

平成 28 年 11 月 4 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都中央区日本橋三丁目1番8号
スターツプロシード投資法人
代表者名 執行役員 平出 和也
(コード番号:8979)

資産運用会社名

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

国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ

スターツプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)が資産の運用を委託する資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社(以下「本資産運用会社」といいます。)は、本日、国内不動産信託受益権の取得及び貸借を行うことについて、下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

なお、かかる資産の取得及び貸借の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等(以下「利害関係人等」といいます。)に該当することから、本資産運用会社は投信法に基づき、本投資法人の役員会の承認に基づく本投資法人の同意を取得しています。

記

1. 取得及び貸借の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため、資産の取得及び貸借を行うものです。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、平成28年7月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照下さい。)賃借先を選定しており、当該テナントは当該基準に適合しています。

2. 取得及び貸借の概要

(1) 取得予定資産:

物件番号	物件名	特定資産の種類	取得先 (注2)	取得予定価格 (千円)(注3)
C-69	プロシード日本橋本町	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	2,449,000
C-70	プロシード西新宿	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	2,549,000
C-71	プロシード鶴の木	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	917,000
C-72	プロシード南行徳2	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	1,080,000
C-73	プロシードCO-Z 東館	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	1,830,000
C-74	プロシードCO-Z 西館	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	971,000
C-75	プロシード新横浜	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	4,330,000
G-26	プロシード弁天町	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	2,170,000
G-27	プロシード長居公園通	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	1,070,000
G-28	プロシード西長堀	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	942,000
G-29	プロシード京橋	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	2,040,000
G-30	プロシード兵庫駅前通	信託受益権	スターツデベロップメント株式会社	1,670,000
G-31	プロシード瑞穂	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	535,000
G-32	プロシード大須	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	831,000
G-33	プロシード仙台小鶴新田	信託受益権(注1)	スターツデベロップメント株式会社	698,000
合計		15 物件		24,082,000

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

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

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

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

- (2) 売買契約締結日：平成28年11月4日
 (3) 取得予定日：平成28年11月21日(注1)
 (4) 取得資金：新投資口発行(一般募集)による手取金(注2)、借入金(注3)及び自己資金を予定
 (5) 支払方法：取得時全額支払
 (6) 貸借先：スタートアメニティー株式会社
 (7) 貸借開始日：取得予定日と同日

その他の貸借の内容は後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

(注1) 本日付の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日(平成28年11月14日(月)から平成28年11月16日(水)までの間のいずれかの日をいいます。)の変動に応じて、取得予定日が変更されることがあります。

(注2) 詳細は、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注3) 借入金の詳細については、決定した時点でお知らせします。

3. 取得予定資産の内容

(1) C-69:プロシード日本橋本町

特定資産の概要		貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	80(84)戸	
取得予定価格	2,449,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	東京都中央区日本橋本町四丁目 10 番 5 号	賃貸駐車場台数	6(7)台	
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	(総賃貸可能駐車場台数)		
マスターリース種別	パス・スルー	賃貸面積	2,448.48 m ²	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	総賃貸可能面積	2,553.89 m ²	
信託契約期間	自:平成15年3月28日	月額賃料収入	9,329 千円	
	至:平成38年10月31日	敷金・保証金等	9,927 千円	
		稼働率	95.9%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	424.34 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	商業地域	価格時点	平成28年9月1日
	建蔽率	80%	不動産鑑定評価額	2,470,000 千円
	容積率	480%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建	調査時点	平成28年9月
	建築時期	平成15年2月25日	再調達価格	729,300 千円
	延床面積	2,997.02 m ²	長期修繕費(12年間)	21,872 千円
	用途	共同住宅・駐車場	PML	8.3%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 容積率について、本物件の土地の容積率は本来800%ですが、前面道路幅員により480%となっています。				
2. 本物件は、「日本橋問屋街地区地区計画(82.7ha)」の区域に存しており、地区整備計画が定められています。				
地域・物件特性				
本物件の所在する日本橋本町エリアは、日本橋と神田の間に位置する古からの商業地で、「中央通り」、「昭和通り」、「江戸通り」の幹線道路沿いを中心に高層の店舗・事務所ビル等が建ち並ぶエリアです。また、江戸時代から薬種問屋が多く集まっていたことから、現在でも日本橋本町2~3丁目を中心に製菓会社の本店、支社が多く見られます。なお、幹線道路背後には、比較的規模の小さい事務所ビル等が集積しています。当該近隣地域は、東京メトロ日比谷線「小伝馬町」駅の北西方徒歩3分の距離にある昭和通り背後のエリアで、中層事務所ビルやマンション等が建ち並ぶ商住混在地域となっています。当エリアは丸の内・大手町など都心の中枢への接近性に大変優れ、ビジネスパーソンを中心に人気が高く、都心回帰傾向をうけて、周辺ではマンション開発も活発に行われています。				

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

(2) C-70:プロシード西新宿

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	62(66)戸	
取得予定価格	2,549,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	2(5)台	
所在地	東京都新宿区西新宿三丁目7番23号	賃貸面積	2,342.96 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	2,461.88 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	9,508 千円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等	8,582 千円	
信託契約期間	自:平成15年3月28日	稼働率	95.2%	
	至:平成38年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	323.78 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	商業地域	価格時点	平成28年9月1日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	2,570,000 千円
	容積率	800%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下1階付14階建	調査時点	平成28年9月
	建築時期	平成15年2月25日	再調達価格	799,100 千円
	延床面積	2,920.30 m ²	長期修繕費(12年間)	23,400 千円
	用途	共同住宅	PML	4.5%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する西新宿エリアは、JR中央線ほか複数の私鉄・地下鉄線が発着するターミナル駅「新宿」駅の西側一帯に位置する業務高度商業地域です。新宿副都心計画の策定により、昭和46年に竣工した「京王プラザホテル」を皮切りに、高さ200m超の大型ビルが次々と建設され、現在では整然と区画された街区に「新宿アイランド(約189m)」、「新宿住友ビル(約210m)」、「新宿三井ビル(約225m)」、「新宿センタービル(約223m)」、「損保ジャパンビル(約200m)」、「モード学園コクーンタワー(203m)」等の超高層オフィスビルが集積しています。当該近隣地域は、京王線「初台」駅の北東方徒歩約5分圏、西新宿エリアを南北に走る十二社通り沿いに中高層事務所ビル、マンション等が建ち並ぶ商住混在地域です。周辺には、都庁をはじめ、新宿パークタワー、NTT本社ビル、オペラシティ等の大規模ビル群が所在し、副都心としての機能の一翼を担っています。また、「新宿」駅、「初台」駅、「参宮橋」駅、「都庁前」駅が利用可能で、マンション立地としては、各方面へのアクセスに優れ、利便性の高いエリアです。なお、オペラシティから近隣地域にかけて「西新宿三丁目西地区市街地再開発事業」が計画されており、同再開発事業が完成すれば新たなランドマークが生まれ、当エリアは一層発展するものと期待されています。</p>				

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

(3) C-71:プロシード鵜の木

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	27(29)戸	
取得予定価格	917,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	東京都大田区鵜の木二丁目 43 番 7 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	4(4)台	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	1,168.21 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	1,260.58 m ²	
信託受託者	スターツ信託株式会社	月額賃料収入	4,136 千円	
信託契約期間	自:平成 28 年 11 月 21 日	敷金・保証金等	4,645 千円	
	至:平成 58 年 10 月 31 日	稼働率	92.7%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	647.93 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	917,000 千円
	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 5 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 27 年 9 月 5 日	再調査価格	324,400 千円
	延床面積	1,351.50 m ²	長期修繕費(12 年間)	5,119 千円
	用途	共同住宅	PML	13.9%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する鵜の木エリアは、大田区の西端部、都道「環八通り」から多摩川沿いの地域に位置し、古くは専用住宅と町工場、作業所等が混在するほか、多摩川沿いには大規模工場も操業するエリアでしたが、工場の郊外移転に伴い跡地には大規模マンションが建築され、現在では戸建住宅とマンションが建ち並ぶ住宅地域が形成されています。当エリアは東急多摩川線「鵜の木」駅から「蒲田」駅経由でJR京浜東北線により品川・東京方面と川崎・横浜方面へ、「多摩川」駅経由で東急東横線により渋谷・新宿・池袋方面へ接続しており、交通利便性の高い住宅地域となっています。また、近年は東急多摩川線・池上線「蒲田」駅と京急空港線「京急蒲田」駅を結ぶ「蒲蒲線」の導入も検討されており、羽田空港方面へのアクセス向上も期待されています。対象不動産の属する近隣地域は、鵜の木エリアの南西方外縁部、多摩川河川敷の背後に位置し、マンションを主として戸建住宅等も見られる住宅地域であり、周辺では前記のとおり多摩川沿いに大規模マンションが多く建築されているほか、多摩川河川敷の緑地へのアクセスにも優れ、良好な住環境が形成されています。</p>				

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

(4) C-72:プロシード南行徳2

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	36(36)戸	
取得予定価格	1,080,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	15(18)台	
所在地	千葉県市川市福栄三丁目 3 番 20 号	賃貸面積	2,832.74 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	2,832.74 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	5,910 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	7,883 千円	
信託契約期間	自:平成 28 年 11 月 21 日	稼働率	100.0%	
	至:平成 58 年 10 月 31 日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	1,488.60 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	60%	不動産鑑定評価額	1,080,000 千円
	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	SOMPO リスケアマネジメント株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建	調査時点	平成 28 年 5 月
	建築時期	平成 26 年 5 月 15 日	再調達価格	934,000 千円
	延床面積	2,941.35 m ²	長期修繕費(12 年間)	21,140 千円
	用途	共同住宅	PML	6.4%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する南行徳エリアは、市川市の南端部に位置し、東京メロ東西線「南行徳」駅徒歩圏にあつて、新浜通り沿いに中高層マンション等が建ち並ぶ住宅地域です。南東側には元溜と呼ばれる広大な池をかかえる宮内庁新浜鴨場が広がっています。周辺には農地や事業所も混在していますが、マンション開発が進んでいます。街区は整然としており、小中学校や幼稚園等の文教施設、スーパー等も近接しており、生活利便性は良好です。近隣地域の属する行徳地区は、北西側で江戸川を挟んで東京都江戸川区に隣接し、東西線で「東京」駅(東西線「大手町」駅)まで約 20 分の位置にあることから、ベッドタウンとしての人気は高いエリアです。</p>				

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

(5) C-73:プロシードCO-Z東館

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	108(111)戸	
取得予定価格	1,830,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	105(121)台	
所在地	千葉県成田市公津の杜四丁目 12 番	賃貸面積	6,610.61 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	6,873.33 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	10,873 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	28,411 千円	
信託契約期間	自:平成 28 年 11 月 21 日	稼働率	96.2%	
	至:平成 58 年 10 月 31 日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	4,830.91 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	1,830,000 千円
	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺 8 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 9 年 3 月 10 日	再調達価格	1,997,200 千円
	延床面積	7,485.40 m ²	長期修繕費(12 年間)	63,399 千円
	用途	店舗・共同住宅	PML	6.0%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する公津の杜エリアは、成田市公津東土地区画整理組合により昭和 61 年より土地区画整理事業(施行面積:約 117.3 ha、計画戸数:3,750 戸、計画人口:11,740 人)が行われました。新駅(公津の杜駅)周辺にイトーヨーカドーを核店舗とするユアエルム成田店が建設され、駅前には公共施設、マンション、国際医療福祉大学(平成 28 年 4 月開校)が立地し、周囲は低層戸建住宅地域となっています。当該近隣地域は、京成本線「公津の杜」駅の西方約 100~400 m(直距離)に位置する、駅徒歩圏内の高層マンションからなる住宅地域です。既に 3 物件の高層マンションが建設されており、一部店舗も併設されていますが、閑静な住環境が保たれ、駅前にはショッピングセンターがあり利便性は高いものとなっています。</p>				

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

(6) C-74:プロシードCO-Z西館

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	69(71)戸	
取得予定価格	971,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	82(87)台	
所在地	千葉県成田市公津の杜四丁目1番1号	賃貸面積	3,658.45 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	3,716.05 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	6,067 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	11,934 千円	
信託契約期間	自:平成28年11月21日	稼働率	98.4%	
	至:平成58年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	2,617.82 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	価格時点	平成28年9月1日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	971,000 千円
	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造ルーフィング葺8階建	調査時点	平成28年9月
	建築時期	平成10年1月9日	再調達価格	1,056,800 千円
	延床面積	4,299.01 m ²	長期修繕費(12年間)	60,189 千円
	用途	共同住宅・車庫	PML	6.0%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により適用建蔽率は70%となっています。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する公津の杜エリアは、成田市公津東土地区画整理組合により昭和61年より土地区画整理事業(施行面積:約117.3ha、計画戸数:3,750戸、計画人口:11,740人)が行われました。新駅(公津の杜駅)周辺にイトーヨーカドーを核店舗とするユアエルム成田店が建設され、駅前には公共施設、マンション、国際医療福祉大学(平成28年4月開校)が立地し、周囲は低層戸建住宅地域となっています。当該近隣地域は、京成本線「公津の杜」駅の西方約100~400m(直距離)に位置する、駅徒歩圏内の高層マンションからなる住宅地域です。既に3物件の高層マンションが建設されており、一部店舗も併設されていますが、閑静な住環境が保たれ、駅前にはショッピングセンターがあり利便性は高いものとなっています。</p>				

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

(7) C-75:プロシード新横浜

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	206(226)戸	
取得予定価格	4,330,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	62(68)台	
所在地	神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 21 番 2 号	賃貸面積	5,004.83 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティイー株式会社	総賃貸可能面積	5,457.56 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	17,955 千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等	17,241 千円	
信託契約期間	自:平成 25 年 9 月 30 日 至:平成 38 年 10 月 31 日	稼働率	91.7%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	1,063.66 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	商業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	4,330,000 千円
	容積率	600%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根地下 1 階付 11 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 19 年 4 月 19 日	再調達価格	1,836,030 千円
	延床面積	6,256.98 m ²	長期修繕費(12 年間)	81,874 千円
	用途	共同住宅	PML	6.9%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する新横浜エリアは、東海道新幹線の他、JR横浜線、横浜市営地下鉄ブルーライン等が乗り入れる「新横浜」駅を中心に、「新横浜」駅至近の幹線道路沿いに高層事務所ビルやホテルが建ち並ぶ繁華性の高い商業地域です。川崎や横浜にメーカー系の企業の拠点多くあり、新幹線利用で出張に来るビジネスマンが新横浜を拠点とするほか、「新横浜」駅周辺にも企業の支店が多いため、これらのビジネスマン向けの飲食店や、マンション等も多く見られます。ビジネス街である一方、駅直結の商業施設も充実しており生活利便性も高く、「新横浜」駅周辺には、横浜アリーナや日産スタジアムもあることから、各種イベントも開催される活気のある街であり、住宅地としての人気も高いエリアです。対象不動産の属する近隣地域は、「新横浜」駅至近の幹線道路の裏手、横浜アリーナ至近の住宅地域となっています。幹線道路の背後には、事務所ビルも残るものの、近年マンションが増加しており、住宅街が形成されています。当該近隣地域は、JR横浜線「新横浜」駅徒歩 7 分圏(横浜市営地下鉄ブルーライン「新横浜」駅徒歩 4 分圏)と利便性の高い地域にありながら、高層マンションが建ち並ぶ地域となっています。</p>				

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

(8) G-26:プロシード弁天町

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	121(126)戸	
取得予定価格	2,170,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	17(21)台	
所在地	大阪府大阪市港区市岡元町二丁目 5 番 12 号	賃貸面積	3,973.21 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	4,134.70 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	10,187 千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等	11,852 千円	
信託契約期間	自:平成 25 年 9 月 30 日 至:平成 38 年 10 月 31 日	稼働率	96.1%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	737.80 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	①商業地域 ②準工業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	99.70% ①100% ②80%	不動産鑑定評価額	2,170,000 千円
	容積率	595.57% ①600% ②300%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 20 年 1 月 11 日	再調査価格	938,400 千円
	延床面積	4,784.78 m ²	長期修繕費(12 年間)	37,589 千円
	用途	共同住宅・車庫	PML	8.1%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地敷地のうち商業地域の部分は100%、準工業地域の部分は80%であり、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、本物件の土地敷地のうち商業地域の部分は600%、準工業地域の部分は300%であり、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>				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する弁天町エリアは、JR環状線・市営地下鉄中央線の複数路線が利用可能であり、最寄駅である「弁天町」駅から「大阪」駅まではJR利用で約 9 分、「本町」駅までは地下鉄利用で約 6 分と大阪市中心部のビジネス街への通勤も容易なエリアです。当該近隣地域は、大阪市中心部を東西に横断する幅員約 80.0 mの主要幹線道路沿いに、共同住宅、工場、事業所等が混在する地域であり、周辺の幹線道路沿いの地域においては、小規模工場、事業所が多く見られていましたが、市内中心部への接近性を生かし、共同住宅への転用が見受けられます。また幹線道路の背後地域においては、一般住宅、小規模工場等が混在する住宅地域が形成されています。最寄駅周辺には生活施設の他、飲食店舗等も集積しており、生活利便性は概ね良好な地域となっています。</p>				

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

(9) G-27:プロシード長居公園通

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	67(81)戸	
取得予定価格	1,070,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	15(24)台	
所在地	大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目 9 番 19 号	賃貸面積	1,796.69 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	2,170.80 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	4,459 千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等	2,410 千円	
信託契約期間	自:平成 25 年 9 月 30 日	稼働率	82.8%	
	至:平成 38 年 10 月 31 日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	654.82 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	①第一種住居地域 ②商業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	100.00% ①100% ②100%	不動産鑑定評価額	1,070,000 千円
	容積率	348.97% ①400% ②200%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 19 年 5 月 28 日	再調査価格	550,000 千円
	延床面積	2,422.14 m ²	長期修繕費(12 年間)	30,576 千円
	用途	共同住宅	PML	14.4%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域並びに商業地域に属するため本来 80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は 100%です。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地敷地のうち第一種住居地域の部分は400%、商業地域の部分は200%であり、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>				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する長居公園通エリアは、幅員約 25.0 mの国道沿いに共同住宅が建ち並ぶ中に店舗等がみられる商業地域です。JR阪和線「長居」駅の他、地下鉄御堂筋線「長居」駅が利用可能であり、複数路線が利用可能であることから、通勤・通学の利便性が比較的高い立地等を有する地域となっています。また、当該近隣地域及び最寄駅周辺には、様々な生活施設が整っていることから、生活利便性も高いエリアです。「長居」駅から「天王寺」駅まではJR線利用で約 11 分、地下鉄利用で「なんば」駅までは約 14 分、「梅田」駅までは約 24 分と都心部へのアクセスも良好です。</p>				

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

(10) G-28:プロシード西長堀

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	47(52)戸	
取得予定価格	942,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	3(5)台	
所在地	大阪府大阪市西区新町四丁目 10 番 24 号	賃貸面積	1,361.20 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアムニティ株式会社	総賃貸可能面積	1,506.18 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	3,986 千円	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	敷金・保証金等	930 千円	
信託契約期間	自:平成 25 年 9 月 30 日	稼働率	90.4%	
	至:平成 38 年 10 月 31 日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	267.73 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	80%	不動産鑑定評価額	942,000 千円
	容積率	600%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 14 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 20 年 2 月 15 日	再調査価格	347,200 千円
	延床面積	1,893.87 m ²	長期修繕費(12 年間)	12,988 千円
	用途	共同住宅	PML	8.1%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する西長堀エリアは、長堀通の背後に高層マンション、中低層の事業所等が混在しており、大阪市西区のうち、木津川以東のエリアはかつて機械・工具、木材・家具等の製造・小売業が集積し、大阪商業の重要な位置を占めていた地域です。近年では、都心アクセスや生活利便性に優れた立地条件から分譲・賃貸マンションが多数供給されており、生産年齢層を中心とした人口増加が顕著に認められる地域となっています。大阪市営地下鉄長堀鶴見緑地線「西長堀」駅まで徒歩約 3 分の好立地であり、大阪市内中心部のビジネス街・繁華街までは自転車圏内です。当該エリア内では、スーパーマーケット等の日常利便施設に加えて、日常生活を彩るお洒落な飲食店や物販店等が充実してきており、生活利便性に優れ、住宅立地としては良好であることから、都市型マンション地域としてシングル又は DINKS 世帯に人気の高いエリアとなっています。大阪市営地下鉄の複数路線が利用可能であり、最寄駅である「西長堀」駅から「心斎橋」駅までは約 3 分、「梅田」駅(心斎橋経由)までは乗り換え時間を含めて約 15 分と都心接近性も良好です。</p>				

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

(11) G-29:プロシード京橋

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	106(120)戸	
取得予定価格	2,040,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	大阪府大阪市都島区都島南通二丁目 10 番 12 号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	29(30)台	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	2,894.00 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	3,274.56 m ²	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	月額賃料収入	8,273 千円	
信託契約期間	自:平成 25 年 9 月 30 日	敷金・保証金等	5,191 千円	
	至:平成 38 年 10 月 31 日	稼働率	88.4%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	1,152.52 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	90%	不動産鑑定評価額	2,040,000 千円
	容積率	300%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 20 年 1 月 16 日	再調達価格	702,800 千円
	延床面積	3,682.60 m ²	長期修繕費(12 年間)	25,309 千円
	用途	共同住宅	PML	13.0%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来80%であるところ、大阪市建築基準法施行細則第15条に基づく緩和により、適用建蔽率は90%です。				
地域・物件特性				
本物件の所在する京橋エリアは、戸建住宅と中高層の共同住宅が混在する住宅地域としての環境条件下であり、まとまった画地では高度利用が図られ、恵まれた生活利便性からマンション需要が高い地域です。JR線の他、京阪本線「京橋」駅、地下鉄長堀鶴見緑地線「京橋」駅まで徒歩約 10 分であり、複数路線が利用可能です。また、当該近郊地域は京橋中央商店街や阪急オアシス京橋店等、商業・利便施設等が徒歩 10 分圏内に整っている為、生活利便性に優れており、良好な住環境が形成されています。尚、最寄駅であるJR「京橋」駅から「大阪」駅までは約 7 分、京阪「京橋」駅から「淀屋橋」駅までは約 8 分、地下鉄「京橋」駅から「心斎橋」駅までは約 12 分と、都心部へのアクセスも良好となっています。				

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

(12) G-30:プロシード兵庫駅前通

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	97(117)戸	
取得予定価格	1,670,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	12(18)台	
所在地	兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目 3 番 22 号	賃貸面積	2,585.39 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	3,086.99 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	7,417 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	12,896 千円	
信託契約期間	自:平成 27 年 3 月 26 日	稼働率	83.8%	
	至:平成 38 年 10 月 31 日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	845.00 m ²	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	100%	不動産鑑定評価額	1,670,000 千円
	容積率	400%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 20 年 2 月 8 日	再調達価格	876,100 千円
	延床面積	3,430.47 m ²	長期修繕費(12 年間)	23,042 千円
	用途	共同住宅	PML	9.2%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来80%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。				
地域・物件特性				
本物件の所在する兵庫区エリアは、JR神戸線・神戸高速線・神戸市営地下鉄西神/山手線の 3 駅 3 路線が利用可能であり、交通利便性に恵まれているエリアです。これらの駅を利用して、神戸市の中心商業地域や大阪方面へのアクセスも良好です。また、当該近隣地域は、幅員 27 メートルの市道沿いに形成された中層店舗ビルと店舗兼共同住宅等が混在する住商混在地域です。最寄駅である「兵庫」駅周辺には食品スーパー、飲食店や近隣の顧客を対象とした買回り品の店舗が多く、生活利便性も良好な地域となっています。				

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

(13) G-31:プロシード瑞穂

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	34(40)戸	
取得予定価格	535,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	愛知県名古屋市長瑞穂区瑞穂通二丁目 43 番	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	2(5)台	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	964.96 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	1,126.40 m ²	
信託受託者	スターツ信託株式会社	月額賃料収入	2,466 千円	
信託契約期間	自:平成 28 年 11 月 21 日	敷金・保証金等	3,071 千円	
	至:平成 58 年 10 月 31 日	稼働率	85.7%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	300.82 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	80%	不動産鑑定評価額	545,000 千円
	容積率	400%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 19 年 2 月 28 日	再調査価格	338,100 千円
	延床面積	1,384.38 m ²	長期修繕費(12 年間)	8,186 千円
	用途	共同住宅	PML	6.2%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
1. 本物件については、「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」に基づく駐車場基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に7台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸可能駐車場台数には含まれていません。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する瑞穂区エリアは、名古屋市の中心やや東寄りに位置し、区の西部(熱田区側)は精密工業、近代窯業、金属加工業を中心とした工場、事務所が多く立地し、区内を南北に通る「堀田通」と「瑞穂通」の中間地域には古くからの住宅、中小工場、商店街等が混在するエリアです。また、「瑞穂通」以東の丘陵地には桜の名所として知られる山崎川が流れ、昭和区との行政界付近を中心に閑静な住宅地域が形成されているほか、市内を代表する運動場・競技場を擁する名古屋市瑞穂公園が立地しています。区内の中心駅は、堀田通に面した名鉄「堀田」駅と瑞穂通に面した地下鉄「新瑞穂」駅であり、近年においても地下鉄桜通線の延伸(平成 6 年)、同・名城線の環状化(平成 16 年)が図られたことから、交通網の連続性が高まり、名古屋市内外へのアクセスが容易となりました。対象地が属する近隣地域は、区内の中央部やや北寄りに位置し、幹線道路沿いに中高層マンション、店舗付事務所ビル、低層店舗等が建ち並ぶ路線商業地域です。周辺には、名古屋市立大学等の教育機関のほか、瑞穂区役所や名古屋市立博物館等の公共施設が所在し、「桜山」駅から桜通線利用で「久屋大通」駅まで約 11 分、「名古屋」駅までは約 16 分と都心部へのアクセスも良好となっています。</p>				

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

(14) G-32:プロシード大須

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	65(66)戸	
取得予定価格	831,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	6(10)台	
所在地	愛知県名古屋市中区大須一丁目 29 番 32 号	賃貸面積	1,823.25 m ²	
PM会社/ML会社	スタートズアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	1,851.30 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	4,710 千円	
信託受託者	スタートズ信託株式会社	敷金・保証金等	4,254 千円	
信託契約期間	自:平成 28 年 11 月 21 日	稼働率	98.5%	
	至:平成 58 年 10 月 31 日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	388.59 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	商業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	90%	不動産鑑定評価額	831,000 千円
	容積率	500%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 28 年 3 月 7 日	再調査価格	532,100 千円
	延床面積	2,117.35 m ²	長期修繕費(12 年間)	5,186 千円
	用途	共同住宅	PML	7.6%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する中区の中心部は、愛知県庁・名古屋役所をはじめとして行政機関が集中する官庁街と大型商業施設・文化施設・金融機関の本支店ビル等が集積する繁華な高度商業地とにより形成されており、区南部でもJR「金山」駅を中心に大型店舗・事務所ビル等の連たんとする商業地域が形成されています。区内には市営地下鉄東山線・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・瀬戸線が走行し、また区内各所を国道・名古屋都市高速道路等の幹線道路が縦横に配置されており、交通アクセスは良好です。対象不動産が属する当該近隣地域は、「大須観音」駅の南西方徒歩 6 分圏にあつて、高層マンションや路線型店舗等が混在する商業地域です。周辺地域は戦前から大須観音の門前町として栄え、戦後は東京・秋葉原、大阪・日本橋と並び日本 3 大電気街と称される商店街に発展しました。電気関連のほかにも飲食店や雑貨店、最近サブカルチャー関連の店舗が集まるなど個性豊かな商店街が形成されており、名駅や栄エリアへのアクセスに優れ、利便性が高いため、単身者向けのマンションが多いエリアとなっています。</p>				

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

(15) G-33:プロシード仙台小鶴新田

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数 (総賃貸可能戸数)	50(63)戸	
取得予定価格	698,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	25(32)台	
所在地	宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目 13 番 3 号	賃貸面積	1,520.24 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	1,913.28 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	月額賃料収入	3,182 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	5,416 千円	
信託契約期間	自:平成 28 年 11 月 21 日 至:平成 58 年 10 月 31 日	稼働率	79.5%(注)	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	1,061.45 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	準工業地域	価格時点	平成 28 年 9 月 1 日
	建蔽率	60%	不動産鑑定評価額	761,000 千円
	容積率	200%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建	調査時点	平成 28 年 9 月
	建築時期	平成 18 年 3 月 20 日	再調達価格	540,300 千円
	延床面積	2,118.61 m ²	長期修繕費(12 年間)	31,228 千円
	用途	共同住宅	PML	8.4%
担保の状況				
該当事項はありません。				
特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)				
該当事項はありません。				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する新田東地区は、土地区画整理事業による基盤整備が行われており、一般住宅地区(A・B)、沿道サービス地区、駅前通り地区、公共公益施設地区、業務施設地区に区分されています。当該近隣地域は上記業務施設地区の一角に位置し、「小鶴新田」駅の南側至近に中高層マンションや事務所ビルのほか駐車場等が見られる地域です。駅前ですが商業繁華性は低く、マンションなど住居系の土地利用が多く見られます。「小鶴新田」駅から「仙台」駅まではJR仙石線で 10 分程度の距離あり、また、「仙台」駅周辺に広がる中心商業地域への車によるアクセスも概ね良好となっています。</p>				

(注) 平成 28 年 10 月 26 日現在の稼働率は 92.2%です。

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

【上記表の記載事項の説明】

1. 「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。「用途」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」記載の分類に従って記載しています。
2. 「取得予定価格」は、当該取得予定資産の取得に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
3. 「PM会社/ML会社」は、各物件について本日現在効力を有する管理委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約を締結しているマスターリース会社、又は本投資法人による取得時において管理委託契約の締結を予定しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約の締結を予定しているマスターリース会社を記載しています。「マスターリース種別」は、信託受託者とマスターリース会社との間で、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者に支払うことが約束されているものについて「パススルー」と記載しています。
4. 「信託受託者」は、本投資法人による取得時において信託受託者である又は信託受託者となる予定の者を記載しており、「信託契約期間」は、始期については本日現在効力を有する信託契約の効力発生日(締結予定の信託契約については効力発生日)を、終期については本投資法人による取得日と同日付で信託契約の当事者が合意(変更合意を含みます。)予定の信託契約の終了日を記載しています。
5. 「土地」及び「建物」の記載について
 - ・「地積」、「構造」、「建築時期」及び「延床面積」は、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。但し、調査の結果、当該記載に誤りがあることが判明している場合には、この限りではありません。
 - ・「用途地域」は、都市計画法(昭和43年法律第100号、その後の改正を含みます。)第8条第1項第1号に掲げる用途地域の種類を記載しています。
 - ・「建蔽率」は、建築基準法(昭和25年法律第201号、その後の改正を含みます。)以下「建築基準法」といいます。)第53条に定められる、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合であって、用途地域等に応じて都市計画で定められる建蔽率の上限を記載しています。なお、建築基準法第53条第3項又は第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又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、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - ・「容積率」は、建築基準法第52条に定められる、建築物の延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項若しくは又は第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは又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、かかる場合には、制限又は緩和等の適用後の数値を記載しています。
 - ・「建蔽率」及び「容積率」において、用途地域が混在する場合は、建築基準法第53条第2項及び第52条第7項に基づき、それぞれの用途地域の面積割合に応じて加重平均された、建築当時の設計図・竣工図等に示されている数値を記載しています。
6. 「賃貸借の概況」の記載について
 - ・「テナントの総数」については、すべての取得予定物件に関し、本投資法人の取得時点で本投資法人、信託受託者及びスターツアメンティーズ株式会社の間で、スターツアメンティーズ株式会社を賃借人兼転貸人とするマスターリース契約が締結される予定であるため、当該マスターリース会社を取得後のテナントとして、「テナントの総数」を記載しています。
 - ・「賃貸戸数(総賃貸可能戸数)」、「賃貸面積」、「総賃貸可能面積」及び「敷金・保証金等」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの 二. 賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。また、「賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの へ. 取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」の冒頭の注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
 - ・「月額賃料収入」は、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額を含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「稼働率」は、平成28年7月31日現在の各物件の総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
7. 「不動産鑑定評価書の概要」は、後記「12. 不動産鑑定評価書の概要」の注記をご参照下さい。
8. 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - ・取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・「調査時点」は、建物状況調査報告書が作成された年月を記載しています。
 - ・「再調達価格」は、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - ・「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測(12年間の総額)を記載しています。
 - ・「PML」の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した「建物地震リスク調査レポート(平成28年10月)」における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。
9. 「担保の状況」は、取得予定資産にかかる取得日時における担保の状況を記載しています。
10. 「特記事項/不動産の状況(不動産の構造、現況その他の投資不動産の価格に重要な影響を及ぼす事項)」の記載について
 - ・原則として平成28年7月31日現在の(1)当該取得予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該取得予定資産に関する行政法規における制限等を記載していますが、平成28年7月31日以降本日現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。なお、特定の記載事項が本投資法人による取得時の事実関係に言及している場合、本日現在において可能な限り合理的な将来の予測に基づき記載しています。
 - ・本投資法人が取得する特定資産の種類が信託受益権である場合においては、「投資法人が取得する」旨の記載は、本投資法人が信託受益権を通して取得する意味が含まれています。この場合、当該信託受益権にかかる信託財産である不動産にかかる法律上の所有者又は権利者は信託受託者であり、本投資法人はかかる信託受益権を取得することになります。
11. 「地域・物件特性」は、取得予定資産について作成された不動産鑑定評価書・マーケットレポート等に記載されている内容に基づき記載しています。

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

4. 設計者・施工者等の概要

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

物件番号	物件名	設計者 (注)	施工者 (注)	建築確認機関 (注)
C-69	プロシード日本橋本町	ランドブレイン株式会社	戸田建設株式会社東京支店	中央区
C-70	プロシード西新宿	株式会社スピリッツ・オフィス	大日本土木株式会社東京支店	財団法人日本建築設備・昇降機センター
C-71	プロシード鶴の木	スターツCAM株式会社建設技術本部一級建築士事務所	スターツCAM株式会社	日本建築検査協会株式会社
C-72	プロシード南行徳2	有限会社芦原太郎建築事務所	日本国土開発株式会社東京本店	日本ERI株式会社(建築物)/ユーディーアイ確認検査株式会社(昇降機)
C-73	プロシードCO-Z東館	スターツ株式会社建設技術本部一級建築士事務所	スターツ株式会社	千葉県
C-74	プロシードCO-Z西館	スターツ株式会社建設技術本部一級建築士事務所	スターツ株式会社	千葉県
C-75	プロシード新横浜	第一エンジニアリング株式会社	松井建設株式会社東京支店	株式会社都市居住評価センター
G-26	プロシード弁天町	株式会社創美設計	株式会社福田組大阪支店	株式会社日本確認検査センター
G-27	プロシード長居公園通	株式会社ユマ設計	大豊建設株式会社大阪支店	アール・イー・ジャパン株式会社
G-28	プロシード西長堀	株式会社クオリア	株式会社新井組	株式会社国際確認検査センター
G-29	プロシード京橋	株式会社永都設計	西武建設株式会社関西支店	建築検査機構株式会社
G-30	プロシード兵庫駅前通	株式会社福嶋洋一建築研究所	大木建設株式会社大阪支店	建築検査機構株式会社
G-31	プロシード瑞穂	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
G-32	プロシード大須	スターツCAM株式会社	スターツCAM株式会社	株式会社CI東海
G-33	プロシード仙台小鶴新田	りんかい日産建設株式会社一級建築士事務所	りんかい日産建設株式会社東北支店	財団法人宮城県建築住宅センター

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

5. 取得先の概要(平成28年9月30日現在)

名 称	スターツデベロップメント株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 磯崎 一雄
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320百万円
設 立 年 月 日	平成17年10月3日
純 資 産	-6,042百万円(平成28年3月31日現在)
総 資 産	23,063百万円(平成28年3月31日現在)
大株主及び持株比率	スターツコーポレーション株式会社(100.0%)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	<p>当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスターツコーポレーション株式会社が発行済株式のすべてを保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。</p> <p>当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間に記載すべき人的関係はありません。</p> <p>当該会社は、本資産運用会社との間でパイプラインサポート契約を締結し、本資産運用会社に対して物件情報やウェアハウジング機能等を提供しており、かかる契約に基づき、現在取得予定資産を所有しています。</p> <p>当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、上記の通り、本資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。</p>

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

6. 媒介の概要
該当事項はありません。

7. 決済方法等
取得時に全額を支払います。

8. 取得の日程

取得決定日	平成28年11月4日
売買契約締結日	平成28年11月4日
代金支払日	平成28年11月21日(注)
物件引渡日	平成28年11月21日(注)

(注) 本日付の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した公募による新投資口発行に係る発行価格等決定日(平成28年11月14日(月)から平成28年11月16日(水)までの間のいずれかの日を行います。)の変動に応じて、変更されることがあります。

9. 取得予定資産にかかる利害関係人等との取引

取得予定資産についての取得先であるスタートズデベロップメント株式会社、取得後のプロパティマネジメント業務の委託予定先であるスタートズアムニティー株式会社、当該プロパティマネジメント業務のうちリーシング業務の再委託先であるスタートズピタットハウス株式会社、取得予定資産のうち(C-71)プロシード鶴の木、(C-72)プロシード南行徳2、(C-73)プロシードCO-Z 東館、(C-74)プロシードCO-Z 西館、(G-31)プロシード瑞穂、(G-32)プロシード大須、(G-33)プロシード仙台小鶴新田の信託業務の委託予定先であるスタートズ信託株式会社は、いずれも投信法で定める本資産運用会社の利害関係人等に該当します。

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

プロパティマネジメント業務の委託先の概要(平成28年9月30日現在)

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

信託業務の委託先の概要(平成28年9月30日現在)

名 称	スタートズ信託株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目1番8号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 渡邊 貞夫
主 な 事 業 内 容	信託業務・信託受益権売買、不動産売買・賃貸の代理及び仲介等
資 本 金	300百万円
設 立 年 月 日	平成21年9月3日
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスタートズコーポレーション株式会社が発行済株式のすべてを保有する子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

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

10. 物件取得者等の状況

物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
		会社名・氏名	取得経緯・理由等	会社名・氏名	取得経緯・理由等
C-69	プロシード 日本橋本町	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	2,600,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—
C-70	プロシード 西新宿	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	2,750,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—
C-71	プロシード 鵜の木	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	(土地) 特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	現所有者の開発物件	取得経緯・理由等	—
		取得価格	(土地) 現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。 (建物) —	取得価格	—
		取得時期	(土地) 平成26年8月21日 (建物) —	取得時期	—
C-72	プロシード 南行徳2	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	(土地) 特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	現所有者の開発物件	取得経緯・理由等	—
		取得価格	(土地) 現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。 (建物) —	取得価格	—
		取得時期	(土地) 平成24年1月31日 (建物) —	取得時期	—
C-73	プロシード CO-Z 東館	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—
		取得時期	平成27年4月3日	取得時期	—

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

物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
C-74	プロシード CO-Z 西館	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—
		取得時期	平成27年4月3日	取得時期	—
C-75	プロシード 新横浜	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	4,150,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—
G-26	プロシード 弁天町	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	2,210,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—
G-27	プロシード 長居公園通	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	1,010,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—
G-28	プロシード 西長堀	会社名・氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	880,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—

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

物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
G-29	プロシード 京橋	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	1,950,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月28日	取得時期	—
G-30	プロシード 兵庫駅前通	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—
		取得時期	平成27年3月26日	取得時期	—
G-31	プロシード 瑞穂	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。	取得価格	—
		取得時期	平成27年10月30日	取得時期	—
G-32	プロシード 大須	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	(土地) 特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	現所有者の開発物件	取得経緯・理由等	—
		取得価格	(土地) 現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略します。 (建物) —	取得価格	—
		取得時期	(土地) 平成26年9月30日 (建物) —	取得時期	—
G-33	プロシード 仙台小鶴新田	会社名・氏名	スタートズデベロップメント株式会社	会社名・氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	—
		取得経緯・理由等	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	698,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成28年7月29日	取得時期	—

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

11. 今後の見通し

平成28年6月14日付にて公表しました平成28年10月期(平成28年5月1日～平成28年10月31日)の運用状況への影響はありません。また、平成29年4月期(平成28年11月1日～平成29年4月30日)及び平成29年10月期(平成29年5月1日～平成29年10月31日)の運用状況については、本日付にて別途公表しました「平成29年4月期の運用状況の予想の修正及び平成29年10月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

12. 不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード日本橋本町
鑑定評価額	2,470,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,470,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格
直接還元法による価格	2,600,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	131,015	-
可能総収益	135,142	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	4,127	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	20,416	-
維持管理費	3,371	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,189	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	704	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	3,878	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	4,436	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	5,648	実績に基づき査定
損害保険料	303	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	887	実績に基づき査定
運営純収益	110,599	-
一時金の運用益	96	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,415	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	109,280	-
還元利回り	4.2%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	2,470,000	-
割引率	4.0%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	1,380,000	-
土地比率	67.5%	-
建物比率	32.5%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード西新宿
鑑定評価額	2,570,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 28 年 9 月 1 日

(単位: 千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,570,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	2,750,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	137,936	-
可能総収益	142,293	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	4,357	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	20,954	-
維持管理費	2,954	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,146	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,322	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	4,046	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	4,723	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	6,239	実績に基づき査定
損害保険料	328	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	196	実績に基づき査定
運営純収益	116,982	-
一時金の運用益	104	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,492	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の 12 年間累計額の平均値を計上
純収益	115,594	-
還元利回り	4.2%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	2,570,000	-
割引率	4.0%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	4.4%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	1,570,000	-
土地比率	66.9%	-
建物比率	33.1%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード鶴の木
-----	----------

鑑定評価額	917,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	917,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	907,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	52,951	-
可能総収益	55,844	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	2,893	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	9,513	-
維持管理費	1,210	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	359	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,286	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	1,521	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	2,013	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	2,989	実績に基づき査定
損害保険料	135	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	-
運営純収益	43,438	-
一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	851	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	42,626	-
還元利回り	4.7%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	917,000	-
割引率	4.5%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	816,000	-
土地比率	53.9%	-
建物比率	46.1%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード南行徳2
-----	-----------

鑑定評価額	1,080,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,080,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格
直接還元法による価格	1,070,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	72,108	-
可能総収益	75,955	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	3,847	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	17,951	-
維持管理費	3,399	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	969	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,887	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	2,155	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	2,733	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	6,433	実績に基づき査定
損害保険料	375	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	-
運営純収益	54,157	-
一時金の運用益	53	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	884	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	53,326	-
還元利回り	5.0%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,080,000	-
割引率	4.8%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	1,520,000	-
土地比率	32.9%	-
建物比率	67.1%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシードCO-Z東館
-----	-------------

鑑定評価額	1,830,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,830,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格
直接還元法による価格	1,810,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	136,500	-
可能総収益	144,216	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	7,716	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	37,141	-
維持管理費	8,248	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	4,701	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	6,153	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	4,209	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	3,797	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	8,758	実績に基づき査定
損害保険料	908	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	367	実績に基づき査定
運営純収益	99,359	-
一時金の運用益	261	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,697	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	97,923	-
還元利回り	5.4%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	1,830,000	-
割引率	5.2%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	1,580,000	-
土地比率	42.0%	-
建物比率	58.0%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシードCO-Z西館
鑑定評価額	971,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	971,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	957,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	73,523	-
可能総収益	77,777	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	4,254	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	18,398	-
維持管理費	4,459	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,271	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	2,872	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	2,346	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	2,016	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	4,747	実績に基づき査定
損害保険料	431	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	256	実績に基づき査定
運営純収益	55,125	-
一時金の運用益	97	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	3,532	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	51,690	-
還元利回り	5.4%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	971,000	-
割引率	5.2%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	5.6%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	816,000	-
土地比率	43.8%	-
建物比率	56.2%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード新横浜
鑑定評価額	4,330,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	4,330,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格
直接還元法による価格	4,510,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	269,302	-
可能総収益	278,563	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	9,261	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	53,223	-
維持管理費	9,824	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,588	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	10,199	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	7,602	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	10,525	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	12,326	実績に基づき査定
損害保険料	752	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	407	実績に基づき査定
運営純収益	216,079	-
一時金の運用益	200	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,375	エンジニアリングレポート及び類似不動産の事例等を参考に査定
純収益	211,904	-
還元利回り	4.7%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	4,330,000	-
割引率	4.5%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	2,530,000	-
土地比率	44.3%	-
建物比率	55.7%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード弁天町
鑑定評価額	2,170,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,170,000	直接還元法による収益価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,200,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	128,545	-
可能総収益	135,777	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	7,232	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	20,938	-
維持管理費	3,343	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,501	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	3,108	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の30%を計上、原状回復費:類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PMフィー	3,428	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,925	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	7,505	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	128	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0	-
運営純収益	107,607	-
一時金の運用益	190	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	2,193	エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の70%を計上
純収益	105,604	-
還元利回り	4.8%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	2,140,000	-
割引率	4.6%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	916,000	-
土地比率	46.7%	-
建物比率	53.3%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード長居公園通
-----	------------

鑑定評価額	1,070,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,070,000	直接還元法による収益価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,090,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	68,323	-
可能総収益	72,343	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	4,020	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	13,296	-
維持管理費	2,517	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	2,205	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,907	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の30%を計上、原状回復費:類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PMフィー	1,753	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	983	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	3,855	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	76	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0	-
運営純収益	55,027	-
一時金の運用益	51	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,784	エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の70%を計上
純収益	53,294	-
還元利回り	4.9%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	1,050,000	-
割引率	4.7%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.1%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	547,000	-
土地比率	48.8%	-
建物比率	51.2%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード西長堀
-----	----------

鑑定評価額	942,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	942,000	直接還元法による収益価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	958,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	52,970	-
可能総収益	55,927	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	2,957	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	9,148	-
維持管理費	1,946	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	766	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,119	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の30%を計上、原状回復費:類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PMフィー	1,437	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	816	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	3,016	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	48	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0	-
運営純収益	43,822	-
一時金の運用益	41	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	758	エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の70%を計上
純収益	43,105	-
還元利回り	4.5%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	925,000	-
割引率	4.3%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.7%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	455,000	-
土地比率	61.6%	-
建物比率	38.4%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード京橋
鑑定評価額	2,040,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,040,000	直接還元法による収益価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	2,070,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	115,377	-
可能総収益	122,402	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	7,025	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	16,850	-
維持管理費	2,812	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,188	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	2,358	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の30%を計上、原状回復費:類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PMフィー	3,065	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,702	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	5,578	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	97	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	50	実績に基づき査定
運営純収益	98,527	-
一時金の運用益	170	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,476	エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の70%を計上
純収益	97,221	-
還元利回り	4.7%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	2,000,000	-
割引率	4.5%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	4.9%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	836,000	-
土地比率	57.7%	-
建物比率	42.3%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード兵庫駅前
鑑定評価額	1,670,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,670,000	直接還元法による収益価格とDCF法による価格を関連づけて試算
直接還元法による価格	1,700,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	106,721	-
可能総収益	114,089	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	7,368	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	20,716	-
維持管理費	4,715	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,457	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	2,343	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の30%を計上、原状回復費:類似不動産の水準、実績及び退去率を勘案し査定
PMフィー	2,835	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,921	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	5,306	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	173	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	1,966	-
運営純収益	86,005	-
一時金の運用益	222	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,344	エンジニアリングレポートの見積を平準化した額の70%を計上
純収益	84,883	-
還元利回り	5.0%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	1,640,000	-
割引率	4.8%	基準利回りに、対象不動産の地域性・個別性に係るリスク要因を考慮の上、市場動向等を総合的に勘案し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	734,000	-
土地比率	39.6%	-
建物比率	60.4%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード瑞穂
-----	---------

鑑定評価額	545,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	545,000	DCF法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF法による収益価格
直接還元法による価格	563,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	38,123	-
可能総収益	39,768	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	1,645	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	8,594	-
維持管理費	1,352	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	779	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,319	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	1,130	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	450	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	2,521	実績に基づき査定
損害保険料	139	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	904	実績に基づき査定
運営純収益	29,529	-
一時金の運用益	28	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	845	エンジニアリングレポート及び類似不動産の事例等を参考に査定
純収益	28,712	-
還元利回り	5.1%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	545,000	-
割引率	4.9%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	5.3%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	412,000	-
土地比率	33.5%	-
建物比率	66.5%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード大須
-----	---------

鑑定評価額	831,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成28年9月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	831,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	813,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	56,138	-
可能総収益	59,619	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	3,481	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	14,200	-
維持管理費	2,666	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	844	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	2,143	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	1,660	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,618	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	5,051	実績に基づき査定
損害保険料	218	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	-
運営純収益	41,938	-
一時金の運用益	40	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,328	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の12年間累計額の平均値を計上
純収益	40,650	-
還元利回り	5.0%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	831,000	-
割引率	4.8%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	5.2%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	808,000	-
土地比率	23.6%	-
建物比率	76.4%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

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

物件名	プロシード仙台小鶴新田
-----	-------------

鑑定評価額	761,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 28 年 9 月 1 日

(単位: 千円)

項目	内容	概要等
収益価格	761,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	785,000	中長期安定的な純収益を還元利回りで還元して査定
運営収益	53,465	-
可能総収益	56,403	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、対象不動産を新規に賃貸した場合に想定される新規賃料等を勘案し、中長期安定的な総収益を査定
空室等損失等	2,938	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し中長期安定的な稼働率(空室率)を設定したうえで査定
運営費用	10,927	-
維持管理費	2,526	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,091	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,401	エンジニアリングレポート及び収支実績等に基づき査定
PMフィー	1,580	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,564	現行の契約書及び収支実績等に基づき査定
公租公課	2,633	実績に基づき査定
損害保険料	132	見積、損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	-
運営純収益	42,538	-
一時金の運用益	42	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,746	エンジニアリングレポートによる設備等更新費用の 12 年間累計額の平均値を計上
純収益	40,834	-
還元利回り	5.2%	基準利回りに、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、対象不動産の個別性・地域性に係るリスク等を総合的に勘案し査定
DCF法による価格	761,000	-
割引率	5.0%	還元利回りを基準に、現時点の経済成長率・市場動向予測等を加味し査定
最終還元利回り	5.4%	還元利回りを基準に、経年劣化による価格下落リスク・市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
積算価格	587,000	-
土地比率	29.3%	-
建物比率	70.7%	-

その他、鑑定評価機関が鑑定評価に当たって留意した事項	対象不動産の主な需要者は収益性を重視する投資家であるため、積算価格は参考に留め、収益価格により鑑定評価額を決定。
----------------------------	--

< 添付資料 >

- 【参考資料 1】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 【参考資料 2】 取得予定資産 写真及び地図

以上

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

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

【参考資料1】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-1	プロシード市川	1,076,000	1.3
C-2	プロシード東陽町	646,700	0.8
C-3	プロシード葛西	688,700	0.8
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.7
C-5	プロシード瑞江	602,600	0.7
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.5
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.4
C-8	プロシードせんげん台	259,200	0.3
C-9	プロシード行徳	315,600	0.4
C-10	プロシード幕張本郷	279,300	0.3
C-11	プロシード南行徳	287,300	0.4
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	0.3
C-13	プロシード東川口	206,500	0.3
C-14	プロシード船堀	226,100	0.3
C-15	プロシード竹ノ塚	169,400	0.2
C-16	プロシードせんげん台2	86,700	0.1
C-17	プロシード松濤	937,400	1.1
C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.6
C-19	プロシード浦安	431,400	0.5
C-20	プロシード新小岩	465,200	0.6
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.5
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘 II	339,000	0.4
C-23	プロシード都立大学	790,400	1.0
C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.9
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.4
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	0.6
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.6
C-28	プロシード両国	443,900	0.5
C-29	プロシード三田	1,537,200	1.9
C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.8
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.4
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.3
C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.9
C-34	プロシード高円寺南	277,400	0.3
C-35	プロシード蓮根	284,000	0.3
C-36	プロシード大井町	944,000	1.2
C-37	プロシード十条	533,000	0.7
C-38	プロシード白楽	241,000	0.3
C-39	プロシード新丸子	635,000	0.8
C-40	プロシード本八幡	307,000	0.4
C-41	プロシード西新井	5,172,000	6.3
C-42	プロシード調布	460,500	0.6
C-43	プロシード TX 六町	156,800	0.2
C-44	プロシード中河原	1,141,000	1.4
C-45	プロシード大泉学園	268,300	0.3
C-46	プロシード千歳烏山	289,600	0.4
C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6
C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.9

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

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.8
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.4
C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.6
C-52	プロシード西川口	881,000	1.1
C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.7
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.4
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.3
C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.1
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	0.7
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.9
C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.5
C-60	プロシード雪谷	323,000	0.4
C-61	プロシード市川南	687,000	0.8
C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.6
C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.9
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.8
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	979,700	1.2
C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0
C-67	プロシード西葛西	875,600	1.1
C-68	プロシード葛西2	750,000	0.9
C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	3.0
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.1
C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.1
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.3
C-73	プロシードCO-Z 東館	1,830,000	2.2
C-74	プロシードCO-Z 西館	971,000	1.2
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.3
首都圏主要都市小計		56,363,700	68.8
G-1	プロシード本通	386,000	0.5
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.3
G-3	プロシード琴似	204,900	0.3
G-4	プロシード元町	148,700	0.2
G-5	プロシード元町2	85,500	0.1
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.1
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.1
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5
G-9	プロシード大橋	208,500	0.3
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.2
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3
G-12	プロシード東大畑	53,100	0.1
G-13	プロシード新栄	792,500	1.0
G-14	プロシード千代田	309,300	0.4
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.6
G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.6
G-17	プロシード金山	1,022,000	1.2
G-18	プロシード吹上	499,000	0.6
G-19	プロシード豊田	219,000	0.3
G-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.3
G-21	プロシード西天満	880,000	1.1

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

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.0
G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.2
G-24	プロシード金山2	2,040,400	2.5
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.6
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.6
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3
G-28	プロシード西長堀	942,000	1.1
G-29	プロシード京橋	2,040,000	2.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	2.0
G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.7
G-32	プロシード大須	831,000	1.0
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.9
政令指定都市小計		23,925,000	29.2
R-1	プロシード松山	77,900	0.1
R-2	プロシード水戸	383,700	0.5
R-3	プロシード水戸2	416,900	0.5
R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.9
地方主要都市小計		1,654,100	2.0
ポートフォリオ総合計		81,942,800	100.0

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

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

【参考資料 2】 取得予定資産 写真及び地図

(C-69)プロシード日本橋本町



所在地: 東京都中央区日本橋本町四丁目 10 番 5 号



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

(C-70) プロシード西新宿



所在地: 東京都新宿区西新宿三丁目 7 番 23 号



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

(C-71)プロシード鶉の木



所在地: 東京都大田区鶉の木二丁目 43 番 7 号



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

(C-72) プロシード南行徳2



所在地: 千葉県市川市福栄三丁目 3 番 20 号



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

(C-73)プロシードCO-Z東館



所在地: 千葉県成田市公津の杜四丁目 12 番



プロシードCO-Z東館

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

(C-74)プロシードCO-Z西館



所在地:千葉県成田市公津の杜四丁目 1 番 1 号



プロシードCO-Z西館

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

(C-75) プロシード新横浜



所在地: 神奈川県横浜市港北区新横浜三丁目 21 番 2 号



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

(G-26)プロシード弁天町



所在地:大阪府大阪市港区市岡元町二丁目 5 番 12 号

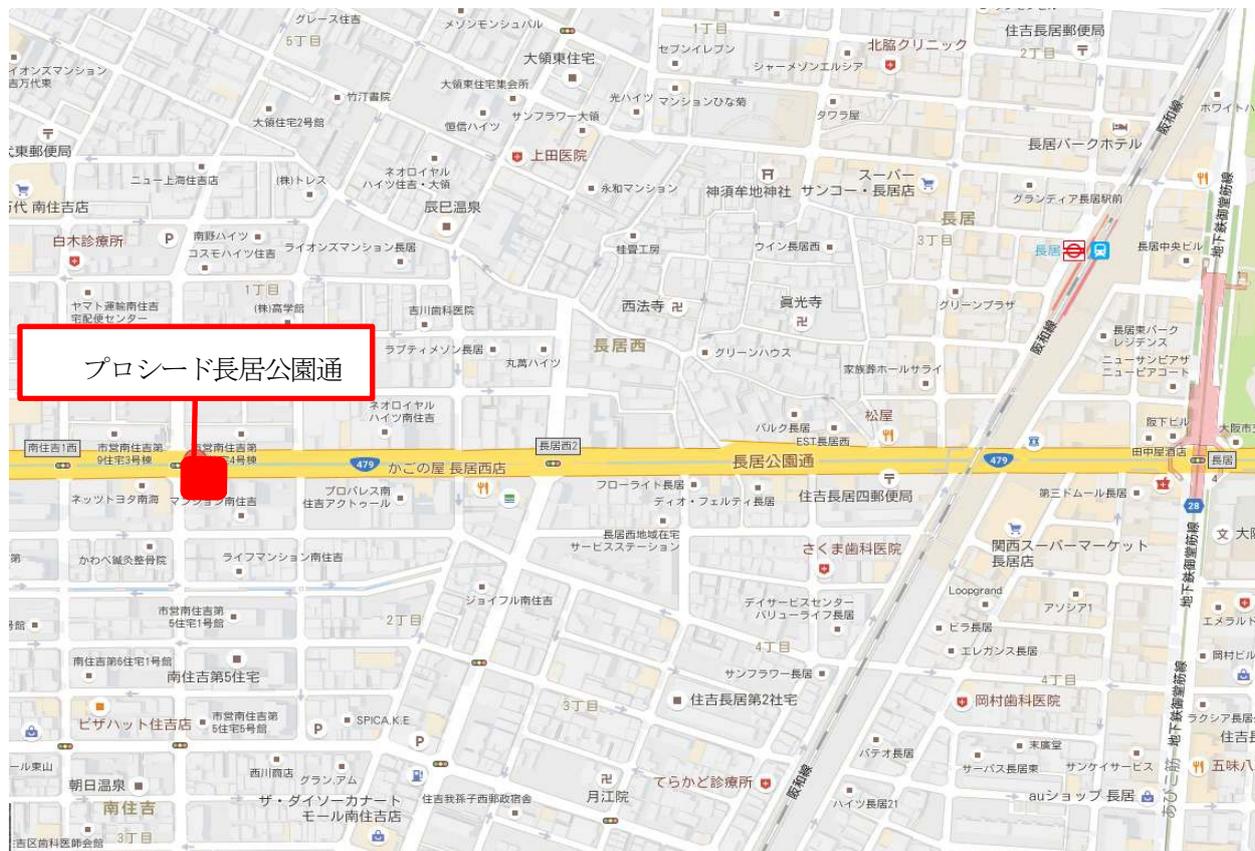


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項表をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(G-27)プロシード長居公園通



所在地:大阪府大阪市住吉区南住吉二丁目 9 番 19 号



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

(G-28)プロシード西長堀



所在地:大阪府大阪市西区新町四丁目 10 番 24 号



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

(G-29)プロシード京橋



所在地:大阪府大阪市都島区都島南通二丁目 10 番 12 号



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

(G-30)プロシード兵庫駅前通



所在地:兵庫県神戸市兵庫区駅前通一丁目 3 番 22 号



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

(G-31)プロシード瑞穂

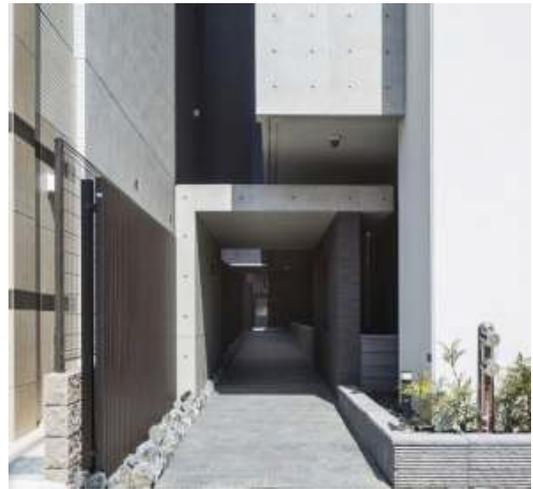


所在地: 愛知県名古屋市瑞穂区瑞穂通二丁目 43 番

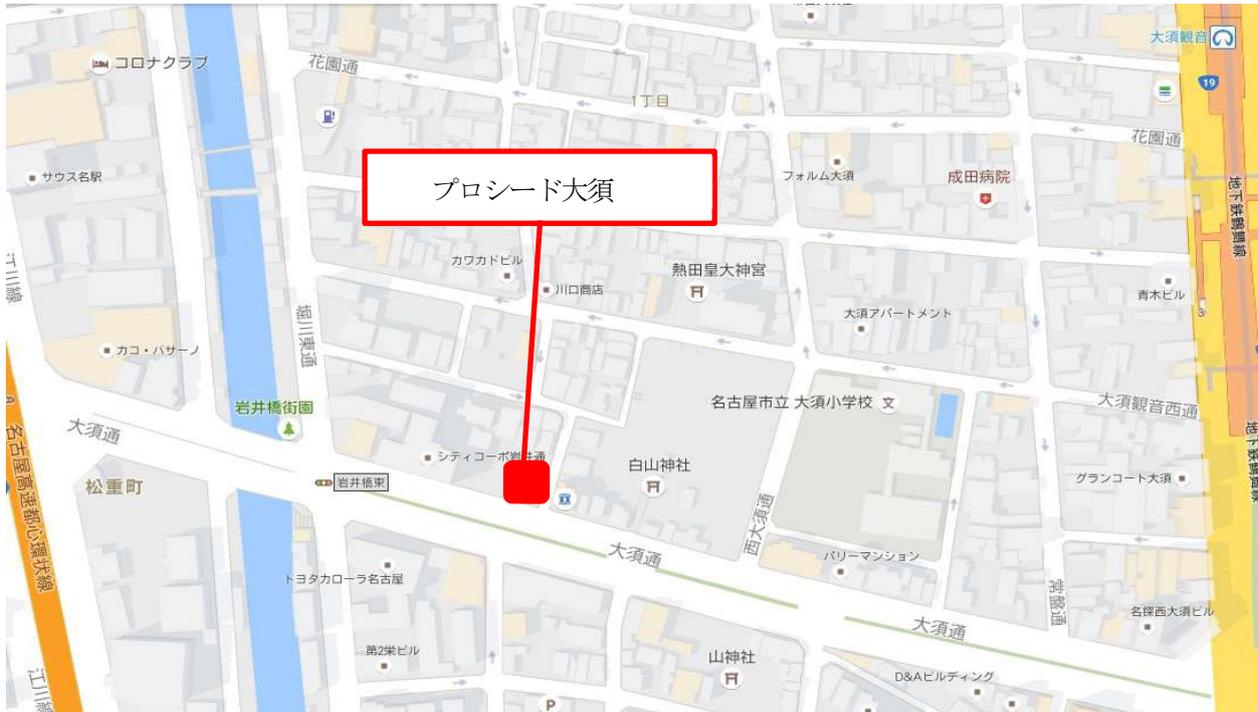


ご注意: この文書は、本投資法人の国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(G-32) プロシード大須



所在地: 愛知県名古屋市中区大須一丁目 29 番 32 号



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

(G-33)プロシード仙台小鶴新田



所在地:宮城県仙台市宮城野区新田東三丁目 13 番 3 号



以上

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