

【表紙】

【提出書類】	有価証券報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成22年1月26日
【計算期間】	第8期（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）
【発行者名】	スタートプロシード投資法人
【代表者の役職氏名】	執行役員 平出 和也
【本店の所在の場所】	東京都中央区日本橋三丁目3番11号
【事務連絡者氏名】	スタートアセットマネジメント投信株式会社 管理部長 松田 繁
【連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目3番11号
【電話番号】	03-6202-0856（代表）
【縦覧に供する場所】	株式会社ジャスダック証券取引所 （東京都中央区日本橋茅場町一丁目5番8号）

第一部【ファンド情報】

第1【ファンドの状況】

1【投資法人の概況】

(1)【主要な経営指標等の推移】

① 主要な経営指標等の推移

期 決算年月	単位	第1期(注5)	第2期	第3期	第4期	第5期
		平成18年4月	平成18年10月	平成19年4月	平成19年10月	平成20年4月
営業収益	百万円	311	564	836	826	1,480
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(311)	(564)	(836)	(826)	(1,480)
営業費用	百万円	156	295	368	358	723
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(105)	(198)	(249)	(252)	(550)
営業利益金額	百万円	154	269	468	467	756
経常利益金額	百万円	92	219	370	346	589
当期純利益金額	(a) 百万円	90	218	369	345	593
総資産額	(b) 百万円	8,484	14,039	23,804	23,781	40,541
純資産額	(c) 百万円	4,350	7,149	11,940	11,918	19,303
出資総額	百万円	4,259	6,930	11,574	11,574	18,710
発行済投資口数	(d) 口	22,377	36,877	63,577	63,577	107,977
1口当たり純資産額	(c)/(d) 円	194,396	193,875	187,814	187,464	178,772
1口当たり当期純利益金額	(注2) 円	9,237 (4,062)	5,954	6,111	5,438	5,768
分配総額	(e) 百万円	90	218	369	345	593
1口当たり分配金額	(e)/(d) 円	4,061	5,927	5,812	5,437	5,494
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,061)	(5,927)	(5,812)	(5,437)	(5,494)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注3) %	1.1 (2.7)	1.9 (3.9)	2.0 (3.9)	1.5 (2.9)	1.8 (3.7)
自己資本利益率	(注3) %	2.1 (5.1)	3.8 (7.5)	3.9 (7.8)	2.9 (5.7)	3.8 (7.6)
自己資本比率	(c)/(b) %	51.3	50.9	50.2	50.1	47.6
配当性向	(注1) (e)/(a) %	99.9	99.9	99.9	99.9	100.0
[その他参考情報]						
投資物件数	(注4) 件	25	36	53	53	73
総賃貸可能戸数	(注4) 戸	709	1,019	1,609	1,609	2,755
総賃貸可能面積	m ²	28,706.41	42,055.77	54,745.09	54,745.09	95,972.06
期末稼働率	(注4) %	93.8	95.1	95.7	97.9	97.5
当期減価償却費	百万円	34	66	101	104	233
当期資本的支出額	百万円	0	31	43	91	136
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	241	432	689	679	1,163
1口当たりFFO(Funds from Operation)	(注3) 円	5,613	7,722	7,416	7,084	7,656
FFO倍率	(注3) 倍	14.5	12.2	15.0	13.2	8.0
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	9.5	9.5	7.8	6.4	6.7
金利償却前当期純利益金額	百万円	140	318	540	533	972
支払利息	百万円	14	33	68	82	146
有利子負債総額	百万円	3,920	6,620	11,500	11,500	20,290
期末総資産有利子負債比率	(注3) %	46.2	47.2	48.3	48.4	50.0
当期運用日数	(注3) 日	151	184	181	184	182

期 決算年月	単位	第6期	第7期	第8期
		平成20年10月	平成21年4月	平成21年10月
営業収益	百万円	1,473	1,489	1,466
(うち不動産賃貸事業収入)	百万円	(1,473)	(1,489)	(1,466)
営業費用	百万円	720	768	730
(うち不動産賃貸事業費用)	百万円	(541)	(594)	(572)
営業利益金額	百万円	752	720	735
経常利益金額	百万円	534	462	466
当期純利益金額	(a) 百万円	533	461	465
総資産額	(b) 百万円	40,493	40,262	42,245
純資産額	(c) 百万円	19,244	19,172	19,176
出資総額	百万円	18,710	18,710	18,710
発行済投資口数	(d) 口	107,977	107,977	107,977
1口当たり純資産額	(c) / (d) 円	178,225	177,556	177,593
1口当たり当期純利益金額	(注2) 円	4,943	4,270	4,306
分配総額	(e) 百万円	533	461	465
1口当たり分配金額	(e) / (d) 円	4,943	4,270	4,307
(うち1口当たり利益分配金)	円	(4,943)	(4,270)	(4,307)
(うち1口当たり利益超過分配金)	円	(-)	(-)	(-)
総資産経常利益率	(注3) %	1.3 (2.6)	1.1 (2.3)	1.1 (2.2)
自己資本利益率	(注3) %	2.8 (5.5)	2.4 (4.8)	2.4 (4.8)
自己資本比率	(c) / (b) %	47.5	47.6	45.4
配当性向	(注1) %	100.0	99.9	100.0
(e) / (a)				
[その他参考情報]				
投資物件数	(注4) 件	73	73	73
総賃貸可能戸数	(注4) 戸	2,755	2,756	2,758
総賃貸可能面積	m ²	95,972.06	96,002.61	96,002.61
期末稼働率	(注4) %	97.2	95.8	96.6
当期減価償却費	百万円	259	261	264
当期資本的支出額	百万円	75	99	60
賃貸NOI (Net Operating Income)	(注3) 百万円	1,191	1,156	1,157
1口当たりFFO (Funds from Operation)	(注3) 円	7,347	6,695	6,828
FFO倍率	(注3) 倍	3.0	5.1	6.9
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	(注3) 倍	6.0	5.5	5.9
金利償却前当期純利益金額	百万円	951	884	879
支払利息	百万円	157	161	150
有利子負債総額	百万円	20,290	20,290	22,290
期末総資産有利子負債比率	(注3) %	50.1	50.4	52.8
当期運用日数	(注3) 日	184	181	184

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

(注2) 1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しておりますが、第1期については、実際に運用を開始した日である平成17年12月1日を期首とみなして日数加重平均投資口数により算定した1口当たり当期純利益金額を括弧内に併記しております。

(注3) 記載した指標は以下の方法により算定しております。また、運用日数により年換算した数値を括弧内に併記しております。なお、第1期は平成17年12月1日より実質的に運用を開始しており、総資産経常利益率及び自己資本利益率は、平成17年12月1日を期首とみなして計算しております。

総資産経常利益率	経常利益金額 / 平均総資産額 平均総資産額 = (期首総資産額 + 期末総資産額) ÷ 2
自己資本利益率	当期純利益金額 / 平均純資産額 平均純資産額 = (期首純資産額 + 期末純資産額) ÷ 2
賃貸NOI	当期賃貸営業利益 + 当期減価償却費 当期賃貸営業利益 = 賃貸事業収益 - 賃貸事業費用
1口当たりFFO	(当期純利益金額 + 減価償却費 + その他の償却費 - 不動産等売却損益) / 発行済投資口総数
FFO倍率	期末投資口価格 / 年換算後1口当たりFFO
デット・サービス・カバレッジ・レシオ	金利償却前当期純利益 / 支払利息 (投資法人債利息を含みます。)
期末総資産有利子負債比率	期末有利子負債総額 / 期末総資産額

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

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

② 事業の概況

イ. 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

スタートプロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号、その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。）に基づき、平成17年5月2日に出資金150百万円（750口）で設立され、平成17年6月15日に投信法第187条に基づく関東財務局への登録が完了しました（登録番号関東財務局長 第37号）。その後、本投資法人は平成17年11月29日に公募による投資口の追加発行（21,600口）を実施し、平成17年11月30日にジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード 8979）しました。本投資法人は、資産運用会社たるスタートアセットマネジメント投信株式会社（以下「本資産運用会社」といいます。）に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」といいます。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産（投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下、同じです。）への投資を運用の中心としております。また、本投資法人は、スタートアメニティー株式会社へ、本投資法人の投資対象資産に関するプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、運用効率の向上を図りながら、規約で定める「資産運用の基本方針」に基づき、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、資産の運用を行っています。

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

b. 投資環境と運用実績

i. 投資環境

当期の日本経済は、最悪期を脱し、緩やかな景気回復を辿ってきましたが、これも主として外需に依存したもので、国内の民間需要は弱含んだままで推移し、回復の足取りとしては極めて弱いものでした。実質GDP成長率で見ると、7-9月期の実質GDPは前期比プラス0.3%（同年率換算でプラス1.3%）と、4-6月期に続き2四半期連続のプラス成長となりましたが、部門別で見ると、景気回復に貢献したのは、中国をはじめとする新興国向けの輸出の伸びや、政府の経済対策による下支え効果等がもたらした個人消費の伸びに支えられたもので、設備投資、住宅投資も続落しているおり、内需主導の景気回復には程遠いものでした。

地価動向については、平成21年7月1日時点の都道府県地価調査によりますと、平成20年7月以降の1年間で、全国平均で下落となり、住宅地・商業地を含む全用途で前回よりも下落幅が拡大しました。三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）においては、前回まで全用途平均で3年連続して上昇を示していましたが、今回下落に転じました。前回上昇を示した中心部を含むほぼ全ての地点で下落となり、住宅地・商業地を含むほとんどの用途で地方圏を上回る下落を示しました。地方圏においては、今回下落幅が拡大し、前回上昇を示した地方ブロック中心都市を含むほぼ全ての地点で下落となりました。全国平均で見ると、住宅地及び商業地ともに下落しました。

不動産投資・流通市場は、金融機関による不動産融資に対する姿勢に一部緩和の兆しが見え始めたものの、売却物件そのものが少ない状況が続いたため、底値感が形成されにくい状態にありました。住居系不動産については、比較的規模の小さい資産には価格調整が進んだなか、値ごろ感から個人投資家を中心に底堅い需要が見られ、取引が散見されましたが、全体としての取引量は低位で推移している状況でした。また、賃貸住宅市場については賃料相場の下げ基調が続き、下げどまり傾向は見られませんでした。本投資法人が投資の対象としている平均的な所得世帯が入居可能な物件のエリアにおける賃料相場については、下げ基調にあるとはいえ、東京都心部の高額物件に比べると、相対的にその下げ幅は小さく、やや弱含みで推移する状況が続きました。

ii. 運用実績

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すことを資産運用の基本方針とし、その投資対象を首都圏をはじめ平均的な所得世帯が入居可能な物件のエリアとしているため、景気後退の影響は相対的には受けにくいといえます。

当期は、プロパティマネジメント会社であるスタートアメニティー株式会社と密接な連携をとりながら、稼働率の低調な運用資産に対しては空室の早期解消に力点を置き、周辺マーケットの動向をもとに賃料設定の見直しを実施し、一部賃料の引下げも行いながら、空室の解消に努めました。一方で、各エリアの不動産市場において相対的に競争優位にある運用資産においては、賃料の値上げを実施するなど、メリハリのある対応を行いました。これらの施策によって、稼働率は通期にわたり概ね96%前後と安定的に推移し、期末稼働率は96.64%と前期末の95.75%を上回る実績となり、全体での設定賃料も小幅な減少にとどめることができました。さらに運用資産の設備・住戸内設備等をはじめ定期清掃状況に至るまでのチェック体制を強化し、共用部の利便性や美観の一層の向上と継続的な各種コストの削減に地

道に取り組んでまいりました。コスト削減の一例として、共用部の電気料金の引き下げるべく、29棟の運用資産に対し、電気契約容量の低減効果の出る電子ブレーカーの設置を行いました（年間約3百万円の削減効果が見込まれます。）。

c. 資金調達の概要

当期は、平成21年5月1日に返済期限の到来する既存借入の返済を目的として、同日付で株式会社あおぞら銀行及び株式会社りそな銀行から2,700百万円の借入を行いました。また財務基盤の強化を図ることを目的として、平成21年10月30日にスターツコーポレーション株式会社を割当先とした第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）を発行しております。この結果、当期末における借入金の高は短期借入金11,500百万円、長期借入金8,790百万円、第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の未償還元本は2,000百万円であり、期末総資産有利子負債比率は52.8%となりました。

d. 業績及び分配の概要

上記のような運用の結果、当期の業績として、営業収益1,466百万円、営業利益735百万円、経常利益466百万円、当期純利益465百万円を計上いたしました。分配金につきましては、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、その後の改正を含みます。以下「租税特別措置法」といいます。）第67条の15の適用により、利益分配金の最大額が損金算入されることを企図して、投資口1口当たりの分配金が1円未満となる端数部分を除く当期末処分利益の全額を分配することとし、この結果投資口1口当たりの分配金は4,307円となりました。

f. 投資口の取引所価格の推移

本投資法人の投資口（以下「本投資口」といいます。）が上場するジャスダック証券取引所不動産投資信託証券市場における期別の最高・最低価格は以下のとおりです。

期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
決算年月	平成18年 4月	平成18年 10月	平成19年 4月	平成19年 10月	平成20年 4月	平成20年 10月	平成21年 4月	平成21年 10月
最高	205,000円	199,000円	240,000円	228,000円	186,000円	126,000円	80,500円	105,000円
最低	182,000円	184,000円	179,000円	180,000円	114,000円	36,550円	41,100円	68,900円

ロ. 今後の運用方針及び対処すべき課題

a. 投資環境

現在の日本経済は、これまでの緩やかな回復基調に、新たにデフレの進行や円高といったマイナス要因が加わり、決して楽観視できない状況に入りつつあると認識しております。国内部門においては、デフレの進行により、企業収益が圧迫され、設備投資意欲は冷え込みが予想されます。個人部門においても厳しい雇用情勢、家計所得の減少が見込まれるため、個人消費が息切れしないよう継続的な政府の経済対策が望まれます。こうしたことから、日本経済は依然として輸出と政府の経済対策依存の構造は変わらず、政府の経済対策、為替動向を注視していくべきと考えます。

b. 運用方針及び対処すべき課題

i. 外部成長戦略

本投資法人は、上場後、着実に資産規模を拡大し、当期末の資産規模は364億円（取得価格ベース）となっています。今後も、中長期的には市場ならびに不動産投資市場の動向を慎重に見極めながらも、スターツグループが開発した優良物件の取得や良質の新築・築浅物件の取得を検討し、保有資産のクオリティの向上を目指します。

ii. 内部成長戦略

本資産運用会社とプロパティマネジメント会社であるスターツアメニティー株式会社が定期的に開催している協議を継続させるとともに、本資産運用会社による運用資産の設備・住戸内設備等をはじめ定期清掃状況に至るまでの定期的なチェック体制をより強化するとともに、宅配ロッカーの新規設置やエントランス等共用部の利便性や美観の向上など、より入居者に満足を与えられる住まいを提供し、稼働率の維持・向上に努めてまいります。また、修繕費については、スターツアメニティー株式会社の協力

を得て、同社の複数の外注先に対する競争原理を導入することで修繕コストの削減を行い、広告宣伝費等の見直しも引続き実施し、賃貸事業費用の削減に努めてまいります。

運用資産の入居募集などのリーシング業務は、スターツアメニティー株式会社を通じて、スターツピタットハウス株式会社に再委託しております。同社の不動産営業店舗である「ピタットハウス」各店舗が有するエリアの不動産市場特性にかかる情報や競合物件の入居状況、賃料水準等の情報を有効活用することにより、賃料のみならず、礼金や敷金の設定、さらには賃料発生時期の設定など、きめ細かく柔軟に賃貸条件を設定し、空室期間の短縮を図ります。また、各エリアの賃貸住宅市場において相対的に競争優位にある物件を中心として、可能な限り新規募集時・更新時に賃料の引き上げを行い、礼金・敷金等の募集条件を見直すなど、地域に密着した事業展開ならでのきめ細かなリーシング活動を行うことで収益の極大化を図ってまいります。

c. 財務戦略等

本投資法人は、円滑な資金調達及びリファイナンスリスクの軽減を見据え、取引金融機関との良好な関係を継続していくとともに、必要に応じて借入先の拡充を図りながら、有利子負債に係る返済期限の分散化に引き続き注力してまいります。さらに、これまでと同等以上に安全性を重視した保守的な財務活動を継続していくため、レバレッジコントロールを適切に行ってまいります。第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行はこうした問題を解決しようとするもので、金融機関との間ではLTVの算出において第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）が負債の額から控除されることで合意しております。

ハ. 決算後に生じた重要な事実

a. 資金の借入れ

本投資法人は、平成21年11月19日付で融資基本合意書を締結した上で、同日付でタームローン毎に個別の金銭消費貸借契約を締結し、平成21年11月24日付で、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり、資金の借入れを行いました。

	タームローンA (期間1年)	タームローンB (期間1年6ヶ月)	タームローンC (期間2年6ヶ月)
借入先	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行	株式会社あおぞら銀行 株式会社りそな銀行 株式会社千葉銀行 株式会社武蔵野銀行
借入残高	6,700百万円	6,700百万円	6,890百万円
返済期日 (注1)	平成22年11月24日	平成23年5月24日	平成24年5月24日
金利 (注2)	1.22364% 変動金利	1.72364% 変動金利	1.97364% 変動金利
元本返済方法 (注3)	期限一括返済	期限一括返済	平成22年8月末日を初回とし、以降毎年2月、5月、8月、11月の末日に各34,450千円を返済し、返済期日に6,648,850千円を返済
担保の有無 (注4)	有担保		
保証の有無	無保証		

(注1) 返済期限が休日に該当する場合、弁済日は前銀行営業日となります。

(注2) 利率の適用期間は、平成21年11月24日（同日を含みます。）から平成22年2月26日（同日を含みません。）です。利率の表示は年率です。

(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弁済することがあります。

(注4) 本投資法人の財務状況によって、期限前弁済や追加担保提供等の財務制限を受ける場合があります。

b. 資産の取得

本投資法人は、平成21年11月27日付で停止条件付不動産信託受益権売買契約を締結し、以下に記載の3個の不動産信託受益権を平成21年12月17日付で取得しました。かかる不動産信託受益権にかかる各信託不動産の概要は以下のとおりです。

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		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）		所有形態	区分所有権
	地積	723.00㎡		用途	共同住宅・店舗
	用途地域	近隣商業地域		建物	構造
	建蔽率	90%		延床面積	2,054.98㎡
	容積率	400%		建築時期	平成20年9月18日
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㎡
賃貸駐車場台数 （総賃貸可能駐車場台数）		11（13）台		総賃貸可能面積	2,134.07㎡
				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					
本投資法人の借入債務等を被担保債務として、当該信託受益権に根質権が設定されています。					
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、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> <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>					

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	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	所有形態	所有権	
	地積	499.14㎡	用途	共同住宅・店舗	
	用途地域	近隣商業地域	建物	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	建蔽率	80%	延床面積	1,241.16㎡	
	容積率	240%	建築時期	平成21年5月8日	
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㎡		
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㎡		
		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					
本投資法人の借入債務等を被担保債務として、当該信託受益権に根質権が設定されています。					
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					
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。					

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	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㎡		用途	共同住宅
	用途地域	第2種住居地域		構造	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき9階建
	建蔽率	60%		延床面積	1,421.46㎡
	容積率	300%		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㎡		
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㎡		
		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					
本投資法人の借入債務等を被担保債務として、当該信託受益権に根質権が設定されています。					
特記事項／不動産の状況					
該当事項はありません。					
物件の特色					
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。					

[上記表の記載事項の説明]

- ・「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。
- ・「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。

（2）【投資法人の目的及び基本的性格】

① 投資法人の目的及び基本的性格

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

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

② 投資法人の特色

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

本投資法人の投資口を表示する投資証券（以下「本投資証券」といいます。）は、投資主の請求による払戻しが認められないクローズド・エンド型です（規約第7条）。本投資法人の資産運用は、金融商品取引法（昭和23年法律第25号、その後の改正を含みます。以下「金融商品取引法」といいます。）上の金融商品取引業者である本資産運用会社に全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、金融商品取引業者等の一定の資格を有する設立企画人により設立されます。投資法人を設立するには、設立企画人が規約を作成しなければなりません。規約とは、株式会社における定款に相当するものであり、投資法人の商号、発行可能投資口の総口数、資産運用の対象及び方針、金銭の分配の方針等を規定する投資法人の根本規則です。投資法人は、かかる規約に沿って運営されます。なお、規約は、投資法人の成立後には、投資主総会の特別決議により変更することができます。

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

投資法人の業務の執行は、執行役員により行われます。執行役員は、投資法人を代表します。また、執行役員の職務の執行

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

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
とができます。

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。

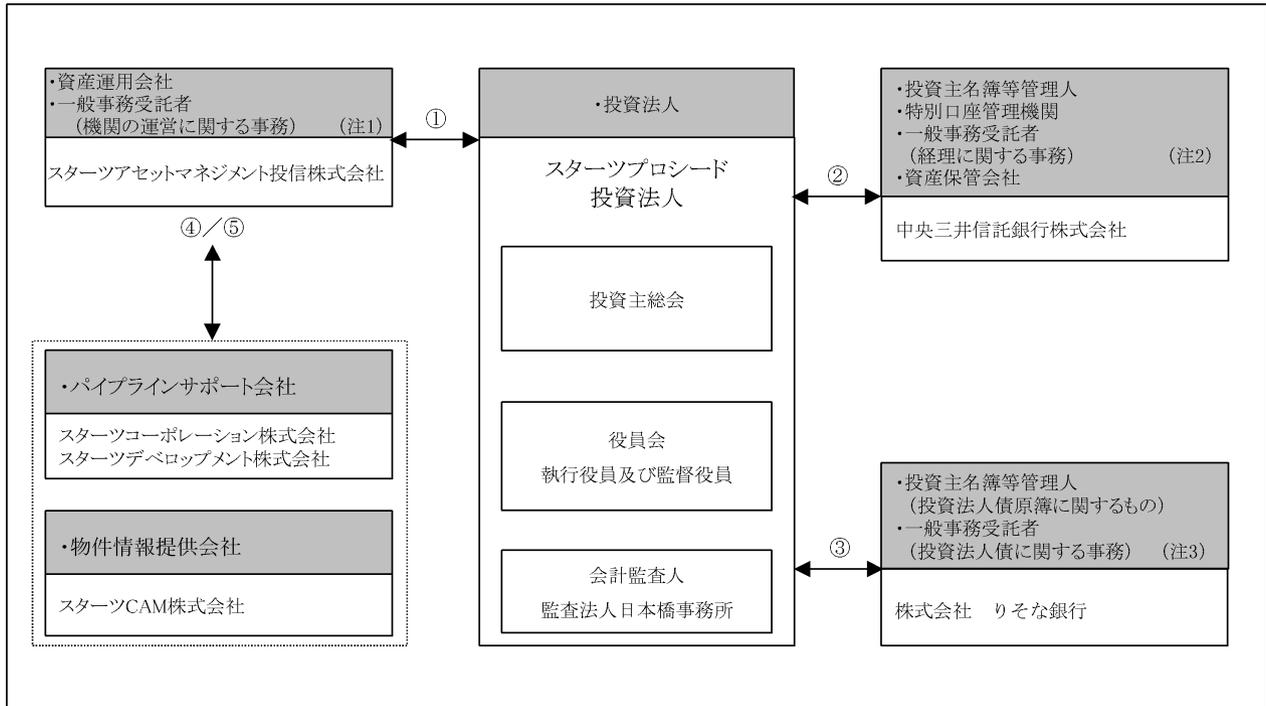
投資法人は、投資主に対して、規約で定めた金銭の分配の方針に従って、金銭の分配を行います。本投資法人の投資主に対
する分配方針については、後記「2 投資方針 (3) 分配方針」をご参照下さい。

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

(3) 【投資法人の仕組み】

① 本投資法人の仕組み

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



番号	契約名
①	資産運用委託契約／一般事務委託契約（機関の運営に関する事務）
②	投資主名簿等管理人委託契約／特別口座の管理に関する契約／一般事務委託契約（経理に関する事務）／資産保管業務委託契約
③	スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）に係る事務委託契約
④	パイプラインサポート契約
⑤	物件情報提供契約

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

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

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

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

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

③ 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	スターツコーポレーション株式会社 スターツデベロップメント株式会社	スターツコーポレーション株式会社は平成21年9月28日付で、スターツデベロップメント株式会社は平成17年10月3日付でそれぞれ本資産運用会社との間でパイプラインサポート契約を締結しています。 その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長方針 ロ. 外部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。
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本資産運用会社との間で締結しています。 その詳細については、後記「2 投資方針 (1) 投資方針 ② 成長方針 ロ. 外部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。
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、直接又は信託受益権の形態により保有する不動産について、①建物維持管理業務、②運営管理業務、③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④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全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 ② 成長方針 ハ. 内部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による内部成長戦略」をご参照下さい。

(4) 【投資法人の機構】

① 投資法人の統治に関する事項

イ. 投資法人の機関の内容

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

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

a. 投資主総会（規約第3章）

投信法又は規約により定められる本投資法人に関する一定の事項は、投資主により構成される投資主総会にて決定されます。投資主総会の決議は、法令又は規約に別段の定めがある場合を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行われます（規約第12条）が、規約の変更（投信法第93条の2第2項第3号、第140条）等一定の重要事項については、発行済投資口の総数の過半数に当たる投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の3分の2以上による決議（特別決議）を経なければなりません。但し、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主は、その投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。

本投資法人の投資主総会は、原則として2年に1回招集されます（規約第10条第1項）。本投資法人の資産運用の対象及び方針は、本投資法人の規約に定められています（規約第5章）。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、本資産運用会社との間で資産運用委託契約を締結し、本投資法人の資産の運用に係る業務を委託しています。本資産運用会社が資産運用委託契約を解約するためには本投資法人の同意を得なければならず、執行役員はかかる同意を与えるために原則として投資主総会の承認を得ることが必要となります（投信法第205条）。また、本投資法人が資産運用委託契約を解約する場合にも原則として投資主総会の決議が必要です（投信法第206条第1項）。

b. 執行役員、監督役員及び役員会

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

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

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

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

c. 会計監査人

i. 会計監査人は、投資主総会の決議によつて選任されます（投信法第96条、規約第37条）。

ii. 本投資法人は、監査法人日本橋事務所を会計監査人に選任しています。会計監査人は、本投資法人の計算書類等の監査を行うとともに、執行役員の職務執行に関して不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを発見した場合における監督役員への報告その他法令で定める業務を行います（投信法第115条の2、第115条の3）。

iii. 会計監査人の任期は、就任後1年経過後に最初に迎える決算期後に開催される最初の投資主総会の終結の時までとします。会計監査人は、投資主総会において別段の決議がなされなかったときは、その投資主総会において再任されたものとみなされます（投信法第103条、規約第39条）。

ロ. 内部管理及び監督役員による監督の組織、人員及び手続き

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

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

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

ハ. 内部管理、監督役員による監督及び会計監査の相互連携

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

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

二．投資法人による関係法人に対する管理体制の整備の状況

a．資産運用会社

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

b．一般事務受託者

本投資法人は、一般事務受託者たる中央三井信託銀行株式会社との間の平成17年5月2日付一般事務委託契約、平成21年1月5日付投資主名簿等管理人委託契約及び同日付特別口座の管理に関する契約、投資法人債に係る一般事務受託者たる株式会社りそな銀行との間の平成21年10月20日付スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）事務委託契約、並びに本資産運用会社との間の平成20年7月1日付機関運営に係る一般事務委託契約に基づき、それぞれ委託事務の処理状況などの報告を求め、また、委託事務に関する書類の調査を行うなどの管理を行っております。

c．資産保管会社

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

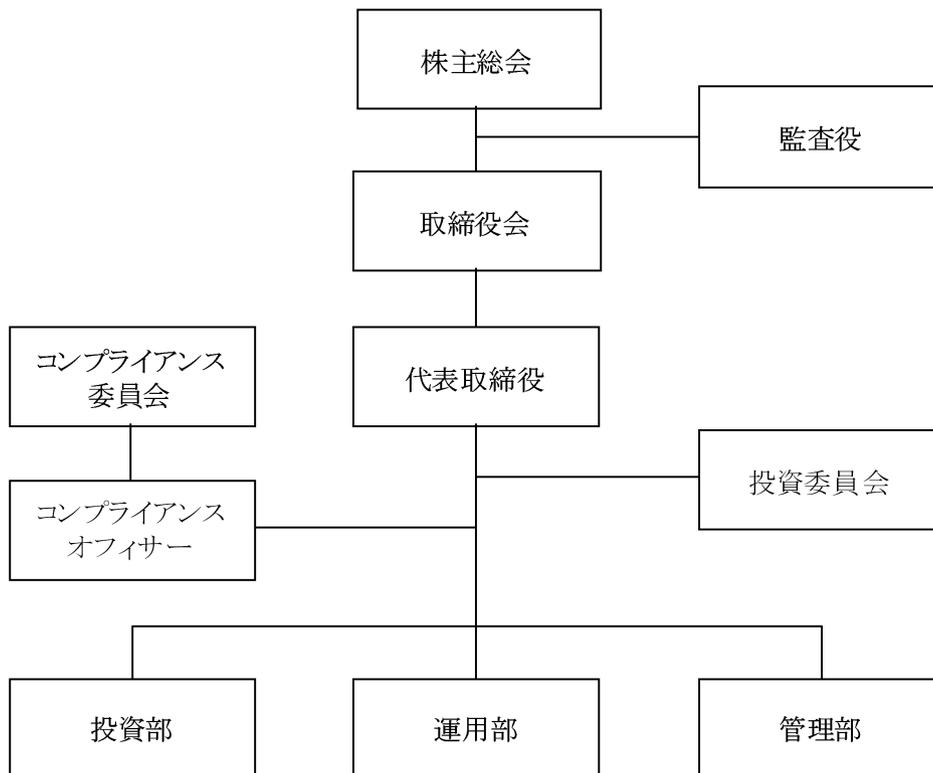
② 投資法人の運用体制

前記のとおり、本投資法人の資産運用は、本資産運用会社に委託して行います。

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

イ. 組織

本資産運用会社の組織図は以下のとおりです。



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

ロ. 本資産運用会社の各部の業務の概要

組織	業務の概略
投資部	<ul style="list-style-type: none"> ・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及び工事発注の実行 ・配当方針・計画案策定 ・運用資産の資産管理計画案策定 ・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 ・投資口発行に伴う業務 ・投資法人債発行・償還に伴う業務 ・運用資産の資産管理計画の実行 ・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 ・大規模修繕計画実行に伴う費用等の支払いの実行 ・法人関係情報の管理 ・投資法人の機関の運営に関する事務

ハ. 委員会

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

ア. 投資委員会

イ. 構成員

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

ロ. 開催時期

下記審議項目について重要な決議事項が生じたとき議長が判断、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。

ハ. 審議項目

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

- ・運用方針・計画策定
- ・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

ニ. 審議方法

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

イ. コンプライアンス委員会

イ. 構成員

コンプライアンスオフィサー（議長）、各部部长

ロ. 開催時期

下記審議項目について重要な決議事項が生じたとき議長が判断、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。

ハ. 審議項目

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

- ・後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール ① 関連会社等」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

ニ. 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。

二. コンプライアンスオフィサー

ア. 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。

イ. 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

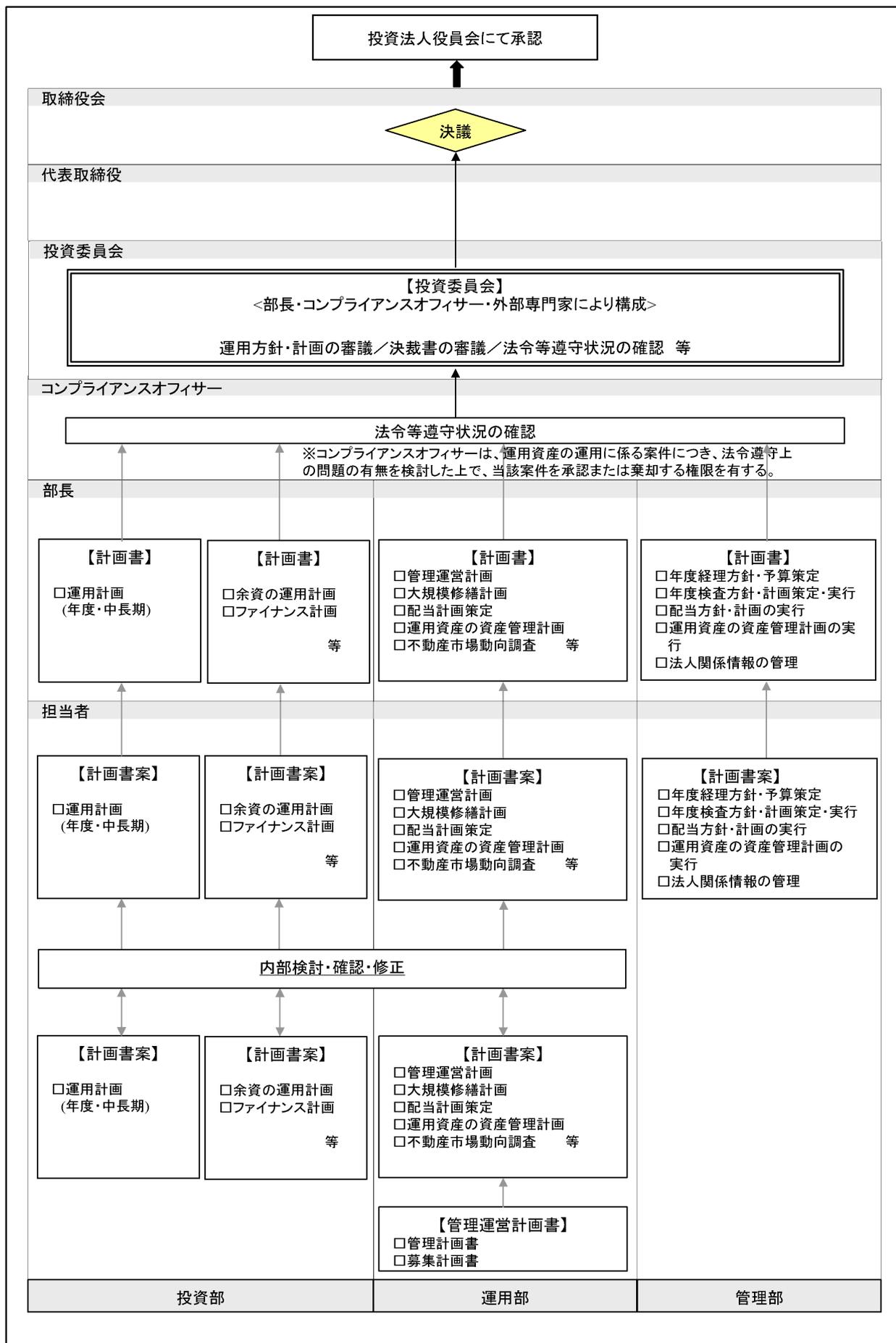
有します。また、運用資産の運用に係る案件につき、投資委員会に諮問する前に、法令等遵守状況を検討した上で、当該案件を承認又は棄却する権限を有します。また、コンプライアンスオフィサーは前記の定めに従い、コンプライアンス委員会を招集し、運用資産に関する法令等遵守状況の確認を行うことができます。

ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス

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。

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並びに法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。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。なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います。投資部長及び運用部長は、運用実績を年4回投資委員会へ報告します（フローチャート① 「年度・中長期運用方針・計画策定フローチャート」をご参照下さい。）。



b. 運用資産取得の意思決定プロセス

パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、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した場合、取得決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。

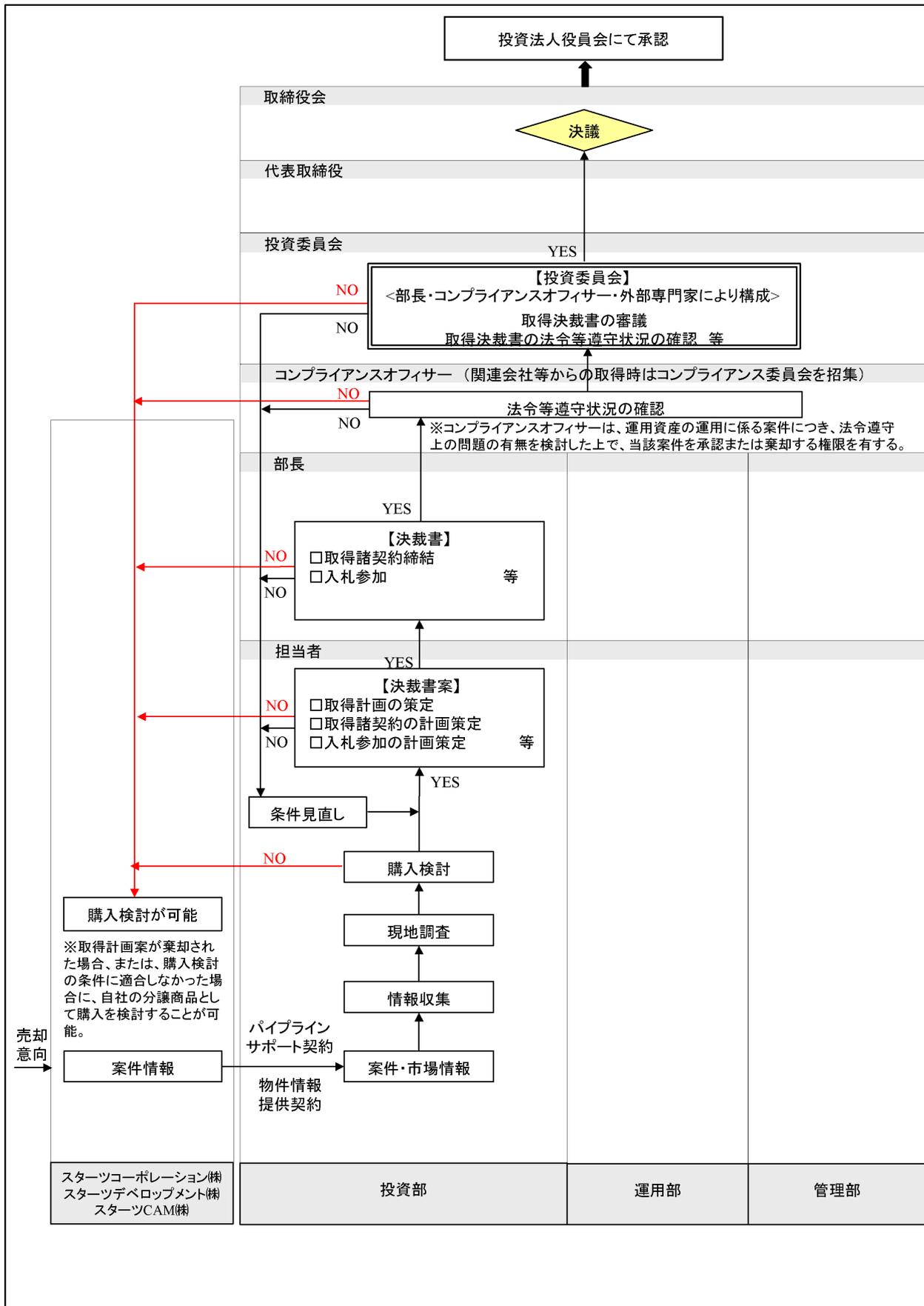
投資部長は、当該取得物件の詳細を記載した運用資産の取得決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等からの取得時には、コンプライアンス委員会を招集します。

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は、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。

投資委員会は、取得決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

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。なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います（フローチャート② 「運用資産取得の意思決定フローチャート」をご参照下さい。）。

フローチャート② 「運用資産取得の意思決定フローチャート」



c. 運用資産売却の意思決定プロセス

パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、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した場合、売却決裁書案の作成を行い、不動産鑑定評価書等必要な書類を添付して、投資部長に提出します。

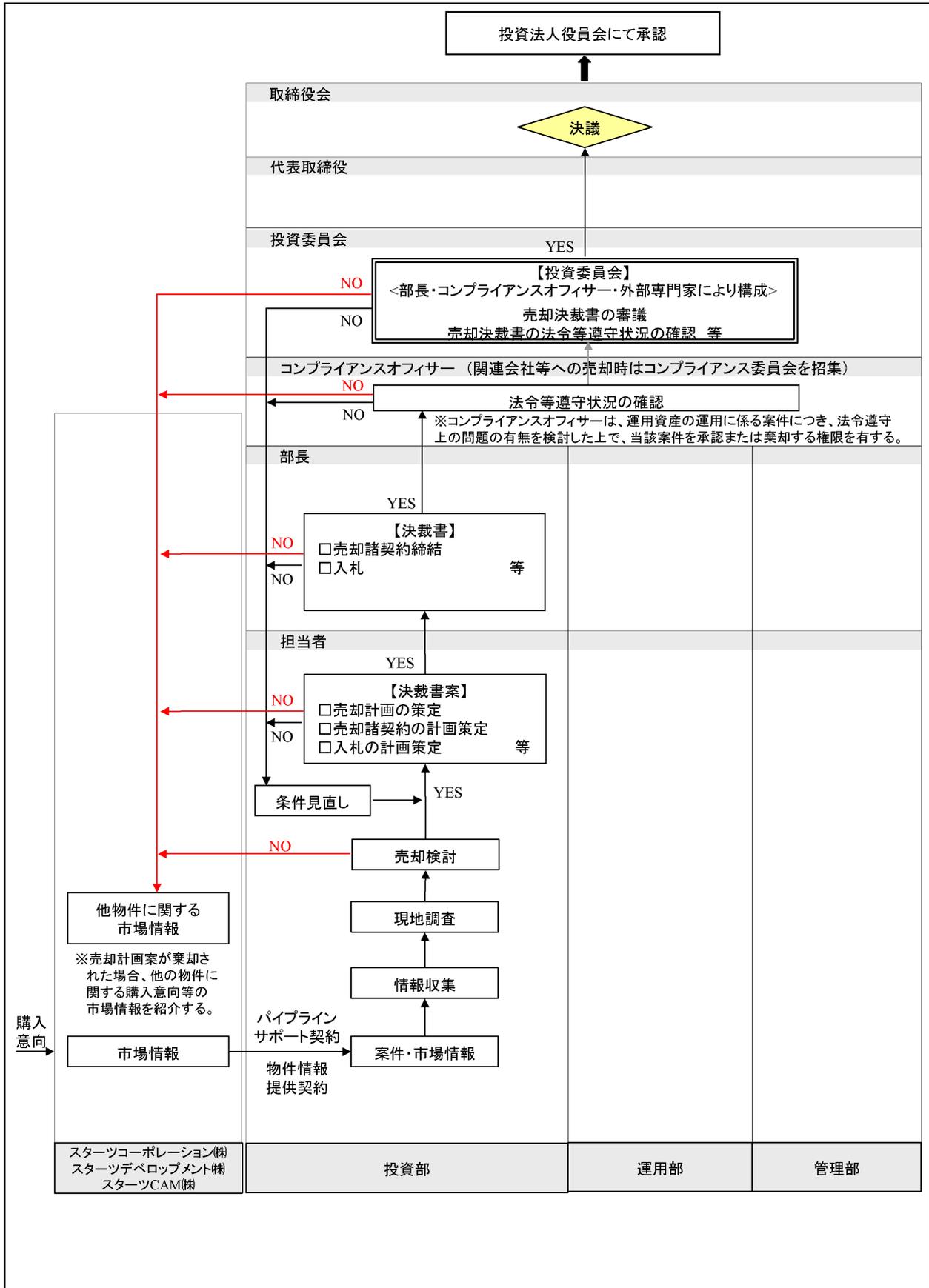
投資部長は、当該売却物件の詳細を記載した運用資産の売却決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。なお、コンプライアンスオフィサーは、関連会社等への売却時には、コンプライアンス委員会を招集します。

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は、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。

投資委員会は、売却決裁書についての審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

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。なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います（フローチャート③ 「運用資産売却の意思決定フローチャート」をご参照下さい。）。

フローチャート③ 「運用資産売却の意思決定フローチャート」



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、本投資法人に対して最も有利となるような会社を、複数の候補の中から所定の手続きに基づき選定・承認するものとします。

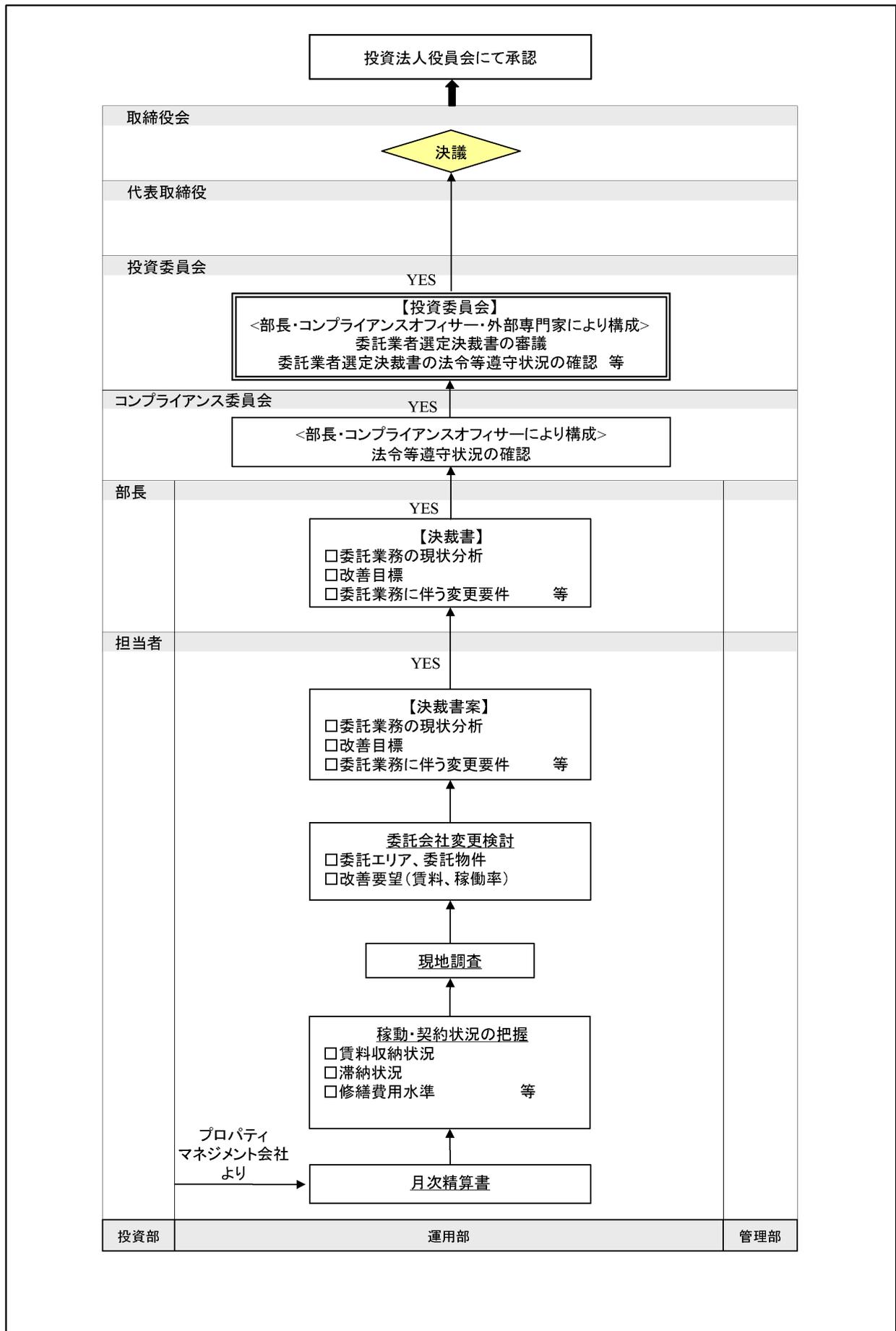
また、選定又は再委託が承認されたプロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社との委託契約においては予め契約期間を定め、契約の満了時には前記の手続を同様に行うものとします。

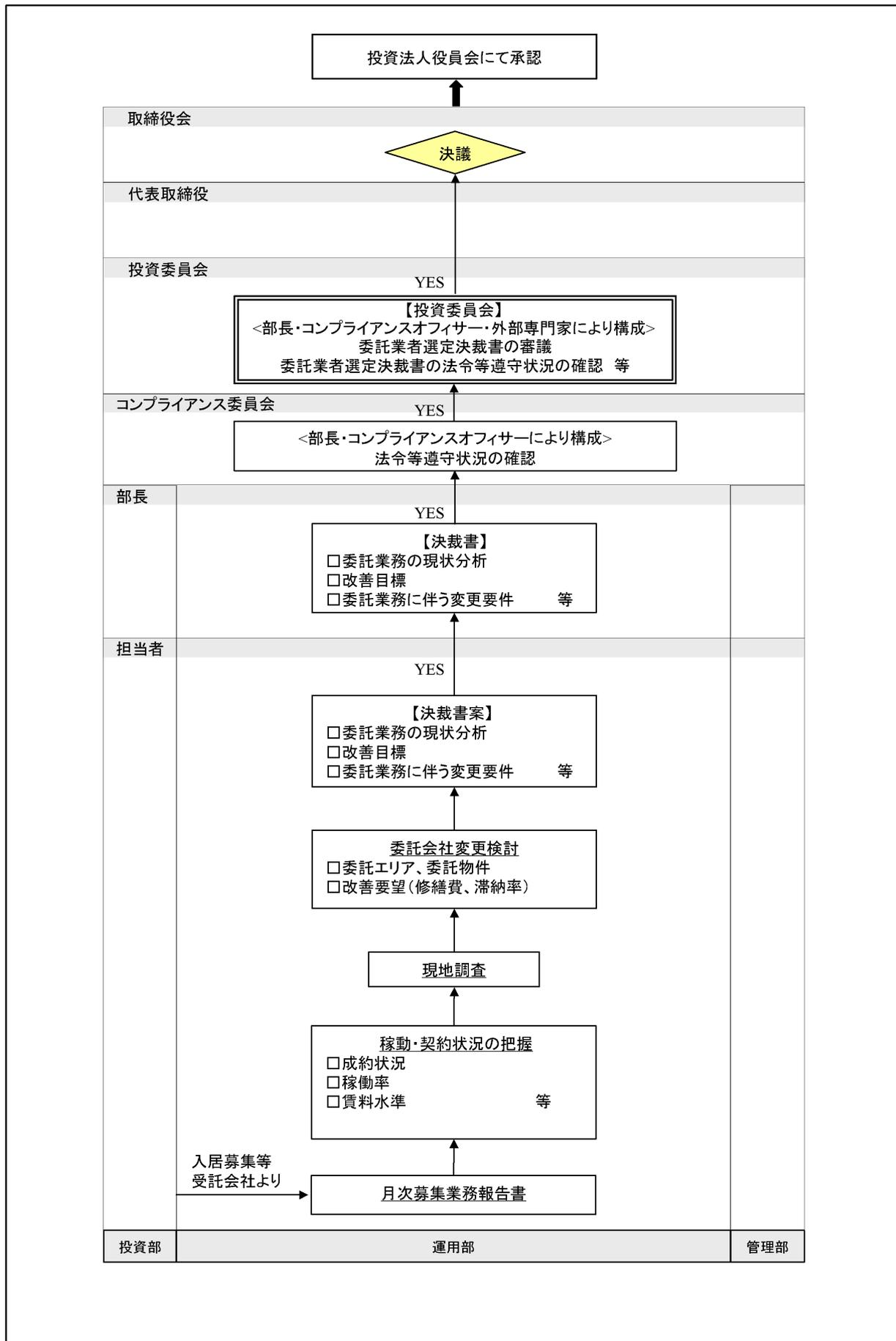
運用部長は、プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等の詳細を記載した決裁書を起案し、コンプライアンスオフィサーに提出します。

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の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決裁書について審議及び法令等遵守状況の確認を行い、取締役会に提出します。

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の決裁書は、取締役会の決議をもって成立します。なお、投資法人役員会においても、承認の決議を行います（フローチャート④ 「プロパティマネジメント会社の選定フローチャート」及びフローチャート⑤ 「入居募集等受託会社の承認フローチャート」をご参照下さい。）。





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

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

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

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

b. コンプライアンスの運営

i. コンプライアンスオフィサーへの報告

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

- (a) 法令諸規則等に反する行為が行われ、法的リスク・社会的リスクが顕在化している案件
- (b) 取引に際して法令諸規則等に関して明確でない事項が存在し、対応方法に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

ii. 報告事項への対処

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

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

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

モニタリングの実施の結果について、コンプライアンスオフィサーは、本資産運用会社のコンプライ

アンス規程に従い、上記b. の記載に準じて直ちに代表取締役、取締役会又は監査役に報告するものとします。

d. コンプライアンス・プログラム

コンプライアンスオフィサーは、良好なコンプライアンス態勢を実現するために、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。

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

e. 組織に係る社内検査体制

i. 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、全ての組織及び職種を対象として行われます。

ii. 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。

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

iii. 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。

ト. 投資運用に関するリスク管理体制の整備状況

後記「3 投資リスク (3) 投資リスクに対する管理体制」をご参照下さい。

(5) 【投資法人の出資総額】

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

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

(注1) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

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

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

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

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

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

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

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

(6) 【主要な投資主の状況】

平成21年10月31日（第8期末）時点における主要な投資主の状況及び投資主構成は以下のとおりです。

① 主要な投資主の状況（注1）

（平成21年10月31日現在）

氏名又は名称	住所（注2）	所有投資口数（口）	総投資口数に対する所有投資口数の割合（%）（注3）
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スターツ八重洲中央ビル	21,451	19.86
株式会社南日本銀行	鹿児島県鹿児島市山下町1番1号	2,295	2.12
BNP-PARIBAS SECURITIES SERVICES LUXEMBOURG-JASDEC SECURITIES	23, AVENUE DE LA PORTE NEUVE L-2085 LUXEMBOURG	1,413	1.30
BBH FOR MATTHEWS JAPAN FUND	4 EMBARCADERO CTR STE 550 SAN FRANCISCO CALIFORNIA 94111591225 U. S. A.	1,087	1.00
CLEARSTREAM BANKING S. A.	42, AVENUE JF KENNEDY, L-1855 LUXEMBOURG	892	0.82
前川 邦彦	東京都墨田区	823	0.76
マネックス証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目11番1号 パシフィックセンチュリープレイス丸の内19階	754	0.69
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	651	0.60
株式会社北陸銀行	富山県富山市堤町通り一丁目2番26号	465	0.43
FGCS N. V. RE TREATY ACCOUNT (TAXABLE)	206-214 HERENGRACHT AMSTERDAM THE NETHERLAND	438	0.40
井口 一弘	千葉県船橋市	400	0.37
宮田 重明	神奈川県横浜市都筑区	384	0.35
佐藤 賢一	千葉県船橋市	377	0.34
高田 恵子	千葉県千葉市中央区	370	0.34
金沢 賢一郎	千葉県船橋市	338	0.31
高田 治	千葉県千葉市中央区	310	0.28
中日ハイウェイサービス株式会社	愛知県名古屋市名東区本郷三丁目139	300	0.27
日本証券金融株式会社	東京都中央区日本橋茅場町一丁目2番10号	292	0.27
松本 純治	兵庫県神戸市垂水区	281	0.26
カブドットコム証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目3番2号	277	0.25
合計		33,598	31.11

（注1）下記記載の情報は、投資主名簿等管理人である中央三井信託銀行株式会社作成の平成21年10月31日現在の本投資法人の投資主名簿に記載されている情報に基づいております。そのため、本書の日付現在、氏名又は名称、住所等が変更されている場合があります。

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

（注3）総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第2位未満を切捨ててにより表示しております。

② 投資主構成

(平成21年10月31日現在)

区分	投資口の状況				
	金融機関（証券会社を含みます。）	その他の国内法人	外国法人等	個人その他	計
投資主数（人）	21	118	19	12,564	12,722
投資主数の割合（％）	0.17	0.93	0.15	98.76	100.00
所有投資口数（口）	5,234	24,800	4,229	73,714	107,977
総投資口数に対する 所有投資口数の割合（％）	4.85	22.97	3.92	68.27	100.00

(注) 各区分の投資主数の割合及び総投資口数に対する所有投資口数の割合は、小数点第3位を四捨五入しております。

2【投資方針】

(1)【投資方針】

① 基本方針

イ. 基本方針

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

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

- 本投資法人の名称と基本方針 -

本投資法人の名称の一部である、「プロシード (proceed)」とは、「前進する」、「続行する」という意味で、本投資法人が、後記「ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築」に記載するように、スターツグループとの提携関係により、賃貸住宅市場への投資を積極的に展開することで、運用資産の着実かつ継続的な成長を目指すという姿勢を表しています。また、投資対象資産の管理・保守等をスターツグループのスターツアメニティー株式会社に委託することで入居者の快適で楽しい生活の継続を追求していく姿勢をも表しています。

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

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（单身女性向け賃貸マンション、免震構造賃貸マンション等）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、全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と不動産仲介事業を行うスターツピタットハウス株式会社の全国店舗網及びネットワークを生かし、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も、相対的に手間がかかる傾向にある賃貸住宅の管理・運営面において、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である過度な取得競争に晒され難い中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、資産規模の着実な成長を目指します。さらに本投資法人においては、スターツグループの実績・ノウハウが活用できる「住まい」の周辺領域として、マンスリーマンション、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「ハ．ポートフォリオの特徴」をご参照下さい。）。

ハ．ポートフォリオの特徴

a．賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

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

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する賃貸住宅等に特化することで、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される不動産への投資より総資産に対する物件数、テナント数が相対的に多くなり、総資産に対する個々のテナントの占める割合が相対的に低くなることを想定しています。本投資法人は、かかる特徴を活かしつつ、プロパティマネジメント業務において一貫した業務体制の構築等による効率性を追求することで、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を主たる投資対象地域とします。他方、政令指定都市及び地方主要都市における収益性の高い物件も投資対象とすることで、特定の地域に偏在することによるリスク（地震による被災リスク、不動産市況変動リスク等）を軽減するとともに収益性を高めることを目指します（詳しくは、後記「ニ．ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向 a．賃貸住宅市場を取り巻く社会経済の動向 i．人口と世帯数の動向」をご参照下さい。）。

ニ．ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向

a．賃貸住宅市場を取り巻く社会経済の動向

i．人口と世帯数の動向

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

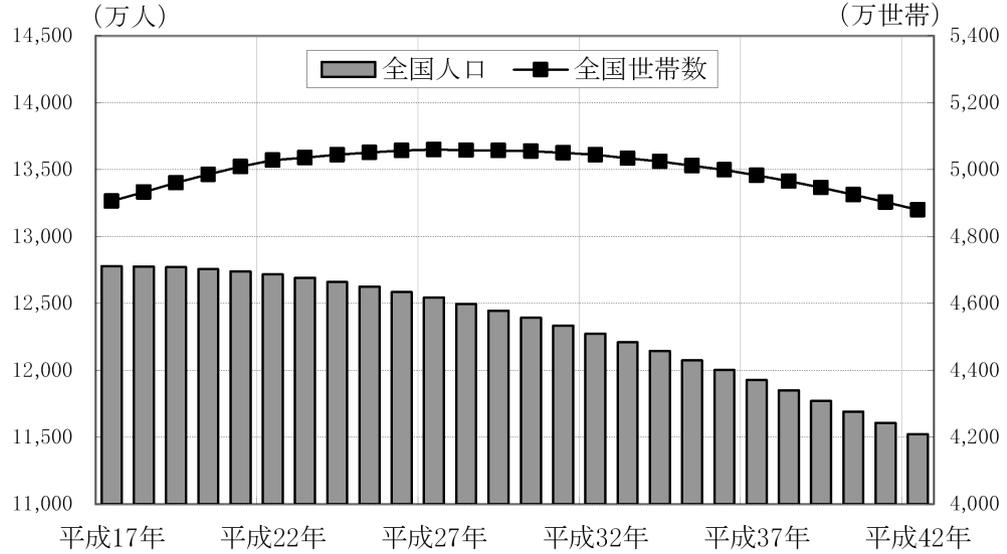
また、同研究所「都道府県の将来推計人口」（平成19年5月推計）によると、東京圏の人口は、当面上昇・横ばい傾向が続くものと推計されています。

一方、世帯数については、同研究所「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成20年3月推計）によると、全国の世帯数は平成27年頃にピークを迎え、その後緩やかに減少していくことが推計されて

います。また、東京圏の世帯数は、同研究所「日本の世帯数の将来推計（都道府県別推計）」（平成17年8月推計）によると、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計されています。

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

〔図－1 全国の総人口及び世帯数の推移（推計値）〕

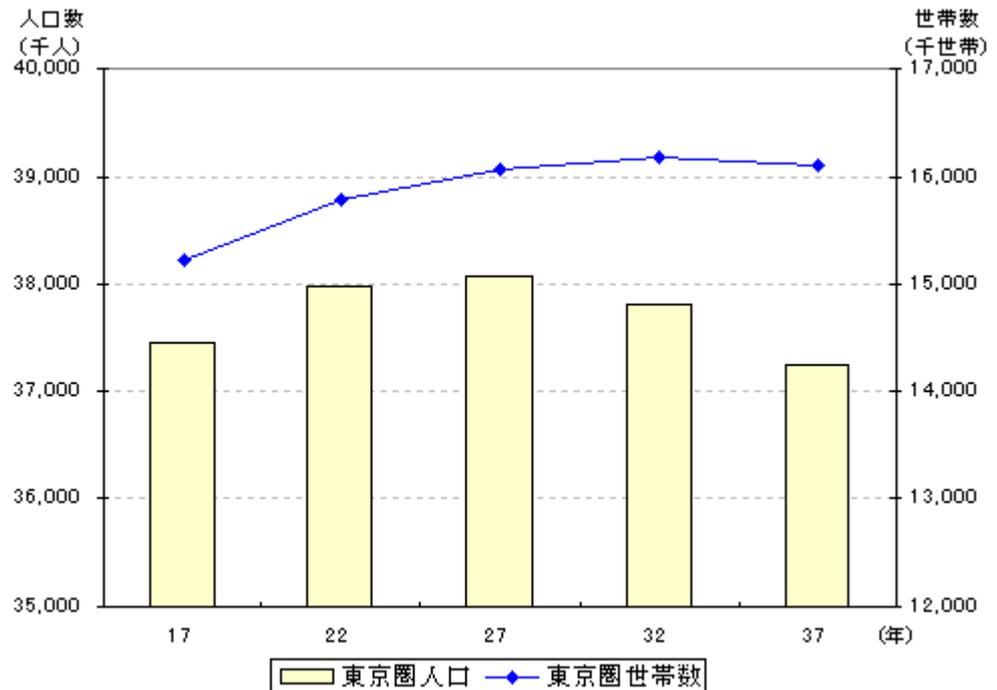


〔出所〕 国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」（平成18年12月推計）及び「日本の世帯数の将来推計（全国推計）」（平成20年3月推計）に基づき作成

〔注1〕 世帯数は、一般世帯数（施設等の世帯を含みません。）の値です。

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

〔図－2 東京圏の総人口及び世帯数の推移（推計値）〕



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「都道府県の将来推計人口」(平成19年5月推計)及び「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成17年8月推計)に基づき作成

(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は、現実の人口及び世帯数の推移は上記グラフと異なる場合があります。

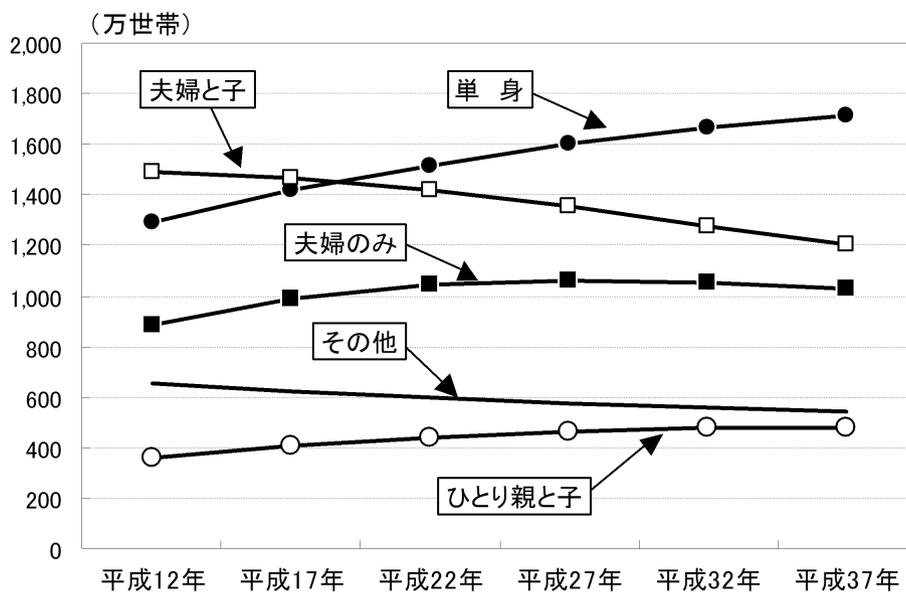
ii. 世帯構成の構造的な変化

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

また、厚生労働省「人口動態統計」(平成19年)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18年には全国の平均初婚年齢は男性30.1歳、女性28.3歳となっています。このような晩婚化の傾向は、一般に独居期間の延長及び単身者の増加につながるものと推測されます。

さらに、総務省「労働力調査」(平成20年6月公表)によると、近年の雇用者数は横ばい傾向にありますが、雇用者総数に占める女性の割合は、長期にわたって継続して上昇傾向を示しており、平成13年には40%台に乗り、平成19年には41.5%となっています。このような働く女性の増加傾向は、女性の晩婚化傾向と相まって特に単身者向け賃貸住宅の女性テナントの需要拡大につながるものと考えています。

[図-3 全国の世帯タイプ別にみた世帯数の推移(推計値)]



(出所) 国立社会保障・人口問題研究所「日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)」(平成17年8月推計)に基づき作成

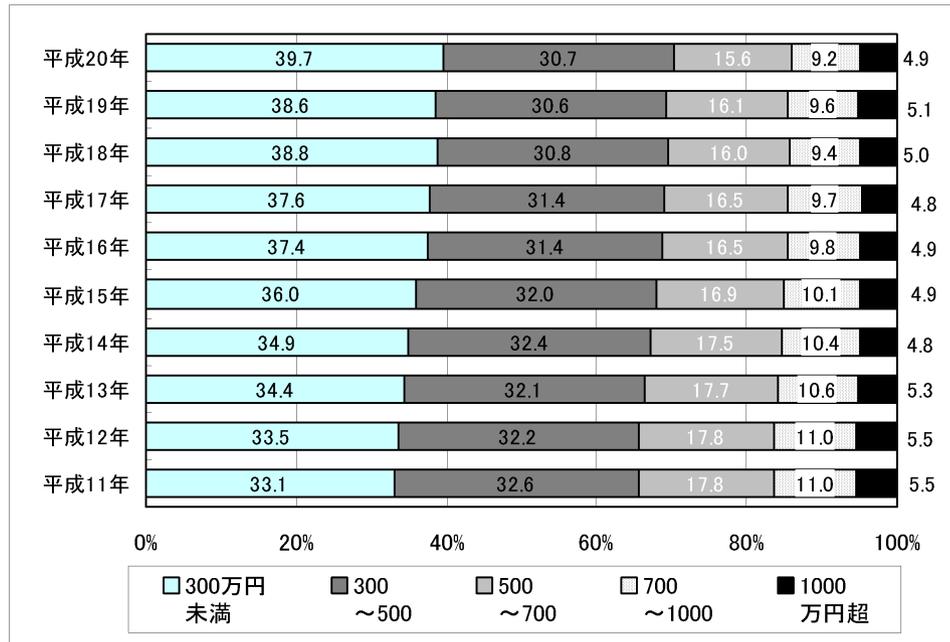
(注) 世帯数は、一般世帯数(施設等の世帯を含みません。)の値です。

iii. 雇用及び家計の動向

また、国税庁「民間給与実態統計調査」（各年公表資料）により年間給与700万円未満の給与所得者の割合をみると、平成11年の83.5%に比べ、平成20年は86.0%と若干高くなっています。

本投資法人は、こうした大多数の勤労者が属する年間給与700万円未満の収入水準に対して適切な家賃負担で入居できる賃貸住宅は市場規模が大きく、需要が根強いと考えています。

〔図－4 全国における給与所得者数の給与階級別割合の推移〕



(出所) 国税庁「民間給与実態統計調査」（各年公表資料）に基づき作成

(注) 給与所得者は、1年以上続けて勤務した者（1年勤続者）をいいます。

b. 賃貸住宅市場の動向

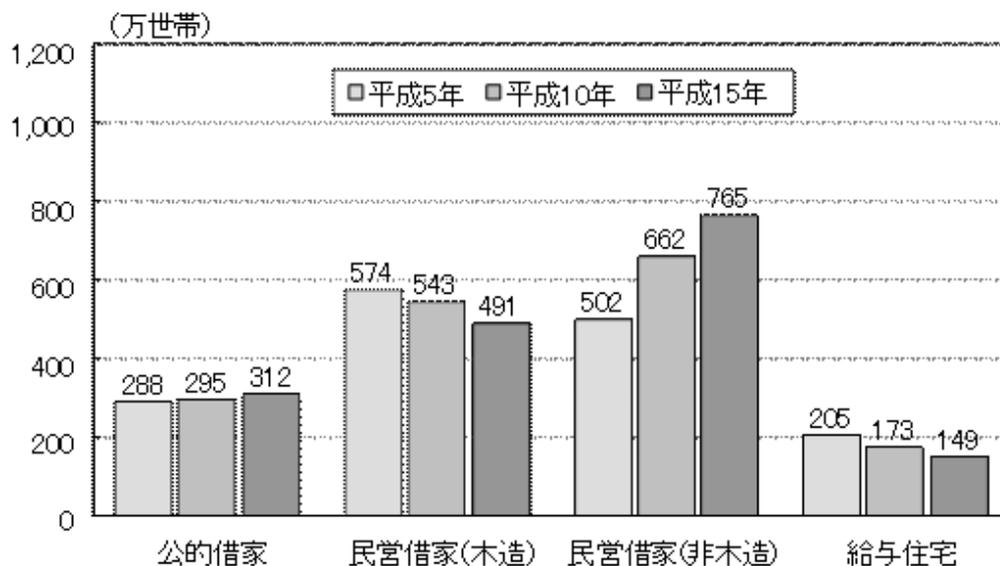
i. 賃貸住宅に住む世帯数の推移

総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」（平成17年3月公表）によると、全国の住宅に住む世帯は4,583万世帯で、その内、賃貸住宅（借家）に住む世帯は1,568万世帯（34.2%）、賃貸マンション等の非木造の民営賃貸住宅に住む世帯は、765万世帯（16.7%）となっています。

非木造の民営賃貸住宅に住む世帯は、平成5年が502万世帯、平成10年が662万世帯、平成15年が765万世帯で、平成5年から平成15年までの10年間に263万世帯増加しています。一方、同じ10年間に、木造の民営賃貸住宅の世帯は83万世帯減少し、給与住宅（会社、官公署、学校等がその社員、職員、教員等を居住させる目的で建築した住宅をいいます。）の世帯は56万世帯減少しています。

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

〔図－5 借家の種類別にみた世帯数の推移（全国）〕



（出所）総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」（平成17年3月公表）

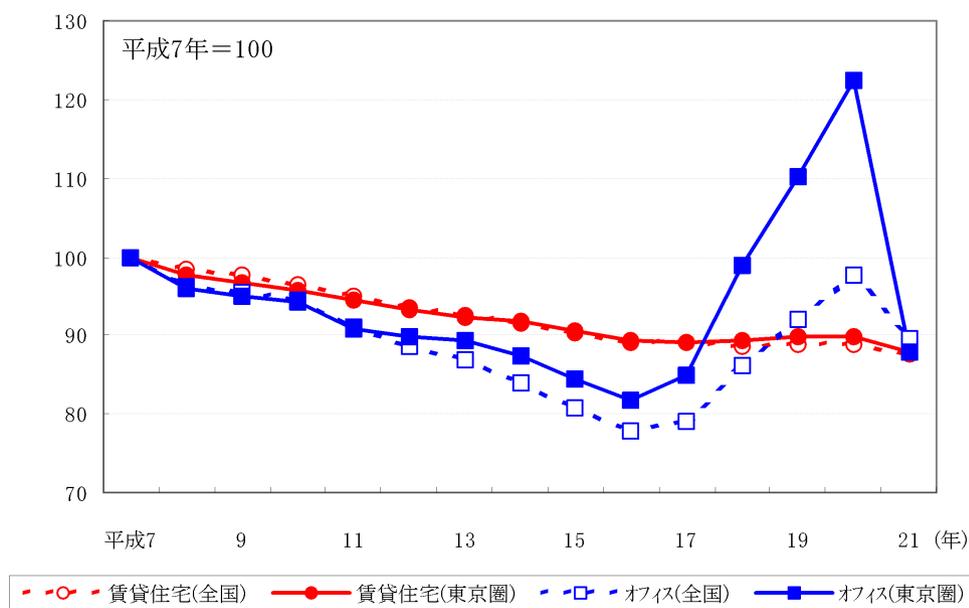
ii. 賃料水準の推移

財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」（平成21年11月公表）によると、平成21年9月末現在において、オフィス賃料指数及び賃貸住宅賃料指数を比較すると、全国及び東京圏の賃貸住宅の賃料水準は横這い傾向にあるとはいえ、緩やかに推移しています。オフィスの賃料水準は、近年に上昇傾向を見せてきましたが一転大幅に下落し、賃貸住宅の場合に比べて大きな動きで推移しており、社会情勢に左右される傾向があります。

また、全国と東京圏において賃料水準の乖離を比較した場合、オフィス賃料においては、乖離が大き一方で、賃貸住宅賃料においては、乖離が小さいことが分かります。

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

〔図－6 賃貸住宅とオフィスの賃料水準の推移〕



（出所）財団法人日本不動産研究所「全国賃料統計」（平成21年9月末現在）（平成21年11月公表）

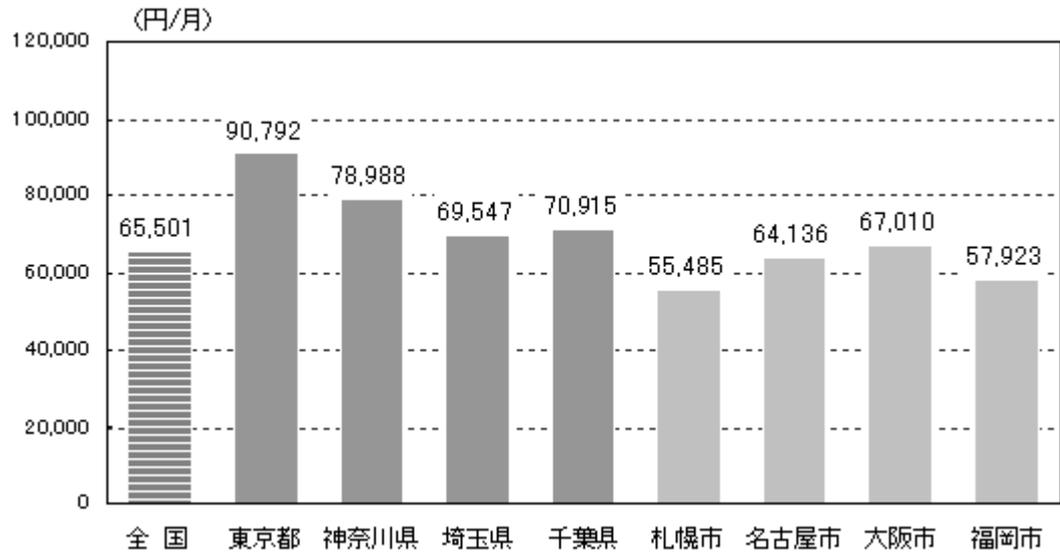
（注1）上記グラフは、上記出所記載の資料から抜粋した数値をグラフ化したものです。

（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。

iii. 賃貸住宅の全国平均家賃

総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」（平成17年3月公表）によると、以下のグラフのとおり、民営借家（非木造）の全国平均賃料は65,501円となっております。本投資法人では、投資対象の賃貸住宅の各エリアにおける賃料水準の見極めに最大限の配慮を行います。そして、各エリアにおける適正な賃料設定がなされた平均的な賃貸住宅に投資を行うことにより、将来における賃料の変動リスクを軽減できるものと考えています。

〔図－7 民営借家（非木造）の地域別平均家賃〕



（出所）総務省統計局「平成15年住宅・土地統計調査」（平成17年3月公表）

（注）上記グラフは、非木造の民営借家（住居以外の用途を併用する住宅を含みません。）の平均家賃で、家賃50円未満の住宅は集計対象に含まれません。

c. 賃貸住宅市場における需要・賃料水準の安定性

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

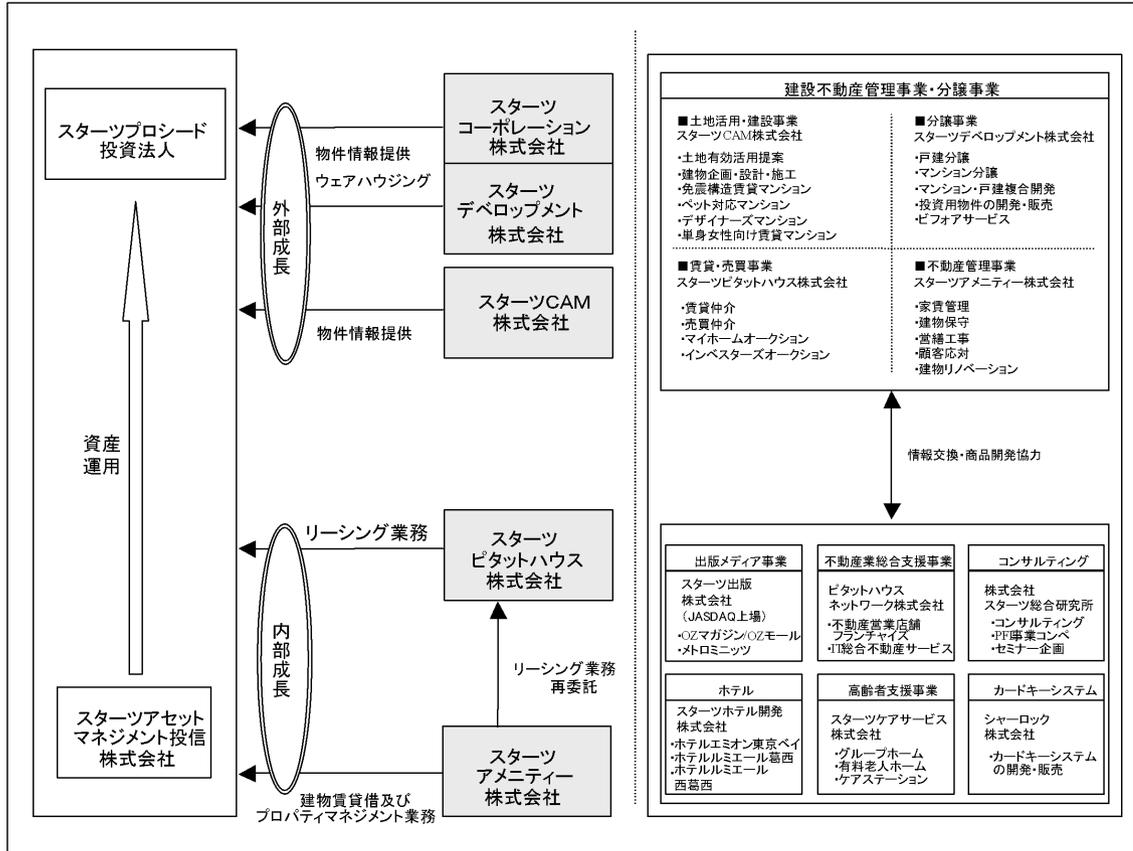
このような背景の下、本投資法人は、賃貸住宅の需要及び賃料水準の安定性というメリットを享受しつつ、人口や世帯構成の推移、不動産市場の変化、入居者のライフスタイルの変化等を考慮して、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

② 成長方針

イ. スターツグループとの協力関係による成長性

本投資法人は、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築しています（パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約の内容に関しましては、後記「ロ. 外部成長戦略 b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略」をご参照下さい。）。かかる協力関係の下で、以下に詳述するスターツグループ各社の役割・特徴を活かしつつ、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。

＜スターツグループ各社の役割＞



スターツグループは、スターツコーポレーション株式会社を親会社とし、遊休地を中心とした資産有効活用コンサルティングに伴う賃貸住宅等の建築請負、設計・企画及び施工監理等を行うスターツCAM株式会社、不動産営業店舗「ピタットハウス」を中心に不動産の売買及び賃貸の媒介を行うスターツピタットハウス株式会社、分譲住宅（戸建又はマンション）の企画・開発及び販売等を行うスターツデベロップメント株式会社並びに企業の社宅管理業務の受託事業等を主たる事業とするスターツコーポレートサービス株式会社を中核に、建設不動産管理事業、分譲事業、注文住宅事業、出版事業、証券事業、ホテル事業及び高齢者介護事業等を営む会社で構成される企業グループです。スターツグループは、「総合生活文化企業」を標榜し、地域に根ざした営業展開をその特徴としています。かかる地域密着型営業展開を基軸として、昭和44年の創業（会社設立は昭和47年）以来、着実に不動産営業店舗網を拡大し、ピタットハウス店舗網として全国に378店舗（平成21年12月31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单身女性に特化した賃貸住宅の開発を行う等、エンドユーザーの嗜好を的確に反映できるよう努めています。なお、（C-25）プロシード本所吾妻橋は、このような单身女性向け賃貸マンションの商品企画・開発を通じてスターツグループが得た入居者ニーズを反映させて開発された物件です。

また、建物の耐久性の向上に加えて入居者の生命や財産を守る目的で、免震構造の賃貸住宅の開発も行っています。

ホテル事業では、スターツホテル開発株式会社が平成16年1月に「ホテル ルミエール 葛西」（客室数153室）、平成17年6月に東京ディズニーリゾート・パートナーホテルとして「ホテル エミオン 東京ベイ」（客室数380室）、平成19年7月に「ホテル ルミエール 西葛西」（客室数192室）を開業しています。

高齢者介護事業では、スターツケアサービス株式会社が首都圏においてグループホーム等の高齢者介護施設の運営を行っています。

不動産管理事業においては、スターツアメニティー株式会社をはじめ、スターツグループ会社が管理を行っている住宅の管理戸数は約30万戸^{（注）}（平成21年12月31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、中古物件の資産価値を高めるリノベーション等の賃貸住宅管理から派生するビジネスに事業領域を拡大しています。

(注) 住宅の管理戸数には、賃貸人からの管理受託物件に加えて、借上社宅等を目的とした法人賃借人の賃借代理戸数も含まれていますが、オフィスビル・駐車場等の戸数(台数)は含まれていません。

ロ. 外部成長戦略

a. 外部成長戦略の基本方針

本投資法人は、上記で述べた賃貸住宅を取り巻く経済・社会動向を踏まえ、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約等に基づき、スターツグループとの広範な協力関係を構築し、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社並びにスターツCAM株式会社による情報提供並びに情報提供会社の拡充をはじめとして、スター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。

b. スターツグループとの協力関係による外部成長戦略

i. 物件情報の提供及びウェアハウジング機能

本資産運用会社は、本投資法人の資産運用業務に関連して、スタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社からのウェアハウジング機能（以下に定義されます。）の提供や物件情報の取得等を目的としてパイプラインサポート契約を締結し、また、スタートCAM株式会社からの物件情報の取得を目的として物件情報提供契約を締結し、もって、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社による協力体制を構築しています。具体的には、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、運用資産の取得に関連してスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社の保有する物件情報の全てを優先的に本資産運用会社に対して提供させることが定められており、これにより、スタートコーポレーション株式会社及びスタートデベロップメント株式会社の分譲住宅事業における物件情報の活用による様々な物件や、スタートCAM株式会社が土地の有効活用事業で培った賃貸住宅開発のノウハウを傾注した様々な物件を安定的に取得することを目指しています。さらに、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社又はスタートCAM株式会社がPFI（注）や公募プロポーザルコンペ等により優先交渉権等を獲得した開発事業を通じて、大型賃貸住宅物件を取得することが可能となっています。かかる大型賃貸住宅物件の候補として現在開発中の物件につきましては、後記「ii. スター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、スタート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、スタートグループの開発物件について本投資法人が取得を検討する場合には、パイプラインサポート契約に基づき、稼働率が一定の基準に達するまでスタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社又はスタートコーポレーション株式会社もしくはスタートデベロップメント株式会社が設立した特別目的会社が物件を取得して保有する機能（以下「ウェアハウジング機能」といいます。）を利用することが可能であり、かかるウェアハウジング機能により、完工及び稼働率安定までの物件保有リスクを回避することが可能となっています。

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

（注）PFI（Private Finance Initiative）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。

ii. スターツグループが有する開発ノウハウの有効活用

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

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

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

iii. 利益相反回避のための施策

なお、本資産運用会社では、物件取得の方法に関して、スタートグループとの利益相反を回避するため、取締役会に加えて、コンプライアンス委員会及び外部専門家を加えた投資委員会を組織して、取締役会決議に加えて、コンプライアンス委員会及び投資委員会での決議を経なければならないものとされています（詳しくは、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ハ. 委員会」をご参照下さい。）。

ハ. 内部成長戦略

a. 内部成長戦略の基本方針

本投資法人は、後記「⑧ 運営管理方針」の記載に従い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

i. スターツアメニティー株式会社による一元管理による業務の効率化

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、マスターリース契約に基づき、本投資法人の取得済資産の全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。同社にプロパティマネジメント業務を一括委託することにより、一貫した業務体制をとることが可能となり、その結果、物件の稼働状況や家賃の収納等の情報を各物件間で統一管理することができるとともに、プロパティマネジメント会社に対する指図の迅速化、スケールメリットを活かした修繕費用の低減、システム化された修繕業務による工期の短縮と費用の削減等を通じて、管理運営コストの削減を図ることが可能となります。

《スターツアメニティー株式会社による管理の特徴》

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

ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化

本投資法人は、信託受託者及びスターツアメニティー株式会社と締結している各種のマスターリース契約の形態を組み合わせて活用することで、物件が所在する地域の賃貸市場やその中で当該物件が有する競争力を勘案して収益の向上を目指しつつ、一時的な賃貸市場の変動や新築時の稼働率の変動を回避し、本投資法人の収益の向上及び安定化を目指します。主なマスターリースの形態は下記のとおりです。

(a) パス・スルー型マスターリース契約

マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等と同額の金銭がマスターリース賃料となり、これを、信託受託者を通じて本投資法人が収受し、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用はすべて信託受託者及び本投資法人が負担する契約形態です。稼働が順調な場合は、収入のアップサイドが取れる可能性があります。稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合には、賃貸事業収益 (Net Operating Income, 以下「NOI」といいます。) が減少する可能性があります。NOIの変動が比較的大きい契約形態となっています。本投資法人では、原則としてこの形式のマスターリース契約を採用しております。

(b) 固定賃料型マスターリース契約

マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づき現にエンドテナントから支払われた賃料等にかかわらず、マスターリース会社と信託受託者及び本投資法人の間で予め約定した固定賃料を、信託受託者を通じて本投資法人が収受する契約形態です。収入の変動が限定的になり、修繕費や定期保守代金等の一般的に賃貸事業に必要な費用のほとんどはマスターリース会社が負担をします。収入のアップサイドが取れる可能性はありませんが、稼働が低迷した場合や退去工事等が重なり修繕費の支払いが集中した場合でも、NOIが減少する可能性が極小化されている契約形態となっています。本投資法人では、物件周辺の賃貸住宅市場における物件供給状況や人口動態等の一時的な変動による影響を回避する目的で、この形式のマスターリース契約を採用することがあります。

(c) 最低賃料保証型マスターリース契約

「パス・スルー型マスターリース契約」の持つ収入のアップサイドが取れる可能性と「固定賃料型マスターリース契約」のNOIの安定化という両契約の特長をあわせた契約形態で、エンドテナントから支払われた賃料等がマスターリース会社と信託受託者及び本投資法人の間で予め約定した賃料を下回る場合には、本投資法人は信託受託者を通じて当該約定賃料を収受し、エンドテナントから

支払われた賃料等が予め約定した賃料を上回る場合には、当該賃料等と同額の金銭を信託受託者を通じて本投資法人が収受することができる契約形態です。具体的には、新築物件で稼働が安定するまでの間の収入が不安定な期間は、約定した賃料を収受し、稼働が安定し、実際の賃料収入が約定賃料を上回った場合には、実際の賃料収入を収受することができる契約形態となっています。

iii. スターツピタットハウス株式会社のリーシング能力の活用

スターツアメニティー株式会社は、スターツピタットハウス株式会社との間の転貸借代理委託契約に基づき、プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務を同社に再委託しております。本体制を採用することで、プロパティマネジメント業務とリーシング業務の緊密化を図ることが可能となり、稼働率の上昇を目指します。

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

iv. 「プロシード」ブランドの統一

本投資法人では、ブランドによる知名度の向上と差別化も重要な戦略と考えます。

そこで、一般の不動産流通市場から取得する物件についても、本投資法人の名称の一部である「プロシード」という名称を付与したうえで、長期的安定的投資運用を前提としたプロパティマネジメント業務として、資本的支出を計画的に行うことで、物件のグレード、美観の維持・向上に努め、入居者にも「プロシード」ブランドの優位性を訴求していくことを目指します。かかるプロパティマネジメント業務を通じて入居者にとって快適で安全なレベルまで建物の管理状況を引き上げることにより、「プロシード」ブランドのブランドイメージを高めつつ、かかるブランド統一の相乗効果として稼働率の向上と賃料収入等の向上を実現することを目的として、内部成長の実現に取り組んでいきます。また、スタートグループとの協力関係により、開発段階からブランド名を冠し、より強くブランドイメージを訴求する方法にも取り組んでいくこととしております。

v. 利益相反回避のための施策

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

③ ポートフォリオ構築方針

本投資法人は、ポートフォリオ構築に際して、賃貸住宅市場の動向（詳しくは、前記「① 基本方針 ニ. ポートフォリオ構築の背景／賃貸住宅市場の動向」をご参照下さい。）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、及び賃料未取リスクの軽減並びに地域毎の賃貸住宅需要における人口及び産業の集中度や経済基盤の確立度の高さに留意し、以下に定める事項を総合的に勘案した上で、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

用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注2) (注3)
① 賃貸住宅	単身向け、DINKS向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅（又は寮）もこの中に含まれます。 ^(注1)	80%以上
② マンスリーマンション (=短期滞在マンション)	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	15%以内
③ サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
④ ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
⑤ 高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10%以内

(注1) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体の70%程度以上を占める物件に限定します。

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

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

ロ. 地域別ポートフォリオ方針

地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分	価格比率 (注2) (注3)
首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市（上記に含まれる都市を除く）	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（概ね半径20km圏内）と判断できる場合はそれぞれの地域に組入れ可能とします。

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

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

ハ. 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率 (注3) (注4)
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～50%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKS や幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	5%～25%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる 家族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	40%～60%

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

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

(注3) 平成18年10月16日付の運用ガイドラインの変更により、面積比率の数値レンジを変更しています。

(注4) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

④ 個別物件の選定方針

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

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

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

⑤ デューデリジェンス基準

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

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

⑥ 開発案件への投資方針

本投資法人は、取得時において安定的に賃貸収入を生み出している物件の取得を原則としますが、建築中の物件について、竣工後のテナント確保が十分可能と判断され、かつ完工・引渡しリスクが極小化されていると判断できる場合には、当該物件の竣工前に、当該物件の竣工を停止条件の一内容とする取得契約の締結も検討することができるものとします。

⑦ 保険付保方針

イ. 地震保険の付保

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

ロ. 損害保険の付保

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

⑧ 運営管理方針

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「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制 ホ. 本資産運用会社の意思決定プロセス d. プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等のプロセス」をご参照下さい。

⑨ 売却方針

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

⑩ 財務戦略

イ. 基本方針

金利環境を適確に把握し、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

ア. 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。

(i) 借入先は、租税特別措置法第67条の15第1項第1号ロ(2)に規定される機関投資家（以下「機関投資家」といいます。）に限るものとします。

(ii) 資金調達コスト及び金利変動リスクを低減し、固定・変動の金利形態、期間、担保設定の有無等の諸条件を、複数の機関投資家と交渉の上、比較し決定するものとします。

- b. 有利子負債比率
原則として有利子負債の総資産に対する比率の上限を60%とし、安定的に推移させることを目標とします。但し、資産の取得に伴い、一時的に60%を超えることがあります。
- c. 投資法人債の発行
安定的な資金調達的手段として投資法人債を発行することがあります。
- d. コミットメントライン
必要資金の機動的な資金調達を目的として、コミットメントライン契約等の事前の融資極度設定又は随時借入の予約契約を締結する場合があります。

⑩ 開示方針

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

- イ. 本投資法人は、資産運用に関する情報、投資家に対して開示すべき情報について、正確、迅速かつ公平な情報開示を行うことができるよう、情報の集約体制を整え、これを維持することに努めます。
 - ロ. 本投資法人は、前記イ. に従って集約された情報についての開示の要否、内容及び時期等について、これを速やかに検討し、決定するものとします。
 - ハ. 本投資法人が行う情報開示は、投信法、金融商品取引法、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を行うよう努めます。

(2) 【投資対象】

① 投資対象とする資産の種類

イ. 主たる投資対象とする特定資産（規約第28条）

本投資法人は、主として以下の特定資産に投資するものとします。

- a. 不動産
- b. 不動産の賃借権
- c. 地上権
- d. 次に掲げるものを信託する信託の受益権
 - i. 金銭（信託財産を主として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ます。）
 - ii. 不動産
 - iii. 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を行う前記第 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 i 乃至 iv の特定資産を併せて「不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等」といいます。）
 - i. 資産の流動化に関する法律（平成10年法律第105号、その後の改正を含みます。以下「資産流動化法」といいます。）第2条第9項に定める優先出資証券
 - ii. 資産流動化法第2条第13項及び第15項に定める特定目的信託の受益証券（前記第 d 号に掲げる信託の受益権を除きます。）
 - iii. 投信法第2条第7項に定める受益証券
 - iv. 投信法第2条第15項に定める投資証券

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

ロ. 主たる投資対象以外の特定資産（規約第29条）

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

ハ. 主要投資対象の特定資産に付随する資産（規約第30条）

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

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

② 投資基準及び用途別、地域別、住戸タイプ別等による投資割合

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

(3) 【分配方針】

① 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に記載された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとします。

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

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

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

③ 分配金の分配方法（規約第35条）

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

④ 分配金の除斥期間（規約第36条）

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

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

(4) 【投資制限】

① 規約に基づく投資制限

本投資法人の規約に基づく投資制限は以下のとおりです。

イ. 借入金及び投資法人債に係る制限（規約第41条）

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

ロ. 他のファンドへの投資（規約第28条第7号）

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

ハ. その他の投資制限（規約第31条）

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

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

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

② 金融商品取引法及び投信法に基づく投資制限

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

イ. 資産運用会社による運用の制限

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

a. 自己取引等

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

b. 運用財産相互間の取引

運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第42条の2第2号）。但し、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるおそれのないものとして業府令第129条で定めるものを除きます。

c. 第三者の利益を図る取引

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

d. 投資法人の利益を害する取引

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

e. 分別管理が確保されていない場合の売買等の禁止

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

i. 金融商品取引法第2条第2項第5号又は第6号に掲げる権利

ii. 金融商品取引法第2条第1項第21号に掲げる有価証券（政令で定めるものに限り。）

iii. 金融商品取引法第2条第2項第7号に掲げる権利（政令で定めるものに限り。）

- f. その他業府令で定める取引
上記のほか、資産運用会社が行う運用行為のうち、投資者の保護に欠け、若しくは取引の公正を害し、又は金融商品取引業の信用を失墜させるものとして業府令で定める以下の行為（金融商品取引法第42条の2第7号、業府令第130条）。
- i. 自己の監査役、役員に類する役職にある者又は使用人との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第128条各号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第1号）。
 - ii. 自己又は第三者の利益を図るため、投資法人の利益を害することとなる取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第2号）。
 - iii. 第三者の利益を図るため、その行う投資運用業に関して運用の方針、運用財産の額又は市場の状況に照らして不必要な取引を行うことを内容とした運用を行うこと（金融商品取引法第44条の3第1項第3号に掲げる行為を除きます。）（業府令第130条第1項第3号）。
 - iv. 他人から不当な取引の制限その他の拘束を受けて運用財産の運用を行うこと（業府令第130条第1項第4号）。
 - v. 有価証券の売買その他の取引等について、不当に取引高を増加させ、又は作為的な値付けをすることを目的とした取引を行うことを内容とした運用を行うこと（業府令第130条第1項第5号）。
 - vi. 第三者の代理人となつて当該第三者との間における取引を行うことを内容とした運用を行うこと（資産運用会社が、あらかじめ個別の取引ごとにすべての権利者に当該取引の内容及び当該取引を行おうとする理由を説明し、当該権利者の同意を得て行うものを除きます。）（業府令第130条第1項第6号）。
 - vii. その他業府令に定める内容の運用を行うこと。

ロ. 同一株式の取得制限

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

ハ. 自己投資口の取得及び質受けの制限

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

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

ニ. 子法人による親法人投資口の取得制限

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

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

③ その他

イ. 有価証券の引受け

本投資法人は、有価証券の引受けは行いません。

ロ. 信用取引

本投資法人は、信用取引は行いません。

ハ. 集中投資

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

3【投資リスク】

(1) 本投資口への投資に関するリスク要因

以下には、本投資口への投資に関してリスク要因となる可能性があると考えられる主な事項を記載しています。但し、以下は本投資口への投資に関する全てのリスクを網羅したものではなく、記載されたリスク以外のリスクも存在します。以下における不動産に関する記述は、不動産信託受益権その他の資産についてもほぼ同様に当てはまりますが、資産としての種類の違いに応じて追加で発生するリスクもあります。また、本投資法人の取得済資産に特有のリスクについては、後記「5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なものへ. 取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」を併せてご参照下さい。

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、本投資口の市場価格は下落し、発行価格に比べ低くなることもあると予想され、その結果、投資主が損失を被る可能性があります。また、本投資法人の純資産額の低下その他財務状況の悪化により、分配率の低下が生じる可能性があります。

各投資家は、自らの責任において、本項及び本書の本項以外の記載事項を慎重に検討したうえで本投資口に関する投資判断を行う必要があります。

本項に記載されているリスク項目は以下のとおりです。

① 本投資口の性格に関するリスク

- イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク
- ロ. 本投資口の払戻しができないことに関するリスク
- ハ. 本投資口の市場性に関するリスク
- ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク
- ホ. 投資口の希薄化に関するリスク
- ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク
- ト. 本投資主の権利が必ずしも株主の権利と同一でないことに関するリスク

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

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

③ 不動産に関するリスク

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

④ 信託受益権に関するリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

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

⑥ その他

- イ. 専門家報告書等に関するリスク

(2) 各リスク項目についての詳細は、以下のとおりです。

① 本投資口の性格に関するリスク

- イ. 投資口・投資証券の商品性に関するリスク

投資口又は投資証券は、株式会社における株式又は株券に類似する性質を持ち、投資金額の回収や利回りの如何は、経済状況や不動産及び証券市場等の動向、本投資法人の業務又は財産の状況に影響されるものであり、譲渡による換価時に投資金額以上の回収を図ることができるの保証はありません。本投資法人は前記「2 投資方針 (3) 分配方針」に記載の分配方針に従って、投資主に対して金銭の分配を行う予定ですが、分配の有無及びその金額は、いかなる場合においても保証されるものではありません。また本投資口に対して投下された投資主からの投資金額については、いかなる保証も付されておらず、金融機関の預金と異なり預金保険等の対象でもありません。本投資法人について破産その他の倒産手続が開始された場合や本投資法人が解散を命ぜられた場合には、投資主は配当・残余財産の分配等において最劣後の地位に置かれ、投資金額の全部又は一部の回収が不可能となる可能性があります。

- ロ. 本投資口の払戻しができないことに関するリスク

本投資口は、投資主からの請求による投資口の払戻しを行わないクローズド・エンド型です（規約第7条）。従って、投資主が本投資口を換価する手段は、原則として第三者に対する売却（金融商品取引所に上場されている場合には金融商品取引所を通じた売却を含みます。）に限られます。金融商品取引所における本投資口の流動性の程度によっては、本投資口を投資主の希望する時期及び条件で取引できなかつたり、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、本投資口の譲渡自体が事実上不可能となる場合があります。

ハ. 本投資口の市場性に関するリスク

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

さらに、本投資法人の資産総額の減少、本投資口の売買高の減少その他、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、本投資口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口の売却は不可能となり、投資主は保有する本投資口を第三者に対して相対で譲渡する他に換価手段がないため、投資主の換価手段が大きく制限されることとなります。

ニ. 本投資口の価格変動に関するリスク

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

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

また、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口の価格形成に影響を及ぼす可能性があります。

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

ホ. 投資口の希薄化に関するリスク

本投資法人は、資産の取得若しくは修繕等、本投資法人の運営に要する資金又は債務の返済（預り敷金、保証金、借入金及び投資法人債の債務の返済を含みます。）等の資金の手当てのために必要に応じて規約に定める200万口を上限として、本投資法人の保有する資産の内容に照らし公正な金額（投信法第82条第6項）で投資口を随時追加発行する予定です。投資口が追加発行された場合、既存の投資主が有する投資口の本投資法人の発行済投資口数に対する割合は当該既存の投資主が必要口数を新規に取得しない限り、希薄化します。また、本投資法人の営業期間中において追加発行された投資口に対して、その保有期間にかかわらず、既存の投資主が有する投資口と同額の金銭の分配を行う予定であり、既存の投資主が有する投資口への分配額に影響を与える可能性があります。さらに、追加発行の結果、本投資法人の投資口1口当たりの純資産額が影響を受けることがあります。また、追加発行が市場における投資口の需給バランスに影響を与えることもあり、本投資口の市場価格が悪影響を受ける可能性があります。

これら諸要因により既存の投資主が悪影響を受ける可能性があります。

ヘ. 投資法人の法律上、税制上、その他諸制度の取扱いに関するリスク

不動産又は不動産信託受益権等を主な運用対象とする投資法人の設立は、投信法並びに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項及び第2項）、投資主総会の承認を得る必要はないことから、投資主総会は、必ずしも、決算期毎に招集されるわけではありません。また、投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決

権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれも除きます。）について賛成するものとみなされます（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。さらに、本投資法人は、資産の運用に係る業務その他の業務を本資産運用会社その他の第三者に委託しています。これらの要因により、投資主による資産の運用に係る業務その他の業務に対する統制が効果的に行えない可能性もあります。

② 本投資法人の仕組み又は関係者に関するリスク

イ. 本投資法人が倒産し又は登録を取消されるリスク

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

ロ. 本投資法人の投資方針の変更に関するリスク

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

ハ. 収入、費用及びキャッシュ・フローの変動に関するリスク

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

a. 収入に関するリスク

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

b. 費用に関するリスク

収入の減少だけでなく、退去するテナントへの預り敷金・保証金の返還、多額の資金的支出、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、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41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「① 本投資口の性格に関するリスク ホ. 投資口の希薄化に関するリスク」に記載のとおり、本投資口の市場価格に悪影響を及ぼすおそれがあります。

b. 財務制限条項に関するリスク

本投資法人が金銭の借入れ又は投資法人債の発行を行う場合において、当該金銭の借入れ又は投資法人債の発行の条件として、投資主への金銭の分配を制約する等の財務制限条項が設けられたり、規約の変更が制限される等の可能性があり、このような制約が本投資法人の運営に支障をもたらす、又は投資主に対する金銭の分配額等に悪影響を及ぼす可能性があります。また、金銭の借入れ若しくは投資法人債の発行の際に（又はその後において）運用資産に担保を設定した場合には、本投資法人が当該担保の設定された運用資産の売却を希望する際に、担保の解除の手續等を要することが考えられ、希望どおりの時期又は価格で売却できない可能性があります。実際、既存の借入れについても一定の財務制限条項が設けられており、これが発動された場合には当該借入れにつき本投資法人が期限の利益を喪失する場合があります。

また、本投資法人が発行した第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）には劣後特約が付いていることにより、一般債権者よりも債務弁済の順位が劣ることの見返りとして、利率が高く設定されます。本投資法人の投資主が受領する分配金は、第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の債権者に対する利息支払後に算出される本投資法人の利益から支払われることから、劣後特約が付されていない場合の借入れ又は一般の投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。また、第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の元利金支払は、劣後事由の発生時以降、本投資法人の一般債務に劣後するものとされていますが、本投資法人の債務である性質上、投資主が有する残余財産分配請求権には優先します。

c. 弁済資金調達に関するリスク

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

d. 債務不履行に関するリスク

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

e. 余裕資金の運用に関するリスク

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

f. 借入金の期限前返済及び投資法人債の期限前償還に関するリスク

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

可能性があります。

ホ. 有利子負債比率に関するリスク

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

へ. 資産運用会社、資産保管会社及び一般事務受託者に関するリスク

a. 任務懈怠等に関するリスク

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

b. 利益相反に関するリスク

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

金融商品取引法は、このような場合に備えて、金融商品取引業者等がその行う投資運用業に関して、その資産の運用を行う運用財産相互間において取引を行うことを内容とした運用を行うことを原則として禁止する等の規定（金融商品取引法第42条の2）を置いています。また、本資産運用会社においても、他の投資法人等の資産を運用することとなる場合には、当該他の投資法人等との間の利益相反の問題に対処するために必要な自主的なルールを策定することも想定されます。しかしながら、この場合に他の投資法人等の利益を図るため、本投資法人の利益が害されるリスクが現実化しないという保証はありません。なお、本投資法人の執行役員である平出和也は、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、証券取引法等の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）（以下「証券取引法等改正法」といいます。）による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

c. 解除に関するリスク

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

d. 倒産等に関するリスク

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

ト. プロパティマネジメント会社に関するリスク

a. 能力に関するリスク

投資対象不動産に関しては、プロパティマネジメント会社が信託銀行又は投資法人との間でマスターリース契約を締結し、プロパティマネジメント会社として賃借人の管理、建物の保守管理等を行います。

不動産の管理全般の成否は、プロパティマネジメント会社の能力、経験及びノウハウに大きく依存しています。会社の能力、経験及びノウハウを十分考慮して、プロパティマネジメント会社を選定していますが、その人的・財産的基盤が維持される保証はありません。

b. 利益相反に関するリスク

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

c. 解除に関するリスク

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

d. 倒産等に関するリスク

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

チ. 本投資法人及び本資産運用会社の人材に依存しているリスク

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

リ. スターツグループに依存しているリスク

本資産運用会社は、パイプラインサポート契約及び物件情報提供契約に基づき、スタートコーポレーション株式会社、スタートデベロップメント株式会社及びスタートCAM株式会社（以下「パイプラインサポート会社等」と総称します。）から、情報の提供、助言等を受けています。このため、本投資法人の運営は、パイプラインサポート会社等の能力、経験及びノウハウに大きく依存しています。

また、本投資法人は、原則として不動産のプロパティマネジメント業務をスタートアメニティー株式会社に委託するとともに、スタート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方針です。さらに、スタート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トピタットハウス株式会社に再委託する方針です。このため、リーシング業務を含むプロパティマネジメント業務の成否は、スタートアメニティー株式会社及びスタートピタットハウスの能力、経験、ノウハウに大きく依存しています。

従って、パイプラインサポート会社等、スタートアメニティー株式会社及びスタートピタットハウス株式会社をはじめとするスタートグループとの協力関係が失われた場合、パイプラインサポート会社等からの情報の提供、ウェアハウジング機能の提供、優先的な物件取得機会の提供、助言等を受けることが不可能又は著しく困難となり、かつ、プロパティマネジメント業務のスタートアメ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トピタットハウス株式会社への再委託を継続することが著しく困難となり、本投資法人の運営に重大な悪影響を及ぼす可能性があります。また、パイプラインサポート会社等が、本書の日付現在有している情報収集能力、助言能力、人的資源等を維持できなくなった場合や、スタートアメニティー株式会社又はスタートピタットハウス株式会社が、本書の日付現在有しているプロパティマネジメント業務又はリーシング業務にかかる能力、経験、ノウハウを維持できなくなった場合には、本投資法人の運営に悪影

響を及ぼす可能性があります。加えて、パイプラインサポート会社等の利益は本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。例えば、パイプラインサポート会社等は、他の投資法人を含む不動産関連事業に投資を行い、又は行う可能性があることから、これらの事業と本投資法人との取引又は競合において利益相反が起こる可能性があります。また、スタートアップアメンティーズ株式会社の利益並びにプロパティマネジメント業務の一部であるリーシング業務を行うスタートアップハウス株式会社の利益も、前記ト、プロパティマネジメント会社に関するリスク b. 利益相反に関するリスクに記載のとおり、本投資法人の投資主の利益と相反する可能性があります。

ヌ. 本投資法人及び本資産運用会社の歴史が浅いことによるリスク

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

ル. インサイダー取引規制等に係る法令上の禁止規定が存在しないことによるリスク

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

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

ヲ. 本投資法人の資産規模が小規模であることに関するリスク

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

③ 不動産に関するリスク

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

イ. 不動産の流動性、取引コスト等に関するリスク

a. 流動性及び取引コストに関するリスク

不動産は、一般的に代替性がない上、流動性が低く、また、それぞれの物件の個別性が強いいため、その売買の際には、不動産鑑定士による鑑定評価、関係者との交渉や物件精査等が必要となり、売却及び取得に多くの時間と費用を要するため、取得又は売却を希望する時期に、希望する物件を取得又は売却することができない可能性があります。特に、不動産が共有物件又は区分所有物件である場合や土地と建物が別人の所有に属する場合等、権利関係の態様によっては、取得及び売却により多くの時間と費用を要することがあり、場合によっては取得又は売却ができない可能性があります。

b. 取得競争に関するリスク

今後の政府の政策や景気の動向等の如何によっては、不動産投資信託その他のファンド及び投資家等による不動産に対する投資が本書の日付現在に比べより活発化する可能性があり、その結果、不動産の取得競争が激化し、本投資法人が取得を希望した不動産の取得ができない可能性があります。また、取得が可能であったとしても、投資採算の観点から希望した価格・時期・条件で取引を行えない可能性もあります。

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

c. 投資対象不動産の取得方法に関するリスク

税制上の軽減措置に要する手続との関係で、本投資法人が今後不動産を取得するに当たり、譲渡代金支払日後直ちには当該不動産についての所有権等の移転本登記申請を行わない場合があります。この場合、売主が譲渡代金支払後本登記申請までの間に当該不動産を二重譲渡し、担保提供し、又は売主が倒産すること等により、本投資法人が投資対象不動産の完全な所有権を取得できなくなる可能性があり、また、同時に支払済みの譲渡代金の全部又は一部につき返還を受けられなくなる可能性があります。なお、本投資法人は、将来取得する投資対象不動産については、上記軽減措置に関する手続のために10日程度要する場合がありますが、このような場合においては、投資対象不動産の購入実行時（代金支払時）から上記軽減措置に関する手続終了時（終了後直ちに移転本登記申請を行います。）までの間は仮登記を経ることにより本登記の順位を保全して上記のリスクを可能な限り回避する方針でいます。但し、仮登記はそれに基づく本登記がなされるまでは順位保全効果しかなく、仮登記に基づき本登記がなされる前に売主が倒産した場合において本投資法人が保護されない可能性もあり、上記のリスクを完全に排除できるとは限りません。

ロ. 不動産の欠陥・瑕疵等に関するリスク

a. 不動産の欠陥・瑕疵に関するリスク

一般に不動産には権利、地盤、地質、構造等に関して欠陥・瑕疵等（隠れたるものを含みます。）が存在している可能性があります。また、適用される法令上の規制に対する遵守や、周辺の土地利用状況等によっても、その瑕疵や欠陥となる可能性となるものが含まれています。そこで、本資産運用会社が投資対象不動産等の選定・取得の判断を行うに当たっては、原則として定評のある専門業者から投資対象不動産について建物状況調査報告書等を取得することとしており、特に建物の耐震性能の評価に当たっては、建物地震リスク調査レポートを取得することによるPMLの数値の評価を行うこととし、本投資法人の投資対象として特段の問題がないことの確認を行ったうえで取得を決定しております。また、当該投資対象不動産等の元所有者から譲渡の時点における一定の表明及び保証を取得することとしています。さらに、状況に応じて、元所有者に対し一定の瑕疵担保責任を負担させる場合もあります。

しかし、建物状況調査報告書等の作成者である専門業者の調査には、提供される資料の内容やその調査範囲及び時間的な制約等から一定の限界があり、投資対象不動産に関する欠陥・瑕疵について完全に報告が行われているとは限りません。

さらに、建物状況調査報告書で指摘されなかった事項であっても、本投資法人が不動産又は不動産信託受益権を取得した後に欠陥、瑕疵、不適正な設計・施工等の存在が判明する可能性があります。

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

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

また、元所有者の表明及び保証が全ての欠陥・瑕疵等をカバーしている保証はなく、瑕疵担保責任の期間及び責任額は一定範囲に限定されるのが通例です。これらの場合には、買主である本投資法人が当該欠陥・瑕疵等の補修その他に係る予定外の費用を負担せざるを得なくなることがあります。

b. 権利関係等に関するリスク

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

c. 瑕疵担保責任を負担するリスク

本投資法人は、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号、その後の改正を含みます。以下「宅地建物取引業法」といいます。）上、みなし宅地建物取引業者となるため（宅地建物取引業法上の登録をした信託受託者たる信託銀行も同様です。）、不動産の売却の相手方が宅地建物取引業者でない場合、不動産の売主として民法上負う瑕疵担保責任を原則として排除できません。従って、本投資法人又は信託受託者が不動産の売主となる場合には、一定限度の瑕疵担保責任を負うこととなる場合があります。

d. 登記に公信力がないことに関するリスク

我が国の法制度上、不動産登記にはいわゆる公信力がありません。従って、不動産登記簿の記載を信じて取引した場合にも、買主は不動産に係る権利を取得できないことや予想に反して当該不動産上に第三者の権利が設定されていることがあります。また、権利に関する事項のみならず、不動産登記簿中の不動産の表示に関する事項が現況と一致していない場合もあります。このような場合、上記と同じく、本投資法人は売主等に対して法律上又は契約上許容される限度で責任を追及することとなりますが、その実効性があるとの保証はありません。

e. 境界の確定に関するリスク

物件を取得するまでの時間的制約等から、一般に隣接地所有者からの境界確定同意が取得できず又は境界標の確認ができないまま、当該物件を取得する事例が少なからず見られます。本投資法人がこれまでに取得した投資対象不動産等にもそのような事例が存在し、今後取得する投資対象不動産等についてもその可能性は小さくありません。従って、状況次第では、後日これを処分するときに事実上の障害が発生し、また、境界に関して紛争が発生して、所有敷地の面積の減少、訴訟費用、損害賠償責任の負担を余儀なくされる等、投資対象不動産等について予定外の費用又は損失を負担する可能性があります。同様に、越境物の存在により、投資対象不動産の利用が制限され賃料に悪影響を及ぼす可能性や、越境物の除去等のために追加費用を負担する可能性があります。

ハ. 災害等による建物の毀損、滅失及び劣化のリスク

火災、破裂爆発、落雷、風、ひょう、雪災、水災、地震火災、地震破裂、地震倒壊、噴火及び津波並びに電気的事故、機械的事故その他偶然不測の事故並びに戦争、暴動、騒乱、テロ等（以下「災害等」といいます。）により投資対象不動産が滅失、劣化又は毀損し、その価値が影響を受ける可能性があります。このような場合には、滅失、劣化又は毀損した個所を修復するため一定期間建物が不稼働を余儀なくされることにより、賃料収入が減少し、又は当該投資対象不動産の価値が下落する結果、投資主に損害を与える可能性があります。但し、本投資法人は、災害等による損害を補填する火災保険、地震保険、賠償責任保険等を付保する方針であり（前記「2 投資方針 (1) 投資方針 ⑦ 保険付保方針」をご参照下さい。）、このような複数の保険を手配することによって、災害等のリスクが顕在化した場合にも、かかる保険による保険期間及び保険金の範囲内において、原状回復措置が期待できます。もっとも、投資対象不動産の個別事情により保険契約が締結されない場合、保険契約で支払われる上限額を上回る損害が発生した場合、保険契約で補填されない災害等が発生した場合又は保険契約に基づく保険会社による支払が他の何らかの理由により行われず、減額され若しくは遅れる場合には、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、災害等によりテナントの支払能力等が悪影響を受ける可能性があります。付保方針は、災害等の影響と保険料負担を比較考量して決定されます。また、保険金が支払われた場合であっても、行政規制その他の理由により当該投資対象不動産を災害等の発生前の状態に回復させることが不可能となることがあります。

ニ. 不動産に係る行政法規・条例等に関するリスク

a. 既存不適格に関するリスク

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

b. 行政法規・条例に関するリスク

不動産に係る様々な行政法規や、各地の条例による規制が投資対象不動産に適用される可能性があります。例えば、文化財保護法（昭和25年法律第214号、その後の改正を含みます。）に基づく試掘調査義務や、一定割合において住宅を付置する義務、駐車場設置義務、福祉配慮設備設置義務、緑化推進義務及び雨水流出抑制施設設置義務等が挙げられます。このような義務が課せられている場合、当該投資対象不動産を処分するときや建替え等を行うときに、事実上の困難が生じたり、これらの義務を遵守するための追

加的な負担が生じたりする可能性があります。

c. 都市計画に関するリスク

投資対象不動産を含む地域が道路設置等の都市計画の対象となる場合には、当該都市計画対象部分に建築制限が付されたり、建物の敷地とされる面積が減少し、当該投資対象不動産に関して建替え等を行う際に、現状と同規模の建築物を建築できない可能性があります。

ホ. 法令の制定・変更に関するリスク

環境保護を目的とする法令等が制定・施行され、過失の有無にかかわらず不動産につき大気、土壌、地下水等の汚染に係る調査義務、除去義務、損害賠償義務等が課される可能性があります。これに関して土壌汚染対策法（平成14年法律第53号、その後の改正を含みます。以下「土壌汚染対策法」といいます。）、消防法（昭和23年法律第186号、その後の改正を含みます。以下「消防法」といいます。）その他不動産の管理に影響する関係法令の改正により、投資対象不動産の管理費用等が増加する可能性があります。さらに、建築基準法、都市計画法の改正、新たな立法、収用、再開発、区画整理等の行政行為等により投資対象不動産等に関する権利が制限される可能性があります。このような法令若しくは行政行為又はその変更等が本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

ヘ. 売主の倒産等の影響を受けるリスク

本投資法人が、債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にあると認められる又はその疑義がある者から投資対象不動産等を取得した場合に、破産管財人、監督委員又は管財人（以下「管財人等」といいます。）により当該取引が否認されるリスクを完全に排除することは困難です。

a. 詐害行為取消・否認に関するリスク

万一、売主が債務超過の状況にある等財務状態が実質的危機時期にある状況を認識できずに本投資法人が投資対象不動産等を取得した場合には、当該投資対象不動産等の売買が売主の債権者により取消される可能性が生じます（詐害行為取消権。民法第424条）。また、本投資法人が投資対象不動産等を取得した後、その売主について破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合には、投資対象不動産等の売買が管財人等により否認される可能性が生じます（破産法第160条以下、民事再生法第127条以下、会社更生法（平成14年法律第154号、その後の改正を含みます。以下「会社更生法」といいます。）第86条以下）。

b. 悪意による取消・否認に関するリスク

本投資法人が、ある売主から投資対象不動産等を取得した者（以下、本項において「買主」といいます。）からさらに投資対象不動産等の転売を受けた場合において、本投資法人が、当該投資対象不動産等の取得時において、売主と買主間の当該投資対象不動産等の売買が詐害行為として取消され又は否認される根拠となり得る事実関係を知っている場合には、本投資法人に対しても、売主・買主間の売買が否認され、その効果を主張される可能性があります。

c. 真正売買でないと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、売主につき破産手続、民事再生手続又は会社更生手続が開始された場合には、当該投資対象不動産等は破産者である売主の破産財団の一部を構成し、又は再生債務者若しくは更生会社である売主の財産に属するとみなされる可能性（いわゆる真正売買でないといみなされるリスク）があります。

ト. 共有に関するリスク

運用資産である投資対象不動産等が第三者との間で共有されている場合には、その保存・利用・処分等について単独で所有する場合には存在しない種々の問題が生じる可能性があります。

a. 持分の過半数を有していない場合のリスク

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

b. 分割請求権に関するリスク

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

c. 抵当権に関するリスク

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

d. 優先的購入権に関するリスク

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

e. 共有者の信用に関するリスク

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

f. 減価要因となるリスク

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

チ. 区分所有建物に関するリスク

投資対象不動産が区分所有建物である場合には、以下のリスクがあります。

a. 管理・処分に関するリスク

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

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

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

b. 敷地に関するリスク

区分所有建物と敷地の関係については以下のようなリスクがあります。区分所有建物の専有部分を所有するために区分所有者が敷地に関して有する権利を敷地利用権といいます。区分所有建物では、専有部分と敷地利用権の一体性を保持するために、法律で、専有部分とそれに係る敷地利用権を分離して処分することが原則として禁止されています（区分所有法第22条）。但し、敷地権の登記がなされていない場合には、分離処分の禁止を善意の第三者に対抗することができず、分離処分が有効となります（区分所有法第23条）。また、区分所有建物の敷地が数筆に分かれ、区分所有者が、それぞれ、この敷地のうちの一笔又は数筆の土地について、単独で、所有権、賃借権等を敷地利用権（いわゆる分有形式の敷地利用権）として有している場合には、分離して処分することが可能とされています。このように専有部分とそれに係る敷地利用権が分離して処分された場合、敷地利用権を有しない区分所有者が出現する可能性があります。また、敷地利用権が使用貸借及びそれに類似した権利である場合には、当該敷地が売却、競売等により第三者に移転された場合に、区分所有者が当該第三者に対して従前の敷地利用権を対抗できなくなる可能性があります。

c. 減価要因となるリスク

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

リ. 借地物件に関するリスク

投資対象不動産が借地物件である場合には、以下のリスクがあります。

a. 借地権消滅のリスク

借地権とその借地上に存在する建物については、自己が所有権を有する土地上に存在する建物と比べて特有のリスクがあります。借地権は、所有権と異なり永久に存続するものではなく、期限の到来により当然に消滅し（定期借地権の場合）又は期限到来時に借地権設定者が更新を拒絶しかつ更新を拒絶する正当事由がある場合に消滅します（普通借地権の場合）。また、借地権が地代の不払その他により解除その他の理由により消滅してしまう可能性もあります。借地権が消滅すれば、時価での建物買取りを請求できる場合（借地借家法（平成3年法律第90号、その後の改正を含みます。以下「借地借家法」といいます。）第13条、借地法（大正10年法律第49号、その後の改正を含みます。）第4条）を除き、借地上に存在する建物を取壊した上で、土地を返還しなければなりません。このような、建物買取請求権が行使できない場合には、取壊し費用が発生し、配当が減少する可能性があります。普通借地権の場合、借地権の期限到来時の更新拒絶につき上記正当事由が認められるか否かを本投資法人の物件取得時に正確に予測することは不可能であり、仮に建物の買取請求権を有する場合でも、借地権設定者による買取価格が本投資法人の希望する価格以上である保証はありません。なお、（C-41）プロシード西新井の土地に対して本投資法人が信託受益権を通して取得した権利は定期借地権です。従って、当該物件の借地権は、期限（平成66年11月30日）の到来により消滅します。また、同借地権の設定契約上、借地人は、建物買取請求権を行使することはできず、同契約の規定に従い借地人が土地の所有権を取得する等の場合を除き、建物取壊費用を負担することになり、配当が減少する可能性があります。

b. 借地権を第三者に対抗できないリスク

本投資法人が借地権を有している土地の所有権が、転売されたり、借地権設定時に既に存在する土地上の抵当権等の実行により第三者に移ってしまう可能性があります。この場合、借地権について適用のある法令に従い第三者対抗要件が具備されていないとき（借地上の登記済みの建物を所有している場合において、当該建物が滅失した場合を含みます。）は、本投資法人は、借地権を当該土地の新所有者に対して対抗できず、当該土地の明渡義務を負う可能性があります。なお、（C-41）プロシード西新井については、建物について所有権保存登記がなされており、借地権の対抗力を有しておりますが（借地借家法第10

条第1項)、借地権については登記がなされていないため、建物の滅失等が生じた場合には、借地権の対抗力を失う可能性があります(借地借家法第10条第2項)。

c. 借地権の譲渡に関するリスク

借地権が賃借権である場合、借地権を譲渡するには、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。借地上の建物の所有権を譲渡する場合には、当該借地に係る借地権も一緒に譲渡することとなるので、原則として、借地権設定者の承諾が必要となります。かかる借地権設定者の承諾に関しては、借地権設定者への承諾料の支払が予め約束されていたり、約束されていなくても慣行を理由として借地権設定者が承諾料を承諾の条件として請求してくる場合があります(法律上借地権設定者に当然に承諾料請求権が認められているわけではありません。)

d. 借地権設定者の信用に関するリスク

借地権設定者の資力の悪化や倒産等により、借地権設定者に差入れた敷金・保証金等の全額又は一部が返還されない可能性があります。借地権設定者に対する敷金・保証金等の返還請求権については担保設定や保証はなされないのが通例です。

e. 借地の地代等の変動に関するリスク

契約の更新の際又は地代等の見直しの際には、その時々における賃料相場も参考にして、地代が所有者との協議に基づき改定されることがありますので、借地契約締結時の地代がその後も維持される保証はありません。

また、地代・差入保証金等について、公租公課の額や消費者物価指数等の変動に応じて、一定の計算式により地代・差入保証金等の変更が行われる旨の規定がおかれることがあります。かかる地代・差入保証金等の変更により地代・差入保証金等が増額された場合、本投資法人の収益の減少をもたらす可能性があります。(C-41) プロシード西新井が、これに該当します。

f. 減価要因となるリスク

前記のリスクが実現しない場合であっても、借地権と借地上に建てられている建物については、敷地と建物を一括して所有している場合と比べて、前記のような制限やリスクがあるため、上記の不動産の流動性、取引コスト等に関するリスクや、それらのリスクを反映した価格の減価要因が増す可能性があります。

ヌ. 開発物件に関するリスク

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

ル. 有害物質に関するリスク

a. 土地に関するリスク

本投資法人が土地又は土地の賃借権若しくは地上権又はこれらを信託する信託の受益権を取得する場合において、当該土地について産業廃棄物等の有害物質が埋蔵されている可能性があり、かかる有害物質が埋蔵されている場合には当該土地の価格が下落する可能性があり、また、かかる有害物質を除去するために土壌の入れ替えや洗浄が必要となる場合には、これに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の受益権を取得する場合において、当該建物の建材等にアスベストその他の有害物質を含む建材が使用されている可能性やポリ塩化ビフェニル（PCB）が保管されている可能性があり、かかる有害物質が使用又は保管されている場合には、当該建物の価値が下落する可能性があります。また、かかる有害物質を除去するために建材の全面的又は部分的交換が必要となる場合にはこれに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と見られる損害を賠償する義務が発生する可能性があります。

7. 賃料収入に関するリスク

a. 不動産の稼働リスク

一般に、不動産の稼働率は、事前に予測することが困難であり、予想し得ない事情により稼働率が低下する可能性があります。賃貸借契約において期間中の解約権を制限していない場合等には、契約期間中であっても賃貸借契約を解約することが可能であるため（定期建物賃貸借契約の場合を除きます。）、賃借人から賃料が得られることは将来にわたって確定されているものではありません。また、賃貸借契約の期間満了時に契約の更新がなされない場合もあります。特に、複数の賃貸借契約の期間満了時期が短期間に集中した場合において多くの賃借人が契約を更新しなかった場合は、物件の稼働率が大きく低下する可能性があります。その上、通常の場合において、不動産について一定の稼働率又は稼働状況について保証を行っている第三者は存在しません。以上のような事由により稼働率が低下した場合、不動産に係る賃料収入が低下することとなります。なお、解約ペナルティ条項等を置いて期間中の解約権を制限している場合でも、裁判所によって解約ペナルティが減額されたり、かかる条項の効力が否定される可能性があります。

b. 賃料不払に関するリスク

賃借人が特に解約の意思を示さなくても、賃借人の財務状況が悪化した場合又は破産手続、民事再生手続若しくは会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合その他の事情により、賃貸借契約に基づく賃料支払が滞る可能性があります。また、賃料不払いに伴い明渡訴訟等に発展した場合には訴訟費用や立退費用等の費用負担が発生する可能性があります。敷金若しくは保証金を受領していない場合、又は延滞賃料その他の費用にかかる賃借人の債務の合計額が敷金及び保証金で担保される範囲を超える場合、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。また、賃借人の義務違反を理由とする不払いのリスクもあります。

c. 賃料改定に係るリスク

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

d. 賃借人による賃料減額請求権の行使に関するリスク

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

e. 定期賃貸借契約における賃料減額請求権排除特約に関するリスク

定期建物賃貸借契約の場合には、その有効期間中は契約中に定められた賃料をテナントに対して請求できるのが原則です。しかし、定期賃貸借契約においてテナントが早期解約した場合でも、テナントに対する残存期間全体についての賃料請求が認められない可能性があります。なお、定期建物賃貸借契約において借地借家法第32条に基づく賃料減額請求権を排除する特約を設けた場合には、同条に基づく賃料増額請求もできなくなるので、かかる賃料が契約締結時に予期し得なかった事情により一般的な相場に比べて低額となり、通常の賃貸借契約の場合よりも低い賃料収入しか得られない可能性があります。

f. 敷金返還債務に関するリスク

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

ワ. 不動産に係る所有者責任、修繕・維持費用等に関するリスク

a. 所有者責任に関するリスク

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

b. 修繕費用に関するリスク

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

c. 管理費用に関するリスク

経済状況によっては、インフレーション、水道光熱費等の費用の高騰、不動産管理や建物管理に係る費用、備品調達等の管理コスト及び各種保険料等のコストの上昇、租税公課の増大その他の理由により、投資対象不動産の運用に関する費用が増加する可能性があります。

カ. 転賃借に関するリスク

a. 転借人に関するリスク

賃借人に、投資対象不動産の全部又は一部を転賃させる権限を与えた場合、本投資法人は、投資対象不動産に入居するテナントを自己の意思により選択できなくなったり、退去させられなくなる可能性があります。また、賃借人の賃料が、転借人から賃借人に対する賃料に連動する場合、転借人の信用状態等が、本投資法人の収益に悪影響を及ぼす可能性があります。

b. 敷金等の返還義務に関するリスク

賃貸借契約が合意解約された場合その他一定の場合には賃貸人が転賃人の地位を承継し、転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、テナントによる転賃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。

ク. 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賃しており、今後も同様の形態を用いる予定です。

この場合、マスターリース会社であるプロパティマネジメント会社の財務状態の悪化により、テナントか

らマスターリース会社に対して賃料が支払われたにもかかわらず、マスターリース会社から賃貸人である信託受託者への賃料の支払いが滞る可能性があります。

マスターリース契約上、プロパティマネジメント会社の倒産又は契約期間満了等によりマスターリース契約が終了した場合には、本投資法人が信託受託者との間で新たなマスターリース契約（以下「新マスターリース契約」といいます。）を締結し、それまでのマスターリース会社（以下「旧マスターリース会社」といいます。）とテナントの間の転貸借契約及び旧マスターリース会社のテナントに対する権利及び義務等を承継することが規定されている場合があります。この場合において、本投資法人は、賃貸人である信託受託者に対して、新マスターリース契約に基づいて請求し得る敷金返還請求権等に比して過重な敷金返還債務等をテナントに対して負担しなければならない可能性があります。

また、本投資法人がテナントに対して、賃貸人たる地位を承継した旨を通知する前に、テナントが旧マスターリース会社に賃料等を支払った場合、本投資法人は賃貸人たる信託受託者に対して賃料を支払う必要があるにもかかわらず、テナントに対して賃料を請求できなくなります。

これらの場合、旧マスターリース会社に対して求償権又は不当利得返還請求権を行使することは可能ですが、旧マスターリース会社が破綻状態に陥っており、十分に損害を回復できない場合には、本投資法人は損失を被ることになります。

レ. 不動産の地域的な偏在に関するリスク

本投資法人は、首都圏を中心として、政令指定都市をはじめとする全国の主要都市の不動産に投資する予定です。特に、ポートフォリオ全体の70%以上を首都圏主要都市の不動産に投資することを基本方針としています。従って、これらの地域における人口、人口動態、世帯数、世帯構造の変化、平均所得等の変化、地震その他の災害、地域経済の悪化、稼働率の低下、賃料水準の下落等により、本投資法人の収益が著しい悪影響を受ける可能性があります。

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

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。

④ 信託受益権に関するリスク

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

イ. 信託受益者として負うリスク

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

旧信託法の下では、信託受託者による信託事務の処理上発生した信託財産に関する租税等の費用、信託受託者の報酬、信託財産に瑕疵があることを原因として第三者が損害を被った場合の賠償費用等の信託費用については、最終的に信託受益者が負担することになっています（旧信託法第36条第2項、第37条）。従って、本投資法人が、一旦、信託の受益権を保有するに至った場合には、信託受託者を介して、運用資産が不動産である場合と実質的にほぼ同じリスクを受益者たる本投資法人が負担することになります。かかる信託の受益権を取得する場合には、信託財産に関する物件精査を実施させ、保険金支払能力を有する保険会社を保険者、信託受託者を被保険者とする損害保険を付保させる等、本投資法人自ら不動産、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。

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

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

ロ. 信託受益権の流動性リスク

本投資法人が信託の受益権を運用の対象とする場合で、信託受託者を通じて信託財産としての不動産を処分する場合には、既に述べた不動産の流動性リスクが存在します。また、信託の受益権を譲渡しようとする場合には、信託受託者の承諾を契約上要求されるのが通常であり、上場有価証券等と比較して相対的に流動性が低いというリスクが存在します。また、信託受託者は原則として瑕疵担保責任を負っての信託不動産の売却を行わないため、本投資法人の意思にかかわらず、信託財産である不動産の売却ができなくなる可能性があります。

ハ. 信託受託者の破産等に係るリスク

新信託法上、信託受託者が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合であっても、信託財産は、信託受託者の破産財団又は再生会社債務者財産若しくは更生会社の財産に帰属することはありません（新信託法第25条）。また、新信託法第23条によれば、信託財産に帰属すべき信託財産責任負担債務として新信託法第21条第1項各号に定める債務に係る債権に基づく場合を除き、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。但し、不動産について信託財産であることを管財人等の第三者に対抗するためには、信託された不動産に信託設定登記をする必要がありますので、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ことの保証はありません。

旧信託法においては、信託受託者が破産手続、民事再生手続又は会社更生手続その他の倒産手続の対象となった場合に、信託財産が破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財産その他信託受託者の固有財産に帰属するか否かに関しては明文の規定はないものの、旧信託法の諸規定、とりわけ信託財産の独立性という観点から、信託財産が信託受託者の破産財団又は再生債務者財産若しくは更生会社財産その他信託受託者の固有財産に帰属するものとされるリスクは極めて低いと判断されます。また、旧信託法第16条によれば、信託財産に対する信託受託者自身の債権者による差押えは禁止されており、信託財産は信託受託者の債権者との関係では信託受託者自身の債務の引当財産にならないと考えられます。なお、取得済資産のうち、新信託法に基づく信託に該当する物件は、（C-41）プロシード西新井、（C-42）プロシード調布、（C-50）プロシード行徳駅前、（C-51）プロシード船橋本町、（G-13）プロシード新栄、（G-14）プロシード千代田、（G-15）プロシード福岡高宮、（G-16）プロシード大濠公園及び（R-2）プロシード水戸の各物

件です。

二. 信託受託者の不当な行為に伴うリスク

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

⑤ 会計、税制に関するリスク

イ. 減損会計の適用に関するリスク

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

ロ. 導管性要件に関するリスク

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

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

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

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

本投資法人において、特定の事業年度に支払配当要件を満たさないこととなる場合、当該年度に係る多額の租税債務が生じる可能性があります。当該租税債務の会計上の認識時期によっては、次年度以降の支払配当要件へも影響を及ぼすこととなる場合があります。即ち、会計上の租税債務の認識が次年度以降になる場合には、次年度以降も支払配当要件を満たすことが困難となり、通常の法人と同様に法人税等の課税を受け、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

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

本投資法人の平成21年4月1日前に終了する各事業年度について税務調査が行われ、過年度の本投資法人の課税所得計算に関して、税務当局との見解の相違により税務否認等の更正処分を受けた場合には、過年度における導管性要件が事後的に満たされなくなる可能性があります。現行法上このような場合の救済措置

が設けられていないため、本投資法人が過年度において損金算入した配当金が税務否認される結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

へ. 同族会社に該当するリスク

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

ト. 借入れに係る導管性要件に関するリスク

導管性要件のうち、借入れを行う場合には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機関投資家以外からの借入れを行わざるを得ない場合、又は、保証金若しくは敷金等の全部若しくは一部がテナントからの借入金に該当すると解釈された場合においては、要件を満たさないこととなります。この場合には、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

チ. 投資口を保有する投資主数に関するリスク

導管性要件のひとつに、事業年度末において投資法人の投資口が50人以上の者に所有されていること、又は機関投資家のみによって所有されていることという要件があります。しかし、本投資法人は投資主による投資口の売買をコントロールすることができないため、本投資法人の投資口が50人未満の者に所有される（機関投資家のみ所有される場合を除きます。）こととなる場合もありえ、そのため、導管性要件を満たせないこととなる可能性があります。この結果、本投資法人の税負担が増大し、投資主への分配額や純資産額が減少する可能性があります。

リ. 不動産の取得に伴う軽減税制が適用されないリスク

本投資法人は、規約において、特定不動産（不動産、不動産の賃借権、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。以下同じです。）の価額の合計額の本投資法人の有する特定資産の価額の合計額に占める割合を100分の75以上とすること（規約第27条第6項）としています。本投資法人は、上記内容の規約の定め及びその他の税制上の要件を充足することを前提として、不動産を取得する場合の不動産流通税の軽減措置（後記「4 手数料等及び税金 (5)課税上の取扱い」をご参照下さい。）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。

ヌ. 一般的な税制の変更に関するリスク

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

⑥ その他

イ. 専門家報告書等に関するリスク

不動産の鑑定評価額及び不動産価格調査の調査価格は、個々の不動産鑑定士等の分析に基づく、分析の時点における評価に関する意見を示したものとどまり、客観的に適正な不動産価格と一致するとは限りません。同じ物件について鑑定、調査等を行った場合でも、不動産鑑定士等、評価方法又は調査の方法若しくは時期によって鑑定評価額、調査価格の内容が異なる可能性があります。また、かかる鑑定等の結果は、現在及び将来において当該鑑定評価額や調査価格による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。

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

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

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

(3) 投資リスクに対する管理体制

① 本投資法人の体制

本投資法人は、以上のような投資リスクがあることを認識しており、その上でこのようなリスクに最大限対応できるよう、以下の実効性あるリスク管理体制を整備しております。

イ. 執行役員、監督役員及び役員会

本投資法人は、本書の日付現在、執行役員1名及び監督役員2名から構成される役員会により運営されています。本投資法人は、業務執行の意思決定及び執行役員に対する監督機関としての役員会が十分に機能し、執行役員が本投資法人のために忠実にその職務を遂行するよう努めています。役員会においては、本資産運用会社が執行する資産運用に係る重要な事項を本資産運用会社からの報告事項とすることにより、本資産運用会社への一定の牽制体制を構築しています。

ロ. 内部者取引

本投資法人は、役員会において「内部者取引管理規程」を採択し、執行役員及び監督役員がその立場上知り得た重要事実の公表前に本投資法人の投資口及び投資法人債並びに上場投資法人の投資口等の売買を行うことを禁止し、インサイダー類似取引の防止に努めています。

② 本資産運用会社の体制

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

イ. 運用資産運用管理規程等の整備

- a. 本資産運用会社は、本投資法人の規約に定める資産運用の基本方針及び投資態度を踏まえ、運用ガイドラインにおいて投資不動産の投資方針等を定め、運用資産運用管理規程に定める意思決定プロセスを遵守することにより、リスクの管理に努めています。
- b. 本資産運用会社は、「関連会社等との取引に関するルール」において本投資法人と利害関係人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。「関連会社等との取引に関するルール」の概要については後記「第二部 投資法人の詳細情報 第3 管理及び運営 2 利害関係人との取引制限 (2) 本投資法人の自主ルール」をご参照下さい。

ロ. 意思決定プロセスの明確化及びコンプライアンス委員会

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

- a. 関連会社等からの運用資産の取得
- b. 関連会社等への運用資産の売却
- c. プロパティマネジメント会社・入居募集等受託会社の選定等
- d. 上記以外に、コンプライアンスオフィサーが必要と判断した事項

e. 本資産運用会社の組織及び業務分掌体制並びに意思決定手続については、前記「1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。

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 ② 投資法人の運用体制」をご参照下さい。また、本資産運用会社では、内部者取引管理規程を制定し、本資産運用会社の役職員等によるインサイダー類似取引の防止に努めています。

ニ. 利害関係人との取引規制

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

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7条）、該当事項はありません。

(3) 【管理報酬等】

① 役員報酬（規約第23条）

イ. 執行役員

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

ロ. 監督役員

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

② 会計監査人報酬（規約第40条）

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

③ 本資産運用会社への支払報酬（規約第43条）

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

イ. 運用報酬 I

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

運用報酬 I

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

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

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

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

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

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

（注3）上記算定式において、運用報酬 I 料率は、下記段階に応じ区分します。

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

ロ. 運用報酬 II

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

ハ. 取得報酬

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

ニ. 譲渡報酬

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

④ 経理に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

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

イ. 報酬額の計算方法

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

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

ロ. 報酬の支払時期及び方法

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

⑤ 機関の運営に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

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

イ. 報酬額

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

ロ. 報酬の支払時期及び方法

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

⑥ 投資主名簿等管理人への支払報酬

イ. 報酬額の計算方法

報酬は、通常事務手数料及び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投資主名簿等管理人間で協議のうえ定めます。

I. 通常事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲												
1 基本手数料	<p>(1) 直近の総投資主通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額の6分の1。但し、月額最低料金は200,000円とする。</p> <table data-bbox="542 323 938 541"> <tr><td>5,000名まで</td><td>480円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>420円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>360円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>300円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>260円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>225円</td></tr> </table> <p>(2) 除籍の投資主票及び実質投資主票 1件につき 70円</p>	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 • 平常業務に伴う月報等諸報告 • 期末、中間一定日及び四半期一定日現在（臨時確定を除く。）における投資主の確定と諸統計表の作成 • 除籍投資主データの整理
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													
2 分配金事務手数料	<p>(1) 基準日現在における総投資通知投資主数を基準として、投資主1名につき下記段階に応じ区分計算した合計額。但し、最低料金は350,000円とする。</p> <table data-bbox="542 768 938 987"> <tr><td>5,000名まで</td><td>120円</td></tr> <tr><td>10,000名まで</td><td>110円</td></tr> <tr><td>30,000名まで</td><td>100円</td></tr> <tr><td>50,000名まで</td><td>80円</td></tr> <tr><td>100,000名まで</td><td>60円</td></tr> <tr><td>100,001名以上</td><td>50円</td></tr> </table> <p>(2) 指定振込払いの取扱 1件につき 150円</p> <p>(3) ゆうちょ分配金領収証の分割 1枚につき 100円</p> <p>(4) 特別税率の適用 1件につき 150円</p> <p>(5) 分配金計算書作成 1件につき 15円</p>	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
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													
3 分配金支払手数料	<p>(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</p> <p>(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</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 取扱期間経過後の分配金の支払 • 未払分配金の管理 												

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

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
9 CD-ROM作成手数料	(1) 全投資主対象の場合 1名につき 15円 (2) 一部の投資主対象の場合 該当投資主1名につき 20円 但し、(1)(2)ともに最低料金は50,000円とする。 (3) 投資主情報分析CD-ROM作成料 30,000円加算 (4) CD-ROM複写料 1枚につき 27,500円	<ul style="list-style-type: none"> CD-ROMの作成
10 複写手数料	複写用紙1枚につき 30円	<ul style="list-style-type: none"> 投資主一覧表及び分配金明細表等の複写
11 分配金振込投資主勧誘料	投資主1名につき 50円	<ul style="list-style-type: none"> 分配金振込勧誘状の宛名印書及び封入並びに発送

II. 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 新規住宅氏名データ処理手数料	新規住宅氏名データ 1件につき 100円	・ 新規住所氏名データの作成
2 総投資主通知データ処理手数料	総投資主通知データ 1件につき 150円	・ 総投資主データの受領及び投資主名簿への更新

III. 口座管理事務手数料

手数料項目	手数料計算単位及び計算方法	事務範囲
1 特別口座管理料	毎月末現在における該当加入者数を基準として、加入者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20,000円とする。 5,000名まで 150円 10,000名まで 130円 10,001名以上 110円	・ 特別口座の管理 ・ 振替・取次の取扱の報告 ・ 株式会社証券保管振替機構（以下「機構」といいます。）との投資口数残高照合 ・ 取引残高報告書の作成
2 振替手数料	振替請求1件につき 800円	・ 振替申請書の受付・確認 ・ 振替先口座への振替処理
3 諸届取次手数料	諸届1件につき 300円	・ 住所変更届、分配金振込指定書等の受付・確認 ・ 変更通知データの作成及び機構あて通知

ロ. 報酬の支払時期及び方法

投資主名簿等管理人は、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するものとし、本投資法人は、当該請求を受けた月の月末までに当該手数料を支払うものとします。

⑦ 投資法人債に関する事務の一般事務受託者への支払報酬

本投資法人は、スタートプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）に係る事務の一般事務受託者に対して、投信法第117条に基づき委託した一般事務の対価として、以下に定める報酬を支払います。

イ. 元利金支払事務に関する元利金支払手数料

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

ロ. 上記以外の契約に定める事務の委託に関する手数料

7百万円を払込期日に支払いました。

⑧ 資産保管会社への支払報酬

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

イ. 報酬の額及びその計算方法

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

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

ロ. 報酬の支払時期及び方法

資産保管会社は、各決算期間毎に算出された報酬額並びに当該報酬額に係る消費税及び地方消費税額を計

算し、各決算期の属する月の翌月末日までに本投資法人に対して請求するものとし、本投資法人は資産保管会社からの請求を受けた月の翌月末日までに支払います。

(4) 【その他の手数料等】

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

① 不動産等の取得及び処分に関する費用

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

② 運用資産の運営に関する費用

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

③ 借入れ等に関する費用

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

④ 運用報告等の作成等に関する費用

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

⑤ 投資口又は投資法人債の発行にかかる費用

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

⑥ 本投資法人の運営に係る費用

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

⑦ 投資法人の運営に係る費用

上記のほか、これらに類する費用を本投資法人が負担することがあります。

(5) 【課税上の取扱い】

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

① 個人投資主の税務

イ. 利益の分配に係る税務

個人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収された後、総合課税の対象となります。配当控除の適用はありません。但し、上場投資口である本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、個人投資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、20%（所得税15%、住民税5%）の税率により源泉徴収されます。但し、特例により平成21年1月1日から平成23年12月31日までの間において、個人投資主が支払を受けるべき上場株式等の配当等（本投資法人から受取る利益の分配を含みます。以下①において同じです。）に対する源泉徴収税率に関しては、10%（所得税7%、住民税3%）に軽減されます。

また、平成21年1月1日以後、上場株式等の配当等については、総合課税に代えて申告分離課税を選択することができることとなります。申告分離課税を選択した場合の税率は原則20%（所得税15%、住民税5%）ですが、平成21年1月1日から平成23年12月31日までの間は、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。

なお、平成22年1月1日以後は、金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座内で本投資法人からの利益の分配を受けることも可能となります。また、後述の通り、平成21年分以後の所得税及び平成22年度分以後の住民税から、上場株式等の配当所得の金額は、上場株式等の譲渡損失の金額と通算できることとなります。

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10万円に配当計算期間の月数を乗じてこれを12で除して計算した金額以下の場合に限り、確定申告不要の選択が可能となります（住民税については別途確定申告が必要となります。）。

ロ. 利益を超えた金銭の分配に係る税務

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

ハ. 投資口の譲渡に係る税務

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

- a. 申告分離課税の税率は、平成21年1月1日以後の譲渡等に関しては20%（所得税15%、住民税5%）となります。但し、特例措置として平成21年1月1日から平成23年12月31日までの間、その年分の上場株式等（本投資法人の投資口を含みます。）に係る譲渡については、10%（所得税7%、住民税3%）の軽減税率が適用されます。
- b. 投資口の譲渡等により損失が生じた場合において、その損失をその譲渡日の属する年度における他の株式等の譲渡所得等の金額から控除しきれない結果、株式等の譲渡所得等の合計が損失となった場合は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、この損失を翌年以降3年間にわたり、株式等の譲渡所得等の金額から繰越控除を行うことが認められます。なお、平成21年分以後の所得税及び平成22年分以後の住民税については、その年分の上場株式等の譲渡損失の金額又はその年の前年以前3年内の各年に生じた譲渡損失の金額（前年以前に既に控除したものを除きます。）は、確定申告書に上場株式等にかかる譲渡損失の金額に関する明細書その他一定の書類を添付することを要件に、上場株式等の配当所得の金額（申告分離課税を選択したものに限り、）を限度として、配当所得の金額から控除されます。
- c. 金融商品取引業者等における特定口座の源泉徴収選択口座（源泉徴収を選択した特定口座）内において譲渡等した場合の所得に関しては源泉徴収による申告不要の選択が認められます。源泉徴収税率は、平成21年1月1日から平成23年12月31日までの譲渡等については、10%（所得税7%、住民税3%）とされます。なお、平成22年1月1日以後、特定口座の源泉徴収選択口座内において上場株式等の配当等を受取ることを選択したときは、この源泉徴収選択口座内における上場株式等の譲渡所得等に係る損失をこの源泉徴収選択口座内における配当等から控除することも可能となり、上場株式等の配当等に係る源泉徴収税額も減額調整されます。

② 法人投資主の税務

イ. 利益の分配に係る税務

法人投資主が本投資法人から受取る利益の分配は、株式の配当と同様に配当所得として取扱われ、原則20%の税率により所得税が源泉徴収されます。但し、上場投資口である本投資法人の投資口の利益の分配は特例の対象となり、この所得税の源泉税率は、平成23年12月31日までに受取る利益の分配に関しては7%、平成24年1月1日以後に受取る利益の分配に関しては15%となります。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、出資の払戻し（資本の払戻し）として扱われ、この金額のうち払戻しを行った本投資法人の出資等（本投資法人の資本金等の額）に相当する金額を超える金額がある場合には、みなし配当（注1）として前記イ.における利益の分配と同様の課税関係が適用されます。また、出資の払戻し（資本の払戻し）額のうちみなし配当を上回る金額は、投資口の譲渡に係る収入金額（注2）として取扱われます。各投資主はこの譲渡収入に対応する譲渡原価（注3）を算定し、投資口の譲渡損益（注4）の額を計算します。この譲渡損益の額の取扱いは、後記ニ.における投資口の譲渡の場合と同様となります。

ハ. 投資口の期末評価方法

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

ニ. 投資口の譲渡に係る税務

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

(注1) みなし配当の金額は、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。

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

(注2) 投資口の譲渡に係る収入金額は、以下のとおり算定されます。

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

(注3) 投資主の譲渡原価は、次の算式により計算されます。

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

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

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

③ 本投資法人の税務

イ. 利益配当等の損金算入要件

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

- a. 配当等の額が配当可能利益の額の90%超又は金銭の分配の額が配当可能額の90%超であること。
- b. 他の法人の株式又は出資の50%以上を有していないこと。
- c. 借入れは、機関投資家からのもののみであること。
- d. 事業年度の終了時において同族会社のうち一定のものに該当していない（発行済投資口の総口数又は一定の重要な事項に関する議決権の50%超が上位1位の投資主グループにより保有されていない）こと。
- e. 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、機関投資家のみによって所有されていること。
- g. 会計期間が1年を超えないものであること。

ロ. 不動産流通税の軽減措置

a. 登録免許税

不動産を取得した際の所有権の移転登記に対しては、原則として登録免許税が課税標準価格の2%（平成23年3月31日までの土地の取得については1%に軽減され、平成23年4月1日から平成24年3月31日までに取得する土地については1.3%、平成24年4月1日から平成25年3月31日までに取得する土地については1.5%に軽減されます。）の税率により課されます。但し、規約において、資産運用の方針として、本投資法人が取得する特定資産のうち特定不動産の価格の合計額が本投資法人の有する特定資産の価格の合計額に占める割合を100分の75以上とする旨の記載があること、借入れは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、登録免許税の税率が特例により、平成22年3月31日までに取得する不動産に対しては0.8%に軽減されます。

b. 不動産取得税

不動産を取得した際には、原則として不動産取得税が課税標準価格の4%（住宅又は土地の取得については平成24年3月31日までは3%に軽減されます。）の税率により課税されます。なお、平成24年3月31日までに取得される宅地及び宅地比準土地については、その課税標準額が当該土地の価格の2分の1に軽減されます。但し、前記a.の要件を満たす投資法人が平成23年3月31日までに取得する不動産に対しては、特例により不動産取得税の課税標準価格が3分の1に軽減されます。

5 【運用状況】

(1) 【投資状況】

本投資法人の平成21年10月31日（第8期末）現在における投資状況の概況は、以下のとおりです。

資産の種類	用途	地域 (注1)	保有総額(千円) (注2)	資産総額に対する比率 (%) (注3)
不動産信託受益権	賃貸住宅	首都圏主要都市	32,882,843	77.8
		政令指定都市	4,521,904	10.7
		地方主要都市	503,098	1.2
小計			37,907,845	89.7
預金・その他の資産			4,338,101	10.3
資産総額計			42,245,947	100.0

	金額(千円)	資産総額に対する比率 (%)
負債総額(注4)	23,069,920	54.6
純資産総額(注4)	19,176,026	45.4

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

(注2) 保有総額は、決算期時点の貸借対照表計上額（信託不動産については、減価償却後の帳簿価額）によっております。

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

(注4) 「負債総額」及び「純資産総額」は、平成21年10月31日時点の貸借対照表計上額を記載しています。

(2) 【投資資産】

① 【投資有価証券の主要銘柄】

該当事項はありません。

② 【投資不動産物件】

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

③【その他投資資産の主要なもの】

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

イ. 価格及び投資比率

物件番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)	
C-1	プロシード市川	1,076,000	2.95	1,103,868
C-2	プロシード東陽町	646,700	1.78	638,126
C-3	プロシード葛西	688,700	1.89	677,697
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	1.53	569,760
C-5	プロシード瑞江	602,600	1.65	612,165
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	1.15	423,094
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.83	312,798
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.71	278,928
C-9	プロシード行徳	315,600	0.87	324,292
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.77	301,620
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.79	290,543
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.61	224,823
C-13	プロシード東川口	206,500	0.57	209,381
C-14	プロシード船堀	226,100	0.62	232,107
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.47	172,167
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.24	88,723
C-17	プロシード松濤	937,400	2.57	945,418
C-18	プロシード参宮橋	497,600	1.37	507,283
C-19	プロシード浦安	431,400	1.18	490,324
C-20	プロシード新小岩	465,200	1.28	502,932
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	383,600	1.05	398,731
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	339,000	0.93	353,250
C-23	プロシード都立大学	790,400	2.17	796,654
C-24	プロシード都立大学2	772,200	2.12	787,891
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.93	349,847
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	1.28	490,299
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	1.25	480,177
C-28	プロシード両国	443,900	1.22	468,759
C-29	プロシード三田	1,537,200	4.22	1,545,402
C-30	プロシード中野新橋	638,800	1.75	669,442
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.93	376,348
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.61	251,468
C-33	プロシード新高円寺	742,100	2.04	793,443
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.76	294,717

物件番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)	
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.78	308,578
C-36	プロシード大井町	944,000	2.59	1,023,809
C-37	プロシード十条	533,000	1.46	563,201
C-38	プロシード白楽	241,000	0.66	277,738
C-39	プロシード新丸子	635,000	1.74	697,230
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.84	321,515
C-41	プロシード西新井	5,172,000	14.20	5,144,131
C-42	プロシード調布	460,500	1.26	478,031
C-43	プロシードTX六町	156,800	0.43	171,680
C-44	プロシード中河原	1,141,000	3.13	1,210,548
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.74	289,772
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.79	310,816
C-47	プロシード三鷹	477,200	1.31	508,840
C-48	プロシード柏エスト	732,000	2.01	770,897
C-49	プロシード柏ノール	689,000	1.89	727,416
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.91	345,147
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.46	567,629
C-52	プロシード西川口	881,000	2.42	954,710
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.52	611,924
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.98	381,631
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.64	255,092
G-1	プロシード本通	386,000	1.06	395,035
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.64	237,141
G-3	プロシード琴似	204,900	0.56	230,363
G-4	プロシード元町	148,700	0.41	149,718
G-5	プロシード元町2	85,500	0.23	88,384
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.23	91,300
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.22	86,892
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.11	398,810
G-9	プロシード大橋	208,500	0.57	221,150
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.41	156,090
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.75	276,979
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.15	62,494
G-13	プロシード新栄	792,500	2.18	821,103
G-14	プロシード千代田	309,300	0.85	326,287
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	1.25	487,642
G-16	プロシード大濠公園	452,800	1.24	492,507

物件番号	名 称	取得価格		貸借対照表計上額 (千円) (注3)
		金額(千円) (注1)	投資比率(%) (注2)	
R-1	プロシード松山	77,900	0.21	99,072
R-2	プロシード水戸	383,700	1.05	404,025
	合計	36,428,500	100.00	37,907,845

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

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

(注3) 平成21年10月31日現在の貸借対照表計上額(減価償却後の帳簿価額の合計額)によります。

ロ. 取得済資産にかかる信託不動産の概要

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

物件番号	名 称	所在地 (住居表示)	所有形態		面 積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-1	プロシード市川	千葉県市川市新田二丁目	所有権	所有権	2,057.00	3,573.96	RC/7F	平成9年 4月1日	50(41)
C-2	プロシード東陽町	東京都江東区南砂二丁目	所有権	所有権	330.58	1,432.32	RC/9F	平成15年 1月31日	45(5)
C-3	プロシード葛西	東京都江戸川区中葛西五丁目	所有権	所有権	525.85	1,700.67	RC/10F	平成15年 3月1日	57(0)
C-4	プロシード三軒茶屋	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目	所有権	所有権	448.91	1,230.60	RC/6F ・B1F	平成2年 6月29日	9(8)
C-5	プロシード瑞江	東京都江戸川区南篠崎町三丁目	所有権	所有権	1,146.00	2,704.48	RC/6F	平成3年 6月20日	28(22)
C-6	プロシード船橋宮本	千葉県船橋市宮本一丁目	所有権	所有権	344.92	1,803.60	SRC/10F	平成3年 6月24日	31(1)
C-7	プロシード南葛西	東京都江戸川区南葛西六丁目	所有権	所有権	626.10	1,500.35	RC/6F	平成5年 3月12日	16(7)
C-8	プロシードせんげん台	埼玉県越谷市千間台西二丁目	所有権	所有権	746.00	1,446.83	RC/5F	平成3年 5月31日	43(10)
C-9	プロシード行徳	千葉県市川市入船	所有権	所有権	839.00	1,218.56	RC/4F	昭和63年 3月15日	20(7)
C-10	プロシード幕張本郷	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目	所有権	所有権	587.00	1,077.89	RC/4F	平成1年 2月22日	34(3)
C-11	プロシード南行徳	千葉県市川市福栄三丁目	所有権	所有権	531.82	911.24	RC/4F ・B1F	平成2年 2月6日	26(6)
C-12	プロシード幕張本郷2	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目	所有権	所有権	930.05	1,374.99	S/4F	平成1年 9月24日	22(10)
C-13	プロシード東川口	埼玉県川口市戸塚東一丁目	所有権	所有権	794.25	917.32	RC/3F	平成5年 3月15日	30(14)
C-14	プロシード船堀	東京都江戸川区船堀五丁目	所有権	所有権	314.04	627.92	RC/4F	平成3年 10月11日	24(1)
C-15	プロシード竹ノ塚	東京都足立区入谷二丁目	所有権	所有権	920.00	929.34	S/3F	平成6年 3月10日	15(10)
C-16	プロシードせんげん台2	埼玉県越谷市千間台西五丁目	所有権	所有権	490.69	716.02	S/3F	平成3年 4月3日	12(4)
C-17	プロシード松濤	東京都渋谷区松濤二丁目	所有権	所有権	236.62	978.24	RC/12F	平成17年 11月18日	40(6)
C-18	プロシード参宮橋	東京都渋谷区代々木三丁目	所有権	所有権	221.93	605.19	RC/7F	平成17年 7月22日	26(0)
C-19	プロシード浦安	千葉県浦安市富士見一丁目	所有権	所有権	1,067.00	1,957.08	RC/5F	平成4年 6月4日	21(8)

	名 称	所在地 (住居表示)	所有形態		面 積 (注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-20	プロシード新小岩	東京都江戸川区松島二丁目	所有権	所有権	600.33	1,772.07	RC/7F	平成3年 3月15日	27(9)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅰ	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,378.67	1,854.26	RC/3F	平成9年 2月12日	27(32)
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘Ⅱ	千葉県八千代市緑が丘二丁目	所有権	所有権	2,328.81	1,655.29	RC/3F	平成9年 2月12日	24(31)
C-23	プロシード都立大学	東京都目黒区八雲一丁目	所有権	所有権	215.01	894.23	RC/11F	平成18年 3月13日	37(2)
C-24	プロシード都立大学2	東京都目黒区平町一丁目	所有権	所有権	420.14	1,002.09	RC/7F	平成18年 9月7日	36(2)
C-25	プロシード本所吾妻橋	東京都墨田区東駒形四丁目	所有権	所有権	200.49	662.27	RC/7F	平成18年 7月7日	19(0)
C-26	プロシード目黒青葉台	東京都目黒区青葉台三丁目	所有権	所有権	159.17	533.76	RC/6F ・B1F	平成15年 3月27日	24(1)
C-27	プロシード杉並宮前	東京都杉並区宮前一丁目	所有権	所有権	362.26	762.11	RC/6F	平成16年 1月26日	29(1)
C-28	プロシード両国	東京都墨田区緑一丁目	所有権	所有権	255.90	870.55	RC/7F	平成15年 3月15日	27(5)
C-29	プロシード三田	東京都港区芝二丁目	所有権 (共有)	区分所有 権	410.34 (注3)	1,699.48	RC/10F	平成18年 2月6日	72(0)
C-30	プロシード中野新橋	東京都中野区弥生町二丁目	所有権	所有権	353.74	1,047.01	RC/5F	平成4年 9月24日	50(0)
C-31	プロシード亀戸	東京都江東区亀戸九丁目	所有権	所有権	384.01	907.02	RC/6F	平成6年 3月23日	23(0)
C-32	プロシード高田馬場	東京都新宿区高田馬場三丁目	所有権	所有権	202.37	331.68	RC/4F	平成3年 10月24日	17(0)
C-33	プロシード新高円寺	東京都杉並区堀ノ内三丁目	所有権	所有権	639.58	1,166.74	RC/5F	平成2年 8月31日	57(0)
C-34	プロシード高円寺南	東京都杉並区高円寺南五丁目	所有権	所有権	217.98	380.45	RC/4F	平成1年 10月2日	20(0)
C-35	プロシード蓮根	東京都板橋区蓮根一丁目	所有権	所有権	398.37	694.81	RC/4F	平成3年 7月17日	29(0)
C-36	プロシード大井町	東京都品川区東大井五丁目	所有権	所有権	485.66	1,430.25	RC/5F ・B1F	平成4年 4月13日	59(0)
C-37	プロシード十条	東京都北区上十条四丁目	所有権	所有権	366.72	1,410.71	RC/8F	平成1年 6月15日	30(0)
C-38	プロシード白楽	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町	所有権	所有権	581.53	457.19	RC/3F	平成3年 7月19日	27(0)
C-39	プロシード新丸子	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目	所有権	所有権	479.73	928.22	RC/4F	昭和63年 9月12日	46(0)
C-40	プロシード本八幡	千葉県市川市南八幡五丁目	所有権	所有権	168.80	707.68	S/10F	平成16年 1月9日	25(3)
C-41	プロシード西新井	東京都足立区西新井柴町一丁目	定期 借地権	所有権	9,900.04	22,008.98	(A)RC/14F (B)RC/10F (C)S/2F (D)S/2F (注4)	平成19年 7月20日	291(146)
C-42	プロシード調布	東京都調布市布田一丁目	所有権	所有権	164.01	895.46	RC/10F	平成19年 2月17日	26(0)
C-43	プロシードTX六町	東京都足立区東保木間一丁目	所有権	所有権	361.00	564.17	RC/4F	平成3年 6月21日	20(2)

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
C-44	プロシード中河原	東京都府中市分梅町 五丁目	所有権	所有権	3,346.69	3,280.54	(A)RC/5F (B)RC/3F (注5)	平成1年 4月1日	54(35)
C-45	プロシード大泉学園	東京都練馬区東大泉 四丁目	所有権	所有権	330.67	616.52	RC/4F	平成3年 11月26日	29(0)
C-46	プロシード千歳鳥山	東京都世田谷区上祖 師谷二丁目	所有権	所有権	314.41	489.96	RC/4F	昭和63年 12月8日	28(0)
C-47	プロシード三鷹	東京都三鷹市下連雀 三丁目	所有権	所有権	495.88	949.44	RC/5F	昭和63年 12月16日	47(0)
C-48	プロシード柏エスト	千葉県柏市柏三丁目	所有権	所有権	452.56	1,491.01	RC/9F	平成19年 2月13日	44(5)
C-49	プロシード柏ノール	千葉県柏市柏五丁目	所有権	所有権	495.23	1,676.31	RC/7F	平成19年 2月13日	47(0)
C-50	プロシード行徳駅前	千葉県市川市行徳駅 前二丁目	所有権	所有権	174.00	742.50	RC/9F	平成19年 9月4日	24(3)
C-51	プロシード船橋本町	千葉県船橋市本町六 丁目	所有権	所有権	389.74	1,217.18	RC/6F	平成18年 7月19日	40(0)
C-52	プロシード西川口	埼玉県川口市並木四 丁目	所有権	所有権	533.81	2,123.24	SRC/10F	平成1年 2月10日	104(2)
C-53	プロシード弘明寺	神奈川県横浜市南区 中里一丁目	所有権	所有権	801.63	1,505.86	RC/4F	昭和63年 5月12日	77(0)
C-54	プロシード鶴ヶ峰	神奈川県横浜市旭区 鶴ヶ峰二丁目	所有権	所有権	768.10	941.76	RC/5F ・B1F	平成3年 3月12日	50(4)
C-55	プロシード相模大塚	神奈川県大和市桜森 二丁目	所有権	区分 所有権	664.00	820.12	RC/4F	平成3年 4月5日	29(7)
G-1	プロシード本通	北海道札幌市白石区 本通十八丁目	所有権	所有権	1,571.00	3,126.08	SRC/10F	平成1年 3月14日	67(37)
G-2	プロシード環状通東	北海道札幌市東区北 十六条東十五丁目	所有権	所有権	478.04	1,420.16	RC/7F	平成2年 10月23日	34(5)
G-3	プロシード琴似	北海道札幌市西区山 の手三条四丁目	所有権	所有権	814.64	1,601.17	SRC/10F	平成3年 10月21日	28(16)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区北 二十二条東十六丁目	所有権	所有権	431.42	1,468.81	RC/8F	平成3年 2月20日	35(9)
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区北 二十条東十九丁目	所有権	所有権	480.20	960.34	RC/5F	平成2年 12月11日	19(6)
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	福岡県福岡市東区箱 崎四丁目	所有権	所有権	234.00	450.80	RC/4F	平成3年 7月30日	19(0)
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	福岡県福岡市東区箱 崎四丁目	所有権	所有権	234.00	425.94	RC/4F	平成3年 5月1日	19(0)
G-8	プロシード太閤通	愛知県名古屋市中村 区太閤通四丁目	所有権	所有権	295.70	1,249.15	RC/7F	平成18年 3月15日	44(6)
G-9	プロシード大橋	福岡県福岡市南区大 橋三丁目	所有権	所有権	832.75	1,320.46	RC/5F	平成10年 2月13日	16(16)
G-10	プロシード那珂川	福岡県筑紫郡那珂川 町片縄二丁目	所有権	所有権	791.35	1,502.32	RC/6F	平成2年 7月24日	38(21)
G-11	プロシード穂波町	愛知県名古屋市中千 種区穂波町三丁目	所有権	所有権	381.19	640.46	RC/4F	平成18年 3月27日	10(8)
G-12	プロシード東大畑	新潟県新潟市中央区 東大畑通一番町	所有権	所有権	212.49	400.06	RC/4F	平成3年 11月27日	9(4)
G-13	プロシード新栄	愛知県名古屋市中区 新栄一丁目	所有権	所有権	424.86	2,483.99	RC/12F	平成19年 2月28日	77(11)
G-14	プロシード千代田	愛知県名古屋市中区 千代田二丁目	所有権	所有権	224.33	1,084.85	RC/11F	平成19年 3月20日	30(4)

	名称	所在地 (住居表示)	所有形態		面積(注1)		構造/ 階数 (注1) (注2)	建築時期 (注1)	総賃貸 可能戸数 (駐車場 台数) (戸)
			土地	建物	土地 (㎡)	建物 (㎡)			
G-15	プロシード福岡高宮	福岡県福岡市南区野間一丁目	所有権	所有権	338.62	1,425.05	RC/10F	平成19年 3月12日	46(10)
G-16	プロシード大濠公園	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目	所有権	所有権	370.08	1,187.75	RC/7F	平成9年 3月21日	50(8)
R-1	プロシード松山	愛媛県松山市樽味四丁目	所有権	所有権	453.08	691.86	RC/5F	平成3年 8月31日	17(8)
R-2	プロシード水戸	茨城県水戸市大町三丁目	所有権	所有権	352.77	1,345.71	RC/8F	平成19年 1月7日	36(7)
	合計				52,879.66	109,982.48			2,758 (629)

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

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

(注3) 土地の面積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、153,427分の150,057です。

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

(注5) (C-44)プロシード中河原については、独立した2棟の建物から成り立っているため、A:一番館、B:二番館のそれぞれについて記載しています。

b. 不動産鑑定評価の概要

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

不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、平成21年10月31日の価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととどまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産の鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。なお、鑑定評価を行った株式会社中央不動産鑑定所、株式会社東都鑑定、株式会社アセットリサーチ、森井総合鑑定株式会社及び株式会社立地評価研究所と本投資法人との間には、利害関係はありません。

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

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3) (千円)				
					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	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-1	プロシード市川	株式会社中央 不動産鑑定所	1,052,000	1,000,000	1,065,000	6.4	1,052,000	6.1	6.9
C-2	プロシード東陽町	株式会社中央 不動産鑑定所	673,300	455,200	703,900	5.9	673,300	5.6	6.4
C-3	プロシード葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	640,200	507,000	660,800	5.8	640,200	5.5	6.3
C-4	プロシード三軒茶屋	株式会社中央 不動産鑑定所	514,700	516,400	550,900	5.4	514,700	5.1	5.9
C-5	プロシード瑞江	株式会社中央 不動産鑑定所	630,900	633,500	649,600	6.2	630,900	5.9	6.7
C-6	プロシード船橋宮本	株式会社中央 不動産鑑定所	421,100	342,500	429,200	6.9	421,100	6.6	7.4
C-7	プロシード南葛西	株式会社中央 不動産鑑定所	267,500	353,900	289,400	6.5	267,500	6.2	7.0
C-8	プロシードせんげん台	株式会社中央 不動産鑑定所	261,200	244,800	254,800	7.5	261,200	7.2	8.0
C-9	プロシード行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	278,300	282,500	282,800	6.9	278,300	6.6	7.4
C-10	プロシード幕張本郷	株式会社中央 不動産鑑定所	255,700	220,400	259,400	7.1	255,700	6.8	7.6
C-11	プロシード南行徳	株式会社中央 不動産鑑定所	255,400	249,100	259,600	6.8	255,400	6.5	7.3
C-12	プロシード幕張本郷2	株式会社 東都鑑定	231,200	264,900	236,000	6.9	231,200	6.6	7.4
C-13	プロシード東川口	株式会社 東都鑑定	173,900	252,000	177,700	7.2	173,900	6.9	7.7
C-14	プロシード船堀	株式会社 東都鑑定	195,800	170,400	201,500	6.3	195,800	6.0	6.8
C-15	プロシード竹ノ塚	株式会社 東都鑑定	185,800	267,700	191,000	6.4	185,800	6.1	6.9
C-16	プロシード せんげん台2	株式会社 東都鑑定	89,900	104,900	91,600	7.6	89,900	7.3	8.1
C-17	プロシード松濤	株式会社中央 不動産鑑定所	836,700	569,300	880,000	5.2	836,700	4.9	5.7
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	413,200	378,600	442,500	5.2	413,200	4.9	5.7
C-19	プロシード浦安	株式会社 東都鑑定	439,600	489,200	452,100	6.7	439,600	6.4	7.2
C-20	プロシード新小岩	株式会社 東都鑑定	475,300	372,000	487,400	6.5	475,300	6.2	7.0

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3) (千円)				
					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	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	株式会社 東都鑑定	381,100	631,200	391,200	6.7	381,100	6.4	7.2
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	株式会社 東都鑑定	343,000	596,800	351,100	6.7	343,000	6.4	7.2
C-23	プロシード都立大学	株式会社中央 不動産鑑定所	692,200	450,300	722,300	5.1	692,200	4.8	5.6
C-24	プロシード都立大学2	株式会社中央 不動産鑑定所	673,100	601,100	694,600	5.3	673,100	5.0	5.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	株式会社中央 不動産鑑定所	335,700	273,900	307,300	5.8	335,700	5.5	6.3
C-26	プロシード目黒青葉台	株式会社 東都鑑定	385,300	313,400	404,200	5.3	385,300	5.0	5.8
C-27	プロシード杉並宮前	株式会社 東都鑑定	423,700	343,900	442,600	5.6	423,700	5.3	6.1
C-28	プロシード両国	株式会社 東都鑑定	429,100	318,700	446,400	5.9	429,100	5.6	6.4
C-29	プロシード三田	株式会社 東都鑑定	1,336,700	943,100	1,406,500	5.1	1,336,700	4.8	5.6
C-30	プロシード中野新橋	株式会社アセ ットリサーチ	640,000	399,000	644,000	5.5	635,000	5.2	5.6
C-31	プロシード亀戸	株式会社アセ ットリサーチ	317,000	238,000	319,000	5.7	314,000	5.4	5.8
C-32	プロシード高田馬場	株式会社中央 不動産鑑定所	234,300	130,000	211,300	5.7	234,300	5.4	6.2
C-33	プロシード新高円寺	株式会社アセ ットリサーチ	724,000	436,000	727,000	5.5	720,000	5.2	5.6
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 東都鑑定	253,100	137,600	263,600	5.8	253,100	5.5	6.3
C-35	プロシード蓮根	株式会社アセ ットリサーチ	261,000	201,000	263,000	5.7	258,000	5.4	5.8
C-36	プロシード大井町	株式会社アセ ットリサーチ	895,000	642,000	896,000	5.1	894,000	4.8	5.2
C-37	プロシード十条	株式会社アセ ットリサーチ	491,000	346,000	495,000	5.7	487,000	5.4	5.8
C-38	プロシード白楽	株式会社アセ ットリサーチ	196,000	199,000	197,000	6.3	194,000	6.0	6.4
C-39	プロシード新丸子	株式会社アセ ットリサーチ	599,000	284,000	604,000	5.4	594,000	5.1	5.5
C-40	プロシード本八幡	株式会社中央 不動産鑑定所	272,800	267,600	279,200	6.1	272,800	5.8	6.6
C-41	プロシード西新井	株式会社中央 不動産鑑定所	5,593,000	4,472,000	5,812,000 (注3)	6.0 (注3)	5,593,000	5.7	6.5
C-42	プロシード調布	株式会社中央 不動産鑑定所	433,100	418,900	447,600	5.6	433,100	5.3	6.1
C-43	プロシードTX六町	株式会社 東都鑑定	134,900	141,000	138,500	6.5	134,900	6.2	7.0
C-44	プロシード中河原	株式会社 立地評価研究所	1,098,000	1,070,000	1,101,000	5.9	1,096,000	5.7	6.0
C-45	プロシード大泉学園	株式会社 東都鑑定	223,500	184,000	231,600	5.9	223,500	5.6	6.4
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社 東都鑑定	250,600	165,600	258,600	5.9	250,600	5.6	6.4
C-47	プロシード三鷹	株式会社 東都鑑定	434,500	372,600	449,600	6.0	434,500	5.7	6.5

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3) (千円)				
					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	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
C-48	プロシード柏エスト	森井総合鑑定株式会社	666,000	477,000	675,000	5.7	656,000	5.4	6.0
C-49	プロシード柏ノール	森井総合鑑定株式会社	606,000	450,000	616,000	5.7	596,000	5.4	6.0
C-50	プロシード行徳駅前	株式会社アセットリサーチ	308,000	297,000	314,000	5.6	308,000	5.3	5.7
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 東都鑑定	496,800	314,900	512,200	6.2	496,800	5.9	6.7
C-52	プロシード西川口	株式会社 立地評価研究所	717,000	467,000	727,000	6.0	712,000	5.8	6.1
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 立地評価研究所	466,000	417,000	471,000	6.1	464,000	5.9	6.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 立地評価研究所	295,000	284,000	298,000	6.2	294,000	6.0	6.3
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 立地評価研究所	187,000	224,000	188,000	6.4	186,000	6.2	6.5
G-1	プロシード本通	株式会社中央 不動産鑑定所	427,500	424,400	413,600	7.1	427,500	6.8	7.6
G-2	プロシード環状通東	株式会社 東都鑑定	269,200	198,200	277,800	6.7	269,200	6.4	7.2
G-3	プロシード琴似	株式会社中央 不動産鑑定所	227,100	252,600	226,300	7.0	227,100	6.7	7.5
G-4	プロシード元町	株式会社 東都鑑定	213,500	172,100	220,100	6.8	213,500	6.5	7.3
G-5	プロシード元町2	株式会社 東都鑑定	122,400	113,500	126,000	7.0	122,400	6.7	7.5
G-6	プロシード箱崎宮II	株式会社 東都鑑定	100,300	66,200	103,300	6.9	100,300	6.6	7.4
G-7	プロシード箱崎宮I	株式会社 東都鑑定	89,700	66,100	92,500	6.9	89,700	6.6	7.4
G-8	プロシード太閤通	株式会社中央 不動産鑑定所	393,300	413,600	399,000	6.3	393,300	6.0	6.8
G-9	プロシード大橋	株式会社 東都鑑定	224,400	250,400	232,000	6.5	224,400	6.2	7.0
G-10	プロシード那珂川	株式会社 東都鑑定	223,300	176,300	229,100	7.3	223,300	7.0	7.8
G-11	プロシード徳波町	株式会社中央 不動産鑑定所	206,600	254,100	213,700	6.1	206,600	5.8	6.6
G-12	プロシード東大畑	株式会社 東都鑑定	53,600	70,900	54,600	7.2	53,600	6.9	7.7
G-13	プロシード新栄	株式会社中央 不動産鑑定所	753,000	691,000	770,600	6.2	753,000	5.9	6.7
G-14	プロシード千代田	株式会社中央 不動産鑑定所	285,600	295,600	291,800	6.2	285,600	5.9	6.7
G-15	プロシード福岡高宮	株式会社 東都鑑定	418,800	406,300	434,300	6.0	418,800	5.7	6.5
G-16	プロシード大濠公園	株式会社 東都鑑定	319,000	279,500	331,500	5.9	319,000	5.6	6.4
R-1	プロシード松山	株式会社 東都鑑定	88,100	108,800	89,400	7.5	88,100	7.2	8.0
R-2	プロシード水戸	株式会社 東都鑑定	378,900	317,900	388,800	7.0	378,900	6.7	7.5
	合計		34,878,500	29,739,400	35,765,000		34,820,500		

- (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」及び「最終還元利回り」並びに検証として適用された「積算価格」についても併せて記載しています。
- (注2) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法（原価法）により求められた価格です。
- (注3) 「収益価格」とは、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法により求められた価格です。「収益価格」を求める方法には、一期間の純収益を還元利回りによって還元する方法（「直接還元法」と、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計する方法（Discounted Cash Flow法（「DCF法」））があります。「直接還元法」の欄には、「直接還元法」で適用した還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。但し、（C-41）プロシード西新井については、定期借地付建物であるため「直接還元法」による収益価格に代えて、「有期還元法」（純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて求める方法）を採用しており、「有期還元法」で適用した割引率とそれに基づく収益価格を記載しています。「DCF法」の欄には、「DCF法」で適用した割引率及び最終還元利回りとそれに基づく収益価格を記載しています。

c. 建物状況調査報告書の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、建物検査、建物評価、関連法規の遵守、修繕費評価及び環境アセスメント等に関する建物状況調査報告書を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社オー・ディー・ビー、株式会社インターリスク総研及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。建物状況調査報告書の記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

また、本投資法人は、前田建設工業株式会社から地震リスク評価レポートを取得しています。地震リスク評価レポートの記載は報告者の意見を示したものとどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

物件番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急修繕費 (千円) (注1)	短期修繕費 (千円) (注2)	長期修繕費 (千円) (注3)	地震リスク PML(%) (注4)
C-1	プロシード市川	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	20 (注5)	0	72,620	15.7
C-2	プロシード東陽町	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	14,310	14.3
C-3	プロシード葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	0	13,835	13.9
C-4	プロシード三軒茶屋	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	50 (注5)	900	22,140	14.5
C-5	プロシード瑞江	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	23,175	14.3
C-6	プロシード船橋宮本	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	80 (注5)	420	17,760	16.5
C-7	プロシード南葛西	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	6,830	16,290	16.3
C-8	プロシードせんげん台	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	130	15,240	12.2
C-9	プロシード行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	1,020	21,400	14.5
C-10	プロシード幕張本郷	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	30 (注5)	5,620	12,090	12.5
C-11	プロシード南行徳	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	17,445	16.7
C-12	プロシード幕張本郷2	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	50 (注5)	130	8,850	10.9
C-13	プロシード東川口	前田建設工業株式会社	平成20年4月25日	0	320	18,960	14.8

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-14	プロシード船堀	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	0	9,365	13.2
C-15	プロシード竹ノ塚	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	100 (注5)	830	17,470	15.8
C-16	プロシードせんげん台2	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	770	11,300	14.2
C-17	プロシード松濤	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,970	11.8
C-18	プロシード参宮橋	五洋建設株式会社	平成20年11月19日	0	0	34,447	13.1
C-19	プロシード浦安	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	700	15,480	12.2
C-20	プロシード新小岩	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	150 (注5)	320	14,430	19.2
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	670	22,460	9.6
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	640	20,090	9.5
C-23	プロシード都立大学	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	20	5,760	12.7
C-24	プロシード都立大学2	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	5,120	13.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	0	2,900	14.0
C-26	プロシード目黒青葉台	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	550	15,750	14.7
C-27	プロシード杉並宮前	五洋建設株式会社	平成21年10月26日	0	50	13,956	12.2
C-28	プロシード両国	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	720	13,900	13.3
C-29	プロシード三田	前田建設工業株式会社	平成21年10月26日	0	300	22,010	12.9
C-30	プロシード中野新橋	株式会社 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	6,700	24,500	11.3
C-31	プロシード亀戸	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	11,800	14.6
C-32	プロシード高田馬場	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,420	12.1
C-33	プロシード新高円寺	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	18,080	10.1
C-34	プロシード高円寺南	株式会社 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	2,300	8,300	9.7
C-35	プロシード蓮根	株式会社 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	4,600	17,400	13.0
C-36	プロシード大井町	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	20,190	14.6
C-37	プロシード十条	株式会社 オー・ディー・ビー	平成18年9月30日	0	8,300	22,300	11.1
C-38	プロシード白楽	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	8,680	18.5
C-39	プロシード新丸子	株式会社 インターリスク総研	平成21年10月26日	0	0	10,750	14.2

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
C-40	プロシード本八幡	前田建設工業株式会社	平成19年1月26日	0	320	9,130	8.7
C-41	プロシード西新井(注6)	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	40,660	(A) 5.8 (B) 5.4 (C) 11.1 (D) 12.5
C-42	プロシード調布	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	0	3,070	13.8
C-43	プロシードTX六町	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	380	11,980	14.8
C-44	プロシード中河原(注7)	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	200 (注5)	2,700	35,400	(A) 13.5 (B) 12.0
C-45	プロシード大泉学園	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	620 (注5)	5,150	15,060	9.4
C-46	プロシード千歳鳥山	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	790	10,520	11.9
C-47	プロシード三鷹	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	0	12,310	27,440	10.9
C-48	プロシード柏エスト	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	11,000	11.6
C-49	プロシード柏ノール	東京海上日動リスクコン サルティング株式会社	平成19年3月22日	0	0	10,410	11.9
C-50	プロシード行徳駅前	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	4,830	12.9
C-51	プロシード船橋本町	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月9日	0	0	13,200	13.1
C-52	プロシード西川口	前田建設工業株式会社	平成19年7月20日	25 (注5)	8,840	59,370	14.3
C-53	プロシード弘明寺	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	0	3,500	44,500	18.1
C-54	プロシード鶴ヶ峰	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	0	3,000	24,700	13.8
C-55	プロシード相模大塚	株式会社 オー・ディー・ビー	平成19年10月1日	0	1,300	19,800	19.4
G-1	プロシード本通	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	740	34,820	12.6
G-2	プロシード環状通東	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	12,320	26,730	13.5
G-3	プロシード琴似	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,000	11.7
G-4	プロシード元町	前田建設工業株式会社	平成20年11月11日	0	0	11,400	14.0
G-5	プロシード元町2	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	7,560	12.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	70	8,230	1.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	480	10,420	1.2
G-8	プロシード太閤通	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	5,010	12.8
G-9	プロシード大橋	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	2,670	27,510	2.3

物件 番号	物件名	調査業者	作成年月日	緊急 修繕費 (千円) (注1)	短期 修繕費 (千円) (注2)	長期 修繕費 (千円) (注3)	地震 リスク PML(%) (注4)
G-10	プロシード那珂川	前田建設工業株式会社	平成20年10月24日	0	1,610	22,950	0.6
G-11	プロシード穂波町	前田建設工業株式会社	平成20年10月17日	0	0	2,630	12.2
G-12	プロシード東大畑	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	5,670	11,570	10.4
G-13	プロシード新栄	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	14,010	5.6
G-14	プロシード千代田	前田建設工業株式会社	平成19年10月31日	0	60	5,870	10.4
G-15	プロシード福岡高宮	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	0	0	5,070	0.7
G-16	プロシード大濠公園	前田建設工業株式会社	平成19年10月5日	430 (注5)	750	16,700	1.8
R-1	プロシード松山	前田建設工業株式会社	平成20年4月18日	0	2,080	10,350	13.0
R-2	プロシード水戸	前田建設工業株式会社	平成19年10月9日	0	0	5,120	9.7
(ポートフォリオ PML)							7.1

(注1) 緊急修繕費とは、調査日時点において、緊急性が高いと見込まれる修繕費を記載しています。

(注2) 短期修繕費とは、調査日時点から起算して2年以内に必要と見込まれる修繕費を記載しています。

(注3) 長期修繕費とは、調査日時点から起算して12年以内で必要と見込まれる修繕費を記載しています。

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

(注5) 平成21年10月31日（第8期末）現在、修繕工事は完了しております。

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

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

d. 土壌汚染リスク調査の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、土壌汚染リスクの評価を目的として、現地調査、敷地利用履歴等の資料収集分析、ヒアリング等により、当該敷地の土壌及び地下水汚染の可能性についての報告書（下記「フェーズⅠ」についての報告を内容とします。）を前田建設工業株式会社、五洋建設株式会社、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。

また、本投資法人は、上記の報告書の調査結果で汚染の可能性があるとされた場合、試料採取（土壌のサンプリング）と科学的分析による有害又は汚染物質の有無についての報告書（下記「フェーズⅡ」についての報告を内容とします。）を日本環境株式会社、前田道路株式会社東京支店、株式会社国際技術コンサルティング、株式会社損保ジャパン・リスクマネジメント、株式会社環境工学コンサルタント及び東京海上日動リスクコンサルティング株式会社から取得しています。

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

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

物件 番号	物件名	フェーズⅠ（注1）			フェーズⅡ（注2）		
		作成年月日	調査業者	汚染の 可能性	作成年月日	調査業者	汚染の 可能性
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	平成18年2月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-23	プロシード都立大学	平成18年4月7日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-24	プロシード都立大学2	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	低い	平成17年9月 （日付記載無し）	日本環境株式会社	無
C-25	プロシード本所吾妻橋	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	有	平成18年8月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-26	プロシード目黒青葉台	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-27	プロシード杉並宮前	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—
C-28	プロシード両国	平成18年11月13日	前田建設工業株式会社	有	平成18年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-29	プロシード三田	平成18年10月24日	前田建設工業株式会社	有	平成16年7月 （日付記載無し）	株式会社国際技術 コンサルタンツ	無
C-30	プロシード中野新橋	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-31	プロシード亀戸	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-32	プロシード高田馬場	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	有	平成18年10月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	無
C-33	プロシード新高円寺	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-34	プロシード高円寺南	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-35	プロシード蓮根	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-36	プロシード大井町	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-37	プロシード十条	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-38	プロシード白楽	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-39	プロシード新丸子	平成18年7月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-40	プロシード本八幡	平成19年1月26日	前田建設工業株式会社	有	平成19年1月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-41	プロシード西新井	—	（注3）	—	—	—	—
C-42	プロシード調布	平成19年10月31日	前田建設工業株式会社	有	平成17年10月25日	株式会社環境工学 コンサルタント	無
C-43	プロシードTX六町	平成19年7月20日	前田建設工業株式会社	有	平成19年7月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-44	プロシード中河原	平成19年5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-45	プロシード大泉学園	平成19年7月20日	前田建設工業株式会社	低い	—	—	—

物件 番号	物件名	フェーズⅠ（注１）			フェーズⅡ（注２）		
		作成年月日	調査業者	汚染の 可能性	作成年月日	調査業者	汚染の 可能性
C-46	プロシード千歳烏山	平成19年7月20日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
C-47	プロシード三鷹	平成19年7月20日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-48	プロシード柏エスト	平成18年7月31日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	低い	平成18年9月1日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	無
C-49	プロシード柏ノール	平成18年7月31日	東京海上日動 リスクコンサルテ ィング株式会社	低い	—	—	—
C-50	プロシード行徳駅前	平成19年10月5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-51	プロシード船橋本町	平成19年5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-52	プロシード西川口	平成19年7月20日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
C-53	プロシード弘明寺	平成19年5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
C-54	プロシード鶴ヶ峰	平成19年5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	有	平成19年8月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
C-55	プロシード相模大塚	平成19年5月 （日付記載無し）	株式会社損保 ジャパン・リスク マネジメント	低い	—	—	—
G-1	プロシード本通	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-2	プロシード環状通東	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-3	プロシード琴似	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-4	プロシード元町	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-5	プロシード元町2	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-8	プロシード太閤通	平成18年4月7日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-9	プロシード大橋	平成18年2月24日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-10	プロシード那珂川	平成18年2月24日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-11	プロシード穂波町	平成18年3月23日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-12	プロシード東大畑	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
G-13	プロシード新栄	平成19年10月5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
G-14	プロシード千代田	平成19年10月31日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
G-15	プロシード福岡高宮	平成19年10月5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無
G-16	プロシード大濠公園	平成19年10月5日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年9月 （日付記載無し）	前田道路株式会社 東京支店	無

物件 番号	物件名	フェーズⅠ（注1）			フェーズⅡ（注2）		
		作成年月日	調査業者	汚染の 可能性	作成年月日	調査業者	汚染の 可能性
R-1	プロシード松山	平成17年8月1日	前田建設工業 株式会社	低い	—	—	—
R-2	プロシード水戸	平成19年10月9日	前田建設工業 株式会社	有	平成19年4月 (日付記載無し)	前田道路株式会社 東京支店	無

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

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

(注3) 本物件の土地は、株式会社日清紡工場跡地であり、土地所有者である独立行政法人都市再生機構が土地を取得する際に、東京都環境確保条例等に基づく浄化対策が施されています。また、本物件の建設にあたっては、東京都環境確保条例に基づく土壌汚染調査を実施したうえで、汚染土壌の除去、搬出が行われ、平成19年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」を東京都に提出しています。

e. 設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認し、さらに第三者機関による建築基準法上の構造計算に関する検証を行い、報告書を取得しています。当該検証結果を記載した報告書については、当該建物について欠陥や瑕疵が存在しないことを保証又は約束するものではありません。当該報告書の記載は個々の専門家が既存の構造計算書又は構造計算概要書等に基づいて再計算した結果についての報告者の意見を示したものととどまり、本投資法人がその内容の正確性を保証するものではありません。

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

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

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

物件番号	物件名	設計者（注1）	施工者（注1）	建築確認機関	構造計算調査機関（注2）
C-41	プロシード西新井 （注3）	株式会社 石本建築事務所	スターツCAM株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	保育所棟：株式会社 ティアンドティエン ジニアリング 集会所：株式会社ラ イト構造設計
C-42	プロシード調布	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-43	プロシードTX六町	株式会社三橋猛建築 設計事務所	堀松建設工業 株式会社	足立区	株式会社 ライト構造設計
C-44	プロシード中河原	住友建設株式会社	住友建設株式会社	東京都	三井住友建設 株式会社
C-45	プロシード大泉学園	株式会社北山設計	清水工業株式会社	練馬区	株式会社 ライト構造設計
C-46	プロシード千歳烏山	株式会社三橋猛建築 設計事務所	大高建設株式会社	世田谷区	長内構造設計事務所
C-47	プロシード三鷹	株式会社 松木建築事務所	日本国土開発株式会 社	東京都	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-48	プロシード柏エスト	株式会社 イチケン東京支店一 級建築士事務所	株式会社 イチケン東京支店	柏市	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-49	プロシード柏ノール	株式会社 イチケン東京支店一 級建築士事務所	株式会社 イチケン東京支店	柏市	長内構造設計事務所
C-50	プロシード行徳駅前	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社ビルディングナビゲーション確認評価機構	長内構造設計事務所
C-51	プロシード船橋本町	東日本建設株式会社	東日本建設株式会社	ビューローベリタ スジャパン 株式会社	株式会社 ライト構造設計
C-52	プロシード西川口	株式会社日弘ライブ	大成建設株式会社	川口市	株式会社 構造計画研究所
C-53	プロシード弘明寺	佐伯建設工業 株式会社	佐伯建設工業 株式会社	横浜市	株式会社 構造計画研究所
C-54	プロシード鶴ヶ峰	有限会社 北英総合企画	相鉄建設株式会社	横浜市	株式会社 ティアンドティエン ジニアリング
C-55	プロシード相模大塚	株式会社北山設計	株式会社田中建設	大和市	株式会社 鈴木建築事務所
G-1	プロシード本通	株式会社 アーバン設計事務所	三共建設株式会社	札幌市	株式会社 石本建築事務所
G-2	プロシード環状通東	株式会社 石本建築事務所	株式会社 三共後藤建設	札幌市	有限会社 四谷構造設計
G-3	プロシード琴似	株式会社T&N北海道 設計事務所	株式会社三井	札幌市	株式会社 構造計画研究所
G-4	プロシード元町	株式会社 早坂総合設計	札幌土工工業 株式会社	札幌市	株式会社 石本建築事務所

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

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

（注2）取得済資産の73物件全てについて、建物地震リスク調査レポートの取得によるPMLの数値の評価の実施という一般のプロセスに加え、第三者機関に対して構造計算に関する追加的な調査を依頼し、構造計算上の瑕疵は存在しないとの調査報告を受けております。

（注3）超高層建築物や免震建築物等の特殊な構造方法を用いた建築物については、建築基準法施行令第36条第2項の定めにより、一般の基準よりも詳細な審査がなされる構造評定（平成12年以降は建築基準法上の性能評価）を取得する必要があります。（C-41）プロシード西新井のアルティア棟・オザリア棟については、免震建築物に該当するため、その「構造方法」につき性能評価書をイーホームズ株式会社（平成17年8月22日付）より取得し、その後国土交通大臣認定（平成17年10月24日）を受けており、以って他物件における追加的な調査に代替しています。また、（G-13）プロシード新栄についても、財団法人日本建築センターから性能評価書、国土交通省から大臣認定を受けておりますが、認定が「建築材料」に関するものであるため、構造計算にかかる部分については別途、他物件と同様の追加的な調査を実施しています。

f. 担保の状況

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

物件番号	名称	担保の内容
C-1 C-2 C-3 C-4 C-5 C-7 C-8 C-9 C-10 C-11 C-12 C-13 C-16 G-1 G-2 G-3 G-4 G-5	プロシード市川 プロシード東陽町 プロシード葛西 プロシード三軒茶屋 プロシード瑞江 プロシード南葛西 プロシードせんげん台 プロシード行徳 プロシード幕張本郷 プロシード南行徳 プロシード幕張本郷2 プロシード東川口 プロシードせんげん台2 プロシード本通 プロシード環状通東 プロシード琴似 プロシード元町 プロシード元町2	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成20年11月27日付金銭消費貸借契約及び株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成20年11月27日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金3,920,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物にかかる信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成20年12月1日に締結しております。
C-17 C-18 C-19 C-20 C-21 C-22 C-23 G-8 G-9 G-10 G-11	プロシード松濤 プロシード参宮橋 プロシード浦安 プロシード新小岩 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ プロシード都立大学 プロシード太閤通 プロシード大橋 プロシード那珂川 プロシード穂波町	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成21年4月28日付金銭消費貸借契約及び株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成21年4月28日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金2,700,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物にかかる信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成21年5月1日に締結しております。
C-24 C-25 C-26 C-27 C-28 C-29 C-30 C-31 C-32 C-33 C-34 C-35 C-36 C-37 C-38 C-39	プロシード都立大学2 プロシード本所吾妻橋 プロシード目黒青葉台 プロシード杉並宮前 プロシード両国 プロシード三田 プロシード中野新橋 プロシード亀戸 プロシード高田馬場 プロシード新高円寺 プロシード高円寺南 プロシード蓮根 プロシード大井町 プロシード十条 プロシード白楽 プロシード新丸子	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成20年11月19日付金銭消費貸借契約、株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成20年11月19日付金銭消費貸借契約、株式会社千葉銀行と本投資法人との間の平成20年11月19日付金銭消費貸借契約及び株式会社武蔵野銀行と本投資法人との間の平成20年11月19日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金4,880,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成20年11月21日に締結しております。
C-40	プロシード本八幡	該当なし。

物件番号	名称	担保の内容
C-41	プロシード西新井	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社千葉銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約及び株式会社武蔵野銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金3,100,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成19年11月30日に締結しております。
C-14 G-6 G-12	プロシード船堀 プロシード箱崎宮Ⅱ プロシード東大畑	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社千葉銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約及び株式会社武蔵野銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金3,100,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成20年11月21日に締結しております。
C-42 C-43 C-44 C-45 C-46 C-47 C-48 C-49 C-50 C-51 C-52 C-53 C-54 C-55 G-13 G-14 G-15 G-16 R-2	プロシード調布 プロシードTX六町 プロシード中河原 プロシード大泉学園 プロシード千歳烏山 プロシード三鷹 プロシード柏エスト プロシード柏ノール プロシード行徳駅前 プロシード船橋本町 プロシード西川口 プロシード弘明寺 プロシード鶴ヶ峰 プロシード相模大塚 プロシード新栄 プロシード千代田 プロシード福岡高宮 プロシード大濠公園 プロシード水戸	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社千葉銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約及び株式会社武蔵野銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金5,690,000,000円）を担保するために、（i）本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権を設定し、（ii）一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成19年11月30日に締結しております。

物件番号	名称	担保の内容
C-6 C-15 G-7 R-1	プロシード船橋宮本 プロシード竹ノ塚 プロシード箱崎宮 I プロシード松山	株式会社りそな銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社あおぞら銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約、株式会社千葉銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約及び株式会社武蔵野銀行と本投資法人との間の平成19年11月28日付金銭消費貸借契約に基づき本投資法人が現在及び将来負担する一切の債務（借入金元本総額金5,690,000,000円）を担保するために、(i) 本物件の土地及び建物に係る信託受益権に質権を設定し、(ii) 一定の場合に本物件の土地及び建物に抵当権を設定する旨の停止条件付抵当権設定契約を平成20年11月21日に締結しております。

ハ. 運用資産の資本的支出

a. 資本的支出の予定について

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

不動産の名称 (所在)	目的	予定期間	工事予定金額 (百万円)		
			総額	当期支払額	既支払総額
プロシード弘明寺 (神奈川県横浜市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	27	—	—
プロシード南葛西 (東京都江戸川区)	外壁改修・塗装工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	26	—	—
プロシード西川口 (埼玉県川口市)	ガスヒーツ交換工事	自 平成21年11月 至 平成21年12月	25	—	—
プロシード船橋宮本 (千葉県船橋市)	10Fリノベーション工 事	自 平成21年11月 至 平成22年1月	19	—	—
プロシード竹ノ塚 (東京都足立区)	外壁改修・塗装工事	自 平成22年1月 至 平成22年3月	15	—	—

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

b. 期中に行った資本的支出について

第8期において、本投資法人が取得済資産に対して実施した資本的支出の概要は以下のとおりです。また、当期の資本的支出の総額は60百万円であり、当期費用に区分された修繕費31百万円と合わせて約92百万円の費用を要する工事を実施しています。

不動産の名称 (所在)	目的	完工月	支出総額 (百万円)
プロシード幕張本郷 (千葉県千葉市)	外壁改修・塗装工事	平成21年7月	17
プロシード本通 (北海道札幌市)	インターフォン設置工事	平成21年6月	4
プロシード大井町 (東京都品川区)	防犯カメラ設置工事	平成21年5月	4
その他			34
合 計			60

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

c. 長期修繕計画のために積立てた金銭（修繕積立金）

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

（単位：百万円）

営業期間	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	自 平成17年 5月2日 至 平成18年 4月30日	自 平成18年 5月1日 至 平成18年 10月31日	自 平成18年 11月1日 至 平成19年 4月30日	自 平成19年 5月1日 至 平成19年 10月31日	自 平成19年 11月1日 至 平成20年 4月30日	自 平成20年 5月1日 至 平成20年 10月31日	自 平成20年 11月1日 至 平成21年 4月30日	自 平成21年 5月1日 至 平成21年 10月31日
前期末積立金残高	—	—	69	51	33	44	91	56
当期積立額	—	100	15	75	130	60	90	25
当期積立金取崩額	—	30	33	92	119	12	124	29
次期繰越額	—	69	51	33	44	91	56	52

（注）金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

二. 賃貸借状況の概要

取得済資産にかかる信託不動産の賃貸借状況の概要、稼働率の推移及び主要なテナントの概要は以下のとおりです。

a. 賃貸借状況の概要

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	プロシード市川	3,322.17	3,139.11	50	47	81,090	13,978	パス・スルー
C-2	プロシード東陽町	1,085.56	1,085.56	45	45	44,278	6,946	パス・スルー 及び固定賃料
C-3	プロシード葛西	1,243.80	1,196.42	57	55	48,996	5,700	パス・スルー
C-4	プロシード三軒茶屋	1,016.75	1,016.75	9	9	36,456	6,792	パス・スルー
C-5	プロシード瑞江	2,076.68	2,002.97	28	27	49,368	11,158	パス・スルー
C-6	プロシード船橋宮本	1,673.19	1,444.06	31	28	36,073	17,815	パス・スルー
C-7	プロシード南葛西	1,045.28	1,045.28	16	16	26,287	4,013	パス・スルー
C-8	プロシードせんげん台	1,344.74	1,344.74	43	43	29,196	3,150	パス・スルー
C-9	プロシード行徳	1,218.56	1,157.54	20	19	24,984	4,220	パス・スルー
C-10	プロシード幕張本郷	963.00	877.20	34	31	23,868	3,081	パス・スルー
C-11	プロシード南行徳	838.95	812.90	26	25	23,862	4,177	パス・スルー
C-12	プロシード幕張本郷2	1,104.84	1,104.84	22	22	21,492	3,420	パス・スルー
C-13	プロシード東川口	648.11	606.11	30	28	18,348	2,073	パス・スルー
C-14	プロシード船堀	479.52	479.52	24	24	18,768	2,178	パス・スルー
C-15	プロシード竹ノ塚	860.55	860.55	15	15	16,548	2,751	パス・スルー
C-16	プロシード せんげん台2	695.81	695.81	12	12	10,128	1,383	パス・スルー
C-17	プロシード松濤	890.22	829.30	40	38	51,036	1,926	パス・スルー
C-18	プロシード参宮橋	527.88	488.45	26	24	27,444	1,830	パス・スルー
C-19	プロシード浦安	1,786.58	1,599.78	21	19	36,004	5,984	パス・スルー
C-20	プロシード新小岩	1,629.07	1,629.07	27	27	43,377	6,670	パス・スルー
C-21	プロシード 八千代緑ヶ丘I	1,805.76	1,605.12	27	24	31,404	6,736	パス・スルー
C-22	プロシード 八千代緑ヶ丘II	1,605.12	1,538.24	24	23	30,004	6,263	パス・スルー
C-23	プロシード都立大学	808.65	766.09	37	35	43,404	2,727	パス・スルー
C-24	プロシード都立大学2	831.74	831.74	36	36	42,156	2,699	固定賃料
C-25	プロシード本所吾妻橋	570.53	570.53	19	19	22,644	396	固定賃料
C-26	プロシード目黒青葉台	485.15	485.15	24	24	24,324	2,912	固定賃料
C-27	プロシード杉並宮前	680.50	680.50	29	29	27,300	2,731	固定賃料
C-28	プロシード両国	702.54	702.54	27	27	27,672	1,748	固定賃料
C-29	プロシード三田	1,500.57	1,500.57	72	72	81,874	7,182	固定賃料
C-30	プロシード中野新橋	849.08	849.08	50	50	39,912	5,041	固定賃料
C-31	プロシード亀戸	853.98	853.98	23	23	21,924	2,058	固定賃料
C-32	プロシード高田馬場	278.36	278.36	17	17	15,240	2,269	固定賃料
C-33	プロシード新高円寺	1,040.24	1,040.24	57	57	46,224	6,772	固定賃料
C-34	プロシード高円寺南	337.05	337.05	20	20	16,596	1,736	固定賃料
C-35	プロシード蓮根	587.13	587.13	29	29	18,684	2,384	固定賃料

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-36	プロシード大井町	961.88	961.88	59	59	50,340	14,160	固定賃料
C-37	プロシード十条	1,206.90	1,206.90	30	30	32,724	4,456	固定賃料
C-38	プロシード白楽	445.16	445.16	27	27	17,292	1,448	固定賃料
C-39	プロシード新丸子	759.00	759.00	46	46	34,872	6,302	固定賃料
C-40	プロシード本八幡	602.39	602.39	25	25	23,172	3,270	パス・スルー
C-41	プロシード西新井	19,890.60	19,154.09	291	280	525,404	81,705	パス・スルー
C-42	プロシード調布	764.48	739.08	26	25	32,244	7,030	パス・スルー
C-43	プロシードTX六町	518.31	518.31	20	20	13,215	1,281	パス・スルー
C-44	プロシード中河原	3,061.94	3,061.94	54	54	80,693	38,358	パス・スルー
C-45	プロシード大泉学園	483.43	483.43	29	29	19,219	1,192	パス・スルー
C-46	プロシード千歳烏山	449.96	449.96	28	28	21,024	1,580	パス・スルー
C-47	プロシード三鷹	739.48	739.48	47	47	32,256	5,640	パス・スルー
C-48	プロシード柏エスト	1,279.93	1,224.49	44	42	44,568	3,162	パス・スルー
C-49	プロシード柏ノール	1,391.55	1,330.95	47	45	40,920	2,754	パス・スルー
C-50	プロシード行徳駅前	659.68	631.90	24	23	21,936	1,714	パス・スルー
C-51	プロシード船橋本町	996.44	946.71	40	38	38,676	5,128	パス・スルー
C-52	プロシード西川口	1,630.24	1,488.94	104	95	56,352	4,745	パス・スルー
C-53	プロシード弘明寺	1,246.48	1,119.04	77	69	39,060	3,148	パス・スルー
C-54	プロシード鶴ヶ峰	855.00	735.30	50	43	24,240	1,958	パス・スルー
C-55	プロシード相模大塚	741.24	662.76	29	26	16,320	1,809	パス・スルー
首都圏主要都市 小計		76,071.75	73,303.99	2,164	2,090	2,321,496	353,745	
G-1	プロシード本通	2,624.93	2,624.93	67	67	37,080	3,806	固定賃料
G-2	プロシード環状通東	1,183.47	1,183.47	34	34	22,239	3,279	固定賃料
G-3	プロシード琴似	1,453.27	1,453.27	28	28	20,181	2,581	固定賃料
G-4	プロシード元町	1,120.81	1,120.81	35	35	16,906	1,040	固定賃料
G-5	プロシード元町2	907.29	907.29	19	19	10,158	1,116	固定賃料
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	415.30	415.30	19	19	8,374	344	固定賃料
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	411.50	411.50	19	19	7,846	231	固定賃料
G-8	プロシード太閤通	1,101.56	1,029.95	44	41	32,232	4,844	パス・スルー
G-9	プロシード大橋	1,140.00	1,140.00	16	16	17,761	2,755	固定賃料
G-10	プロシード那珂川	1,414.96	1,414.96	38	38	19,188	1,730	固定賃料
G-11	プロシード穂波町	620.22	620.22	10	10	16,257	2,846	パス・スルー
G-12	プロシード東大畑	296.61	296.61	9	9	6,300	5,780	パス・スルー
G-13	プロシード新栄	1,958.44	1,784.51	77	70	57,852	4,204	パス・スルー
G-14	プロシード千代田	922.40	922.40	30	30	27,444	2,512	パス・スルー
G-15	プロシード福岡高宮	1,312.29	1,254.12	46	44	32,815	1,236	パス・スルー
G-16	プロシード大濠公園	1,128.92	1,003.03	50	44	26,256	1,826	パス・スルー
政令指定都市 小計		18,011.97	17,582.37	541	523	358,893	40,132	

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)
R-1	プロシード松山	695.06	695.06	17	17	10,752	465	パス・スルー
R-2	プロシード水戸	1,223.83	1,192.87	36	35	34,337	4,713	パス・スルー
地方主要都市 小計		1,918.89	1,887.93	53	52	45,089	5,178	
ポートフォリオ合計		96,002.61	92,774.29	2,758	2,665	2,725,480	399,056	

- (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。
- (注2) 「賃貸面積」には、マスターリース種別において、「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（マスターリース会社との間で転賃借契約を締結しているテナント及び信託受託者との間で賃貸借契約を締結しているテナント（マスターリース会社を除く。）をいいます。以下、同じです。）との間の転賃借契約に基づく賃貸面積の合計を、「固定賃料」と記載のある物件は信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積を、「パス・スルー及び固定賃料」と記載のある物件はパス・スルー型の賃貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計をそれぞれ記載しています。
- (注3) 「総賃貸可能戸数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数を記載しています。
- (注4) 「賃貸戸数」には、平成21年10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に拘わらず、マスターリース会社に対して賃貸している戸数を、また、「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数を記載しています。
- (注5) 「年間賃料収入」には、信託受託者とマスターリース会社若しく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マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃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、信託受託者とマスターリース会社若しく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マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転賃借契約に基づく敷金・保証金等（返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場等の敷金を含みます。）の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。
- (注7) 「マスターリース種別」には、マスターリース賃料の形式を記載しています。「パス・スルー」とは、マスターリース会社が信託受託者に対して、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転賃借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員（敷金を除きます。）（以下「賃料等」といいます。）の合計額と同額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。「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「固定賃料」型（マスターリース会社が信託受託者に対して固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）又は「パス・スルー及び固定賃料」型（エンドテナントが支払った賃料等の合計額が予め定められた金額（以下「最低賃料」といいます。）以上の場合には「パス・スルー」型と同様のマスターリース賃料の形式ですが、最低賃料に満たなかった場合にはマスターリース会社が信託受託者に最低賃料をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。）を採用した方が投資効率性が高いと本資産運用会社が判断した場合には、「固定賃料」型又は「パス・スルー及び固定賃料」型を採用する場合があります。

b. 稼働率の推移

i. 取得済資産にかかる各信託不動産の当期における稼働率の推移

	物件名称	稼働率 (%) (注)					
		平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月
C-1	プロシード市川	92.65	90.82	90.82	94.49	98.16	94.49
C-2	プロシード東陽町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-3	プロシード葛西	100.00	100.00	100.00	100.00	97.93	96.19
C-4	プロシード三軒茶屋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-5	プロシード瑞江	96.45	96.45	96.45	96.45	100.00	96.45
C-6	プロシード船橋宮本	87.83	87.83	92.83	89.10	86.31	86.31
C-7	プロシード南葛西	88.57	88.57	88.57	94.28	94.28	100.00
C-8	プロシードせんげん台	95.36	97.68	100.00	100.00	100.00	100.00
C-9	プロシード行徳	94.99	94.99	94.99	94.99	94.99	94.99
C-10	プロシード幕張本郷	97.04	97.04	97.04	100.00	100.00	91.09
C-11	プロシード南行徳	100.00	96.89	96.89	88.95	88.95	96.89
C-12	プロシード幕張本郷2	86.36	95.45	90.91	95.45	100.00	100.00
C-13	プロシード東川口	90.28	87.04	80.56	93.52	96.76	93.52
C-14	プロシード船堀	100.00	95.83	95.83	95.83	95.83	100.00
C-15	プロシード竹ノ塚	100.00	100.00	100.00	93.33	93.33	100.00
C-16	プロシードせんげん台2	92.13	92.13	92.13	92.13	92.13	100.00
C-17	プロシード松濤	84.11	84.11	88.65	88.65	93.18	93.16
C-18	プロシード参宮橋	92.76	92.76	96.33	96.04	92.53	92.53
C-19	プロシード浦安	81.41	81.41	85.53	94.85	89.54	89.54
C-20	プロシード新小岩	92.41	92.41	96.72	96.72	100.00	100.00
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘I	100.00	96.30	96.30	92.59	92.59	88.89
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘II	95.83	95.83	100.00	100.00	100.00	95.83
C-23	プロシード都立大学	92.11	92.11	92.11	92.11	92.11	94.74
C-24	プロシード都立大学2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-25	プロシード本所吾妻橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-26	プロシード目黒青葉台	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-27	プロシード杉並宮前	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-28	プロシード両国	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-29	プロシード三田	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-30	プロシード中野新橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-31	プロシード亀戸	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-32	プロシード高田馬場	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-33	プロシード新高円寺	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-34	プロシード高円寺南	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-35	プロシード蓮根	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-36	プロシード大井町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-37	プロシード十条	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-38	プロシード白楽	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-39	プロシード新丸子	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-40	プロシード本八幡	92.40	92.40	96.50	96.50	96.50	100.00

	物件名称	稼働率 (%) (注)					
		平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月
C-41	プロシード西新井	96.00	95.23	96.10	93.24	94.67	96.30
C-42	プロシード調布	92.26	92.26	96.13	100.00	95.26	96.68
C-43	プロシードTX六町	100.00	100.00	100.00	94.99	94.99	100.00
C-44	プロシード中河原	98.21	98.21	96.78	96.78	98.57	100.00
C-45	プロシード大泉学園	93.10	100.00	96.55	96.55	93.10	100.00
C-46	プロシード千歳鳥山	96.43	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-47	プロシード三鷹	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
C-48	プロシード柏エスト	97.83	97.83	97.83	97.83	97.83	95.67
C-49	プロシード柏ノール	95.49	93.42	91.40	87.06	85.13	95.65
C-50	プロシード行徳駅前	95.71	96.00	91.79	95.79	95.79	95.79
C-51	プロシード船橋本町	97.49	100.00	97.49	97.49	97.49	95.01
C-52	プロシード西川口	97.11	96.15	95.18	92.30	90.37	91.33
C-53	プロシード弘明寺	93.50	92.25	92.08	92.08	90.82	89.78
C-54	プロシード鶴ヶ峰	98.00	94.00	94.00	90.00	90.00	86.00
C-55	プロシード相模大塚	100.00	100.00	92.20	93.30	93.30	89.41
首都圏主要都市 小計		95.90	95.59	95.99	95.44	95.95	96.36
G-1	プロシード本通	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-2	プロシード環状通東	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-3	プロシード琴似	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-4	プロシード元町	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-5	プロシード元町2	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-8	プロシード太閤通	95.80	100.00	93.54	97.79	91.29	93.50
G-9	プロシード大橋	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-10	プロシード那珂川	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-11	プロシード穂波町	65.90	77.74	77.74	93.72	93.72	100.00
G-12	プロシード東大畑	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00
G-13	プロシード新栄	91.28	93.76	96.27	93.79	92.36	91.12
G-14	プロシード千代田	93.49	100.00	96.78	96.78	100.00	100.00
G-15	プロシード福岡高宮	92.48	92.52	92.52	92.52	92.52	95.57
G-16	プロシード大濠公園	89.32	91.01	91.01	88.85	88.85	88.85
政令指定都市 小計		96.07	97.45	97.16	97.57	97.18	97.61
R-1	プロシード松山	94.17	94.17	94.17	100.00	100.00	100.00
R-2	プロシード水戸	97.20	97.20	100.00	100.00	100.00	97.47
地方主要都市 小計		96.10	96.10	97.89	100.00	100.00	98.39
ポートフォリオ合計		95.93	95.95	96.25	95.93	96.26	96.64

(注) 「稼働率」には、該当する月の末日時点の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を小数点第3位を四捨五入して記載しています。

ii. 取得済資産にかかる全信託不動産の稼働率の推移

	稼働率 (%) (注)							
	平成18年4月 (第1期)	平成18年10月 (第2期)	平成19年4月 (第3期)	平成19年10月 (第4期)	平成20年4月 (第5期)	平成20年10月 (第6期)	平成21年4月 (第7期)	平成21年10月 (第8期)
ポートフォリオ合計	93.8	95.1	95.7	97.9	97.5	97.2	95.8	96.6

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

c. 主要なテナントの概要

i. 主要なテナントの一覧

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

テナント名	業種	年間賃料 (注2) (千円)	総賃貸可能 面積 (注3) (㎡)	賃貸面積 (注4) (㎡)	稼働率 (注5) (%)	敷金等
スターツアメニティー株式会社 (注1)	不動産管理業	2,725,480	96,002.61	92,774.29	96.64	(注6)

(注1) スターツアメニティー株式会社は、取得済資産の全物件について、信託受託者である中央三井信託銀行株式会社、株式会社りそな銀行及び三菱UFJ信託銀行株式会社から一括して賃借を受けています。

(注2) 「年間賃料」には、平成21年10月31日(第8期末)時点における、信託受託者とマスターリース会社若しく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マスターリース会社とエンドテナントとの間で締結されている転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を年換算(12倍)し、千円未満を切り捨てた金額を記載しています。

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

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

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

(ii) マスターリース賃料の形式が「固定賃料」型の物件の場合は、信託受託者とマスターリース会社との間のマスターリース契約に基づく賃貸面積の合計

(iii) マスターリース賃料の形式が「パス・スルー及び固定賃料」型の物件の場合は、パス・スルー型の賃貸部分の賃貸面積と固定賃料型の賃貸部分の賃貸面積の合計

(注5) 「稼働率」には、平成21年10月31日(第8期末)現在の総賃貸可能面積に占める賃貸面積の割合を、小数点第3位を四捨五入して記載しています。

(注6) 「敷金等」には、信託受託者とマスターリース会社との間で締結されているマスターリース契約に基づく敷金・保証金等の合計額について、千円未満を切り捨てて記載しています。なお、同敷金・保証金等は、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく敷金・保証金等(返還不要な部分がある場合には、当該金額控除後の金額となり、駐車場及びその他敷金を含みません。)と同額です(詳細な金額は、前記「a. 賃貸借状況の概要」をご参照下さい。)

ii. 主要なテナントへの賃貸条件

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

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツアメン ティ株式会社	第1期 (平成18年4月期)	プロシード東陽町（事務所除く） (注1)	平成37年11月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに申し出 がないときは、2 年間自動更新
		プロシード市川 プロシード東陽町（事務所部分） (注1) プロシード葛西 プロシード三軒茶屋 プロシード瑞江 プロシード船橋宮本 プロシード南葛西 プロシードせんげん台 プロシード行徳 プロシード幕張本郷 プロシード南行徳 プロシード幕張本郷2 プロシード東川口 プロシード船堀 プロシード竹ノ塚 プロシードせんげん台2 プロシード本通 プロシード環状通東 プロシード琴似 プロシード元町 プロシード元町2 プロシード箱崎宮Ⅱ プロシード箱崎宮Ⅰ プロシード松山 プロシード東大畑	平成22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
	第2期 (平成18年10月期)	プロシード都立大学 プロシード太閤通（事務所除く） プロシード穂波町	平成26年4月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新
	第2期 (平成18年10月期)	プロシード松濤 プロシード参宮橋 プロシード浦安 プロシード新小岩 プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ プロシード太閤通（事務所部分） プロシード大橋 プロシード那珂川	平成26年4月30日	契約期間終了3ヶ 月前までに更新に 関する意思通知を 行い、更新書面の 締結をもって、5 年間更新

テナント名	取得時期	物件名	賃貸借契約終了日	契約更改の方法
スターツア メニ ティ株式会社	第3期 (平成19年4月期)	プロシード都立大学2 プロシード本所吾妻橋 プロシード目黒青葉台 プロシード杉並宮前 プロシード両国 プロシード三田 プロシード大井町 プロシード新高円寺 プロシード中野新橋 プロシード新丸子 プロシード十条 プロシード亀戸 プロシード白楽 プロシード高円寺南 プロシード蓮根 プロシード高田馬場	平成22年10月31日 (注2)	契約期間終了3ヶ 月前までに申し出 がないときは、1 年間自動更新
		プロシード本八幡	平成22年2月末日	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
	第5期 (平成20年4月期)	プロシード西新井 プロシード調布 プロシードTX六町 プロシード中河原 プロシード大泉学園 プロシード千歳烏山 プロシード三鷹 プロシード柏エスト プロシード柏ノール プロシード行徳駅前 プロシード船橋本町 プロシード西川口 プロシード弘明寺 プロシード鶴ヶ峰 プロシード相模大塚 プロシード新栄 プロシード千代田 プロシード福岡高宮 プロシード大濠公園 プロシード水戸	平成22年10月31日	契約期間終了3ヶ 月前までに申し出 がないときは、1 年間自動更新

(注1) 第1期に取得した特定資産のうち、プロシード東陽町以外の物件については、平成17年12月1日付で信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しております。なお、プロシード東陽町については、平成17年12月1日付で住宅及び駐車場部分について20年間の「固定賃料」型のマスターリース契約を締結し、事務所部分について「パス・スルー」型のマスターリース契約を締結しております。

また、プロシード本通、プロシード環状通東、プロシード琴似、プロシード元町、プロシード元町2、プロシード箱崎宮II、プロシード箱崎宮Iについては、平成19年9月1日付で「固定賃料」型のマスターリース契約の変更契約を締結しております。

(注2) 第3期に取得した資産のうち、プロシード本八幡を除く16物件につき、住宅及び駐車場部分について信託受託者とスターツアメニティ株式会社との間で「固定賃料」型のマスターリース契約を締結しています。

ホ. ポートフォリオ分散の概要

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

ア. 地域別

地域	取得価格 (千円) (注1)	価格比率 (%) (注2)
首都圏主要都市	31,643,200	86.8
政令指定都市（首都圏主要都市を除く）	4,323,700	11.9
地方主要都市	461,600	1.3
合計	36,428,500	100.0

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

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

イ. 住戸タイプ別

住戸タイプ (注1)	住戸数	住戸比率 (%) (注2)	総賃貸可能面積 (㎡) (注3)	面積比率 (%) (注4)
シングルタイプ	1,865	67.6%	41,166.46	42.9%
DINKSタイプ	296	10.7%	13,119.32	13.7%
ファミリータイプ	568	20.6%	38,200.53	39.8%
その他	29	1.1%	3,516.30	3.7%
合計	2,758	100.0%	96,002.61	100.0%

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

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

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

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

へ. 取得済資産にかかる信託不動産の個別概要

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

1. 「特定資産の種類」の記載について
 - ・「特定資産の種類」には、特定資産としての信託受益権、不動産等の種別を記載しています。
2. 「取得価格」の記載について
 - ・「取得価格」には、当該投資資産の取得に要する諸費用（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. 「鑑定評価額」の記載について
 - ・「鑑定評価額」は、不動産鑑定評価基準等に基づき、DCF法による収益価格及び直接還元法による収益価格等による検証を行い決定された価格です。不動産の鑑定評価額は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152号、その後の改正を含みます。）及び不動産鑑定評価基準等に従って鑑定評価を行った不動産鑑定士が、価格時点における評価対象不動産の価格に関する意見を示したものととまります。同じ不動産について再度鑑定評価を行った場合でも、鑑定評価を行う不動産鑑定士、鑑定評価の方法又は時期によって鑑定評価額が異なる可能性があります。不動産鑑定評価は、現在及び将来において当該鑑定評価額による売買の可能性を保証又は約束するものではありません。
4. 「直接還元価格」の記載について
 - ・「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
5. 「有期還元価格」の記載について
 - ・「有期還元価格」とは、純収益に割引率と有限の収益期間とを基礎とした複利年金現価率を乗じて収益価格を試算する手法により求められた価格です。
6. 「DCF価格」の記載について
 - ・「DCF価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格をその発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。
7. 「貸借対照表計上額」の記載について
 - ・「貸借対照表計上額」は、平成21年10月31日現在の減価償却後の帳簿価額を記載しています。
8. 「物件概要」の記載について
 - ・「地積」、「延床面積」、「構造」及び「建築時期」には、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
 - ・「用途地域」には、都市計画法第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「建蔽率」は、建築基準法第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項若しくは第5項に基づき、街区の角にある敷地（角地）や防火地域内における耐火建築物等については、建蔽率の緩和の適用若しくは建蔽率制限自体が適用されない場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
 - ・「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる容積率の上限を記載しています。なお、建築基準法第52条第2項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは特定道路による緩和が適用される場合があります。また、建築基準法を含むその他の行政法規により、別途制限、緩和等が適用される場合があります。
 - ・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
 - ・「賃貸戸数」及び「賃貸駐車台数」には、平成21年10月31日現在、マスターリース種別が「パス・スルー」型の場合には、エンドテナントに対して賃貸している戸数及び台数を、「固定賃料」型の場合には、エンドテナントへの実際の賃貸状況に拘わらずマスターリース会社に対して賃貸している戸数及び台数を、また「パス・スルー及び固定賃料」型の場合には、賃料保証対象となっている戸数及び台数を記載しています。
 - ・「総賃貸可能戸数」及び「総賃貸可能駐車台数」には、住宅、事務所及び店舗等の用途に賃貸が可能な戸数及び賃貸可能な駐車台数を記載しています。
 - ・「総賃貸可能面積」には、住宅、事務所及び店舗の用途に賃貸が可能な面積（共用部分は含みません。）を記載しています。
9. 「特記事項」の記載について
 - ・原則として平成21年10月31日現在の(1)当該物件に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該物件に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成21年10月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。
10. 「地域・物件特性」の記載について
 - ・当該取得済資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

物件番号： C-1 物件名称：プロシード市川

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	1,076,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	1,052,000,000	直接還元価格 (円)	1,065,000,000
DCF価格 (円)	1,052,000,000	貸借対照表計上額 (円)	1,103,868,646
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市新田二丁目33番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	2,057㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根ルーフィング葺7階建
建物	延床面積	3,573.96㎡	建築時期
		平成9年4月1日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	47 (50) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	37 (41) 台
		総賃貸可能面積	3,322.17㎡
特記事項			
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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」駅から徒歩約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選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：プロシード東陽町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	646,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	673,300,000	直接還元価格 (円)	703,900,000
DCF価格 (円)	673,300,000	貸借対照表計上額 (円)	638,126,312
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅・マンスリーマンション
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江東区南砂二丁目1番7号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	330.58㎡	用途
	用途地域	準住居地域	共同住宅・店舗・駐車場
	建蔽率	70%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
建物	延床面積	1,432.32㎡	建築時期
		平成15年1月31日	
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	45 (45) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	5 (5) 台
		総賃貸可能面積	1,085.56㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が準住居地域内に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。			
2. 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。)			
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。			
4. 本物件は、住宅43室と駐車場5台について「固定賃料」型のマスターリースを締結しておりますが、上記に記載している住宅及び駐車場の戸数/台数は、テナントの数ではなく、物理的な戸数/台数を示しています。			
地域・物件特性			
本物件は、東京メトロ東西線「東陽町」駅から徒歩約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とも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、賃貸住宅として選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。			

物件番号： C-3 物件名称：プロシード葛西

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	688,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	640,200,000	直接還元価格 (円)	660,800,000
DCF価格 (円)	640,200,000	貸借対照表計上額 (円)	677,697,169
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区中葛西五丁目41番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	525.85㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅・駐輪場
	建蔽率	100%	構造
	容積率	500%	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
		延床面積	1,700.67㎡
		建築時期	平成15年3月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	55 (57) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	1,243.80㎡
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. 本物件の土地は「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したが、換地処分が平成20年10月に行われました。換地処分の結果、地積が341.66㎡となり、清算金553,525円が平成23年3月頃に交付される予定です。なお、換地処分による登記簿の書き換えが完了していないため、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」駅から徒歩約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：プロシード三軒茶屋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	555,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	514,700,000	直接還元価格 (円)	550,900,000
DCF価格 (円)	514,700,000	貸借対照表計上額 (円)	569,760,946
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都世田谷区三軒茶屋二丁目41番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	448.91㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅・店舗
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
		延床面積	1,230.60㎡
		建築時期	平成2年6月29日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	9 (9) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	8 (8) 台
		総賃貸可能面積	1,016.75㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</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>本物件は東急田園都市線「三軒茶屋」駅から徒歩約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：プロシード瑞江

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	602,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	630,900,000	直接還元価格 (円)	649,600,000
DCF価格 (円)	630,900,000	貸借対照表計上額 (円)	612,165,193
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区南篠崎町三丁目24番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	1,146.00㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
		延床面積	2,704.48㎡
		建築時期	平成3年6月20日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	27 (28) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	17 (22) 台
		総賃貸可能面積	2,076.68㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、都営地下鉄新宿線「瑞江」駅から徒歩約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：プロシード船橋宮本

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	419,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	421,100,000	直接還元価格 (円)	429,200,000
DCF価格 (円)	421,100,000	貸借対照表計上額 (円)	423,094,035
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県船橋市宮本一丁目22番13号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	344.92㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅・店舗・事務所
	建蔽率	100%	構造
	容積率	596% ①600% ②400%	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
		延床面積	1,803.60㎡
		建築時期	平成3年6月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	28 (31) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	1 (1) 台
		総賃貸可能面積	1,673.19㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。			
2. 容積率について、本物件の土地のうち南側の都市計画道路3.4.18 (宮本 本町線) の計画線を起点として、25mまでの範囲は600%、25mを超える範囲は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。			
地域・物件特性			
本物件は、JR総武線「船橋」駅から徒歩約12分、京成線「京成船橋」駅から徒歩約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：プロシード南葛西

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	303,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	267,500,000	直接還元価格 (円)	289,400,000
DCF価格 (円)	267,500,000	貸借対照表計上額 (円)	312,798,797
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区南葛西六丁目2番26号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	626.10㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
		延床面積	1,500.35㎡
		建築時期	平成5年3月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	16 (16) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	7 (7) 台
		総賃貸可能面積	1,045.28㎡
特記事項			
1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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。)			
地域・物件特性			
本物件は、JR京葉線「葛西臨海公園」駅から徒歩約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まって生活環境を重視するファミリー層への訴求力が高い物件となっています。			

物件番号： C-8 物件名称：プロシードせんげん台

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	259,200,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	261,200,000	直接還元価格 (円)	254,800,000
DCF価格 (円)	261,200,000	貸借対照表計上額 (円)	278,928,044
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西二丁目12番7号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	746.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
		延床面積	1,446.83㎡
		建築時期	平成3年5月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	43 (43) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	10 (10) 台
		総賃貸可能面積	1,344.74㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩約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。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。			

物件番号： C-9 物件名称：プロシード行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	315,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	278,300,000	直接還元価格 (円)	282,800,000
DCF価格 (円)	278,300,000	貸借対照表計上額 (円)	324,292,647
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市入船8番2号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	839.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	1,218.56㎡
		建築時期	昭和63年3月15日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	19 (20) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	7 (7) 台
		総賃貸可能面積	1,218.56㎡
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」駅から徒歩約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まってファミリー層の選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：プロシード幕張本郷

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	279,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	255,700,000	直接還元価格 (円)	259,400,000
DCF価格 (円)	255,700,000	貸借対照表計上額 (円)	301,620,066
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷六丁目2番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	587.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	1,077.89㎡
		建築時期	平成1年2月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	31 (34) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	3 (3) 台
		総賃貸可能面積	963.00㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR総武線「幕張本郷」駅から徒歩約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まって良好な住宅環境となっています。また、「幕張本郷」駅はJR総武線の利用により「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：プロシード南行徳

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	287,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	255,400,000	直接還元価格 (円)	259,600,000
DCF価格 (円)	255,400,000	貸借対照表計上額 (円)	290,543,870
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市福栄三丁目12番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	531.82㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付4階建
			911.24㎡
			平成2年2月6日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	25 (26) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	5 (6) 台
		総賃貸可能面積	838.95㎡
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」駅から徒歩約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まって、今後も安定的な収益を確保できる物件となっています。</p>			

物件番号： C-12 物件名称：プロシード幕張本郷2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	223,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	231,200,000	直接還元価格 (円)	236,000,000
DCF価格 (円)	231,200,000	貸借対照表計上額 (円)	224,823,408
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県千葉市花見川区幕張本郷五丁目19番13号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	930.05㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄骨造陸屋根4階建
			1,374.99㎡
			平成1年9月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	22 (22) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	10 (10) 台
		総賃貸可能面積	1,104.84㎡
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」駅から徒歩約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：プロシード東川口

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	206,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	173,900,000	直接還元価格 (円)	177,700,000
DCF価格 (円)	173,900,000	貸借対照表計上額 (円)	209,381,716
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県川口市戸塚東一丁目23番19号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	794.25㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	70%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
			917.32㎡
			平成5年3月15日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	28 (30) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	7 (14) 台
		総賃貸可能面積	648.11㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
本物件は、埼玉高速鉄道、JR武蔵野線「東川口」駅から徒歩約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、各種商業施設が来店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。			

物件番号： C-14 物件名称：プロシード船堀

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	226,100,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	195,800,000	直接還元価格 (円)	201,500,000
DCF価格 (円)	195,800,000	貸借対照表計上額 (円)	232,107,547
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区船堀五丁目5番16号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	314.04㎡	用途
	用途地域	準工業地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
			627.92㎡
			平成3年10月11日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	24 (24) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	1 (1) 台
		総賃貸可能面積	479.52㎡
特記事項			
1. 本物件の敷地は「東京都江戸川区春江付近」の土地区画整理施行地区内に所在しています。			
地域・物件特性			
本物件は、都営地下鉄新宿線「船堀」駅から徒歩約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いますが、「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います。			

物件番号： C-15 物件名称：プロシード竹ノ塚

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	169,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	185,800,000	直接還元価格 (円)	191,000,000
DCF価格 (円)	185,800,000	貸借対照表計上額 (円)	172,167,535
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都足立区入谷二丁目16番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	920.00㎡	用途
	用途地域	①第一種住居地域、②第一種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	258% ①300% ②200%	建築時期
建物			所有権
			共同住宅
			鉄骨造陸屋根3階建
			929.34㎡
			平成6年3月10日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	15 (15) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	10 (10) 台
		総賃貸可能面積	860.55㎡
特記事項			
1. 容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は300%、第一種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。			
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、日暮里・舎人ライナー「舎人」駅から徒歩10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インターチェンジまで約300mの立地で、駐車場も戸数に対して3分の2用意されており、自動車の利便性に配慮されています。そのため、2LDK～3DKの間取りと相まって、安定的なファミリー層の需要が見込める物件となっています。平成20年3月30日に開通した新交通システム日暮里・舎人ライナーにより、交通アクセスがバス便から徒歩圏へと大幅に改善され、通勤及び生活利便性は飛躍的に向上しました。			

物件番号： C-16 物件名称：プロシードせんげん台2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	86,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	89,900,000	直接還元価格 (円)	91,600,000
DCF価格 (円)	89,900,000	貸借対照表計上額 (円)	88,723,842
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県越谷市千間台西五丁目7番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	490.69㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	150%	建築時期
建物			所有権
			共同住宅・車庫
			鉄骨造陸屋根3階建
			716.02㎡
			平成3年4月3日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	12 (12) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	4 (4) 台
		総賃貸可能面積	695.81㎡
特記事項			
1. 千間台西五丁目地区計画により容積率の最高限度は150%です。			
地域・物件特性			
本物件は、東武伊勢崎線「せんげん台」駅から徒歩約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。			

物件番号： C-17 物件名称：プロシード松濤

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	937,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	836,700,000	直接還元価格 (円)	880,000,000
DCF価格 (円)	836,700,000	貸借対照表計上額 (円)	945,418,058
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都渋谷区松濤二丁目3番11号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	236.62㎡	用途
	用途地域	第二種住居地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
		延床面積	978.24㎡
		建築時期	平成17年11月18日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	38 (40) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	5 (6) 台
		総賃貸可能面積	890.22㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第二種住居地域に属するため本来60%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
松濤地区の外縁部、目黒区との区界付近に位置し、京王井の頭線「神泉」から徒歩約10分圏にあつて、高層の店舗付マンションのほか事業所等も見られる地域です。山手通りに面しており、閑静な高級住宅地のイメージはありませんが、「神泉」駅から「渋谷」駅までは、一駅であることから利便性及び都心部への接近性に優れています。			

物件番号： C-18 物件名称：プロシード参宮橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	497,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	413,200,000	直接還元価格 (円)	442,500,000
DCF価格 (円)	413,200,000	貸借対照表計上額 (円)	507,283,074
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	221.93㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
		延床面積	605.19㎡
		建築時期	平成17年7月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	24 (26) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	527.88㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。			
地域・物件特性			
小田急小田原線「参宮橋」駅周辺は、飲食・小売店舗からなる小規模な商店街が形成されており、明治神宮へと続く広幅員の西参道沿いには事務所ビルも見られますが、その他の地域にあつては、戸建住宅や中層共同住宅からなる住宅地となっています。対象近隣地域は、明治神宮の北端部を走る首都高速4号新宿線沿いにあつて、北方緩傾斜となつており、中層共同住宅の中に戸建住宅も見られる地域です。上記首都高は、対象地前面では高架となつておらず、視認性を阻害する要因とはなつておりません。			

物件番号： C-19 物件名称：プロシード浦安

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	431,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	439,600,000	直接還元価格 (円)	452,100,000
DCF価格 (円)	439,600,000	貸借対照表計上額 (円)	490,324,504
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県浦安市富士見一丁目2番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	1,067.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住宅専用地域	構造
	建蔽率	70%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
			1,957.08㎡
			平成4年6月4日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	19 (21) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	8 (8) 台
		総賃貸可能面積	1,786.58㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 北側市道から東側市道へ東京電力の電線が越境しています。</p> <p>3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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>4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることになっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p>			
地域・物件特性			
<p>対象地近隣は、住宅地域で、戸建住宅、アパート、マンション等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。中でも中規模程度の賃貸マンションが多く見られますが、これは東西線沿線が通勤利便性並びに生活利便性が良好であるため、従来から住宅需要が旺盛で、とくに若年層に人気が高いエリアであることを反映しています。</p>			

物件番号： C-20 物件名称：プロシード新小岩

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	465,200,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	475,300,000	直接還元価格 (円)	487,400,000
DCF価格 (円)	475,300,000	貸借対照表計上額 (円)	502,932,552
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江戸川区松島二丁目31番4号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	600.33㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	70%	延床面積
	容積率	300%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
			1,772.07㎡
			平成3年3月15日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	27 (27) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	9 (9) 台
		総賃貸可能面積	1,629.07㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</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> <p>3. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることになっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p>			
地域・物件特性			
<p>近隣地域は荒川・中川の東岸域に位置する古くからの一般住宅地域です。市街地を概観するに、比較的整然とした道路沿いに中小規模の戸建住宅、中層マンション、アパート等が建ち並ぶ他、一部に事業所も見られる庶民的な街並みが形成されています。又当地域は最寄駅から概ね徒歩圏内に位置し、さらに東方の表通り (平和橋通り及び千葉街道) 沿いには各種店舗、事業所等が連担している他、区役所にも近く、日常の買い物にも恵まれています。かかる地域的特性下にあるため、今後も地域の土地利用形態に大きな変容はなく、概ね現状維持で推移していくものと考えられます。</p>			

物件番号： C-21 物件名称：プロシード八千代緑ヶ丘 I

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	383,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	381,100,000	直接還元価格 (円)	391,200,000
DCF価格 (円)	381,100,000	貸借対照表計上額 (円)	398,731,771
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県八千代市緑が丘二丁目9番	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	2,378.67㎡	用途
	用途地域	第一種低層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	100%	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
		延床面積	1,854.26㎡
		建築時期	平成9年2月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	24 (27) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	25 (32) 台
		総賃貸可能面積	1,805.76㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来50%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は60%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p> <p>3. 南西側公道沿いに電線が越境しています。</p> <p>4. 南東端に交通標識が道路より越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象地の存する近隣地域は、平成8年に開通した東葉高速鉄道の「八千代緑が丘」駅勢圏にあって、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域で、整備された街区に落ち着いた戸建住宅を中心として、共同住宅も見られます。商業環境も整備され、駅前の商業施設の開業により地区住民の生活利便性は飛躍的に向上しました。当該敷地の位置する駅南側は、居住環境の維持には一際工夫がなされていて、対象地の接面街路を見ても、2丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離が整然としていて、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境重視の選別志向による旺盛な住宅需要に支えられ、より熟成していくものと考えられます。なお、プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱが対象地に隣接しております。</p>			

物件番号： C-22 物件名称：プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	339,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	343,000,000	直接還元価格 (円)	351,100,000
DCF価格 (円)	343,000,000	貸借対照表計上額 (円)	353,250,680
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県八千代市緑が丘二丁目8番2号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	2,328.81㎡	用途
	用途地域	第一種低層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	100%	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
		延床面積	1,655.29㎡
		建築時期	平成9年2月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	23 (24) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	25 (31) 台
		総賃貸可能面積	1,605.12㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来50%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は60%となっています。</p> <p>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際に是正すべきものです。)</p> <p>3. 北東側公道沿いに電線が越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象地の存する近隣地域は、平成8年に開通した東葉高速鉄道の「八千代緑が丘」駅勢圏にあって、土地区画整理事業により誕生した閑静な住宅地域で、整備された街区に落ち着いた戸建住宅を中心として、共同住宅も見られます。商業環境も整備され、駅前の商業施設の開業により地区住民の生活利便性は飛躍的に向上しました。当該敷地の位置する駅南側は、居住環境の維持には一際工夫がなされていて、対象地の接面街路を見ても、2丁目自治会による「グリーンベルト保全協定」により歩車道分離が整然としていて、美観のある街並みが維持されています。このような地域的特性下にあるため、対象近隣は今後も住環境重視の選別志向による旺盛な住宅需要に支えられ、より熟成していくものと考えられます。なお、プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰが対象地に隣接しております。</p>			

物件番号： C-23 物件名称：プロシード都立大学

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	790,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	692,200,000	直接還元価格 (円)	722,300,000
DCF価格 (円)	692,200,000	貸借対照表計上額 (円)	796,654,929
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	215.01㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
		延床面積	894.23㎡
		建築時期	平成18年3月13日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	35 (37) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	2 (2) 台
		総賃貸可能面積	808.65㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。			
地域・物件特性			
当該近隣地域は、東急東横線「都立大学」駅の西方徒歩5分圏内にあり、目黒通り沿いに中高層のマンションや事務所ビル等が建ち並ぶ地域です。最寄駅である「都立大学」駅周辺には、多くの飲食店・日用店舗等が立地しているため生活利便性が高く、また、同駅から「渋谷」駅までは電車で約10分の距離にあるなど都心部への接近性も良好であることから、住宅の人気は高いといえます。なお、目黒通り背後には、中低層マンションや中小規模の戸建住宅等が建ち並ぶ閑静な住宅街が広がっています。			

物件番号： C-24 物件名称：プロシード都立大学2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	772,200,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	673,100,000	直接還元価格 (円)	694,600,000
DCF価格 (円)	673,100,000	貸借対照表計上額 (円)	787,891,711
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都目黒区平町一丁目2番3号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	420.14㎡	用途
	用途地域	①第二種住居地域、②第一種低層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	62.24% ①60% ②50%	構造
	容積率	224.45% ①300% ②100%	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
		延床面積	1,002.09㎡
		建築時期	平成18年9月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	36 (36) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	2 (2) 台
		総賃貸可能面積	831.74㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の土地うち第二種住居地域の部分は60%、第一種低層住居専用地域は50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。			
2. 容積率について、本物件の土地うち第二種住居地域の部分は300%、第一種低層住居専用地域は100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。			
3. 本物件は、沿道地区計画区域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに市町村長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。			
地域・物件特性			
当該近隣地域は、東急東横線「都立大学」駅より徒歩5分程度で、中低層の共同住宅、中規模の戸建住宅が見られる住宅地域です。目黒区平町一帯には中規模の戸建住宅が多く、騒音・交通渋滞を誘引する大きな店舗がないことから、極めて環境のよい住宅街が形成されています。当該近隣地域は、その住宅街の終端に位置し、環七通りにも接続する位置にある住宅地域です。まだ同じ環七通り沿道には、中高層共同住宅や中高層事務所ビルが多く見られ、用途はやや混在しています。			

物件番号： C-25 物件名称：プロシード本所吾妻橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	339,800,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	335,700,000	直接還元価格（円）	307,300,000
DCF価格（円）	335,700,000	貸借対照表計上額（円）	349,847,838
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都墨田区東駒形四丁目15番13号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	200.49㎡	用途
	用途地域	準工業地域	構造
	建蔽率	70%	延床面積
	容積率	300%	建築時期
		建物	共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
			662.27㎡
			平成18年7月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	19（19）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	570.53㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、防火地域内における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 南側隣接地の屋根・雨樋・換気フード・換気パイプが、本物件に越境していますが、越境物の解消について覚書が交わされています。</p> <p>3. 東側隣接地の擁壁が、本物件敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>当該近隣地域は、都営浅草線「本所吾妻橋」駅の南東方至近にあつて、中高層マンションのほか小規模な工場、事業所等が混在する地域です。当該近隣地域は、中小規模の工場、作業所としての利用を中心に発達してきましたが、都心への交通利便性が良いこともあつて、近年は特に区立大横川親水公園沿いを中心に、マンション敷地へ移行しつつあります。なお、平成20年7月には当該近隣地域の北東方至近、業平・押上地区に地上波デジタル放送完全移行のための電波塔（東京スカイツリー）の建設が着工しており、平成23年12月竣工予定です。東京スカイツリーは、完成すれば高さ約610mとなり、高さ約350mの第1展望台、約450mの第2展望台のほか、レストランや商業施設も整備される予定であり、新たな観光名所として地元の期待が高まっています。</p>			

物件番号： C-26 物件名称： プロシード目黒青葉台

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	466,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	385,300,000	直接還元価格 (円)	404,200,000
DCF価格 (円)	385,300,000	貸借対照表計上額 (円)	490,299,910
投資エリア	首都圏主要都市	用途	マンスリーマンション
物件概要			
所在地	住居表示	東京都目黒区青葉台三丁目5番2号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	159.17㎡	用途
	用途地域	①商業地域、②第一種住居地域	構造
	建蔽率	74.09% ①80% ②60%	延床面積
	容積率	294.84% ①600% ②300%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付6階建
			533.76㎡
			平成15年3月27日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	24 (24) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	1 (1) 台
		総賃貸可能面積	485.15㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地うち商業地域は80%、第一種住居地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地うち商業地域は600%、第一種住居地域の部分は300%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 本件敷地は、埋蔵文化財包蔵地内にあるため、新たに建築工事を行う場合には、事業着手の60日前までに、教育委員会に届け出る必要があります。届出の結果、試掘が必要となる場合 (調査期間及び調査費用が生じます。) や事業変更等の指示を受ける場合があります。</p> <p>4. 東側市道から西側隣接地への引込み用の電線が本物件敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>近隣地域は、玉川通り (国道246号) と旧山手通りの背後南側の高台に位置する都内有数の高級住宅地域で、幅員約5～6m前後の区道沿いに中層マンション、中規模戸建住宅、会社寮を中心に洗練された建物が建ち並び、閑静で落ち着いた街並みが形成されています。当近隣は、最寄駅である京王井の頭線「神泉」駅・東急田園都市線「池尻大橋」駅から徒歩圏内にあり、さらに、「渋谷」駅利用も可能であるため、居住環境は言うに及ばず、生活利便性においても恵まれています。このような地域的特性下にあるため、当地域を含む青葉台地区一帯は、若者の人気エリアのひとつであり、本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から若年層向けの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-27 物件名称：プロシード杉並宮前

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	454,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	423,700,000	直接還元価格 (円)	442,600,000
DCF価格 (円)	423,700,000	貸借対照表計上額 (円)	480,177,993
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都杉並区宮前一丁目15番12号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	362.26㎡	用途
	用途地域	準工業地域	構造
	建蔽率	70%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅・駐輪場 鉄筋コンクリート造陸屋根6階建 762.11㎡ 平成16年1月26日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	29 (29) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	1 (1) 台
		総賃貸可能面積	680.50㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>2. 本物件の土地は、公有地拡大促進法の適用を受ける土地であり、土地を有償で譲渡しようとするとき、土地所有者は譲渡しようとする日の3週間前までに、杉並区役所都市整備部へ届け出る必要があります。</p>			
地域・物件特性			
<p>近隣地域は都道「五日市街道」沿いの商住混在地域で、幅員約11mの都道沿いに中層マンション、事業所、営業所等がある他、一部小規模店舗も見られる土地利用形態となっています。対象地の存する都道南側は都市計画法上準工業地域に指定されているため、一部に準工業的用途の土地利用も残っていますが、京王井の頭線の沿線イメージが良好なこともあって、住宅需要が旺盛で、現在では中層マンションが多く見られるなど住居系の土地利用が目立つところとなっています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から独身者向けの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-28 物件名称：プロシード両国

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	443,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	429,100,000	直接還元価格 (円)	446,400,000
DCF価格 (円)	429,100,000	貸借対照表計上額 (円)	468,759,614
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都墨田区緑一丁目20番4号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	255.90㎡	用途
	用途地域	商業地域	構造
	建蔽率	100%	延床面積
	容積率	400%	建築時期
建物			共同住宅・駐輪場 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 870.55㎡ 平成15年3月15日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	27 (27) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	5 (5) 台
		総賃貸可能面積	702.54㎡
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. 東側隣接地の樋が、本物件に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認と隣接所有者の建替え時の是正について約した公正証書を取り交わしています。</p>			
地域・物件特性			
<p>近隣地域はJR総武線、都営大江戸線「両国」駅勢圏にあって、京葉道路の背後北側に位置する住商混在地域で、幅員8～10mの前後の区道沿いに、中層マンション、店舗、事務所ビル、事業所等が混在する土地利用形態となっています。近隣一帯は通勤及び生活利便性が良好であり、また都市計画法上商業地域に指定されているため、高度利用が可能なことと相まって、中層マンションが目立つところとなっています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から若年層からの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-29 物件名称：プロシード三田

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	1,537,200,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	1,336,700,000	直接還元価格 (円)	1,406,500,000
DCF価格 (円)	1,336,700,000	貸借対照表計上額 (円)	1,545,402,295
投資エリア	首都圏主要都市	用途	マンスリーマンション
物件概要			
所在地	住居表示	東京都港区芝二丁目30番9号	
土地	所有形態	所有権 (共有)	所有形態
	地積	410.34㎡	用途
	用途地域	①商業地域、②近隣商業地域	構造
	建蔽率	100% (①、②共通)	延床面積
	容積率	387.55% ①500% ②400%	建築時期
建物			区分所有権 共同住宅 鉄筋コンクリート造陸屋根10階建 1,699.48㎡ 平成18年2月6日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	72 (72) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	1,500.57㎡
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及び近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地うち商業地域は500%、近隣商業地域の部分は400%となっており、さらに前面道路の幅員による制限が加えられ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 「港区単身者向け共同住宅の建設及び管理に関する条例」で、駐車場1台を設置することが義務付けられていますが、本物件の建物は、当該条例の施行前に建築されているため、本物件には適用されません。</p> <p>4. 地積は、敷地面積全体の面積であり、所有権の共有持分 (敷地権) の割合は、153,427分の150,057です。</p>			
地域・物件特性			
<p>近隣地域は、都営地下鉄三田線「三田」駅・JR山手線「田町」駅の徒歩圏にあり、古くからの商店街である「芝商店会」の中に位置する近隣商業地域で、本物件が接面する幅員約5mの区道沿いには、小売店舗や飲食店舗が多く見られる他、中高層マンション、寺院も立地する土地利用形態となっています。近隣周辺にはオフィスビルが多数集積しているため、昼食時には多くの会社員で賑わっています。近隣一帯は商業地域及び近隣商業地域に指定されていますが、地域内に寺院もあり落ち着いた雰囲気であり、通勤及び生活利便性に優れているのみならず、居住環境も極めて良好です。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から若年層からの賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-30 物件名称：プロシード中野新橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	638,800,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	640,000,000	直接還元価格（円）	644,000,000
DCF価格（円）	635,000,000	貸借対照表計上額（円）	669,442,496
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都中野区弥生町二丁目13番8号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	353.74㎡	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	300%	建築時期
		建物	共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
			1,047.01㎡
			平成4年9月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	50（50）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティナー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	849.08㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（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>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（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. 本物件の北側敷地上空を東側隣接地に接続されている電線が通過しています。</p> <p>4. 本物件の東側ネットフェンスの基礎部分が東側隣接地へ越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロの丸ノ内線「中野新橋」駅から徒歩約2分に立地しています。このエリアは新宿という商業街・繁華街へのアクセスが非常に優れ、また、駅前の商店街が充実し利便性が高いため、学生から社会人まで単身者の高い需要を見込むことが可能な物件です。</p>			

物件番号： C-31 物件名称：プロシード亀戸

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	339,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	317,000,000	直接還元価格 (円)	319,000,000
DCF価格 (円)	314,000,000	貸借対照表計上額 (円)	376,348,888
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都江東区亀戸九丁目5番13号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	384.01㎡	用途
	用途地域	準工業地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
		延床面積	907.02㎡
		建築時期	平成6年3月23日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	23 (23) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	853.98㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。(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>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3. 本物件の土地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。</p> <p>4. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路 (2項道路) であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分 (セットバック部分) は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>5. 本物件の南西面3階ベランダに設置された衛星アンテナが道路に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR総武線「亀戸」駅・都営新宿線「東大島」駅の2駅が利用可能であり、交通利便性が高いエリアに立地しています。周辺は、住宅や事業所が混在し、成熟した街並みを形成しており、幹線路である国道14号沿いを中心に生活利便施設なども充実しています。都市部の利便性を求める若年層を中心に、安定した需要が見込める物件となっております。</p>			

物件番号： C-32 物件名称：プロシード高田馬場

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	223,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	234,300,000	直接還元価格（円）	211,300,000
DCF価格（円）	234,300,000	貸借対照表計上額（円）	251,468,559
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都新宿区高田馬場三丁目43番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	202.37㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	160%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	331.68㎡
		建築時期	平成3年10月24日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	17（17）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	278.36㎡
特記事項			
<p>1. 容積率について、本物件の指定容積率は300%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は、160%となります。</p> <p>2. 本物件の敷地の北東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>3. 北東側道路との境界確認が一部未了です。</p> <p>4. 南東角の境界標が不明です。</p> <p>5. 本物件南西側敷地上のフェンスの基礎の一部が南西側隣地へ越境していますが、近隣所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は西武新宿線「下落合」駅から徒歩約2分という交通利便性の高い物件です。一駅隣の「高田馬場」駅が、大学生・専門学校生などを中心に若者の町として人気が高い場所であり、飲食施設やレジャー施設が充実しているといえます。「下落合」駅周辺は、特に目立った商業施設等はありませんが、住宅地として非常に人気があるエリアであり、人口の集積度が著しく高いエリアです。</p>			

物件番号： C-33 物件名称：プロシード新高円寺

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	742,100,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	724,000,000	直接還元価格 (円)	727,000,000
DCF価格 (円)	720,000,000	貸借対照表計上額 (円)	793,443,616
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都杉並区堀ノ内三丁目10番21号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	639.58㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
建物		延床面積	1,166.74㎡
		建築時期	平成2年8月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	57 (57) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	1,040.24㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています。(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>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています。(なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</p> <p>3. 本物件北西側隣接地の塀の一部が本物件北西側敷地内へ越境しています。</p> <p>4. 本物件南東側隣接地の塀の一部が本物件南東側敷地内へ越境しています。</p> <p>5. 本物件内私設電柱を介してケーブルテレビ線が本物件敷地上空を通過し、本件建物への引込み線と北西側隣接地を通過する線とに分岐しています。また、直接私設電柱より北西側敷地にケーブルテレビ線が延びています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ丸の内線「新高円寺」駅から徒歩10分圏に位置しています。五日市街道、環状七号線に面した商業店舗の後背地は、賃貸住宅と一戸建て住宅が密集し、閑静な住宅街を形成しています。都心部の生活利便性を求める単身若年層の需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C-34 物件名称：プロシード高円寺南

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	277,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	253,100,000	直接還元価格 (円)	263,600,000
DCF価格 (円)	253,100,000	貸借対照表計上額 (円)	294,717,549
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	217.98㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅
	建蔽率	90%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
建物		延床面積	380.45㎡
		建築時期	平成1年10月2日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	20 (20) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	337.05㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 本物件の敷地の北側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路 (2項道路) であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分 (セットバック部分) は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>3. 本物件北側道路上空の電線より、西側隣接地への引込み線が本物件北西側角地上空を通過しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、賃貸住宅ニーズの非常に高いJR中央線「中野」駅と「高円寺」駅の間に位置しています。どちらのエリアもその交通利便性の高さ、生活利便性の高さから、人気の高いエリアといえます。生活利便性と良好な住環境を求める単身者からファミリーまでの需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C-35 物件名称：プロシード蓮根

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	284,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	261,000,000	直接還元価格 (円)	263,000,000
DCF価格 (円)	258,000,000	貸借対照表計上額 (円)	308,578,088
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	398.37㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	694.81㎡
		建築時期	平成3年7月17日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	29 (29) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	587.13㎡
特記事項			
<p>1. 北東側隣接地のブロック塀基礎が本物件の北東側敷地に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2. 本物件の南西側敷地上のネットフェンス基礎の一部が南西側隣接地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
都営三田線「蓮根」駅を最寄駅とする徒歩圏内のエリアに位置し、首都高速5号池袋線や環状八号線など、道路交通アクセスが良好なエリアでもあります。また、駅周辺には商店など複数の生活利便施設が充実し、都心通勤の若年層のみならず、周辺の工場・倉庫・事業所などの従業者等の潜在需要も見込めるエリアに所在する物件です。			

物件番号： C-36 物件名称：プロシード大井町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	944,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	895,000,000	直接還元価格 (円)	896,000,000
DCF価格 (円)	894,000,000	貸借対照表計上額 (円)	1,023,809,535
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都品川区東大井五丁目8番9号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	485.66㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	100%	構造
	容積率	323.40%	鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付5階建
		延床面積	1,430.25㎡
		建築時期	平成4年4月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	59 (59) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	961.88㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (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. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路 (2項道路) であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分 (セットバック部分) は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>4. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>5. 容積率について、本物件は本来500%ですが、前面道路の幅員により323.4%となっています。</p> <p>6. 北西側隣接地の塀のコンクリート基礎が本物件北西側敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
本物件は企業の社宅ニーズの高いJ R京浜東北線・東急大井町線「大井町」駅から徒歩3分に位置しています。駅周辺には大型量販店等の商業施設が立地し、駅から物件までの間には大井町銀座という商店街が続くなど、交通便利だけでなく生活利便も高いエリアであるため、今後も高い入居希望者の需要を見込むことができる物件であり、現在は日本ソフトウェアエンジニアリング株式会社の職員寮として一括賃貸されています。			

物件番号： C-37 物件名称：プロシード十条

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	533,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	491,000,000	直接還元価格（円）	495,000,000
DCF価格（円）	487,000,000	貸借対照表計上額（円）	563,201,140
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都北区上十条四丁目9番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	366.72㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	構造
	建蔽率	100%	延床面積
	容積率	400%	建築時期
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
			1,410.71㎡
			平成1年6月15日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	30（30）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	1,206.90㎡
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. 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> <p>3. 本物件の敷地の東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路（2項道路）であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分（セットバック部分）は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>4. 本件建物北側の通気用ダクトが道路へ越境しています。</p> <p>5. 本物件は、沿道地区計画地域内にあるために、土地の区画形質の変更や建築物等の新築、改築又は増築等の行為を行う場合には、当該行為に着手する30日前までに市町村長への届出が必要となります。その結果沿道地区計画に適合しない場合には、指導、勧告、助言を受ける場合があります。</p>			
地域・物件特性			
<p>JR埼京線「十条」駅より徒歩10分圏内に位置し、環状七号線に面した道路・交通アクセスともに良好なエリアです。周囲には大学などの教育機関や、自衛隊・裁判所の研修所などの公的施設が点在し、駅前には昔ながらの商店街が軒を連ねる、都心勤務の中堅ファミリー層に対して安定需要が見込めるエリア物件です。</p>			

物件番号： C-38 物件名称：プロシード白楽

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	241,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	196,000,000	直接還元価格 (円)	197,000,000
DCF価格 (円)	194,000,000	貸借対照表計上額 (円)	277,738,908
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市神奈川区白幡南町1番12号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	581.53㎡	用途
	用途地域	第一種低層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	50%	構造
	容積率	100%	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
		延床面積	457.19㎡
		建築時期	平成3年7月19日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	27 (27) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	445.16㎡
特記事項			
<p>1. 本物件の敷地の北東側及び南東側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</p> <p>2. 本物件南側敷地上空を電線の支線が通過しています。</p> <p>3. 北側隣接地より通路部分に引かれたインターホン引込線及び門柱の一部が本物件北側敷地へ越境しています。</p> <p>4. 本物件西側敷地の擁壁の一部が西側隣接地へ越境しています。</p> <p>5. 南西側隣接地の水抜管、電波障害ケーブル、入口コンクリート階段の一部及び屋根の一部が本物件の南西側敷地に越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は東急東横線「白楽」駅から徒歩約15分に位置しています。「横浜」駅まで3駅の間駅は商店街が充実したエリアでもあり、交通・生活の利便性が高いエリアといえます。また、神奈川大学が近くにあるため、学生の一人暮らしのニーズの高いエリアに位置する物件であることから、今後も高い入居希望者需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C-39 物件名称：プロシード新丸子

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	635,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	599,000,000	直接還元価格 (円)	604,000,000
DCF価格 (円)	594,000,000	貸借対照表計上額 (円)	697,230,632
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県川崎市中原区小杉町一丁目547番地24	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	479.73㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	928.22㎡
		建築時期	昭和63年9月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	46 (46) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	759.00㎡
特記事項			
<p>1. 東側隣接地の雨樋の一部が本物件東側敷地に越境しています。</p> <p>2. 西側隣接地の門柱及び緑石の一部が本物件西側敷地に、本物件西側敷地上のフェンス基礎及び緑石の一部が西側隣接地に相互に越境していますが、この越境に関して、越境の事実確認及び建物を再建築する際には、それぞれ自己の責任と費用負担にて越境物を撤去する旨の覚書が締結されています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は東急東横線「新丸子」駅から徒歩約5分の事業所と住宅が混在するエリアに位置しています。多摩川がすぐ近くを流れ、緑の多い等々力競技場も至近にあるため住環境に優れたエリアといえます。また南武線と交差している「武蔵小杉」駅も徒歩圏といえます。日常の買い物などの生活利便施設も多数存在する賃貸ニーズの高いエリアに立地する物件であるため、今後も高い入居希望者需要を見込むことができる物件であり、現在は株式会社ビック東海の職員寮として一括賃貸されています。</p>			

物件番号： C-40 物件名称：プロシード本八幡

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	307,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	272,800,000	直接還元価格（円）	279,200,000
DCF価格（円）	272,800,000	貸借対照表計上額（円）	321,515,789
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市南八幡五丁目10番8号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	168.80㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	80%	構造
	容積率	400%	鉄骨造陸屋根10階建
		建物	延床面積
			707.68㎡
			建築時期
			平成16年1月9日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	25（25）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	1（3）台
		総賃貸可能面積	602.39㎡
特記事項			
<p>1. 本物件北側隣接地の建物の一部（換気フード・アンテナ）が越境しておりますが、近隣所有者との間で確約書を締結しています。</p> <p>2. 本物件の敷地の東側接面道路は、都市計画法に定められた都市計画道路（3・5・1 南八幡八幡線）であり、道路境界線から約3.5mの線まで一定の制限がかかり（都市計画法第53条による建築の制限）、建築可能な建物が限定されるとともに、建築行為を行う際には許可が必要となりますが、本物件は制限がかかる部分には建物が位置していません。</p>			
地域・物件特性			
<p>当該近隣地域は、JR総武線「本八幡」駅から徒歩約4分、また、都営新宿線・京成本線の同駅にも徒歩約6分以内にアクセス出来る好立地にあります。前面の10m幅員幹線道路沿いから北東側駅周辺にかけては中小規模の商業施設が建ち並ぶ一方で、南西側にかけては中高層共同住宅・低層の中小規模戸建住宅が広がる商住混在の地域です。都市部への好アクセス・好利便性という地域特性により、单身向け・ファミリーともに住宅需要は底堅く、今後も堅調な需要が期待できるものと考えられます。</p>			

物件番号：

C-41

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

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	5,172,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	5,593,000,000	直接還元価格（円）	5,812,000,000
DCF価格（円）	5,593,000,000	貸借対照表計上額（円）	5,144,131,972
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都足立区西新井柴町一丁目18番11号、12号、13号、14号	
土地	所有形態	定期借地権（期間50年）	所有形態
	地積	9,900.04㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	300%	建築時期
		建物	所有権
			(A)共同住宅・事務所・店舗 (B)共同住宅 (C)集会所 (D)保育所
			鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)14階建・(B)10階建、鉄骨造陸屋根 (C)2階建・(D)2階建
			(A) 18,209.50㎡ (B) 2,708.13㎡ (C) 485.24㎡ (D) 606.11㎡ 合計 22,008.98㎡
			平成19年7月20日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	280（291）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	124（146）台
借地権設定者	（土地） 独立行政法人都市再生機構	総賃貸可能面積	19,890.60㎡
特記事項			
<p>1. 本物件は一団地認定を受けております。</p> <p>2. 本物件の土地の全部は、独立行政法人都市再生機構（以下「土地所有者」といいます。）が所有しています。本物件の建物の敷地利用権は一般定期借地権設定契約書（その後の修正及び変更を含み、以下「定期借地契約」といいます。）に基づく、定期借地権（以下「本定期借地権」といいます。）です。本定期借地権については、当該地上に登記済みの建物を所有することにより、第三者対抗要件を具備しています。なお、本定期借地権について借地権設定登記は具備しておりません。定期借地契約の主な内容は、以下のとおりです。</p> <p>(1)借地期間：平成16年11月30日から平成66年11月30日までの50年間。 定期借地契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長はありません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。</p> <p>(2)賃貸借の目的：賃貸住宅経営の用に供する建物の所有。</p> <p>(3)支払賃料：月額金5,486,000円（平成21年度）。 支払賃料は土地の公租公課の増減に応じて毎年改訂されます。また、固定資産税の基準年度ごとには、支払賃料から公租公課相当額を減じた額に消費者物価指数の変動率を乗じた額で支払賃料の変更がなされます。</p> <p>(4)保証金：金410,014,000円（平成21年度）。 保証金は、固定資産税の基準年度ごとに消費者物価指数の変動に従って改訂され、増額された場合には追加差入れすることとなります。</p> <p>(5)土地の全部又は一部を転貸する場合、本定期借地権又は借地上の建物等を譲渡する場合等については、土地所有者の書面による承諾が必要とされています。</p> <p>(6)定期借地契約締結後30年を経過した日から借地期間満了日の1年前までの間に、借地人は本物件の土地を譲り受ける旨を土地所有者に対して申し出ることができます。この場合の譲渡条件は、土地所有者が定めることとなります。</p> <p>3. 本物件の土地は、株式会社日清紡工場跡地であり、土地所有者が取得する（平成15年3月）際に、東京都環境確保条例等に基づく浄化対策が施されています。また、本物件の建設にあたっては、東京都環境確保条例に基づく土壌汚染調査を実施したうえで、汚染土壌の除去、搬出が行われ、平成19年2月21日に「汚染拡散防止措置完了届出書」が東京都へ提出されています。</p> <p>4. 北側隣接地（369-21）を除いて、官民・民民とも境界確定作業が未了です。なお、当該境界について、確定手続きが行われる場合、確定作業は土地所有者が主体になる予定です。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東武伊勢崎線「西新井」駅から徒歩約3分に所在しています。東武伊勢崎線は、東京メトロ日比谷線、東京メトロ半蔵門線に乗り入れており、都心通勤アクセスは良好になっています。「西新井」駅周辺地域は、金融機関や小売店舗などが従来から立地するほか、駅西口再開発エリア（本物件もその一環に位置づけられています。）内で、イトーヨーカドーをキーテナントとする大型ショッピングセンターが開業するなど、新たな住み良い街づくりが進んでおり、その開発の進捗とともに、本物件付近は駅至近にありながらマンション街の様相を呈しています。対象建物は平成19年7月竣工の、スターツグループの賃貸住宅ノウハウが集約された「防震+井戸+オール電化」導入マンションで、敷地内には保育所も併設した、全291戸のファミリータイプ主体の集合住宅となっています。</p>			

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

物件番号： C-42 物件名称：プロシード調布

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	460,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	433,100,000	直接還元価格（円）	447,600,000
DCF価格（円）	433,100,000	貸借対照表計上額（円）	478,031,461
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都調布市布田一丁目28番4号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	164.01㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅・店舗
	建蔽率	100%	構造
	容積率	500%	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
		延床面積	895.46㎡
		建築時期	平成19年2月17日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	25（26）戸
PM会社／ML会社	スターツアメンティィー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	764.48㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 本物件については、「調布市ほっとするふるさとをはぐくむ街づくり条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に9台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車台数には含めておりません。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王線「調布」駅北口から徒歩約3分に所在しています。「調布」駅周辺地域は、北口・南口共にスーパー、小売店舗等の各種商業施設が集積し、また南口徒歩圏内には調布市役所等の行政機関が所在し、市の中心商業地域が形成されています。さらに駅の北方には「甲州街道（国道20号線）」、「旧甲州街道」等の幹線道路が東西を貫いており、これらの幹線道路沿いにはサービス関連の店舗等が建ち並び、活況を呈しています。本物件の周辺地域は、店舗、事務所、店舗付マンション等が建ち並ぶ商業地域になっています。「調布」駅から「新宿」駅までは京王線特急で約15分程度であるため、交通・接近条件に優れ、生活利便性が高く、当該不動産の立地エリアにおいて賃貸需要は底堅く推移するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-43 物件名称：プロシードTX六町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	156,800,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	134,900,000	直接還元価格（円）	138,500,000
DCF価格（円）	134,900,000	貸借対照表計上額（円）	171,680,374
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都足立区東保木間一丁目16番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	361.00㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	564.17㎡
		建築時期	平成3年6月21日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	20（20）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	2（2）台
		総賃貸可能面積	518.31㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>2. 本物件の土地は「花畑東部土地区画整理事業」の施工地内に存在し、仮換地の指定がされています。換地処分は平成22年8月に予定されており、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、本物件西側隣接地（3998-4）との北西側境界ポイント付近で本物件のフェンス基礎の一部が隣接地へ越境している可能性があります。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、つくばエクスプレス「六町」駅から徒歩約11分に所在しています。本物件の周辺地域には、土地区画整理事業により整然とした住宅地域が形成されており、幅員約6～8mの区道沿いに、中層マンション、アパート、一般住宅等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。つくばエクスプレスの開通（平成17年8月24日）により地域の利便性は一変し、周辺一帯の通勤アクセスは飛躍的に向上しました。今後は、地域商業施設の更なる開発が待たれる状態にありますが、つくばエクスプレス開通による立地性向上から、今後も住宅需要、とりわけ単身者向けの賃貸需要は堅調に推移することが見込めるものと考えられます。</p>			

物件番号： C-44 物件名称：プロシード中河原（A）一番館（B）二番館

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	1,141,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	1,098,000,000	直接還元価格（円）	1,101,000,000
DCF価格（円）	1,096,000,000	貸借対照表計上額（円）	1,210,548,493
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都府中市分梅町五丁目10番1号	
土地	所有形態	所有権	建物
	地積	3,346.69㎡	
	用途地域	①第二種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域	
	建蔽率	(A)65.27% ①60%②40% (B)30.03%	
	容積率	(A)77.95% ①200%②80% (B)60.15%	
所有形態	所有権	用途	(A)共同住宅・店舗 (B)共同住宅
構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 (A)5階建 (B)3階建	延床面積	(A)1,930.18㎡ (B)1,350.36㎡
建築時期	平成1年4月1日		
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	54（54）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	33（35）台
		総賃貸可能面積	3,061.94㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</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> <p>3. 本物件には、建築時には確認申請の必要がなかった自走式駐車場が設置されています。</p> <p>4. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は40%、第二種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。なお、（A）一番館については角地による緩和のうえ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>5. 容積率について、本物件の土地のうち第一種低層住居専用地域の部分は80%、第二種中高層住居専用地域の部分は200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>6. 本物件北側道路隅切り付近にある保存樹木の枝葉が道路側へ越境しています。</p> <p>7. 本物件北東側敷地内の保存樹木の幹が道路側へ越境しています。</p> <p>8. 本物件北東側敷地へ、北東側隣接地（10-12・10-14）のブロック塀及びポストの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>9. 本物件東側敷地の擁壁の一部が、東側隣接地（10-5）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>10. 本物件南西側隣接地（公園）との間にあるフェンスの基礎延長部分が隣接地へ越境しています。</p> <p>11. 本物件西側敷地にあるフェンスの基礎、花壇の基礎及びコンクリート塀の一部が、西側隣接地（9-2・9-17）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>12. 本物件西側敷地へ、西側隣接地（9-2・9-19）のコンクリートタキの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王線「中河原」駅から徒歩約8分に所在しています。「中河原」駅は、「新宿」駅まで京王線で約43分、「渋谷」駅までは約45分と、比較的都内中心部へのアクセスも良好であることから、東京都内のベットタウンとして共同住宅の高い需要が見込まれる地域です。本物件の周辺地域は、共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶ地域となっており、本物件の用途、規模、グレード等の地域環境への適合状態も良好です。対象建物は、維持管理の状態も概ね良好であり、自走式の立体駐車場も備えていることから、周辺における他の競合不動産と比べても競争力は高いと考えられます。</p>			

物件番号： C-45 物件名称：プロシード大泉学園

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	268,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	223,500,000	直接還元価格（円）	231,600,000
DCF価格（円）	223,500,000	貸借対照表計上額（円）	289,772,766
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	330.67㎡	用途
	用途地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	67.97% ①60%②50%	構造
	容積率	179.73% ①200%②100%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	616.52㎡
		建築時期	平成3年11月26日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	29（29）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	483.43㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</p> <p>2. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は本来60%、第一種低層住居専用地域の部分は本来50%であるところ、角地による緩和のうえ、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 容積率について、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%となり、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>4. 本物件北東側敷地のブロック塀が、北東側隣接地（691-16）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>5. 本物件南東側敷地の万年塀が南東側隣接地（690-2）に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>6. 本物件北側敷地へ北側隣接地（690-6）の保存樹木の枝が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>7. 本物件北側敷地のブロック塀及びその基礎が北側隣接地（690-6）に越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>8. 本物件北西側敷地に設置されたゴミ置場の基礎の一部が道路側へ越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、西武池袋線「大泉学園」駅から徒歩約5分に所在しています。本物件の周辺地域は、「大泉学園」駅に近接した地理的位置にあり、東西に走る都道（保谷道路）沿いに共同住宅、事業所、駐車場等が立地する土地利用形態となっています。当該地域は、通勤利便性に加え、公共・教育施設、桜並木をはじめとした身近な緑にも恵まれているため、住宅需要は極めて高いと考えられます。本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から賃貸需要は高く、今後も堅調さを維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-46 物件名称：プロシード千歳烏山

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	289,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	250,600,000	直接還元価格（円）	258,600,000
DCF価格（円）	250,600,000	貸借対照表計上額（円）	310,816,664
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都世田谷区上祖師谷二丁目38番30号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	314.41㎡	用途
	用途地域	①第一種中高層住居専用地域 ②第一種低層住居専用地域	建物
	建蔽率	58.29% ①60%②50%	構造
	容積率	192.04% ①200%②100%	延床面積
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	28（28）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	449.96㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は60%、第一種低層住居専用地域の部分は50%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地のうち第一種中高層住居専用地域の部分は200%、第一種低層住居専用地域の部分は100%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 本物件の敷地は「世田谷区北部区画整理事業」の土地区画整理事業を施行すべき区域内に所在しています。</p> <p>4. 本物件北側及び北西側敷地にあるブロック塀の一部が隣接地（605-18）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>5. 本物件東側敷地へ東側隣接地（606-6）にある私設電柱の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>6. 本物件南東側敷地にあるブロック塀が南東側隣接地（606-9）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>7. 本物件南側敷地にあるブロック塀の一部が南側隣接地（605-17）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>8. 本物件南西側敷地にあるブロック塀の一部が南西側隣接地（605-37）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、京王線「千歳烏山」駅から徒歩約7分に所在しています。「千歳烏山」駅周辺地域は、駅から新宿新都心まで京王線快速で約16分足らずと近く、また駅前には各種店舗が軒を連ねる活気に満ちた商店街「えるもーる烏山」等があり、通勤及び生活利便性に恵まれています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションは、賃貸需要は高く、今後も需要は堅調を維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-47 物件名称：プロシード三鷹

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	477,200,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	434,500,000	直接還元価格 (円)	449,600,000
DCF価格 (円)	434,500,000	貸借対照表計上額 (円)	508,840,396
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	東京都三鷹市下連雀三丁目16番3号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	495.88㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	200%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
			949.44㎡
			昭和63年12月16日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	47 (47) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	739.48㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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>2. 本物件南西側角地へ南側隣接地 (210-7) の万年塀の柱の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR中央本線「三鷹」駅から徒歩約4分に所在しています。本物件の周辺地域は、「三鷹」駅南口から南方に向かって派生する道路の一つである通称「すずかけ通り」沿いに形成された住宅地域であり、アパート、中規模一般住宅等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。当該地域は「三鷹」駅前の商業地に近接するため、各種店舗・商業施設が身近に利用でき、生活利便性は極めて高く、また「三鷹」駅から新宿新都心まで約15分と通勤利便性にも恵まれています。このような地域的特性下にあるため、市内に大学が多いことと相俟って、近隣一帯には賃貸マンションやアパートが多数みられ、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から単身者・学生向けの賃貸需要は高く、今後も堅調に推移するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-48 物件名称：プロシード柏エスト

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	732,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	666,000,000	直接還元価格 (円)	675,000,000
DCF価格 (円)	656,000,000	貸借対照表計上額 (円)	770,897,559
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県柏市柏三丁目8番19号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	452.56㎡	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	300%	建築時期
建物			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根9階建
			1,491.01㎡
			平成19年2月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	42 (44) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	4 (5) 台
		総賃貸可能面積	1,279.93㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から、駅前商店街を抜けて徒歩約7分に所在しています。「柏」駅は、JR常磐線・快速を利用すると「上野」駅へ約23分、「東京」駅へ約36分でアクセス可能であり、交通利便性も比較的高くなっています。本物件は、「柏」駅周辺地域の大型商業施設、商店街に近く、生活利便性、住環境の点からマンションとして良好な環境にあります。本物件の周辺地域は、中層マンション、低層店舗兼住宅等により構成され、駅に近い立地でありながら周囲は落ち着いた町並みになっています。</p>			

物件番号： C-49 物件名称：プロシード柏ノール

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	689,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	606,000,000	直接還元価格（円）	616,000,000
DCF価格（円）	596,000,000	貸借対照表計上額（円）	727,416,933
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県柏市柏五丁目8番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	495.23㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅
	建蔽率	80%	構造
	容積率	300%	鉄筋コンクリート造陸屋根 7階建
		延床面積	1,676.31㎡
		建築時期	平成19年2月13日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	45（47）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティナー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	1,391.55㎡
特記事項			
<p>1. 本物件は、周知の埋蔵文化財包蔵地「No.105 東宮前遺跡」の範囲内にあるため、建築工事等を行う場合には事業着手の60日前までに、柏市教育委員会に届出する必要があります。</p> <p>2. 本物件北側敷地へ北側隣接地（184-7）のブロック塀の一部及びブロック塀の基礎の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3. 本物件北側敷地へ北側隣接地（184-1）のブロック塀の基礎の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR常磐線「柏」駅から徒歩約12分に所在しています。本物件の周辺地域は商住混在地域になっており、生活利便性の高いエリアになっています。防犯・衛生・通信設備等賃貸マンションとして通常期待される性能を十分に有していることから、特段の収益変動リスクは認められず、本物件の周辺地域内においては競争力を有すると考えられます。立地条件から、生活上の安心を重視する女性、都心通勤のビジネスマン等の需要を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C-50 物件名称：プロシード行徳駅前

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	331,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	308,000,000	直接還元価格（円）	314,000,000
DCF価格（円）	308,000,000	貸借対照表計上額（円）	345,147,789
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県市川市行徳駅前二丁目1番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	174.00㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	延床面積
			742.50㎡
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	23（24）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	2（3）台
		総賃貸可能面積	659.68㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 容積率について、本物件は本来前面道路の幅員による制限により、359.4%であるところ、特定道路による緩和によって、適用容積率は400%となっています。</p> <p>3. 本物件北側敷地へ北西側隣接地（1-24）の換気フード、配管及び看板基礎が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南側敷地へ南東側隣接地（1-21）の配管及び看板基礎が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東京メトロ東西線「行徳」駅から徒歩約2分に所在しています。「行徳」駅は、「大手町」駅まで約23分でアクセス可能と、交通利便性が高いため、本物件は、都心への通勤単身者、通学者の需要を見込むことができる物件です。本物件の周辺地域において、投資目的の賃貸マンション、事務所ビル、店舗ビルの売買は年々活発化してきていますが、対象建物は竣工後日が浅く、駅まで至近かつ生活利便性が高い市街が周囲にあるため、安定した収益性を見込むことができる物件です。</p>			

物件番号： C-51 物件名称：プロシード船橋本町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	531,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	496,800,000	直接還元価格（円）	512,200,000
DCF価格（円）	496,800,000	貸借対照表計上額（円）	567,629,557
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	千葉県船橋市本町六丁目19番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	389.74㎡	用途
	用途地域	近隣商業地域	共同住宅
	建蔽率	80%	構造
	容積率	272.4%	鉄筋コンクリート造陸屋根 6階建
		延床面積	1,217.18㎡
		建築時期	平成18年7月19日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	38（40）戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティアー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	0（0）台
		総賃貸可能面積	996.44㎡
特記事項			
<p>1. 容積率について、本物件は本来300%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は272.4%となっています。</p> <p>2. 本物件の土地の一部には、以下(1)～(4)を目的として、東京電力株式会社が所有する土地のために地役権が設定されています。</p> <p>(1) 送電線路の架設及びその保守のための土地立入</p> <p>(2) 送電線路の最下垂時における電線から3.6mの範囲内における建造物の築造禁止</p> <p>(3) 爆発性、引火性を有する危険物の製造、取扱及び貯蔵の禁止</p> <p>(4) 送電線路に支障となる工作物の設置、竹木の植栽その他送電線路に支障となる行為の禁止</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR総武本線「船橋」駅から徒歩約7分に所在しています。本物件の周辺地域は、「船橋」駅を中心に広がる商業ゾーンの北東方外縁部に位置し、幅員約5～6mの市道沿いに、中層マンション、アパート等が建ち並ぶほか、駐車場も多く見られる住宅地域になっています。当該地域は、近隣商業地域に指定されていますが、駅前商業地の外縁部という立地性から商業土地利用よりもマンション等による住居利用が中心となっています。近隣一帯は、都心部への良好な通勤アクセスから住宅需要は旺盛で、最近ではマンションの建設動向が顕著であり、急速に高度利用化が進展しています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションは、その立地性から単身者向けの賃貸需要は高く、需要は堅調に推移するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-52 物件名称：プロシード西川口

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	881,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	717,000,000	直接還元価格 (円)	727,000,000
DCF価格 (円)	712,000,000	貸借対照表計上額 (円)	954,710,936
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	533.81㎡	用途
	用途地域	商業地域	構造
	建蔽率	80%	延床面積
	容積率	400%	建築時期
			共同住宅
			鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建
			2,123.24㎡
			平成1年2月10日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	95 (104) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	2 (2) 台
		総賃貸可能面積	1,630.24㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。)</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> <p>3. 本物件南側敷地へ、南側隣接地 (2-10) のエアコンの室外機の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南西側敷地へ、南西側隣接地 (2-13) の建物のコンクリート舗装の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、JR京浜東北線「西川口」駅から徒歩約8分に所在し、本物件の周辺地域には中高層のマンション等が建ち並ぶ住宅地域が形成されています。最寄駅である「西川口」駅周辺地域には、各種飲食店舗、小売店舗等による近隣型商業地域が形成されているほか、本物件付近の産業道路沿いには郊外型のロードサイド店舗が建ち並んでおり、生活利便性に優れた立地条件を有しています。また総合運動公園である青木町公園にも近く、幹線道路に面しながらも比較的静かな落ち着いた居住環境が享受できるエリアでもあります。本物件は、地上10階建のマンションで、単身者用のマンションとしては比較的規模が大きく、インターネット設備・ケーブルテレビについてもマンション内に引込済みであり、また、平成21年3月にはエントランス周辺を中心としたリニューアル工事も完了し、周辺の競合マンション等と比べて標準以上の競争力を有するものと考えられます。</p>			

物件番号： C-53 物件名称：プロシード弘明寺

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	552,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	466,000,000	直接還元価格 (円)	471,000,000
DCF価格 (円)	464,000,000	貸借対照表計上額 (円)	611,924,733
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市南区中里一丁目4番12号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	801.63㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	1,505.86㎡
		建築時期	昭和63年5月12日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	69 (77) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	1,246.48㎡
特記事項			
<p>1. 本物件北側敷地にある万年塀の一部が北側隣接地 (10-3) へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2. 本物件北側敷地へ北側隣接地 (10-3) の花壇基礎及び物置屋根の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3. 本物件西側敷地にあるネットフェンスの基礎の一部が西側隣接地 (8) へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、最寄駅である横浜市営地下鉄・京浜急行「弘明寺」駅からそれぞれ徒歩約10分に所在しています。「弘明寺」駅からは、横浜市中心部及び東京都内各地へのアクセス条件が概ね良好であることから、当該地域には古くから住宅街が形成され、文教施設や駅前商店街が集積しており、生活利便性に優れています。本物件の周辺地域においては、近年マンションの供給が更に進んできており、賃貸住宅マーケットも比較的安定的に推移するものと思われます。また、本物件の建物は南東角地に位置し、採光面や開放感も確保されていること及び、平成21年3月には、エントランス周辺を中心としたリニューアル工事も行われ、一定の建物グレードを保っていると考えられます。</p>			

物件番号： C-54 物件名称：プロシード鶴ヶ峰

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	356,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	295,000,000	直接還元価格（円）	298,000,000
DCF価格（円）	294,000,000	貸借対照表計上額（円）	381,631,701
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県横浜市旭区鶴ヶ峰二丁目9番6号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	768.10㎡	用途
	用途地域	準工業地域	建物
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	延床面積
			建築時期
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	43（50）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	2（4）台
		総賃貸可能面積	855.00㎡
特記事項			
<p>1. 本物件北西側敷地へ北西側隣接地（9-8）の擁壁の一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>2. 本物件北西側敷地にある擁壁、U字溝及びフェンス基礎の一部が本物件北西側隣接地（9-8）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>3. 本物件北東側敷地にある擁壁・ブロックフェンス及びU字溝の一部が北東側隣接地（9-7）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南東側敷地にある擁壁の基礎が、南東側隣接地（10-4）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結していません。</p> <p>5. 本物件南西側敷地へ南西側隣接地（10-17）の下水枡・下水管が越境しています。</p> <p>6. 本物件南東側敷地へ南東側隣接地（10-4）のフェンスの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、相鉄本線「鶴ヶ峰」駅から徒歩約5分に所在しています。本物件の周辺地域は、共同住宅及び戸建住宅が建ち並ぶエリアとなっており、本物件の用途、規模、グレード等の地域環境への適合状態も概ね良好です。最寄駅である「鶴ヶ峰」駅は、「横浜」駅まで約15分と、都心へのアクセスも比較的良好であることから、東京のベッドタウンとして共同住宅の高い需要が見込まれる地域です。その中において本物件は、維持管理の状態も良好であり、周辺における他の競合不動産と比べても競争力は高いと考えられます。</p>			

物件番号： C-55 物件名称：プロシード相模大塚

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	234,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	187,000,000	直接還元価格（円）	188,000,000
DCF価格（円）	186,000,000	貸借対照表計上額（円）	255,092,602
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	神奈川県大和市桜森二丁目13番5号	
土地	所有形態	所有権	区分所有権
	地積	664.00㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	構造
	建蔽率	60%	延床面積
	容積率	160%	建築時期
建物			住宅・車庫・管理室・駐輪場 鉄筋コンクリート造陸屋根4階建 820.12㎡ 平成3年4月5日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	26（29）戸
PM会社／ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数（総賃貸可能駐車場台数）	7（7）台
		総賃貸可能面積	741.24㎡
特記事項			
<p>1. 容積率について、本物件は本来200%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は160%となっています。</p> <p>2. 本物件は区分所有建物となっていますが、信託受託者が専有部分の全てを所有しており、他に区分所有者は存在していません。</p> <p>3. 本物件南側敷地にあるブロックフェンスの一部が、南側隣接地（279-9）へ越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>4. 本物件南側敷地へ、南側隣接地（279-9）の下水マンホールの一部が越境していますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、相鉄本線「相模大塚」駅から徒歩約3分に所在しています。また「横浜」駅へは急行利用で約25分程度に位置し、中心部への通勤可能エリア内に存しています。周辺地域にはコンビニエンスストアや飲食店等がみられ、日用品の買い物、食事等に比較的便利になっています。周辺の賃料相場は、市中心部に比べ割安感もあるため、市中心部の就業者からの需要も期待できるエリアです。本物件の建物は、外観は比較的きれいでオートロック機能も備えており、グレード感、設備面での水準は地域内でも競争力を有するものと考えられます。</p>			

物件番号： G-1 物件名称：プロシード本通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	386,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	427,500,000	直接還元価格 (円)	413,600,000
DCF価格 (円)	427,500,000	貸借対照表計上額 (円)	395,035,735
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市白石区本通十八丁目南3番1号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	1,571.00㎡	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	300%	建築時期
建物			共同住宅・事務所 鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建 3,126.08㎡ 平成1年3月14日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	67 (67) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	37 (37) 台
		総賃貸可能面積	2,624.93㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は90%となっています。</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> <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」駅から徒歩約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：プロシード環状通東

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	233,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	269,200,000	直接還元価格 (円)	277,800,000
DCF価格 (円)	269,200,000	貸借対照表計上額 (円)	237,141,811
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北十六条東十五丁目2番20号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	478.04㎡	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	300%	建築時期
建物			共同住宅・店舗 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 1,420.16㎡ 平成2年10月23日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	34 (34) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	5 (5) 台
		総賃貸可能面積	1,183.47㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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、札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅から徒歩約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。</p>			

物件番号： G-3 物件名称：プロシード琴似

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	204,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	227,100,000	直接還元価格 (円)	226,300,000
DCF価格 (円)	227,100,000	貸借対照表計上額 (円)	230,363,735
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市西区山の手三条四丁目1番29号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	814.64㎡	用途
	用途地域	①近隣商業地域、②第一種中高層住居専用地域	構造
	建蔽率	72% (①80%、②60%)	延床面積
	容積率	200% (①、②共通)	建築時期
建物			所有権
			共同住宅・店舗
			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
			1,601.17㎡
			平成3年10月21日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	28 (28) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	16 (16) 台
		総賃貸可能面積	1,453.27㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地うち近隣商業地域の部分は80%、第一種中高層住居専用地域の部分は60%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</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」駅から徒歩約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：プロシード元町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	148,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	213,500,000	直接還元価格 (円)	220,100,000
DCF価格 (円)	213,500,000	貸借対照表計上額 (円)	149,718,578
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	431.42㎡	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	300%	建築時期
建物			所有権
			共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根8階建
			1,468.81㎡
			平成3年2月20日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	35 (35) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	9 (9) 台
		総賃貸可能面積	1,120.81㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（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、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩約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。</p>			

物件番号： G-5 物件名称：プロシード元町2

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	85,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	122,400,000	直接還元価格 (円)	126,000,000
DCF価格 (円)	122,400,000	貸借対照表計上額 (円)	88,384,900
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	480.20㎡	用途
	用途地域	①第二種中高層住居専用地域、 ②準住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋 根5階建
		延床面積	960.34㎡
		建築時期	平成2年12月11日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	19 (19) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	6 (6) 台
		総賃貸可能面積	907.29㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅から徒歩約15分に位置し、閑静な住宅地域内に所在しています。周辺エリアはスーパーマーケット等の生活利便施設が数多くあり、生活利便性を重視するファミリー層に対する訴求力が高いエリアとなっています。また、本物件は清潔なイメージを与える建物外観や良好な日照条件と相まって、比較的高い競争力を有し、今後も安定的な収益の確保が見込める物件となっています。			

物件番号： G-6 物件名称：プロシード箱崎宮Ⅱ

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	85,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	100,300,000	直接還元価格 (円)	103,300,000
DCF価格 (円)	100,300,000	貸借対照表計上額 (円)	91,300,757
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番18号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	234.00㎡	用途
	用途地域	準工業地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋 根4階建
		延床面積	450.80㎡
		建築時期	平成3年7月30日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	19 (19) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	415.30㎡
特記事項			
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」駅から徒歩約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：プロシード箱崎宮 I

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	81,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	89,700,000	直接還元価格 (円)	92,500,000
DCF価格 (円)	89,700,000	貸借対照表計上額 (円)	86,892,380
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市東区箱崎四丁目28番13号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	234.00㎡	用途
	用途地域	準工業地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	425.94㎡
		建築時期	平成3年5月1日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	19 (19) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0 (0) 台
		総賃貸可能面積	411.50㎡
特記事項			
1. 南側の電柱支線が本物件に越境しています。			
地域・物件特性			
本物件は、福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅から徒歩約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-8 物件名称：プロシード太閤通

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	403,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	393,300,000	直接還元価格 (円)	399,000,000
DCF価格 (円)	393,300,000	貸借対照表計上額 (円)	398,810,166
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中村区太閤通四丁目31番地	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	295.70㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	100%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
		延床面積	1,249.15㎡
		建築時期	平成18年3月15日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	41 (44) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	6 (6) 台
		総賃貸可能面積	1,101.56㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。			
地域・物件特性			
近隣地域は、名古屋市営地下鉄東山線「中村公園」駅西方徒歩約4分圏にあって、低層店舗・事務所、中高層共同住宅等が建ち並ぶ県道名古屋津島線沿いの商業地域です。当該近隣地域は、県道名古屋津島線と県道名古屋環状線が交差する「太閤通三丁目」交差点の西方300m付近に位置し、背後には戸建住宅を中心に事務所等も混在する住宅地域が形成されています。幹線道路沿いの商業地域ではありますが、当該近隣地域も含め周辺沿道には沿道型サービス施設の立地は少なく、また名古屋都心への接近性に優れるものの中層以上の事務所ビルも散見される程度で、後背地への物資供給を主とする小規模店舗がその大半を占めています。			

物件番号： G-9 物件名称：プロシード大橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	208,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	224,400,000	直接還元価格（円）	232,000,000
DCF価格（円）	224,400,000	貸借対照表計上額（円）	221,150,300
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区大橋三丁目15番5号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	832.75㎡	用途
	用途地域	①第一種住居地域、②商業地域	構造
	建蔽率	61.60% ①60% ②80%	延床面積
	容積率	215.98% ①200% ②400%	建築時期
		建物	共同住宅
			鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
			1,320.46㎡
			平成10年2月13日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	16（16）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	16（16）台
		総賃貸可能面積	1,140.00㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地うち、第一種住居地域の部分は60%、商業地域は80%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地うち、第一種住居地域の部分は200%、商業地域は400%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>3. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更（遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置）されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています（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>4. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（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>5. 敷地東南側の一部には電柱が越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象地域は西鉄天神大牟田線「大橋」駅の南東方に位置し、西鉄と併走する県道（福岡筑紫野線）の背後南側に広がる古くからの住宅地域です。地理的には那珂川の西岸に位置しており、また国道385号に近く、都心への系統性は良好です。対象地近傍にも中層マンションが多く見られますが、これは都心への接近性と生活利便性重視の選別傾向による需要が高いことが要因として挙げられます。このような地域的特性下にあるため、近隣一帯が大きく変容することは期待できませんが、堅調な賃貸需要に支えられ、既存の共同住宅は徐々に堅固化と高度利用化への建替えが進むものと思われます。</p>			

物件番号： G-10 物件名称：プロシード那珂川

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	150,400,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	223,300,000	直接還元価格 (円)	229,100,000
DCF価格 (円)	223,300,000	貸借対照表計上額 (円)	156,090,652
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県筑紫郡那珂川町片縄二丁目15番地	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	791.35㎡	用途
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
		延床面積	1,502.32㎡
		建築時期	平成2年7月24日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	38 (38) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	21 (21) 台
		総賃貸可能面積	1,414.96㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正でエレベーター昇降路の防火区画の取扱いが変更 (遮炎・遮煙性能を有する防火設備の設置) されており、本物件のエレベーターには遮煙性を有する扉が設置されていないため、既存不適格となっています (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>2. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなっており、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています (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>対象不動産が所在する片縄地区には主要幹線道路として国道385号が福岡市から南下しており、地区内では通称「けやき通り」として沿道に路線型の商業施設が形成されています。さらに「いちよう通り」、「あかしや通り」、「もみじ通り」等の幹線街路沿いにも商業施設が貼り付き、駅前商業施設のオープンと相まって地域住民の利便性に寄与しています。これら幹線街路のうち「けやき通り」の背後東側に展がる区画整然とした住宅地域です。なお近隣一帯には築年の浅い賃貸マンションが多く目立ちますが、これは都市基盤整備の充実、通勤利便性の向上等により年々若年人口の流入が続いており、住環境重視の選別志向に加え、都市部に比べて賃料の割安感があること等が若年層に人気が高い要因と考えられます。</p>			

物件番号： G-11 物件名称：プロシード穂波町

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	275,000,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	206,600,000	直接還元価格 (円)	213,700,000
DCF価格 (円)	206,600,000	貸借対照表計上額 (円)	276,979,516
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋千種区穂波町三丁目55番地	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	381.19㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
		延床面積	640.46㎡
		建築時期	平成18年3月27日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	10 (10) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	6 (8) 台
		総賃貸可能面積	620.22㎡
特記事項			
<p>1. 本件敷地は、穂波町建築協定地区 (平成8年10月4日認可番号8指令10-7号) に該当し、建築計画をするときには、代表者と事前の協議を要します。</p>			
地域・物件特性			
<p>対象不動産の属する近隣地域は、地下鉄東山線、名城線「本山」駅、東山線「覚王山」駅からそれぞれ徒歩約10分圏にあって、戸建住宅を中心に3~4階程度の低層共同住宅が混在する住宅地域で、従来より住環境の良好さから選好性の高い地域です。当該近隣地域は、都心の中区に隣接する千種区にあって古くから閑静な住宅地域として地域特性が形成されており、良好な住環境に加えて地下鉄駅、市バス停留所、小中学校、各種商業施設等の公共施設、生活利便施設等が充実しており、栄等の都心部まで地下鉄で約10分~15分程度と都心接近性に優れています。また、平成17年10月に地下鉄名城線の環状線化に伴う名城線「本山」駅の新設により金山方面及び市北部及び南部へのアクセスが大幅に改善されました。戸建住宅が中心の地域であります。近年では周辺地域にファミリー向けの低層共同住宅の建築も見られる傾向にあります。</p>			

物件番号： G-12 物件名称：プロシード東大畑

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	53,100,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	53,600,000	直接還元価格 (円)	54,600,000
DCF価格 (円)	53,600,000	貸借対照表計上額 (円)	62,494,579
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町662番地 1	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	212.49㎡	用途
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	共同住宅
	建蔽率	70%	構造
	容積率	200%	鉄筋コンクリート造陸屋根 4階建
		延床面積	400.06㎡
		建築時期	平成3年11月27日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	9 (9) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	4 (4) 台
		総賃貸可能面積	296.61㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。			
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。			

物件番号： G-13 物件名称：プロシード新栄

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	792,500,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	753,000,000	直接還元価格 (円)	770,600,000
DCF価格 (円)	753,000,000	貸借対照表計上額 (円)	821,103,858
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区新栄一丁目28番21号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	424.86㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	100%	構造
	容積率	500%	鉄筋コンクリート造陸屋根12階建
		延床面積	2,483.99㎡
		建築時期	平成19年2月28日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	70 (77) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	8 (11) 台
		総賃貸可能面積	1,958.44㎡
特記事項			
1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。			
2. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に4台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車台数には含めておりません。			
地域・物件特性			
本物件は、東海地域の経済・行政・文化の中核を成す名古屋市中区に所在しています。区内には、地下鉄東山線、名城線、鶴舞線、桜通線、JR東海道本線、中央本線、名鉄名古屋本線、及び瀬戸線など鉄道網が張り巡らされ、区内各所を国道、名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に走っており、交通利便性は大変良好です。本物件は、「矢場町」駅から徒歩約10分に所在し、「栄」駅を核とする名古屋市の中心市街、及び栄地区南方の大津通り沿いの商業地域も徒歩圏内に位置しています。地下鉄東山線、名城線「栄」駅を中心とする地域は、東海地方を代表する商業、ビジネスの中心であることから、居住の快適性を重視するファミリータイプのマンションは少なく、ワンルームあるいは1LDKといった単身者向けのマンションが多く立地していますが、名城線の環状線化に伴い、就業者のみならず学生の賃貸需要の高まりが期待されています。			

物件番号： G-14 物件名称：プロシード千代田

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	309,300,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	285,600,000	直接還元価格 (円)	291,800,000
DCF価格 (円)	285,600,000	貸借対照表計上額 (円)	326,287,277
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛知県名古屋市中区千代田二丁目10番16号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	224.33㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	100%	構造
	容積率	480%	延床面積
			1,084.85㎡
			建築時期
			平成19年3月20日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	30 (30) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	4 (4) 台
		総賃貸可能面積	922.40㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、防火地域内における耐火建築物であることによる緩和により、適用建蔽率は100%となっています。</p> <p>2. 容積率について、本物件は本来500%であるところ、前面道路の幅員による制限によって、適用容積率は480%となっています。</p> <p>3. 本物件については、「名古屋市中高層建築物の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に5台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車台数には含めておりません。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、東海地域の経済・行政・文化の中核を成す名古屋市中区に所在しています。区内には、地下鉄東山線、名城線、鶴舞線、桜通線、JR東海道本線、中央本線、名鉄名古屋本線、及び瀬戸線など鉄道網が張り巡らされ、区内各所を国道、名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に走っており、交通利便性は良好です。本物件は、「鶴舞」駅の北西方徒歩約4分に所在し、本物件の周辺地域には事務所ビル、中高層共同住宅を基調に駐車場等が混在する地域となっています。当該地域は、名古屋中心部へのアクセス利便性が高く、指定容積率が500%で敷地の高度利用を図りやすいことから、都市型マンションの立地としては適しており、単身者用マンションのほかファミリー用マンションも立地しています。</p>			

物件番号： G-15 物件名称：プロシード福岡高宮

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	453,600,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	418,800,000	直接還元価格 (円)	434,300,000
DCF価格 (円)	418,800,000	貸借対照表計上額 (円)	487,642,553
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市南区野間一丁目7番15号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	338.62㎡	用途
	用途地域	商業地域	建物
	建蔽率	90%	構造
	容積率	400%	延床面積
			1,425.05㎡
			建築時期
			平成19年3月12日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	44 (46) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	7 (10) 台
		総賃貸可能面積	1,312.29㎡
特記事項			
<p>1. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 本物件南側敷地へ、南側隣接地 (公園緑地) の外構ブロックが越境しています。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、西鉄天神大牟田線「高宮」駅から徒歩約6分に所在しています。本物件の周辺地域は「高宮」駅のほぼ南方・野間四ツ角から南西方に伸びる幹線市道 (大池通り) 沿いの路線商業地域で、中高層マンション、営業所等が立地するほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっています。近隣一帯では、最近マンションの建設が目立っていますが、これは都心への接近性と生活利便性重視の選別指向による需要が高いことが要因として挙げられます。このような地域的特性下にあるため、今後は堅調な住宅需要に支えられ、当該地域では高容積率を活かして、より一層の高度利用化が進むものと考えられます。</p>			

物件番号： G-16 物件名称：プロシード大濠公園

特定資産の種類	信託受益権	取得価格（円）	452,800,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額（円）	319,000,000	直接還元価格（円）	331,500,000
DCF価格（円）	319,000,000	貸借対照表計上額（円）	492,507,274
投資エリア	政令指定都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	福岡県福岡市中央区荒戸一丁目2番10号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	370.08㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅
	建蔽率	90%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造コンクリート屋根・陸屋根7階建
		建物	延床面積
			1,187.75㎡
			建築時期
			平成9年3月21日
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	44（50）戸
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）	6（8）台
		総賃貸可能面積	1,128.92㎡
特記事項			
<p>1. 平成12年の建築基準法の改正で高さ1mを超える階段には手摺を設けることとなり、本物件の外部階段には手摺がないため、既存不適格となっています（なお既存不適格部分は違法ではなく、将来許認可が必要となった際には是正すべきものです。）。</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> <p>3. 建蔽率について、本物件は本来80%であるところ、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>4. 本物件南東側のブロック塀が南東側隣接地（17）所有者と共有になっておりますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。</p> <p>5. 本物件南東側敷地へ、南東側隣接地（17）の建物1階に入居している入居者の換気フードの一部が越境していますが、当該入居者との間で覚書を締結しています。</p> <p>6. 本物件北東側のブロック塀が北東側隣接地（20）所有者と共有になっております。</p>			
地域・物件特性			
<p>本物件は、福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅から徒歩約2分に所在しています。本物件の周辺地域は、九州最大の繁華街「天神地区」を擁する中央区の北西方外郭部・海岸寄りに位置する商住混在地域で、幅員約6～8mの市道沿いに、事務所ビル、事業所、中高層マンション等が建ち並ぶ土地利用形態となっています。近隣一帯は、都市計画法上の商業地域に指定されているため高度利用が図られています。また、住居系の土地利用にあつては、利便性・居住環境が良好であるため、高容積率を活かして中高層マンションが多く建設されています。このような地域的特性下にあるため、本物件のようなワンルームマンションはその立地性から賃貸需要は高く、今後も需要は堅調さを維持するものと考えられます。</p>			

物件番号： R-1 物件名称：プロシード松山

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	77,900,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	88,100,000	直接還元価格 (円)	89,400,000
DCF価格 (円)	88,100,000	貸借対照表計上額 (円)	99,072,663
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	愛媛県松山市樽味四丁目7番26号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	453.08㎡	用途
	用途地域	第一種住居地域	共同住宅
	建蔽率	60%	構造
	容積率	160%	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
		延床面積	691.86㎡
		建築時期	平成3年8月31日
信託受託者	中央三井信託銀行株式会社	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	17 (17) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティ―株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	8 (8) 台
		総賃貸可能面積	695.06㎡
特記事項			
1. 容積率について、本物件は本来200%ですが、前面道路の幅員により160%となっております。			
地域・物件特性			
本物件は、JR予讃線「松山」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おります。			

物件番号： R-2 物件名称：プロシード水戸

特定資産の種類	信託受益権	取得価格 (円)	383,700,000
不動産鑑定評価の価格時点	平成21年10月31日		
鑑定評価額 (円)	378,900,000	直接還元価格 (円)	388,800,000
DCF価格 (円)	378,900,000	貸借対照表計上額 (円)	404,025,385
投資エリア	地方主要都市	用途	賃貸住宅
物件概要			
所在地	住居表示	茨城県水戸市大町三丁目4番14号	
土地	所有形態	所有権	所有形態
	地積	352.77㎡	用途
	用途地域	商業地域	共同住宅・店舗
	建蔽率	80%	構造
	容積率	400%	鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき8階建
		延床面積	1,345.71㎡
		建築時期	平成19年1月7日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	35 (36) 戸
PM会社/ML会社	スターツアメンティ―株式会社	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	7 (7) 台
		総賃貸可能面積	1,223.83㎡
特記事項			
該当事項はありません。			
地域・物件特性			
本物件は、JR常磐線「水戸」駅から徒歩約15分に所在しています。水戸市の中心市街地は、「水戸」駅北口から北西方に伸びる国道50号を基軸として形成されています。本物件の周辺地域は、この国道50号の背後北側に位置し、国道と併走する幅員約10mの幹線市道沿いの商業地域で、事務所ビル、事業所、マンション、ホテル等が建ち並ぶほか、既存の低層店舗も残る土地利用形態となっております。当該地域は生活利便性の高いエリアであるため、単身者向けの賃貸需要は高く、需要は堅調を維持するものと考えられます。			

ト. 取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況

取得済資産にかかる信託不動産の個別の収益状況は、以下のとおりです。

<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が取得済資産を取得した時点以降平成21年10月31日（第8期末）までの期間にかかる数値を記載しています。なお、物件に直接帰属しない収支については含めていません。 ・金額は、千円未満を切り捨てています。従って、記載されている金額を足し合わせても合計値は必ずしも一致しません。
<ul style="list-style-type: none"> ・「賃貸料収入」には、賃料収入（住宅、商業テナント、駐車場）及び共益費が含まれます。 ・「その他収入」には、礼金、水道料金（賃貸専有部分）、借主修繕負担金、倉庫・看板使用料及び自動販売機・アンテナ設置料等が含まれます。 ・「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費（賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。）を記載しています。 ・「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支払を行った額を費用計上しています。但し、取得時における前所有者との間で精算された固定資産税、都市計画税及び償却資産税相当額は附随費用の一部として不動産等の取得原価に算入されており、賃貸事業費用としては計上されていません。 ・「修繕費」については、定期的に発生する性質のものではないので、本投資法人が、今後各物件を長期継続保有する場合には、大きく変動する可能性があります。 ・「保険料」は、支払保険料を運用期間で按分した金額を計上しています。 ・「仲介手数料及び広告費」は、仲介手数料とは入居者決定時に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。 ・「その他賃貸事業費用」には、ケーブルテレビ使用料、通信費、空室電気代、契約更新時の更新手数料等が含まれます。

物件番号	C-1	C-2	C-3
物件名	プロシード市川	プロシード東陽町	プロシード葛西
(A) 賃貸事業収入	45,059	23,136	25,315
賃貸料収入	43,121	22,949	25,255
その他収入	1,937	187	60
(B) 賃貸事業費用	8,469	2,179	5,494
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	2,058	104	1,598
公租公課	1,380	1,399	1,480
水道光熱費	391	-	350
修繕費	1,972	24	249
定期保守代金	1,048	119	1,249
保険料	260	118	138
仲介手数料及び広告費	607	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	352	13	28
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	36,590	20,957	19,820
(D) 減価償却費	6,358	4,321	5,013
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	30,231	16,636	14,807
(F) 資本的支出	843	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	35,747	20,957	19,820

物件番号	C-4	C-5	C-6
物件名	プロシード三軒茶屋	プロシード瑞江	プロシード船橋宮本
(A) 賃貸事業収入	21,516	26,688	19,663
賃貸料収入	19,540	25,538	18,413
その他収入	1,976	1,150	1,250
(B) 賃貸事業費用	4,648	6,142	5,111
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	970	1,205	871
公租公課	934	2,083	636
水道光熱費	632	581	789
修繕費	222	233	1,138
定期保守代金	1,002	1,179	755
保険料	184	215	149
仲介手数料及び広告費	-	10	155
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	337	233	216
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	16,867	20,546	14,551
(D) 減価償却費	1,779	2,758	2,428
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	15,087	17,787	12,122
(F) 資本的支出	401	250	1,527
(G) NCF = (C) - (F)	16,466	20,295	13,023

物件番号	C-7	C-8	C-9
物件名	プロシード南葛西	プロシードせんげん台	プロシード行徳
(A) 賃貸事業収入	13,646	15,372	13,166
賃貸料収入	12,733	14,901	13,019
その他収入	913	471	147
(B) 賃貸事業費用	4,160	3,899	2,216
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	594	689	628
公租公課	1,164	876	392
水道光熱費	370	238	136
修繕費	410	564	159
定期保守代金	853	692	250
保険料	111	105	87
仲介手数料及び広告費	110	30	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	144	302	163
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,486	11,473	10,949
(D) 減価償却費	1,800	1,649	1,223
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,685	9,824	9,725
(F) 資本的支出	1,416	250	1,207
(G) NCF = (C) - (F)	8,069	11,222	9,741

物件番号	C-10	C-11	C-12
物件名	プロシード幕張本郷	プロシード南行徳	プロシード幕張本郷2
(A) 賃貸事業収入	13,516	13,522	11,100
賃貸料収入	12,652	12,335	10,629
その他収入	864	1,186	471
(B) 賃貸事業費用	5,186	2,850	2,958
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	585	582	509
公租公課	354	396	392
水道光熱費	1,031	181	105
修繕費	2,141	554	680
定期保守代金	397	386	459
保険料	80	92	109
仲介手数料及び広告費	84	40	210
信託報酬	365	400	400
その他賃貸事業費用	145	218	92
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,330	10,671	8,142
(D) 減価償却費	1,365	1,086	1,066
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,964	9,584	7,075
(F) 資本的支出	19,520	-	266
(G) NCF = (C) - (F)	△11,189	10,671	7,875

物件番号	C-13	C-14	C-15
物件名	プロシード東川口	プロシード船堀	プロシード竹ノ塚
(A) 賃貸事業収入	9,796	9,809	9,137
賃貸料収入	9,217	9,261	8,799
その他収入	578	547	338
(B) 賃貸事業費用	3,604	3,080	2,187
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	430	420	421
公租公課	736	414	612
水道光熱費	285	1,042	100
修繕費	696	268	202
定期保守代金	736	318	219
保険料	68	45	84
仲介手数料及び広告費	133	10	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	116	160	147
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,192	6,728	6,950
(D) 減価償却費	1,015	797	902
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,176	5,931	6,047
(F) 資本的支出	262	336	-
(G) NCF = (C) - (F)	5,929	6,392	6,950

物件番号	C-16	C-17	C-18
物件名	プロシードせんげん台2	プロシード松濤	プロシード参宮橋
(A) 賃貸事業収入	5,040	26,274	15,102
賃貸料収入	4,879	24,954	13,832
その他収入	160	1,319	1,270
(B) 賃貸事業費用	1,680	5,287	3,673
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	231	1,164	635
公租公課	304	1,045	662
水道光熱費	40	359	139
修繕費	317	514	615
定期保守代金	148	1,236	687
保険料	53	97	41
仲介手数料及び広告費	10	438	370
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	174	66	157
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,359	20,986	11,429
(D) 減価償却費	574	3,400	1,285
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,785	17,585	10,144
(F) 資本的支出	110	1,378	162
(G) NCF = (C) - (F)	3,249	19,608	11,266

物件番号	C-19	C-20	C-21
物件名	プロシード浦安	プロシード新小岩	プロシード八千代緑ヶ丘 I
(A) 賃貸事業収入	19,457	22,775	18,932
賃貸料収入	17,954	21,276	17,544
その他収入	1,503	1,498	1,387
(B) 賃貸事業費用	4,745	6,563	3,873
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	896	1,044	843
公租公課	624	1,276	696
水道光熱費	330	425	189
修繕費	837	1,355	941
定期保守代金	967	1,240	329
保険料	154	143	125
仲介手数料及び広告費	320	464	195
信託報酬	365	365	365
その他賃貸事業費用	250	247	186
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,711	16,212	15,058
(D) 減価償却費	2,487	1,899	1,778
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,224	14,312	13,280
(F) 資本的支出	3,522	1,162	110
(G) NCF = (C) - (F)	11,189	15,049	14,948

物件番号	C-22	C-23	C-24
物件名	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ	プロシード都立大学	プロシード都立大学2
(A) 賃貸事業収入	17,149	22,979	21,519
賃貸料収入	16,175	21,378	21,456
その他収入	973	1,601	63
(B) 賃貸事業費用	3,023	4,577	1,271
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	775	1,008	-
公租公課	636	551	680
水道光熱費	102	206	-
修繕費	226	348	-
定期保守代金	302	1,099	72
保険料	111	83	98
仲介手数料及び広告費	100	687	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	403	225	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	14,125	18,402	20,247
(D) 減価償却費	1,498	2,619	3,695
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,626	15,782	16,551
(F) 資本的支出	-	397	-
(G) NCF = (C) - (F)	14,125	18,004	20,247

物件番号	C-25	C-26	C-27
物件名	プロシード本所吾妻橋	プロシード目黒青葉台	プロシード杉並宮前
(A) 賃貸事業収入	11,322	12,573	13,843
賃貸料収入	11,322	12,192	13,788
その他収入	-	381	55
(B) 賃貸事業費用	835	1,319	1,267
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	348	501	750
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	45	-
定期保守代金	-	288	-
保険料	66	65	97
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	10,486	11,253	12,575
(D) 減価償却費	2,534	1,916	2,510
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,952	9,337	10,064
(F) 資本的支出	-	-	210
(G) NCF = (C) - (F)	10,486	11,253	12,365

物件番号	C-28	C-29	C-30
物件名	プロシード両国	プロシード三田	プロシード中野新橋
(A) 賃貸事業収入	14,836	40,937	20,018
賃貸料収入	14,730	40,937	19,956
その他収入	106	-	62
(B) 賃貸事業費用	1,356	3,744	1,326
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	857	1,176	869
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	-	40
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	205	91
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	312
その他賃貸事業費用	19	1,962	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	13,479	37,192	18,692
(D) 減価償却費	2,674	6,158	1,836
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	10,804	31,034	16,855
(F) 資本的支出	-	-	250
(G) NCF = (C) - (F)	13,479	37,192	18,441

物件番号	C-31	C-32	C-33
物件名	プロシード亀戸	プロシード高田馬場	プロシード新高円寺
(A) 賃貸事業収入	11,344	7,655	23,126
賃貸料収入	10,962	7,620	23,112
その他収入	382	35	14
(B) 賃貸事業費用	1,405	741	1,582
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	722	246	795
水道光熱費	-	-	-
修繕費	284	140	351
定期保守代金	-	-	-
保険料	73	29	109
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,938	6,913	21,544
(D) 減価償却費	1,729	541	1,988
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	8,208	6,372	19,556
(F) 資本的支出	250	305	250
(G) NCF = (C) - (F)	9,687	6,607	21,293

物件番号	C-34	C-35	C-36
物件名	プロシード高円寺南	プロシード蓮根	プロシード大井町
(A) 賃貸事業収入	8,300	9,364	32,250
賃貸料収入	8,298	9,342	25,170
その他収入	2	22	7,080
(B) 賃貸事業費用	680	1,702	2,463
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	287	505	1,456
水道光熱費	-	-	-
修繕費	32	812	553
定期保守代金	-	-	-
保険料	34	59	127
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,619	7,662	29,786
(D) 減価償却費	432	1,107	3,563
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,187	6,555	26,223
(F) 資本的支出	-	420	7,110
(G) NCF = (C) - (F)	7,619	7,242	22,676

物件番号	C-37	C-38	C-39
物件名	プロシード十条	プロシード白楽	プロシード新丸子
(A) 賃貸事業収入	16,632	8,673	17,517
賃貸料収入	16,362	8,646	17,436
その他収入	270	27	81
(B) 賃貸事業費用	1,368	901	1,065
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	915	276	363
水道光熱費	-	-	-
修繕費	-	258	256
定期保守代金	-	-	42
保険料	106	42	79
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	312	312	312
その他賃貸事業費用	34	12	12
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	15,264	7,772	16,451
(D) 減価償却費	1,808	1,084	1,778
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	13,456	6,688	14,673
(F) 資本的支出	250	210	-
(G) NCF = (C) - (F)	15,013	7,562	16,451

物件番号	C-40	C-41	C-42
物件名	プロシード本八幡	プロシード西新井	プロシード調布
(A) 賃貸事業収入	11,827	284,718	17,882
賃貸料収入	11,139	267,932	16,890
その他収入	687	16,786	992
(B) 賃貸事業費用	2,625	81,767	5,465
賃借料	-	32,916	1,508
物件管理委託費	519	12,535	783
公租公課	321	4,505	942
水道光熱費	121	4,119	217
修繕費	313	3,353	115
定期保守代金	654	16,706	864
保険料	82	1,982	91
仲介手数料及び広告費	90	3,724	276
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	121	1,524	266
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	9,201	202,951	12,416
(D) 減価償却費	3,759	93,147	3,610
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	5,442	109,803	8,806
(F) 資本的支出	-	-	250
(G) NCF = (C) - (F)	9,201	202,951	12,165

物件番号	C-43	C-44	C-45
物件名	プロシードTX六町	プロシード中河原	プロシード大泉学園
(A) 賃貸事業収入	7,024	43,889	9,982
賃貸料収入	6,695	42,293	9,255
その他収入	328	1,596	727
(B) 賃貸事業費用	1,934	8,202	3,361
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	256	1,659	344
公租公課	381	2,299	413
水道光熱費	130	353	183
修繕費	135	783	985
定期保守代金	579	1,935	673
保険料	43	238	49
仲介手数料及び広告費	-	99	320
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	57	484	42
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	5,089	35,687	6,620
(D) 減価償却費	600	4,370	773
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,489	31,316	5,847
(F) 資本的支出	210	817	-
(G) NCF = (C) - (F)	4,879	34,869	6,620

物件番号	C-46	C-47	C-48
物件名	プロシード千歳鳥山	プロシード三鷹	プロシード柏エスト
(A) 賃貸事業収入	10,656	16,251	24,394
賃貸料収入	10,420	16,128	23,453
その他収入	236	123	941
(B) 賃貸事業費用	2,205	2,155	3,727
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	402	645	660
公租公課	327	822	684
水道光熱費	147	-	359
修繕費	179	240	146
定期保守代金	589	-	883
保険料	44	84	113
仲介手数料及び広告費	74	-	77
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	91	13	452
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,451	14,096	20,667
(D) 減価償却費	496	1,055	4,645
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,955	13,040	16,022
(F) 資本的支出	110	-	682
(G) NCF = (C) - (F)	8,341	14,096	19,985

物件番号	C-49	C-50	C-51
物件名	プロシード柏ノール	プロシード行徳駅前	プロシード船橋本町
(A) 賃貸事業収入	22,071	12,424	20,419
賃貸料収入	19,978	11,052	19,907
その他収入	2,093	1,371	511
(B) 賃貸事業費用	4,309	2,903	2,720
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	547	523	542
公租公課	732	337	542
水道光熱費	401	169	141
修繕費	354	185	142
定期保守代金	914	720	692
保険料	119	73	84
仲介手数料及び広告費	338	100	38
信託報酬	350	400	400
その他賃貸事業費用	551	391	135
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,761	9,521	17,699
(D) 減価償却費	5,008	3,381	3,552
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	12,753	6,139	14,146
(F) 資本的支出	262	-	-
(G) NCF = (C) - (F)	17,499	9,521	17,699

物件番号	C-52	C-53	C-54
物件名	プロシード西川口	プロシード弘明寺	プロシード鶴ヶ峰
(A) 賃貸事業収入	32,064	21,804	13,847
賃貸料収入	29,181	20,127	13,232
その他収入	2,883	1,677	614
(B) 賃貸事業費用	8,928	5,344	3,397
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	1,105	791	503
公租公課	1,688	538	404
水道光熱費	2,105	1,502	288
修繕費	1,165	658	640
定期保守代金	1,686	1,069	841
保険料	162	120	85
仲介手数料及び広告費	127	137	-
信託報酬	350	350	350
その他賃貸事業費用	535	177	283
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	23,136	16,460	10,449
(D) 減価償却費	3,253	3,334	1,620
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	19,882	13,125	8,828
(F) 資本的支出	2,572	1,264	262
(G) NCF = (C) - (F)	20,563	15,196	10,186

物件番号	C-55
物件名	プロシード相模大塚
(A) 賃貸事業収入	9,424
賃貸料収入	9,103
その他収入	321
(B) 賃貸事業費用	3,129
賃借料	-
物件管理委託費	353
公租公課	882
水道光熱費	180
修繕費	313
定期保守代金	834
保険料	75
仲介手数料及び広告費	56
信託報酬	350
その他賃貸事業費用	82
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	6,295
(D) 減価償却費	1,332
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	4,963
(F) 資本的支出	1,102
(G) NCF = (C) - (F)	5,193

物件番号	G-1	G-2	G-3
物件名	プロシード本通	プロシード環状通東	プロシード琴似
(A) 賃貸事業収入	20,119	11,814	10,832
賃貸料収入	19,968	11,346	10,814
その他収入	150	468	17
(B) 賃貸事業費用	2,512	1,785	1,547
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	1,734	868	1,058
水道光熱費	-	-	-
修繕費	191	410	12
定期保守代金	-	-	-
保険料	173	94	92
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	365
その他賃貸事業費用	13	13	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	17,606	10,028	9,285
(D) 減価償却費	2,879	1,837	1,778
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	14,726	8,190	7,507
(F) 資本的支出	5,627	2,568	362
(G) NCF = (C) - (F)	11,979	7,460	8,923

物件番号	G-4	G-5	G-6
物件名	プロシード元町	プロシード元町2	プロシード箱崎宮II
(A) 賃貸事業収入	8,925	5,345	4,213
賃貸料収入	8,910	5,320	4,187
その他収入	14	25	26
(B) 賃貸事業費用	1,642	1,233	856
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	-	-
公租公課	886	570	293
水道光熱費	-	-	-
修繕費	264	206	123
定期保守代金	-	-	-
保険料	79	44	26
仲介手数料及び広告費	-	-	-
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	13	13	13
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	7,282	4,112	3,356
(D) 減価償却費	1,271	655	762
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,010	3,456	2,594
(F) 資本的支出	-	220	-
(G) NCF = (C) - (F)	7,282	3,891	3,356

物件番号	G-7	G-8	G-9
物件名	プロシード箱崎宮 I	プロシード太閤通	プロシード大橋
(A) 賃貸事業収入	3,934	18,940	9,661
賃貸料収入	3,923	16,800	9,659
その他収入	11	2,139	1
(B) 賃貸事業費用	886	3,736	1,384
賃借料	-	62	-
物件管理委託費	-	775	-
公租公課	280	590	908
水道光熱費	-	312	-
修繕費	165	314	-
定期保守代金	-	1,056	-
保険料	26	121	90
仲介手数料及び広告費	-	118	-
信託報酬	400	365	365
その他賃貸事業費用	13	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	3,048	15,203	8,276
(D) 減価償却費	663	4,867	1,674
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	2,384	10,336	6,602
(F) 資本的支出	-	250	250
(G) NCF = (C) - (F)	3,048	14,952	8,025

物件番号	G-10	G-11	G-12
物件名	プロシード那珂川	プロシード穂波町	プロシード東大畑
(A) 賃貸事業収入	10,158	9,214	3,450
賃貸料収入	10,142	6,936	3,450
その他収入	15	2,277	-
(B) 賃貸事業費用	1,441	2,311	1,624
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	-	329	154
公租公課	812	228	298
水道光熱費	-	73	100
修繕費	157	35	132
定期保守代金	-	259	469
保険料	85	51	27
仲介手数料及び広告費	-	949	-
信託報酬	365	365	400
その他賃貸事業費用	21	19	40
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,716	6,903	1,825
(D) 減価償却費	1,091	2,511	411
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	7,624	4,392	1,413
(F) 資本的支出	397	-	250
(G) NCF = (C) - (F)	8,318	6,903	1,574

物件番号	G-13	G-14	G-15
物件名	プロシード新栄	プロシード千代田	プロシード福岡高宮
(A) 賃貸事業収入	33,781	14,289	16,789
賃貸料収入	30,727	13,454	16,442
その他収入	3,053	835	347
(B) 賃貸事業費用	7,105	4,107	4,247
賃借料	457	698	-
物件管理委託費	1,510	618	777
公租公課	1,226	574	1,396
水道光熱費	496	214	168
修繕費	486	264	270
定期保守代金	1,475	894	900
保険料	192	88	128
仲介手数料及び広告費	840	334	185
信託報酬	400	400	400
その他賃貸事業費用	19	19	19
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	26,675	10,181	12,542
(D) 減価償却費	8,811	3,648	4,748
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	17,863	6,533	7,794
(F) 資本的支出	-	250	-
(G) NCF = (C) - (F)	26,675	9,930	12,542

物件番号	G-16	R-1	R-2
物件名	プロシード大濠公園	プロシード松山	プロシード水戸
(A) 賃貸事業収入	14,069	5,687	18,042
賃貸料収入	13,546	5,449	17,352
その他収入	523	238	689
(B) 賃貸事業費用	5,084	2,179	3,696
賃借料	-	-	-
物件管理委託費	655	260	820
公租公課	938	324	1,068
水道光熱費	808	314	154
修繕費	1,017	459	27
定期保守代金	576	237	915
保険料	74	43	122
仲介手数料及び広告費	239	124	-
信託報酬	750	400	400
その他賃貸事業費用	24	14	187
(C) 賃貸事業収支 = (A) - (B)	8,985	3,508	14,345
(D) 減価償却費	2,479	697	4,800
(E) 賃貸事業損益 = (C) - (D)	6,506	2,810	9,544
(F) 資本的支出	250	110	-
(G) NCF = (C) - (F)	8,734	3,398	14,345

(3) 【運用実績】

① 【純資産等の推移】

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

年月	総資産額 (百万円) (注2)	純資産総額 (百万円) (注2)	1口当たりの純資産額 (円)
平成18年4月 (第1期)	8,484 (8,393)	4,350 (4,259)	194,396 (190,335)
平成18年10月 (第2期)	14,039 (13,820)	7,149 (6,930)	193,875 (187,948)
平成19年4月 (第3期)	23,804 (23,434)	11,940 (11,571)	187,814 (182,002)
平成19年10月 (第4期)	23,781 (23,436)	11,918 (11,572)	187,464 (182,027)
平成20年4月 (第5期)	40,541 (39,948)	19,303 (18,710)	178,772 (173,278)
平成20年10月 (第6期)	40,493 (39,959)	19,244 (18,710)	178,225 (173,282)
平成21年4月 (第7期)	40,262 (39,801)	19,172 (18,710)	177,556 (173,287)
平成21年10月 (第8期)	42,245 (41,780)	19,176 (18,710)	177,593 (173,286)

(注1) 括弧内の数値は分配落ち後の金額です。

(注2) 「純資産額」及び「純資産総額」は、百万円未満を切り捨てて記載しております。

本投資証券は、ジャスダック証券取引所に平成17年11月30日に上場されており、同取引所における近時の市場相場は以下のとおりです。

計算期間別 最高・最低 投資口価格	期	第1期	第2期	第3期	第4期	第5期	第6期	第7期	第8期
	決算 年月	平成18年 4月	平成18年 10月	平成19年 4月	平成19年 10月	平成20年 4月	平成20年 10月	平成21年 4月	平成21年 10月
	最高	205,000円	199,000円	240,000円	228,000円	186,000円	127,000円	80,500円	105,000円
最低	182,000円	184,000円	179,000円	180,000円	114,000円	32,600円	41,100円	68,900円	

月別最高・ 最低投資口 価格及び売 買高	月別	平成20年11月	平成20年12月	平成21年1月	平成21年2月	平成21年3月	平成21年4月
	最高	49,000円	71,800円	62,300円	57,000円	69,700円	80,500円
	最低	41,100円	44,500円	52,000円	50,500円	49,800円	62,000円
	売買高	2,171口	3,413口	1,413口	1,216口	1,960口	3,130口

月別最高・ 最低投資口 価格及び売 買高	月別	平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月
	最高	79,400円	101,900円	99,900円	105,000円	105,000円	103,900円
	最低	68,900円	76,500円	89,100円	95,000円	99,000円	92,000円
	売買高	1,991口	3,912口	2,077口	1,745口	1,451口	3,124口

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

②【分配の推移】

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

計算期間		分配金総額 (千円) (注1)	1口当たり分配金 (円)
第3期	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	369,509	5,812
第4期	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	345,668	5,437
第5期	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	593,225	5,494
第6期	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	533,730	4,943
第7期	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	461,061	4,270
第8期	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	465,056	4,307

(注1) 「分配金総額」は千円未満を切り捨てて記載しております。

③【自己資本利益率（収益率）の推移】

直近の6計算期間における本投資法人の自己資本利益率は以下のとおりです。

計算期間		自己資本利益率 (%)	年換算値 (%)
第3期	自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日	3.9	7.8
第4期	自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日	2.9	5.7
第5期	自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日	3.8	7.6
第6期	自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日	2.8	5.5
第7期	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	2.4	4.8
第8期	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	2.4	4.8

(注) 自己資本利益率は、当期純利益金額÷平均純資産額により算出しております。平均純資産額とは、(期首純資産額+期末純資産額)÷2の値を意味します。上記記載数値は、小数点第2位を四捨五入しております。

第二部【投資法人の詳細情報】

第1【投資法人の追加情報】

1【投資法人の沿革】

年月日	事項
平成17年4月28日	設立企画人（スター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）
平成17年10月12日	規約の変更
平成17年11月30日	ジャスダック証券取引所に上場（銘柄コード：8979）
平成19年1月19日	規約の変更
平成21年1月19日	規約の変更

2 【役員の状況】

本書の日付現在の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有投資口数(口)
執行役員	平出 和也 (注) (昭和38年11月25日生)	昭和63年4月	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	0
		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)	
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)	0
		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)	
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	0
		昭和55年1月	松下明公認会計士事務所入所	
		昭和56年3月	公認会計士登録	
		昭和60年11月	松下公認会計士事務所開設(現任)	
		平成17年5月	本投資法人監督役員就任(現任)	
		平成19年3月	社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事(現任)	

(注) 平出和也は、本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、証券取引法等改正法による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官より兼職の承認を得ています。

3 【その他】

(1) 役員の変更

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

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

(2) 規約の変更、事業譲渡又は事業譲受、出資の状況その他の重要事項

① 規約の変更

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

本投資法人は、平成21年1月19日開催の第3回投資主総会において、規約の一部変更を行っております。

② 事業譲渡又は事業譲受

該当事項はありません。

③ 出資の状況その他の重要事項

該当事項はありません。

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

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

第2【手続等】

1【申込（販売）手続等】

該当事項はありません。

2【買戻し手続等】

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

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

第3【管理及び運営】

1【資産管理等の概要】

(1)【資産の評価】

① 投資口1口当たりの純資産額

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

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

② 資産の評価額

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

イ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

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

ロ. 信託の受益権

信託財産中の不動産、不動産の賃借権及び地上権については、前記イ. に従った評価を行い、匿名組合出資持分については、後記ハ. に従った評価を行い、金融資産の場合は一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に従った評価を行った上で、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。）

a. 金融商品取引所に上場されている有価証券

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

b. 上記以外の有価証券

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

ホ. デリバティブ取引に係る権利

a. 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。

b. 取引所の相場のないもの

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

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

ヘ. 金銭債権

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

ト. その他

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

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

イ. 不動産、不動産の賃借権及び地上権

不動産鑑定士による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。

④ 資産評価の基準日

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

⑤ 計算書類等の作成

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

(2) 【保管】

社債、株式等の振替に関する法律（平成13年法律第75号、その後の改正を含みます。以下「社債等振替法」といいます。）に規定された振替機関等に口座を開設している投資主は、当該口座において保有投資口が管理されます。他方、社債等振替法に規定された証券会社等の振替機関等に口座を開設していない投資主の保有投資口については、中央三井信託銀行株式会社における本投資法人の特別口座において保有投資口が管理されます。

(3) 【存続期間】

本投資法人には存続期間の定めはありません。

(4) 【計算期間】

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

(5) 【その他】

① 増減資に関する制限

イ. 投資口の追加発行

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

ロ. 国内における募集

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

ハ. 最低純資産額

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

② 解散の条件

本投資法人における解散事由は以下のとおりです（投信法第143条）。

イ. 投資主総会の決議

ロ. 合併（合併により本投資法人が消滅する場合に限ります。）

ハ. 破産手続開始の決定

ニ. 解散を命ずる裁判

ホ. 投信法第216条に基づく同法第187条の登録の取消

なお、規約には、解散事由に関する定めはありません。

③ 規約の変更に関する手続

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

本投資口の上場日以降に投資主総会において規約の変更が決議された場合には、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、金融商品取引法に基づいて遅滞なく提出する臨時報告書により開示されます。また変更後の規約は、金融商品取引法に基づいて本投資法人が提出する有価証券報告書の添付書類として開示されます。

④ 関係法人との契約の更改等に関する手続

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

イ. 資産運用会社：スターツアセットマネジメント投信株式会社

資産運用委託契約

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

ロ. 資産保管会社：中央三井信託銀行株式会社
資産保管業務委託契約

期間及び更新	契約締結日（平成17年5月2日）から2年間とします。期間満了の3ヶ月前までに当事者のいずれか一方から書面による申出がなされなかったときは、期間満了の日の翌日より2年間延長するものとし、その後も同様とします。但し、契約期間中に本投資法人が解散となった場合は、本投資法人の解散日までとします。
解約	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。 ① 当事者のいずれか一方より他方に対して3ヶ月前までに書面をもって解約の通知をすることで、資産保管業務委託契約を解約することができます。但し、解約通知における指定の解約日経過後であっても、本投資法人が中央三井信託銀行株式会社以外の委託業務を受託する者（以下「後任資産保管会社」といいます。）との間で委託事務の委託に関する契約を締結するまで引続き効力を有するものとします。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。 ② 当事者のいずれか一方に次に掲げる事由が生じたときは、他の当事者は文書にて契約の解除を通知することにより、直ちに資産保管業務委託契約を解約することができます。 i 資産保管業務委託契約の各条項に違背し、かつ引続き契約の履行に重大なる支障を及ぼすと認めるとき ii 破産手続開始、民事再生手続開始、会社更生手続開始、会社整理手続開始若しくは特別清算開始の申立がなされたとき又は手形交換所の取引停止処分が生じたとき
変更等	資産保管業務委託の内容が法令その他当事者の一方若しくは双方の事情によりその履行に支障をきたすに至ったとき、又はそのおそれのあるときは両当事者協議のうえ、これを改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。

ハ. 投資主名簿等管理人：中央三井信託銀行株式会社
投資主名簿等管理人委託契約

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

二. 特別口座管理機構：中央三井信託銀行株式会社
特別口座の管理に関する契約

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

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

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

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

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

ト. 投資法人債に関する事務の一般事務受託者：株式会社りそな銀行
スターツプロシード投資法人第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）に係る事務委託契約

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

チ. 会計監査人：監査法人日本橋事務所

本投資法人は、監査法人日本橋事務所を会計監査人とします。

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

⑤ 公告

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

2【利害関係人との取引制限】

(1) 法令に基づく制限

① 利害関係人との取引制限

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

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

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

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

② 利益相反のおそれがある場合の書面の交付

本資産運用会社は、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203条第2項）。但し、本資産運用会社は、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で定めるところにより提供することができます（投信法第203条第4項、第5条第2項）。

③ 資産の運用の制限

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

- イ. 有価証券の取得又は譲渡
- ロ. 有価証券の貸借
- ハ. 不動産の取得又は譲渡
- ニ. 不動産の貸借
- ホ. 不動産の管理の委託

- 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、及び商品の生産、製造、加工その他これらに類するものとして投信法施行規則で定める行為を自ら行うことに係る取引以外の特定資産に係る取引

④ 特定資産の価格等の調査

本資産運用会社は資産の運用を行う投資法人について特定資産（指定資産を除きます。）の取得及び譲渡等の取引が行われた場合は、本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（投信法201条）。

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（投信法施行令第124条）。

- 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、取引が行われた場合にも実施します。

(2) 本投資法人の自主ルール

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

① 関連会社等

- (i) 投資法人の計算に関する規則第67条第4項に規定される本投資法人の関連当事者に該当する者、
- (ii) 財務諸表等の用語、様式及び作成方法に関する規則（昭和38年大蔵省令第59号、その後の改正を含みます。以下「財務諸表等規則」といいます。）第8条第8項に規定される本資産運用会社の関係会社に該当する会社等、
- (iii) (i)若しくは(ii)の規定に該当する者がアセットマネジメント業務を受託する特別目的会社（資産流動化法第2条第3項に規定される特定目的会社を含みます。以下同じです。）、(i)若しくは(ii)の規定に該当する会社等の役職員が役員を過半数を占める特別目的会社等、その意思決定に関して上記(i)又は(ii)の規定に該当する者が重要な影響を及ぼし得ると認められる特別目的会社、及び(iv)(i)又は(ii)の規定に該当する者が、その保有していた資産を流動化した際に設立された特別目的会社を併せて「関連会社等」と定め、本資産運用会社との間の一定の取引を規制しています。

② 関連会社等との取引制限

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

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

また、本資産運用会社は、本資産運用会社の関連会社等であるスターツコーポレーション株式会社並びにスターツデベロップメント株式会社との間でそれぞれ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提供契約を締結しています。本資産運用会社は、同契約に基づいて、スターツコーポレーション株式会社、スターツデベロップメント株式会社及びスターツCAM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。本資産運用会社、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、そ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。

③ 関連会社等との取引状況等

イ. 支払手数料等

第8期に係る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	支払手数料総額A (千円) (注2)	関連会社等との取引の内訳		B/A (%)
		支払先	支払額B (千円) (注2)	
委託管理料	46,347	スターツアメニティー株式会社	46,347	100%
修繕工事費	84,770	スターツアメニティー株式会社	84,770	100%
保守点検費	52,506	スターツアメニティー株式会社	52,506	100%
広告宣伝費	12,232	スターツアメニティー株式会社	12,232	100%
更新手数料	7,909	スターツアメニティー株式会社	7,909	100%

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

(注2) 「支払手数料総額A」及び「支払額B」は、千円未満を切り捨てて記載しております。

(注3) 第8期期末時点において営業未払金25,461千円（消費税が含まれます。）が計上されています。

④ 資産の運用を行う委託業者が営む兼業業務に係る当該委託業者との間の取引の状況等

資産運用会社は、第一種金融商品取引業、第二種金融商品取引業、宅地建物取引業及び不動産特定共同事業のいずれの業務も兼業しておらず、該当する取引はありません。

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

- ① 本投資法人の投資主は、保有する投資口数に応じ、投資主総会における議決権を有しています（投信法第77条第2項第3号、第94条第1項、会社法第308条第1項本文）。投資主総会において決議される事項は、以下のとおりです。
- 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96条、第104条）
 - ロ. 資産運用会社との資産運用委託契約の締結及び解約の承認又は同意（投信法第198条第2項、第206条第1項、第205条第2項本文）
 - ハ. 投資口の併合（投信法第81条の2、会社法第180条第2項）
 - ニ. 投資法人の解散（投信法第143条第3号）
 - ホ. 規約の変更（投信法第140条）
 - 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条第1項）

② 投資主の有する議決権の権利行使の手続は、以下のとおりです。

- 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を除き、発行済投資口の過半数の投資口を有する投資主が出席し、出席した当該投資主の議決権の過半数をもって行います（投信法第93条の2第1項、規約第12条）。
- ロ. 投資主は、本投資法人の議決権を有する他の投資主1名を代理人として、その議決権を行使することができます（規約第15条第1項）。投資主又は代理人に選任された投資主は、投資主総会毎に代理権を証する書面を本投資法人に提出しなければなりません（投信法第94条第1項、会社法第310条第1項、規約第15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90条の2第2項、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す（投信法第92条第2項）。
- ホ. 投資主は、投資法人の承諾を得て、電磁的方法により議決権を行使することができます（投信法第92条の2第1項）。
- 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、当該議案のいずれをも除きます。）について賛成するものとみなします（投信法第93条第1項、規約第13条第1項）。
- ト. 上記ヘ. の定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入します（投信法第93条第3項、規約第13条第2項）。
- チ. 本投資法人は、必要があるときは、役員会の決議により、予め公告して、一定の日における投資主名簿に記載され、又は記録されている投資主又は登録投資口質権者をもって、その権利を行使すべき投資主又は登録投資口質権者とします（投信法第77条の3第2項、第3項、第4項、会社法第124条第2項、第3項、規約第14条）。

(2) その他の共益権

① 代表訴訟提起権（投信法第204条第3項、第116条、第119条、会社法第847条（第2項を除く））

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

② 投資主総会決議取消訴権（投信法第94条第2項、会社法第831条）

投資主は、投資主総会の招集の手続又は決議の方法が法令若しくは規約に違反している又は著しく不公正なとき、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。

- ③ 執行役員等の違法行為差止請求権（投信法第109条第5項、第153条の3第2項、会社法第360条第1項）
執行役員が本投資法人の目的の範囲内ではない行為その他法令若しくは規約に違反する行為をし、又はこれらの行為をするおそれがある場合において、当該行為により本投資法人に著しい損害が発生するおそれがある場合には、6ヶ月前から引続き投資口を有する投資主は、本投資法人のために執行役員に対してその行為の差止めを請求することができます。本投資法人が清算手続に入った場合には清算執行人に対しても同様です。
- ④ 新投資口発行無効訴権（投信法第84条第2項、会社法第828条第1項第2号、第2項第2号）
投資主は、新投資口発行について重大な法令・規約違反があった場合には、新投資口の発行の効力が生じた日から6ヶ月以内に、本投資法人に対して新投資口発行無効の訴えを提起することができます。
- ⑤ 合併無効訴権（投信法第150条、会社法第828条第1項第7号、第8号、第2項第7号、第8号）
投資主は、合併手続に重大な瑕疵があった場合等には、本投資法人に対して合併の効力が生じた日から6ヶ月以内に合併の無効の訴えを提起することができます。
- ⑥ 投資主提案権（投信法第94条第1項、会社法第303条第2項、第305条第1項本文）
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員に対して会日より8週間前に書面をもって、(1)一定の事項を投資主総会の会議の目的とするべきことを請求することができ、また、(2)会議の目的である事項についてその投資主の提出する議案の要領を投資主総会の招集通知に記載し、又は記録することを請求することができます。
- ⑦ 投資主総会招集権（投信法第90条第3項、会社法第297条第1項、第4項）
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、会議の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を提出して執行役員に対して投資主総会の招集を請求ことができ、遅滞なく投資主総会招集の手続がなされない場合には、内閣総理大臣の許可を得て招集することができます。
- ⑧ 検査役選任請求権（投信法第94条第1項、会社法第306条第1項、投信法第110条）
発行済投資口の総口数の100分の1以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、投資主総会招集の手続及び決議方法を調査させるため、投資主総会に先立って検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。また、発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人の業務の執行に関し不正行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があることを疑うべき事由があるときに、本投資法人の業務及び財産の状況を調査させるために検査役の選任を内閣総理大臣に請求することができます。
- ⑨ 執行役員等解任請求権（投信法第104条第1項、第3項、会社法第854条第1項第2号）
発行済投資口の総口数の100分の3以上に当たる投資口を有する投資主（6ヶ月前から引続き当該投資口を有する投資主に限ります。）は、執行役員又は監督役員の職務遂行に関し不正の行為又は法令若しくは規約に違反する重大な事実があるにもかかわらず投資主総会で当該役員の解任が否決された場合には、30日以内に訴えをもって当該役員の解任を請求することができます。
- ⑩ 解散請求権（投信法第143条の3）
発行済投資口の総口数の10分の1以上に当たる投資口を有する投資主は、本投資法人が業務の執行において著しく困難な状況に至り、当該投資法人に回復することができない損害が生じ、又は生ずるおそれがあるときや本投資法人の財産の管理又は処分が著しく失当で、本投資法人の存立を危うくするときにおいて、やむを得ない事由があるときは、訴えをもって本投資法人の解散請求をすることができます。

- (3) 分配金請求権（投信法第77条第2項第1号、第137条）
本投資法人の投資主は、本投資法人の規約及び法令に則り、役員会の承認を受けた金銭の分配に係る計算書に基づき、保有する投資口数に応じて金銭の分配を受けることができます。
- (4) 残余財産分配請求権（投信法第77条第2項第2号、第158条）
本投資法人が解散し、清算される場合、投資主は、各投資主の有する投資口の口数に応じて残余財産の分配を受ける権利を有しています。
- (5) 払戻請求権（規約第7条）
投資主は、投資口の払戻請求権を有していません。
- (6) 投資口の処分権（投信法第78条第1項、第3項）
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。但し、社債等振替法及び本投資法人が同法第13条第1項の同意を行なったことにより、本書の日付現在、本投資証券を交付する方法により本投資口を譲渡することはできません。本投資法人が既に発行した本投資証券は無効となり（社債等振替法第227条第3項）、本投資法人は本投資口につき投資証券を発行することができないため（同法同条第1項）、本投資口の譲渡は振替手続によって行なうこととなります。
- (7) 投資証券交付請求権及び不所持請求権（投信法第85条第1項、第3項、会社法第217条）
投資主は、本投資法人が投資口を発行した日以後遅滞なく当該投資口に係る投資証券の交付を受けることができ、投資主は、投資証券の不所持を申し出ることもできます。但し、社債等振替法及び本投資法人が同法第13条第1項の同意を行なったことにより、本書の日付現在、本投資証券の交付を請求することはできません。
- (8) 帳簿等閲覧請求権（投信法第128条の3）
投資主は、執行役員に対し、会計の帳簿及び資料の閲覧又は謄写を請求することができます。但し、この請求は、理由を明らかにしなければなりません。

第4【関係法人の状況】

1【資産運用会社の概況】

(1)【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称
スターツアセットマネジメント投信株式会社

② 資本金の額
本書の日付現在 150,000,000円

③ 事業の内容
i. 投資運用業（金融商品取引法第28条第4項）
ii. 投信法に基づく一般事務の受託業務
iii. 上記各項に付帯関連する一切の業務

④ 会社の沿革

年月日	事項
平成13年10月31日	スターツアセットマネジメント投信株式会社設立
平成13年12月22日	宅地建物取引業者として宅地建物取引業法第3条に基づく免許取得 (東京都知事(2)第80325号 本書の日付現在)
平成16年11月11日	宅地建物取引業法第50条の2に基づく取引一任代理等の認可取得 (国土交通大臣認可第25号)
平成16年12月20日	証券取引法等改正法による改正前の投信法第6条に基づく投資法人資産運用業 の認可取得 (内閣総理大臣第36号)
平成17年1月21日	社団法人投資信託協会に入会
平成19年9月30日	金融商品取引法上の金融商品取引業者登録 (関東財務局長(金商)第343号)
平成20年7月2日	投資法人の機関の運営に関する事務を行う業務についての兼業業務の届出

⑤ 株式の総数（本書の日付現在）

イ. 発行可能株式総数
4,000株

ロ. 発行済株式の総数
3,000株

ハ. 最近5年間における資本金の額の増減
該当事項はありません。

⑥ 経理の概況

本資産運用会社の経理の概況は、以下のとおりです。

イ. 最近の事業年度における主な資産と負債の概況

	第7期 (平成20年3月31日現在)	第8期 (平成21年3月31日現在)
総資産 (円)	193,373,539	184,592,865
総負債 (円)	34,978,389	19,072,292
純資産 (円)	158,395,150	165,520,573

ロ. 最近の事業年度における損益の概況

	第7期 自 平成19年4月1日 至 平成20年3月31日	第8期 自 平成20年4月1日 至 平成21年3月31日
営業収益 (円)	220,496,249	194,053,576
経常利益 (円)	11,625,508	13,540,039
当期利益 (円)	7,049,686	7,125,423

⑦ その他

イ. 役員の変更

本資産運用会社の取締役及び監査役は、株主総会において議決権を行使することができる株主の議決権の3分の1以上の株主が出席し、その議決権の過半数の決議によって選任します（会社法第309条第1項、第329条第1項、第341条、本資産運用会社の定款（以下「定款」といいます。）第17条第2項、第25条第2項）。取締役の選任については、累積投票によりません（会社法第342条第1項、定款第17条第3項）。取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまで、監査役の任期は4年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時株主総会の終結のときまでです。但し、補欠又は増員として選任された取締役の任期は、他の在任取締役の任期が満了すべきときまでとし、補欠として選任された監査役の任期は前任者の任期が満了すべきときまでとします（会社法第332条第2項、第336条第1項、第3項、定款第18条第2項、第26条第2項）。本資産運用会社において取締役及び監査役の変更があった場合には、監督官庁へ2週間以内に届け出ます（金融商品取引法第31条第1項、第29条の2第1項第3号）。また、本資産運用会社の取締役又は執行役が他の会社の取締役、会計参与（会計参与が法人であるときは、その職務を行うべき社員）、監査役又は執行役に就任し若しくはこれらを退任した場合には、遅滞なく、その旨を監督官庁に届け出ます（金融商品取引法第31条の4第4項。他の会社の取締役、会計参与、監査役又は執行役が本資産運用会社の取締役又は執行役を兼ねることとなった場合も同様です。）。

ロ. 定款の変更

本資産運用会社の定款を変更するためには、株主総会の特別決議が必要です（会社法第466条、第309条第1項、第2項第11号）。平成19年6月30日開催の株主総会、平成20年6月3日開催の株主総会及び平成21年6月19日開催の株主総会にてそれぞれ定款の変更を行っております。

ハ. 訴訟事件その他本資産運用会社に重要な影響を及ぼすことが予想される事実

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

⑧ 関係業務の概要

本投資法人が、本資産運用会社に委託する業務の内容は以下のとおりです。

イ. 本投資法人の資産の運用に係る業務

ロ. 本投資法人が行う資金調達に係る業務

ハ. 本投資法人への報告業務

ニ. その他本投資法人が随時委託する上記イ. ないしハ. に付随し又は関連する業務

ホ. 本投資法人の機関の運営に関する事務

(2) 【運用体制】

本資産運用会社の運用体制については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (4) 投資法人の機構 ② 投資法人の運用体制」を、投資運用に関するリスク管理体制の整備の状況については、前記「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク (3) 投資リスクに対する管理体制」を、それぞれご参照下さい。

(3) 【大株主の状況】

(本書の日付現在)

名称	住所	所有株式数 (株)	比率 (%) (注)
スターツアメニティー株式会社	東京都江戸川一之江八丁目4番3号	2,000	66.6
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スターツ八重洲中央ビル	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】

本書の日付現在の本資産運用会社の役員の状況は、以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
代表取締役	平出 和也 (注2)	前記「第1 投資法人の追加情報 2 役員の状況」をご参照下さい。		0
取締役 投資部長	吉澤 一嘉	昭和61年4月 平成16年6月	千曲不動産株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社取締役就任（現任）	0
取締役 (非常勤)	高内 啓次 (注3)	昭和62年4月 平成13年11月 平成20年10月	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 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退任 非常勤へ スターツケアサービス株式会社取締役就任（現任）	0
監査役 (非常勤)	村松 久行	平成元年4月 平成7年3月 平成7年4月 平成8年4月 平成11年11月 平成13年4月 平成13年11月 平成18年6月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツ出版株式会社監査役就任（現任） スターツアメニティー株式会社監査役就任 エスティーメンテナンス株式会社監査役就任 スターツ証券株式会社監査役就任 株式会社リアルジョブ（現ピタットハウスネットワーク株式会社）監査役就任（現任） スターツアセットマネジメント投信株式会社監査役就任（現任） スターツコーポレーション株式会社 経理部長（現任）	0
監査役 (非常勤)	浜口 英樹	昭和55年3月 平成13年7月 平成13年10月 平成18年11月 平成19年7月 平成20年5月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社） 出向 経理部 スターツアメニティー株式会社 出向 経理部 スターツアメニティー株式会社 入社 経理部長代理 スターツアセットマネジメント投信株式会社 監査役就任（現任） スターツアメニティー株式会社 経理部長（現任）	0

(注1) 本書の日付現在、本資産運用会社の従業員は14名です。

(注2) 平出和也は、本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、証券取引法等改正法による改正前の投信法第13条の規定に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官から兼職の承認を得ています。

(注3) 高内啓次は、本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取締役とスターツケアサービス株式会社の取締役を兼務していますが、金融商品取引法第31条の4第1項の規定に基づき、平成20年10月14日付で金融庁長官に兼職の届出をしています。

なお、本書の日付現在の本資産運用会社の重要な使用人は以下のとおりです。

役職名	氏名	主要略歴		所有株式数 (株)
コンプライアンスオフィサー	吉見 照男	昭和38年3月 平成4年4月 平成6年6月 平成11年4月 平成16年6月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 大弥商事株式会社入社 スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 法人事業部長就任 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（現任）	0
管理部長	松田 繁	昭和51年4月 平成16年7月 平成17年5月 平成18年8月 平成20年10月	株式会社大和銀行（現株式会社りそな銀行）入社 りそな銀行新宿新都心地域オペレーション・オフィサー就任 スターツアセットマネジメント投信株式会社出向 スターツアセットマネジメント投信株式会社転籍 管理部部长 スターツアセットマネジメント投信株式会社管理部部长就任（現任）	0
運用部長	後藤 将人	平成3年4月 平成17年10月 平成20年4月 平成21年4月	スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社 スターツデベロップメント株式会社入社 スターツアセットマネジメント投信株式会社入社 運用部配属 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（現任）	0

(5) 【事業の内容及び営業の概況】

① 事業の内容

本資産運用会社は、投信法上の資産運用会社として投資運用業及びこれに付帯関連する業務を行うとともに、投資法人の機関の運営に関する業務を行っています。

② 営業の概況

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

③ 資産運用会社としての業務

イ. 資産運用業務

本投資法人を代理して、本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、本投資法人の資産の取得・運用・処分を行うこと。

ロ. 資金調達業務

- a. 本投資法人を代理して、本投資法人が行う投資口の追加発行、借入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。
- b. 本投資法人を代理して、本投資法人が発行する投資口の上場申請、その他上場に関する業務を行うこと。
- c. 委託業者が発行する投資口が上場された場合、本投資法人を代理して、本投資法人に関する情報の随時開示、その他のIR活動を行うこと。
- d. 本投資法人が行った資金調達の取決めに基づく継続的な管理上の要求に応じて、本投資法人を代理して、本投資法人への資金供給者（投資法人債管理者を含みます。）に報告をすること。

ハ. 報告業務

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

二. 付随業務

その他イ. ないしハ. に付随する業務を行うこと。

- ④ 投資法人の一般事務受託者としての業務
本投資法人の機関の運営に関する事務を行うこと。

- ⑤ 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

(1) 【名称、資本金の額及び事業の内容】

① 名称

中央三井信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年9月30日現在 399,697百万円

③ 事業の内容

銀行法（昭和56年法律第59号、その後の改正を含みます。以下「銀行法」といいます。）に基づき銀行業を営むとともに、金融機関の信託業務の兼営等に関する法律（昭和18年法律第43号、その後の改正を含みます。以下「兼営法」といいます。）に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 【関係業務の概要】

- ① 本投資法人の保有する資産に関して、それぞれの資産に係る権利行使をする際に必要となる当該資産に係る権利を証する書類（不動産の登記済権利証、信託受益権証書、契約書、有価証券その他の証書、書類等）その他の書類等の保管
- ② 預金口座の入出金の管理及び振替管理事務
- ③ 帳簿等の作成事務
- ④ 上記に関して必要となる配送及び輸送事務
- ⑤ 本投資法人の印鑑の保管事務
- ⑥ その他前各号に準ずる業務又は付随する業務

(3) 【資本関係】

該当事項はありません。

B 投資主名簿等管理人及び特別口座管理機関

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

中央三井信託銀行株式会社

② 資本金の額

平成21年9月30日現在 399,697百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

a. 投資主名簿等の管理について

- ① 投資主名簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ② 投資主名簿への記録、投資口の質権の登録又はその抹消に関する事務
- ③ 投資主及び登録投資口質権者又はこれらの者の代理人等（以下「投資主等」といいます。）の氏名、住所の登録に関する事務
- ④ 投資主等の提出する届出の受理に関する事務
- ⑤ 投資主総会の招集通知、決議通知及びこれらに付随する参考書類等の送付並びに議決権行使書（又は委任状）の作成等に関する事務
- ⑥ 金銭の分配（以下、「分配金」といいます。）の計算及びその支払いのための手続きに関する事務
- ⑦ 分配金支払事務取扱銀行等における支払期間経過後の分配金の確定及びその支払いに関する事務
- ⑧ 投資口に関する照会応答、諸証明書発行に関する事務
- ⑨ 委託事務を処理するため使用した本投資法人に帰属する書類及び未達郵便物の整理保管に関する事務
- ⑩ 募集投資口の発行に関する事務
- ⑪ 投資口の併合又は分割に関する事務
- ⑫ 投資主の権利行使に関する請求その他の投資主からの申し出の受付に関する事務（前各号の事務に関連するものに限りません。）
- ⑬ 法令又は投資主名簿等管理人委託契約により本投資法人が必要とする投資口統計資料の作成に関する事務
- ⑭ その他振替機関との情報の授受に関する事務

⑮ 前各号に掲げる事務のほか、本投資法人与投資主名簿等管理人が協議の上定める事務

b. 特別口座の管理について

- ① 振替口座簿並びにこれに附属する帳簿の作成、管理及び備置に関する事務
- ② 総投資主報告に関する事務
- ③ 新規記載又は記録手続及び抹消手続又は全部抹消手続に関する事務
- ④ 機構からの本投資法人に対する個別投資主通知及び本投資法人の機構に対する情報提供請求に関する事務
- ⑤ 振替口座簿への記載又は記録、質権に係る記載又は記録及び信託の受託者並びに信託財産に係る記載又は記録に関する事務
- ⑥ 特別口座の開設及び廃止に関する事務
- ⑦ 加入者情報及び届出印鑑の登録又はそれらの変更の登録及び加入者情報の機構への届出に関する事務
- ⑧ 特別口座の加入者本人のために開設された他の口座への振替手続に関する事務
- ⑨ 社債等振替法で定める取得者等による特別口座開設等請求に関する事務
- ⑩ 加入者からの個別投資主通知の申出に関する事務
- ⑪ 加入者又は利害関係を有する者からの情報提供請求に関する事務
- ⑫ 前各号に掲げるもののほか、投資主、投資口質権者及びこれらの法定代理人又は以上の者の常任代理人（以下「加入者等」といいます。）による請求に関する事務
- ⑬ 前各号に掲げるもののほか、加入者等からの加入者等に係る情報及び届出印鑑に関する届出の受理に関する事務
- ⑭ 加入者等からの照会に対する応答に関する事務
- ⑮ 投資口の併合又は分割に関する事務
- ⑯ 前各号に掲げる事務のほか、振替制度の運営に関する事務及び本投資法人与特別口座管理人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 経理に関する事務の一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

- ① 名称
中央三井信託銀行株式会社
- ② 資本金の額
平成21年9月30日現在 399,697百万円
- ③ 事業の内容
銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

- ① 本投資法人の計算に関する事務
- ② 本投資法人の会計帳簿の作成に関する事務
- ③ 本投資法人の納税に関する事務
- ④ その他本投資法人与一般事務受託者が別途合意する事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

D 投資法人債に関する事務の一般事務受託者

(1) 名称、資本金の額及び事業の内容

① 名称

株式会社りそな銀行

② 資本金の額

平成21年3月31日現在 279,928百万円

③ 事業の内容

銀行法に基づき銀行業を営むとともに、兼営法に基づき信託業務を営んでいます。

(2) 関係業務の概要

① 投資法人債に関する一般事務

(3) 資本関係

該当事項はありません。

第5【投資法人の経理状況】

1 財務諸表の作成方法について

本投資法人の財務諸表は、財務諸表等規則及び同規則第2条の規定により、投資法人の計算に関する規則に基づいて作成しております。

財務諸表に記載している金額は、原則、千円単位で表示し、単位未満を切り捨てています。

2 監査証明について

本投資法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づき、第7期計算期間（平成20年11月1日から平成21年4月30日）及び第8期計算期間（平成21年5月1日から平成21年10月31日）の財務諸表について、監査法人日本橋事務所の監査を受けております。

3 連結財務諸表について

本投資法人は子会社がありませんので、連結財務諸表は作成しておりません。

1 【財務諸表】
 (1) 【貸借対照表】

(単位：千円)

	第7期 (平成21年4月30日現在)	第8期 (平成21年10月31日現在)
資産の部		
流動資産		
現金及び預金	513,017	2,773,385
信託現金及び信託預金	※1 1,022,729	※1 1,033,216
営業未収入金	17,221	21,870
前払費用	138,520	48,685
繰延税金資産	22	18
その他	1,145	591
流動資産合計	1,692,655	3,877,767
固定資産		
有形固定資産		
信託建物	18,727,542	18,772,465
減価償却累計額	△984,504	△1,223,337
信託建物（純額）	※1 17,743,037	※1 17,549,128
信託構築物	756,975	757,185
減価償却累計額	△74,197	△96,681
信託構築物（純額）	※1 682,778	※1 660,504
信託工具、器具及び備品	35,083	50,415
減価償却累計額	△3,993	△6,684
信託工具、器具及び備品（純額）	※1 31,089	※1 43,730
信託土地	※1 19,654,483	※1 19,654,483
有形固定資産合計	38,111,389	37,907,845
投資その他の資産		
差入敷金及び保証金	10,000	10,000
信託差入敷金及び保証金	403,365	410,220
長期前払費用	27,585	14,362
その他	1,378	2,014
投資その他の資産合計	442,329	436,596
固定資産合計	38,553,718	38,344,442
繰延資産		
投資法人債発行費	—	15,597
投資口交付費	16,152	8,139
繰延資産合計	16,152	23,736
資産合計	40,262,526	42,245,947

(単位：千円)

	第7期 (平成21年4月30日現在)	第8期 (平成21年10月31日現在)
負債の部		
流動負債		
短期借入金	※1 8,800,000	※1 11,500,000
1年内返済予定の長期借入金	※1 2,700,000	※1 —
営業未払金	25,423	25,461
未払金	297,078	298,046
未払費用	66,859	52,863
未払法人税等	846	922
未払消費税等	1,713	2,723
前受金	791	751
その他	73	97
流動負債合計	11,892,787	11,880,864
固定負債		
長期借入金	※1 8,790,000	※1 8,790,000
投資法人債	—	2,000,000
信託預り敷金及び保証金	407,693	399,056
固定負債合計	9,197,693	11,189,056
負債合計	21,090,480	23,069,920
純資産の部		
投資主資本		
出資総額	※2 18,710,915	※2 18,710,915
剰余金		
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)	461,131	465,111
剰余金合計	461,131	465,111
投資主資本合計	19,172,046	19,176,026
評価・換算差額等		
繰延ヘッジ損益	—	—
純資産合計	19,172,046	19,176,026
負債純資産合計	40,262,526	42,245,947

(2) 【損益計算書】

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自	平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
営業収益				
貸貸事業収入		※1 1,489,437	※1	1,466,032
営業収益合計		1,489,437		1,466,032
営業費用				
貸貸事業費用		※1 594,621	※1	572,220
資産運用報酬		89,697		85,472
資産保管手数料		6,974		6,990
一般事務委託手数料		23,111		20,509
役員報酬		2,400		2,400
その他営業費用		51,841		43,303
営業費用合計		768,646		730,895
営業利益		720,791		735,136
営業外収益				
受取利息		1,057		306
未払分配金戻入		—		708
営業外収益合計		1,057		1,014
営業外費用				
支払利息		161,642		150,005
投資法人債利息		—		162
投資法人債発行費償却		—		264
融資関連費用		70,659		95,361
投資口交付費償却		10,950		8,012
その他		16,436		16,314
営業外費用合計		259,689		270,120
経常利益		462,159		466,029
税引前当期純利益		462,159		466,029
法人税、住民税及び事業税		1,058		983
法人税等調整額		△22		3
法人税等合計		1,036		987
当期純利益		461,122		465,042
前期繰越利益		8		69
当期未処分利益又は当期未処理損失(△)		461,131		465,111

(3) 【投資主資本等変動計算書】

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自	平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
投資主資本				
出資総額				
前期末残高		18,710,915		18,710,915
当期末残高		* 18,710,915		* 18,710,915
剰余金				
当期末処分利益又は当期末処理損失(△)				
前期末残高		533,738		461,131
当期変動額				
剰余金の配当		△533,730		△461,061
当期純利益		461,122		465,042
当期変動額合計		△72,607		3,980
当期末残高		461,131		465,111
剰余金合計				
前期末残高		533,738		461,131
当期変動額				
剰余金の配当		△533,730		△461,061
当期純利益		461,122		465,042
当期変動額合計		△72,607		3,980
当期末残高		461,131		465,111
投資主資本合計				
前期末残高		19,244,653		19,172,046
当期変動額				
剰余金の配当		△533,730		△461,061
当期純利益		461,122		465,042
当期変動額合計		△72,607		3,980
当期末残高		19,172,046		19,176,026
評価・換算差額等				
繰延ヘッジ損益				
前期末残高		△450		—
当期変動額				
投資主資本以外の項目の当期変動額(純額)		450		—
当期変動額合計		450		—
当期末残高		—		—

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自	平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
純資産合計				
前期末残高		19,244,203		19,172,046
当期変動額				
剰余金の配当		△533,730		△461,061
当期純利益		461,122		465,042
投資主資本以外の項目の当期変動額（純額）		450		—
当期変動額合計		△72,157		3,980
当期末残高		19,172,046		19,176,026

(4) 【金銭の分配に係る計算書】

区分	第7期	第8期
	自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
I 当期末処分利益	461,131,202円	465,111,986円
II 分配金の額 (投資口1口当たり分配金の額)	461,061,790円 (4,270円)	465,056,939円 (4,307円)
III 次期繰越利益	69,412円	55,047円
分配金の額の算出方法	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる461,061,790円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>	<p>本投資法人の規約第35条第1項の定める金銭の分配の方針に基づき、分配金の額は利益の金額を限度とし、かつ租税特別措置法第67条の15に規定されている「配当可能利益の金額」の90%に相当する金額を超えるものとしております。かかる方針により、当期末処分利益を超えない額で発行済投資口107,977口の整数倍の最大値となる465,056,939円を利益分配金として分配することといたしました。なお、本投資法人規約第35条第4項に定める利益を超えた金銭の分配は行いません。</p>

(5) 【キャッシュ・フロー計算書】

(単位：千円)

	第7期		第8期	
	自	平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	自	平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
営業活動によるキャッシュ・フロー				
税引前当期純利益		462,159		466,029
減価償却費		261,875		264,008
投資法人債発行費償却		—		264
投資口交付費償却		10,950		8,012
受取利息		△1,057		△306
支払利息		161,642		150,167
営業未収入金の増減額 (△は増加)		△7,406		△4,649
前払費用の増減額 (△は増加)		△90,676		89,835
未払消費税等の増減額 (△は減少)		△2,724		1,009
営業未払金の増減額 (△は減少)		11,574		38
未払金の増減額 (△は減少)		42,502		1,458
長期未払金の増減額 (△は減少)		△200,000		—
長期前払費用の増減額 (△は増加)		2,224		13,222
その他		△163		537
小計		650,901		989,629
利息の受取額		1,057		306
利息の支払額		△180,634		△164,164
法人税等の支払額		△528		△907
営業活動によるキャッシュ・フロー		470,796		824,862
投資活動によるキャッシュ・フロー				
信託有形固定資産の取得による支出		△99,991		△60,464
敷金及び保証金の差入による支出		—		△6,854
信託預り敷金保証金の収入		49,301		33,129
信託預り敷金保証金の支出		△43,426		△41,766
投資その他の資産の増減額 (△は増加)		△636		△636
投資活動によるキャッシュ・フロー		△94,753		△76,592
財務活動によるキャッシュ・フロー				
短期借入れによる収入		8,800,000		2,700,000
長期借入金の返済による支出		△8,800,000		△2,700,000
投資法人債の発行による収入		—		2,000,000
投資法人債発行費の支出		—		△15,861
分配金の支払額		△530,316		△461,552
財務活動によるキャッシュ・フロー		△530,316		1,522,585
現金及び現金同等物の増減額 (△は減少)		△154,273		2,270,855
現金及び現金同等物の期首残高		1,690,020		1,535,746
現金及び現金同等物の期末残高		* 1,535,746		* 3,806,602

(6) 【注記表】

(重要な会計方針に係る事項に関する注記)

	第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日												
1. 固定資産の減価償却の方法	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>15～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 定額法を採用しております。</p>	信託建物	15～64年	信託構築物	15～17年	信託工具器具備品	6～15年	<p>①有形固定資産 定額法を採用しております。 なお、主たる有形固定資産の耐用年数は以下のとおりであります。</p> <table> <tr> <td>信託建物</td> <td>8～64年</td> </tr> <tr> <td>信託構築物</td> <td>15～17年</td> </tr> <tr> <td>信託工具器具備品</td> <td>6～15年</td> </tr> </table> <p>②長期前払費用 同左</p>	信託建物	8～64年	信託構築物	15～17年	信託工具器具備品	6～15年
信託建物	15～64年													
信託構築物	15～17年													
信託工具器具備品	6～15年													
信託建物	8～64年													
信託構築物	15～17年													
信託工具器具備品	6～15年													
2. 繰延資産の処理方法	<p>①投資口交付費 3年間で均等額を償却しております。</p>	<p>①投資口交付費 同左</p> <p>②投資法人債発行費 投資法人債の償却までの期間にわたり定額法により償却しております。</p>												
3. 収益及び費用の計上基準	<p>固定資産税等の処理方法 保有する不動産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、賦課決定された税額のうち当期に納税する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しております。</p> <p>なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、本投資法人が負担すべき初年度の固定資産税相当額については、費用に計上せず当該不動産の取得原価に算入しております。</p>	<p>固定資産税等の処理方法 同左</p>												
4. ヘッジ会計の方法	<p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しております。</p>													

	第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
5. キャッシュ・フロー計算書における資金の範囲	<p>キャッシュ・フロー計算書における資金（現金及び現金同等物）は、手許現金及び信託現金、随時引き出し可能な預金及び信託預金並びに容易に換金可能であり、かつ、価値の変動について僅少なりリスクしか負わない取得日から3ヶ月以内に償還期限の到来する短期投資からなっています。</p>	同左
6. その他財務諸表作成のための基本となる重要な事項	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>保有する不動産等を信託財産とする信託受益権については、信託財産内の全ての資産及び負債勘定並びに信託財産に生じた全ての収益及び費用勘定について、貸借対照表及び損益計算書の該当勘定科目に計上しております。</p> <p>なお、該当勘定科目に計上した信託財産のうち重要性がある下記の科目については、貸借対照表において区分掲記することとしております。</p> <p>a. 信託現金及び信託預金 b. 信託建物、信託構築物、信託工具器具備品、信託土地 c. 信託差入敷金保証金 d. 信託預り敷金保証金</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>消費税等の会計処理は、税抜処理によっております。但し、固定資産については、税込処理によっております。</p>	<p>①不動産等を信託財産とする信託受益権に関する会計処理方法</p> <p>同左</p> <p>②消費税等の処理方法</p> <p>同左</p>

(貸借対照表に関する注記)

第7期 (平成21年4月30日現在)	第8期 (平成21年10月31日現在)																																								
※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,014,982</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,533,666</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">681,159</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">31,089</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">19,540,198</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,801,096</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">8,800,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">2,700,000</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,790,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,290,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,014,982	信託建物	17,533,666	信託構築物	681,159	信託工具器具備品	31,089	信託土地	19,540,198	合計	38,801,096	短期借入金	8,800,000	1年以内返済予定長期借入金	2,700,000	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000	※1. 担保に供している資産及び担保を付している債務 担保に供している資産は次のとおりです。 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>信託現金及び信託預金</td><td style="text-align: right;">1,024,811</td></tr> <tr><td>信託建物</td><td style="text-align: right;">17,343,461</td></tr> <tr><td>信託構築物</td><td style="text-align: right;">658,940</td></tr> <tr><td>信託工具器具備品</td><td style="text-align: right;">43,730</td></tr> <tr><td>信託土地</td><td style="text-align: right;">19,540,198</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">38,611,142</td></tr> </table> 担保を付している債務は次のとおりです。 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>短期借入金</td><td style="text-align: right;">11,500,000</td></tr> <tr><td>1年以内返済予定長期借入金</td><td style="text-align: right;">-</td></tr> <tr><td>長期借入金</td><td style="text-align: right;">8,790,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;">合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">20,290,000</td></tr> </table>	信託現金及び信託預金	1,024,811	信託建物	17,343,461	信託構築物	658,940	信託工具器具備品	43,730	信託土地	19,540,198	合計	38,611,142	短期借入金	11,500,000	1年以内返済予定長期借入金	-	長期借入金	8,790,000	合計	20,290,000
信託現金及び信託預金	1,014,982																																								
信託建物	17,533,666																																								
信託構築物	681,159																																								
信託工具器具備品	31,089																																								
信託土地	19,540,198																																								
合計	38,801,096																																								
短期借入金	8,800,000																																								
1年以内返済予定長期借入金	2,700,000																																								
長期借入金	8,790,000																																								
合計	20,290,000																																								
信託現金及び信託預金	1,024,811																																								
信託建物	17,343,461																																								
信託構築物	658,940																																								
信託工具器具備品	43,730																																								
信託土地	19,540,198																																								
合計	38,611,142																																								
短期借入金	11,500,000																																								
1年以内返済予定長期借入金	-																																								
長期借入金	8,790,000																																								
合計	20,290,000																																								
※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円	※2. 投資信託及び投資法人に関する法律第67条第4項に定める最低純資産額 50,000千円																																								

(損益計算書に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日																																																																																
※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2"> 賃貸事業収入</td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">1,305,338</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">57,649</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">43,458</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">1,991</td></tr> <tr><td> その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">81,000</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"> 不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,489,437</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2"> 賃貸事業費用</td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">90,540</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">30,552</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">84,288</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">27,635</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">23,917</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">9,094</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">261,875</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">66,716</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"> 不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">594,621</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">894,816</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	1,305,338	共益費	57,649	駐車場収入	43,458	付帯収入	1,991	その他賃料収入	81,000	不動産賃貸事業収益合計	1,489,437	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	90,540	修繕費	30,552	公租公課	84,288	信託報酬	27,635	水道光熱費	23,917	損害保険料	9,094	減価償却費	261,875	その他賃貸事業費用	66,716	不動産賃貸事業費用合計	594,621	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	894,816	※1. 不動産賃貸事業損益の内訳 (単位：千円) <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td colspan="2">A. 不動産賃貸事業収益</td></tr> <tr><td colspan="2"> 賃貸事業収入</td></tr> <tr><td> 賃貸料</td><td style="text-align: right;">1,293,848</td></tr> <tr><td> 共益費</td><td style="text-align: right;">56,941</td></tr> <tr><td> 駐車場収入</td><td style="text-align: right;">42,130</td></tr> <tr><td> 付帯収入</td><td style="text-align: right;">2,276</td></tr> <tr><td> その他賃料収入</td><td style="text-align: right;">70,836</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"> 不動産賃貸事業収益合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">1,466,032</td></tr> <tr><td colspan="2">B. 不動産賃貸事業費用</td></tr> <tr><td colspan="2"> 賃貸事業費用</td></tr> <tr><td> 管理業務費</td><td style="text-align: right;">98,854</td></tr> <tr><td> 修繕費</td><td style="text-align: right;">31,698</td></tr> <tr><td> 公租公課</td><td style="text-align: right;">59,681</td></tr> <tr><td> 信託報酬</td><td style="text-align: right;">27,635</td></tr> <tr><td> 水道光熱費</td><td style="text-align: right;">21,099</td></tr> <tr><td> 損害保険料</td><td style="text-align: right;">9,048</td></tr> <tr><td> 減価償却費</td><td style="text-align: right;">264,008</td></tr> <tr><td> その他賃貸事業費用</td><td style="text-align: right;">60,194</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black;"> 不動産賃貸事業費用合計</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black;">572,220</td></tr> <tr><td style="border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">C. 不動産賃貸事業損益(A-B)</td><td style="text-align: right; border-top: 1px solid black; border-bottom: 3px double black;">893,812</td></tr> </table>	A. 不動産賃貸事業収益		賃貸事業収入		賃貸料	1,293,848	共益費	56,941	駐車場収入	42,130	付帯収入	2,276	その他賃料収入	70,836	不動産賃貸事業収益合計	1,466,032	B. 不動産賃貸事業費用		賃貸事業費用		管理業務費	98,854	修繕費	31,698	公租公課	59,681	信託報酬	27,635	水道光熱費	21,099	損害保険料	9,048	減価償却費	264,008	その他賃貸事業費用	60,194	不動産賃貸事業費用合計	572,220	C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	893,812
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃貸料	1,305,338																																																																																
共益費	57,649																																																																																
駐車場収入	43,458																																																																																
付帯収入	1,991																																																																																
その他賃料収入	81,000																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	1,489,437																																																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	90,540																																																																																
修繕費	30,552																																																																																
公租公課	84,288																																																																																
信託報酬	27,635																																																																																
水道光熱費	23,917																																																																																
損害保険料	9,094																																																																																
減価償却費	261,875																																																																																
その他賃貸事業費用	66,716																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	594,621																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	894,816																																																																																
A. 不動産賃貸事業収益																																																																																	
賃貸事業収入																																																																																	
賃貸料	1,293,848																																																																																
共益費	56,941																																																																																
駐車場収入	42,130																																																																																
付帯収入	2,276																																																																																
その他賃料収入	70,836																																																																																
不動産賃貸事業収益合計	1,466,032																																																																																
B. 不動産賃貸事業費用																																																																																	
賃貸事業費用																																																																																	
管理業務費	98,854																																																																																
修繕費	31,698																																																																																
公租公課	59,681																																																																																
信託報酬	27,635																																																																																
水道光熱費	21,099																																																																																
損害保険料	9,048																																																																																
減価償却費	264,008																																																																																
その他賃貸事業費用	60,194																																																																																
不動産賃貸事業費用合計	572,220																																																																																
C. 不動産賃貸事業損益(A-B)	893,812																																																																																

(投資主資本等変動計算書に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数	※ 発行可能投資口総口数及び発行済投資口数
発行可能投資口総口数 2,000,000口	発行可能投資口総口数 2,000,000口
発行済投資口数 107,977口	発行済投資口数 107,977口

(キャッシュ・フロー計算書に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係	※現金及び現金同等物の期末残高と貸借対照表に掲記されている科目の金額との関係
(単位：千円) (平成21年4月30日現在)	(単位：千円) (平成21年10月31日現在)
現金及び預金 513,017	現金及び預金 2,773,385
信託現金及び信託預金 1,022,729	信託現金及び信託預金 1,033,216
現金及び現金同等物 <u>1,535,746</u>	現金及び現金同等物 <u>3,806,602</u>

(リース取引に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)	オペレーティングリース (借主側) (単位：千円)
未経過リース料	未経過リース料
1年以内リース料 64,260	1年以内リース料 65,832
1年超リース料 2,859,570	1年超リース料 2,891,122
合計 <u>2,923,830</u>	合計 <u>2,956,954</u>

(有価証券に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
有価証券取引を行っていないため、該当事項はありません。	同左

(デリバティブ取引に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
<p>1. 取引の状況に関する事項</p> <p>(1) 取引の内容 本投資法人の利用しているデリバティブ取引は、金利スワップ取引であります。</p> <p>(2) 取引に対する取組方針 本投資法人のデリバティブ取引は、将来の金利の変動によるリスク回避を目的としており、投機的な取引は行わない方針であります。</p> <p>(3) 取引の利用目的 本投資法人のデリバティブ取引は、借入金利等の将来の金利市場における利率上昇による変動リスクを回避する目的で利用しております。</p> <p>①ヘッジ会計の方法 繰延ヘッジ処理によっております。</p> <p>②ヘッジ手段とヘッジ対象 ヘッジ手段 金利スワップ取引 ヘッジ対象 借入金金利</p> <p>③ヘッジ方針 本投資法人は、投資方針に基づき変動金利の借入金に係る金利変動リスクをヘッジする目的でデリバティブ取引を行っております。</p> <p>④ヘッジの有効性評価の方法 ヘッジ対象のキャッシュ・フロー変動の累計とヘッジ手段のキャッシュ・フロー変動の累計とを比較し、両者の変動額の比率を検証することにより、ヘッジの有効性を評価しています。</p> <p>(4) 取引に係るリスクの内容 金利スワップ取引は市場金利の変動によるリスクを有しております。 なお、取引相手先は高格付を有する金融機関に限定しているため、信用リスクはほとんどないと認識しています。</p> <p>(5) 取引に係るリスク管理体制 本資産運用会社の運用管理手続に基づき、リスク管理を行っております。</p> <p>2. 取引の時価等に関する事項 全てヘッジ会計が適用されているため、決算日における時価等の注記を省略しております。</p>	

(退職給付に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
退職給付制度がありませんので、該当事項はありません。	同左

(税効果会計に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日																
<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">22</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">22</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">22</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	22	繰延税金資産合計	22	(繰延税金資産の純額)	22	<p>1. 繰延税金資産及び繰延税金負債の発生の主な原因別内訳</p> <p style="text-align: right;">(単位：千円)</p> <p>(繰延税金資産)</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">未払事業税損金不算入額</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">18</td> </tr> <tr> <td>繰延税金資産合計</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> <tr> <td>(繰延税金資産の純額)</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">18</td> </tr> </table>	未払事業税損金不算入額	18	繰延税金資産合計	18	(繰延税金資産の純額)	18				
未払事業税損金不算入額	22																
繰延税金資産合計	22																
(繰延税金資産の純額)	22																
未払事業税損金不算入額	18																
繰延税金資産合計	18																
(繰延税金資産の純額)	18																
<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.24</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.13</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.22</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△ 39.24	その他	0.13	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22	<p>2. 法定実効税率と税効果会計適用後の負担率との間に重要な差異があるときの、当該差異の原因となった主要な項目別の内訳</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">法定実効税率 (調整)</td> <td style="text-align: right;">39.33</td> </tr> <tr> <td>支払分配金の損金算入額</td> <td style="text-align: right;">△ 39.25</td> </tr> <tr> <td>その他</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 1px solid black;">0.13</td> </tr> <tr> <td>税効果会計適用後の法人税等の負担率</td> <td style="text-align: right; border-bottom: 3px double black;">0.21</td> </tr> </table>	法定実効税率 (調整)	39.33	支払分配金の損金算入額	△ 39.25	その他	0.13	税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△ 39.24																
その他	0.13																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.22																
法定実効税率 (調整)	39.33																
支払分配金の損金算入額	△ 39.25																
その他	0.13																
税効果会計適用後の法人税等の負担率	0.21																

(持分法損益等に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日	第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日
本投資法人には関連会社が存在しないため、該当事項はありません。	同左

(関連当事者との取引に関する注記)

第7期(自平成20年11月1日至平成21年4月30日)

1. 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	事業の内容 又は職業	投資口の所 有口数割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
法人主要 投資主	スターツアメリ ー株式会社	不動産管理業	—	委託管理料	39,207	営業未 払金・ 未払金	30,200
				修繕工事費	79,666		
				保守点検費	29,924		
				広告宣伝費	6,351		
				更新手数料	5,152		
				賃料収入等	341,343	信託預り敷 金保証金	99,230

(注1) スターツアメリー株式会社との取引条件については、市場の実勢に基づき、決定しております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税が含まれておらず、期末残高(信託預り敷金保証金を除く)には消費税が含まれており
ます。

(注3) スターツアメリー株式会社につきましては、平成21年3月に関連当事者に該当しなくなったため、取引金額については関
連当事者であった期間の金額を、期末残高については関連当事者に該当しなくなった時点での残高を記載しております。

2. 役員及び個人主要投資主等

(金額は千円未満を切捨て)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	平出 和也	本投資法人執行役員 兼スターツアセット マネジメント投信株 式会社代表取締役	—	スターツアセットマ ネジメント投信株式 会社への資産運用報 酬の支払(注1)	89,697	未払金	51,315
				スターツアセットマ ネジメント投信株式 会社への機関運用報 酬の支払(注1)	800	未払金	840

(注1) 平出和也が第三者(スターツアセットマネジメント投信株式会社)の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人
の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

第8期（自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日）

1. 親会社及び法人主要投資主等

属性	会社等の名称	所在地	資本金又は 出資金 (千円)	事業の 内容	議決権等 の所有（被所 有）割合	関連当事 者との関 係	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
主要 投資主	スターツコー ポレーション 株式会社	東京都 中央区	4,474,000	持株 会社	被所有 直接 19.86%	投資法 人債の 引受先	投資法人債 の発行 (注1)	2,000,000	投資 法人債	2,000,000
							投資法人債 利息の支払 (注1)	162	未払費用	162

(注1) 投資法人債の発行条件等は、過去に発行された劣後投資法人債スプレッド、他の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び、発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、合理的に決定いたしました。

2. 役員及び個人主要投資主等

(金額は千円未満を切捨て)

属性	氏名	事業の内容又は職業	議決権等 の所有 (被所有) 割合	取引の内容	取引金額 (千円)	科目	期末残高 (千円)
役員及び その近親者	平出 和也	本投資法人執行役員 兼スターツアセット マネジメント投信株 式会社代表取締役	—	スターツアセットマ ネジメント投信株式 会社への資産運用報 酬の支払(注1)	85,472	未払金	52,450
				スターツアセットマ ネジメント投信株式 会社への機関運用報 酬の支払(注1)	300	未払金	315

(注1) 平出和也が第三者（スターツアセットマネジメント投信株式会社）の代表者として行った取引であり、報酬額は、本投資法人の規約で定められた条件によっております。

(注2) 上記金額のうち、取引金額には消費税等が含まれておらず、期末残高には消費税等が含まれております。

3. 子会社等

該当事項はありません。

4. 兄弟会社等

該当事項はありません。

(1口当たり情報に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
1口当たり純資産額	177,556円	1口当たり純資産額	177,593円
1口当たり当期純利益金額	4,270円	1口当たり当期純利益金額	4,306円
1口当たり当期純利益金額は、当期純利益金額を日数加重平均投資口数で除することにより算定しています。 また、潜在投資口調整後1口当たり当期純利益金額については、潜在投資口がないため記載していません。		同左	

(注) 1口当たり当期純利益金額の算定上の基礎は、以下のとおりです。

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
当期純利益金額 (千円)	461,122	当期純利益金額 (千円)	465,042
普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—	普通投資主に帰属しない金額 (千円)	—
普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	461,122	普通投資口に係る当期純利益金額 (千円)	465,042
期中平均投資口数 (口)	107,977	期中平均投資口数 (口)	107,977

(重要な後発事象に関する注記)

第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日		第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日	
平成20年5月1日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。 [タームローン]		1. 資金の借入 平成21年11月24日付にて、既存借入の返済に充当するため、下記のとおり資金の借入れを行いました。	
[タームローン]		[タームローンA]	
① 借入先	: 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行	① 借入先	: 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行
② 借入金額	: 2,700百万円	② 借入金額	: 6,700百万円
③ 利率	: 1.80909%	③ 利率	: 1.22364%
④ 借入実行日	: 平成21年5月1日	④ 借入実行日	: 平成21年11月24日
⑤ 返済期日	: 平成21年11月21日	⑤ 返済期日	: 平成22年11月24日
⑥ 担保の有無	: 有担保	⑥ 担保の有無	: 有担保
		[タームローンB]	
		① 借入先	: 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行
		② 借入金額	: 6,700百万円
		③ 利率	: 1.72364%
		④ 借入実行日	: 平成21年11月24日
		⑤ 返済期日	: 平成23年5月24日
		⑥ 担保の有無	: 有担保
		[タームローンC]	
		① 借入先	: 株式会社りそな銀行 : 株式会社あおぞら銀行 : 株式会社千葉銀行 : 株式会社武蔵野銀行
		② 借入金額	: 6,890百万円
		③ 利率	: 1.97364%
		④ 借入実行日	: 平成21年11月24日
		⑤ 返済期日	: 平成24年5月24日
		⑥ 担保の有無	: 有担保

<p style="text-align: center;">第7期 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日</p>	<p style="text-align: center;">第8期 自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日</p>
	<p>2. 資産の取得 本投資法人は、平成21年11月27日付で契約を締結し、以下に記載の不動産信託受益権を平成21年12月17日付で取得しました。</p> <p>①プロシード篠崎2 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 913,300千円 取得日 : 平成21年12月17日 (取得資産の概要) 所在地 : 東京都江戸川区篠崎町七丁目21番13号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地723.00㎡ 建物2,054.98㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根12階建 建築時期 : 平成20年9月18日 総賃貸可能面積 : 2,134.07㎡</p> <p>②プロシード柏トロワ (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 537,100千円 取得日 : 平成21年12月17日 (取得資産の概要) 所在地 : 千葉県柏市柏三丁目9番3号 用途 : 共同住宅・店舗 面積 : 土地499.14㎡ 建物1,241.16㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造陸屋根7階建 建築時期 : 平成21年5月8日 総賃貸可能面積 : 1,149.95㎡</p> <p>③プロシード水戸2 (取得の概要) 取得資産 : 不動産を信託する信託の受益権 取得価格 : 416,900千円 取得日 : 平成21年12月17日 (取得資産の概要) 所在地 : 茨城県水戸市大町三丁目2番31号 用途 : 共同住宅 面積 : 土地1,103.94㎡ 建物1,421.46㎡ 構造・階数 : 鉄筋コンクリート造合金メッキ鋼板ぶき9階建 建築時期 : 平成20年3月11日 総賃貸可能面積 : 1,381.34㎡</p>

(7) 【附属明細表】

① 有価証券明細表

該当事項はありません。

② デリバティブ取引及び為替予約取引の契約額等及び時価の状況表

該当事項はありません。

③ 不動産等明細表のうち総括表

資産の種類	前期末残高 (百万円)	当期増加額 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	減価償却累計額		差引当期末 残高 (百万円)	摘要	
					又は償却累 計額 (百万円)	当期償却額 (百万円)			
有形 固定 資産	信託建物	18,727	44	—	18,772	1,223	238	17,549	
	信託構築物	756	0	—	757	96	22	660	
	信託工具器 具備品	35	15	—	50	6	2	43	
	信託土地	19,654	—	—	19,654	—	—	19,654	
	合計	39,174	60	—	39,234	1,326	264	37,907	

(注) 金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

④ その他特定資産の明細表

該当事項はありません。

⑤ 投資法人債明細表

銘柄	発行年月日	前期末残高 (百万円)	当期減少額 (百万円)	当期末残高 (百万円)	平均利率 (注)	償却期限	用途	担保
第1回無担保投資法人債(劣後特約付・分割禁止特約付)	平成21年 10月30日	—	—	2,000	2.92750%	平成26年 10月30日	運用資産の 取得又は既 存借入の返 済	無担保
合計	—	—	—	2,000	—	—	—	—

(注) 平均利率は、期中加重平均利率を小数点第6位を四捨五入して記載しております。

⑥ 借入金明細表

区分	前期末	当期	当期	当期末	平均利率 (注1)	返済 期限	使途	摘要	
	残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	残高 (百万円)					
借入金									
短期 借入 金	りそな銀行	1,340	—	—	1,340	1.59241%	平成21年 11月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	1,340	—	—	1,340	1.59241%	平成21年 11月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	千葉銀行	1,200	—	—	1,200	1.59241%	平成21年11 月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	武蔵野銀行	1,000	—	—	1,000	1.59241%	平成21年 11月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	りそな銀行	1,960	—	—	1,960	1.59342%	平成21年 12月1日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	1,960	—	—	1,960	1.59342%	平成21年 12月1日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	りそな銀行	—	1,350	—	1,350	1.78463%	平成21年 11月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	—	1,350	—	1,350	1.78463%	平成21年 11月21日	(注2)	有担保 無保証 変動金利

区分	借入金	前期末	当期	当期	当期末	平均利率 (注1)	返済 期限	使途	摘要
		残高 (百万円)	増加額 (百万円)	減少額 (百万円)	残高 (百万円)				
長期 借入金	りそな銀行	1,350	—	1,350	—	—	平成21年 5月1日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	1,350	—	1,350	—	—	平成21年 5月1日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	りそな銀行	324	—	—	324	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	2,906	—	—	2,906	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	千葉銀行	1,165	—	—	1,165	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	武蔵野銀行	1,295	—	—	1,295	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	りそな銀行	176	—	—	176	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	あおぞら銀行	1,584	—	—	1,584	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	千葉銀行	635	—	—	635	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
	武蔵野銀行	705	—	—	705	1.24241%	平成22年 11月30日	(注3)	有担保 無保証 変動金利
合計	20,290	2,700	2,700	20,290					

注1．平均利率は、期中加重平均利率を小数点第6位を四捨五入して記載しております。

注2．資金使途は、いずれも借入金返済資金です。

注3．資金使途は、いずれも不動産信託受益権の購入資金等です。

注4．長期借入金の貸借対照表日以後5年以内における返済予定額の総額は以下のとおりです。

(単位：百万円)

1年超2年以内	2年超3年以内	3年超4年以内	4年超5年以内	5年超
8,790	—	—	—	—

2 【投資法人の現況】

【純資産額計算書】

(平成21年10月31日現在)

I 資産総額 (注1)	42,245,947千円
II 負債総額 (注1)	23,069,920千円
III 純資産総額 (I - II) (注1)	19,176,026千円
IV 発行済数量	107,977口
V 1単位当たり純資産額 (III / IV) (注2)	177,593円

(注1) 金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

(注2) 1単位当たり純資産額は小数点以下を切捨てて記載しております。

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 (自 平成17年5月2日 至 平成18年4月30日)	平成17年5月2日(注3)	750	0	750
	平成17年11月29日(注4)	21,600	0	22,350
	平成17年12月27日(注5)	27	0	22,377
第2期 (自 平成18年5月1日 至 平成18年10月31日)	平成18年5月1日(注6)	13,500	0	35,877
	平成18年5月31日(注7)	1,000	0	36,877
第3期 (自 平成18年11月1日 至 平成19年4月30日)	平成18年11月21日(注8)	25,700	0	62,577
	平成18年12月19日(注9)	1,000	0	63,577
第4期 (自 平成19年5月1日 至 平成19年10月31日)	該当なし			63,577
第5期 (自 平成19年11月1日 至 平成20年4月30日)	平成19年11月22日(注10)	44,400	0	107,977
第6期 (自 平成20年5月1日 至 平成20年10月31日)	該当なし			107,977
第7期 (自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日)	該当なし			107,977
第8期 (自 平成21年5月1日 至 平成21年10月31日)	該当なし			107,977

(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。

(注3) 本投資法人は、平成17年5月2日に設立されました。

(注4) 1口当たり発行価格200,000円(発行価額(引受価額)190,000円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注5) (注4)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額190,000円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注6) 1口当たり発行価格192,103円(発行価額(引受価額)184,262円)にて、新規物件の取得資金の調達を目的として公募により投資口を追加発行しました。

(注7) (注6)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額184,262円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注8) 1口当たり発行価格181,300円(発行価額(引受価額)173,900円)にて、新規物件の取得資金及び借入金の返済の一部等に充当するため、公募により投資口を追加発行しました。

(注9) (注8)に記載した公募増資にあたり新光証券株式会社が行ったオーバーアロットメントによる売出しに関連して、新光証券株式会社に対して1口当たり発行価額173,900円にて、第三者割当により投資口を追加発行しました。

(注10) 1口当たり発行価格167,580円(発行価額(引受価額)160,740円)にて、新規物件の取得資金の調達等を目的として公募により投資口を追加発行しました。

第7【参考情報】

第8期計算期間の開始日から、本有価証券報告書提出日までの間に以下の書類を提出しました。

1 有価証券報告書

有価証券報告書（第7期：計算期間 自 平成20年11月1日 至 平成21年4月30日）（添付書類を含みます。）を平成21年7月29日に関東財務局長に提出しました。

2 有価証券報告書の訂正報告書

平成20年1月28日に関東財務局長に提出しました有価証券報告書の訂正報告書（添付書類を含みます。）を平成21年7月29日に関東財務局長に提出しました

平成20年7月28日に関東財務局長に提出しました有価証券報告書の訂正報告書（添付書類を含みます。）を平成21年7月29日に関東財務局長に提出しました。

平成21年1月29日に関東財務局長に提出しました有価証券報告書の訂正報告書（添付書類を含みます。）を平成21年7月29日に関東財務局長に提出しました。

独立監査人の監査報告書

平成21年7月28日

スタートプロシード投資法人

役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 明
指定社員 業務執行社員	公認会計士	渡邊 均

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているスタートプロシード投資法人の平成20年11月1日から平成21年4月30日までの第7期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スタートプロシード投資法人の平成21年4月30日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資金の借入を行っている。

投資法人と当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。

独立監査人の監査報告書

平成22年1月25日

スタートプロシード投資法人
役員会 御中

監査法人日本橋事務所

指定社員 業務執行社員	公認会計士	小倉 明
指定社員 業務執行社員	公認会計士	渡邊 均

当監査法人は、金融商品取引法第193条の2第1項の規定に基づく監査証明を行うため、「投資法人の経理状況」に掲げられているスタートプロシード投資法人の平成21年5月1日から平成21年10月31日までの第8期計算期間の財務諸表、すなわち、貸借対照表、損益計算書、投資主資本等変動計算書、金銭の分配に係る計算書、キャッシュ・フロー計算書、注記表及び附属明細表について監査を行った。この財務諸表の作成責任は経営者にあり、当監査法人の責任は独立の立場から財務諸表に対する意見を表明することにある。

当監査法人は、我が国において一般に公正妥当と認められる監査の基準に準拠して監査を行った。監査の基準は、当監査法人に財務諸表に重要な虚偽の表示がないかどうかの合理的な保証を得ることを求めている。監査は、試査を基礎として行われ、経営者が採用した会計方針及びその適用方法並びに経営者によって行われた見積りの評価も含め全体としての財務諸表の表示を検討することを含んでいる。当監査法人は、監査の結果として意見表明のための合理的な基礎を得たと判断している。

当監査法人は、上記の財務諸表が、我が国において一般に公正妥当と認められる企業会計の基準に準拠して、スタートプロシード投資法人の平成21年10月31日現在の財産の状態並びに同日をもって終了する計算期間の損益及びキャッシュ・フローの状況をすべての重要な点において適正に表示しているものと認める。

追記情報

注記表の「重要な後発事象に関する注記」に記載されているとおり、投資法人は資金の借入及び資産の取得を行っている。

投資法人与当監査法人又は業務執行社員との間には、公認会計士法の規定により記載すべき利害関係はない。

以 上

※ 上記は、監査報告書の原本に記載された事項を電子化したものであり、その原本は本投資法人（有価証券報告書提出会社）が別途保管しております。