

2024年5月30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
スタート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
スタート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 浜口 英樹
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

スタート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ト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)	譲渡損益(千円) (注4)	媒介の有無 (注5)
C-45	プロシード大泉学園	国内事業会社	2024年5月31日	2024年6月28日	284,500	282,867	1,633	250	有

(注1) 決済方法は、譲渡予定日に一括決済を行う予定です。

(注2) 譲渡予定価格には、譲渡経費、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、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。

(注4) 譲渡損益は見込み金額を記載しております。

(注5) 媒介者は国内事業法人であり、本投資法人・本資産運用会社の利害関係人等には該当しません。

2. 譲渡の理由

本件譲渡は、継続的に実施してきた入替戦略の一環として行います。譲渡予定資産は、築32年を経過しており、今後の設備更新や日常修繕を含めた維持管理費の負担増を考慮し、中長期的な観点より、現時点で譲渡を行うことが望ましいと判断しました。

3. 譲渡予定資産の内容

C-45: プロシード大泉学園

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2024年4月30日現在)		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	29	
用途	賃貸住宅	賃貸戸数	29(29)戸	
譲渡予定価格	284,500 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	東京都練馬区東大泉四丁目19番6号	賃貸駐車場台数	0(0)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	賃貸面積	483.43 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	483.43 m ²	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	19,488 千円	
信託契約期間	自:2007年11月30日	敷金・保証金等	718 千円	
	至:2027年4月30日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	330.67 m ²		評価者の名称
	用途地域	①第一種住居地域 ②第一種低層住居専用地域	価格時点	2023年10月31日
	建蔽率	67.97% ①60%②50%	鑑定評価額	282,000 千円
	容積率	179.73% ①200%②100%	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	日本建築検査協会株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	調査時点	2021年10月
	建築時期	1991年11月26日	再調達価格	147,451千円
	延床面積	616.52 m ²	長期修繕費(12年間)	12,652 千円
	用途	共同住宅	PML(2023年4月時点)	10.6%
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)				
<p>1. 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60%、第一種低層住居専用地域の部分は50%となっており、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>2. 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>				
備考				
西武池袋線「大泉学園」駅 徒歩5分				

【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. 「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。
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賃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」、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関わらず、信託受託者とマスターリース会社との間で決められた固定賃料を支払うことが約束されているものについて「固定賃料」と記載しています。
4. 「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。
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。また、付属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。
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、当該譲渡予定資産に関し、譲渡時点で本投資法人、信託受託者及びスターツアムニティー株式会社の間で、スターツアムニ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 ニ. 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、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、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又は価格調査報告書に記載された内容を記載しています。
8. 「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。
 - ・「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、東京海上ディーアール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。
9. 「担保の状況」は、当該譲渡予定資産にかかわる譲渡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)」の記載には、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。

4. 譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード大泉学園	
鑑定評価額	282,000 千円	
鑑定評価機関の名称	アセットリサーチ株式会社	
価格時点	2023年10月31日	

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	282,000	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	281,000	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	18,831	-
可能総収益	19,772	現行の建物賃貸借契約及び対象不動産の収益性等を考慮して、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	941	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)を査定
運営費用	4,002	-
維持管理費	1,393	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	432	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	174	ERによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
PMフィー	537	現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
テナント募集費用等	559	現行のPM契約条件を基に、類似不動産の費用水準や想定したテナントの更改率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	810	直近の実額を採用
損害保険料	82	直近の実額を採用
その他費用	14	現行の契約条件及び過去の実績等に基づき査定
運営純収益	14,828	-
一時金の運用益	14	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,054	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	13,789	-
還元利回り	4.9%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	282,000	-
割引率	4.6%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
最終還元利回り	5.0%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な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	228,000	-
土地比率	73.2%	-
建物比率	26.8%	-

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
----------------------------	---

5. 譲渡先の概要

譲渡先は、国内事業会社であります。名称・所在地等の開示をすることにつき同意を得られていないため、非開示とさせていただきます。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. 譲渡代金の使途

借入金タームローン 3B の期限前弁済に充当する予定です。なお、借入金の詳細につきましては、2024年3月27日付「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

7. 今後の見通し

2024年3月27日付にて公表しました「2024年4月期(第37期)及び2024年10月期(第38期)の運用状況及び分配金予想の修正に関するお知らせ」の運用状況への影響は軽微のため、運用状況の予想に修正はありません。

<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

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

【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	1.1
C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6
C-3	プロシード葛西	688,700	0.7
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.5
C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4
C-7	プロシード南葛西	303,500	0.3
C-9	プロシード行徳	315,600	0.3
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	0.2
C-14	プロシード船堀	226,100	0.2
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	0.9
C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5
C-19	プロシード浦安	431,400	0.4
C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5
C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3
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	0.4
C-28	プロシード両国	443,900	0.4
C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2
C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7
C-36	プロシード大井町	944,000	0.9
C-37	プロシード十条	533,000	0.5
C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.0
C-42	プロシード調布	460,500	0.4
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	1.1
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	0.5
C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.7
C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3
C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5
C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.3
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5
C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4
C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3
C-61	プロシード市川南	687,000	0.7
C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5
C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.4
C-65	プロシードTX流山セントラルパーク	979,700	1.0



物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8
C-67	プロシード西葛西	875,600	0.9
C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7
C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5
C-71	プロシード鶴の木	917,000	0.9
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.1
C-73	プロシードCO-Z東館	1,830,000	1.8
C-74	プロシードCO-Z西館	971,000	0.9
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.2
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.1
C-79	プロシードK3アネックス	283,000	0.3
C-80	プロシードK5	269,000	0.3
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.8
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.0
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0
C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.0
C-86	プロシード新川	500,000	0.5
C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5
C-88	プロシード石川台	810,000	0.8
C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.7
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.7
C-91	篠崎ツインプレイス	1,500,000	1.5
C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7
C-93	プロシード松戸	498,000	0.5
C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1
C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9
首都圏主要都市 小計		76,051,200	74.2
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4
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	0.8
G-14	プロシード千代田	309,300	0.3
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4
G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0
G-18	プロシード吹上	499,000	0.5
G-19	プロシード豊田	219,000	0.2
G-21	プロシード西天満	880,000	0.9
G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8
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	2.0
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.6
G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5
G-32	プロシード大須	831,000	0.8
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5
G-35	プロシード金山3	770,000	0.8

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3
G-38	プロシード西大路	745,454	0.7
G-39	プロシード新南城	780,000	0.8
G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1
政令指定都市 小計		24,021,254	23.4
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	0.4
R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.8
R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8
地方主要都市 小計		2,400,200	2.3
ポートフォリオ 合計		102,472,654	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。)を記載しています。

(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又は取得予定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