

平成 21 年 11 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都中央区日本橋三丁目 3 番 11 号
スタートプロシード投資法人
代表者名
執行役員 平出 和也
(コード番号: 8979)
資産運用会社名
スタートアセットマネジメント投信株式会社
代表者名 代表取締役 平出 和也
問合せ先 管理部長 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

資産の取得に関するお知らせ

スタートプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人役員会にて下記の資産を取得することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 取得の概要

(1) 取得予定資産

物件番号	物件名	特定資産の種類	取得予定価格 (千円)(注)
C-56	プロシード篠崎 2	信託受益権	913,300
C-57	プロシード柏トロワ	信託受益権	537,100
R-3	プロシード水戸 2	信託受益権	416,900

(注) 取得予定価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでおりません。

- (2) 取得先 : C-56、R-3 スターツコーポレーション株式会社
C-57 スターツデベロップメント株式会社
(取得先の概要については、後記「5.取得先の概要」をご参照ください。)
- (3) 契約締結日 : 平成 21 年 11 月 27 日
- (4) 取得予定日 : 平成 21 年 12 月 17 日
- (5) 取得資金 : 第 1 回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)の発行による手取金
平成 21 年 10 月 20 日開催の本投資法人役員会にて決議された劣後投資法人債の発行による資金をもって、取得資金に充当いたします。
(詳しくは、平成 21 年 10 月 20 日付にて発表しました「第 1 回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)の発行に関するお知らせ」をご参照ください。)
- (6) 決済方法 : 取得時全額支払

2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、後記「3 取得予定資産の内容」記載の各物件の特色を考慮し、ポートフォリオの成長性と安定性を高めることを企図して、各取得予定資産の取得を決定いたしました。

3. 取得予定資産の内容

- (1) C-56: プロシード篠崎 2

特定資産の種類	信託受益権		
信託受託者(予定)	株式会社りそな銀行	信託期間満了予定日	平成 31 年 10 月 31 日
所在地	東京都江戸川区篠崎町七丁目 21 番 13 号		
土地	所有形態	所有権(共有)	建物
	地積	723.00 m ²	用途
	用途地域	近隣商業地域	構造
	建蔽率	90%	延床面積
	容積率	400%	建築時期
			区分所有権
			共同住宅・店舗
			R C / 12 F
			2,054.98 m ²
			平成 20 年 9 月 18 日
賃貸借の概況(平成 21 年 9 月 30 日現在)			
賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	32(34)戸	賃貸面積	1,781.90 m ²
賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	11(13)台	総賃貸可能面積	2,134.07 m ²
		稼働率	83.50%
不動産鑑定評価書の概要		建物状況調査報告書の概要	
評価者の名称	株式会社東都鑑定	調査会社	前田建設工業株式会社
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	調査時点	平成 21 年 10 月 9 日
鑑定評価額	921,500 千円	再調達価額	764,000 千円
		長期修繕費	6,880 千円
		PML	4.6%
担保の内容			
<p>スターツコーポレーション株式会社の銀行取引に基づく債務を担保するため、本物件に根抵当権が設定されておりますが、かかる担保は、本投資法人による本物件にかかる信託受益権の取得に先立って、取得先であるスターツコーポレーション株式会社の責任と負担において解除される予定です。本投資法人による当該信託受益権の取得を受けて、本投資法人が、平成 21 年 11 月 18 日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、新たに当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。</p>			
特記事項 / 不動産の状況			
<p>1. 建蔽率について本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 本物件の土地は「東京都市計画事業篠崎駅西部土地区画整理事業」の施行地内に存在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成22年9月末に予定されており、精算金については未定となっています。地積は、従前地の面積を記載しています。</p> <p>3. 換地処分前のため境界が確定していないので、官民・民民とも境界確定作業が未了です。</p> <p>4. 地積は敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。</p>			
物件の特色			
<p>本物件は都営地下鉄新宿線「篠崎」駅から徒歩約 1 分の場所に所在しています。「篠崎」駅周辺地域は都内でありながら、都立篠崎公園・江戸川緑地など緑が多く、住環境に優れております。物件の近くには平成 20 年 5 月に「篠崎ツインプレイス」が完成し、図書館等の区民施設、スーパーマーケット等が開設しました。またそれに伴って篠崎駅西口地下通路が新設されたことにより、更に利便性が向上しました。周辺地域は今後も区画整理が順次施行される予定となっており、街全体の更なる発展が期待できるものと考えられます。</p>			

(2) C-57: プロシード柏トロワ

特定資産の種類	信託受益権		
信託受託者(予定)	あおぞら信託銀行株式会社	信託期間満了予定日	平成 31 年 10 月 31 日
所在地	千葉県柏市柏三丁目 9 番 3 号		
土地	所有形態	所有権	建物
	地積	499.14 m ²	用途
	用途地域	近隣商業地域	構造
	建蔽率	80%	延床面積
	容積率	240%	建築時期
			所有権
			共同住宅・店舗
			R C / 7 F
			1,241.16 m ²
			平成 21 年 5 月 8 日
賃貸借の概況(平成 21 年 9 月 30 日現在)			
賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	30(38)戸	賃貸面積	840.00 m ²

賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車 場台数)	0(0)台	総賃貸可能面積	1,149.95 m ²
		稼働率	73.05%
不動産鑑定評価書の概要		建物状況調査報告書の概要	
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング 株式会社
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	調査時点	平成 21 年 9 月 7 日
鑑定評価額	541,000 千円	再調達価額	275,400 千円
		長期修繕費	7,669 千円
		PML	12.7%
担保の内容			
<p>スターツデベロップメント株式会社の銀行取引に基づく債務を担保するため、本物件のうち土地について抵当権が設定されております。ただし、当該抵当権の登記はその設定が留保されています。かかる担保は、本投資法人による本物件にかかる信託受益権の取得に先立って、取得先であるスターツデベロップメント株式会社の責任と負担において解除される予定です。本投資法人による当該信託受益権の取得を受けて、本投資法人が、平成 21 年 11 月 18 日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、新たに当該信託受益権に根質権が設定される予定です。</p>			
特記事項 / 不動産の状況			
容積率について、本物件は本来 300%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は 240%となっています。			
物件の特色			
<p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から駅前商店街を抜けた徒歩約 7 分の場所に所在しています。「柏」駅は、JR常磐線・快速を利用すると「上野」駅へ約 23 分、「東京」駅へ約 36 分でアクセス可能であり、交通利便性の高い駅です。本物件は、「柏」駅周辺地域の大型商業地域、商店街に近く、生活利便性、住環境の点からマンションとして良好な環境にあります。本物件の周辺地域は、中層マンション、低層店舗兼住宅等で構成され、駅に近い立地でありながら周囲は落ち着いた街並みになっております。</p>			

(3) R-3 : プロシード水戸 2

特定資産の種類	信託受益権				
信託受託者(予定)	株式会社りそな銀行	信託期間満了予定日	平成 31 年 10 月 31 日		
所在地	茨城県水戸市大町三丁目 2 番 31 号				
土地	所有形態	所有権	建物		
	地積	1,103.94 m ²		所有形態	
	用途地域	第 2 種住居地域		用途	共同住宅
	建蔽率	60%		構造	RC / 9F
	容積率	300%		延床面積	1,421.46 m ²
			建築時期	平成 20 年 3 月 11 日	
賃貸借の概況(平成 21 年 9 月 30 日現在)					
賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	36(36)戸	賃貸面積	1,381.34 m ²		
賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車 場台数)	12(25)台	総賃貸可能面積	1,381.34 m ²		
		稼働率	100.0%		
不動産鑑定評価書の概要		建物状況調査報告書の概要			
評価者の名称	株式会社東都鑑定	調査会社	前田建設工業株式会社		
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	調査時点	平成 21 年 10 月 9 日		
鑑定評価額	416,900 千円	再調達価額	321,700 千円		
		長期修繕費	6,400 千円		
		PML	10.3%		
担保の内容					

<p>スタートコーポレーション株式会社の銀行取引に基づく債務を担保するため、本物件に根抵当権が設定されておりますが、かかる担保は、本投資法人による本物件にかかる信託受益権の取得に先立って、取得先であるスタートコーポレーション株式会社の責任と負担において解除される予定です。本投資法人による当該信託受益権の取得を受けて、本投資法人が、平成21年11月18日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、本投資法人の借入債務等を被担保債務として、新たに当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。</p>
<p>特記事項 / 不動産の状況</p>
<p>該当事項はありません。</p>
<p>物件の特色</p>
<p>本物件は、JR常磐線「水戸」駅から徒歩約15分の場所に所在しています。水戸市の中心市街地は「水戸」駅北口から北西方に伸びる国道50号を基軸として形成されています。本物件の周辺地域は、この国道50号の背後北側に位置し、国道と併走する幅員約10mの幹線市道沿いの商業地域で、事務所ビル、事業所、マンション、ホテル等が立ち並ぶほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。このように生活利便性の高いエリアであるため、単身者やDINKS向けの賃貸需要は高く、かつかかる賃貸需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>

【上記表の記載事項の説明】

- ・「信託受託者」欄には、本投資法人による取得時において信託受託者又は信託受託者となる予定の信託銀行を記載しています。
- ・「地積」、「延床面積」及び「建築時期」欄には、不動産登記簿謄本又は登記受理証に記載された事項を記載しています。
- ・「構造」欄の「RC」は鉄骨コンクリート造を意味します。
- ・「用途地域」欄には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
- ・「建蔽率」欄には、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
- ・「容積率」欄には、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
- ・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
- ・「賃貸借の概況」欄の数値及び情報は、平成21年9月30日現在の数値及び情報を記載しており、取得予定資産の前所有者から提供を受けた数値及び情報をもとに記載しています。
- ・「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF法による収益価格及び直接還元法若しくは有期還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。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。また、各評価者と本投資法人との間に、利害関係はありません。
- ・「建物状況調査報告書の概要」欄には、取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
- ・「再調達価格」とは、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
- ・「調査時点」とは、建物状況調査報告書が作成された年月日を記載しています。
- ・「長期修繕費」とは、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測（12年間）の総額を記載しています。
- ・「PML」の数値は、調査会社が作成した「地震リスク評価レポート」における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後50年間で10%を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の90%信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が90%の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。
- ・「担保の内容」には、取得予定資産にかかる担保の内容を記載しています。
- ・「特記事項 / 不動産の状況」には、原則として平成21年9月30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21年9月30日以降本日現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。

4. 構造計算に関する調査結果について

本投資法人では、取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認し、さらに第三者機関による建築基準法上の構造計算に関する検証を行い、報告書を取得し、構造計算上の瑕疵は存在しないとの報告結果を受けております。

本投資法人が確認した設計者、施工者、建築確認機関及び構造計算調査機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者(注1)	施工者(注1)	建築確認機関	構造計算調査機関
C-56	プロシード篠崎2	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	財団法人日本建築センター	(注2)
C-57	プロシード柏トロワ	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社	(注3)
R-3	プロシード水戸2	株式会社柴建築設計事務所	株式会社要建設	水戸市	株式会社ライト構造設計

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

(注2) 超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法施行令第36条第2項の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定(平成12年以降は建築基準法上の性能評価)を取得する必要があります。(C-56)プロシード篠崎2については、免震建築物に該当するため、その「構造方法」につき性能評価書をイーホームズ株式会社(平成17年8月22日付)より取得し、その後国土交通大臣認定(平成17年10月24日)を受けており、以って他物件における追加的な調査に代替しています。

(注3) 平成19年6月20日に改正施行された建築基準法により、新たに「構造計算適合性判定制度」が導入され、建築確認の審査と併せて、専門家による構造計算の審査(ピアチェック)が行われることになりました。この制度の導入により、建築確認審査を行なう中で構造計算の適法性のチェックを知事が指定する指定構造計算適合性判定機関が複層的に行う体制が整備されました。従って、この法改正以降に建築確認申請の行われた本物件については、これまで行っていた構造計算に関する追加的な調査は必要なくなりました。

5. 取得先の概要

商号	スターツコーポレーション株式会社
本店	東京都中央区日本橋3-4-10 スターツ八重洲中央ビル
代表者	代表取締役 河野 一孝
資本金	44億74百万円
大株主	有限会社豊洲、村石久二
主な事業の内容	建設、不動産の仲介・賃貸管理、分譲事業などを行うグループ会社を傘下とする持株会社
本投資法人との関係	投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)に定める利害関係人等及び本投資法人の資産運用会社(以下「本資産運用会社」といいます。)の社内規程に定める関連会社等に該当いたします。

商号	スターツデベロップメント株式会社
本店	東京都江戸川区中葛西3-37-9 彦本第3ビル6階
代表者	代表取締役 大槻 三雄
資本金	300百万円
大株主	スターツコーポレーション株式会社
主な事業の内容	分譲戸建住宅及び分譲マンション等の企画・開発・販売
本投資法人との関係	投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程に定める関連会社等に該当いたします。

6. 資産取得にかかる資産運用会社の利害関係について

前記「5.取得先の概要」に記載のとおり、取得予定資産の取得先であるスターツコーポレーション株式会社及びスターツデベロップメント株式会社は、投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の社内規程で定める関連会社等に該当します。また、取得予定資産の一括賃借人及びプロパティマネジメント業務の委託先であるスターツアメニティー株式会社は投信法に定める利害関係人等及び本資産運用会社の

社内規程で定める関連会社等に該当します。詳細については本日付で別途発表しました「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 物件取得者等の状況

物件番号	物件名	前所有者		前々所有者		前々々所有者	
		会社名・氏名		会社名・氏名		会社名・氏名	
C-56	プロシード 篠崎2	会社名・氏名	スターツコーポレーション株式会社	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	(土地)個人
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5.取得先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	前記「5.取得先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係人にある者以外
		取得経緯・理由等	パイプラインサポート契約に基づくウェアハウジング	取得経緯・理由等	前々所有者の開発物件	取得経緯・理由等	
		取得価格	913,300千円	取得価格	非開示(前々々所有者の同意が得られないため)	取得価格	
		取得時期	平成21年3月31日	取得時期	平成20年9月25日	取得時期	
C-57	プロシード 柏トロワ (注1)	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	(土地)個人		
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5.取得先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係人にある者以外		
		取得経緯・理由等	前所有者の開発物件	取得経緯・理由等			
		取得価格	土地について、前所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格			
		取得時期	平成19年9月20日	取得時期			

物件番号	物件名	前所有者		前々所有者		前々々所有者	
		会社名・氏名		会社名・氏名		会社名・氏名	
R-3	プロシード 水戸2	会社名・氏名	スターツコーポレーション株式会社	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名・氏名	香稜住販株式会社
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5.取得先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	前記「5.取得先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係人にある者以外

物件番号	物件名	前所有者		前々所有者		前々々所有者	
		取得経緯・理由等	パイプラインサポート契約に基づくウェアハウジング	取得経緯・理由等	パイプラインサポート契約に基づくウェアハウジング	取得経緯・理由等	
		取得価格	384,400 千円	取得価格	437,000 千円	取得価格	
		取得時期	平成 21 年 3 月 31 日	取得時期	平成 20 年 3 月 24 日	取得時期	

(注1) 前所有者が土地を取得した上で建物を建築しているため、前々所有者に関する欄及び前所有者の取得時期欄は土地のみに関して記載しています。

(注2) 取得価格には、取得諸経費、固定資産税、都市計画税、消費税及び地方消費税等は含んでおりません。

8. 当該資産の取得後の運用状況の見通し

平成 22 年 4 月期（平成 21 年 11 月 1 日～平成 22 年 4 月 30 日）における本投資法人の運用状況の見通しに対する影響については、本日付で別途発表しました「平成 22 年 4 月期の運用状況の予想の修正及び平成 22 年 10 月期の運用予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

以上

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

< 添付資料 >

【参考資料 1】不動産鑑定評価書の概要

【参考資料 2】取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

【参考資料 3】取得予定資産 写真

【参考資料1】不動産鑑定評価書の概要

(千円)

物件番号	C - 56	C - 57	R - 3	
物件名称	プロシード篠崎 2	プロシード柏トロワ	プロシード水戸 2	
不動産鑑定会社	株式会社東都鑑定	森井総合鑑定株式会社	株式会社東都鑑定	
価格時点	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	平成 21 年 10 月 31 日	
鑑定評価額 (注 1)	921,500	541,000	416,900	
鑑定評価サマリー				
純収益	69,152	40,926	38,677	
総費用	12,740	9,193	8,347	
NOI (運用純収益)(-)	56,412	31,733	30,330	
一時金運用益	372	104	51	
資本的支出等	573	447	533	
純収益 (+ -)	56,211	31,390	29,848	
還元利回り	5.80%	5.70%	7.00%	
直接還元価格 (注 2)	969,200	551,000	426,400	
DCF 価格 (注 3)	921,500	531,000	416,900	
	割引率	5.50%	5.40%	6.70%
	最終還元利回り	6.30%	6.00%	7.50%
積算価格 (注 4)	799,700	455,000	398,000	

(注 1) 不動産鑑定評価額は、「不動産鑑定評価基準」及び社団法人日本不動産鑑定協会の『投資信託及び投資法人に関する法律(投信法)』及び『資産の流動化に関する法律(資産流動化法)』に係る不動産鑑定評価上の留意事項について(以下、併せて「不動産鑑定評価基準等」といいます。)に基づき、原則として、DCF 法による収益価格を標準とし、直接還元法若しくは有期還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格をもって「鑑定評価額」としてしています。

また、表中では直接還元法適用の際に適用した「還元利回り(所謂「キャップレート」)、DCF 法適用の際に想定した「割引率」、「最終還元利回り」、検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。なお、不動産鑑定評価額は、不動産鑑定評価に関する法律(昭和 38 年法律第 152 号、その後の改正を含みます。)及び不動産鑑定評価基準等に従い鑑定評価を行った不動産鑑定士等が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士等、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。また不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

(注 2) 「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(直接還元法)により求められた価格です。

(注 3) 「DCF 価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、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。

(注 4) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

【参考資料2】取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	名 称	取得（予定）価格（注1）	
		金額 （千円）	投資比率 （%）（注2）
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.81
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.69
C-3	プロシード葛西	688,700	1.80
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.45
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.57
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.10
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.79
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.68
C-9	プロシード行徳	315,600	0.82
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.73
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.75
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.58
C-13	プロシード東川口	206,500	0.54
C-14	プロシード船堀	226,100	0.59
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.44
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.23
C-17	プロシード松濤	937,400	2.45
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.30
C-19	プロシード浦安	431,400	1.13
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.21
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘	383,600	1.00
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘	339,000	0.89
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.06
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.02
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.89
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.22
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.19
C-28	プロシード両国	443,900	1.16
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.01
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.67
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.89
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.58
C-33	プロシード新高円寺	742,100	1.94
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.72
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.74
C-36	プロシード大井町	944,000	2.47
C-37	プロシード十条	533,000	1.39
C-38	プロシード白楽	241,000	0.63
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.66
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.80
C-41	プロシード西新井	5,172,000	13.51
C-42	プロシード調布	460,500	1.20
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.41
C-44	プロシード中河原	1,141,000	2.98

物件番号	名 称	取得（予定）価格（注1）	
		金額 （千円）	投資比率 （%）（注2）
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.70
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.76
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.25
C-48	プロシード柏エスト	732,000	1.91
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.80
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.86
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.39
C-52	プロシード西川口	881,000	2.30
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.44
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.93
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.61
C-56	プロシード篠崎2	913,300	2.38
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.40
首都圏主要都市小計		33,093,600	86.42
G-1	プロシード本通	386,000	1.01
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.61
G-3	プロシード琴似	204,900	0.54
G-4	プロシード元町	148,700	0.39
G-5	プロシード元町2	85,500	0.22
G-6	プロシード箱崎宮	85,000	0.22
G-7	プロシード箱崎宮	81,300	0.21
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.05
G-9	プロシード大橋	208,500	0.54
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.39
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.72
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.14
G-13	プロシード新栄	792,500	2.07
G-14	プロシード千代田	309,300	0.81
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.18
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.18
政令指定都市小計		4,323,700	11.29
R-1	プロシード松山	77,900	0.20
R-2	プロシード水戸	383,700	1.00
R-3	プロシード水戸2	416,900	1.09
地方主要都市小計		878,500	2.29
ポートフォリオ総合計		38,295,800	100.00

(注1) 「取得（予定）価格」には、平成21年11月27日現在保有している73物件の取得済資産（以下「取得済資産」といいます。）については取得価格を、取得予定資産については停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格（当該取得予定資産及び取得済資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含みません。）を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格のポートフォリオ総合計に対する当該信託受益権等の取得（予定）価格の比率を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

【参考資料3】取得予定資産 写真



C-56 プロシード篠崎2



C-57 プロシード柏トロワ



R-3 プロシード水戸2