

2020年3月13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(以下、個別に又は総称して「本件譲渡」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。

記

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。)の概要

物件番号	物件名	譲渡先	契約締結予定日	譲渡予定日 (注1)	譲渡予定価格 (千円)(注2)	想定帳簿価格 (千円)(注3)	譲渡予定価格 と想定帳簿価格 の差額 (千円)
G-20	プロシード北堀江	国内事業会社 (注4)	2020年 3月13日	2020年 3月27日	2,451,000	1,896,356	554,643
G-28	プロシード西長堀	国内事業会社 (注4)		2020年 5月29日	1,050,000	975,689	74,310
G-29	プロシード京橋	国内事業会社 (注4)		2,300,000	2,108,426	191,573	
合計					5,801,000	4,980,471	820,528

(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、譲渡予定日時点での想定される帳簿価格です。

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

2. 本件譲渡の理由

本件譲渡は、継続的に実施してきた入替え戦略の一環として行います。上記3物件の譲渡額合計は帳簿価格合計を16%上回り、含み益の具現化によって分配金の大幅増加を実現します。今後は売却資金・圧縮積立金を活用し、スポンサーパイプラインを活かした豊富な優良物件の取得・入替えの推進や修繕によるポートフォリオの更なる強化、中長期的な分配金の向上を目指します。

譲渡対象物件は、ポートフォリオの中長期的な運用効率や個々の物件の特性等について精査を行い、譲渡予定資産の競争力やマーケット動向等を総合的に勘案して決定しました。本件譲渡予定資産については、稼働率低位での推移や維持管理費負担によるNOIを総合的に考慮し、譲渡には好機と判断したものです。なお、本投資法人は2020年4月期において、本件譲渡により発生する譲渡益約539百万円(注)の一部(400百万円)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、圧縮積立金として内部留保する予定です。2020年10月期においては譲渡益約235百万円(注)を想定しています。

(注)譲渡益については予想譲渡費用を控除した概算額であり、変更となる可能性があります。

3. 本件譲渡予定資産の内容
G-20:プロシード北堀江

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020年1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)	90(106)戸	
譲渡予定価格	2,451,000 千円			
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区北堀江 一丁目23番9号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	7(8)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	3,533.78 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	4,146.18 m ²	
信託受託者	株式会社あおぞら銀行	年間賃料収入	126,120 千円	
信託契約期間	自:2013年5月1日	敷金・保証金等	7,245 千円	
	至:2023年4月30日	稼働率	85.2%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	573.88 m ²	評価者の名称	JLL 森井鑑定鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	2019年10月31日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	2,580,000 千円
	容積率	800%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 15階建	調査時点	2017年4月
	建築時期	2007年11月29日	再調達価格	1,001,600 千円
	延床面積	5,490.32 m ²	長期修繕費(12年間)	38,451 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:2019年10月)	11.0%
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)				
該当事項はありません。				
備考				
大阪メトロ四つ橋線「四ツ橋」駅 徒歩5分				

G-28: プロシード西長堀

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020年1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(52)戸	
譲渡予定価格	1,050,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	4(5)台	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市西区新町 四丁目10番24号	賃貸面積	1,448.25 m ²	
PM会社/ML会社	スタートズアムニティー株式会社	総賃貸可能面積	1,506.18 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	48,588 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	777 千円	
信託契約期間	自:2013年9月30日	稼働率	96.2%	
	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	267.73 m ²	評価者の名称	JLL 森井鑑定鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	2019年10月31日
	建蔽率	80%	鑑定評価額	934,000 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	2016年9月
	建築時期	2008年2月15日	再調達価格	347,200 千円
	延床面積	1,893.87 m ²	長期修繕費(12年間)	12,988 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2019年10月)	8.1%
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				
大阪メトロ千日前線・長堀鶴見緑地線「西長堀」駅 徒歩2分				

G-29: プロシード京橋

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020年1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)	108(120)戸	
譲渡予定価格	2,300,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	24(30)台	
所在地(住居表示)	大阪府大阪市都島区都島南通 二丁目10番12号	賃貸面積	2,948.76 m ²	
PM会社/ML会社	スタートズアムニティー株式会社	総賃貸可能面積	3,274.56 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	97,752 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	1,611 千円	
信託契約期間	自:2013年9月30日	稼働率	90.1%	
	至:2023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	1,152.52 m ²	評価者の名称	JLL 森井鑑定鑑定株式会社
	用途地域	第一種住居地域	価格時点	2019年10月31日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	2,040,000 千円
	容積率	300%	建物状況調査報告書の概要	
建物	所有形態	所有権	調査会社	東京海上日動リスクコンサルティング株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 13 階建	調査時点	2016年9月
	建築時期	2008年1月16日	再調達価格	702,800 千円
	延床面積	3,682.60 m ²	長期修繕費(12年間)	25,309 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2019年10月)	13.0%
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)				
該当事項はありません。				
備考				
JR 大阪環状線・学園都市線・東西線・京阪本線「京橋」駅 徒歩9分、大阪メトロ長堀鶴見緑地線「京橋」駅 徒歩10分				

【上記表の記載事項の説明】

1. 「特定資産の種類」には、特定資産としての信託受益権、不動産等の種別を記載しています。「用途」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針 ③ ポートフォリオ構築方針」記載の分類に従って記載しています。
2. 「譲渡予定価格」は、当該譲渡予定資産の譲渡に要する諸費用(不動産売買媒介手数料等)を含まない金額(信託受益権売買契約書等に記載された売買価格)を記載しています。
3. 「PM会社/ML会社」は、各物件について本日現在効力を有する管理委託契約を締結しているプロパティマネジメント会社兼マスターリース契約を締結しているマスターリース会社、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賃借契約に基づく賃料と同額をマスターリース会社が信託受託者に支払うことが約束されているものについて「パス・スルー」と記載しています。
4. 「信託受託者」は、本投資法人による譲渡時において信託受託者である者を記載しており、「信託契約期間」は、始期については本日現在効力を有する信託契約の効力発生日を、終期については信託契約の終了日を記載しています。
5. 「土地」及び「建物」の記載について
 - ・「地積」、「構造」、「建築時期」及び「延床面積」は、不動産登記事項証明書に記載された事項を記載しています。また、付属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、すべての当該譲渡予定資産に関し、本投資法人の譲渡時点で本投資法人、信託受託者及びスタートアムニティー株式会社の間で、スタートアムニティー株式会社を賃借人兼転賃人とするマスターリース契約が締結されているため、当該マスターリース会社を現在のテナントとして、「テナントの総数」を記載しています。
 - ・「賃貸戸数(総賃貸可能戸数)」、「賃貸面積」、「総賃貸可能面積」、「年間賃料収入」及び「敷金・保証金等」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの ニ. 賃貸借状況の概要 a. 賃貸借状況の概要」の表における注記の記載と同じ基準に則って記載しています。また、「賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)」は、有価証券報告書「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 5 運用状況 (2) 投資資産 ③ その他投資資産の主要なもの へ. 取得済資産にかかる信託不動産の個別概要」の冒頭の注記の記載と同じ基準に則って記載しています。
 - ・「稼働率」は、総賃貸可能面積に占める各テナントに対する賃貸面積の割合を、小数第2位を四捨五入して記載しています。
7. 「不動産鑑定評価書の概要」は、当該譲渡予定資産に関して作成された不動産鑑定評価書に記載された内容を記載しています。
8. 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - ・当該譲渡予定資産に関して作成された建物状況調査報告書及び地震リスク評価レポートに関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
 - ・「調査時点」は、建物状況調査報告書が作成された年月を記載しています。
 - ・「再調達価格」は、評価対象の建物を調査時点において再建築することを想定した場合において必要とされる適正な原価の総額を記載しています。
 - ・「長期修繕費」は、建物状況調査報告書に基づく長期修繕費用予測(12年間)の総額を記載しています。
 - ・「PML」の数値は、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社が作成した報告書における数値を記載しています。「PML」の数値とは、対象施設あるいは施設群に最大級の損失をもたらす50年間の超過確率が10%であるような地震(再現期間475年相当の地震)が発生し、その場合の90%非超過確率に相当する物的損失額の再調達価格に対する割合で表されます。
9. 「担保の状況」は、当該譲渡予定資産にかかる譲渡日時点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)当該譲渡予定資産に付着しているテナント以外の第三者の権利及びかかる権利に基づく制限等、(2)当該譲渡予定資産に関する行政法規における制限等を記載しています。なお、特定の記載事項が本投資法人による譲渡日時点の事実関係に言及している場合、本日現在において可能な限り合理的な将来の予測に基づく記載をしています。

4. 本件譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード北堀江
鑑定評価額	2,580,000 千円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,580,000	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	2,620,000	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	143,890	-
可能総収益	151,969	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	8,079	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	31,753	-
維持管理費	5,900	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	4,515	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	3,287	修繕費: エンジニア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	3,966	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	5,563	現行の契約書に基づき査定
公租公課	7,327	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	250	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	945	実績に基づき査定
運営純収益	112,137	-
一時金の運用益	54	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	2,243	エンジニアングレポートの見積りを平準化した額の70%を計上
純収益	109,948	-
還元利回り	4.2%	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	2,530,000	-
割引率	4.0%	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	4.4%	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	1,360,000	-
土地比率	70.0%	-
建物比率	30.0%	-

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	プロシード西長堀
鑑定評価額	934,000 千円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	934,000	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	952,000	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	49,661	-
可能総収益	52,437	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	2,776	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	8,947	-
維持管理費	2,004	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	711	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	1,119	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	1,354	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	772	現行の契約書に基づき査定
公租公課	2,900	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	87	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	0	実績に基づき査定
運営純収益	40,714	-
一時金の運用益	19	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	758	エンジニアリングレポートの見積りを平準化した額の70%を計上
純収益	39,975	-
還元利回り	4.2%	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	916,000	-
割引率	4.0%	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	4.4%	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	496,000	-
土地比率	71.4%	-
建物比率	28.6%	-

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	プロシード京橋
鑑定評価額	2,040,000 千円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定鑑定株式会社
価格時点	2019年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,040,000	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	2,080,000	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	111,360	-
可能総収益	118,264	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	6,904	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	20,327	-
維持管理費	2,971	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	1,188	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	2,358	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	3,057	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	4,090	現行の契約書に基づき査定
公租公課	5,427	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	178	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	1,058	実績に基づき査定
運営純収益	91,033	-
一時金の運用益	82	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	1,476	エンジニアリングレポートの見積りを平準化した額の70%を計上
純収益	89,639	-
還元利回り	4.3%	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	2,000,000	-
割引率	4.1%	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	4.5%	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	805,000	-
土地比率	64.3%	-
建物比率	35.7%	-

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。
----------------------------	--

5. 本件譲渡先の概要

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

6. 本件媒介の概要

該当する事項はありません。

7. 本件譲渡にかかる利害関係人等との取引

該当する事項はありません。

8. フォワード・コミットメント

本件譲渡のうち、「プロシード西長堀」及び「プロシード京橋」における譲渡予定日は売買契約締結日から1ヶ月以上を経過した2020年5月29日であることから、当該譲渡は、金融庁の定める「金融商品取引業者等向けの総合的な監督指針」に規定される「投資法人によるフォワード・コミットメント等(注)」に該当します。

本件譲渡にかかる譲渡契約において、譲渡人又は譲受人に本契約の違反があった場合は、相手方は、違反した当事者に対して相当の期間を定めて催告のうえ、期間内に是正がされない場合には本契約を解除することができ、当該違反を是正することができないことが明らかである場合には、催告を要せずして契約を解除することができるとしています。本契約が解除された場合は、解除につき帰責性のある当事者は、相手方に対して、譲渡代金から消費税及び地方消費税相当額を控除した金額の20%相当額を違約金として支払うものとされています。但し、本投資法人は売主であり、譲渡契約の履行に関し、資金調達リスク等の懸念はなく、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と考えています。

(注)「フォワード・コミットメント等」とは、「先日付での売買契約であって、契約締結から1ヶ月以上経過した後に決済・物件引渡しを行うこととしているものその他これに類する契約をいう。」と定義されています。

9. 本件譲渡代金の使途について

全額新たな資産の取得に充当する予定です。
取得予定資産は現在具体的に検討中であり、決定次第開示する予定です。

10. 今後の見通し

本日付にて別途公表しました「2020年4月期(第29期)及び2020年10月期(第30期)との運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照下さい。

<添付資料>

【参考資料】譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

以上

※ 本資料の配布先 兜倶楽部、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

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

【参考資料】譲渡予定資産譲渡後のポートフォリオ一覧

物件番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
C-1	プロシード市川	1,076,000	1.3
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-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	0.4
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	0.6
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	1.2
C-37	プロシード十条	533,000	0.7
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
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	0.7
C-52	プロシード西川口	881,000	1.1

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	1.8
C-65	プロシード TX 流山セントラルパーク	979,700	1.2
C-66	プロシード行徳2	830,000	1.0
C-67	プロシード西葛西	875,600	1.1
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	プロシード鶯の木	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	5.3
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
C-78	プロシード K 2	1,170,000	1.4
C-79	プロシード K 3アネックス	283,000	0.3
C-80	プロシード K 5	269,000	0.3
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	1.0
首都圏主要都市 小計		60,940,000	74.5
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	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	0.6
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-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	1.0
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	2.5
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.6
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.7
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3
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	0.7
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	0.9
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.9



物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-35	プロシード金山3	770,000	0.9
政令指定都市 小計		19,265,800	23.6
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	0.9
地方主要都市 小計		1,576,200	1.9
ポートフォリオ 合計		81,782,000	100.0

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

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

以上