

2021年4月22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  
スタートアップ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  
スタートアップ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及び取得に関するお知らせ

スタートアップ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ップ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及び取得(以下それぞれ「本件譲渡」及び「本件取得」といい、本件譲渡及び本件取得をあわせて「本件取引」といいます。)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、本件取引の相手方は、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。以下「投信法」といいます。)上の利害関係人等であり、当該取引に際しては本資産運用会社の社内規程に基づき、本日開催の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得ています。

記

1. 本件取引の概要

(1) 本件譲渡による譲渡予定資産 (以下「本件譲渡予定資産」といいます。)

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-21	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅰ	スタートアップデベロップメント株式会社 (注4)	2021年 4月26日	2021年 4月26日	415,000	389,703	25,297
C-22	プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ				370,500	347,257	23,243
合計					785,500	736,960	48,540

(注1) 決済方法は、いずれも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、譲渡予定日時時点の想定される帳簿価格です。

(注4) スタートアップデベロップメント株式会社は、投信法で定める本資産運用会社の利害関係人等であり、詳細については後記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照下さい。

(2) 本件取得による取得予定資産 (以下「本件取得予定資産」といいます。)

物件番号	物件名	取得先	契約締結予定日	取得予定日(注1)	取得予定価格 (千円)(注2)
C-85	プロシード流山おおたかの森(注3)	スタートアップコーポレーション株式会社(注4)	2021年4月27日	2021年4月27日	1,069,000

(注1) 決済方法は、取得予定日に一括決済を行う予定であり、取得資金については、本件譲渡予定資産の譲渡代金及び手元資金を予定しています。

(注2) 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。

(注3) 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本件取得前に信託設定がされる予定です。

(注4) スタートアップコーポレーション株式会社は、投信法で定める本資産運用会社の利害関係人等であり、詳細については後記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照下さい。

## 2. 本件取引の理由

本投資法人は、ポートフォリオの競争力向上のため、資産の入替戦略を推進しています。かかる資産入替戦略に基づき、このたびポートフォリオの中長期的な運用状況や個々の物件の特性等について精査を行いました。その結果、マーケット動向等や本件譲渡予定資産の競争力を総合的に勘案して本件譲渡予定資産の譲渡を決定するとともに、これに代わる資産として本件取得予定資産の取得を決定しました。

本件譲渡予定資産は、築 24 年を経過しており、今後、日常修繕工事を含めた維持管理負担による NOI を総合的に考慮し、現時点で譲渡を行うことが望ましいと判断しました。

また、本件取得予定資産は、後記「3. 本件譲渡予定資産及び本件取得予定資産の内容 (2) 本件取得予定資産の内容 地域・物件特性」に記載されているとおり、築浅・収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産であると判断し、本投資法人の規約等に定める資産運用の対象及び方針に基づき、取得することとしました。

## 3. 本件譲渡予定資産及び本件取得予定資産の内容

### (1) 本件譲渡予定資産の内容

#### C-21: プロシード八千代緑ヶ丘 I

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2021年3月31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)	27(27)戸	
譲渡予定価格	415,000 千円	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	31(32)台	
所在地(住居表示)	千葉県八千代市緑が丘 二丁目 9 番	賃貸面積	1,805.76 m <sup>2</sup>	
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	1,805.76 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	29,912 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	2,608 千円	
信託契約期間	自: 2006年5月2日	稼働率	100.0%	
	至: 2026年4月30日			
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	2,378.67 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	第一種低層住居専用地域	価格時点	2020年10月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	386,000 千円
	容積率	100%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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 3 階建	調査時点	2018年10月
	建築時期	1997年2月12日	再調達価格	348,500 千円
	延床面積	1,854.26 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	10,362 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点: 2020年11月)	6.9%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
1. 建蔽率について、本物件は本来 50% ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は 60% となっています。				
<b>備考</b>				
東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅 徒歩 10 分				

C-22: プロシード八千代緑ヶ丘Ⅱ

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2021年3月31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)	23(24)戸	
譲渡予定価格	370,500 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	27(31)台	
所在地(住居表示)	千葉県八千代市緑が丘 二丁目8番2号	賃貸面積	1,538.24 m <sup>2</sup>	
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	1,605.12 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	25,596 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	2,638 千円	
信託契約期間	自:2006年5月2日	稼働率	95.8%	
	至:2026年4月30日			
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	2,328.81 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	第一種低層住居専用地域	価格時点	2020年10月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	348,000 千円
	容積率	100%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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3階建	調査時点	2018年10月
	建築時期	1997年2月12日	再調達価格	309,020 千円
	延床面積	1,655.29 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	8,782 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2020年11月)	6.9%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
1. 建蔽率について、本物件は本来50%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は60%となっています。				
<b>備考</b>				
東葉高速鉄道「八千代緑が丘」駅 徒歩10分				

(2) 本件取得予定資産の内容

C-85: プロシード流山おおたかの森

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2021年3月31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)	50(50)戸	
取得予定価格	1,069,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台	
所在地(住居表示)	千葉県流山市おおたかの森北 一丁目2番3号	賃貸面積	1,730.96 ㎡	
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	1,730.96 ㎡	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	64,397 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	13,032 千円	
信託契約期間	自:2021年4月27日	稼働率	100.0%	
	至:2051年4月30日			
土地	所有形態	所有権(共有)	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	4,200.00 ㎡	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	2021年3月1日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	1,100,000 千円
	容積率	400%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
建物	所有形態	区分所有権	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	2021年3月
	建築時期	2020年2月4日	再調達価格	559,462 千円
	延床面積	1,641.62 ㎡	長期修繕費(12年間)	5,671 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:2021年3月)	0.1%
	設計者	株式会社日建ハウジングシステム		
	施工者	スターツCAM株式会社		
建築確認機関	一般財団法人 日本建築センター			
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
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%ですが、防火地域における耐火建築物による緩和及び角地緩和により、適用建蔽率は100%です。				
2. 地籍は敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、1,616,791分の173,186です。				
<b>備考</b>				
つくばエクスプレス・東武アーバンパークライン「流山おおたかの森」駅 徒歩2分				
<b>地域・物件特性</b>				
本件取得予定資産の所在する流山おおたかの森エリアは、つくばエクスプレスにより「秋葉原」駅と快速利用で約25分、東武アーバンパークラインにより「柏」駅や「船橋」「大宮」駅も直結でアクセスできます。また、駅周辺は大規模な区画整理事業が終了しており、大型ショッピングセンターやホテルなどが開発されたことから、繁华性・利便性が向上し、また、大型マンションの開発も進んでいることから、住宅・商業施設ともに今後更なる集積が期待できるエリアです。本件取得予定資産は、駅からペDESTリアンデッキ直結となっており、浴室乾燥機、温水洗浄便座を設置し、無料Wi-Fiの導入もあって、便利で快適な生活が送れる様に計画された物件です。				

【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. 「譲渡予定価格」及び「取得予定価格」は、当該譲渡予定資産及び取得予定資産の譲渡及び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(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、本投資法人による譲渡時若しくは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、初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。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半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、建築物の延床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。
  - ・「設計者」、「施工者」及び「建築確認機関」は、それぞれ本件取得予定資産の設計又は施工当時の名称を記載しています。
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、すべての当該譲渡予定資産及び取得予定資産に関し、本投資法人の譲渡時点若しくは取得時点で本投資法人、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又は締結される予定であるため、当該マスターリース会社を現在又は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」、「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、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、当該譲渡予定資産及び取得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。
8. 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
  - ・当該譲渡予定資産及び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。
  - ・「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。
9. 「担保の状況」は、当該譲渡予定資産及び取得予定資産にかかる譲渡日及び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
  - ・原則として本日現在の(1)当該譲渡予定資産及び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)当該譲渡予定資産及び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。なお、特定の記載事項が本投資法人による譲渡日又は取得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。
  - ・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。

4. 本件譲渡予定資産及び本件取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要  
(1) 本件譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード八千代緑ヶ丘 I
鑑定評価額	386,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社アセットリサーチ
価格時点	2020 年 10 月 31 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	386,000	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	391,000	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	30,819	-
可能総収益	32,530	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	1,711	現行の賃貸借契約条件を勘案して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	6,109	-
維持管理費	764	類似不動産の水準を参考に現行の賃貸借条件・収支実績に基づき査定
水道光熱費	408	類似不動産の水準を参考に現行の賃貸借条件・収支実績に基づき査定
修繕費	389	修繕費: エンジニアリングレポートの見積りを平準化した額の 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	894	類似不動産の水準を参考に現行の契約書に基づき査定
テナント募集費用等	741	現行の契約書に基づき査定
公租公課	2,821	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	80	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	12	実績に基づき査定
運営純収益	24,710	-
一時金の運用益	22	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	864	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	23,868	-
還元利回り	6.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味し査定
DCF法による価格	385,000	-
割引率	5.8%	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	6.2%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定
積算価格	648,000	-
土地比率	61.0%	-
建物比率	39.0%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード八千代緑ヶ丘II
-----	---------------

鑑定評価額	348,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社アセットリサーチ
価格時点	2020年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	348,000	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	352,000	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	27,572	-
可能総収益	29,114	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	1,542	現行の賃貸借契約条件を勘案して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	5,415	-
維持管理費	710	類似不動産の水準を参考に現行の賃貸借条件・収支実績に基づき査定
水道光熱費	228	類似不動産の水準を参考に現行の賃貸借条件・収支実績に基づき査定
修繕費	346	修繕費:エンジニアリングレポートの見積りを平準化した額の 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	801	類似不動産の水準を参考に現行の契約書に基づき査定
テナント募集費用等	659	現行の契約書に基づき査定
公租公課	2,588	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	71	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	12	実績に基づき査定
運営純収益	22,157	-
一時金の運用益	20	満室時保証金等の額から空室分相当額を控除した額に 1.0%の利回りを乗じて査定
資本的支出	732	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	21,445	-
還元利回り	6.1%	割引率に収益及び元本の変動リスクを加味し査定
DCF法による価格	347,000	-
割引率	5.8%	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	6.2%	還元利回りに、将来時点における純収益の変動予測の不確実性、将来の建物の劣化並びに売却リスクを考慮し査定
積算価格	607,000	-
土地比率	62.6%	-
建物比率	37.4%	-

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。
----------------------------	--

(2) 本件取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード流山おおたかの森
鑑定評価額	1,100,000 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	2021年3月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,100,000	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収益価格を決定
直接還元法による価格	1,100,000	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	64,559	-
可能総収益	66,397	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	1,838	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	17,206	-
維持管理費	0	管理費に含まれているため計上しない
水道光熱費	0	管理費に含まれているため計上しない
修繕費	1,064	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	1,870	業務委託契約に基づき査定
テナント募集費用等	1,997	業務委託契約及び収支実績に基づき査定
公租公課	5,423	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	118	見積額を計上
その他費用	6,734	実績に基づき査定
運営純収益	47,353	-
一時金の運用益	93	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	0	修繕積立金を計上しているため、別途計上不要と判断
純収益	47,446	-
還元利回り	4.3%	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	1,100,000	-
割引率	4.1%	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	4.5%	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	924,000	-
土地比率	34.5%	-
建物比率	65.5%	-

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。
----------------------------	--



5. 本件取引の相手先の概要

(1) 譲渡先の概要(2020年3月31日現在)

名 称	スタート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1番8号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉澤 一嘉
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	2005年10月3日
純 資 産	△4,645百万円
総 資 産	33,628百万円
大株主及び持株比率	スタートコーポレーション株式会社(100%)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 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。
人 的 関 係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	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います。 本投資法人は、当該会社より2020年10月期に3物件(3,093百万円)を取得しています。
関連当事者への該 当 状 況	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。

(2) 取得先の概要(2020年3月31日現在)

名 称	スタートコーポレーション株式会社
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	スタートグループの持株会社
資 本 金	11,039百万円
設 立 年 月 日	1972年9月30日
純 資 産	52,507百万円
総 資 産	145,581百万円
大株主及び持株比率	株式会社豊州(20.73%) 株式会社日本カストディ銀行(12.15%)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	
資 本 関 係	当該会社は、本資産運用会社の発行済株式の全てを保有する親会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。
人 的 関 係	当該会社の取締役1名が本資産運用会社の監査役を兼務しています。
取 引 関 係	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います。
関連当事者への該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、当該会社は、上記の通り、本資産運用会社の親会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。

6. 本件取引にかかる利害関係人等との取引

本件譲渡予定資産の譲渡先であるスタートデベロップメント株式会社、本件取得予定資産の取得先であるスタートコーポレーション株式会社、本件取得予定資産の取得後のマスターリース業務及び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アメニティー株式会社、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ピタットハウス株式会社、本件取得予定資産の信託業務の委託予定先であるスタート信託株式会社は、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。

マスターリース業務及びプロパティマネジメント業務の委託予定先の概要(2020年3月31日現在)

名 称	スターツアメニティー株式会社
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 中松 学
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	1985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	<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、取得済資産のうち1物件を除いた残りの全物件について、マスターリース契約に基づき一括して貸借を受けています。また、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>

信託業務の委託予定先の概要(2020年3月31日現在)

名 称	スターツ信託株式会社
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	2009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	<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>

7. 媒介の概要

該当する事項はありません。

8. 本件取得予定資産の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	関係	会社名・氏名	関係
C-85	プロシード流山おおたかの森	会社名・氏名	スターツコーポレーション株式会社	会社名・氏名	(土地)特別な利害関係にある者以外
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 本件取引の相手先の概要」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	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	(土地)2019年2月1日 (建物)2020年2月4日	取得時期	—

9. 今後の見通し

2020年12月15日付にて公表しました2021年4月期(2020年11月1日～2021年4月30日)及び2021年10月期(2021年5月1日～2021年10月31日)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1】 本件取引後のポートフォリオ一覧

【参考資料2】 本件取得予定資産 写真及び地図

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1】 本件取引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	0.7
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	0.3
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	0.3
C-12	プロシード幕張本郷2	223,400	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	0.5
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	1.7
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	0.8
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	0.3
C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.9
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	0.5
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
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



物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	1.0
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	0.9
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	0.8
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	2.9
C-71	プロシード鶴の木	917,000	1.0
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.2
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	4.9
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	2.4
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.3
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	0.9
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.5
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.4
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.2
C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.2
首都圏主要都市 小計		66,602,400	75.5
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	0.2
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	2.3
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.4
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-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9
G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6
G-32	プロシード大須	831,000	0.9



物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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
G-35	プロシード金山3	770,000	0.9
政令指定都市 小計		19,265,800	21.8
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
R-5	プロシード水戸3	824,000	0.9
地方主要都市 小計		2,400,200	2.7
ポートフォリオ 合計		88,268,400	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

【参考資料2】 本件取得予定資産 写真及び地図

(C-85)プロシード流山おおたかの森



所在地(住居表示) : 千葉県流山市おおたかの森北一丁目2番3号



以上