

平成 18 年 4 月 6 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都中央区日本橋三丁目 2 番 9 号  
スタートアッ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)  
問合せ先  
スタートアセットマネジメント投信株式会社  
取締役管理部長 高内 啓次  
TEL. 03-6202-0856

### 資産の取得（契約締結）に関するお知らせ

スタートアップロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 18 年 4 月 4 日に下記の通り資産取得の契約を締結いたしましたのでお知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、運用資産の充実化を図り、ポートフォリオの分散を推進するために、以下に記載する取得予定資産を取得します。

#### 2. 取得の概要

##### (1) 取得予定資産：不動産を信託する信託の受益権 11 物件

物件番号	物件名称	取得価格 (千円)	取得先
C-17	プロシード松濤	937,400	スタートデベロップメント株式会社
C-18	プロシード参宮橋	497,600	スタートデベロップメント株式会社
C-19	パレス浦安	431,400	スタートデベロップメント株式会社
C-20	ワコーレ新小岩Ⅱ	465,200	スタートデベロップメント株式会社
C-21	サンフォレストⅠ	383,600	スタートデベロップメント株式会社
C-22	サンフォレストⅡ	339,000	スタートデベロップメント株式会社
C-23	プロシード都立大学	790,400	スタートデベロップメント株式会社
G-8	プロシード太閤通	403,400	スタートデベロップメント株式会社
G-9	コローレ	208,500	スタートデベロップメント株式会社
G-10	αネクスト那珂川	150,400	スタートデベロップメント株式会社
G-11	プロシード穂波町	275,000	スタートデベロップメント株式会社
	合計	4,881,900	

取得価格には取得に要する諸費用・税金等は含みません。

取得先であるスタートデベロップメント株式会社は本投資法人の利害関係人に相当します。取得先の概要は、本日付で別途開示いたします「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照下さい。

(2) 取得日：平成 18 年 5 月 2 日

(3) 取得資金：新投資口発行（一般募集）による手取金及び借入金等

平成 18 年 4 月 6 日開催の本投資法人役員会にて決議された新投資口発行等による資金、自己資金及び借入金をもって、取得資金に充当いたします。

### 3. 取得予定資産の概要

#### (1) C-17 プロシード松濤

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都渋谷区松濤二丁目 3 番 11 号
土地	地積	236.62 m <sup>2</sup>
	用途地域	第二種住居地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建
	延床面積	978.24 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 17 年 11 月 18 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成 28 年 4 月 30 日
取得価格		937,400 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	937,400 千円（平成 18 年 2 月 28 日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		11.8%

#### (2) C-18 プロシード参宮橋

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	221.93 m <sup>2</sup>
	用途地域	第二種中高層住居専用地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 7 階建
	延床面積	605.19 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 17 年 7 月 22 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成 28 年 4 月 30 日
取得価格		497,600 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	497,600 千円（平成 18 年 2 月 28 日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		13.1%

## (3) C-19 パレス浦安

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	1,067.00 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積	1,957.08 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成4年6月4日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		431,400千円
鑑定評価額	鑑定評価額	431,400千円（平成18年2月1日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		12.2%

## (4) C-20 物件名称：ワークレ新小岩Ⅱ

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	600.33 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積	1,772.07 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成3年3月15日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		465,200千円
鑑定評価額	鑑定評価額	465,200千円（平成18年2月1日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		19.2%

## (5) C-21 サンフォレスト I

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		千葉県八千代市緑が丘二丁目9番
土地	地積	2,378.67 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種低層住居専用地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	延床面積	1,854.26 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成9年2月12日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		383,600千円
鑑定評価額	鑑定評価額	383,600千円（平成18年2月1日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		9.6%

## (6) C-22 サンフォレスト II

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	2,328.81 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種低層住居専用地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根3階建
	延床面積	1,655.29 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成9年2月12日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		339,000千円
鑑定評価額	鑑定評価額	339,000千円（平成18年2月1日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		9.5%

## (7) C-23 プロシード都立大学

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都目黒区八雲一丁目5番8号
土地	地積	216.29 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根11階建
	延床面積	894.23 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成18年3月13日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		790,400千円
鑑定評価額	鑑定評価額	790,400千円（平成18年4月1日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		12.7%

## (8) G-8 プロシード太閤通

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	295.70 m <sup>2</sup>
	用途地域	商業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積	1,249.15 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成18年3月15日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		403,400千円
鑑定評価額	鑑定評価額	403,400千円（平成18年4月1日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		12.8%

## (9) G-9 コローレ

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		福岡県福岡市南区大橋三丁目15番3号
土地	地積	832.75 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域、商業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根5階建
	延床面積	1,320.46 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成10年2月13日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		208,500千円
鑑定評価額	鑑定評価額	208,500千円（平成18年2月1日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		2.3%

## (10) G-10 αネクスト那珂川

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	791.35 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種中高層住居専用地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積	1,502.32 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成2年7月24日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成28年4月30日
取得価格		150,400千円
鑑定評価額	鑑定評価額	150,400千円（平成18年2月1日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		0.6%

## (11) G-11 プロシード穂波町

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		愛知県名古屋市中千種区穂波町三丁目 55 番地
土地	地積	381.19 m <sup>2</sup>
	用途地域	第一種住居地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建
	延床面積	640.46 m <sup>2</sup>
	建築時期	平成 18 年 3 月 27 日竣工
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		株式会社りそな銀行
信託期間の満了日		平成 28 年 4 月 30 日
取得価格		275,000 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	275,000 千円（平成 18 年 4 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		12.2%

※PML 値は、建物状況調査報告書における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。

以上

※ 本資料の配布先 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

※ 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.sp-inv.co.jp>

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	名称	不動産鑑定評価額 (千円)	取得(予定)価格	
			金額 (千円)	投資比率 (%)
C-1	第1パークハウス	1,076,000	1,076,000	8.55
C-2	αネクスト東陽町第1	646,700	646,700	5.14
C-3	αネクスト葛西	688,700	688,700	5.47
C-4	プレイス三軒茶屋	555,900	555,900	4.42
C-5	ガナドル瑞江	602,600	602,600	4.79
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	419,900	3.33
C-7	ベイグランデ南葛西	303,500	303,500	2.41
C-8	αネクストせんげん台第3	259,200	259,200	2.06
C-9	サンハイツ行徳	315,600	315,600	2.51
C-10	αネクスト本郷第6	279,300	279,300	2.22
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	287,300	2.28
C-12	スカイホーム本郷	223,400	223,400	1.78
C-13	フィエルテ東川口	206,500	206,500	1.64
C-14	αネクスト船堀第4	226,100	226,100	1.80
C-15	ライフステージゴールド	169,400	169,400	1.34
C-16	αネクストせんげん台第2 二番館	86,700	86,700	0.69
C-17	プロシード松濤	937,400	937,400	7.45
C-18	プロシード参宮橋	497,600	497,600	3.95
C-19	パレス浦安	431,400	431,400	3.43
C-20	ワコーレ新小岩Ⅱ	465,200	465,200	3.69
C-21	サンフォレストⅠ	383,600	383,600	3.05
C-22	サンフォレストⅡ	339,000	339,000	2.69
C-23	プロシード都立大学	790,400	790,400	6.28
G-1	αネクスト本通	386,000	386,000	3.07
G-2	αネクスト札幌第17	233,700	233,700	1.86
G-3	αネクスト札幌第18	204,900	204,900	1.63
G-4	αネクスト元町	148,700	148,700	1.18
G-5	αネクスト札幌第4	85,500	85,500	0.68
G-6	αネクスト福岡第2	85,000	85,000	0.67
G-7	αネクスト福岡第1	81,300	81,300	0.64
G-8	プロシード太閤通	403,400	403,400	3.21
G-9	コーレ	208,500	208,500	1.66
G-10	αネクスト那珂川	150,400	150,400	1.20
G-11	プロシード穂波町	275,000	275,000	2.19
R-1	αネクスト松山第3	77,900	77,900	0.62
R-2	αネクスト東大畑	53,100	53,100	0.42
		12,584,800	12,584,800	100.00

参考資料2 取得予定資産写真/パース



C-17 プロシード松濤



C-18 プロシード参宮橋



C-19 パレス浦安



C-20 ワコーレ新小岩II



C-21 サンフォレストI



C-22 サンフォレストII

参考資料2 取得予定資産写真/パース

