理委託費	892,366	816,562
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,340,187	1,338,718
	用途	共同住宅	水道光熱費	179,363	181,118
	構造	鉄骨造陸屋根3階建	修繕費・定期保守代金	994,517	2,035,873
	延床面積	929.34㎡	保険料	106,110	106,060
	建築時期	平成6年3月10日	仲介手数料及び広告費	248,075	211,050
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	319	186	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	14,674,294	12,471,669	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	15		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	1,417,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	3,271,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	860.55㎡		
再調達価格	179,100（千円）	総賃貸可能面積	860.55㎡		
PML	15.8%	稼働率	100.0%		
長期修繕費（12年間）	16,560（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	169,400,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	173,700,000				
DCF価格	169,400,000				
積算価格	223,900,000				
特記事項					
1. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第1種住居地域の部分は300%、第1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。					
地域・物件特性					
本物件は東武伊勢崎線「竹ノ塚」駅からバス利用により11分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺には「入谷中央公園」や「入谷中学校」があり生活環境は良好となっています。本物件は首都高速川口線の足立入谷ICまで約300mの立地で、駐車場も戸数に対して3分の2用意されており、自動車の利便性に配慮されています。そのため、2LDK～3DKの間取りと相俟って、安定的なファミリー層の需要が見込める物件となっています。					

物件番号： C - 16 物件名称： ネクストせんげん台第2 二番館

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格(円)	86,700,000	
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15年6月1日	自:平成16年6月1日
物件概要				至:平成16年5月31日	至:平成17年5月31日
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	9,724,927	10,798,830
	地積	490.69㎡	賃貸料収入	9,240,089	10,601,157
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	その他収入	484,838	197,673
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	3,459,773	2,925,385
	容積率	150%	物件管理委託費	454,489	513,315
建物	所有形態	所有権	公租公課	704,148	701,935
	用途	共同住宅・車庫	水道光熱費	70,638	80,906
	構造	鉄骨造陸屋根3階建	修繕費・定期保守代金	1,904,808	1,337,853
	延床面積	716.02㎡	保険料	66,850	66,770
	建築時期	平成3年4月3日	仲介手数料及び広告費	223,650	189,525
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	35,190	35,081	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	6,265,154	7,873,445	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況(平成17年5月31日現在)			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	11		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	816,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	1,566,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	641.02㎡		
再調達価格	140,500(千円)	総賃貸可能面積	695.81㎡		
PML	14.2%	稼働率	92.1%		
長期修繕費(12年間)	17,440(千円)	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書(金額単位:円)		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	86,700,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	88,600,000				
DCF価格	86,700,000				
積算価格	116,400,000				
特記事項					
1.千間台西五丁目地区計画により容積率の最高限度は150%です。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩15分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。「せんげん台」駅周辺エリアは、同路線の周辺地域に比べて相対的に企業や商業施設が集積したエリアとなっています。本物件は2LDK～3LDKと広めの間取りを有するファミリー向けマンションであり、周辺には競合となるファミリー向け賃貸住宅が少なく、近隣地域へ通勤するファミリー層に対する訴求力が高いため、今後も安定した収益が見込める物件となっています。</p>					

物件番号： G - 1 物件名称： ネクスト本通

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		386,000,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	48,134,762	45,450,969
	地積	1,571.00m ²	賃貸料収入	44,866,319	42,512,830
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	3,268,443	2,938,139
	建蔽率	90%	賃貸事業費用	14,939,344	15,524,410
	容積率	200%	物件管理委託費	2,614,709	2,010,933
建物	所有形態	所有権	公租公課	3,835,619	3,818,081
	用途	共同住宅・事務所	水道光熱費	1,783,034	2,489,100
	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	4,985,184	5,893,826
	延床面積	3,126.08m ²	保険料	396,710	0
	建築時期	平成1年3月14日	仲介手数料及び広告費	1,254,000	1,274,940
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	70,088	37,530	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	33,195,418	29,926,559	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	62		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入		3,407,500	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金		5,853,125	
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積		2,465.51m ²	
再調達価格	637,000（千円）	総賃貸可能面積		2,615.66m ²	
PML	12.6%	稼働率		94.3%	
長期修繕費（12年間）	52,590（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	62.7%	38.8%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	35.8%	49.1%
鑑定評価額	386,000,000	その他	テナント	1.5%	12.1%
直接還元価格	388,500,000				
DCF価格	386,000,000				
積算価格	436,300,000				
特記事項					
<p>1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>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、信託不動産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。）</p> <p>3. 本物件の1階に、テナントによりコンテナが設置されています。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅から徒歩4分に位置し、駅を中心に形成された商業地域の外縁部に所在しています。駅から北方に伸びる清田通沿いに低層住居・営業所・事業所等が建ち並び、マンションや一般住宅も混在する路線商業地域が形成されています。また、近隣に「大谷地小学校」等教育施設が充実しており、ファミリー層から支持を得やすい住環境の物件となっています。</p>					

物件番号： G - 2 物件名称： ネクスト札幌第17

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		233,700,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目3番20号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	26,625,271	27,804,255
	地積	478.04㎡	賃貸料収入	25,494,593	26,541,474
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	1,130,678	1,262,781
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	9,904,391	9,221,281
	容積率	300%	物件管理委託費	1,190,499	1,239,959
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,907,985	1,901,890
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	1,883,908	2,137,268
	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	3,695,610	3,137,861
	延床面積	1,420.16㎡	保険料	160,860	160,800
	建築時期	平成2年10月23日	仲介手数料及び広告費	453,900	512,665
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	611,629	130,838	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	16,720,880	18,582,974	
前所有者	スターツアメニティー株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	33		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	2,145,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	4,552,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,154.33㎡		
再調達価格	353,400（千円）	総賃貸可能面積	1,183.47㎡		
PML	13.5%	稼働率	97.5%		
長期修繕費（12年間）	29,410（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	88.2%	73.7%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	233,700,000	その他	テナント	11.8%	26.3%
直接還元価格	241,600,000				
DCF価格	233,700,000				
積算価格	190,300,000				
特記事項					
1.平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産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。）。					
地域・物件特性					
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅から徒歩1分に位置し、東十五丁目屯田通沿いの路線商業地域内に所在しています。周辺にはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性は高くなっています。また「環状通東」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅まで5分でのアクセスが可能で、交通利便性も高く、都心近接性を重視する単身者への訴求力が高い物件となっています。					

物件番号： G - 3 物件名称： ネクスト札幌第18

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	204,900,000	
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17年2月1日
物件概要				-	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	運用日数	-	120日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	-	7,592,367
	地積	814.64㎡	賃貸料収入	-	6,902,519
	用途地域	近隣商業地域 第一種中高層住居専用地域	その他収入	-	689,848
	建蔽率	72%（ 80%、 60%）	賃貸事業費用	-	3,188,563
	容積率	200%（ 、 共通）	物件管理委託費	-	297,840
建物	所有形態	所有権	公租公課	-	771,500
	用途	共同住宅・店舗	水道光熱費	-	469,957
	構造	鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋 コンクリート造陸屋根10階建	修繕費・定期保守代金	-	1,508,817
	延床面積	1,601.17㎡	保険料	-	111,097
	建築時期	平成3年10月21日	仲介手数料及び広告費	-	0
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	-	29,352	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	-	4,403,804	
前所有者	個人	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	スターツコーポレーション株式会社	賃貸戸数	18		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入		1,380,800	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金		2,759,000	
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積		953.26㎡	
再調達価格	343,700（千円）	総賃貸可能面積		1,443.20㎡	
PML	11.7%	稼働率		66.1%	
長期修繕費（12年間）	30,650（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	DINKSタイプ	1LDK・2DK	21.4%	16.1%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	75.0%	74.6%
鑑定評価額	204,900,000	その他	テナント	3.6%	9.3%
直接還元価格	209,600,000				
DCF価格	204,900,000				
積算価格	268,000,000				
特記事項					
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち近隣商業地域の部分は80%、第1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。</p> <p>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は是正すべきものです。）。</p>					
地域・物件特性					
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東西線「琴似」駅から徒歩11分に位置し、路線商業地域内に所在しています。駅から続く主要幹線道路には商業施設が多く、生活利便性が高くなっています。本物件のある「山の手」地区は札幌市の中でも有数の高級住宅地としての位置付けがなされており、落ち着いた低層住宅地を形成しております。本物件は、1LDK・2LDK・3LDKと多様な間取りで構成され、快適性を重視するファミリー・DINKS世帯への訴求力が高く、安定的な稼働率の維持を見込める物件となっています。</p>					

物件番号： G - 4 物件名称： ネクスト元町

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		148,700,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	20,586,882	20,448,088
	地積	431.42㎡	賃貸料収入	19,143,486	19,226,019
	用途地域	近隣商業地域	その他収入	1,443,396	1,222,069
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	8,168,243	7,094,845
	容積率	300%	物件管理委託費	888,644	891,788
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,952,819	1,949,761
	用途	共同住宅	水道光熱費	1,041,375	1,099,807
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	修繕費・定期保守代金	2,743,812	2,222,248
	延床面積	1,468.81㎡	保険料	142,920	142,840
	建築時期	平成3年2月20日	仲介手数料及び広告費	1,256,000	650,215
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	142,673	138,186	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	12,418,639	13,353,243	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社コンプリート	賃貸戸数	34		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	1,616,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	2,058,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	1,095.82㎡		
再調達価格	287,700（千円）	総賃貸可能面積	1,120.81㎡		
PML	14.0%	稼働率	97.8%		
長期修繕費（12年間）	35,840（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	65.7%	53.1%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	34.3%	46.9%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	148,700,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	155,400,000				
DCF価格	148,700,000				
積算価格	170,500,000				
特記事項					
1.平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、信託不動産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。）。					
地域・物件特性					
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩3分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。「元町」駅は札幌市営地下鉄東豊線の利用により「札幌」駅まで8分でのアクセス可能と交通利便性は良好で、都市近接性を重視する単身層に対して訴求力の高いエリアとなっています。本物件は1K～2DKの間取りで構成され、地域需要に適合していることから、今後も高い稼働率の維持が見込める物件となっています。					

物件番号： G - 5 物件名称： ネクスト札幌第4

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	85,500,000	
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15年6月1日	自：平成16年6月1日
物件概要				至：平成16年5月31日	至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	12,464,999	12,536,409
	地積	480.20㎡	賃貸料収入	11,517,454	11,250,672
	用途地域	第二種中高層住居専用地域、準住居地域	その他収入	947,545	1,285,737
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	5,145,145	5,374,871
	容積率	200%	物件管理委託費	541,210	528,441
建物	所有形態	所有権	公租公課	1,261,939	1,259,825
	用途	共同住宅	水道光熱費	846,410	760,304
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建	修繕費・定期保守代金	1,764,540	1,942,004
	延床面積	960.34㎡	保険料	81,660	81,610
	建築時期	平成2年12月11日	仲介手数料及び広告費	539,390	693,400
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	109,996	109,287	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	7,319,854	7,161,538	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	16		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	880,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	1,209,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	763.31㎡		
再調達価格	158,900（千円）	総賃貸可能面積	907.29㎡		
PML	12.1%	稼働率	84.1%		
長期修繕費（12年間）	19,360（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	100.0%	100.0%
鑑定評価額	85,500,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	90,100,000				
DCF価格	85,500,000				
積算価格	114,900,000				
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩15分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性を重視するファミリー層に対する訴求力が高いエリアとなっています。また、本物件は清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相俟って、比較的高い競争力を有し、今後も安定的な収益の確保が見込める物件となっています。</p>					

物件番号： G - 6 物件名称： ネクスト福岡第2

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		85,000,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	10,412,985	9,557,009
	地積	234.00㎡	賃貸料収入	10,155,129	8,610,570
	用途地域	準工業地域	その他収入	257,856	946,439
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	3,008,710	3,594,795
	容積率	200%	物件管理委託費	664,036	416,828
建物	所有形態	所有権	公租公課	642,400	641,185
	用途	共同住宅	水道光熱費	753,843	454,652
	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	843,531	1,612,770
	延床面積	450.80㎡	保険料	77,120	76,400
	建築時期	平成3年7月30日	仲介手数料及び広告費	0	365,000
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	27,780	27,960	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	7,404,275	5,962,214	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	18		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	795,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	2,716,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	392.80㎡		
再調達価格	103,000（千円）	総賃貸可能面積	415.30㎡		
PML	1.2%	稼働率	94.6%		
長期修繕費（12年間）	16,050（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	85,000,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	88,400,000				
DCF価格	85,000,000				
積算価格	71,600,000				
特記事項					
該当事項はありません。					
地域・物件特性					
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩7分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは九州大学箱崎キャンパスに近いことから賃貸住宅やアパートの土地利用が目立っています。本物件から、徒歩5分程度の国道沿いにはロードサイドの物販・サービス業等の店舗が集積しているため、生活利便性が高く、大学生等単身者の需要が見込める物件となっています。					

物件番号： G - 7 物件名称： ネクスト福岡第 1

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		81,300,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	9,772,263	9,659,174
	地積	234.00㎡	賃貸料収入	9,286,963	9,028,374
	用途地域	準工業地域	その他収入	485,300	630,800
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	2,717,791	4,177,377
	容積率	200%	物件管理委託費	448,229	432,087
建物	所有形態	所有権	公租公課	612,500	611,232
	用途	共同住宅	水道光熱費	482,891	465,142
	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	738,706	2,223,066
	延床面積	425.94㎡	保険料	56,360	56,240
	建築時期	平成3年5月1日	仲介手数料及び広告費	351,325	361,650
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	27,780	27,960	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	7,054,472	5,481,797	
前所有者	スターツアメニティー株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	18		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入	782,000		
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	2,599,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	389.00㎡		
再調達価格	106,000（千円）	総賃貸可能面積	411.50㎡		
PML	1.2%	稼働率	94.5%		
長期修繕費（12年間）	18,878（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	100.0%	100.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	81,300,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	85,400,000				
DCF価格	81,300,000				
積算価格	68,800,000				
特記事項					
1. 南側の電柱支線が信託不動産に越境しています。					
地域・物件特性					
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩7分に位置し、住宅地域に所在しています。周辺エリアは九州大学箱崎キャンパスに近いことから賃貸住宅やアパートの土地利用が目立っています。本物件から、徒歩5分程度の国道沿いにはロードサイドの物販・サービス業等の店舗が集積しているため、生活利便性が高く、大学生等単身者の需要が見込める物件となっています。					

物件番号： R - 1 物件名称： ネクスト松山第3

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		77,900,000
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15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	愛媛県松山市樽味四丁目7番26号	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	11,998,382	11,937,575
	地積	453.08㎡	賃貸料収入	11,420,980	11,429,719
	用途地域	第一種住居地域	その他収入	577,402	507,856
	建蔽率	60%	賃貸事業費用	2,554,813	2,341,355
	容積率	160%	物件管理委託費	561,969	559,061
建物	所有形態	所有権	公租公課	691,758	692,900
	用途	共同住宅	水道光熱費	539,890	541,809
	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	689,806	476,175
	延床面積	691.86㎡	保険料	71,390	71,410
	建築時期	平成3年8月31日	仲介手数料及び広告費	0	0
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	0	0	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	9,443,569	9,596,220	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社アスリート	賃貸戸数	17		
建物状況調査報告書の概要		月額賃料収入		943,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金		2,629,140	
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積		695.06㎡	
再調達価格	158,100（千円）	総賃貸可能面積		695.06㎡	
PML	13.0%	稼働率		100.0%	
長期修繕費（12年間）	20,585（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	100.0%	100.0%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	77,900,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	82,800,000				
DCF価格	77,900,000				
積算価格	113,700,000				
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の容積率は200%ですが、前面道路の幅員により160%となっております。					
地域・物件特性					
<p>本物件は、「JR線「松山市」駅からバス利用により約18分に位置し、低層住宅地域内に所在しています。本物件の周辺に位置する石手川南側のエリアは、古くからの低層住宅が多く、閑静な住宅街を形成しています。一方、石手川北側のエリアは、幹線道路「東部環状線」が開通したことにより、沿道に店舗、事務所、給油所、ファミリーレストラン等の商業施設が多数進出しているために生活利便性が高まっています。本物件は、周辺の競合マンションと比較しても、生活利便性、住環境等の面で相対的に高い競争力を有しており、今後も安定した収益が見込める物件となっています。</p>					

物件番号： R - 2 物件名称： ネクスト東大畑

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）		53,100,000
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	適用期間		自：平成15年6月1日 自：平成16年6月1日
物件概要			至：平成16年5月31日		至：平成17年5月31日
所在地	住居表示	新潟県新潟市東大畑通一番町662番地1	運用日数	366日	365日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	7,149,160	7,330,585
	地積	212.49㎡	賃貸料収入	7,108,000	7,129,308
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	その他収入	41,160	201,277
	建蔽率	70%	賃貸事業費用	2,456,912	2,976,545
	容積率	200%	物件管理委託費	419,281	316,518
建物	所有形態	所有権	公租公課	665,375	660,922
	用途	共同住宅	水道光熱費	213,946	230,855
	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	1,083,600	1,731,870
	延床面積	400.06㎡	保険料	47,290	36,380
	建築時期	平成3年11月27日	仲介手数料及び広告費	0	0
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	その他	27,420	0	
プロパティマネジメント会社兼マスターリース会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	4,692,248	4,354,040	
前所有者	旧スターツ株式会社	賃貸借の概況（平成17年5月31日現在）			
現所有者	有限会社ディスクリート	賃貸戸数	8		
建物状況調査報告書の概要			月額賃料収入	502,000	
調査会社	前田建設工業株式会社	敷金・保証金	467,000		
調査時点	平成17年8月1日	賃貸面積	274.54㎡		
再調達価格	104,100（千円）	総賃貸可能面積	305.47㎡		
PML	10.4%	稼働率	89.9%		
長期修繕費（12年間）	12,381（千円）	タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		シングルタイプ	ワンルーム・1K・1DK	66.7%	62.3%
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	DINKSタイプ	1LDK・2DK	33.3%	37.7%
価格時点	平成17年8月1日	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
鑑定評価額	53,100,000	その他	テナント	0.0%	0.0%
直接還元価格	55,100,000				
DCF価格	53,100,000				
積算価格	68,300,000				
特記事項					
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。					
地域・物件特性					
本物件は、「JR線「新潟」駅からバスで10分に位置し、新潟市内では一般に高級住宅街と認知されるエリアに所在しています。本物件に近い「古町」エリアは三越等のデパートや超高層ビル「NEXT21」等の商業施設や居酒屋・飲食店・サービス業も数多く集積しており、新潟県内では最大級規模の繁華街を形成しています。本物件は立地の優位性に加えて、周辺物件と比べても比較的清潔なイメージを与える建物外観であり、今後も高い競争力を維持し、安定的な収益の確保が見込める物件となっています。					

ポートフォリオの状況

本投資法人が本書の日付現在取得を予定する取得予定資産のイ．地域別、ロ．間取りタイプ別の分散状況は以下のとおりです。

イ．地域別

地域	取得予定価格(注1) (円)	価格比率(注2) (%)
首都圏主要都市	6,346,800,000	82.4
政令指定都市	1,225,100,000	15.9
地方主要都市	131,000,000	1.7
合計	7,702,900,000	100.0

ロ．住戸タイプ別

(平成17年5月31日現在)

住戸タイプ(注3)	住戸数	住戸比率 (注4) (%)	賃貸可能面積 (注5) (㎡)	面積比率 (注6) (%)
シングルタイプ	388	54.7	9,695.19	33.8
DINKSタイプ	71	10.0	2,989.02	10.4
ファミリータイプ	237	33.4	14,732.73	51.3
その他	13	1.8	1,298.33	4.5
合計	709	100.0	28,715.27	100.0

(注1) 「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。

(注2) 「価格比率」には、取得予定価格の総額に対する投資対象地域毎の取得予定価格の比率を記載しており、小数点第二位以下を四捨五入しています。

(注3) 「住戸タイプ」には、「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針 八．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4) 「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、小数点第二位以下を四捨五入しています。

(注5) 「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意味し、取得予定資産の現所有者から提供を受けた平成17年5月31日時点の情報を基に記載しています。

(注6) 「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、小数点第二位以下を四捨五入しています。

(3) 【分配方針】

金銭の分配（規約第35条）

本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿（実質投資主名簿を含みます。以下文脈上別異に解すべきでない限り、同様とします。）に記載された投資主又は登録質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

イ．本投資法人の資産の運用によって生じる分配可能金額（以下「分配可能金額」といいます。）は、投信法第136条第1項及び一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して決算期毎に計算される利益の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。

ロ．分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」といいます。）に規定される本投資法人の配当可能所得の金額（以下「配当可能所得」といいます。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とします。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができるものとします。

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

利益を超えた金銭の分配（規約第35条）

本投資法人は、分配可能金額が配当可能所得の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が最適と判断する場合、投信法第136条第1項に定めるところにより、規約第35条に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができます。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができるものとします。

分配金の分配方法（規約第35条）

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

分配金の除斥期間（規約第36条）

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

(4) 【投資制限】

規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

イ．借入金及び投資法人債に係る制限（規約第40条）

- a．本投資法人は、資産の効率的な運用並びに運用の安定性を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金の支払、運転資金又は債務の返済（敷金及び保証金の支払、借入金の返済並びに投資法人債の償還を含みます。）等を使用とし、借入れ又は投資法人債の発行を行うことができます。
- b．前項の場合、本投資法人は運用資産を担保として提供することができるものとします。
- c．本投資法人の借入金と投資法人債の限度額は各々5,000億円を上限とします。但し、借入金と投資法人債併せて、その合計額が5,000億円を超えないものとします。
- d．借入れを行う場合、借入先は、証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家に限るものとします。

ロ．他のファンドへの投資（規約第28条第7号）

本投資法人は、資産流動化法第2条第9項に定める優先出資証券、資産流動化法第2条第13項に定める特定目的信託の受益証券（但し、不動産、地上権及び土地の賃借権に係る信託の受益権を除きます。）、投信法第2条第12項に定める投資信託受益証券並びに投信法第2条第22項に定める投資証券に投資することができます。但し、上記については、不動産等を主たる投資対象とし、上記それぞれの財産（当該財産の総額に不動産等及びその他の資産の評価損益を加減した金額から敷金又は保証金等これらに準じる金銭を控除した金額）の2分の1を超える金額を不動産等に投資することを目的とするものに限り、

ハ．その他の投資制限（規約第31条）

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

法令に基づく投資制限

本投資法人は、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すべてを網羅するものではありません。）。

イ．投資信託委託業者の運用制限

投資法人は投資信託委託業者に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。投資信託委託業者は、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。かかる投資信託委託業者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。

a．投資法人相互間の取引

資産の運用を行う投資法人相互間において取引（双方の投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定めるものを除きます。）を行うこと（投信法第34条の3第1項第5号、投信法施行令第33条）

b．投資信託財産と投資法人の取引

その運用の指図を行う投資信託財産と資産の運用を行う投資法人との間において取引（投資信託財産に係る受益者又は投資法人の投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる取引として政令で定めるものを除きます。）を行うことを受託会社に指図すること（投信法第15条第1項第3号、投信法施行令第18条）

c．第三者の利益を図る取引

投信法第15条第1項第4号に規定する有価証券等に関し、当該投資法人の資産の運用としての取引に基づく価格、指数、数値又は対価の額の変動を利用して自己又は当該投資法人以外の第三者の利益を図る目的をもって、正当な根拠を有しない取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第6号）

d．投資法人の利益を害する取引

通常取引の条件と異なる条件で、かつ、当該条件での取引が当該投資法人の利益を害することとなる条件での取引を行うこと（投信法第34条の3第1項第7号）

e．その他投信法施行規則で定める取引

その他投資主の保護に欠け、若しくは投資法人の資産の運用の適正を害し、又は投資法人の信用を失墜させるおそれのあるものとして投資信託及び投資法人に関する法律施行規則（平成12年11月17日総理府令第129号、その後の改正を含みます。以下「投信法施行規則」といいます。）で定める取引（投信法第34条の3第1項第8号、投信法施行規則第52条）

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に係る議決権を、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142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．合併によるとき

b．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

c．投信法の規定により投資口の買取りをするとき

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）。

a．合併によるとき

b．投資法人の権利の実行に当たりその目的を達成するため必要であるとき

その他

イ．有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

ロ．信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

ハ．集中投資

集中投資について制限はありません。但し、ポートフォリオの投資比率に関する本投資法人の運用方針については、前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ポートフォリオ構築方針」をご参照下さい。

3【投資リスク】

(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すべてのリスクを網羅したのではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、本投資法人が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 投資方針 (2) 投資対象 取得予定資産の概要」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、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資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。

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

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り消されるリスク
- 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
- ヌ．本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク
- ル．インサイダー取引規制等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

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．区分所有に関するリスク
- リ．借地物件に関するリスク
- ヌ．開発物件に関するリスク
- ル．有害物質に関するリスク
- ヲ．賃料収入に関するリスク
- ワ．不動産に係る所有者責任、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
 - 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
 - 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
- ヌ．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
 - 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．本投資法人の資金調達に係るリスク
 - ハ．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

各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。

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ことの保証はありません。本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また本投資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。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（証券取引所に上場されている場合には証券取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。証券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、本書による一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの完了後にジャスダック証券取引所に上場され、取引所有価証券市場における取引が開始される予定です。但し、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」に規定される上場審査基準を充たすことができない場合においては、かかる上場は認められないこととなります。本投資証券が上場されない場合、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、本投資法人の純資産額から算出される金額に比して相当に廉価で譲渡することを余儀なくされ、又は本投資証券の譲渡自体が不可能となるおそれがあります。

また、予定どおりジャスダック証券取引所に本投資証券が上場されたとしても、その後如何なる程度に本投資証券の流動性が生じるかの予測を本書の日付現在で行うことは困難であり、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、本投資証券が上場された場合にも、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、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、そのために実際の売却時までには価格が下落する可能性等もあります。これらの要因により本投資法人の保有する資産の価値が下落すれば、本投資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となる予定の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、平成17年11月30日（水）から平成18年11月30日（木）までの期間、その保有する本投資証券について、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出しを除き、他の者に対する本投資証券の売却、担保提供、貸付等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（投資法人債権を除く）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価額（投信法第121条第2項）で投資口を随時追加発行する予定です（但し、本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、平成17年11月30日（水）から平成18年2月28日（火）までの期間は投資口の追加発行等（投資口の分割、一般募集及び本件第三者割当による追加発行を除きます。）を行わない旨を合意しています。）。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。

ヘ．投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに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、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）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。更に、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。

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り消されるリスク

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り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、すべての債権者への弁済（投資法人債の償還を含みます。）後の残余財産による分配からしか投資金額を回収することができません。このため、投資主は、投資金額の全部又は一部について回収を得ることができない可能性があります。

ロ．本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

ハ．収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

ア．収入に関するリスク

本投資法人の収入は、最終的には本投資法人が取得する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取得予定資産の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、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得ます。また、投資口が追加発行された場合、前記「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ます。このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。

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、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続の申立てが行われる可能性があります。

e．余裕資金の運用に関するリスク

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

ホ．有利子負債比率に関するリスク

現在のような低金利水準が続くと、一般的には投資法人の有利子負債比率（純資産に対する有利子負債の割合）が高くなると、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。

ヘ．資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a．任務懈怠等に関するリスク

本投資法人は、投信法に基づき、資産の運用を資産運用会社に、資産の保管を資産保管会社に、一般事務を一般事務受託者に、それぞれ委託しています。本投資法人の円滑な業務遂行の実現のためにはこれらの者の能力、経験及びノウハウに依存するところが大きいと考えられますが、これらの者が業務遂行に必要な人的・財政的基礎等を必ずしも維持できる保証はありません。資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者は、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（投信法第34条の2、第112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（投信法第34条の2、第112条、第209条）、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、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、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の間でも、利益相反の問題が生じる可能性があります。投信法は、このような場合に備えて、投資信託委託業者が、その資産の運用を行う投資法人相互間において取引を行うことを原則として禁止する等の規定を置いています。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なルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に他の投資法人の利益を図るため、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ツ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、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111条、第198条、第208条）、各契約が解約された場合には、本投資法人は新たな第三者に委託する必要があります。しかし、本投資法人の希望する時期及び条件で現在と同等又はそれ以上の能力と専門性を有する新たな受託者を選任できる保証はなく、速やかに選任できない場合には本投資法人の存続及び収益等に悪影響を及ぼす可能性があります。

d．倒産等に関するリスク

資産運用会社、資産保管会社又は一般事務受託者のそれぞれが、破産手続、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、更に資産運用会社、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建物賃貸借及び業務委託契約書（パス・スルー型又は賃料固定型）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、更に、プロパティマネジメント会社との契約を解約されることがあります。これらにより、本投資法人の日常の業務遂行

に影響が及ぶことになり、投資主が損害を受ける可能性があります。また、テナントの募集及び管理その他プロパティマネジメント会社としての機能に支障を来たす事由が発生した場合、投資対象不動産等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

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間で締結した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、スターツデベロップメント株式会社及びスターツ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、不動産のプロパティマネジメント業務をスターツアメニティー株式会社に委託するとともに、スターツアメニティー株式会社に併せてマスターリース会社としての業務を委託する予定です。さらに、スターツアメニティー株式会社は、テナント募集業務その他のリーシング業務をスターツピタットハウス株式会社に再委託する予定です。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、スターツアメニティー株式会社及びスターツピタットハウス株式会社の能力、経験、ノウハウに大きく依存しています。

従って、パイプラインサポート会社等、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はじめとするスターツ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ツアメニティー株式会社に対する委託やリーシング業務のスターツ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、スターツアメニティー株式会社又はスターツピタットハウス株式会社が、本書の日付現在有しているプロパティマネジメント業務又はリーシング業務にかかる能力、経験、ノウハウを維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影響を及ぼす可能性があります。加えて、パイプラインサポート会社等の利益は本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、パイプラインサポート会社等は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、スターツアメニティー株式会社の利益並びに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ツピタットハウス株式会社の利益も、前記ト．b．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．本投資法人及び資産運用会社の実績がないことによるリスク

本投資法人及び資産運用会社は、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。本投資法人は、本書の日付現在において資産の運用を開始していません。また、資産運用会社にとって、本投資法人が、投資法人資産運用業務を行う初めての投資法人であるために、今後の実績を予測することは困難です。

ル．インサイダー取引規制等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、証券取引法第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証券取引法上はインサイダー取引規制に抵触いたしません。しかし、本投資法人又は資産運用会社の関係者が証券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、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、かかる規則は証券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。

また、投資証券については、上場株券等と異なり、大量保有報告書制度は設けられていません。従って、本投資証券につき支配権獲得を意図した取得が情報開示なしに行われる可能性があり、支配権を獲得した後の投資主総会での決議等の結果として、本投資法人の運用方針、運営形態等が投資主の当初想定しなかった方針、形態等に変更される可能性があります。

ヲ．本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

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

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ます。その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性もあります。

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

c．投資対象不動産の取得方法に関するリスク

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

□．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・瑕疵等が存在している可能性があります。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を取得する等の物件精査を行うとともに、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。また、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で指摘されなかった事項について取得後に欠陥・瑕疵等が判明する可能性があります。また、元所有者の表明及び保証がすべての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。これらの場合には、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修その他に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。更に、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。

八. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風、ひょう、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等(以下「災害等」といいます。)により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、地震保険、賠償責任保険等を付保する方針であり(前記「2 投資方針 (1) 投資方針 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せん。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。

二. 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。以下「土壌汚染対策法」といいます。）が平成15年2月15日に施行されています。また、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、投資対象不動産等の管理費用等が増加する可能性があります。更に、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。）から更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. 真正売買でないといみなされるリスク

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、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いみなされるリスク）があります。

ト. 共有に関するリスク

現在の取得予定資産には含まれていませんが、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．区分所有に関するリスク

現在の取得予定資産には含まれていませんが、投資対象不動産が区分所有である場合には、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

現在の取得予定資産には含まれていませんが、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。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。

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。

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．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

現在の取得予定資産には含まれていませんが、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、()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、()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、()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、()天変地異が生じた場合、()予期せぬ行政上の許認可手続が必要となった場合、()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、その結果本投資法人の収益等に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。

ル．有害物質に関するリスク

a．土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために土壌の入替えや洗浄が必要となる場合には、これに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、再生手続若しくは更生手続その他の倒産手続の対象となった場合、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があり、この延滞賃料等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、本投資法人の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。取得予定資産その他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、転賃人のテナントに対する敷金等の返還義務が賃貸人に承継される可能性があります。

コ．テナント等による不動産の利用状況に関するリスク

本投資法人は、テナントの属性や資力に留意しつつ賃貸借契約を締結し、プロパティマネジメント会社を通じてその利用状況を管理していますが、個々のテナントの利用状況をつぶさに監督できるとの保証はなく、テナントの利用状況により、当該不動産の資産価値や、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。例えば、建物そのものが法令や条例等の基準を満たす場合であっても、テナントによる建物への変更工事、内装の変更、その他利

用状況等により、建築基準法・消防法その他の法令や条例等に違反する状態となり、本投資法人が、その改善のための費用を負担する必要が生じ、又は法令上不利益を被る可能性があります。また、賃貸借契約における規定の如何にかかわらず、テナントによる転貸や賃貸借の譲渡が本投資法人の承諾なしに行われる可能性があります。その他、転借人や賃借権の譲受人の属性によっては、運用資産である投資対象不動産のテナント属性が悪化し、これに起因して建物全体の賃料水準が低下する可能性があります。

タ．マスターリースに関するリスク

特定の投資対象不動産において、プロパティマネジメント会社が投資対象不動産の所有者である信託受託者との間で契約事務の簡素化等を目的としてマスターリース契約を締結しております。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くなる可能性があります。

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、賃貸住宅への投資の70%以上を首都圏主要都市の不動産に投資することを基本方針としています。従って、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、世帯構造の変化、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

ロ．不動産鑑定評価額に関するリスク

不動産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。

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

信託受益者とは信託の利益を享受する者をいいますが（信託法（大正11年法律第62号、その後の改正を含みます。以下「信託法」といいます。）第7条）、他方で信託受託者が信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に受益者が負担することになっております（信託法第36条、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、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。

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す。更に、不動産、土地の賃借権又は地上権を信託する信託の受益権については証券取引法上の有価証券としての性格を有していませんので、債権譲渡と同様の譲渡方法によって譲渡することとなり、有価証券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会社若しくは更生会社の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、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会社若しくは更生会社の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、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。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、主として不動産を信託財産とする信託の受益権について、本投資法人は信託設定登記がなされるものに限り取得する予定です。しかしながら、必ずこのような取扱いがなされるとの保証はありません。

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、信託法は信託の本旨に反した信託財産の処分行為の取消権を受益者に認めています（信託法第31条）。しかし、本投資法人は、常にかかる権利の行使により損害を回復することができるとは限りません。また、信託契約上、信託開始時において既に存在していた信託不動産の欠陥、瑕疵等につき、当初委託者が信託受託者に対し一定の瑕疵担保責任を負担する場合に、信託受託者が、かかる瑕疵担保責任を適切に追及しない、又はできない結果・本投資法人が不測の損害を被り、投資主に損害を与える可能性があります。

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あります。今後、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、後述する八の「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、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、後記「4 手数料等及び税金 (5) 課税上の取扱い」をご参照下さい。

ハ．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の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ことにより、次年度以降も通常の法人税率により課税が行われるリスク

本投資法人において、特定の事業年度に支払配当要件を満たさないこととなる場合、当該年度に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。すなわち、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が減少する可能性があります。

チ．借入に係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のうち、借入を行う場合には証券取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家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27条第6項）としています。本投資法人は、上記内容の規約の定め及びその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4 手数料等及び税金（5）課税上の取扱い」をご参照下さい。）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。

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、運用会社が想定する資産運用報酬を得られず、結果的に資産運用会社の収益が悪化して資産運用会社の破産、認可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．本投資法人の資金調達に係るリスク

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。

ハ．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 投資方針（2）投資対象 取得予定資産の概要 二．取得予定資産の詳細な情報」に記載の過去の収支状況は、信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者における賃貸事業収支をあくまで参考として記載したものです。これらは信託不動産又は信託受益権の前所有者及び現所有者から提供を受けた未監査の情報を基礎としているため、すべてが正確であり、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。

(2) 投資リスクに関する管理体制

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り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資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を資産運用会社から報告事項とすることにより、資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

ロ．内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資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。

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．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、これを遵守することにより、リスクの管理に努めています。
- b．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」の概要については後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」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

資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 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、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 投資法人の運用体制」をご参照下さい。また、

資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、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。

二．利害関係取引規制

後記「7 管理及び運営の概要 (2) 利害関係人との取引制限」をご参照下さい。

4【手数料等及び税金】

(1)【申込手数料】

該当事項はありません。

(2)【買戻し手数料】

本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しを行わないため（規約第8条）、該当事項はありません。

(3)【管理報酬等】

役員報酬（規約第24条）

イ．執行役員

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

ロ．監督役員

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

会計監査人報酬（規約第39条）

会計監査人の報酬は、1営業期間につき1,500万円を上限として、役員会で決定される金額とし、当該決算期分を、決算日後3ヶ月以内に支払います。

資産運用会社への支払報酬（規約第44条第6項）

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

イ．運用報酬

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

運用報酬

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

（注1）上記算定式において、a、b及びcは以下のように定義します。

a：本投資法人の当該決算期間の直前の決算期間に係る決算日（以下「基準決算日」といいます。）における運用資産の償却前評価額総額

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

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

（注2）上記算定式において、報酬算定基礎資産額は、a + b - cの計算式で求めるものとします。

（注3）上記算定式において、運用報酬 料率は、下記段階に応じ区分します。

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

ロ．運用報酬

投資法人の各営業期間毎に算定される運用報酬 控除前の分配可能金額の3.0%に相当する金額（1円未満切捨）を当該金額が確定した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。「分配可能金額」とは、投信法第136条第1項及び日本国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して計算される利益の金額とします。なお、損失が生じた場合は次期へ繰り越すものとします。

ハ．取得報酬

本投資法人の規約に定める不動産等（以下「不動産等」といいます。）の特定資産を取得した場合において、その売買代金（但し、消費税及び地方消費税並びに取得に伴う費用は除きます。）に0.6%（但し、資産運用会社の株主及びその連結対象会社からの取得は0.55%）を上限とする料率を乗じた額を上限として、取得した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

ニ．譲渡報酬

不動産等の特定資産を譲渡した場合において、その売買代金（但し、消費税及び地方消費税並びに譲渡に伴う費用は除く。）に0.6%（但し、資産運用会社の株主及びその連結対象会社への譲渡は0.55%）を上限とする料率を乗じた額を上限として、譲渡した日の属する月の翌月末日までに支払うものとします。

一般事務受託者への支払報酬（規約第43条第2項）

本投資法人は、一般事務受託者に対して、投信法第111条及び同法施行規則第124条に基づき委託した一般事務（以下「本件一般事務」といいます。）の対価として、以下に定める報酬を支払います。

イ．報酬額の計算方法

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

年間報酬額 = +

基本報酬 年額5百万円

残高比例報酬は、各月末時点における本投資法人の月末総資産額に0.1%を乗じて12で除した金額を月額報酬の上限額として、別途本投資法人及び本一般事務受託会社の合意するところに従い、月末資産総額に比例して定める計算式に基づき算出する金額とします。

ロ．報酬の支払時期及び方法

上記報酬の支払時期については、一般事務受託者は、本投資法人の各決算期間毎に算出された報酬額並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税額を計算し、各決算期の末日の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は一般事務受託者からの請求を受けた月の翌月末日までに支払うものとします。

名義書換事務受託者への支払報酬（規約第43条第1項）

イ．報酬額の計算方法

報酬は、通常事務手数料及び保管振替制度関係手数料から構成され、それぞれの報酬の計算方法は以下のとおりです。なお、以下に定めのない事務手数料は、その都度本投資法人及び名義書換事務受託者間で協議のうえ定めます。

上記に関わらず、名義書換事務委託契約締結日の属する月の翌月から本投資法人の発行する投資証券が上場される日の属する月（以下「上場月」といいます。）の末日（但し、上場月が本投資法人の決算期の属する月と同一の場合は、上場月の前月末日）までの通常事務手数料の金額は、月額50,000円（日割り計算は行いません。）とします。但し、公募による新

投資口発行及び売出しに関する事務手数料は、適用範囲外とし、別途本投資法人及び名義書換事務受託会社間で協議のうえ定めます。

・通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲		
1 基本手数料	(1) 毎月末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。但し、月額最低料金は200,000円とする。 5,000名まで 480円 10,000名まで 420円 30,000名まで 360円 50,000名まで 300円 100,000名まで 260円 100,001名以上 225円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資主名簿の管理 ・投資主票及び実質投資主票の管理 ・平常業務に伴う月報等諸報告、期末現在における投資主及び実質投資主の確定と各名簿を合算した諸統計表の作成 ・新規及び除籍の投資主票、実質投資主票の整理 		
	(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票			
	1件につき 70円			
2 名義書換手数料	(1) 書換等の投資証券1枚につき 110円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資証券の名義書換 ・質権の登録及び抹消 ・改姓名、商号変更その他投資証券の表示変更に関する投資証券及び投資主名簿への記載 		
	(2) 書換等の投資口数1口につき 120円			
3 投資証券不所持取扱手数料	(1) 投資証券不所持申し出取扱料 投資証券1枚につき 80円	<ul style="list-style-type: none"> ・投資証券不所持制度にもとづく不所持申し出の受理 ・投資証券寄託先への寄託又は投資証券の廃棄 ・不所持取扱中の投資主より交付請求があった場合の投資証券交付及びそれに付随する事務 		
	(2) 投資証券発行又は返還料 投資証券1枚につき 80円			
4 分配金事務手数料	(1) 期末現在における投資主及び実質投資主の名寄せ合算後投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額但し、最低料金は350,000円とする。 5,000名まで 120円 10,000名まで 110円 30,000名まで 100円 50,000名まで 80円 100,000名まで 60円 100,001名以上 50円	<ul style="list-style-type: none"> ・分配金の計算及び分配金明細表の作成 ・分配金領収証及び郵便振替支払通知書の作成 ・印紙税の納付手続 ・分配金支払調書の作成 ・分配金の未払確定及び未払分配金明細表の作成 ・分配金振込通知及び分配金振込テープ又は分配金振込票の作成 ・一般税率以外の源泉徴収税率の適用 ・分配金計算書の作成 		
	(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円			
	(3) 郵便振替支払通知書の分割 1枚につき 100円			
	(4) 特別税率の適用 1件につき 150円			
	(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円			
	5 投資証券分合交換手数料		(1) 回収投資証券 1枚につき 80円	<ul style="list-style-type: none"> ・分割、併合等による投資証券の回収、廃棄及び新投資証券の交付

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
	(2) 交付投資証券 1枚につき 80円	
6 分配金支払手数料	(1) 分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 450円 (2) 毎月末現在における未払の分配金領収証及び郵便振替支払通知書 1枚につき 3円	・取扱期間経過後の分配金及び分配金の支払 ・未払分配金及び分配金の管理
7 諸届・調査証明手数料	(1) 諸届 1件につき 600円 (2) 調査 1件につき 600円 (3) 証明 1件につき 600円	・住所変更届、特別税率適用届及び銀行振込指定書並びに実質投資主管理番号変更届等諸届出の受理 ・税務調査等についての調査、回答 ・分配金支払証明書等諸証明書の発行
8 諸通知発送手数料	(1) 封入発送料 封入物2種まで (機械封入) 1通につき 25円 1種増すごとに 5円加算 (2) 封入発送料 封入物2種まで (手封入) 1通につき 40円 1種増すごとに 10円加算 (3) 葉書発送料 1通につき 8円 (4) 宛名印書料 1通につき 15円 (5) 照合料 1照合につき 10円	封入発送料 招集通知、決議通知等の封入、発送、選別及び書留受領証の作成葉書の発送 葉書発送料 諸通知等発送のための宛名印書 宛名印書料 2種以上の封入物についての照合 照合料
9 還付郵便物整理手数料	1通につき 200円	・投資主総会関係書類、分配金、投資証券 その他還付郵便物の整理、保管、再送
10 投資主総会関係手数料	(1) 議決権行使書(委任状)作成料 行使書(委任状) 1枚につき 15円 (2) 議決権行使書(委任状)集計料 行使書(委任状) 1枚につき 70円 但し、最低料金は70,000円とする。 (3) 投資主総会受付補助 派遣者 1名につき 10,000円	・議決権行使書(又は委任状)の作成 ・議決権行使書(又は委任状)の集計 ・投資主総会受付事務補助
11 投資主一覧表作成手数料	(1) 全投資主を記載する場合 1名につき 20円 (2) 一部の投資主を記載する場合 該当投資主1名につき 20円	・大口投資主一覧表等各種投資主一覧表の作成
12 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	・投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
13 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	・分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送
14 投資証券廃棄手数料	投資証券1枚につき 15円 但し、最低料金は30,000円とする。	・予備投資証券等の廃棄

．保管振替制度関係手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1 実質投資主管理料	毎月末現在における名寄せ後の実質投資主1名につき、下記段階に応じ区分計算した合計額。 但し、月額最低料金は50,000円とする。 5,000名まで 50円 10,000名まで 45円 30,000名まで 40円 50,000名まで 30円 50,001名以上 25円	・実質投資主の実質投資主管理番号単位での管理 ・投資主と実質投資主及び実質投資主間での名寄せ ・実質投資主の抹消・減少通知に係る処理
2 新規預託投資口数データ処理手数料	新規預託投資口数データ 1件につき 200円	・新規預託投資口数データの作成及び仮実質投資主名簿への登録
3 投資主通知データ処理手数料	照合用実質投資主データ及び実質投資主通知データ 1件につき 150円	・データの入力及び仮実質投資主名簿、実質投資主名簿との照合並びに登録

□．報酬の支払時期及び方法

名義書換事務受託者は、上記金額を毎月末に締切り翌月15日までに本投資法人に請求し、本投資法人は、その月中に当該手数料を支払うものとする。

資産保管会社への支払報酬（規約第42条）

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

イ．報酬の額並びにその支払時期及び方法

α．報酬額の計算方法

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

・基本報酬 年額5百万円

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

□．報酬の支払時期及び方法

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

引受手数料

一般募集に際し、本投資法人から引受人に対して引受手数料は支払われません。但し、引受人が本投資法人に支払う発行価額（引受価額）の総額と投資家向けに募集する価格（発行価格）の総額の差額は、引受人の手取金となります（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。） 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）（14）その他 引受け等の概要」をご参照下さい。）。

(4) 【その他の手数料等】

本投資法人は、本投資法人の設立企画人に対する本投資法人の設立までの役務に対する報酬を負担するものとされており、その上限金額は、8,000万円です（規約第46条）。また、本投資法人は、設立費用として、設立登記の登録免許税、金融機関の取扱手数料、創立総会に関する費用、本投資法人の設立に係る専門家（弁護士、公認会計士及び税理士等）に対する報酬、投資証券の作成印刷費等及びその他設立事務に必要な費用を負担するものとされており、その上限金額は1億5,000万円です（規約第47条）。

(5) 【課税上の取扱い】

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

個人投資主の税務

イ．利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資口である本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資家は金額にかかわらず源泉徴収だけで納税手続を終了させる確定申告不要の選択が可能となります。また、利益の分配に係る源泉税率は、特例により平成20年3月31日までに受取る利益の分配に関しては10%（所得税7%、住民税3%）、平成20年4月1日以後に受取る利益の分配に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。なお、大口個人投資主（発行済投資口総数の5%以上を保有）はこれらの特例の対象とはならず、原則どおり20%の税率により所得税が源泉徴収され、総合課税による確定申告が要求されますが、1回に受取る分配の金額が5万円以下（分配金の計算期間が1年以上であるときは10万円以下）の場合に限り、確定申告不要の選択が可能となります（住民税については別途確定申告が必要となります）。

ロ．利益を超えた金銭の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し（減資）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記イ．における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主は、この譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益の額（注4）を計算します。この譲渡損益の取扱いは、下記八．における投資口の譲渡における証券会社等を通じた譲渡等の場合と原則同様になります。

八．投資口の譲渡に係る税務

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

a．申告分離課税の税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に関しては10%（所得税7%、

住民税3%)、平成20年1月1日以後の譲渡等に関しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。

- b. 投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。
- c. 証券会社における特定口座の源泉徴収選択口座(源泉徴収を選択した特定口座)内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉税率は、平成19年12月31日までの譲渡等に対しては10%(所得税7%、住民税3%)、平成20年1月1日以後の譲渡等に対しては20%(所得税15%、住民税5%)となります。

法人投資主の税務

イ. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取り扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口である本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は、平成20年3月31日までに受取るものに関しては7%、平成20年4月1日以後に受取るものに関しては15%となります。この源泉税は、利子配当等に対する所得税として所得税額控除の対象となります。なお、受取配当等の益金不算入の規定の適用はありません。

ロ. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益を超えた金銭の分配は、投資口の消却を伴わない出資の払戻し(減資)として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当(注1)として前記イ.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し額のうちみなし配当以外の金額は、投資口の譲渡に係る収入金額(注2)として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価(注3)を算定し、投資口の譲渡損益(注4)の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、下記八.における投資口の譲渡の場合と同様となります。

八. 投資口の譲渡に係る税務

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

(注1)みなし配当の金額は、次のように計算されます。なお、この金額は、本投資法人からお知らせします。

$$\text{みなし配当の金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{投資主の所有投資口に相当する投資法人の出資等の金額}$$

(注2)投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

$$\text{投資口の譲渡に係る収入金額} = \text{出資の払戻し額} - \text{みなし配当金額}$$

(注3)投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

$$\text{出資払戻し直前の取得価額} \times \frac{\text{投資法人の出資払戻し総額}}{\text{投資法人の前期末の簿価純資産価額}}$$

この割合は、小数点第3位未満の端数がある時は切り上げとなります。この割合に関しては、本投資法人からお知らせします。

(注4)投資口の譲渡損益は、次のように計算されます。

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

本投資法人の税務

イ．利益配当等の損金算入要件

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

- a．配当等の額が配当可能所得の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（一定の要件を満たす投資法人が平成16年4月1日から平成19年3月31日までの間に特定目的会社が発行する優先出資証券の全部を取得した場合における当該特定目的会社を除きます。）の株式又は出資の50%以上を有していないこと。（注）
- c．借入れは、適格機関投資家（証券取引法第2条第3項第1号）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．営業年度等が1年を超えないものであること。

（注）一定の要件を満たす投資法人が平成16年4月1日から平成19年3月31日までの間に特定目的会社が発行する優先出資証券の全部を取得した場合における当該特定目的会社は、上記b．の要件の例外として許容されます。

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18年3月31日までは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18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0.6%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%（平成18年3月31日までは3%に軽減）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19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価格が3分の1に軽減されます。

5【運用状況】

(1)【投資状況】

該当事項はありません。

(2)【投資資産】

【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

【投資不動産物件】

該当事項はありません。

【その他投資資産の主要なもの】

該当事項はありません。

(3)【運用実績】

【純資産等の推移】

年月日	総資産額 (円)	純資産総額 (円)	1口当たりの純資 産額 (円)
平成17年5月2日 (設立時)	150,000,000	150,000,000	200,000

【分配の推移】

該当事項はありません。

【自己資本利益率(収益率)の推移】

該当事項はありません。

6【手続等の概要】

(1) 申込（販売）手続等

前記「第一部 証券情報」に従って一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しが行われます。申込みの方法及び申込証拠金、発行価格、売出価格等の申込みの条件については、前記「第一部 証券情報」をご参照下さい。

(2) 買戻し手続等

本投資法人の発行する投資証券は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在、本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場をジャスダック証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、本投資証券をジャスダック証券取引所を通じて売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。

7【管理及び運営の概要】

(1) 資産管理等の概要

資産の評価

イ．投資口1口当たりの純資産額

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

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

ロ．資産の評価の方法及び基準

本投資法人は、資産の評価を、投信法その他の法令に従って行うほか、取得する資産の種類（不動産、信託受益権等）毎に定められた方法及び基準により行うものとします。

ハ．資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として決算日（毎年4月30日と10月31日）とします。

ニ．計算書類等の作成

貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の写しとともに投資主に交付される（投信法第131条第2項、第4項）ほか、証券取引法に基づいた決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、投資口1口当たりの純資産額は投資信託協会の規則に従って、公表されます。

保管

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が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に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。保護預りの場合、投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主自らの責任において保管することとなります。

存続期間

本投資法人には存続期間の定めはありません。

計算期間

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4月末日

までの各6か月間とし、各営業期間の末日をもって決算期とします(規約第33条)。但し、本投資法人の第1期営業期間は、本投資法人設立の平成17年5月2日から平成18年4月末日までとなります(規約第33条)。

その他

イ．増減資に関する制限

a．投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口を上限とします(規約第5条第1項)。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口あたりの発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします(規約第5条第2項)。

b．国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします(規約第7条)。

c．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします(規約第10条)。

ロ．解散の条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです(投信法第143条)。

a．投資主総会の決議

b．合併

c．破産手続開始の決定

d．解散を命ずる裁判

e．投信法第216条に基づく同法第187条の登録の取消し

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

ハ．規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります(投信法第140条、商法第343条第1項)。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、前記「第二部 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。

本投資証券の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、ジャスダック証券取引所の定める規則に従ってその旨が開示されるほか、かかる規約の変更が、運用に関する基本方針、投資制限又は分配方針に関する重要な変更の場合には、証券取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また変更後の規約は、証券取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

ニ．関係法人との契約の更改等に関する手続

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

a . 資産運用会社：スターアセットマネジメント投信株式会社
資産運用委託契約

期間及び更新	<p>本投資法人の登録完了日（平成17年6月15日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申し出がなされなかったときは、さらに1年間延長し、以後も同様とします。</p>
解約	<p>資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>本投資法人は、投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社に対して3ヶ月前までに書面を持って解約の通知をすることで、契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人は、資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、原則として役員会の決議により契約を解約することができます。</p> <p>資産運用委託契約又は規約の規定に違反した場合 資産運用委託契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合 資産運用会社につき支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、契約を解約しなければなりません。</p> <p>資産運用会社が投信法に規定される投資信託委託業者でなくなったとき 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき 解散したとき</p>
変更等	<p>両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続きに従って、変更することができます。</p>

b. 資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

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

c . 名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社
 名義書換事務委託契約

期間及び更新	<p>契約締結日（平成17年5月2日）から平成19年4月末日までとします。当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。</p>
解約	<p>名義書換事務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>当事者間の文書による解約の合意。この場合には当事者間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>当事者間のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合にはその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書の解約の通知。この場合にはその通知において指定する日に終了します。</p> <p>当事者間のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合にはその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	<p>両当事者協議のうえ、双方の合意に基づき変更することができます。</p>

d. 機関運営及び会計事務に関する一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社
一般事務委託契約（期間運営及び会計事務に関するもの）

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

e. 会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します。但し、法令の規定により、設立の際に選任されたものとみなされる会計監査人はこの限りではありません（規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第38条）。

ホ. 公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

(2) 利害関係人との取引制限

法令に基づく制限

イ. 利害関係人等との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等との取引について一定行為を行うことが禁じられています。

ロ. 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、一定の者との間における利益相反のおそれのある取引が行われたときは、原則として投信法の定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人等に対して交付しなければなりません。

ハ. 資産の運用の制限

投資法人は、(a) その執行役員又は監督役員、(b) その資産の運用を行う投資信託委託業者、(c) その執行役員又は監督役員の親族、(d) その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役若しくは監査役若しくはこれらに属する役職にある者又は使用人との間で、原則とし

て次に掲げる行為を行ってはなりません

- a．有価証券の取得又は譲渡
- b．有価証券の貸借
- c．不動産の取得又は譲渡
- d．不動産の貸借
- e．不動産の管理の委託
- f．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

二．特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行なわれた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定めるものを除きます。）をいいます。

- a．弁護士又は弁護士法人
- b．公認会計士又は監査法人
- c．不動産鑑定士

本投資法人の自主ルール

イ．関連会社等

（ ）投信法上定義されている利害関係人等に加え、（ ）財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に規定される資産運用会社の関係会社に該当する会社、（ ）（ ）若しくは（ ）の規定に該当する会社がアセットマネジメント業務を受託する、又は（ ）若しくは（ ）の規定に該当する会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記（ ）又は（ ）の該当する会社が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社、又は（ ）（ ）又は（ ）の規定に該当する会社が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社を併せて「関連会社等」、と定め、資産運用会社との間の利益相反取引を規制しています。

ロ．関連会社等との取引制限

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

- a．関連会社等からの特定資産の取得
- b．関連会社等への特定資産の売却
- c．関連会社等への資産運用業務の委託
- d．関連会社等への不動産管理業務の委託
- e．関連会社等への入居募集業務の委託

また、資産運用会社は、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との間でパイプラインサポート契約を、スターツC A M株式会社との間で物件情報提供契約を締結しています。資産運用会社は、同契約に基づき、スターツデベロップメント株式会社及びスターツC A M株式会社が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供、ウェアハウジング機能その他一定の業務を委託しています。資産運用会社及びスターツデベロップメント株式会社は、両者間の取引が利害関係人取引に該当することを認識し、パイプラインサポート契約に基づきスターツデベロップメント株式会社の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価を取得し、当該鑑定評価以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じていま

す。

八．関連会社等との取引状況等

a．第1期中における不動産信託受益権の取得

本投資法人は、資産運用会社の関連会社等である有限会社ディスクリート、有限会社アスリート、有限会社コンプリート、スターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社から、25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、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。

b．第1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	支払金額(B)	
PM関連費	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、広告料が支払われる予定です。本書の日付現在、本投資法人による取得予定資産取得後の建物賃貸借及び業務委託契約は締結前につき金額は記載しておりません。

c．不動産信託受益権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の検討過程

上記八．a．記載の25個の不動産信託受益権の取得及び上記八b記載のスターツアメニティー株式会社へのPM業務の委託に関して、平成17年10月14日に開催されたコンプライアンス委員会及び同日付で開催された投資委員会における承認を得ています。

(3) 投資主・投資法人債権者の権利

投資主総会における議決権

イ．本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- a．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任と解任
- b．投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意
- c．投資口の併合
- d．投資法人の解散
- e．規約の変更
- f．その他の投信法又は本投資法人の規約で定める事項

ロ．投資主の有する議決権行使の手続きは、以下のとおりです。

- a．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合の他、出席した投資主の議決権の過半数でこれを行います。
- b．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます。
- c．投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます。
- d．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。

- e . 本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます。
- f . 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、原則として、当該投資主はその投資主総会に提出された議案について賛成したものとみなします。
- g . 上記 f . の定めに基づき議案に賛成したものとみなされた投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します。
- h . 決算期から3ヶ月以内の日を会日とする投資主総会を開催する場合、本投資法人は、直前の決算期の最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録質権者をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することのできる投資主又は登録質権者とします。
- i . 上記 h . のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における最終の投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします。

その他の共益権

一定の条件を充足する投資主は、法令の定めるところにより、代表訴訟提起権、投資主総会決議取消権、執行役員等の違法行為差止請求権、新投資口発行無効訴権、合併無効訴権、設立無効訴権、投資主提案権、投資主総会招集権、検査役選任請求権、執行役員等解任請求権及び解散請求権を有しています。

財産的な権利

分配金請求権及び残余財産分配請求権を有していますが、払戻請求権は有していません。

その他の権利

投資口の処分権、投資証券交付請求権及び不所持請求権並びに帳簿等閲覧請求権を有しています。

第2【財務ハイライト情報】

1【貸借対照表】

該当事項はありません。

2【損益計算書】

該当事項はありません。

3【金銭の分配に係る計算書】

該当事項はありません。

4【キャッシュ・フロー計算書】

該当事項はありません。

第3【内国投資証券事務の概要】

1 名義書換の手続、取扱場所、取次所、事務受託者及び手数料

本投資証券の所持人は、本投資法人及び本投資法人の名義書換等に関する一般事務受託者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本投資証券の名義書換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、かかる名義書換によらなければ、本投資法人に対抗することができません。名義書換手続の取扱場所、取次所、事務受託者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
事務受託者の名称及び住所	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4【投資法人の詳細情報の項目】

- 第1 投資法人の追加情報
 - 1 投資法人の沿革
 - 2 役員の状況
 - 3 その他
- 第2 手続等
 - 1 申込（販売）手続等
 - 2 買戻し手続等
- 第3 管理及び運営
 - 1 資産管理等の概要
 - (1) 資産の評価
 - (2) 保管
 - (3) 存続期間
 - (4) 計算期間
 - (5) その他
 - 2 利害関係人との取引制限
 - 3 投資主・投資法人債権者の権利
- 第4 関係法人の状況
 - 1 資産運用会社の概況
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 運用体制
 - (3) 大株主の状況
 - (4) 役員の状況
 - (5) 事業の内容及び営業の概況
 - 2 その他の関係法人の概況
 - A．資産保管会社（投信法第208条第1項関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - B．名義書換事務受託者（投信法第111条2号、3号関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - C．一般事務受託者（投信法第111条第4号関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
 - D．引受人（投信法第111条1号関係）
 - (1) 名称、資本の額及び事業の内容
 - (2) 関係業務の概要
 - (3) 資本関係
- 第5 投資法人の経理状況
 - 1 財務諸表

- (1) 貸借対照表
 - (2) 損益計算書
 - (3) 金銭の分配に係る計算書
 - (4) キャッシュ・フロー計算書
 - (5) 附属明細表
- 2 投資法人の現況
- (1) 純資産額計算書
 - (2) 借入れの予定
- 第6 販売及び買戻しの実績

第三部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

年月日	事項
平成17年4月28日	設立企画人（スターツアセットマネジメント投信株式会社）による投信法第69条第1項に基づく本投資法人に係る届出
平成17年5月2日	投信法第166条に基づく本投資法人の設立の登記、本投資法人の成立
平成17年5月6日	投信法第188条に基づく本投資法人の登録の申請
平成17年6月15日	内閣総理大臣による投信法第187条に基づく本投資法人の登録の実施（登録番号 関東財務局長第37号）

2【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴	所有投資口数 (口)
執行役員	平出 和也 (昭和38年11月25日生)	昭和63年4月 スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 平成11年11月 スターツ証券株式会社取締役就任 平成13年11月 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任 平成16年6月 スターツアセットマネジメント投信株式会社代表取締役就任（現任） 平成17年5月 本投資法人執行役員就任（現任）	0
監督役員	松下 素久 (昭和23年3月24日生)	昭和46年11月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和55年1月 松下明公認会計事務所入所 昭和56年3月 公認会計士登録 昭和60年11月 松下公認会計事務所開設（現任） 平成15年6月 エヌ・イーケムキャット株式会社非常勤監査役（現任） 平成17年5月 本投資法人監督役員就任（現任）	0
監督役員	野村 茂樹 (昭和28年6月10日生)	昭和58年4月 弁護士登録 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所）入所（現任） 平成3年3月 社会福祉法人全国盲ろう者協会理事（現任） 平成17年5月 本投資法人監督役員就任（現任）	0

（注）平出和也は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント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、投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3【その他】

(1) 役員の変更

執行役員及び監督役員は、投資主総会の決議をもって選任されます（投信法第95条、第100条、規約第19条本文）。但し、法令の規定により、設立の際選任されたものとみなされる執行役員及び監督役員はこの限りではありません（投信法第72条、規約第19条但書）。執行役員及び監督役員の任期は、就任後2年です。但し、補欠又は増員のため選任された執行役員又は監督役員の任期は、他の在任執行役員又は監督役員の任期満了とすべきときまでとします（投信法第99条、第104条、商法第256条第1項、規約第20条）。

執行役員及び監督役員の解任には、投資主総会の特別決議が必要とされ、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、その議決権の3分の2以上に当たる多数をもってこれを行う必要があります（投信法第99条第1項、第104条、第257条第1項、第2項、第343条第1項）。執行役員又は監督役員の職務遂行に関して不正な行為又は法令上若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会において執行役員又は監督役員の解任が否決された場合には、発行済投資口の総数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前より引続き当該投資口を有するものに限ります。）は、30日以内に当該執行役員又は監督役員の解任を裁判に請求することができます（投信法第99条第1項、第104条、商法第257条第3項）。もっとも、一定の事由がある場合には、役員会は執行役員を解任することができます（投信法第107条第2項）。執行役員及び監督役員が変更されたときは、その日から2週間以内に、その旨を監督官庁に対して届け出る必要があります（投信法第191条第1項、第188条第1項第2号）。

(2) 規約の変更、営業譲渡又は営業譲受、出資の状況その他の重要事項

規約の変更

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

営業譲渡又は営業譲受

該当事項はありません。

出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

(3) 訴訟事件その他投資法人に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

- (1) 申込みの方法は、平成17年11月21日（月）から平成17年11月25日（金）までの期間内に申込取扱場所である引受人の全国本支店及び営業所へ申込証拠金を添えて申込みをするものとします。
- (2) 本投資証券の受渡期日は、上場（売買開始）日である平成17年11月30日（水）となります。本投資証券は、機構の業務規定第98第1項で準用される同規定第42条第1項に従い、一括して機構に預託されますので、本書の日付現在申請中である本投資証券のジャスダック証券取引所への上場が承認された場合、上場（売買開始）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証券会社に通知した投資家には、上場（売買開始）日以降に証券会社を通じて本投資証券の券面が交付されます。

2【買戻し手続等】

本投資法人は、クローズド・エンド型であり、投資主の請求による投資口の払戻しを行いません（規約第8条）。

本書の日付現在本投資法人及び資産運用会社は、本投資証券の上場をジャスダック証券取引所に申請しています。本投資証券の上場後は、ジャスダック証券取引所を通じて本投資証券を売買することが可能です。また、証券取引所外で本投資証券を譲渡することも可能です。なお、投資口の価格については、証券会社に問い合わせること等により確認できます。

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

投資口1口当たりの純資産額

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

1口当たりの純資産額 = (総資産の資産評価額 - 負債総額) ÷ 発行済投資口の総口数
資産の評価額

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

イ. 不動産、土地の賃借権及び地上権

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

ロ. 信託の受益権(有価証券に該当するものを除く。)

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

ハ. 不動産に関する匿名組合出資持分

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

ニ. 有価証券(不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等を含みます。)

ア. 証券取引所に上場されている有価証券

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

イ. 上記以外の有価証券

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

ホ. 金融デリバティブ取引

ア. 取引所の相場のあるもの

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

イ. 取引所の相場のないもの

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

ヘ. 金銭債権

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

ト．その他

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

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

イ．不動産、土地の賃借権及び地上権

不動産鑑定士による鑑定評価に基づいて算定した価額により評価します。

ロ．信託の受益権及び不動産に関する匿名組合出資持分

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

資産評価の基準日

資産評価の基準日は、原則として決算日（毎年4月30日と10月31日）とします。但し、前記「資産の評価額 二．有価証券 a．証券取引所に上場されている有価証券」及び「ホ．金融デリバティブ取引 a．取引所の相場にあるもの」に定める資産については、毎月末とします（規約第34条第3項）。

計算書類等の作成

1口当たりの純資産額については、貸借対照表に注記されることになっています（投資法人の貸借対照表、損益計算書、資産運用報告書、金銭の分配に係る計算書及び附属明細書に関する規則（平成12年総理府令第134号、その後の改正を含みます。以下「投資法人計算規則」といいます。）第48条）が、貸借対照表を含む計算書類等は決算期毎に作成され（投信法第129条）、役員会により承認された場合に、承認された旨が遅滞なく投資主に対して書面にて通知され、承認済みの計算書類等が監査報告書の謄本とともに投資主に交付される（投信法第131条第2項、第4項）ほか、証券取引法に基づいて決算日後3ヶ月以内に提出される有価証券報告書に記載されます。また、投資口1口当たりの純資産額は投資信託協会の規則に従って、公表されます。

(2) 【保管】

投資主は、証券会社等との間で保護預り契約を締結し、本投資証券の保管を委託できます（本投資証券が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に上場できない場合には、保管を委託できない場合があります。）。保護預りの場合、本投資証券は、混蔵保管され、投資主に対しては「取引残高報告書」が定期的に交付されます。保護預りの場合、投資主から本投資証券の保管の委託を受けた証券会社等は、当該投資主の承諾を得て、また当該投資主の請求に基づいて、当該投資主から保管の委託を受けた本投資証券を保管振替機構に預託することができます。

投資主は、記名式の本投資証券の券面を直接保有することもできます。保護預りを行わない場合、本投資証券の券面は、投資主自らの責任において保管することとなります。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

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

(5) 【その他】

増減資に関する制限

イ．投資口の追加発行

本投資法人が発行する投資口の総口数は、200万口を上限とします（規約第5条第1項）。本投資法人は、かかる投資口の総口数の範囲内において、役員会の承認を得た上で、投資口の追加発行ができます。投資口の追加発行における1口あたりの発行価額は、本投資法人の保有する資産の内容に照らして公正な価額として役員会で決定した価額とします（規約第5条第2項）。

ロ．国内における募集

本投資法人が発行する投資口の発行価額の総額のうち、国内において募集される投資口の発行価額の占める割合は、100分の50を超えるものとします（規約第7条）。

ハ．最低純資産額

本投資法人が常時保持する最低限度の純資産額は、5,000万円とします（規約第10条）。

解散の条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

イ．投資主総会の決議

ロ．合併

ハ．破産手続開始の決定

ニ．解散を命ずる裁判

ホ．投信法第216条に基づく同法第187条の登録の取消し

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

規約の変更に関する手続

規約を変更するには、発行済投資口総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席した投資主総会において、出席者の議決権の3分の2以上により可決される必要があります（投信法第140条、商法第343条第1項）。但し、書面による議決権行使が認められていること、及び投資主総会に出席せず、かつ議決権を行使しないときに議案に賛成するものとみなすことにつき、後記「3 投資主・投資法人債権者の権利（1）投資主総会における議決権」をご参照下さい。

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

関係法人との契約の更改等に関する手続

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

イ．資産運用会社：スターツアセットマネジメント投信株式会社

資産運用委託契約

<p>期間及び更新</p>	<p>本投資法人の登録完了日（平成17年6月15日）から1年間とします。期間満了の3ヶ月前までに相手方に対する書面による申し出がなされなかったときは、さらに1年間延長し、以後も同様とします。</p>
<p>解約</p>	<p>資産保管業務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>本投資法人は、投資主総会の承認を得た上で、資産運用会社に対して3ヶ月前までに書面を持って解約の通知をすることで、契約を解除することができます。</p> <p>本投資法人は、資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、原則として役員会の決議により契約を解約することができます。</p> <p>資産運用委託契約又は規約の規定に違反した場合 資産運用委託契約に定める資産運用会社の表明及び保証違反の事実が判明した場合 資産運用会社につき支払停止、破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始又は特別清算開始の申立、手形交換所における取引停止処分、重要な財産に対する差押え命令の送達等の事由が発生した場合 資産の運用に係る業務を引続き委託することに堪えない重大な事由がある場合</p> <p>本投資法人は、資産運用会社に次に掲げる事由が生じたときは、契約を解約しなければなりません。</p> <p>資産運用会社が投信法に規定される投資信託委託業者でなくなったとき 投信法第200条各号のいずれかに該当することとなったとき 解散したとき</p>
<p>変更等</p>	<p>両当事者の書面による合意に基づき、法令に規定される手続きに従って、変更することができます。</p>

□ . 資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社

資産保管業務委託契約

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

八．名義書換事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

名義書換事務委託契約

期間及び更新	<p>契約締結日（平成17年5月2日）から平成19年4月末日までとします。当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。</p>
解約	<p>名義書換事務委託契約は、以下に掲げる事由が生じたときにその効力を失います。</p> <p>当事者間の文書による解約の合意。この場合には当事者間の合意によって定めるときに終了します。</p> <p>当事者間のいずれか一方より他方に対する文書による解約の通知。この場合にはその通知到達の日から3ヶ月以上経過後の当事者間の合意によって定める日に終了します。</p> <p>当事者のいずれか一方において破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理開始若しくは特別清算開始の申立があったとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき、他方が行う文書の解約の通知。この場合にはその通知において指定する日に終了します。</p> <p>当事者間のいずれか一方がこの契約に違反し、かつ引続きこの契約の履行に重大な支障を及ぼすと認められる場合、他方が行う文書による解約の通知。この場合にはその通知到達の日から2週間経過後に終了します。</p>
変更等	<p>両当事者協議のうえ、双方の合意に基づき変更することができます。</p>

二．機関運営及び会計事務に関する一般事務受託者：中央三井信託銀行株式会社

一般事務委託契約（期間運営及び会計事務に関するもの）

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

ホ．会計監査人：あずさ監査法人

本投資法人は、あずさ監査法人を会計監査人とします。

会計監査人は、投資主総会において選任します（規約第37条）。会計監査人の任期は、就任後1年経過後最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結のときまでとします。会計監査人は、上記の投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（規約第38条）。

公告

本投資法人の公告は、日本経済新聞に掲載して行います（規約第4条）。

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

利害関係人との取引制限

資産運用会社は、法令の定めるところにより、利害関係人等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（投信法第34条の3第2項、投信法施行令第21条、投信法施行規則第53条）。ここで、「利害関係人等」とは、資産運用会社の総株主の議決権の過半数を保有していることその他の当該資産運用会社と密接な関係を有する者として投信法施行令で定める者をいいます（投信法第15条2項第1号、投信法施行令第20条）。

- イ．資産運用会社は利害関係人等である次のa．からg．までに掲げる者の当該a．からg．までのそれぞれに定める顧客等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第1号）。
 - a．投資信託委託業者 投資信託委託業に係る受益者又は投資信託資産運用業に係る投資法人
 - b．信託会社 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - c．信託業務を営む金融機関 信託の引受けを行う業務に係る受益者
 - d．投資顧問業者 投資顧問業に係る顧客又は当該投資顧問業者が締結した投資一任契約に係る業者
 - e．宅地建物取引業者 宅地建物取引業に係る顧客
 - f．不動産特定共同事業者 不動産特定共同事業の事業参加者
 - g．上記a．からf．までに掲げる者のほか、特定資産に係る業務を営む者として投信法施行令で定める者 投信法施行令で定める顧客等
- ロ．資産運用会社の利害関係人等の利益を図るため、本投資法人の利益を害することとなる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第2号）。
- ハ．資産運用会社の利害関係人等である次に掲げる者の利益を図るため、本投資法人の資産の運用の方針、本投資法人の純資産の額又は市場の状況に照らして不必要と認められる取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第3号）。
 - a．証券会社等
 - b．登録金融機関
 - c．宅地建物取引業者
 - d．上記a．からc．までに掲げる者のほか、投信法施行令で定める者
- ニ．資産運用会社の利害関係人等である証券会社が有価証券の引受けに係る主幹事会社（投信法第15条第2項第4号に定める主幹事会社をいいます。）である場合において、当該有価証券の募集又は売出しの条件に影響を及ぼすために実勢を反映しない作為的相場を形成することを目的とした取引を行うこと（投信法第34条の3第2項第4号）。
- ホ．資産運用会社の利害関係人等である発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が有価証券の募集、私募若しくは売出し又は募集、私募若しくは売出しの取扱いを行っている場合において、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関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発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該発行者、証券会社、証券仲介業者又は登録金融機関の要請を受けて、当該有価証券を投資法人の資産をもって取得し、又は買付けること（投信法施行規則第53条第1号）。
- ヘ．資産運用会社の利害関係人等である不動産特定共同事業者が不動産特定共同事業契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該不動産特定共同事業契約の締結額が当該不動産特定共同事業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、当該不動産特定共同

事業者の要請を受けて、当該不動産特定共同事業契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第2号）。

- ト．資産運用会社の利害関係人等である匿名組合契約の営業者が匿名組合契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該匿名組合契約の出資額が当該匿名組合契約の営業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、当該匿名組合契約の営業者の要請を受けて、当該匿名組合契約に係る匿名組合出資持分を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第3号）。
- チ．資産運用会社の利害関係人等である信託業者等が信託契約の締結に係る勧誘をする場合において、当該信託契約の信託財産の額が当該信託業者等が予定していた額に達しないと見込まれる状況の下で、当該信託業者等の要請を受けて、当該信託契約に係る受益権を投資法人の資産をもって取得すること（投信法施行規則第53条第4号）。
- リ．資産運用会社の利害関係人等である信託受益権販売業者が信託受益権の販売又はその代理若しくは媒介を行っている場合において、当該信託受益権販売業者に対する当該信託受益権の買付けの申込みの額が当該信託受益権販売業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、当該信託受益権販売業者の要請を受けて、当該信託受益権を投資法人の資産をもって買いつけること（投信法施行規則第53条第5号）。

利益相反のおそれがある場合の書面の交付

資産運用会社は、資産の運用を行う投資法人と自己又はその取締役若しくは執行役、資産の運用を行う他の投資法人、運用の指図を行う投資信託財産、利害関係人等その他の投信法施行令で定める者との間における特定資産（投信法に定める指定資産及び投信法施行規則で定めるものを除きます。以下本項において同じです。）の売買その他の投信法施行令で定める取引が行われたときは、投信法施行規則で定めるところにより、当該取引に係る事項を記載した書面を当該投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者に対して交付しなければなりません（投信法第34条の6第2項）。但し、資産運用会社は、かかる書面の交付に代えて投信法施行令に定めるところにより、当該資産の運用を行う投資法人、資産の運用を行う他の投資法人（当該特定資産と同種の資産を投資の対象とするものに限ります。）その他投信法施行令で定める者の承諾を得て、当該書面に記載すべき事項を電子情報処理組織を使用する方法その他の情報通信の技術を利用する方法であって投信法施行規則に定めるものにより提供することが出来ます（投信法第34条の6第4項、第26条第3項）。

資産の運用の制限

投資法人は、（1）その執行役員又は監督役員、（2）その資産の運用を行う投資信託委託業者、（3）その執行役員又は監督役員の親族、（4）その資産の運用を行う投資信託委託業者の取締役、監査役又はこれらに属する役職にある者若しくは使用人との間で次に掲げる行為（投資主の保護に欠けるおそれが少ないと認められる行為として投信法施行令で定める行為（投信法第34条の10第2項の届出をして不動産の管理業務を営む投資信託委託業者に、不動産の管理をすること及び投資信託委託業者に、宅地又は建物の売買又は貸借の代理又は媒介を行わせること等）を除きます。）を行ってはなりません（投信法第195条、第193条、投信法施行令第95条、第96条、第97条）。

イ．有価証券の取得又は譲渡

ロ．有価証券の貸借

ハ．不動産の取得又は譲渡

ニ．不動産の貸借

ホ．不動産の管理の委託

へ．宅地の造成又は建物の建築を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引
特定資産の価格等の調査

投信法第34条の4及びこれに関する法令並びに金融庁事務ガイドラインにより定められた特定資産（指定資産を除きます。）について取得及び譲渡等の取引が行なわれた場合は、資産運用会社の利害関係人等及びその資産保管会社を除く外部の所定の第三者により価格等の調査を受けるものとします。

ここで、外部の所定の第三者とは、以下のもの（投信法施行令に定めるものを除きます。）をいいます。

- イ．弁護士又は弁護士法人
- ロ．公認会計士又は監査法人
- ハ．不動産鑑定士

なお、調査の対象である資産が不動産（土地若しくは建物又はこれらに関する所有権以外の権利をいいます。）であるときは、当該調査は、不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえて調査します。

また、ここで規定する価格等の調査は、利害関係人等以外の第三者との間で、取引が行なわれた場合にも実施します。

(2) 本投資法人の自主ルール

関連会社等

() 投信法上定義されている利害関係人等に加え、() 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則第8条第8項に規定される資産運用会社の関係会社に該当する会社、() () 若しくは()の規定に該当する会社がアセットマネジメント業務を受託する、又は() 若しくは()の規定に該当する会社の役職員が役員の過半数を占める等、その意思決定に関して上記()又は()の該当する会社が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社、又は() () 又は()の規定に該当する会社が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社を併せて「関連会社等」、と定め、資産運用会社との間の利益相反取引を規制しています。

関連会社等との取引制限

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

- イ．関連会社等からの特定資産の取得
- ロ．関連会社等への特定資産の売却
- ハ．関連会社等への資産運用業務の委託
- ニ．関連会社等への不動産管理業務の委託
- ホ．関連会社等への入居募集業務の委託

また、資産運用会社は、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との間でパイプラインサポート契約を、スターツC A M株式会社との間で物件情報提供契約を締結しています。資産運用会社は、同契約に基づいて、スターツデベロップメント株式会社及びスターツC A M株式会社が保有・開発する物件及び仲介物件に係る情報提供、ウェアハウジング機能その他一定の業務を委託しています。資産運用会社及びスターツデベロップメント株式会社は、両者間の取引が利害関係人取引に該当することを認識し、パイプラインサポート契約に基づきスターツデベロップメント株式会社の保有・開発物件を本投資法人に売却する場合には、予め独立した不動産鑑定士から不動産鑑定評価書を取得し、当該鑑定評価以下で売却する等の条項を設けることにより、利益相反取引を排除する措置を講じています。

関連会社等との取引状況等

イ．第1期中における不動産信託受益権の取得

- a．本投資法人は、資産運用会社の関連会社等である有限会社ディスクリート、有限会社アスリート、有限会社コンプリート、スターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社から、下表のとおり25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、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17年12月	有限会社ディスクリート	C - 1	第1パークハウス
平成17年12月	有限会社コンプリート	C - 2	ネクスト東陽町第1
平成17年12月	有限会社ディスクリート	C - 3	ネクスト葛西
平成17年12月	スターツデベロップメント株式会社	C - 4	プレイス三軒茶屋
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 5	ガナドール瑞江
平成17年12月	有限会社ディスクリート	C - 6	リバーサイドヨロズヤ
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 7	ベイグランデ南葛西
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 8	ネクストせんげん台第3
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 9	サンハイツ行徳
平成17年12月	スターツコーポレーション株式会社	C - 10	ネクスト本郷第6
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 11	ヴィラージュ南行徳
平成17年12月	有限会社コンプリート	C - 12	スカイホーム本郷
平成17年12月	有限会社ディスクリート	C - 13	フィエルテ東川口
平成17年12月	有限会社コンプリート	C - 14	ネクスト船堀第4
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 15	ライフステージゴールド
平成17年12月	有限会社アスリート	C - 16	ネクストせんげん台第2 二番館
平成17年12月	有限会社ディスクリート	G - 1	ネクスト本通
平成17年12月	有限会社アスリート	G - 2	ネクスト札幌第17
平成17年12月	スターツコーポレーション株式会社	G - 3	ネクスト札幌第18
平成17年12月	有限会社コンプリート	G - 4	ネクスト元町
平成17年12月	有限会社アスリート	G - 5	ネクスト札幌第4
平成17年12月	有限会社ディスクリート	G - 6	ネクスト福岡第2
平成17年12月	有限会社アスリート	G - 7	ネクスト福岡第1
平成17年12月	有限会社アスリート	R - 1	ネクスト松山第3
平成17年12月	有限会社ディスクリート	R - 2	ネクスト東大畑

ロ．第1期中に発生する予定の関連会社等への支払手数料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	支払金額(B)	
PM関連費	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、本投資法人による取得予定資産取得後の建物賃貸借及び業務委託契約は締結前につき金額は記載しておりません。

ハ．不動産信託受益権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の検討過程

- a．平成17年10月14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．a．記載の25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の選定方針との適合性を確認しました。
 - ・上記イ．a．記載の25個の不動産信託受益権のプロパティマネジメント業務のうちリーシング業務をスターツアメニティー株式会社から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、運用ガイドラインに基づく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。
 - ・上記ロ．記載のとおり、資産運用会社の関連会社等であるスターツアメニティー株式会社、本投資法人が取得する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並びに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、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並びに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及び本投資法人に不利な報酬契約になっていないことを確認しました。
- b．平成17年10月14日に開催された投資委員会における審議
- 上記a．のコンプライアンス委員会による審議結果を受けて、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との適合性、及び関連会社等との取引について資産運用会社社内規定の遵守条件を確認し、全会一致で承認しました。
- c．平成17年10月17日に開催された資産運用会社取締役会における審議
- 上記b．の投資委員会の審議結果を受けて、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a．記載の25個の不動産信託受益権に係る停止条件付不動産信託受益権売買契約等を締結することにつき、全会一致で承認しました。
- d．平成17年10月17日に開催されたコンプライアンス委員会(上記a．の2回目)における審議
- 上記「イ．第1期中における不動産信託受益権の取得 a．」記載の25個の停止条件付不動産信託受益権売買契約締結に際し、取締役会で承認された契約書であること並びに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関連会社等との取引について、

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。

e . 平成17年10月26日開催の本投資法人役員会への報告

上記c . の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。

f . 平成17年10月21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 . a . 記載の25個の不動産信託受益権の取得に関して、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との適合性を確認しました。
- ・上記イ . a . 記載のうち、プレイス三軒茶屋（物件番号C - 4）を信託財産とする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。
- ・上記イ . a . 記載のうち、ネクスト本郷第6（物件番号C - 10）及びネクスト札幌第18（物件番号G - 3）をそれぞれ信託財産とする不動産信託受益権の売主であるスターツコーポレーション株式会社は、関連会社等であることを確認しました。
- ・上記イ . a . 記載のうち、プレイス三軒茶屋（物件番号C - 4）、ネクスト本郷第6（物件番号C - 10）及びネクスト札幌第18（物件番号G - 3）を除く22物件をそれぞれ信託財産とする不動産信託受益権の売主である有限会社コンプリート、有限会社アスリート及び有限会社ディスクリートの総持分を保有する英国領ケイマン諸島法人であるスターキャプチャーコーポレーションの出資者であるスターツコーポレーション株式会社は、関連会社等であることを確認しました。
- ・各不動産信託受益権の売買価格が適正な価格であるか否かについて、本投資法人から独立した第三者である株式会社中央不動産鑑定所及び株式会社東都鑑定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。

g . 平成17年10月21日に開催された投資委員会における審議

上記f . 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との適合性、及び関連会社等との取引について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。

h . 平成17年10月24日に開催された資産運用会社取締役会における審議

上記g . 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との適合性、及び関連会社等との取引について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。

i . 平成17年10月26日開催の本投資法人役員会への報告

上記h . の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。

j . 平成17年10月25日に開催されたコンプライアンス委員会（上記f . の2回目）における審議

上記イ . a . 記載の25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について、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。

k . 平成17年10月25日に開催された資産運用会社取締役会における審議

上記j . のコンプライアンス委員会の審議結果を受けて、契約内容について、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との適合性及び関連会社等との取引について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。

l . 平成17年10月26日に開催された本投資法人役員会における承認

上記k . の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の締結につき役員会に諮り、全会一致で承認しました。

3【投資主・投資法人債権者の権利】

(1) 投資主総会における議決権

本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有していません（投信法第94条第1項、商法第241条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。

- イ．執行役員、監督役員及び会計監査人の選任（但し、設立の際選任されたものとみなされる者の選任を除きます。）と解任（投信法第95条、第100条、第114条、第99条第1項、第104条、第119条、商法第257条第1項、第2項、株式会社の監査等に関する商法の特例に関する法律（昭和49年法律第22号、その後の改正を含みます。）第6条第1項）
- ロ．投資信託委託業者との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第34条の9第2項本文）
- ハ．投資口の併合（投信法第85条第1項）
- ニ．投資法人の解散（投信法第143条第2号）
- ホ．規約の変更（投信法第140条第1項）
- ヘ．その他の投信法又は本投資法人の規約で定める事項（投信法第89条）
投資主の有する議決権の権利行使の手續は、以下のとおりです。
- イ．投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合のほか、出席した投資主の議決権の過半数をもって決めます（商法第239条第1項、投信法第94条第1項、規約第13条）。
- ロ．投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主を代理人として、議決権を行使することができます（規約第16条第1項）。投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を予め本投資法人に提出しなければなりません（投資法第94条第1項、商法第239条第2項但書、規約第16条第2項）。
- ハ．投資主総会に出席しない投資主は、書面によって議決権を行使することができます（投信法第92条第1項）。
- ニ．書面によって行使した議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第92条第3項）。
- ホ．本投資法人は、役員会の決議をもって、投資主総会に出席しない投資主が電磁的方法により議決権を行使することができる旨を定めることができます（投信法第92条の2第1項）。
- ヘ．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。）についても賛成したものとみなします（投信法第93条第1項、規約第14条第1項）。
- ト．上記ヘ．の定めに基づき議案に賛成したものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入しません（投信法第93条第3項、規約第14条第2項）。
- チ．本投資法人は、投資主総会直前の決算日の最終の投資主名簿に記載された投資主をもって、その招集に係る投資主総会において権利を行使することができる投資主とします（規約第15条第1項）。
- リ．上記チ．のほか、本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載されている投資主又は登録質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録質権者とします（投信法第82条第3項、商法第224条の3、規約第15条第2項）。

(2) その他の共益権

代表訴訟提起権（投信法第34条の8第3項、第110条、第113条第3項、商法第267条第1項、

第3項)

6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人に対して書面をもって、資産運用会社、一般事務受託者、執行役員又は監督役員の責任を追及する訴訟の提起を請求することができます。本投資法人が請求のあった日から60日以内に訴訟を提起しないときは、本投資法人のために訴訟を提起することができます。

投資主総会決議取消権（投信法第94条第1項、商法第247条第1項、商法第248条第1項）

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

執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第110条、第163条第1項、商法第272条）

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

新投資口発行無効訴権（投信法第123条第1項、商法第280条の15第1項）

投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の払込期日の翌日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。

合併無効訴権（投信法第150条、商法第415条第1項、第2項）

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

設立無効訴権（投信法第163条、商法第428条第1項、第2項）

投資主は、本投資法人の設立につき重大な瑕疵があった場合には、本投資法人に対して設立の日から2年以内に設立無効の訴えを提起することができます。

投資主提案権（投信法第94条第1項、商法第232条の2第1項、第2項）

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

投資主総会招集権（投信法第94条第1項、商法第237条第1項、第3項）

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

検査役選任請求権（投信法第94条第1項、商法第237条の2第1項、投信法第139条、商法第294条第1項）

発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手續及び決議方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の

業務の執行に関し不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるために検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。

執行役員等解任請求権（投信法第99条、第104条、商法第257条第3項）

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

解散請求権（投信法第144条、商法第406条の2第1項）

発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行上著しい難局により本投資法人に回復ができないような損害が生じるおそれがあるときや、本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で投資法人の存立を危殆ならしめる場合には、裁判所に解散請求をすることができます。

(3) 分配金請求権（投信法第136条）

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

(4) 残余財産分配請求権（投信法第163条第1項、商法第425条本文）

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

(5) 払戻請求権（規約第8条）

投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。

(6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第4項）

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

(7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第83条第2項、第5項、商法第226条の2）

投資主は、本投資法人の成立（その成立後に投資口を発行するときは、その払込期日）の後、遅滞なく投資証券の交付を受けることができます。また、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。

(8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第138条第1項、第2項）

投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄本を請求することができます。但し、この請求は、理由を付した書面をもってしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

スターツアセットマネジメント投信株式会社

資本の額

本書の日付現在 150,000,000円

事業の内容

- イ．投資信託及び投資法人に関する法律第2条第16項に規定する投資信託委託業
 - ロ．投資信託及び投資法人に関する法律第2条第17項に規定する投資法人資産運用業
 - ハ．投資信託及び投資法人に関する法律第34条の10第1項第2号に規定する不動産管理業務
 - ニ．第1号及び第2号に付随する宅地建物取引業法第50条の2第1項第1号に規定する取引一任代理等の業務
 - ホ．前各号に付随する業務
- 会社の沿革

年月日	事項
平成13年10月31日	スターツアセットマネジメント投信株式会社設立
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(1)第80325号）
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

株式の総数（本書の日付現在）

イ．発行する株式の総数

4,000株

ロ．発行済株式の総数

3,000株

ハ．最近5年間における資本の額の増減

年月日	資本の増減
平成16年9月18日	資本の額を5,000万円から1億5,000万円に増額

経理の概況

資産運用会社の経理の概況は、以下のとおりです。

イ．最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第3期 (平成16年3月31日現在)	第4期 (平成17年3月31日現在)
総資産(円)	48,434,450	149,034,831
総負債(円)	180,000	12,293,453
純資産(円)	48,254,450	136,741,378

ロ．最近の事業年度における損益の概況

	第3期 (自平成15年4月1日 至平成16年3月31日)	第4期 (自平成16年4月1日 至平成17年3月31日)
営業収益(円)	0	0
経常利益(円)	3,135	11,224,344
当期利益(円)	177,492	11,512,912

その他

イ．役員の変更

資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権のある発行済株式の総数の3分の1以上の株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します(商法第239条第1項、第256条の2、第280条第1項、資産運用会社の定款(以下「定款」といいます。))第15条第2項)。取締役の選任については、累積投票によりません(商法第256条の3、定款第15条第3項)。取締役の任期は、就任後2年内の最終決算期に関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は3年内の最終決算期に関する定時株主総会の終結のときまでです。但し、補欠又は増員として就任した取締役の任期は、他の存在取締役の任期が満了すべきときまでとし、補欠として就任した監査役の任期は前任者の任期が満了すべきときまでとします(商法第256条、第273条、定款第16条第2項、第23条第2項)。資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ遅滞なく届け出ます(投信法第10条の3第2項第1号、第8条第1項第3号)。また、資産運用会社の常務に従事する取締役が他の会社の常務に従事し又は事業を営もうとする場合には、監督官庁の承認を必要とします(投信法第13条)。

ロ．定款の変更

資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です(商法第343条)。本書の日付現在において、資産運用会社の定款の変更は予定されていません。

ハ．訴訟事件その他資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

本書の日付現在において、資産運用会社に関して、訴訟事件その他重要な影響を及ぼすことが予想される事実はありません。

関係業務の概要

本投資法人が、資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

イ．本投資法人の資産の運用に係る業務

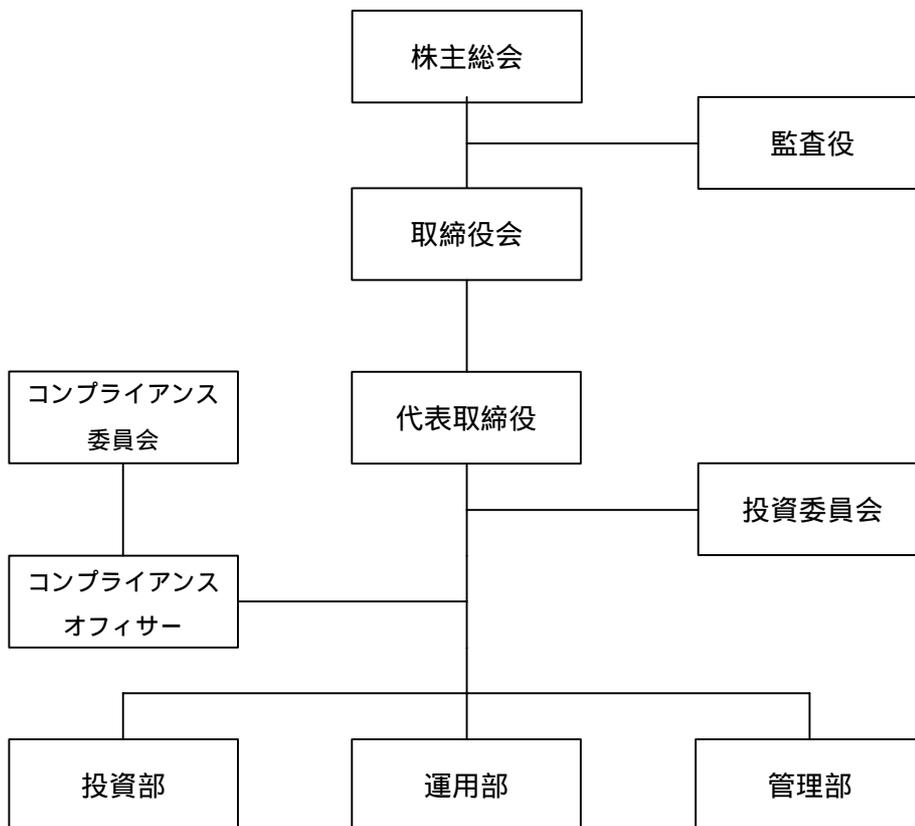
- ロ．本投資法人が行う資金調達に係る業務
- ハ．本投資法人への報告業務
- ニ．その他本投資法人が随時委託する上記イ．乃至ハ．に付随し又は関連する業務

(2) 【運用体制】

資産運用会社の各組織・機関の業務の概要

イ．組織

資産運用会社の組織図は以下のとおりです



ロ．各組織の業務の概略

各組織の業務の概略は以下のとおりです。

組織	業務の概略
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用方針・計画案策定（年度・中長期） ・運用資産のストラクチャー組成関連業務 ・余資の運用方針・計画案策定 ・ファイナンス方針・計画案策定（年度・中長期） ・運用資産の取得計画案策定 ・運用資産の売却計画案策定
運用部	<ul style="list-style-type: none"> ・運用資産の管理運営計画案策定及び実行 ・運用資産の取得計画の実行及び諸契約締結及び実績の報告 ・運用資産の売却計画の実行及び諸契約締結及び実績の報告 ・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及び契約締結 ・大規模修繕計画案策定 ・配当方針・計画案策定 ・運用資産の資金管理計画案策定 ・市場動向調査 ・運用資産ポートフォリオの評価
管理部	<ul style="list-style-type: none"> ・年度経理方針・予算策定 ・経理及び出納 ・年度人事方針・計画策定、人事 ・広報業務 ・情報開示（IR）業務 ・自社の株主総会・取締役会運営 ・行政機関への定例報告及び届出 ・規程の改廃に係る業務 ・情報システム機器の運用、保全及び管理 ・年度検査方針・計画策定・実行 ・検査対応方針策定・検査対応・苦情に関する窓口及びその対処 ・法務に関する業務 ・行政機関及び業界諸団体等対応 ・配当方針・計画の実行 ・投資口発行 ・投資法人債発行・償還 ・運用資産の資金管理計画の実行 ・余資の運用方針・計画の実行 ・運用資産の資産保管会社・証券代行業者の選定及び契約締結 ・募集取扱い会社対応業務 ・大規模修繕計画の実行 ・法人関係情報の管理

ハ．投資委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、投資委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a．構成員

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

b．開催時期

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

c．審議項目

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

の確認を行います。

- ・運用方針策定
- ・運用資産の取得・売却
- ・ファイナンス方針策定
- ・運用資産の管理運営計画策定
- ・プロパティマネジメント会社の選定・入居募集等受託会社への再委託の承認
- ・大規模修繕の計画策定
- ・配当方針・計画策定
- ・情報開示（IR）方針・計画策定
- ・規程の改廃

d．審議方法

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

二．コンプライアンス委員会

資産運用会社には、本書の日付現在、コンプライアンス委員会が設置されており、その概要は以下のとおりです。

a．構成員

コンプライアンスオフィサー（議長）、各部部长

b．開催時期

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

c．審議項目

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

- ・関連会社等からの運用資産の取得及び関連会社等への運用資産の売却
- ・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
- ・その他コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

d．審議方法

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

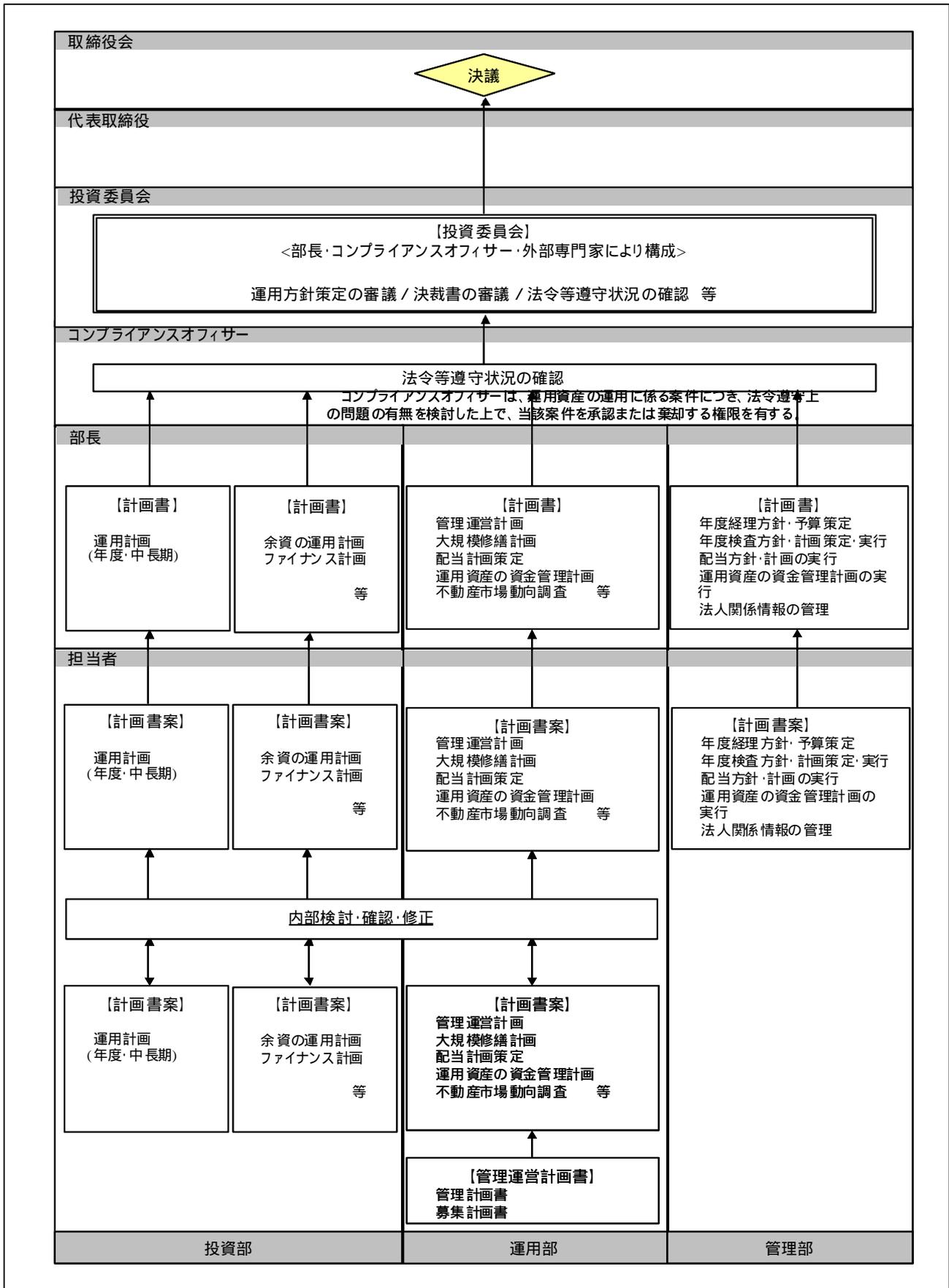
投資運用の意思決定機構

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

イ．年度・中長期運用方針・計画策定に関するプロセス

運用資産の年度・中長期運用方針・計画の策定は、投資部が運用方針・計画案を作成し、投資部長に提出します。投資部長は運用方針・計画を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは運用方針・計画について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会は運用方針・計画及び法的な検討の結果について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は運用方針・計画について決議を行います。運用方針・計画は、取締役会の決議により成立します。投資部長及び運用部長は、実績を年4回投資委員会へ報告します。（フローチャート「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」参照）

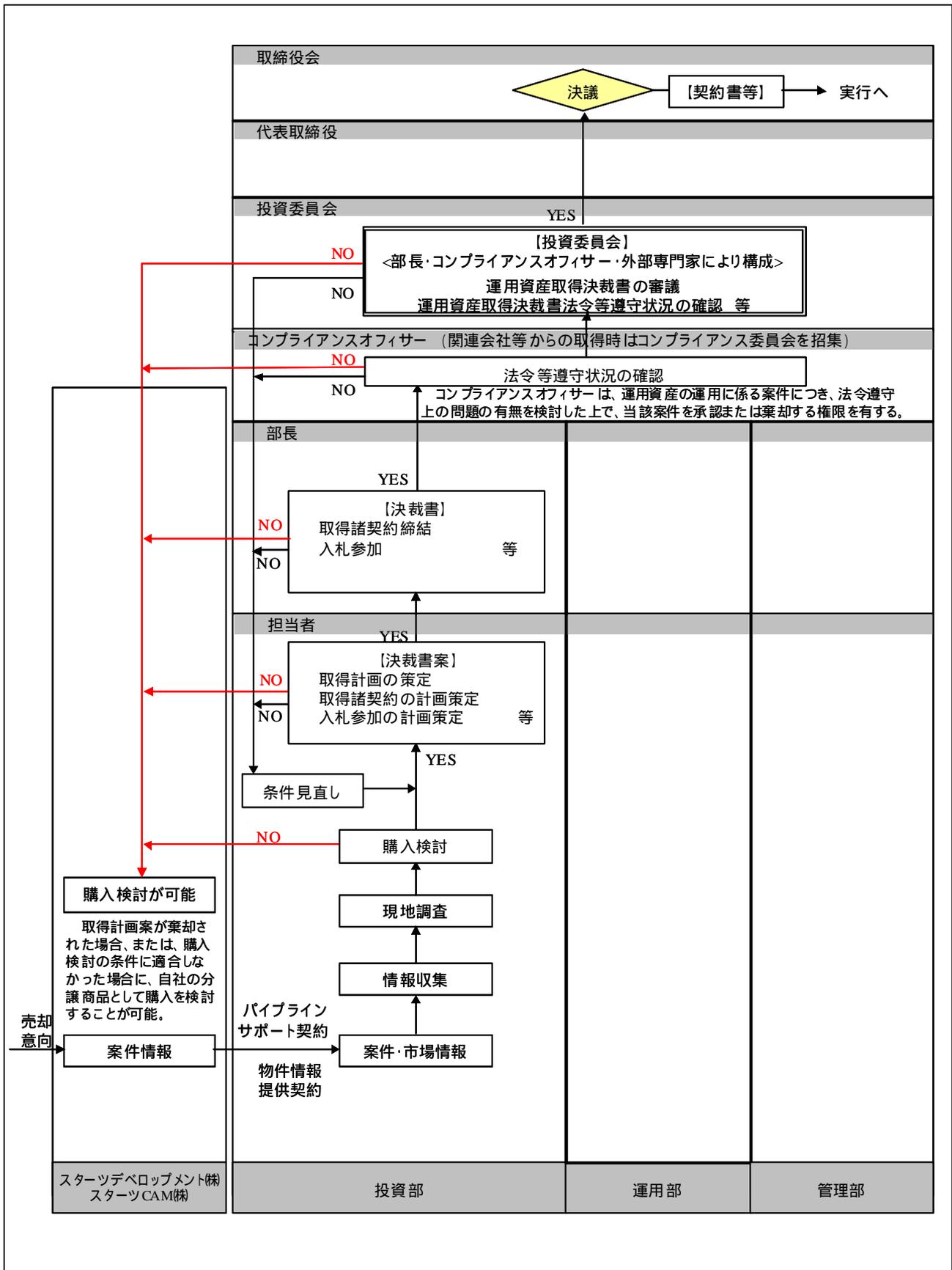
フローチャート 「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」



ロ．運用資産取得の意思決定プロセス

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、投資部が運用資産に係る案件・市場情報を優先的に取得します。運用資産の年度・中長期運用方針・計画に基づき、投資部は運用資産に関する情報を収集した上で、現地調査を行います。また、運用資産の購入検討の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、デューディリジェンス（不動産鑑定評価書、建物状況調査報告書・地震リスク診断報告書による分析評価及びマーケットレポート等）を行い、法令適合性や収益性を検証します。投資部は、対象運用資産の取得が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断された場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。投資部長は、新規取得物件の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等からの取得時には、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンスオフィサー若しくはコンプライアンス委員会において、取得決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会において、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は運用資産の取得について決議を行います。取得決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。（フローチャート「運用資産取得の意思決定フローチャート」参照）

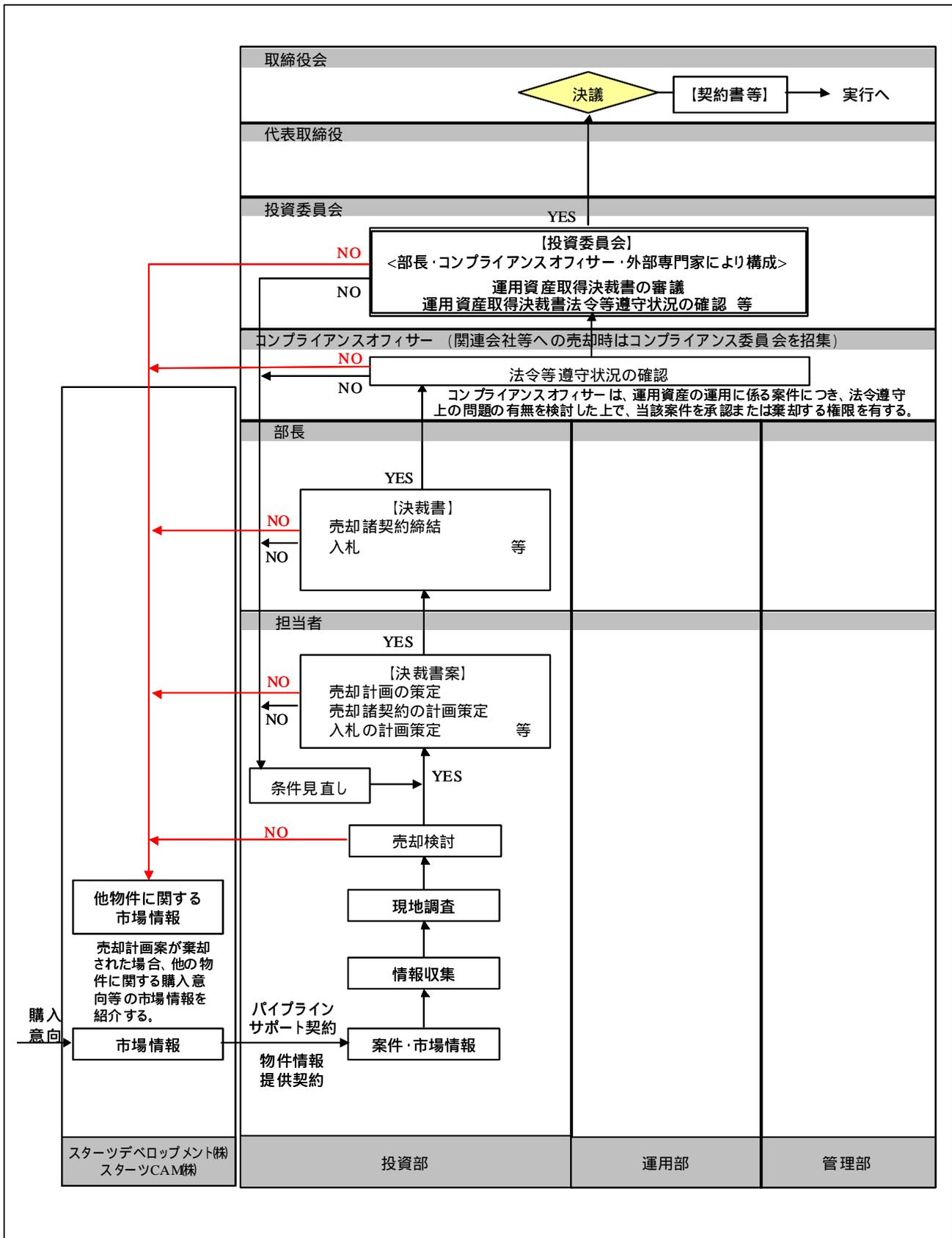
フローチャート 「運用資産取得の意思決定フローチャート」



八．運用資産売却の意思決定プロセス

スターツ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ツ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、投資部が不動産等の買主候補の情報を取得致します。さらに、運用資産の売却検討の過程においては、外部の専門家の調査や助言を得ながら、不動産鑑定評価書やマーケットレポート等の分析を行い、法令適合性や収益性を検証します。投資部は、対象運用資産の売却が運用資産の年度・中長期運用方針・計画に合致すると判断された場合、売却決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。投資部長は、新規売却物件の詳細を記載した運用資産の売却決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等への売却時には、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンスオフィサー若しくはコンプライアンス委員会において、売却決裁書について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会において、売却決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は運用資産の売却について決議を行います。売却決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。（フローチャート 「運用資産売却の意思決定フローチャート」参照）

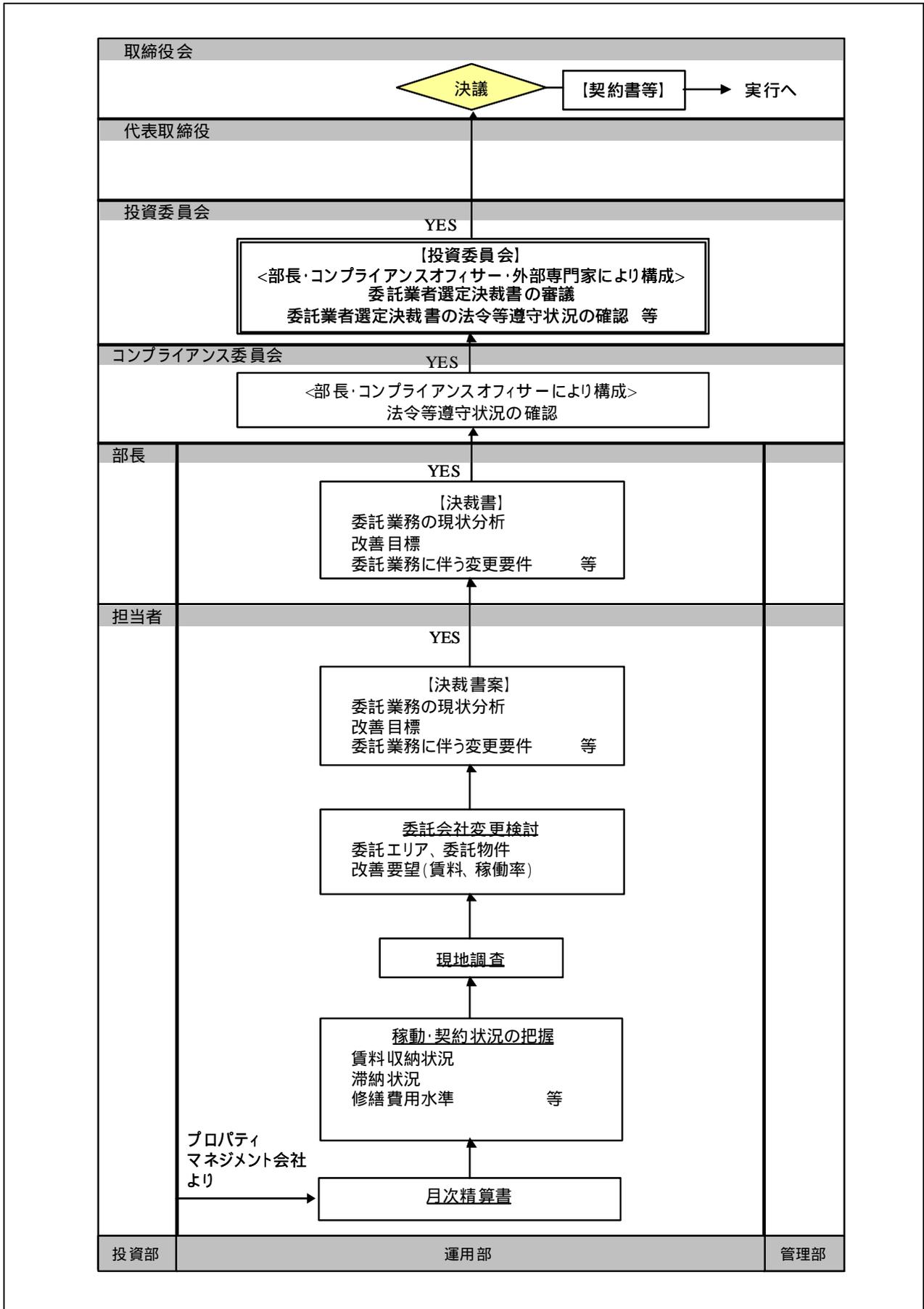
フローチャート 「運用資産売却の意思決定フローチャート」



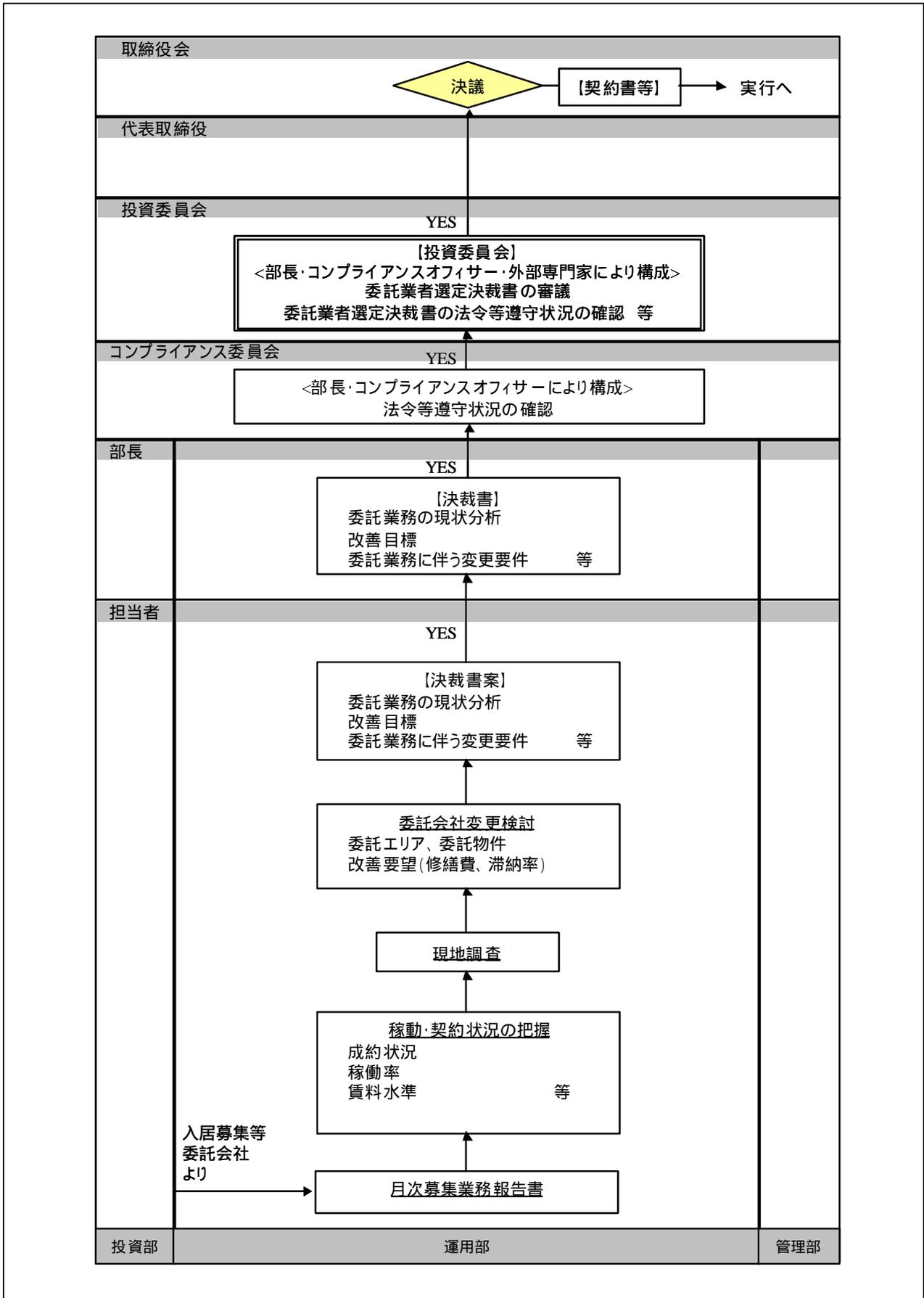
二．プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等のプロセス

プロパティマネジメント会社の選定及びプロパティマネジメント会社による入居募集等受託会社への再委託についての承認は、運用部が決裁書案を作成し、運用部長に提出します。なお、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等に際しては、投資法人に対して最も有利となるような会社を、複数の候補の中から所定の手続きに基づき選定・承認するものとします。また、選定又は再委託が承認されたプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社との委託契約においては予め契約期間を定め、契約の満了時には前記の手続を同様に行うものとします。運用部長は、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の詳細を記載した決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。コンプライアンスオフィサーは、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等について、コンプライアンス委員会を招集します。コンプライアンス委員会はプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等について法令等遵守状況の確認を行い、投資委員会に提出します。投資委員会において、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について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。取締役会は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について決議を行います。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は、取締役会の決議をもって成立します。（フローチャート「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」及びフローチャート「入居募集等受託会社の承認フローチャート」参照）

フローチャート 「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」



フローチャート 「入居募集等受託会社の承認フローチャート」



ホ．運用資産の管理運営・賃貸の計画策定プロセス

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

社内のコンプライアンス体制

イ．コンプライアンスオフィサーへの報告

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

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

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

ロ．コンプライアンスの運営

- ・コンプライアンスオフィサーへの報告

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

- (a) 法令諸規則等に反する行為を行い、法的リスク・社会的リスクが顕在化している案件
- (b) 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に係る判断が必要な案件
- (c) 顧客等からの苦情
- (d) 顧客等からの照会等
- ・報告事項への対処

コンプライアンスオフィサー又は代表取締役は、報告を受けた上記報告事項について、コンプライアンス規定に従い以下のいずれかの措置を執ります。

- (a) コンプライアンスオフィサーは、報告を受けた上記(a)ないし(c)該当事項のうち取締役会の審議・決議事項及び報告事項と判断されるものについては、速やかに代表取締役に報告し、代表取締役は当該案件について取締役会を招集し、取締役会が審議・決議を行います。またコンプライアンスオフィサーは、事後対策の状況についても取締役会に報告するものとします。
- (b) コンプライアンスオフィサーは、報告を受けた上記(d)該当事項のうち重要な事項については、速やかに代表取締役に報告するものとします。
- (c) 上記(a)及び(b)に拘らず、取締役又は監査役の法令等違反行為については、代表取締役及びコンプライアンスオフィサーは、それぞれ取締役会の招集及び監査役への報告を行うものとします。

ハ．モニタリング

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

- ．各部の業務遂行における法令諸規則等の遵守状況
- ．コンプライアンス・プログラムの進捗状況

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

ニ．コンプライアンス・プログラム

コンプライアンスオフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、毎期初にコンプライアンス実践のための計画として、コンプライアンス・プログラムを策定しなければなりません。

コンプライアンス・プログラムは、以下の事項を含むこととします。

- ．コンプライアンス・マニュアルの整備計画
- ．内部統制の実施計画（体制整備、法令諸規則等の遵守状況のモニタリング）
- ．教育・研修計画

ホ．組織に係る社内検査体制

- ．検査体制

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

- ．検査の内容

検査の内容は以下のとおりとし、時期・項目・方法はコンプライアンスオフィサーが決定します。

- ．各組織の業務及び運営が関係諸法令、投資信託協会が定める諸規則及び資産運用会社の諸規程その他規制法令等に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの検査
- ．各会議体における方針決定事項並びに契約書、規約、報告書、資料、広告宣伝物等が法令等に従って適正かつ効率的に行われているかどうかの検査
- ．不正又は重大な過失の発見及び未然防止のための検査
- ．その他必要な事項の検査
- ．検査結果に対する対応

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

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

(3) 【大株主の状況】

(本書提出日現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率(注) (%)
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番地9	2,000	66.6
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目3番9号	1,000	33.3
合計		3,000	100.0

(注)「比率」とは、発行済株式総数に対する所有株式数の比率をいい、小数点第2位以下を切り捨てています。

(4)【役員の状況】

本書の日付現在の資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役	平出 和也	昭和63年4月 平成11年11月 平成13年8月 平成13年11月 平成16年6月 平成17年5月	スターツ株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 スターツ証券株式会社取締役就任 株式会社スターツ総合研究所代表取締役就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社代表取締役就任(現任) 本投資法人執行役員就任(現任)	0
取締役投資部長	吉澤 一嘉	昭和61年4月 平成16年6月	千曲不動産株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任(現任)	0
取締役管理部長	高内 啓次	昭和62年4月 平成13年11月	千曲不動産株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任(現任)	0
取締役 (非常勤)	市村 義和	昭和56年6月 平成9年6月 平成16年4月 平成16年6月 平成17年10月	千曲不動産株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 取締役就任 常務取締役就任(現任) スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任(スターツ株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)常務取締役を兼務) スターツデベロップメント代表取締役就任(現任)	0
監査役 (非常勤)	村松 久行	平成元年4月 平成7年3月 平成7年4月 平成8年4月 平成11年11月 平成13年4月 平成13年11月	スターツ株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 スターツ出版株式会社監査役就任 スターツアメニティー株式会社監査役就任 エスティーメンテナンス株式会社監査役就任 スターツ証券株式会社監査役就任 株式会社リアルジョブ(現ピタットハウスネットワーク株式会社)監査役就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社監査役就任	0

(注1) 本書の日付現在、資産運用会社の従業員は10名です。

(注2) 平出和也は、資産運用会社であるスターツアセットマネジメント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、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。

なお、本書の日付現在の資産運用会社のコンプライアンスオフィサーは、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンスオフィサー	吉見 照男	昭和38年3月 平成4年4月 平成6年6月 平成11年4月 平成16年6月	株式会社大和銀行入社 大弥商事株式会社入社 スターツ株式会社(現スターツコーポレーション株式会社)入社 法人事業部長就任 分譲事業部事業開発部長就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社 コンプライアンスオフィサー就任	0

また、本書の日付現在の資産運用会社の重要な使用人は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
運用部長	鈴木 秀範	昭和38年3月 昭和62年1月 平成元年9月 平成3年4月 平成6年10月 平成7年11月 平成12年8月 平成13年7月 平成13年11月	三洋証券株式会社ディーラー及びトレーダー 三洋証券株式会社国際本部国際営業企画課長 就任 三洋証券株式会社外国株式部次長就任 三洋証券株式会社オーストラリア現地法人社長 就任 三洋証券株式会社チーフストラテジスト 三洋証券株式会社国際営業部部長就任 牛久シティホテルフロントマネージャー就任 株式会社スターツ総合研究所勤務 スターツアセットマネジメント投信株式会社 運用部長就任	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

事業の内容

資産運用会社は、投資法上の投資信託委託業者として投資法人資産運用業を行うほか、投資助言業務の届出を行っています。

営業の概況

本書の日付現在、資産運用会社が資産の運用を行う投資法人又は運用の指図を行う投資法人は、本投資法人のみです。

資産運用会社としての業務

イ. 資産運用業務

本投資法人を代理して、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投

資法人の資産の取得・運用・処分を行うこと。

ロ．資金調達業務

- ・本投資法人を代理して、本投資法人が行う投資口の追加発行、借入れ若しくは借換え又は投資法人債の発行（以下、これらを併せて「資金調達」といいます。）並びにその前提及び付随関連業務を行うこと。
- ・本投資法人を代理して、本投資法人が発行する投資証券の上場申請、その他上場に関する業務を行うこと。
- ・委託業者が発行する投資証券が上場された場合、本投資法人を代理して、本投資法人に関する情報の随時開示、その他のIR活動を行うこと。
- ・本投資法人が行った資金調達の取決めに基づく継続的な管理上の要求に応じて、本投資法人を代理して、本投資法人への資金供給者（投資法人債管理会社を含みます。）に報告をすること。

ハ．報告業務

委託業務に関して、定期的に報告書を作成して本投資法人に交付するほか、本投資法人の求めに応じて報告すること。

ニ．付随業務

その他イ．ないしハ．に付随する業務を行うこと。

資本関係

該当事項はありません。

2【その他の関係法人の概況】

A 資産保管会社（投信法第208条第1項関係）

(1)【名称、資本の額及び事業の内容】

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関ノ信託業務ノ兼営等ニ関スル法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2)【関係業務の概要】

本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要とする当該資産に係る権利を証する書類等（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類）その他の書類等の保管

預金口座の入出金の管理及び振替管理事務

帳簿等の作成事務

上記に関して必要となる配送及び輸送事務

本投資法人の印鑑の保管事務

その他前号に準ずる業務又は付随する業務

(3)【資本関係】

該当事項はありません。

B 名義書換事務受託者（投信法第111条第2号、第3号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務

投資口の名義書換及び質権の登録又はその抹消に関する事務

実質投資主通知及び実質投資主の抹消・減少通知の受理に関する事務

投資証券不所持の取扱に関する事務

投資主、実質投資主及び登録質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所及び印鑑の登録に関する事務

投資主等の提出する届出の受理に関する事務

投資証券の交付に関する事務

投資主及び実質投資主の名寄せに関する事務

投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成及び集計に関する事務

金銭の分配（以下、総称して「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務

分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務

投資口に関する照会応答、諸証明書の発行及び事故届出の受理に関する事務

委託事務を処理するため使用した甲に帰属する書類（以下「使用済書類」といいます。）及び未達郵便物の整理保管に関する事務

新投資口の発行（投資口の併合又は分割を含みます。）に関する事務

投資主及び実質投資主の権利行使に関する請求その他の投資主及び実質投資主からの申し出の受理に関する事務（上記の事務に関連するものに限ります。）

法令又はこの契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務

前各号に掲げる事務のほか、契約当事者が協議の上定める事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

C 一般事務受託者（投信法第111条第4号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

名称

中央三井信託銀行株式会社

資本の額

平成17年3月31日現在 356,306百万円

事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

本投資法人の経理に関する事務

本投資法人の計算に関する事務

本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務

本投資法人の納税に関する事務

本投資法人の事務運営に関する事務

本投資法人の役員会及び投資主総会に係る議事録の作成に関する事務

その他契約当事者が別途合意する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D 引受人（投信法第111条第1号関係）

(1) 名称、資本の額及び事業の内容

（単位：百万円）

名称	資本の額（注） （平成17年3月31日現在）	事業の内容
新光証券株式会社	125,167	証券取引法に基づく証券業を営んでいます。
野村證券株式会社	10,000	
中央証券株式会社	4,374	
エイチ・エス証券株式会社	7,498	

（注）資本の額は、百万円以下を切り捨てています。

(2) 関係業務の概要

投信法上の一般事務受託者（投信法第111条第1号）として、本投資証券の買取引受けを行います。

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

本投資法人の財務諸表は、第1期計算期間は、平成17年5月2日から平成18年4月30日までです。本書の日付現在、本投資法人は、第1期の営業期間を終了していませんので、第1期に関する財務諸表は作成されていません。従って、該当事項はありません。本投資法人の第2期以降については、毎年5月1日から10月末日まで及び11月1日から翌年4月末日までの期間を営業期間とします。

本投資法人の財務諸表は、「財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則」（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。）及び同規則第2条の規定により、投資法人計算規則に基づいて作成する予定です。

本投資法人は、証券取引法第193条の2の規定に基づき、財務諸表についてあずさ監査法人の監査を受けます。

1【財務諸表】

該当事項はありません。

2【投資法人の現況】

(1)【純資産額計算書】

(平成17年5月2日現在)

資産総額	150,000,000円
負債総額	0円
純資産総額(-)	150,000,000円
発行済数量	750口
1単位当たり純資産額(/)	200,000円

(注) 1単位当たり純資産額は、記載未満の桁数を切り捨てて表示しています。

(2)【借入れの予定】

本投資法人は、取得予定資産の取得資金に充当するため、以下の借入れを行う予定です。

タームローン

借入先	借入れ予定額 (注2)	返済期限	返済方法	用途	摘要
株式会社りそな銀行をアレンジャーとする協調融資団	37億3,000万円	平成20年11月30日	期限一括返済 (注3)	取得予定資産の 購入資金	有担保 無保証 変動金利

(注1) 上表の借入れは、別途定められる貸付先行条件をすべて充足することに加え、上表協調融資団による貸出審査手続における最終的な決裁の完了等を条件とします。

(注2) 上表の借入れ予定額は本書の日付現在において予定する本投資法人の借入れの予定額であり、本書に基づく一般募集による手取金額等を勘案した上、本投資法人より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。

(注3) 上表の借入れに関し、本投資法人が事前に書面にて通知する等、一定の条件が成就した場合、本投資法人は借入金の全部又は一部を期限前返済することがあります。

財務制限条項

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

第6【販売及び買戻しの実績】

計算期間	発行日	発行 口数 (口)	買戻し 口数 (口)	発行済 口数 (口)
第1期(平成17年5月2日～平成18年4月30日)	平成17年5月2日	750	0	750

(注1) 本邦外における販売又は買戻しの実績はありません。

(注2) 本投資法人による投資口の払戻しの実績はありません。

第四部【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、証券取引法に基づいて交付目論見書及び請求目論見書が作成されますが、これらを合冊して投資家に配布することがあります（合冊した目論見書を以下「目論見書」といいます。）。
- 2．目論見書、交付目論見書及び請求目論見書の各表紙及び裏表紙に、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．交付目論見書及び請求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。）に係る重要事項又はリスク要因について記載することがあります。
- 4．請求目論見書の表紙又は表紙裏に、請求目論見書で用いられている用語が、請求目論見書に別段の定めがある場合を除いて、交付目論見書において使用される用語と同様の意味を有する旨を記載することがあります。
- 5．本書「第二部 ファンド情報」及び「第三部 投資法人の詳細情報」の主な内容を要約した文章及び図案を、交付目論見書に記載することがあります。
- 6．本書「第二部 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」に記載される取得済資産及び取得予定資産の主な内容を要約して交付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交付目論見書に掲載することがあります。



Starts Proceed
Investment Corporation

スタートズ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（交付後論見書）

本届出自論見書により行うスタートズプロシード投資法人投資口4,320,000,000円(見込額)の募集(一般募集)及び投資口200,000,000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、証券取引法(昭和23年法律第25号)第5条により有価証券届出書を平成17年10月27日に関東財務局長に提出しておりますが、その届出の効力は生じておりません。したがって、発行価格及び売出価格等については今後訂正が行われます。なお、その他の記載内容についても訂正される場合があります。

証券取引法上、投資家は、請求により上記の有価証券届出書第三部の内容を記載した届論見書(請求届論見書)の交付を受けることができ、請求を行った場合にはその旨を記録しておく必要があるものとされています。ただし、本書においては、投資家の便宜のため、すでに請求届論見書が含められています。

【金融商品の販売に関する法律に係る重要事項】

不動産投資証券は、主に不動産への投資の成果を投資家に還元することも目指した商品です。運用の目的となる不動産の価格や収益力の変動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。





Starts Proceed
Investment Corporation
スタートプロシード投資法人

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

- ① 単身向けからファミリー向けの賃貸住宅不動産等への投資
- ② 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

スタートグループとの協力関係

- ① ハイラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づく広範な協力体制
- ② 外部成長における、物件情報取得、ウェアハウジング機能獲得、開発ノウハウの有効活用
- ③ 内部成長における、プロバティマネジメント能力、リーシング能力の有効活用



「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

本投資法人の「住まい」の基本概念

「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」

スタートグループとの協力関係

- スタートグループの情報収集・分析力を活かした賃貸住宅市場の実態分析、入居者ニーズの分析
- スタートグループとの協力関係による多様なソーシングアプローチ
- 効率性を追求したプロパティマネジメント業務の一貫した業務体制の構築
- プロパティマネジメント業務との緊密な連携を企図したリーシング業務の再委託体制構築

賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

- 賃貸住宅における賃料相場の相対的な安定性を反映します。
- 単身・DINKS・ファミリー等、様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を組み入れます。
- マンスリーマンションやホテル等、「住まい」の周辺領域の用途へも投資を行います。

空室リスク・賃料未収リスクを考慮したポートフォリオの構築

- 総資産規模に対する個々のテナントの占める割合が相対的に低くなる特徴を活かしたポートフォリオ構築を目指します。
- 手間のかかる賃貸住宅のプロパティマネジメント業務を効率的に行い、リーシング業務の緊密な連携を図ります。

入居者ニーズを考慮した投資対象地域の選定

- 賃貸住宅需要が堅調に推移している首都圏主要都市^(注)を主たる投資対象地域とします。
- 政令指定都市、地方主要都市(県庁所在地等)の収益性が高い物件も投資対象とし、一定の地域への偏在リスクを軽減すると共に収益性の向上を目指します。



不動産市場の中での競争優位性



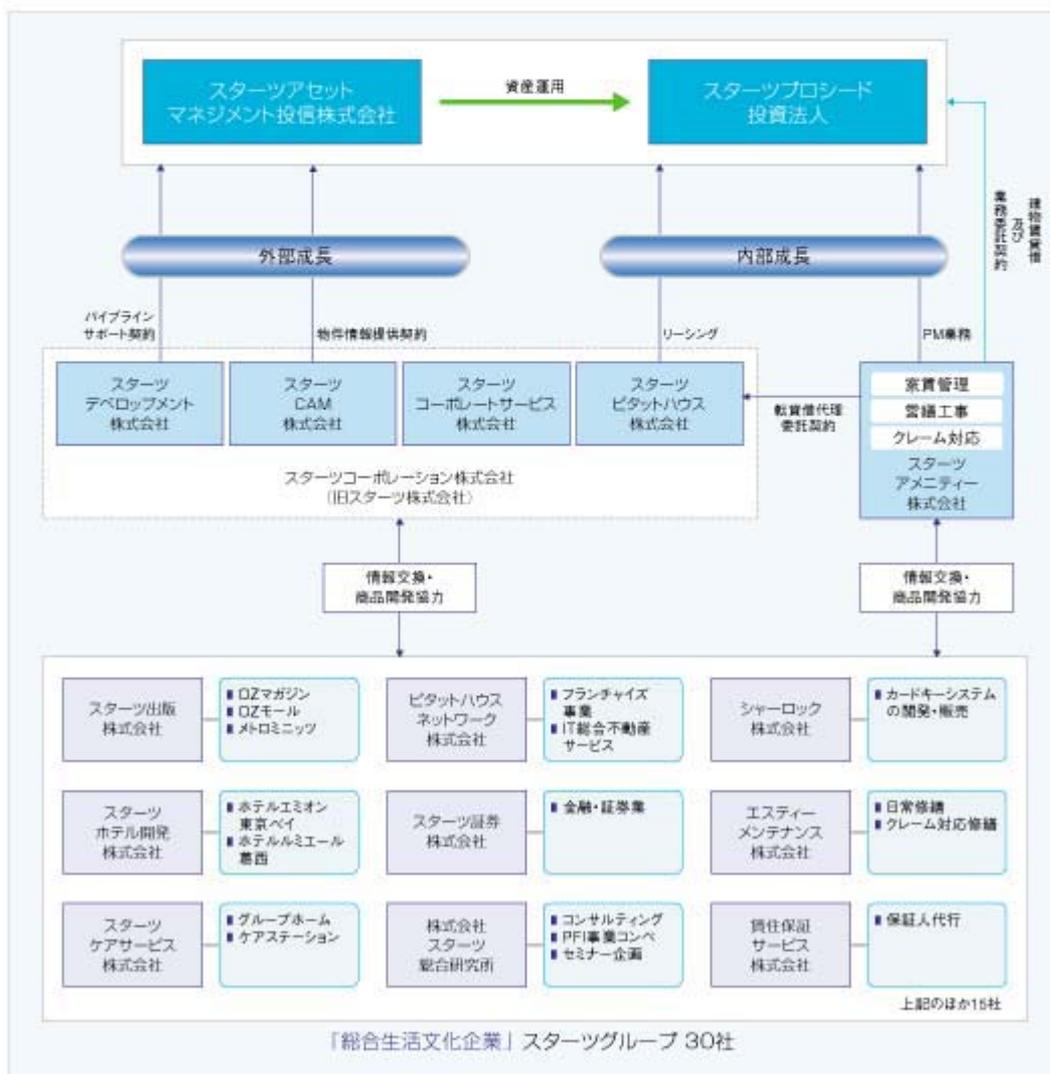
運用資産の着実な成長と安定した収益の確保

(注) 首都圏主要都市とは、東京23区、横浜市、川崎市、千葉市、さいたま市、及び府県都市への通勤圏内(概ね半径20km圏内)の地域と定義します。



スタートグループの概要

本投資法人の資産運用会社の株主であるスタート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を中心とするスタートグループは、分譲住宅の企画、開発及び販売等を行なう分譲事業（スタートデベロップメント株式会社）、資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建設等を行なう建設事業（スタートCAM株式会社）、社宅管理業務の受託事業（スタートコーポレートサービス株式会社）並びに不動産営業店舗「ビタットハウス」による不動産仲介事業（スタートビタットハウス株式会社）を中心とした、不動産管理事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業及び高齢者介護事業などを営む30社の会社で構成される企業グループです。





スタートグループとの協力関係による外部成長戦略

スタートグループとの協力関係	
パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約による協力関係	スタートグループが有する開発ノウハウの有効活用
協力内容 <ul style="list-style-type: none"> ■ スターツデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社が保有する物件情報のすべてを優先的に資産運用会社に対して提供 ■ スターツデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社が、PFIなどの公募プロポーザルコンペで開発した賃貸住宅物件の取得 ■ スターツデベロップメント株式会社によるウェアハウジング機能^(注)の活用 <small>(注) 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デベロップメント株式会社が取得予定資産を保有します。</small> 	開発ノウハウ <ul style="list-style-type: none"> ■ 免震構造マンション、ペット対応マンション、デザイナーズマンションの開発における差別化 ■ 賃貸住宅の各需要層やライフスタイルの変化に対応した提案能力(单身女性向け賃貸住宅「オザリア」等) ■ 「住まい」の周辺領域となるマンスリーマンションやホテル等の開発、運営 ■ PFI、都市再生機構等の案件における公募プロポーザルコンペの獲得能力



運用資産の取得機会の拡大



資産規模の着実な成長

スタートグループとの協力関係による内部成長戦略

一貫した業務体制の構築 コンプライアンス委員会等の複数段階を経る選定・再委託プロセス
<ul style="list-style-type: none"> ■ 入居者に対するきめ細やかな対応(24時間体制等)が可能な業務体制 ■ 広範な物件所在地における均質かつ適切な運営管理コストでの業務運営 ■ 管理運営方針を充足する業者選定



プロパティマネジメント会社への一括委託
リーシング業務の再委託

スタートグループとの協力関係^(注)

(注) 本書の日付現在において、全ての物件のプロパティマネジメント業務をスタートアミニティ株式会社に委託しております。



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
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、数部屋単位の法人による借上げを想定した社宅(又は寮)もこの中に含まれます。	80%以上
②マンスリーマンション (=短期滞在マンション)	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要のため、専門のオペレーターに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のため、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のため、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のため、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) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗付賃貸住宅についても投資できるものとします。但し、店舗付賃貸住宅については、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。

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

(注) この表にない地域であっても、政令指定都市または地方主要都市への通勤圏と判断できる場合はそれぞれの地域に投入可能とします。

■ 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
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～35%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	10%～20%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する子供がいる家族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	45%～55%

(注) 物件ごとに周辺のエリア性を考慮して検討のうえ、判断します。なお、住戸ごとの割合の計算根拠は専有面積に基づくものとします。



ポートフォリオマップ

■ 首都圏主要都市



- | | |
|------------------------|----------------------------|
| C2 αネクスト東陽町第1 | C1 第1パークハウス |
| C3 αネクスト葛西 | C4 プレイス三軒茶屋 |
| C8 αネクストせんげん台第3 | C5 ガナドール瑞江 |
| C10 αネクスト本郷第6 | C7 ベイグランデ南葛西 |
| C11 ヴィラージュ南行徳 | C9 サンハイツ行徳 |
| C13 フィエルテ東川口 | C12 スカイホーム本郷 |
| C14 αネクスト船越第4 | C15 ライフステージゴールド |
| C6 リバーサイドヨロズヤ | C16 αネクストせんげん台第2二番館 |

(注) 各物件の主要な住戸タイプで色分けしております。



■ 城東地区周辺



■ 政令指定都市・地方主要都市



物件一覧

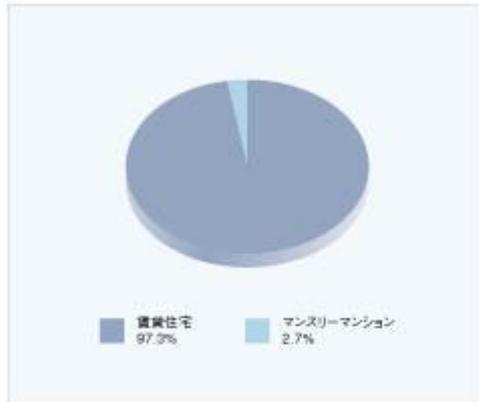
物件番号	物件名	所在地	取得予定価格(万円)	取得比率	住戸タイプ					竣工年月
					シングル	DINKS	ファミリー	その他	合計	
C-1	第1パークハウス	千葉県	1,076,000,000	13.97%			50戸		50戸	平成9年4月
C-2	aネクスト東陽町第1	東京都	646,700,000	8.40%	43戸			2戸	45戸	平成15年1月
C-3	aネクスト葛西	東京都	688,700,000	8.94%	67戸				67戸	平成15年3月
C-4	プレイス三軒茶屋	東京都	555,900,000	7.22%			8戸	1戸	9戸	平成2年6月
C-5	ガナードル旗江	東京都	602,600,000	7.82%			28戸		28戸	平成3年6月
C-6	リバーサイドヨロズヤ	千葉県	419,900,000	5.45%		25戸	2戸	4戸	31戸	平成3年6月
C-7	ハイグランテ南葛西	東京都	303,600,000	3.94%			16戸		16戸	平成5年3月
C-8	aネクストせんげん台第3	埼玉県	259,200,000	3.36%	43戸				43戸	平成3年5月
C-9	サンハイツ行徳	千葉県	315,600,000	4.10%			20戸		20戸	昭和59年3月
C-10	aネクスト本郷第5	千葉県	279,300,000	3.63%	34戸				34戸	平成元年2月
C-11	ヴィラージュ南行徳	千葉県	287,300,000	3.73%	19戸	7戸			26戸	平成2年2月
C-12	スカイホーム本郷	千葉県	223,400,000	2.90%			22戸		22戸	平成元年9月
C-13	フィエルト東川口	埼玉県	205,500,000	2.68%	29戸	1戸			30戸	平成5年3月
C-14	aネクスト船橋第4	東京都	226,100,000	2.94%	24戸				24戸	平成3年10月
C-15	ライフステージゴールド	東京都	169,400,000	2.20%			15戸		15戸	平成6年3月
C-16	aネクストせんげん台第2二番館	埼玉県	85,700,000	1.13%			12戸		12戸	平成3年4月
首都圏主要都市 小計			6,346,900,000	82.41%	248戸	33戸	173戸	7戸	462戸	
G-1	aネクスト本通	北海道	386,000,000	5.01%	42戸		24戸	1戸	67戸	平成元年3月
G-2	aネクスト札幌第17	北海道	233,700,000	3.03%	30戸			4戸	34戸	平成2年10月
G-3	aネクスト札幌第18	北海道	204,900,000	2.66%		6戸	21戸	1戸	28戸	平成3年10月
G-4	aネクスト元町	北海道	148,700,000	1.93%	23戸	12戸			35戸	平成3年2月
G-5	aネクスト札幌第4	北海道	85,500,000	1.11%			19戸		19戸	平成2年12月
G-6	aネクスト福岡第2	福岡県	85,000,000	1.10%	19戸				19戸	平成3年7月
G-7	aネクスト福岡第1	福岡県	81,300,000	1.05%	19戸				19戸	平成3年5月
政令指定都市 小計			1,225,100,000	15.89%	133戸	18戸	64戸	5戸	221戸	
R-1	aネクスト松山第3	愛媛県	77,900,000	1.01%		17戸			17戸	平成3年8月
R-2	aネクスト東大垣	新潟県	63,100,000	0.82%	6戸	3戸			9戸	平成3年11月
地方主要都市 小計			131,000,000	1.70%	6戸	20戸	0戸	0戸	26戸	
ポータルフォリオ合計			7,702,900,000	100.00%	388戸	71戸	237戸	13戸	709戸	

(注1) 「物件番号」は、本投資法人の取得予定資産について、「C」(=首都圏主要都市)、「G」(=政令指定都市)、「R」(=地方主要都市)の3つに分類し、各分類毎に番号を付したものです。
(注2) 「住戸タイプ」の分類中、「シングル」=1R・1K・1DK、「DINKS」=1LDK・2DK、「ファミリー」=2LDK・3DK・3LDK以上として、各タイプの戸数を集計しています。また、「その他」は、店舗付賃貸住宅の店舗・事務所部分を1区画につき6「1戸」としています。



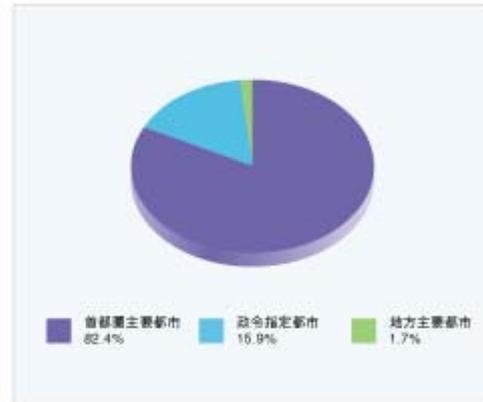
ポートフォリオデータ

■ 用途別ポートフォリオ



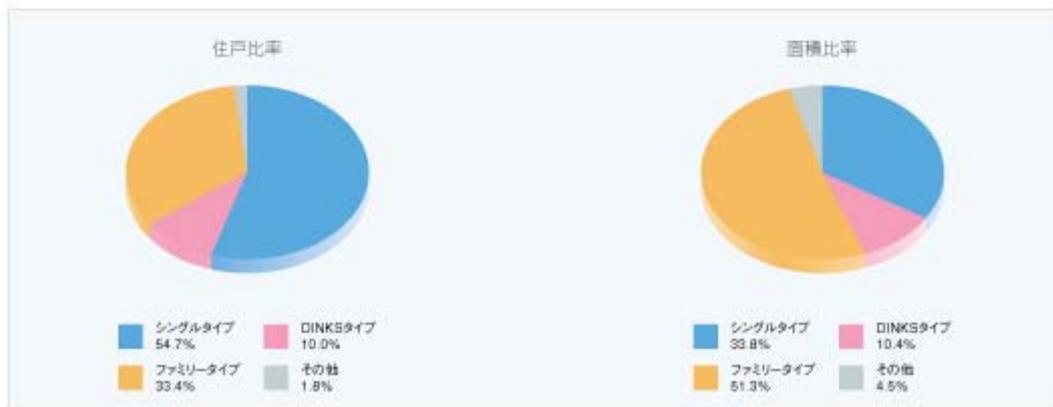
- 〔注1〕取得予定価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- 〔注2〕店舗付き賃貸住宅は、賃貸住宅の面積が建物全体の70%以上を占める物件のため、「賃貸住宅」に区分して記載しています。
- 〔注3〕エネクス東園町第1は、総室数45室のうち、16室(355.63㎡)をマンションとして賃貸運用しております。そのため、当該物件の取得予定価格を、賃貸住宅の総賃貸可能面積割合とマンションの総賃貸可能面積割合にて区分して計上し、記載しています。

■ 地域別ポートフォリオ



- 〔注〕取得予定価格の総額に対する比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。

■ 住戸タイプ別ポートフォリオ



- 〔注1〕「住戸比率」は、世戸数の総数に対する住戸タイプの各住戸数の比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。
- 〔注2〕「面積比率」は、総賃貸可能面積の合計に対する各住戸タイプ別面積の比率を記載しており、小数点第2位以下を四捨五入しています。



C-1 第1パークハウス



所在地	千葉県市川市新田二丁目
構造 / 階数	RC / 7F
敷地面積	2,057m ²
延床面積	3,573.96m ²
総賃貸可能戸数	50





C-2 αネクスト東陽町第1



所在地 東京都江東区
南砂二丁目

構造 / 階数 RC / 9F

敷地面積 330.58m²

延床面積 1,432.32m²

総賃貸可能戸数 45



C-3 αネクスト葛西



所在地 東京都江戸川区
中葛西五丁目

構造 / 階数 RC / 10F

敷地面積 525.85m²

延床面積 1,700.67m²

総賃貸可能戸数 57



C-5 ガナドール瑞江

所在地 東京都江戸川区南篠崎町三丁目

構造 / 階数 RC / 6F

敷地面積 1,146.00m²

延床面積 2,704.48m²

総賃貸可能戸数 28





C-4 プレイス三軒茶屋

所在地 東京都世田谷区
三軒茶屋二丁目
構造/階数 RC/6F(5F)
敷地面積 448.91㎡
延床面積 1,230.80㎡
賃貸済可住戸数 9



C-8 αネクストせんげん台第3

所在地 埼玉県越谷市千間台西二丁目
構造/階数 RC/6F
敷地面積 746.00㎡
延床面積 1,446.83㎡
賃貸済可住戸数 43



C-6 リバーサイドヨロズヤ

所在地 千葉県船橋市
宮本一丁目
構造/階数 SRC/10F
敷地面積 344.82㎡
延床面積 1,803.80㎡
賃貸済可住戸数 31



C-9 サンハイツ行徳

所在地 千葉県市川市入船
構造/階数 RC/4F
敷地面積 839.00㎡
延床面積 1,218.55㎡
賃貸済可住戸数 20



C-7 ベイグランデ南葛西

所在地 東京都江戸川区
南葛西六丁目
構造/階数 RC/6F
敷地面積 626.10㎡
延床面積 1,500.35㎡
賃貸済可住戸数 16



C-10 αネクスト本郷第6

所在地 千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目
構造/階数 RC/4F
敷地面積 587.00㎡
延床面積 1,077.89㎡
賃貸済可住戸数 34



C-11 ヴィラージュ南行徳



所在地 千葉県市川市福栄三丁目
構造/階数 RC/4F(B1)
敷地面積 531.82㎡
延床面積 911.24㎡
新築済可販戸数 26

C-14 αネクスト船堀第4



所在地 東京都江戸川区船堀五丁目
構造/階数 RC/4F
敷地面積 314.04㎡
延床面積 627.92㎡
新築済可販戸数 24

C-12 スカイホーム本郷



所在地 千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目
構造/階数 S/4F
敷地面積 930.06㎡
延床面積 1,374.99㎡
新築済可販戸数 22

C-15 ライフステージゴールド



所在地 東京都足立区入谷二丁目
構造/階数 S/3F
敷地面積 820.00㎡
延床面積 829.34㎡
新築済可販戸数 15

C-13 フィエルテ東川口



所在地 埼玉県川口市戸塚東一丁目
構造/階数 RC/3F
敷地面積 794.25㎡
延床面積 917.32㎡
新築済可販戸数 30

C-16 αネクストせんげん台第2番館



所在地 埼玉県越谷市千間台西五丁目
構造/階数 S/3F
敷地面積 490.69㎡
延床面積 716.02㎡
新築済可販戸数 12



G-1 αネクスト本通

所在地	北海道札幌市白石区 本通十八丁目
構造/階数	SRC/10F
敷地面積	1,571.00m ²
延床面積	3,126.08m ²
租賃可能戸数	67





スタートプロシード投資法人



G-2 αネクスト札幌第17

所在地 北海道札幌市東区北十六条東十五丁目
 構造 / 階数 RC/7F
 敷地面積 478.04m²
 延床面積 1,420.16m²
 総賃貸可能戸数 34



G-3 αネクスト札幌第18

所在地 北海道札幌市西区山の手三条四丁目
 構造 / 階数 SRC/10F
 敷地面積 814.64m²
 延床面積 1,601.17m²
 総賃貸可能戸数 28



G-4 αネクスト元町

所在地 北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目
 構造 / 階数 RC/8F
 敷地面積 431.42m²
 延床面積 1,468.81m²
 総賃貸可能戸数 35



G-5 αネクスト札幌第4

所在地 北海道札幌市東区北二十条東十九丁目
 構造 / 階数 RC / 5F
 敷地面積 480.20㎡
 延床面積 960.34㎡
 総賃貸可能戸数 19



G-6 αネクスト福岡第2

所在地 福岡県福岡市東区箱崎四丁目
 構造 / 階数 RC / 4F
 敷地面積 234.00㎡
 延床面積 450.80㎡
 総賃貸可能戸数 19



G-7 αネクスト福岡第1

所在地 福岡県福岡市東区箱崎四丁目
 構造 / 階数 RC / 4F
 敷地面積 234.00㎡
 延床面積 425.94㎡
 総賃貸可能戸数 19





R-1 αネクスト松山第3

所在地 愛媛県松山市榑味四丁目
 構造 / 階数 RC / 5F
 敷地面積 453.08m²
 延床面積 691.86m²
 総賃貸可能戸数 17



R-2 αネクスト東大畑

所在地 新潟県新潟市東大畑通一番町
 構造 / 階数 RC / 4F
 敷地面積 212.49m²
 延床面積 400.06m²
 総賃貸可能戸数 9

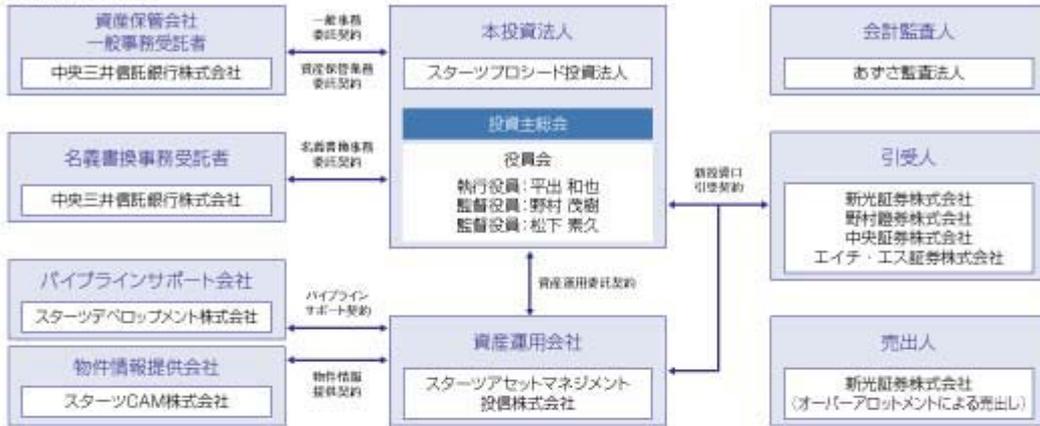




投資法人の概要

■ 名称 スターツプロシード投資法人

■ 投資法人の概要



資産運用会社の概要

■ 名称、資本の額及び事業の内容

名称	スタートズアセットマネジメント投資株式会社
資本の額	150,000,000円(本書の日付現在)
事業内容	投資法人資産運用業

■ 沿革

平成13年10月31日	設立
平成13年12月22日	宅建建物取引業者としての免許取得(東京都知事(1)第80325号)
平成16年11月11日	宅建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	投資信託資産運用業の認可取得(内閣総理大臣第36号)

■ 株主構成

株主	住所	株式数	比率
スタートズアセットマネジメント株式会社	東京都江戸川区春江町四丁目5番169	2,000株	67%
スタートズ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%

■ 組織図

