

平成 19 年 2 月 7 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都中央区日本橋三丁目2番9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)  
問合せ先  
スタートアセットマネジメント投信株式会社  
取締役管理部長 高内 啓次  
TEL. 03-6202-0856

### 資産の取得に関するお知らせ(プロシード本八幡)

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。)は、平成 19 年 2 月 7 日に下記の通り資産の取得を本日開催の本投資法人役員会にて決定いたしましたので、お知らせいたします。

#### 記

#### 1. 取得の概要

物件の名称	: プロシード本八幡
取得予定資産	: 不動産を信託する信託受益権
所得予定価格	: 307,000,000 円 (取得経費、固定資産税、都市計画税、消費税等は除きます。)
売主	: スターツデベロップメント株式会社
取得決定日	: 平成 19 年 2 月 7 日
契約締結予定日	: 平成 19 年 2 月 9 日
取得予定日	: 平成 19 年 2 月 9 日
取得資金	: 自己資金
決済方法	: 取得時全額支払
信託受託者	: 株式会社りそな銀行
信託契約締結予定日	: 平成 19 年 2 月 9 日
信託期間満了日	: 平成 29 年 4 月 30 日

## 2. 取得の理由

本投資法人の規約に定める資産運用の対象及び方針に従い、以下の理由により取得します。

理由	本物件は下記の特徴を考慮した結果、ポートフォリオの成長性と安定性を高めることが可能であると判断して、取得を決定致しました。
物件の特色	<p>(1)地域・物件特性</p> <p>当該近隣地域は、JR総武線「本八幡」駅より徒歩4分、また、都営新宿線・京成本線の同駅にも徒歩6分以内にアクセス出来る好立地です。前面の10m幅員幹線道路沿いから北東側駅周辺にかけては中小規模の商業施設が立ち並び一方で、南西側にかけては中高層共同住宅・低層の中小規模戸建住宅が広がる商住混在の地域です。都市部への好アクセス・好利便性という地域特性により、単身向け・ファミリー・ともに住宅需要は底堅いものと考えられます。</p> <p>本物件は、鉄骨造10階建てのシングルタイプ24世帯、ファミリータイプ1世帯の南東向きの賃貸マンションです。平成16年1月築と築浅の物件でもあることから、今後も堅調な需要が期待できるものと評価しています。</p> <p>(2)賃貸借の概況</p> <p>本物件は本書の日付現在、25室中24室が稼働中となっています。24室の内訳は法人契約15室、個人契約9室となっており、退去の予定は入っておりません。</p>

## 3. 取得予定資産の内容

後記【参考資料1】取得予定資産の内容をご参照下さい。

## 4. 構造計算に関する調査結果について

本投資法人では、当該資産について、建物の構造計算書偽造等の事件が発覚した昨今の状況に鑑み、通常のデューデリジェンスに加え、第三者機関に構造計算に関する検証を目的とした追加的な調査を依頼しました。その結果、各建物の構造計算書又は構造計算概要書が適正に計算されていること（国土交通省大臣認定の一貫構造設計プログラム又は手計算による構造計算の適否等）を確認しており、さらに構造図が存在する物件については、構造計算書又は構造計算概要書との整合性を検証し、各建物において構造計算上の瑕疵が存在しないとの報告を受けておりますので、下記の通りご報告申し上げます。

物件番号	物件名	構造計算調査報告書作成会社	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関
C-40	プロシード 本八幡	株式会社 ライト構造設計	有限会社三浦建築設計 事務所	株式会社山田工務所	市川市

(注) 設計者欄及び施工者欄には、それぞれ当該物件の設計又は施工当時の設計者又は施工者の名称を記載しております。

## 5. 取得先の概要

商号	スターツデベロップメント株式会社
本店	千葉県千葉市美浜区中瀬一丁目9番1号
代表者	代表取締役 大槻 三雄
資本金	3億円（平成19年2月7日現在）
大株主	スターツコーポレーション株式会社
主な事業内容	分譲戸建住宅及び分譲マンション等の企画・開発・販売
本投資法人又は投資信託委託業者との体制	資産運用会社の社内規程に定める関連会社等

6. 取得資産にかかる資産運用会社の利害関係について

5.に記載の通り、取得先については資産運用会社の社内規程で定める関連会社等に該当します。詳細は本日付で別途開示いたします「利害関係人等との取引に関するお知らせ」をご参照下さい。

7. 物件取得者等の状況

	前所有者	前々所有者
会社名	スターツデベロップメント株式会社	特別な利害関係にあるもの以外
特別な利害関係にあるものとの関係	前記 5.をご参照下さい。	-
取得経緯・理由等	投資運用目的	-
取得価格	- (注)	-
取得時期	平成 17 年 12 月 1 日	-

(注) 本投資法人による取得時(平成 19 年 2 月 9 日(予定))までに 1 年を超えて所有することとなるため記載を省略しています。

8. 当該資産の取得後の運用状況の見通し

平成 19 年 4 月期(平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日)における本投資法人の運用状況の見通しに対する影響は軽微であり、本物件の取得による修正は行いません。また、平成 19 年 10 月期(平成 19 年 5 月 1 日～平成 19 年 10 月 31 日)については、今後の状況を踏まえてまとめ次第公表いたします。

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 取得予定資産の内容

物件番号： C - 40 物件名称： プロシード本八幡

特定資産の種類		信託受益権	取得予定価格（円）	307,000,000	
投資エリア		首都圏主要都市	損益の状況（単位：円）		
用途		賃貸住宅	運用期間	自：平成 18 年 1 月 1 日	自：平成 18 年 7 月 1 日
物件概要				至：平成 18 年 6 月 30 日	至：平成 18 年 12 月 31 日
所在地	住居表示	千葉県市川市南八幡 5 丁目 10 番 8 号	運用日数	181 日	184 日
土地	所有形態	所有権	賃貸事業収益	13,171,882	13,421,428
	地積	168.80 m <sup>2</sup>	賃貸料収入	13,086,832	13,323,148
	用途地域	商業地域	その他収入	85,050	98,280
	建蔽率	80%	賃貸事業費用	2,429,739	2,516,619
	容積率	400%	物件管理委託費	653,982	590,499
建物	所有形態	所有権	公租公課	665,168	665,168
	用途	共同住宅	水道光熱費	116,496	94,781
	構造	鉄骨造陸屋根 10 階建	修繕費・定期保守代金	450,350	638,050
	延床面積	707.68 m <sup>2</sup>	保険料	117,520	113,691
	建築時期	平成 16 年 1 月 9 日新築	仲介手数料及び広告費	345,500	336,549
信託受託者	株式会社りそな銀行	その他	80,723	77,881	
PM 会社 / ML 会社	スターツアメニティー株式会社	NOI	10,742,143	10,904,809	
前所有者	有限会社サカエケーブル	賃貸借の概況（平成 18 年 12 月 31 日現在）			
現所有者	スターツデベロップメント株式会社	賃貸戸数（総賃貸可能戸数）	24(25)戸		
建物状況調査報告書の概要		賃貸駐車台数（総賃貸可能駐車台数）		0（3）台	
調査会社	前田建設工業株式会社	月額賃料収入		1,894,000	
調査時点	平成 19 年 1 月 26 日	敷金・保証金		2,994,000	
再調達価格	189,500（千円）	賃貸面積		581.33 m <sup>2</sup>	
長期修繕費（12 年間）	9,130（千円）	総賃貸可能面積		602.39 m <sup>2</sup>	
PML	8.7%	稼働率		96.50%	
不動産鑑定評価書（金額単位：円）		タイプ	間取り	住戸比率	面積比率
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所	シングルタイプ	1R・1K・1DK	96.0%	88.7%
価格時点	平成 19 年 1 月 31 日	DINKS タイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
鑑定評価額	307,000,000 円	ファミリータイプ	2LDK 以上	4.0%	11.3%
直接還元価格	318,800,000 円	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF 価格	307,000,000 円				
積算価格	263,700,000 円				
特記事項					
<p>1. 本物件北側隣接地の建物の一部（換気フード・アンテナ）が越境しておりますが、近隣所有者との間で確約書を締結しています。</p> <p>2. 北側角及び西側角の境界標は不明ですが、本投資法人による本物件の取得後速やかに、隣接地所有者の立会いのもと境界標の打ち直しを行う予定です。</p>					
地域・物件特性					
<p>当該近隣地域は、JR 総武線「本八幡」駅より徒歩 4 分、また、都営新宿線・京成本線の同駅にも徒歩 6 分以内にアクセス出来る好立地。前面の 10 M 幅員幹線道路沿いから北東側駅周辺にかけては中小規模の商業施設が立ち並び一方で、南西側にかけては中高層共同住宅・低層の中小規模戸建住宅が広がる商住混在の地域です。都市部への好アクセス・好利便性という地域特性により、单身向け・ファミリー・ともに住宅需要は底堅く、今後も堅調な需要が期待できるものと考えられます。</p>					

PML 値は、建物状況調査報告書における対象施設あるいは施設群に最大の損失をもたらす地震（今後 50 年間で 10% を超える確率で発生する大地震）が発生し、その場合の 90% 信頼水準に相当する物的損失（最大の損失を超えない確率が 90% の水準における損失）を示します。数値は再調達価格に対する予想最大損失額の比率で表されます。

参考資料2 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧

物件番号	名 称	取得（予定）価格（注1）	
		金額 （千円）	投資比率 （%）（注2）
C-1	第1パークハウス	1,076,000	4.94
C-2	ネクスト東陽町第1	646,700	2.97
C-3	ネクスト葛西	688,700	3.16
C-4	プレイス三軒茶屋	555,900	2.55
C-5	ガナドル瑞江	602,600	2.77
C-6	リバーサイドヨロズヤ	419,900	1.93
C-7	ベイグランデ南葛西	303,500	1.39
C-8	ネクストせんげん台第3	259,200	1.19
C-9	サンハイツ行徳	315,600	1.45
C-10	ネクスト本郷第6	279,300	1.28
C-11	ヴィラージュ南行徳	287,300	1.32
C-12	スカイホーム本郷	223,400	1.03
C-13	フィエルテ東川口	206,500	0.95
C-14	ネクスト船堀第4	226,100	1.04
C-15	ライフステージゴールド	169,400	0.78
C-16	ネクストせんげん台第2 二番館	86,700	0.40
C-17	プロシード松濤	937,400	4.31
C-18	プロシード参宮橋	497,600	2.29
C-19	パレス浦安	431,400	1.98
C-20	ワコーレ新小岩	465,200	2.14
C-21	サンフォレスト	383,600	1.76
C-22	サンフォレスト	339,000	1.56
C-23	プロシード都立大学	790,400	3.63
C-24	プロシード都立大学	772,200	3.55
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	1.56
C-26	プロシード目黒青葉台	466,700	2.14
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	2.09
C-28	プロシード両国	443,900	2.04
C-29	プロシード三田	1,537,200	7.06
C-30	プロシード中野新橋	638,800	2.94
C-31	プロシード亀戸	339,000	1.56
C-32	プロシード高田馬場	223,700	1.03
C-33	プロシード新高円寺	742,100	3.41
C-34	プロシード高円寺南	277,400	1.27
C-35	プロシード蓮根	284,000	1.30
C-36	プロシード大井町	944,000	4.34

物件番号	名 称	取得（予定）価格（注1）	
		金額 （千円）	投資比率 （％）（注2）
C-37	プロシード十条	533,000	2.45
C-38	プロシード白楽	241,000	1.11
C-39	プロシード新丸子	635,000	2.92
C-40	プロシード本八幡	307,000	1.41
G-1	ネクスト本通	386,000	1.77
G-2	ネクスト札幌第 17	233,700	1.07
G-3	ネクスト札幌第 18	204,900	0.94
G-4	ネクスト元町	148,700	0.68
G-5	ネクスト札幌第 4	85,500	0.39
G-6	ネクスト福岡第 2	85,000	0.39
G-7	ネクスト福岡第 1	81,300	0.37
G-8	プロシード太閤通	403,400	1.85
G-9	कोरोレ	208,500	0.96
G-10	ネクスト那珂川	150,400	0.69
G-11	プロシード穂波町	275,000	1.26
R-1	ネクスト松山第 3	77,900	0.36
R-2	ネクスト東大畑	53,100	0.24
		21,764,500	100.00

(注1) 「取得（予定）価格」には、取得済資産については、取得価格、取得予定資産については、信託受益権売買契約書等に記載された売買価格（当該取得予定資産及び取得済資産の取得に要する諸費用（不動産売買媒介手数料等）を含みません。）を記載しています。

(注2) 「投資比率」は、取得済資産及び取得予定資産の取得（予定）価格の合計に対する当該信託受益権等の取得（予定）価格の比率を記載しています。

参考資料 3 不動産鑑定評価書の概要

(単位：千円)

物件番号	C-40
物件名称	プロシード本八幡
不動産鑑定会社	株式会社中央不動産鑑定所
価格時点	平成 19 年 1 月 31 日
鑑定評価額	307,000
鑑定評価書サマリー	
総収益...	26,018
総費用...	7,209
償却前純収益... ( - )	18,809
長期修繕費...	956
純収益... ( - )	17,853
還元利回り...	5.6%
直接還元法による収益価格 ( ÷ )	318,800
DCF 法による収益価格	307,000
割引率	5.3%
最終還元利回り	6.1%
積算価格	263,700



C-40 プロシード本八幡