

平成 18 年 10 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都中央区日本橋三丁目2番9号
スタートズ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

スタートズ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 10 月 27 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 16 物件

物件番号	物件名称	取得価格（千円）	取得先
C-24	プロシード都立大学	772,200	スタートズデベロップメント株式会社
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	スタートズデベロップメント株式会社
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	スタートズデベロップメント株式会社
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	スタートズデベロップメント株式会社
C-28	プロシード両国	443,900	スタートズデベロップメント株式会社
C-29	プロシード三田	1,537,200	スタートズデベロップメント株式会社
C-30	プロシード中野新橋	638,800	スタートズデベロップメント株式会社
C-31	プロシード亀戸	339,000	スタートズデベロップメント株式会社
C-32	プロシード高田馬場	223,700	スタートズデベロップメント株式会社
C-33	プロシード新高円寺	742,100	スタートズデベロップメント株式会社
C-34	プロシード高円寺南	277,400	スタートズデベロップメント株式会社
C-35	プロシード蓮根	284,000	スタートズデベロップメント株式会社
C-36	プロシード大井町	944,000	スタートズデベロップメント株式会社
C-37	プロシード十条	533,000	スタートズデベロップメント株式会社
C-38	プロシード白楽	241,000	スタートズデベロップメント株式会社
C-39	プロシード新丸子	635,000	スタートズデベロップメント株式会社
	合計	8,872,700	

(注 1) 取得価格には取得に要する諸費用・税金等は含まれません。

(注 2) 取得先であるスタートズ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) 取得予定日：平成 18 年 11 月 27 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 10 月 27 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 - 24 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）		東京都目黒区平町一丁目 2 番 3 号
土地	地積	420.14 m ²
	用途地域	第二種住居地域 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 7 階建
	延床面積	1,002.09 m ²
	建築時期	平成 18 年 9 月 7 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 10 月 31 日
取得予定価格		772,200 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	772,200 千円（平成 18 年 10 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		13.9%

(2) C - 25 プロシード本所吾妻橋

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	200.49 m ²
	用途地域	準工業地域
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	662.27 m ²
	建築時期	平成 18 年 7 月 7 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 10 月 31 日
取得予定価格		339,800 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	339,800 千円（平成 18 年 7 月 31 日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		14.0%

(3) C - 26 プロシード目黒青葉台

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都目黒区青葉台三丁目5番2号
土地	地積	159.17 m ²
	用途地域	商業地域 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地下1階付6階建
	延床面積	533.76 m ²
	建築時期	平成15年3月27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10月31日
取得予定価格		466,700千円
鑑定評価額	鑑定評価額	466,700千円（平成18年7月31日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		14.7%

(4) 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
所在地（住居表示）		東京都杉並区宮前一丁目15番12号
土地	地積	362.26 m ²
	用途地域	準工業地域
建物	用途	共同住宅・駐輪場
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建
	延床面積	762.11 m ²
	建築時期	平成16年1月26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10月31日
取得予定価格		454,900千円
鑑定評価額	鑑定評価額	454,900千円（平成18年7月31日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		12.2%

(5) C - 28 プロシード両国

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都墨田区緑一丁目20番4号
土地	地積	255.90 m ²
	用途地域	商業地域
建物	用途	共同住宅・駐輪場
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	延床面積	870.55 m ²
	建築時期	平成15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10月31日
取得予定価格		443,900千円
鑑定評価額	鑑定評価額	443,900千円（平成18年7月31日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		13.3%

(6) C - 29 プロシード三田

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都港区芝二丁目30番9号
土地	地積	410.34 m ²
	用途地域	商業地域 近隣商業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根10階建
	延床面積	1,699.48 m ²
	建築時期	平成18年2月6日
所有形態		土地：所有権（共有）、建物：区分所有権
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10月31日
取得予定価格		1,537,200千円
鑑定評価額	鑑定評価額	1,537,200千円（平成18年7月31日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		12.9%

(7) C - 30 プロシード中野新橋

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	353.74 m ²
	用途地域	近隣商業地域
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	1,047.01 m ²
	建築時期	平成 4 年 9 月 24 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 28 年 10 月 31 日
取得予定価格		638,800 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	727,000 千円（平成 18 年 10 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		11.3%

(8) C - 31 プロシード亀戸

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都江東区亀戸九丁目 5 番 13 号
土地	地積	384.01 m ²
	用途地域	準工業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 6 階建
	延床面積	907.02 m ²
	建築時期	平成 6 年 3 月 23 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 28 年 10 月 31 日
取得予定価格		339,000 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	339,000 千円（平成 18 年 10 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		14.6%

(9) C - 32 プロシード高田馬場

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	202.37 m ²
	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	331.68 m ²
	建築時期	平成 3 年 10 月 24 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 28 年 10 月 31 日
取得予定価格		223,700 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	223,700 千円（平成 18 年 8 月 31 日時点）
	評価機関	株式会社中央不動産鑑定所
PML 値		12.1%

(10) C - 33 プロシード新高円寺

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	639.58 m ²
	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 5 階建
	延床面積	1,166.74 m ²
	建築時期	平成 2 年 8 月 31 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 28 年 10 月 31 日
取得予定価格		742,100 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	804,000 千円（平成 18 年 10 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		10.1%

(11) C - 34 プロシード高円寺南

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	217.98 m ²
	用途地域	近隣商業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建
	延床面積	380.45 m ²
	建築時期	平成1年10月2日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成28年10月31日
取得予定価格		277,400千円
鑑定評価額	鑑定評価額	277,400千円（平成18年8月31日時点）
	評価機関	株式会社東都鑑定
PML 値		9.7%

(12) C - 35 プロシード蓮根

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都板橋区蓮根一丁目11番10号
土地	地積	398.37 m ²
	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	694.81 m ²
	建築時期	平成3年7月17日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成28年10月31日
取得予定価格		284,000千円
鑑定評価額	鑑定評価額	284,000千円（平成18年10月1日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		13.0%

(13) C - 36 プロシード大井町

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	485.66 m ²
	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地下 1 階付 5 階建
	延床面積	1,430.25 m ²
	建築時期	平成 4 年 4 月 13 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 28 年 10 月 31 日
取得予定価格		944,000 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	944,000 千円（平成 18 年 10 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		14.6%

(14) C - 37 プロシード十条

特定資産の種類		信託受益権
所在地（住居表示）		東京都北区上十条四丁目 9 番 17 号
土地	地積	366.72 m ²
	用途地域	近隣商業地域
建物	用途	共同住宅
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 8 階建
	延床面積	1,410.71 m ²
	建築時期	平成 1 年 6 月 15 日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成 28 年 10 月 31 日
取得予定価格		533,000 千円
鑑定評価額	鑑定評価額	533,000 千円（平成 18 年 10 月 1 日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		11.1%

(15) C - 38 プロシード白楽

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	581.53 m ²
	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	457.19 m ²
	建築時期	平成3年7月19日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成28年10月31日
取得予定価格		241,000千円
鑑定評価額	鑑定評価額	241,000千円（平成18年10月1日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		18.5%

(16) C - 39 プロシード新丸子

特定資産の種類		信託受益権
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	地積	479.73 m ²
	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	928.22 m ²
	建築時期	昭和63年9月12日
所有形態		土地：所有権、建物：所有権
信託受託者		中央三井信託銀行株式会社
信託期間の満了日		平成28年10月31日
取得予定価格		635,000千円
鑑定評価額	鑑定評価額	635,000千円（平成18年10月1日時点）
	評価機関	株式会社アセットリサーチ
PML 値		14.2%

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	取得（予定）価格（注1）	
		金額 （千円）	投資比率 （%）（注2）
C-1	第1パークハウス	1,076,000	5.02
C-2	ネクスト東陽町第1	646,700	3.02
C-3	ネクスト葛西	688,700	3.21
C-4	プレイス三軒茶屋	555,900	2.59
C-5	ガナドール瑞江	602,600	2.81
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	1.96
C-7	ベイグランデ南葛西	303,500	1.42
C-8	ネクストせんげん台第3	259,200	1.21
C-9	サンハイツ行徳	315,600	1.47
C-10	ネクスト本郷第6	279,300	1.30
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	1.34
C-12	スカイホーム本郷	223,400	1.04
C-13	フィエルテ東川口	206,500	0.96
C-14	ネクスト船堀第4	226,100	1.06
C-15	ライフステージゴールド	169,400	0.79
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	86,700	0.40
C-17	プロシード松濤	937,400	4.37
C-18	プロシード参宮橋	497,600	2.32
C-19	パレス浦安	431,400	2.01
C-20	ワコーレ新小岩	465,200	2.17
C-21	サンフォレスト	383,600	1.79
C-22	サンフォレスト	339,000	1.58
C-23	プロシード都立大学	790,400	3.68
C-24	プロシード都立大学	772,200	3.60
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	1.58
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	2.17
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	2.12
C-28	プロシード両国	443,900	2.07
C-29	プロシード三田	1,537,200	7.16
C-30	プロシード中野新橋	638,800	2.98
C-31	プロシード亀戸	339,000	1.58
C-32	プロシード高田馬場	223,700	1.04
C-33	プロシード新高円寺	742,100	3.46
C-34	プロシード高円寺南	277,400	1.29
C-35	プロシード蓮根	284,000	1.32
C-36	プロシード大井町	944,000	4.40
C-37	プロシード十条	533,000	2.48
C-38	プロシード白楽	241,000	1.12

物件番号	名 称	取得（予定）価格（注1）	
		金額 （千円）	投資比率 （％）（注2）
C-39	プロシード新丸子	635,000	2.96
G-1	ネクスト本通	386,000	1.80
G-2	ネクスト札幌第17	233,700	1.09
G-3	ネクスト札幌第18	204,900	0.95
G-4	ネクスト元町	148,700	0.69
G-5	ネクスト札幌第4	85,500	0.40
G-6	ネクスト福岡第2	85,000	0.40
G-7	ネクスト福岡第1	81,300	0.38
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.88
G-9	कोरोレ	208,500	0.97
G-10	ネクスト那珂川	150,400	0.70
G-11	プロシード穂波町	275,000	1.28
R-1	ネクスト松山第3	77,900	0.36
R-2	ネクスト東大畑	53,100	0.25
		21,457,500	100.00

(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）価格の比率を記載しています。

参考資料2 取得予定資産写真/パース



C-24 プロシード都立大学



C-25 プロシード本所吾妻橋



C-26 プロシード目黒青葉台



C-27 プロシード杉並宮前



C-28 プロシード両国



C-29 プロシード三田

参考資料2 取得予定資産写真/パース



C-30 プロシード中野新橋



C-31 プロシード亀戸



C-32 プロシード高田馬場



C-33 プロシード新高円寺



C-34 プロシード高円寺南



C-35 プロシード蓮根

参考資料2 取得予定資産写真/パース



C-36 プロシード大井町



C-37 プロシード十条



C-38 プロシード白楽



C-39 プロシード新丸子