

平成 29 年 9 月 28 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 松田 繁  
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、本件取引の相手方には、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。)上の利害関係人等が含まれており、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)	譲渡損益 (千円)(注4)
G-1	プロシード本通	スタートアップアセットマネジメント株式会社(注5)	平成 29 年 9 月 29 日	平成 29 年 9 月 29 日	533,000	394,768	138,231
G-2	プロシード環状通東				303,000	232,079	70,920
G-3	プロシード琴似				275,000	209,116	65,883
G-9	プロシード大橋				256,000	213,913	42,086
G-12	プロシード東大畑	国内事業会社(注6)	平成 29 年 10 月 16 日	平成 29 年 10 月 16 日	53,100	58,033	△4,933
G-16	プロシード大濠公園	国内事業会社(注6)	平成 29 年 10 月 31 日	平成 29 年 10 月 31 日	420,000	488,189	△68,189
R-1	プロシード松山	四国アムラス株式会社	平成 29 年 9 月 29 日	平成 29 年 9 月 29 日	106,800	102,523	4,276
合計					1,946,900	1,698,622	248,277

(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、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。

(注4) 譲渡予定価格と想定帳簿価格の差額として算出された参考値であり、売却損益とは異なります。

(注5) スタートアップアセットマネジメント株式会社は、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「6. 本件取引の相手先の概要」をご参照下さい。以下同じです。

(注6) 物件毎にそれぞれ異なる国内事業会社ですが、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) 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-77	プロシード錦糸町	スタートズデベロップメント株式会社(注3)	平成29年10月24日	平成29年11月1日	2,140,000

(注1) 決済方法は、取得予定日に一括決済を行う予定です。

(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) 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「6. 本件取引の相手先の概要」をご参照下さい。

2. 本件取引の理由及び本件取得予定資産の特徴

(1) 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に築年数が古い資産や規模が小さく経費率が相対的に高い資産については譲渡し、より築年数が浅く、安定的な運用が見込まれる資産と入替を行っていくことが必要と認識しています。そのような中で本件譲渡予定資産は、いずれも築後19年以上であり、日常の修繕コストが増加していること、近年中に屋上防水工事、外壁修繕工事等の大規模修繕工事を控えていることから、今後コスト増により収益性の低下が予想され、譲渡を検討していました。

本資産運用会社とのパイプラインサポート契約締結先であるスタートズデベロップメント株式会社が所有する本件取得予定資産は、後記(2) 本件取得予定資産の特徴に記載されているとおり本件譲渡予定資産との入替資産として適しており、交渉を行ったところ取得予定価格については不動産鑑定評価額を下回る価格とすることで合意することができたため、本件譲渡予定資産の譲渡代金を資金として取得することとなりました。

本件取引により、ポートフォリオ平均築年数を低下させるとともに、質の向上に繋がる資産の入替を図るものです。

なお、本投資法人は平成29年10月期において、本件譲渡により発生する譲渡益の一部(120百万円)については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳を行い、今後の安定的な分配金水準の確保に資する施策等に活用するため圧縮積立金として内部留保する予定です。これにより本件譲渡による不動産等売却益は、128百万円(注)を想定しています。

(注) 譲渡益については概算額であり、変更となる可能性があります。

(2) 本件取得予定資産の特徴

- ・本件取得予定資産の所在する錦糸町エリアは、都心に近く交通アクセスに恵まれているため、都心通勤者等による住宅需要の強いエリアです。
- ・本件取得予定資産の立地は、JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅まで徒歩7分に位置し、周辺には大規模なショッピングビル等をはじめ生活利便施設が整っているため、利便性及び住環境が良好です。
- ・本件取得予定資産は、単身者からDINKSをメインターゲットにしており、白をベースとした都会的な意匠に、分譲仕様のデザイン性が高い内装・設備を兼ね備え、ターゲット層に適した物件となっています。

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

G-1: プロシード本通

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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	67(67)戸	
譲渡予定価格	533,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	北海道札幌市白石区本通 十八丁目南3番1号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	37(37)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	2,624.93 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	固定賃料	総賃貸可能面積	2,624.93 m <sup>2</sup>	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	37,080 千円	
信託契約期間	自:平成16年3月30日	敷金・保証金等	2,844 千円	
	至:平成37年11月30日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	1,571.00 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	90%	不動産鑑定評価額	533,000 千円
	容積率	300%	<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	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根10階建	調査時点	平成26年10月
	建築時期	平成元年3月14日	再調達価格	665,900 千円
	延床面積	3,126.08 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	32,054 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:平成29年4月)	5.0%
<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。				
<b>備考</b>				
札幌市営地下鉄東西線「南郷18丁目」駅 徒歩4分				

G-2:プロシード環状通東

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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(34)戸	
譲渡予定価格	303,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	5(5)台	
所在地(住居表示)	北海道札幌市東区北十六条東 十五丁目2番20号	賃貸面積	1,183.47 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	1,183.47 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	22,239 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	3,655 千円	
信託契約期間	自:平成14年3月29日 至:平成37年11月30日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	478.04 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	80%	不動産鑑定評価額	303,000 千円
	容積率	300%	<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	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7階建	調査時点	平成26年11月
	建築時期	平成2年10月23日	再調達価格	323,100 千円
	延床面積	1,420.16 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	25,880 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:平成29年4月)	5.5%
<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>				
該当事項はありません。				
<b>備考</b>				
札幌市営地下鉄東豊線「環状通東」駅 徒歩1分				

G-3:プロシード琴似

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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)	28(28)戸	
譲渡予定価格	275,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	16(16)台	
所在地(住居表示)	北海道札幌市西区山の手三条 四丁目1番29号	賃貸面積	1,453.27 m <sup>2</sup>	
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	1,453.27 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	20,181 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	2,155 千円	
信託契約期間	自:平成17年10月27日	稼働率	100.0%	
	至:平成38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	814.64 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	①近隣商業地域、 ②第一種中高層住居専用地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	72%(①80%、②60%)	不動産鑑定評価額	275,000 千円
	容積率	200%(①、②共通)	<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	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・鉄骨鉄筋コンクリート造 陸屋根10階建	調査時点	平成26年11月
	建築時期	平成3年10月21日	再調達価格	333,900 千円
	延床面積	1,601.17 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	10,938 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:平成29年4月)	4.0%
<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、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は80%、第一種中高層住居専用地域の部分は60%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。				
<b>備考</b>				
札幌市営地下鉄東西線「琴似」駅 徒歩11分				

G-9:プロシード大橋

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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)	16(16)戸	
譲渡予定価格	256,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	16(16)台	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市南区大橋 三丁目15番3号	賃貸面積	1,140.00 m <sup>2</sup>	
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	1,140.00 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	17,761 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	1,693 千円	
信託契約期間	自:平成18年5月2日	稼働率	100.0%	
	至:平成38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	832.75 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	①第一種住居地域、②商業地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	61.60%(①60%、②80%)	不動産鑑定評価額	256,000 千円
	容積率	215.98%(①200%、②400%)	<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	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	平成25年10月
	建築時期	平成10年2月13日	再調達価格	322,560 千円
	延床面積	1,320.46 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	28,745 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:平成29年4月)	8.0%
<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、本物件の土地のうち第一種住居地域の部分は60%、商業地域の部分は80%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。				
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%、商業地域の部分は400%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。				
<b>備考</b>				
西鉄天神大牟田線「大橋」駅 徒歩11分				

G-12: プロシード東大畑

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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)	8(9)戸	
譲渡予定価格	53,100 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	3(4)台	
所在地(住居表示)	新潟県新潟市中央区東大畑通一番町 662 番地 1	賃貸面積	267.07 m <sup>2</sup>	
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	296.61 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	4,752 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	400 千円	
信託契約期間	自:平成16年3月30日 至:平成37年11月30日	稼働率	90.0%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	212.49 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	第二種中高層住居専用地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	70%	不動産鑑定評価額	42,200 千円
	容積率	200%	<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	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4階建	調査時点	平成25年10月
	建築時期	平成3年11月27日	再調達価格	95,550 千円
	延床面積	400.06 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	12,619 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:平成29年4月)	13.7%
<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60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。				
<b>備考</b>				
JR越後線・信越本線・白新線・磐越西線「新潟」駅 バス利用10分				

G-16:プロシード大濠公園

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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(50)戸	
譲渡予定価格	420,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	7(8)台	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市中央区荒戸 一丁目2番10号	賃貸面積	1,050.39 m <sup>2</sup>	
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	1,128.92 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	27,144 千円	
信託受託者	三菱UFJ信託銀行株式会社	敷金・保証金等	1,660 千円	
信託契約期間	自:平成19年11月30日	稼働率	93.0%	
	至:平成29年10月31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	370.08 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	90%	不動産鑑定評価額	381,000 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	所有権	調査会社	株式会社インターリスク総研
	構造	鉄筋コンクリート造 コンクリート屋根・陸屋根7階建	調査時点	平成29年4月
	建築時期	平成9年3月21日	再調達価格	304,900 千円
	延床面積	1,187.75 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	17,330 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:平成29年4月)	10.6%
<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。 2. 本物件南東側のブロック塀が南東側隣接地所有者と共有になっていますが、隣接地所有者との間で覚書を締結しています。 3. 本物件北東側のブロック塀が北東側隣接地所有者と共有になっています。				
<b>備考</b>				
福岡市営地下鉄空港線「大濠公園」駅 徒歩2分				



R-1:プロシード松山

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年8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)	17(17)戸	
譲渡予定価格	106,800 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	8(8)台	
所在地(住居表示)	愛媛県松山市樽味 四丁目7番26号	賃貸面積	695.06 m <sup>2</sup>	
PM会社/ML会社	スターツアメンティイ株式会社	総賃貸可能面積	695.06 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	9,600 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	1,187 千円	
信託契約期間	自:平成14年3月29日 至:平成37年11月30日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	453.08 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	平成29年4月30日
	建蔽率	60%	不動産鑑定評価額	99,800 千円
建物	容積率	160%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
	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	平成25年4月
	建築時期	平成3年8月31日	再調達価格	135,660 千円
	延床面積	691.86 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	9,677 千円
用途	共同住宅	PML(調査時点:平成29年4月)	7.2%	
<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. 容積率について、本物件は本来200%ですが、前面道路の幅員により、160%となっています。				
<b>備考</b>				
JR予讃線「松山」駅 バス利用 18分				

(2) 本件取得予定資産の内容  
C-77: プロシード錦糸町

特定資産の概要		賃貸借の概要(平成29年6月30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	60(64)戸	
取得予定価格	2,140,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	東京都墨田区亀沢四丁目6番9号	賃貸駐車場台数	9(11)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸面積	2,181.18 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	2,302.92 m <sup>2</sup>	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	96,108 千円	
信託契約期間	自:平成17年11月9日	敷金・保証金等	13,554 千円	
	至:平成39年6月30日	稼働率	94.7%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	544.16 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	①近隣商業地域、②準工業地域	価格時点	平成29年9月1日
	建蔽率	94.29%(①80%、②60%)	不動産鑑定評価額	2,150,000 千円
	容積率	445.78%(①400%、②300%)	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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	調査時点	平成29年9月
	建築時期	平成17年7月1日	再調達価格	830,900 千円
	延床面積	2,770.59 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	43,851 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:平成29年9月)	6.1%
<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>				
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は本来 80%、準工業地域の部分は本来 60%ですが、亀沢地区の地区計画及び防火地域内における耐火建築物であることによる緩和のうえ、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近隣商業地域の部分は 400%、準工業地域の部分は 300%となっており、亀沢地区の地区計画による緩和のうえ、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>				
<b>備考</b>				
JR総武線・東京メトロ半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩7分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>本件取得予定資産の所在する錦糸町は、都心に近く交通アクセスに恵まれているため、都心通勤者等による住宅需要の強いエリアです。本件取得予定資産の存する錦糸町駅北側は、大規模な再開発が行われたエリアで、アルカタワーズ、オリナス、ロックシティ等の大規模施設があり、ショッピング等の生活利便性に優れています。また、本件取得予定資産の東側で錦糸町エリアを南北に通じる大規模な大横川親水公園に近接し、憩いの場になっており、東京スカイツリーを間近に望むことが可能です。本件取得予定資産は、単身者からDINKSをメインターゲットにしており、白をベースとした都会的な意匠に、分譲仕様のデザイン性が高い内装・設備を兼ね備え、ターゲット層に適した物件となっているため、中長期的にみて根強いニーズが見込まれます。</p>				

【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(停止条件付信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)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、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予定日)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。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。
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トアップアメンティ株式会社の間で、スタートアップアメンティ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 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 ニ. 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。
  - ・「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「建物地震リスク調査レポートフォリオ解析報告書」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	プロシード本通
鑑定評価額	533,000 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	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	533,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	444,000	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	34,901	-
可能総収益	34,901	現行の賃貸借契約条件に基づいて、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	0	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	4,637	-
維持管理費	240	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
修繕費	1,017	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	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
公租公課	3,187	直近の実額に基づき査定
損害保険料	171	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	22	実績に基づき査定
運営純収益	30,264	-
一時金の運用益	34	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	4,995	建物の経年劣化による更新費用増加リスク等を考慮して、建物再調達原価に基づき査定
純収益	25,303	-
還元利回り	5.7%	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	533,000	-
割引率	5.5%	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	5.9%	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	349,000	-
土地比率	55.9%	-
建物比率	44.1%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード環状通東
鑑定評価額	303,000 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	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	303,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	282,000	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	19,812	-
可能総収益	19,812	現行の賃貸借契約条件に基づいて、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	0	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	2,608	-
維持管理費	240	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
修繕費	679	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	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
公租公課	1,596	直近の実額に基づき査定
損害保険料	93	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	実績に基づき査定
運営純収益	17,204	-
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	1,726	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	15,505	-
還元利回り	5.5%	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	303,000	-
割引率	5.3%	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	5.7%	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	205,000	-
土地比率	44.4%	-
建物比率	55.6%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード琴似
-----	---------

鑑定評価額	275,000 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	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	275,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	267,000	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	21,163	-
可能総収益	21,163	現行の賃貸借契約条件に基づいて、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	0	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	5,068	-
維持管理費	240	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
修繕費	2,766	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	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
テナント募集費用等	0	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
公租公課	1,972	直近の実額に基づき査定
損害保険料	90	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	実績に基づき査定
運営純収益	16,095	-
一時金の運用益	22	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	912	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	15,205	-
還元利回り	5.7%	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	275,000	-
割引率	5.5%	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	5.9%	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	222,000	-
土地比率	57.7%	-
建物比率	42.3%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード大橋
-----	---------

鑑定評価額	256,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	256,000	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	259,000	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	18,343	-
可能総収益	18,343	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	0	長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない
運営費用	2,204	-
維持管理費	0	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
修繕費	719	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 30%を計上
PMフィー	0	現行の契約に基づき計上しない
テナント募集費用等	0	実績に基づき査定
公租公課	1,432	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	53	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0	実績に基づき査定
運営純収益	16,139	-
一時金の運用益	14	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り 1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,677	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 70%を計上
純収益	14,476	-
還元利回り	5.6%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	252,000	-
割引率	5.4%	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	5.8%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	175,000	-
土地比率	52.6%	-
建物比率	47.4%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード東大畑
-----	----------

鑑定評価額	42,200 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	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	42,200	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	41,500	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	5,571	-
可能総収益	5,851	現行の賃貸借契約条件に基づいて、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	280	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	1,950	-
維持管理費	780	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
水道光熱費	144	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
修繕費	64	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	278	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
テナント募集費用等	63	現行の賃貸借契約条件及び収支実績に基づき査定
公租公課	551	直近の実額に基づき査定
損害保険料	43	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	26	実績に基づき査定
運営純収益	3,621	-
一時金の運用益	4	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	1,052	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	2,573	-
還元利回り	6.2%	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	42,300	-
割引率	5.9%	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	6.3%	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	79,600	-
土地比率	27.6%	-
建物比率	72.4%	-

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。
----------------------------	--



物件名	プロシード大濠公園
鑑定評価額	381,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	381,000	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	385,000	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	29,292	-
可能総収益	31,115	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	1,823	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	8,643	-
維持管理費	1,517	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	1,599	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	1,689	修繕費:エンジニアングレポートの見積を妥当と判断し、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	1,056	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,109	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	1,499	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	51	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	123	実績に基づき査定
運営純収益	20,649	-
一時金の運用益	21	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り 1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,011	エンジニアングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 70%を計上
純収益	19,659	-
還元利回り	5.1%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	376,000	-
割引率	4.9%	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	5.3%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	233,000	-
土地比率	65.9%	-
建物比率	34.1%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード松山
鑑定評価額	99,800 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	平成 29 年 4 月 30 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	99,800	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	102,000	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	10,456	-
可能総収益	11,005	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	549	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	3,075	-
維持管理費	548	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	681	収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
修繕費	805	修繕費:エンジニアングレポートの見積を妥当と判断し、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	371	現行の契約書及び類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	155	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	492	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	23	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	0	実績に基づき査定
運営純収益	7,381	-
一時金の運用益	7	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り 1.0%を乗じて査定
資本的支出	564	エンジニアングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 70%を計上
純収益	6,824	-
還元利回り	6.7%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	97,500	-
割引率	6.5%	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	6.9%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	72,400	-
土地比率	64.4%	-
建物比率	35.6%	-

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。
----------------------------	--

(2) 本取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード錦糸町	
鑑定評価額	2,150,000 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	平成 29 年 9 月 1 日	
(単位: 千円)		
項目	内容	概要等
収益価格	2,150,000	DCF 法による収益価格と直接還元法による収益価格を相互検証したうえで、DCF 法による収益価格
直接還元法による価格	2,240,000	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	113,722	-
可能総収益	117,319	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	3,597	建物賃貸借契約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	19,710	-
維持管理費	2,902	業務委託契約に基づき査定
水道光熱費	1,340	収支実績に基づき査定
修繕費	2,692	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	3,008	業務委託契約に基づき査定
テナント募集費用等	3,284	業務委託契約及び収支実績に基づき査定
公租公課	5,726	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	758	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	実績に基づき査定
運営純収益	94,012	-
一時金の運用益	165	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	2,182	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	91,995	-
還元利回り	4.1%	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	2,150,000	-
割引率	3.9%	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	4.3%	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	1,130,000	-
土地比率	54.9%	-
建物比率	45.1%	-
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。	

5. 取得予定資産の設計者・施工者等の概要

本投資法人は、取得済資産及び取得予定資産にかかる信託不動産について、設計者・施工者・建築確認機関を調査・確認しています。本投資法人が確認した取得予定資産にかかる信託不動産の設計者・施工者・建築確認機関の概要は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者	施工者	建築確認機関
C-77	プロシード錦糸町	株式会社三輪設計事務所	川田工業株式会社	イーホームズ株式会社

6. 本件取引の相手先の概要

(1) 譲渡先の概要

(G-1)プロシード本通、(G-2)プロシード環状通東、(G-3)プロシード琴似及び(G-9)プロシード大橋

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 齋藤 太朗男
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(平成29年3月31日現在)
設立年月日	昭和60年4月1日
純資産	23,930百万円(平成29年3月31日現在)
総資産	43,124百万円(平成29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	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。

(R-1)プロシード松山

名称	四国アムラス株式会社
所在地	愛媛県松山市朝生田町二丁目1番4号
代表者の役職・氏名	代表取締役 廣田 暁夫
主な事業内容	不動産の売買・賃貸・仲介及び管理、不動産の有効活用に関するコンサルタント業
資本金	9百万円(平成29年6月30日現在)
設立年月日	平成27年6月15日
純資産	7百万円(平成29年6月30日現在)
総資産	223百万円(平成29年6月30日現在)
大株主及び持株比率	アムラス株式会社 (100%)
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	本投資法人及び資産運用会社と当該買主の間には、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。

(G-12)プロシード東大畑及び(G-16)プロシード大濠公園

譲渡先は、物件毎にそれぞれ異なる国内事業会社です。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。なお、いずれの譲渡先も本投資法人及び資産運用会社と当該買主の間には、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。

(2) 取得先の概要

名 称	スターズ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4番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 引地 豊
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320百万円(平成29年3月31日現在)
設 立 年 月 日	平成17年10月3日
純 資 産	△5,568百万円(平成29年3月31日現在)
総 資 産	27,033百万円(平成29年3月31日現在)
大株主及び持株比率	スターズ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	当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスターズ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おり、かかる契約に基づき、現在取得予定資産を所有しています。 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。

7. 媒介の概要

本件取引のうち(G-16)プロシード大濠公園の譲渡にかかる媒介者及び媒介手数料は以下のとおりです。その他譲渡及び取得については、該当事項はありません。

名 称	スターズ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(平成29年3月31日現在)
設 立 年 月 日	平成17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ズ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	(G-16)プロシード大濠公園:12,660千円(消費税等を除きます。)

8. 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うち(G-1)プロシード本通、(G-2)プロシード環状通東、(G-3)プロシード琴似及び(G-9)プロシード大橋の譲渡先であり、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ズアメンティエ株式会社、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ズピタットハウス株式会社、本件取得予定資産の取得先であるスターズデベロップメント株式会社、(G-16)プロシード大濠公園の媒介者であるスターズコーポレートサービス株式会社は、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。

9. 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		会社名 ・ 氏名	
C-77	プロシード 錦糸町	会社名 ・ 氏名	スタートデベロップメント株式会社	会社名 ・ 氏名	特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害 関係にある 者との関係	前記「6. 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	2,100,000 千円	取得価格	—
		取得時期	平成 29 年 6 月 30 日	取得時期	—

10. 今後の見通し

本日付にて別途公表しました「平成29年10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

※ 本資料の配布先 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【参考資料1】 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	1.3
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	0.7
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-8	プロシードせんげん台	259,200	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-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	0.6
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.5
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	1.0
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	0.6
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.6
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	1.9
C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.8
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	0.8
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	6.3
C-42	プロシード調布	460,500	0.6
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	1.4
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	0.4
C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.9
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	1.1
C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.7
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	0.7
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.9
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	0.9
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	2.6
C-65	プロシード TX 流山セントラルパーク	979,700	1.7
C-66	プロシード行徳2	830,000	1.5
C-67	プロシード西葛西	875,600	1.5
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	3.0
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.1
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	2.2
C-74	プロシード CO-Z 西館	971,000	1.2
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.2
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.5
C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.6
首都圏主要都市 小計		58,883,700	71.3
G-6	プロシード箱崎宮 II	85,000	0.1
G-7	プロシード箱崎宮 I	81,300	0.1
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.5
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.2
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	1.0
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	2.3
G-21	プロシード西天満	880,000	1.1
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	3.6
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	3.7
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.6





物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3
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	2.5
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	2.0
G-31	プロシード瑞穂	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
政令指定都市 小計		22,151,800	26.8
R-2	プロシード水戸	383,700	0.5
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	1.4
地方主要都市 小計		1,576,200	1.9
ポर्टフォリオ 合計		82,611,700	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(当該取得済資産又は当該取得予定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。

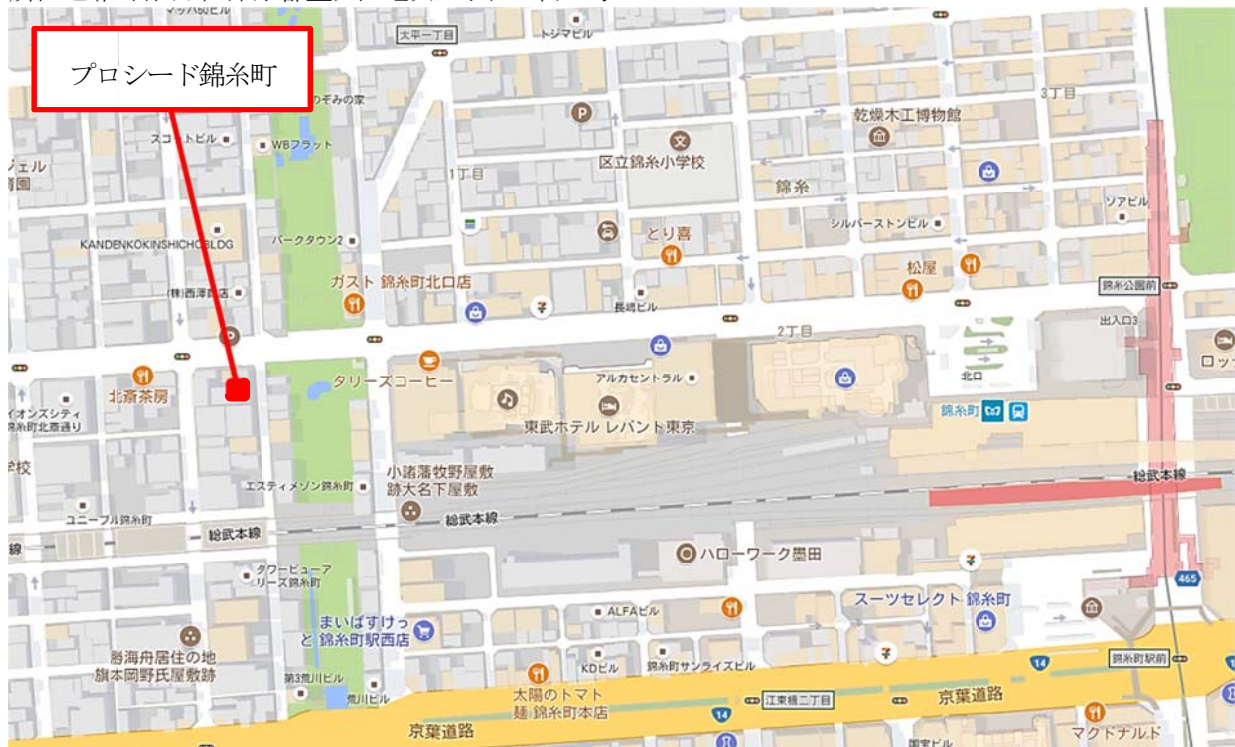
(注2) 「取得価格」の「投資比率」は、取得価格の合計に対する当該取得済資産又は当該取得予定資産の取得価格の比率を、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【参考資料2】 本件取得予定資産 写真及び地図

(C-77)プロシード錦糸町



所在地(住居表示): 東京都墨田区亀沢四丁目6番9号



以上