

2019年3月26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譲渡に関するお知らせ

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譲渡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。

記

1. 譲渡予定資産の概要

物件番号	物件名	譲渡先	契約締結予定日	譲渡予定日 (注1)	譲渡予定価格 (千円)(注2)	想定帳簿価格 (千円)(注3)	譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額 (千円)
C-8	プロシードせんげん台	国内事業会社(注4)	2019年 3月27日	2019年 4月26日	300,720	264,209	36,510

(注1) 決済方法については、契約締結時に手付金として10,000千円を受領、譲渡日に残代金を受領する予定です。

(注2) 譲渡予定価格には、譲渡諸経費、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。

(注3) 想定帳簿価格は、譲渡予定日時点での想定される帳簿価格です。

(注4) 国内事業会社については、先方から開示することにつき同意を得られていないため、非開示としています。

2. 譲渡の理由

本投資法人は、ポートフォリオの中長期的な運用効率や個々の物件の特性等について精査を行い、譲渡予定資産の競争力やマーケット動向等を総合的に勘案して譲渡を決定しました。譲渡予定資産については、譲渡予定価格が鑑定評価額を下回るものの、築年数の経過に伴う大規模修繕工事等によるコストの増加及び設備の老朽化による競争力の低下は避けられず、将来の価格下落リスクを回避する見地から、現時点で譲渡を行うことが望ましいと判断しました。

2017年4月期より資産の入替戦略として政令指定都市及び地方主要都市の資産の譲渡を優先的に進め、一定の成果を上げることができたため、次のステップとして首都圏主要都市の資産についても検討を進めていたところ、今般の譲渡を行うこととなりました。

なお、譲渡代金については、手元資金として将来の資産の取得資金の一部又は借入金の返済の一部に充当する予定です。

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譲渡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。

3. 譲渡予定資産の内容

C-8:プロシードせんげん台

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2019年2月28日現在)		
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)	40(43)戸	
譲渡予定価格	300,720 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(住居表示)	埼玉県越谷市千間台西 二丁目12番17号	賃貸面積	1,251.20 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	1,344.74 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	25,872 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	1,411 千円	
信託契約期間	自:2002年3月29日	稼働率	93.0%	
	至:2025年11月30日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	746.00 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	2018年10月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	311,000 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	2018年10月
	建築時期	1991年5月31日	再調達価格	285,000 千円
	延床面積	1,446.83 m ²	長期修繕費(12年間)	21,515 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2018年10月)	5.7%
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。				
備考				
東武伊勢崎線「せんげん台」駅 徒歩5分				

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譲渡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。

【上記表の記載事項の説明】

- 「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。
- 「譲渡予定価格」は、当該譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(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。
- 「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。
- 「信託受託者」は、本投資法人による譲渡時において信託受託者である者を記載しており、「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を、終期については信託契約の終了日を記載しています。
- 「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。また、付属建物が存在する物件については、「延床面積」に含めていません。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項又は第9項に基づき、前面道路の幅員による制限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。
- 「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、すべての当該譲渡予定資産に関し、本投資法人の譲渡時点で本投資法人、信託受託者及びスターツアミティー株式会社の間で、スターツアミティー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ているため、当該マスターリース会社を現在のテナントとして、「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」、「年間賃料収入」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。
 - 「稼働率」は、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。
- 「不動産鑑定評価書の概要」は、当該譲渡予定資産に関して作成された不動産鑑定評価書に記載された内容を記載しています。
- 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - 当該譲渡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報告書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。
- 「担保の状況」は、当該譲渡予定資産にかかる譲渡日時における担保の状況を記載しています。
- 「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
 - 原則として本日現在の(1)当該譲渡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)当該譲渡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。なお、特定の記載事項が本投資法人による譲渡日時点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く記載をしています。

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譲渡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。

4. 譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシードせんげん台	
鑑定評価額	311,000 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	2018 年 10 月 31 日	
(単位: 千円)		
項目	内容	概要等
収益価格	311,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて試算
直接還元法による価格	308,000	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	27,164	-
可能総収益	28,739	現行の賃貸借契約条件に基づく賃料、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	1,575	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、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	6,506	-
維持管理費	1,097	業務委託契約及び収支実績等に基づき査定
水道光熱費	460	収支実績等に基づき査定
修繕費	1,216	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	964	業務委託契約等に基づき査定
テナント募集費用等	852	業務委託契約及び収支実績等に基づき査定
公租公課	1,624	直近の実額を計上
損害保険料	87	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	206	直近の実額を計上
運営純収益	20,658	-
一時金の運用益	19	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,257	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	19,420	-
還元利回り	6.3%	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	312,000	-
割引率	6.1%	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	6.5%	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	206,000	-
土地比率	68.0%	-
建物比率	32.0%	-
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譲渡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。

5. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内事業会社であり、名称等の開示をすることにつき同意を得られていないため、非開示としています。なお、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、特筆すべき資本関係・人的関係・取引関係はありません。また、関連当事者には該当しません。

6. 媒介の概要

名 称	スタートコーポレートサービス株式会社
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 村石 豊隆
主 な 事 業 内 容	賃貸仲介事業、売買仲介事業及び不動産管理事業
資 本 金	100百万円(2018年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10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。 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。 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。
媒介手数料	9,081千円(消費税等を除きます。)

7. 譲渡にかかる利害関係人等との取引

譲渡予定資産の媒介者であるスタートコーポレートサービス株式会社は、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、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。

8. 今後の見通し

本日付にて別途公表しました「2019年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

<添付資料>

【参考資料】譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

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:<https://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譲渡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。

【参考資料】 譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
C-1	プロシード市川	1,076,000	1.2
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	0.6
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-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	0.3
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	0.2
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	0.5
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.4
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	0.9
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	0.5
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5
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	1.8
C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7
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	1.1
C-37	プロシード十条	533,000	0.6
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	0.7
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	6.0
C-42	プロシード調布	460,500	0.5
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	1.3
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	0.3
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	0.8
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

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譲渡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。

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
C-52	プロシード西川口	881,000	1.0
C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6
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	0.6
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8
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	0.8
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.7
C-65	プロシード TX 流山セントラルパーク	979,700	1.1
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	1.0
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	2.8
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.0
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	2.1
C-74	プロシード CO-Z 西館	971,000	1.1
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.0
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4
C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.5
C-78	プロシード K 2	1,170,000	1.4
C-79	プロシード K 3アネックス	283,000	0.3
C-80	プロシード K 5	269,000	0.3
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.9
首都圏主要都市 小計		61,146,500	71.0
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.3
G-13	プロシード新栄	792,500	0.9
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	0.5
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	2.2
G-21	プロシード西天満	880,000	1.0
G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9
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	2.4
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.5
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.2
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	2.4
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9

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譲渡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。



物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-31	プロシード瑞徳	535,000	0.6
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	0.8
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8
政令指定都市	小計	23,395,100	27.2
R-2	プロシード水戸	383,700	0.4
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	1,576,200	1.8
ポートフォリオ	合計	86,117,800	100.0

(注1) 「取得価格」の「金額」は、信託受益権売買契約書等に記載された売買価格(当該取得済資産の取得に要した不動産売買媒介手数料等の諸費用を含みません。)に記載しています。

(注2) 「取得価格」の「投資比率」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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

以上