

2022年10月14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取得及び貸借並びに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取得及び貸借並びに譲渡(以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、本件取得及び本件譲渡をあわせて「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) 本件取得の概要

① 本件取得予定資産 (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(注1)	契約締結予定日	取得予定日	取得予定価格(千円)(注2)
C-89	アルファグランデ千桜タワー	スタートコーポレーション株式会社	2022年 10月14日	2022年 10月31日	2,800,000
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー				7,900,000
C-91	篠崎ツインプレイス	篠崎駅西口公益複合施設株式会社		1,500,000	
C-92	プロシード南砂町(注3)	スタートデベロップメント株式会社		2022年 11月1日	735,000
G-36	プロシード釣鐘(注3)				795,000
G-37	プロシード深江橋				1,305,000

(注1) 取得先は、投信法で定める本資産運用会社の利害関係人であり、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。

(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、本投資法人の取得前に信託設定される予定です。

② 取得資金

前記(1)①の本件取得予定資産のうち、(C-89)アルファグランデ千桜タワーを除いた5物件については、新投資口発行(一般募集)による手取金(注1)、借入金(注2)及び自己資金を予定しています。

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(注1) 手取金の詳細については、本日付で公表した「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。

(注2) 借入金の詳細については、決定した時点でお知らせします。

前記(1)①の本件取得予定資産のうち、(C-89)アルファグランデ千桜タワーについては、後記(2)①の本件譲渡資産のうち、(C-35)プロシード蓮根・(C-39)プロシード新丸子・(C-52)プロシード西川口・(C-56)プロシード篠崎2の譲渡代金及び自己資金を予定しています。

③ 支払方法:取得時全額支払

④ 国内不動産信託受益権の貸借

貸借先:スタートズアメンティアー株式会社

貸借開始日:取得予定日と同日

その他の貸借の内容は、後記「3. (1)本件取得予定資産の内容をご参照下さい。」

(2)本件譲渡の概要

本件譲渡予定資産 (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-35	プロシード蓮根	スタートズデベロップメント株式会社 (注4)	2022年 10月14日	2022年 10月31日	267,000	304,911	△37,911
C-39	プロシード新丸子				605,000	656,099	△51,000
C-52	プロシード西川口				852,000	935,309	△83,309
C-56	プロシード篠崎2				1,140,000	756,842	383,158
C-34	プロシード高円寺南			2023年 4月28日	251,000	305,053	△54,053
C-38	プロシード白楽				185,000	251,752	△66,752
C-57	プロシード柏トロワ				688,000	441,105	246,895

(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、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。

(注4)スタートズ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うち(C-89)アルファグランデ千桜タワーの取得を決定しました。

本件譲渡予定資産のうち(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トロワを除いた5物件はいずれも築30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、(C-56)プロシード篠崎2、(C-57)プロシード柏トロワは買換特例圧縮積立金を計上しており、本日付で公表しました「継続的な利益超過分配の実施方針に関する役員会決議に関するお知らせ」のとおり、将来の継続的な利益超過分配も視野にいれ、それぞれ譲渡を行うことが望ましいと判断しました。

(C-89)アルファグランデ千桜タワーは、後記「3. 本件取得予定資産及び本件譲渡予定資産の内容 (1)本件取得予定資産の内容に記されているとおり、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

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

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。

また、本投資法人の規約に定める運用の対象及び方針に基づき、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため、本件取得予定資産のうち先述の入替戦略に基づき、本件取得予定資産のうち(C-89)アルファグランデ千桜タワーを除いた5物件の取得を行うことを決定しました。

なお、本投資法人は、本件取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、2022年7月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照下さい。)貸借先を選定しており、当該テナントは当該基準に適合しています。

3. 本件取得予定資産及び本件譲渡予定資産の内容

(1) 本件取得予定資産の内容

C-89:アルファグランデ千桜タワー

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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	68(68)戸	
取得予定価格	2,800,000千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	東京都千代田区神田東松下町25番地	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	4,437.47 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	4,437.47 m ²	
信託受託者	スターツ信託株式会社	年間賃料収入	192,036千円	
信託契約期間	自:2018年7月20日	敷金・保証金等	25,751千円	
	至:2052年10月31日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	定期借地権及び転定期借地権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	3,428.28 m ²	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	2022年8月31日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	2,880,000千円
	容積率	600%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	区分所有権	調査会社	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根25階建	調査時点	2022年9月
	建築時期	2018年4月16日	再調査価格	1,296,700千円
	延床面積	4,258.99 m ²	長期修繕費(12年間)	15,252千円
	用途	共同住宅・店舗・事務所・工場	PML(調査時点:2022年9月)	2.3%
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. 本物件は区分所有物件です。本物件の土地は、千代田区及び個人3名がそれぞれ所有者となっている土地並びにスターツコーポレーション株式会社が信託譲渡信託受託者が所有している土地からなり、各土地において締結されている借地契約については下記2.乃至4.に記載のとおりです。信託受託者は、(i)千代田区が所有者の土地につき、スターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された借地権が信託譲渡された後、信託受託者がスターツコーポレーション株式会社を転借権者として設定した転借権の準共有持分1,918,531分の463,859を、(ii)スターツコーポレーション株式会社が所有者の土地につき、当該土地が信託譲渡された後、信託受託者がスターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定した賃借権の準共有持分1,918,531分の463,859を、(iii)個人3名がそれぞれ所有者の土地につき、スターツコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された借地権が信託譲渡された後、信託受託者がスターツコーポレーション株式会社を転借権者として設定した転借権の準共有持分1,918,531分の463,859を、それぞれ保有しています。本物件の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は312の専有部分からなっています。信託受託者が保有している専有部分は、これら312の専有部分のうちの以下の68の専有部分となります。</p> <p>(1) 家屋番号22-2-101(種類:店舗、床面積:1階部分 214.56m²)</p> <p>(2) 家屋番号22-2-103(種類:工場、床面積:1階部分 186.38m²)</p> <p>(3) 家屋番号22-2-202(種類:事務所、床面積:2階部分 154.50m²)</p> <p>(4) 家屋番号22-2-301~313(種類:居宅、床面積:3階部分 740.71m²)</p>				

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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (5) 家屋番号22-2-401～413(種類:居宅、床面積:4階部分 740.71㎡)
- (6) 家屋番号22-2-501～513(種類:居宅、床面積:5階部分 740.71㎡)
- (7) 家屋番号22-2-601～613(種類:居宅、床面積:6階部分 740.71㎡)
- (8) 家屋番号22-2-701～713(種類:居宅、床面積:7階部分 740.71㎡)

なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載しています。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。

2. 本物件の土地のうち千代田区が所有している土地については、本物件の建物の敷地利用権は、千代田区とスタートコーポレーション株式会社との間の定期借地権設定契約書(以下「千代田区借地契約」といい、千代田区借地契約に基づきスタートコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された借地権を「千代田区原借地権」といいます。)、及び千代田区原借地権が信託譲渡された後にスタート信託株式会社とスタートコーポレーション株式会社との間で締結された定期借地権及び転定期借地権設定契約書(以下「スタートコーポレーション借地・転借地契約」といいます。))に基づき、スタートコーポレーション株式会社を転借権者として設定された転定期借地権(以下「千代田区転定期借地権」といいます。)です。千代田区原借地権及び千代田区転定期借地権については、借地権設定登記及び転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。千代田区借地契約の主な内容は、以下のとおりです(なお、スタートコーポレーション借地・転借地契約の内容は下記4.に記載のとおりです。)。
 - (1) 借地期間: 2015年6月5日から2088年5月30日まで
契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物その他の工作物の買取請求はできません。
 - (2) 賃貸借の目的: 建物所有
 - (3) 支払賃料: 年間82,381,236円
賃料の改定については、建物竣工後3年毎に見直しを行うとされています。改定する賃料は、千代田区公有財産管理規則第21条に基づく、現在額総計算書記載の本件土地価額における前回改定時からの変動比率を用いて見直し額を算定し、前回改定時からの変動比率が1%未満の場合には、原則として改定しないとされています。このほか、賃料が土地の価格の変動等により、近隣の土地の地代又は賃料と比較して著しく不相当となったときは、協議のうえ賃料を改定できるとされています。
 - (4) 保証金: 280,000,000円
契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。
 - (5) 千代田区原借地権を第三者に譲渡(信託を除く。)をすることはできないとされています。
3. 本物件の土地のうち、個人が所有している土地については、本物件の建物の敷地利用権は、個人3名とスタートコーポレーション株式会社との間でそれぞれ締結された定期借地権設定契約書(以下「個人借地契約」といい、個人借地契約に基づき設定された借地権を「個人原借地権」といいます。))及び個人原借地権が信託譲渡された後に締結されたスタートコーポレーション借地・転借地契約に基づき、スタートコーポレーション株式会社を転借権者として設定された転定期借地権(以下「個人転定期借地権」といいます。)です。個人原借地権及び個人転定期借地権については、借地権設定登記及び転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。個人借地契約の主な内容は、以下のとおりです(なお、スタートコーポレーション借地・転借地契約の内容は下記4.に記載のとおりです。)。
 - (1) 借地期間:
 - ① 2016年6月10日から2088年5月30日まで
 - ② 2017年12月1日から2088年5月30日まで
 - ③ 2017年12月1日から2088年5月30日まで
 契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物その他の工作物の買取請求はできません。
 - (2) 賃貸借の目的: 建物所有
 - (3) 支払賃料
 - ① 年間1,138,104円
 - ② 年間1,323,612円
 - ③ 年間1,767,708円
 賃料の改定については、初回の改定時期を2021年8月1日とし、以後は3年毎に改定するとされています。改定する賃料は、直近の固定資産税評価額を、従前の賃料決定時に採用した固定資産税評価額で除した数値を変動率とし、従前の賃料に変動率を乗じて算出します。但し、変動率が1%未満の場合には、原則として改定しないとされています。また、土地の価格の上昇

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動、又は、近傍類似の地代等に比較して著しく不相当となったときは、将来に向かって地代の増減を請求することができるとされています。

(4) 保証金： 敷金又は保証金等はありません。

4. 本物件の土地のうち、スタートコーポレーション株式会社が信託譲渡し信託受託者が所有している土地については、本物件の建物の敷地利用権は、スタートコーポレーション借地・転借地契約に基づき、スタートコーポレーション株式会社を賃借権者として設定された定期借地権(以下「スタートコーポレーション定期借地権」といいます。)です。スタートコーポレーション定期借地権については、借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。スタートコーポレーション借地・転借地契約は、スタートコーポレーション定期借地権と一体として、千代田区転定期借地権及び個人転定期借地権をそれぞれ設定するために締結された契約であり、また、本物件の建物の専有部分以外の専有部分に対応する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分についても、あわせてスタートコーポレーション借地・転借地契約の対象となっています。上記1.に記載のとおり、本投資法人が保有する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は1,918,531分の463,859であり、本物件の建物の専有部分以外の専有部分に対する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は1,918,531分の1,454,672です。スタートコーポレーション借地・転借地契約の主な内容は以下のとおりです。

(1) 借地期間： 2018年3月30日から2088年5月30日まで

契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含まれます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物その他の工作物の買取請求はできません。

(2) 賃貸借の目的： 建物所有

(3) 支払賃料： 年間87,684,360円(このうち、本投資法人が保有する土地の準共有持分に対応する賃料は21,201,360円)

賃料の改定については、初回の改定時期を2021年8月1日とし、以後は3年毎に改定するとされています。改定する賃料は、直近の固定資産税評価額を、従前の賃料決定時に採用した固定資産評価額で除した数値を変動率とし、従前の賃料に変動率を乗じて算出します。但し、変動率が1%未満の場合には、原則として改訂しないとされています。また、本件土地の価格の上昇若しくは低下、その他の経済事情の大幅な変動、又は近傍類似の地代等に比較して著しく不相当となったときは、将来に向かって地代の増減を請求することができるとされています。

(4) 保証金： 283,096,050円(このうち、本投資法人が保有する土地の準共有持分に対応する保証金は、66,562,050円)

(5) 本件借地権の準共有持分を第三者に譲渡する場合には、スタート信託株式会社の書面による事前承諾を得なければならないとされています。

5. 北西側隣接地(地番 24 番1)と本件土地(地番 22 番2)との境界につき、境界確定作業が未了です。なお、当該境界について確定手続きが行われる場合、確定作業は土地所有者たる千代田区が主体となる予定です。
6. 一部の居室の非常警報器具の不鳴動につき、現受益者の費用負担において是正対応中であり、2022年10月26日までに完了予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには是正が完了しない場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。
7. 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並びに角地による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。

備考

都営地下鉄新宿線「岩本町」駅 徒歩1分、東京外口日比谷線「秋葉原」駅 徒歩4分

地域・物件特性

本物件の位置する神田エリアは、江戸時代には商店や問屋が多く立ち並ぶ商業の中心地であり、今でもその風情や街並みが残っています。徒歩圏内に主要な路線と駅が集中しており、最寄駅を利用しなくとも都心中枢へのアクセスに優れております。「神田」駅や「秋葉原」駅周辺にはオフィスビルや飲食店舗が多く立ち並んでおり、賑やかな街並みが広がっています。交通面・生活面の視点からの利便性が高い一方で、本物件が位置している「岩本町」駅周辺は犯罪件数が少なく、治安が落ち着いている特徴があります。周辺地域にマンションが点在する中、本物件周辺は居住環境が整っており、加えて本物件1階テナントにはスーパーマーケットも出店しているため、ファミリー向け賃貸物件としての高いニーズも見込まれます。

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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-90:プロシード山下公園ザ・タワー

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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	128(147)戸	
取得予定価格	7,900,000千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	神奈川県横浜市中区山下町27番地	賃貸駐車場台数	80(103)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	7,418.42㎡	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	8,154.58㎡	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	333,372千円	
信託契約期間	自:2017年4月20日	敷金・保証金等	86,781千円	
	至:2032年10月31日	稼働率	91.0%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	1,676.56㎡	評価者の名称	
	用途地域	商業地域	株式会社中央不動産鑑定所	
	建蔽率	100%	価格時点	
	容積率	600%	2022年8月31日	
建物	所有形態	所有権	建物状況調査報告書の概要	
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 地下2階付18階建	調査会社	
	建築時期	2007年12月20日	東京海上ディーアール株式会社	
	延床面積	12,208.74㎡	調査時点	
	用途	共同住宅	再調達価格	2022年9月
			長期修繕費(12年間)	3,709,100千円
		PML(調査時点:2022年9月)	195,604千円	
			6.8%	
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)				
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%であるところ、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%です。				
備考				
横浜高速鉄道みなとみらい線「元町・中華街」駅 徒歩2分				
地域・物件特性				
<p>本物件の所在する元町・中華街(横浜)エリアは、江戸時代末期に「港」が開かれたことから、日本だけでなく東洋を代表する港町として大きく発展を遂げました。外国人居留地が置かれた「山手」と「山下」には、当時を感じられる歴史的な建造物や、世界のVIPが利用した老舗ホテル、多様な飲食店等が点在し、今も世界中から数多くの観光客を集めています。以前は鉄道の駅からは遠かったため利便性に欠ける点もありましたが、2004年の横浜高速鉄道みなとみらい線の開通と同時に「元町・中華街」駅が開業し、渋谷等都心部へ直通で結ばれたことで、その利便性は大きく高まりました。近年では「横浜みなとみらい21」エリアと隣接していることや都心部へのアクセスが良好であることから、タワーマンションを中心とする大型の分譲・賃貸マンションが数多く建設され、住宅地としての顔も持ち合わせる街へと変貌を遂げつつあります。本物件は、「元町・中華街」駅から徒歩2分と好立地に位置していることから単身層や単身赴任の社会人に適しており、建物・設備仕様等についても、管理人付、IHシステムキッチン、浴室乾燥機、TVモニター付きインターホン等、申し分ない水準であり、今後も堅調な需要が見込まれます。</p>				

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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-91: 篠崎ツインプレイス

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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	店舗・事務所・駐車場	賃貸戸数	3(4)戸		
取得予定価格	1,500,000 千円	(総賃貸可能戸数)			
所在地	(20番街区)東京都江戸川区篠崎町七丁目20番19号 (21番街区)東京都江戸川区篠崎町七丁目21番5号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台		
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	賃貸面積	3,758.41 m ²		
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	3,997.56 m ²		
信託受託者	株式会社りそな銀行	年間賃料収入	145,224 千円		
信託契約期間	自:2006年5月11日	敷金・保証金等	102,795 千円		
	至:2032年10月31日	稼働率	94.0%		
土地	所有形態	(20番街区)定期借地権及び転定期借地権 (21番街区)所有権(共有)	不動産鑑定評価書の概要		
	地積	(20番街区)3,688.67 m ² (21番街区)1,920.97 m ²			評価者の名称
	用途地域	(20番街区・21番街区) 近隣商業地域	価格時点	2022年8月31日	
	建蔽率	(20番街区・21番街区) 100%	鑑定評価額	1,540,000 千円	
	容積率	(20番街区・21番街区) 400%	建物状況調査報告書の概要		
建物	所有形態	(20番街区・21番街区) 区分所有権	調査会社	東京海上ディーアール株式会社	
	構造	(20番街区)鉄骨・鉄筋コンクリート・鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根地下2階付18階建 (21番街区)鉄骨鉄筋コンクリート・鉄骨造陸屋根地下1階付18階建	調査時点	2022年9月	
	建築時期	(20番街区)2008年3月17日 (21番街区)2008年4月20日	再調達価格	(20番街区)1,004,300 千円 (21番街区) 890,200 千円	
	延床面積	(20番街区) 3,371.10 m ² (21番街区) 505.99 m ²	長期修繕費(12年間)	(20番街区) 37,419 千円 (21番街区) 15,240 千円	
	用途	店舗・事務所・駐車場	PML(調査時点:2022年9月)	(20番街区) 3.0% (21番街区) 3.0%	
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. 本物件(20番街区)は区分所有物件です。本物件(20番街区)の土地は、東京都、スタートコーポレーション株式会社又は江戸川区がそれぞれ所有者となっている土地からなり、各土地において締結されている借地契約については下記2乃至4に記載のとおりです。現所有者である篠崎駅西口公益複合施設株式会社(以下「現所有者」という。)を受益者とする信託の受託者である株式会社りそな銀行(以下「篠崎ツインプレイス信託受託者」といいます。)は、(i)東京都が所有者の土地につき、江戸川区を賃借権者とする賃借権に設定された転借権、(ii)スタートコーポレーション株式会社が所有者の土地につき、江戸川区を賃借権者とする賃借権に設定された転借権、及び(iii)江戸川区が所有者の土地の賃借権(各転借権及び賃借権の準共有持分400,000分の130,208)を保有しています。本物件(20番街区)の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は16の専有部分からなっています。区分所有者は、篠崎ツインプレイス信託受託者及び江戸川区となっています。篠崎ツインプレイス信託受託者が保有している専有部分は、これら16の専有部分のうちの以下の1つとなります。</p>					

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (1) 家屋番号420-30-1の専有部分(種類:店舗、床面積:1階部分 1,350.04㎡、2階部分 2,021.06㎡)
 なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載しています。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。第35期取得予定資産(20番街区)の範囲並びに転定期借地権及び定期借地権につき、欄外権利関係のイメージ図もあわせてご参照下さい。
2. 本物件(20番街区)の土地のうち、東京都が所有している土地については、本物件(20番街区)の建物の敷地利用権は、東京都と江戸川区との間の定期借地権設定契約書(以下「東京都借地契約」といいます。)、並びに江戸川区、現所有者、株式会社りそな銀行及びスターツコーポレーション株式会社との間の定期借地権設定及び土地転貸借契約の一部変更に関する契約公正証書(以下「江戸川区借地契約」といいます。))に基づく、転定期借地権(以下「東京都転定期借地権」といいます。)です。東京都転定期借地権については、転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。東京都借地契約の主な内容は、以下のとおりです(なお、江戸川区借地契約の内容は下記4.に記載のとおりです。)
- (1) 借地期間: 2006年4月1日から2076年3月31日までの70年間
 契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含みます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。
- (2) 賃貸借の目的: 建物所有
- (3) 支払賃料: 月額1,457,767円
 賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができるとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)
- (4) 保証金: 金17,493,204円(賃料12か月分)
- (5) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転貸する場合(但し、公益複合施設プロジェクト事業会社へ転貸するときは承諾を要しません。)、資金回収のため、本件土地の賃借権を証券化等する場合等については、東京都の書面による承諾が必要とされています。
- (6) 賃借人である江戸川区が本件建物にかかる建物賃貸借契約を締結する場合、当該契約書に本件建物の敷地が定期借地権による借地であることを明記しなければならないと、また、当該建物賃貸借契約を締結する者に対して、本件契約の存続期間の満了年月日及び本件建物が当該満了日までに取り壊されることを通知しなければならないとされています。
3. 本物件(20番街区)の土地のうち、スターツコーポレーション株式会社が所有している土地については、本物件(20番街区)の建物の敷地利用権は、スターツコーポレーション株式会社と江戸川区との間の定期借地権設定契約書(以下「スターツ借地契約」といいます。))及び江戸川区借地契約に基づく、転定期借地権(以下「スターツ転定期借地権」といいます。)です。スターツ転定期借地権については、転借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。スターツ借地契約の主な内容は、以下のとおりです(なお、江戸川区借地契約の内容は下記4.に記載のとおりです。)
- (1) 借地期間: 2006年4月1日から2076年3月31日までの70年間
 契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含みます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。
- (2) 賃貸借の目的: 建物所有
- (3) 支払賃料: 月額499,512円
 賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができるとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)
- (4) 保証金: 金59,941,440円(賃料120か月分)
- (5) 本件土地の賃借権を第三者に譲渡し、又は本件土地を転貸する場合(但し、現所有者又はその事業承継人へ転貸するときは承諾を要しません。)、資金回収のため、本件土地の賃借権を証券化等する場合等については、スターツコーポレーション株式会社の書面による承諾が必要とされています。
4. 本物件(20番街区)の土地のうち、江戸川区が所有している土地については、本物件(20番街区)の建物の敷地利用権は、江戸川区借地契約に基づく、定期借地権(以下「江戸川区定期借地権」といいます。)です。江戸川区定期借地権については、借地権設定登記により、第三者対抗要件を具備しています。江戸川区借地契約は、上記2.及び3.にも記載のとおり、東京都及びスターツコーポレーションが所有し、江戸川区に対して定期借地権を設定している土地につき転借地権を、江戸川区が所有している土地につき定期借地権をそれぞれ設定するために江戸川区、現所有者、株式会社りそな銀行及びスターツコーポレーション株式会社の間で締結された契約であり、また、本物件(20番街区)の建物の専有部分以外の専有部分に対応する転定期借地権及び定期借地権の準共有持分についても、あわせて江戸川区借地契約の対象となっています。上記1.に記載のとおり、現所有者が保有する転定期借地権及び定期借

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

地権の準共有持分は400,000分の130,208であり、本投資法人が取得済の転定期借地権及び定期借地権の準共有持分は400,000分の150,172です(なお、江戸川区借地契約の対象となっていない転定期借地権及び定期借地権の準共有持分400,000分の119,620は、江戸川区が設定した自己転定期借地権及び自己定期借地権です。)。江戸川区借地契約の主な内容は、以下のとおりです。

- (1) 借地期間: 2006年4月1日から2076年3月31日までの70年間
契約の更新(更新の請求及び土地の使用の継続によるものも含みます。)及び建物の築造による存続期間の延長をすることはできません。また、借地人は、期間満了時には土地を原状に復して土地所有者に返還する義務を負い、土地所有者に対する建物の買取請求はできません。
 - (2) 賃貸借の目的: 建物所有
 - (3) 支払賃料: 月額1,840,000円(このうち、本投資法人が取得する土地の準共有持分に対応する賃料は、月額854,500円)
賃料の改定について、初回の賃料改定時期は2009年4月1日とし、以降3年ごとに改定することができますとされています。改定する賃料は、東京都から公表される年平均の東京都区部の消費者物価指数を参考に協議して定められます(但し、賃料が土地の価格若しくはその他の経済事情の変動により、又は近傍類似の土地の賃料等に比較して著しく不相当となったときは将来に向かって賃料の改定の請求ができます。)
 - (4) 保証金: 残存金額は、金220,799,250円(このうち、現所有者が保有する土地の準共有持分に対応する保証金は、102,538,800円)
 - (5) 本転貸借の権利又は本賃貸借の権利を第三者に譲渡又は信託し、本件土地を転貸する場合、資金回収のため、本転貸借の権利又は本賃貸借の権利を証券化等する場合等については、江戸川区の書面による承諾が必要とされています。
 - (6) 賃借人兼転借人である株式会社りそな銀行が本件土地上の建物にかかる建物賃貸借契約を締結する場合、当該契約書に本件建物の敷地が定期借地権による借地であることを明記しなければならず、また、当該建物賃貸借契約を締結する者に対して、本件契約の存続期間の満了年月日及び本件建物が当該満了日までに取り壊されることを通知しなければならないとされています。
5. 本物件(21番街区)は区分所有物件です。本物件(21番街区)の建物は区分所有建物であり、一棟の建物は76の専有部分からなっています。篠崎ツインプレイス信託受託者が保有している専有部分は、これら76の専有部分のうちの以下の3つとなります。
- (1) 家屋番号421-11-102の専有部分(種類:店舗、床面積:1階部分 49.95㎡)
 - (2) 家屋番号421-11-407の専有部分(種類:事務所、床面積:4階部分 228.02㎡)
 - (3) 家屋番号421-11-507の専有部分(種類:事務所、床面積:5階部分 228.02㎡)
- なお、土地の地積は、敷地面積全体の面積を記載し、建物の面積は、区分所有権を有する専有部分の面積の合計を記載しています。建物の構造及び建築時期については一棟の建物としての記載をしています。賃貸面積及び総賃貸可能面積には、上記共用部分(駐車場)の面積は含まれていません。
6. 本物件(20番街区)につき、江戸川区が所有している土地の一部(地番420-6及び地番420-7の土地)について、下記の内容の区分地上権が設定されています。
- (1) 地上権者: 東京都
 - (2) 設定目的: 鉄道敷設のため
 - (3) 期間: 地番420-6の土地につき鉄道施設存続中、地番420-7の土地につき区分地上権設定同意の日から江戸川区が施行する東京都都市計画事業篠崎駅西部地区画整理事業(篠崎町七丁目20番及び21番)(以下「区画整理事業」といいます。)の事業期間及び区画整理事業終了の日から鉄道施設存続中の間
 - (4) 範囲: 地番420-6の土地につき東京湾平均海面の下1.74m以下の部分、地番420-7の土地につき東京湾平均海面の下1.875メートル(現地表面の下約3.50メートル)
 - (5) 地代: 無償
7. 本物件(21番街区)につき、分譲部分の各区分所有者その他の一般事業会社等が共同で所有している土地の一部(地番421-12、地番421-15及び地番421-16の土地)について、下記の内容の区分地上権が設定されています。
- (1) 地上権者: 東京都
 - (2) 設定目的: 鉄道敷設のため
 - (3) 期間: 鉄道施設存続中間
 - (4) 範囲: 東京湾平均海面の下1.66m以下の部分
 - (5) 地代: 無償
8. 本物件(20番街区及び21番街区)の土地は、2010年10月29日において土地区画整理法による換地処分がなされた土地であり、当該換地処分以降は、官民・民民とも境界確定作業が未了です。
9. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣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により、適用建蔽率は100%となっています。

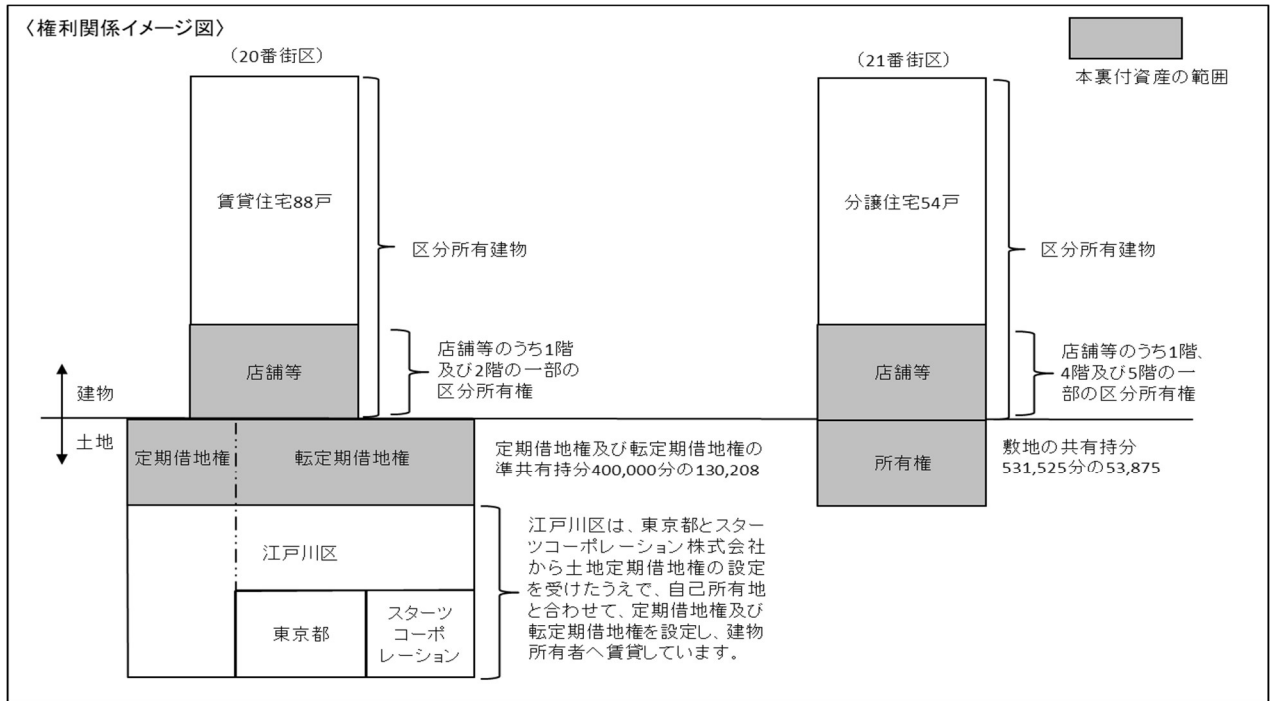
備考

都営地下鉄新宿線「篠崎」駅 徒歩1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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

地域・物件特性

本物件の所在する篠崎エリアは、都内でありながら都立篠崎公園や江戸川緑地をはじめとした緑が多い住環境に優れたエリアと言えます。篠崎ツインプレイスは篠崎駅前再開発事業により整備され、上層階に賃貸・分譲住宅を、低層階には図書館等の区民施設、コンビニエンスストア等を併設し、篠崎駅にも地下通路により繋がる、利便性の高い物件となっています。本物件周辺は、近年の区画整理の施行によって、更なる発展が期待できるエリアです。



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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-92:プロシード南砂町

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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	31(34)戸	
取得予定価格	735,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	東京都江東区南砂五丁目 12 番 5 号	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	1(1)台	
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	賃貸面積	796.06 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	872.95 m ²	
信託受託者	スタート信託株式会社	年間賃料収入	36,492 千円	
信託契約期間	自:2022年11月1日	敷金・保証金等	3,233 千円	
	至:2022年10月31日	稼働率	91.2%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	224.06 m ²	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	2022年8月31日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	744,000 千円
	容積率	400%	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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 10 階建	調査時点	2022年9月
	建築時期	2021年9月27日	再調達価格	294,000 千円
	延床面積	1,155.13 m ²	長期修繕費(12年間)	2,768 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年9月)	8.0%
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)				
特記すべき事項はありません。				
備考				
東京メトロ東西線「南砂町」駅 徒歩 14 分				
地域・物件特性				
本物件の所在する「南砂」エリアは東京メトロ東西線沿線の住宅地であり下町情緒が残る街並みと新しい街並み混在するエリアで、エリア内には多くの公園があり、南砂駅周辺は再開発が進み城東地区最大の複合商業施設があります。最寄駅からは東に千葉、西には中野、三鷹にも直通で行く事ができ、「大手町駅」には 11 分で行く事ができ、交通利便性にも優れています。				

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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

G-36:プロシード釣鐘

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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	22(26)戸	
取得予定価格	795,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地	大阪府大阪市中央区釣鐘町二丁目1番5号	賃貸駐車場台数	1(1)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	賃貸面積	907.18 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	1,072.24 m ²	
信託受託者	スタート信託株式会社	年間賃料収入	34,320 千円	
信託契約期間	自:2022年11月1日	敷金・保証金等	30 千円	
	至:2052年10月31日	稼働率	84.6%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	197.90 m ²	評価者の名称	株式会社三友システムアプライザル
	用途地域	商業地域	価格時点	2022年8月31日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	818,000 千円
	容積率	600%	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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根14階建	調査時点	2022年9月
	建築時期	2015年3月13日	再調達価格	335,700 千円
	延床面積	1,235.16 m ²	長期修繕費(12年間)	14,792 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年9月)	10.4%
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)				
特記すべき事項はありません。				
備考				
京阪本線・京阪中之島線・OsakaMetro谷町線「天満橋」駅 徒歩4分				
地域・物件特性				
<p>本物件が所在する大阪市中央区は大阪都心6区の一隅であり、北区などとともにより大阪市および大阪都市圏の都市中枢を成すエリアです。旧・東区内は谷町筋の東西で街の性格が変化し、東側に大坂城や難波宮跡と大阪府庁などの官公庁街、西側にオフィス街が広がっており、旭区から編入された北東端の城見は大規模オフィス街の大阪ビジネスパーク(OBP)に再開発され、現在では超高層ビル街となっています。旧・南区内は堺筋の東西で街の性格が変化し、東側に問屋街と寺町、西側には梅田を中心としたキタと双壁をなす商業地である大阪ミナミ(難波や心斎橋など)の一大繁華街が広がっています。本物件周辺駅の「天満橋」駅は京阪本線・京阪中之島線・Osaka Metro 谷町線の3路線が乗り入れており、「東梅田」「淀屋橋」駅までそれぞれ2駅と、大変利便性に恵まれたエリアといえます。</p>				

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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

G-37:プロシード深江橋

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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)	59(63)戸
取得予定価格	1,305,000 千円	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0(0)台
所在地	大阪府大阪市東成区深江北二丁目1番2号	賃貸面積	1,512.69 m ²
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	1,609.14 m ²
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	62,292 千円
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	16,000 千円
信託契約期間	自:2022年5月20日	稼働率	94.0%
	至:2037年10月31日		
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要
	地積	417.01 m ²	評価者の名称
	用途地域	商業地域	株式会社中央不動産鑑定所
	建蔽率	90%	価格時点
	容積率	400%	2022年8月31日
建物			鑑定評価額
			1,340,000 千円
			建物状況調査報告書の概要
	所有形態	所有権	調査会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	東京海上ディーアール株式会社
	建築時期	2008年11月21日	調査時点
延床面積	1,975.49 m ²	再調達価格	
用途	共同住宅・店舗	長期修繕費(12年間)	
		PML(調査時点:2022年9月)	
		11.6%	
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. 本土地の一部において、大阪市高速電気軌道株式会社による地下鉄出入口設置を目的とする無償の使用権及び通行権が設定されています。</p> <p>2. 消防用設備等の定期点検につき、現受益者の費用負担において検査実施に向け対応中であり、2022年10月13日に検査実施予定です。仮に本投資法人による資産取得予定時までには検査が完了しない場合であっても、当該検査は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。また、仮に当該検査により是正を要する指摘事項が検出された場合であっても、当該是正は現受益者の費用負担において行われることを現受益者と合意していますので、本投資法人の費用負担が生じるものではありません。</p>			
備考			
OsakaMetro中央線「深江橋」駅 徒歩1分			
地域・物件特性			
<p>大阪市東成区は市を構成する24行政区のうちの一つで、古代から使われ続けてきた旧東成郡を区名として現在に継承しています。日本有数のモノづくり企業が集積する東大阪市と隣接し、区内東部を中心に「モノづくり」企業(製造業)が多いのが特色のエリアです。また歴史や文化を感じる地域資源も多くあり、地域でのつながりづくりを育む地域行事などが多く開催されています。アクセス面では大阪を代表するビジネス街である「本町」駅へOsaka Metro 中央線を利用し9分と立地に恵まれており、エリア内には買物施設が集積されるなど生活面でも便利なエリアです。</p>			

(2) 本件譲渡予定資産の内容

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-35:プロシード蓮根

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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)	29(29)戸	
譲渡予定価格	267,000 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)	東京都板橋区蓮根一丁目11番10号	賃貸面積	587.13 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	587.13 m ²	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	18,684 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	1,600 千円	
信託契約期間	自:2004年3月8日	稼働率	100.0%	
	至:2026年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	398.37 m ²	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	2022年4月30日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	267,000 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	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	2022年4月
	建築時期	1991年7月17日	再調達価格	164,174 千円
	延床面積	694.81 m ²	長期修繕費(12年間)	11,858 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年4月)	6.8%
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				
都営地下鉄三田線「蓮根」駅 徒歩9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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-39:プロシード新丸子

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2022年7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)	46(46)戸	
譲渡予定価格	605,000 千円	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0(0)台	
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	賃貸面積	759.00 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	759.00 m ²	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	34,872 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	2,852 千円	
信託契約期間	自:2004年3月8日	稼働率	100.0%	
	至:2026年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	479.73 m ²	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	2022年4月30日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	605,000 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	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	2020年4月
	建築時期	1988年9月12日	再調達価格	249,878 千円
	延床面積	928.22 m ²	長期修繕費(12年間)	10,497 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年4月)	11.7%
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				
東急東横線「新丸子」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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-52:プロシード西川口

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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)	98(104)戸	
譲渡予定価格	852,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台	
所在地(住居表示)	埼玉県川口市並木四丁目2番18号	賃貸面積	1,536.24 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメンティィ株式会社	総賃貸可能面積	1,630.24 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	21,732 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	1,880 千円	
信託契約期間	自:2004年9月22日	稼働率	94.2%	
	至:2027年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	533.81 m ²	評価者の名称	株式会社立地評価研究所
	用途地域	商業地域	価格時点	2022年4月30日
	建蔽率	80%	鑑定評価額	852,000 千円
	容積率	400%	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10階建	調査時点	2020年10月
	建築時期	1989年2月10日	再調達価格	574,315 千円
	延床面積	2,123.24 m ²	長期修繕費(12年間)	27,480 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年4月)	5.5%
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				
JR京浜東北線「西川口」駅 徒歩8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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-56:プロシード篠崎2

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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)	34(35)戸	
譲渡予定価格	1,140,000 千円	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	13(13)台	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区篠崎町七丁目 21 番 13 号	賃貸面積	2,134.07 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	2,134.07 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	63,413 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	10,546 千円	
信託契約期間	自:2009年12月17日	稼働率	100.0%	
	至:2029年10月31日			
土地	所有形態	所有権(共有)	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	724.83 m ²	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	2022年4月30日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	1,140,000 千円
	容積率	400%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	区分所有権	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屋根 12 階建	調査時点	2021年4月
	建築時期	2008年9月18日	再調達価格	736,796 千円
	延床面積	2,054.98 m ²	長期修繕費(12年間)	35,319 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:2022年4月)	4.2%
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)				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣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により、適用建蔽率は90%となっています。				
2. 地積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、276,587 分の 213,407 です。				
備考				
都営地下鉄新宿線「篠崎」駅 徒歩 1 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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-34:プロシード高円寺南

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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)	20(20)戸	
譲渡予定価格	251,000 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)	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	賃貸面積	337.05 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	337.05 m ²	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	16,596 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	1,219 千円	
信託契約期間	自:2004年3月8日	稼働率	100.0%	
	至:2026年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	217.98 m ²	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	2022年4月30日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	251,000 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	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	1989年10月2日	再調達価格	96,527 千円
	延床面積	380.45 m ²	長期修繕費(12年間)	8,678 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年4月)	11.7%
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)				
<p>1. 建蔽率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来80%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</p> <p>2. 本物件の敷地の北側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規程される幅員が4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件はすでにセットバック済です。</p>				
備考				
東京外丸の内線「東高円寺」駅 徒歩6分、JR中央線「中野」駅 徒歩8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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-38:プロシード白楽

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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	185,000 千円	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	0(0)台	
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	賃貸面積	445.16 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	445.16 m ²	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	32,724 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	3,584 千円	
信託契約期間	自:2004年3月8日	稼働率	100.0%	
	至:2026年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	581.53 m ²	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	2022年4月30日
	建蔽率	50%	鑑定評価額	185,000 千円
	容積率	100%	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3階建	調査時点	2020年10月
	建築時期	1991年7月19日	再調達価格	133,881 千円
	延床面積	457.19 m ²	長期修繕費(12年間)	6,386 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2022年4月)	16.4%
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)				
1. 本物件の敷地の北東側及び南東側接面道路は、建築基準法第42条第2項で規程される幅員4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件はすでにセットバック済です。				
備考				
東急東横線「白楽」駅 徒歩15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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

C-57:プロシード柏トロワ

特定資産の概要		賃貸借の概要(2022年7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)	36(38)戸	
譲渡予定価格	688,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	6(6)台	
所在地(住居表示)	千葉県柏市柏三丁目9番3号	賃貸面積	1,093.95 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	1,149.95 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	40,806 千円	
信託受託者	株式会社あおぞら銀行	敷金・保証金等	5,521 千円	
信託契約期間	自:2009年12月17日	稼働率	95.1%	
	至:2029年10月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	499.14 m ²	評価者の名称	JLL森井鑑定株式会社
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	2022年4月30日
	建蔽率	80%	鑑定評価額	688,000 千円
	容積率	240%	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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建	調査時点	2020年10月
	建築時期	2009年5月8日	再調達価格	299,400 千円
	延床面積	1,241.16 m ²	長期修繕費(12年間)	22,371 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:2022年4月)	5.4%
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)				
1. 容積率について、本物件の所在地は近隣商業地域に属するため本来は 300%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は240%となっています。				
備考				
JR常磐線・東武野田線「柏」駅 徒歩7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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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. 「取得予定価格」及び「譲渡予定価格」は、当該取得予定資産及び譲渡予定資産の取得及び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、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」、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、本投資法人による取得時若しくは譲渡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、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(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、すべての当該取得予定資産及び譲渡予定資産に関し、本投資法人の取得時点若しくは譲渡時点で本投資法人、信託受託者及びスタートアップアミューティー株式会社の間で、スタートアップアミュー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、「賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)」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
 - ・当該取得予定資産及び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、当該取得予定資産及び譲渡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)当該取得予定資産及び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)当該取得予定資産及び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取得日又は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。
 - ・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。

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取得及び賃貸並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

4. 本件取引の不動産鑑定評価書の概要

(1) 本件取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	アルファグランデ千桜タワー		
鑑定評価額	2,880,000 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	2022年8月31日		

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,880,000	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	2,940,000	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	196,201	-
可能総収益	205,379	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	9,178	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	74,581	-
維持管理費	17,572	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	0	維持管理費に含めて計上
修繕費	8,689	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	5,290	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	5,495	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	11,889	直近の実額を採用
損害保険料	414	見積額を計上
その他費用	25,232	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	121,620	-
一時金の運用益	△440	一時金の運用益から預託一時金の運用益獲得機会の損失相当額を控除して査定
資本的支出	6,487	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	114,693	-
還元利回り	3.9%	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	2,860,000	-
割引率	3.8%	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	4.0%	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	2,900,000	-
土地比率	30.7%	-
建物比率	69.3%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード山下公園ザ・タワー
鑑定評価額	7,900,000 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	2022年8月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	7,900,000	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	8,200,000	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	427,309	-
可能総収益	449,326	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	22,017	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	107,670	-
維持管理費	27,399	予定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	18,749	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	11,749	小規模修繕費についてはERによる修繕費見積額と、原状回復費については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	11,869	予定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	14,274	予定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	20,766	直近の実額を採用
損害保険料	543	見積り額を採用
その他費用	2,311	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益	319,639	-
一時金の運用益	1,310	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	9,372	ERによる更新費用見積額の年平均額を計上
純収益	311,577	-
還元利回り	3.8%	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	7,770,000	-
割引率	3.5%	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	4.0%	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	5,180,000	-
土地比率	62.4%	-
建物比率	37.6%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	篠崎ツインプレイス
-----	-----------

鑑定評価額	1,540,000 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	2022年8月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,540,000	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	1,500,000	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	137,396	-
可能総収益	149,855	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	12,459	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	57,811	-
維持管理費	0	テナント負担であるため計上しない
水道光熱費	2,929	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	5,129	小規模修繕費は、ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等に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 原状回復費はテナント負担であるため計上しない
PMフィー	4,122	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	2,350	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	9,836	直近の実額を採用
損害保険料	259	見積り額を採用
その他費用	33,186	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益	79,685	-
一時金の運用益	△160	一時金の運用益から預託一時金の運用益獲得機会の損失相当額を控除して査定
資本的支出	7,273	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	72,152	-
還元利回り	4.8%	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	1,560,000	-
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	5.2%	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	1,628,000	-
土地比率	18.6%	-
建物比率	81.4%	-

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

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード南砂町
鑑定評価額	744,000 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	2022年8月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	744,000	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	745,000	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	39,399	-
可能総収益	40,583	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	1,184	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	10,61	-
維持管理費	3,143	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	660	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	727	小規模修繕費は、ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等に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
PMフィー	1,041	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	1,319	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	3,322	直近の実額を採用
損害保険料	50	見積り額を採用
その他費用	379	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益	28,758	-
一時金の運用益	29	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	492	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	28,295	-
還元利回り	3.8%	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	744,000	-
割引率	3.6%	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	4.0%	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	504,000	-
土地比率	31.9%	-
建物比率	68.1%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード釣鐘
-----	---------

鑑定評価額	818,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社三友システムアプライザル
価格時点	2022年8月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	818,000	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	823,000	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	39,194	-
可能総収益	42,042	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	2,848	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	7,064	-
維持管理費	1,728	直近の実額を採用
水道光熱費	386	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	874	ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等に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
PMフィー	1,054	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	61	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	2,615	直近の実額を採用
損害保険料	346	当社査定額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	32,130	-
一時金の運用益	0	-
資本的支出	863	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	31,267	-
還元利回り	3.8%	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	818,000	-
割引率	3.6%	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	3.9%	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	575,000	-
土地比率	52.7%	-
建物比率	47.3%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード深江橋
鑑定評価額	1,340,000 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	2022年8月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,340,000	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	1,370,000	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	65,957	-
可能総収益	67,887	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	1,930	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	12,805	-
維持管理費	2,317	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	930	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	1,551	小規模修繕費は、ERによる修繕費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等に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
PMフィー	1,804	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	1,772	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	3,485	直近の実額を採用
損害保険料	201	見積り額を採用
その他費用	745	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益	53,152	-
一時金の運用益	157	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	2,720	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	50,589	-
還元利回り	3.7%	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	1,320,000	-
割引率	3.5%	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	3.9%	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	756,000	-
土地比率	60.7%	-
建物比率	39.3%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(2) 本件譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード連根
鑑定評価額	267,000 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	2022年4月30日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	267,000	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	270,000	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	18,912	-
可能総収益	18,034	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	878	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	4,436	-
維持管理費	780	直近の実額を採用
水道光熱費	1,440	直近の実額を採用
修繕費	169	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	528	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	513	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	967	直近の実額を採用
損害保険料	39	直近の実額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	14,476	-
一時金の運用益	15	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	988	ERによる更新費用見積額を採用
純収益	13,503	-
還元利回り	5.0%	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	267,000	-
割引率	4.7%	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	5.1%	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	204,000	-
土地比率	63.7%	-
建物比率	36.3%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード新丸子
鑑定評価額	605,000 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	2022年4月30日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	605,000	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	584,000	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	34,200	-
可能総収益	35,924	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	1,724	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	4,722	-
維持管理費	276	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	497	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	273	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	983	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	1,023	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	1,530	直近の実額を採用
損害保険料	140	直近の実額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	29,478	-
一時金の運用益	27	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	875	ERによる更新費用見積額を採用
純収益	13,503	-
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	600,000	-
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	387,000	-
土地比率	74.4%	-
建物比率	25.6%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード西川口	
鑑定評価額	852,000 千円	
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所	
価格時点	2022年4月30日	

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	852,000	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	856,000	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	61,287	-
可能総収益	66,138	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	4,851	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	17,452	-
維持管理費	3,815	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	4,261	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	1,323	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	1,509	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	3,143	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	3,205	直近の実額を採用
損害保険料	126	直近の実額を採用
その他費用	70	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	43,835	-
一時金の運用益	25	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,938	建物の状況、類似不動産の実績値等を参考に建物再調達原価の0.3%相当額と査定
純収益	41,922	-
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	850,000	-
割引率	4.7%	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	421,000	-
土地比率	56.0%	-
建物比率	44.0%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード篠崎2
鑑定評価額	1,140,000 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	2022年4月30日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,140,000	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	1,160,000	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	67,773	-
可能総収益	70,272	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	2,499	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	14,768	-
維持管理費	3,720	直近の実額を採用
水道光熱費	3,240	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	388	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	1,856	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	1,496	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	4,004	直近の実額を採用
損害保険料	65	直近の実額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	53,005	-
一時金の運用益	133	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	2,269	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	50,869	-
還元利回り	4.4%	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	1,140,000	-
割引率	4.1%	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	4.5%	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	885,000	-
土地比率	35.5%	-
建物比率	64.5%	-

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

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード高円寺南
鑑定評価額	251,000 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	2022年4月30日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	251,000	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	252,000	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	14,792	-
可能総収益	14,176	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	616	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	2,247	-
維持管理費	540	直近の実額を採用
水道光熱費	204	直近の実額を採用
修繕費	122	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	444	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	308	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	575	直近の実額を採用
損害保険料	54	直近の実額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	12,545	-
一時金の運用益	12	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	723	ERによる更新費用見積額を採用
純収益	11,834	-
還元利回り	4.7%	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	250,000	-
割引率	4.4%	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	4.8%	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	158,000	-
土地比率	73.9%	-
建物比率	26.1%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード白楽
-----	---------

鑑定評価額	185,000 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	2022年4月30日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	185,000	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	186,000	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	14,619	-
可能総収益	13,907	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	712	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	3,884	-
維持管理費	1,440	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	384	過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	128	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	406	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	395	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	1,057	直近の実額を採用
損害保険料	74	直近の実額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	10,735	-
一時金の運用益	11	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	532	ERによる更新費用見積額を採用
純収益	10,214	-
還元利回り	5.5%	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	184,000	-
割引率	5.2%	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	5.6%	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
積算価格	189,000	-
土地比率	68.3%	-
建物比率	31.7%	-

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件名	プロシード柏トロワ
鑑定評価額	688,000 千円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2022 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	688,000	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	699,000	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	40,738	-
可能総収益	43,092	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	2,354	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	8,738	-
維持管理費	1,214	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	417	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	1,276	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	1,482	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	1,459	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	1,915	直近の実額を採用
損害保険料	76	直近の実額を採用
その他費用	899	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	32,000	-
一時金の運用益	53	運用利回りを 1.0% として査定
資本的支出	1,305	建物の状況、類似不動産の実績値等を参考に建物再調達原価の 0.3%相当額と査定
純収益	30,748	-
還元利回り	4.4%	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	677,000	-
割引率	4.2%	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	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
積算価格	272,000	-
土地比率	58.6%	-
建物比率	41.4%	-

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

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

5. 本件取引の相手先の概要

(1) 取得先及び譲渡先の概要(2022年10月14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(2022年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10月3日
純 資 産	△4,367百万円(2022年3月31日現在)
総 資 産	33,575百万円(2022年3月31日現在)
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	<p>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。</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・本資産運用会社の関連当事者には該当します。</p> <p>本投資法人は、当該会社から2021年10月期に1物件(500百万円)、2022年10月期に1物件(810百万円)を取得しています。</p>

(2) 取得先の概要(2022年10月14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(2022年3月31日現在)
設 立 年 月 日	1972年9月30日
純 資 産	127,676百万円(2022年3月31日現在)
総 資 産	273,287百万円(2022年3月31日現在)
大株主及び持株比率	株式会社豊州(16.05%)
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、本資産運用会社の発行株式のすべ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。</p> <p>当該会社の取締役1名が本資産運用会社の監査役に兼務しています。</p> <p>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。</p> <p>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。</p>

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

名 称	篠崎駅西口公益複合施設株式会社
所 在 地	東京都江戸川区中葛西三丁目 37 番 4 号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 平出 和也
主 な 事 業 内 容	東京都江戸川区の公益複合施設及び駅前広場の企画・設計・建設、地下駐輪場・駅前広場等の運営維持管理業務、信託受益権の取得・保有・処分等
資 本 金	30 百万円(2022 年 3 月 31 日現在)
設 立 年 月 日	2006 年 2 月 2 日
純 資 産	1,322 百万円(2022 年 3 月 31 日現在)
総 資 産	1,548 百万円(2022 年 3 月 31 日現在)
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(31.0%)、スタートアメニティー株式会社(20.0%)
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 51% を保有する(間接保有を含みます。)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。当該会社の取締役 2 名は、本投資法人の執行役員及び本資産運用会社の代表取締役、取締役を兼職しています。当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。

6. 媒介の概要

該当する事項はありません。

7. 本件取引にかかる利害関係人等との取引

本件取得予定資産の取得先及び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、篠崎駅西口公益複合施設株式会社、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(2022 年 10 月 14 日現在)

名 称	スタート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(2022 年 3 月 31 日現在)
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	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、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。当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

信託業務の委託予定先の概要(2022年10月14日現在)

名 称	スタート信託株式会社
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 乙部 浩章
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(2022年3月31日現在)
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	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、本投資法人の取得資産のうち27物件について信託を受託しています。 当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者には該当します。

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	
C-89	アルファグランド千桜タワー	会社名・氏名	スタート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)2018年3月30日 (建物)2018年4月16日	取得時期	—
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	会社名・氏名	スタートコーポレーション株式会社	会社名・氏名	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	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	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	2017年4月20日	取得時期	—
C-91	篠崎ツインプレイス	会社名・氏名	篠崎駅西口公益複合施設株式会社	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	2008年6月30日	取得時期	—

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
		会社名・氏名		会社名・氏名	
C-92	プロシード南砂町	会社名・氏名	スタートアップ開発株式会社	会社名・氏名	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	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	715,000 千円	取得価格	—
		取得時期	2021年11月15日	取得時期	—
G-36	プロシード釣鐘	会社名・氏名	スタートアップ開発株式会社	会社名・氏名	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	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	775,000 千円	取得価格	—
		取得時期	2022年3月18日	取得時期	—
G-37	プロシード深江橋	会社名・氏名	スタートアップ開発株式会社	会社名・氏名	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	本投資法人が取得するまでのウェアハウジング機能の提供のため取得	取得経緯・理由等	—
		取得価格	1,273,000 千円	取得価格	—
		取得時期	2022年5月20日	取得時期	—

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件譲渡予定資産のうち(C-34)プロシード高円寺南、(C-38)プロシード白楽、(C-57)プロシード柏トロワの売買契約(以下「本売買契約」といいます。)においては下記(1)及び(2)に記載の解約条項等が定められています。

- (1) 当事者の一方に本売買契約上の重大な義務の違反があり、相手方当事者が本売買契約を締結した目的を達成することができない場合、催告の上、本売買契約を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づく解除がなされた場合において、解除を行った当事者は、その相手方に対し、売買代金の20%に相当する金額を違約金として請求することができます。

本投資法人は、その財務状況に鑑み、譲渡予定資産の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

10. 今後の見通し

本日付にて公表しました「2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

<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>

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【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	1.1
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	0.6
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-23	プロシード都立大学	790,400	0.8
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	0.5
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	5.1
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	1.1
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	0.7
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	0.4
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	1.6

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	1.5
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	979,700	1.0
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	1.0
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.3
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	2.1
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.2
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	1.1
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	2.8
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.9
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
首都圏主要都市 小計		76,669,900	76.3
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	0.5
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

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

物件番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注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	2.2
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.1
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.7
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	1.6
G-35	プロシード金山3	770,000	0.8
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
政令指定都市 小計		21,365,800	21.3
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	2.4
ポートフォリオ 合計		100,435,900	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

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【参考資料2】 本件取得予定資産 写真及び地図

(C-89)アルファグランデ千桜タワー



(C-90)プロシード山下公園ザ・タワー



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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

(C-91) 篠崎ツインプレイス



(C-92) プロシード南砂町



(G-36) プロシード釣鐘



(G-37) プロシード深江橋



以上

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取得及び貸借並びに譲渡に関して一般に発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。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。