

平成 29 年 3 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 松田 繁
TEL. 03-6202-0856

交換による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、交換による国内不動産信託受益権の譲渡及び取得(以下「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。)上の利害関係人等に該当することから、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) 交換による譲渡予定資産 (以下「本譲渡予定資産」といいます。)

物件番号	物件名	所在地	特定資産の種類	譲渡予定価格 (千円)(注1)	想定帳簿価格 (千円)(注2)	譲渡益 (千円)(注3)
G-4	プロシード元町	北海道札幌市東区	信託受益権	233,000	135,787	97,212
G-5	プロシード元町2	北海道札幌市東区	信託受益権	132,000	82,807	49,192
合計				365,000	218,594	146,405

(注1) 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2) 想定帳簿価格は、平成 28 年 10 月期の期末帳簿価格、引渡予定日までに予定されている資本的支出及び想定される減価償却費を基に資産運用会社が算定した、引渡予定日時点での想定される帳簿価格です。

(注3) 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、売却益とは異なります。

(2) 交換による取得予定資産 (以下「本取得予定資産」といいます。)

物件番号	物件名	所在地	特定資産の種類	取得予定価格 (千円)(注)
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	東京都江戸川区	信託受益権	380,000

(注) 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。

(3) 交換の概要

交 換 先 : スターツアメニティー株式会社(注)

交 換 決 定 日 : 平成 29 年 3 月 28 日

契 約 締 結 予 定 日 : 平成 29 年 3 月 31 日

引 渡 予 定 日 : 平成 29 年 3 月 31 日

交 換 差 金 : 譲渡予定価格と取得予定価格の交換差金については、引渡予定日に自己資金により交換先に支払う予定です。

(注) スターツアメニティー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「7. 交換先の概要」をご参照下さい。以下同じです。

2. 本件取引の理由及び本取得予定資産の特徴

(1) 本件取引の理由

本投資法人は、これまで運用資産の譲渡を行わず、資産規模の拡大を図ってきましたが、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資産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ていくことも必要と認識しています。そのような中で本譲渡予定資産は、いずれも築後 25 年以上であり日常の修繕コストが増加していること、来年には屋上防水工事、外壁修繕工事を控えていること、さらに同物件の所在する札幌市中心部に大量供給されている築浅物件との競合により収益性の低下が予想され、譲渡の機会を検討していました。また、高齢化社会の到来を見据え、高齢者向け施設への需要が一定程度見込まれるとの判断のもと、かねてより高齢者向け施設の取得を検討してきました。

このたび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り、かつ本譲渡予定資産の優先検討権を有しているスターツアメニティー株式会社との間で、同社の所有する首都圏の築浅物件であり、高齢者向け施設である本取得予定資産と本譲渡予定資産を交換することで交渉を行ったところ、譲渡予定価格については不動産鑑定評価額と同額、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にて取引することで合意することができたため、交換することを決定しました。本件取引により、築年数を経過した資産と築浅で今後も安定的な運用が見込まれる資産を交換し、本投資法人のポートフォリオの質の向上に繋がる資産の入替を図るものです。

(2) 本取得予定資産の特徴

- ・都営新宿線「船堀」駅まで徒歩 4 分に位置し、周辺にはスーパー、病院、銀行等が点在し、交通利便性及び住環境が良好です。
- ・首都圏を中心に高齢者事業を運営しているスターツケアサービス株式会社(注)がサービス付き高齢者向け住宅事業及び小規模多機能型居宅介護事業をオペレーターとして運営する高齢者向け住宅施設です。
- ・専属のコンシェルジュが 365 日常駐し、毎日居室に伺い、安否確認を行っています。その他にも健康相談、緊急時対応、来訪者対応等のライフサポートサービスを提供しています。
- ・居室面積は約 25 m²から約 42 m²と比較的広く、全居室内に浴室、キッチン、トイレ等の必要な設備を完備しています。また、全居室について段差のないフラットな設計を採用するとともに、緊急通報装置、各所の手摺、玄関の腰掛ベンチ等を設置し、高齢者の居住の快適性に配慮した造りとなっています。
- ・施設内に小規模多機能型居宅介護を行う施設が併設されており、入居しながら通ったり、ヘルパーを自室に呼んだり、介護サービスを併用的に利用することも可能です。

(注)スターツケアサービス株式会社の詳細については、後記「9. 本件取引にかかわる利害関係人等との取引」をご参照下さい。以下同じです。

3. 本件取引による影響

(1) 本取得資産の想定帳簿価格

本取得予定資産の土地及び建物について、法人税法第 50 条の「交換により取得した資産の圧縮額の損金算入」の規定を適用し、圧縮記帳を行う予定です。これにより本譲渡予定資産の譲渡益のうち圧縮限度額の見込相当額約 128 百万円を本取得予定資産の取得価格から控除する予定であり、本取得予定資産の帳簿価格は取得諸経費等反映前で約 251 百万円となる見込みです。

(2) 本件取引による譲渡益

本投資法人は平成 29 年 4 月期において、本件取引による譲渡益約 16 百万円相当(注)を見込んでいます。

(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。

4. 本譲渡予定資産及び本取得予定資産の内容

(1) 本譲渡予定資産の内容

G-4: プロシード元町

特定資産の概要		賃貸借の概要		
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	35(35)戸	
譲渡予定価格	233,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	北海道札幌市東区北二十二条東十六丁目1番33号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	9(9)台	
PM会社/ML会社	スタートアップアメニティー株式会社	賃貸面積	1,120.81 m ²	
マスターリース種別	固定賃料	総賃貸可能面積	1,120.81 m ²	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	月額賃料収入	1,408 千円	
信託契約期間	自:平成15年3月31日	敷金・保証金等	713 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	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	431.42 m ²		評価者の名称
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	平成28年10月31日
	建蔽率	80%	不動産鑑定評価額	233,000 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8階建	調査時点	平成26年10月
	建築時期	平成3年2月20日	再調達価格	317,300 千円
	延床面積	1,468.81 m ²	長期修繕費(12年間)	11,061 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:平成28年9月)	5.1%
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				
札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅 徒歩3分				

G-5: プロシード元町2

特定資産の概要		賃貸借の概要		
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)	19(19)戸	
譲渡予定価格	132,000 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)	北海道札幌市東区北二十条東十九丁目1番17号	賃貸面積	907.29 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアップアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	907.29 m ²	
マスターリース種別	固定賃料	月額賃料収入	846 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	847 千円	
信託契約期間	自:平成14年3月29日	稼働率	100.0%	
	至:平成37年11月30日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	480.20 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	①第二種中高層住居専用地域、 ②準住居地域	価格時点	平成28年10月31日
	建蔽率	60%	不動産鑑定評価額	132,000 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	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26年10月
	建築時期	平成2年12月11日	再調達価格	202,500 千円
	延床面積	960.34 m ²	長期修繕費(12年間)	7,507 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:平成28年9月)	6.5%
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				
札幌市営地下鉄東豊線「元町」駅 徒歩15分				

(2) 本取得予定資産の内容

C-76: ライフサポートレジデンス船堀駅前

特定資産の概要		賃貸借の概要		
特定資産の種類	信託受益権	テナントの総数	1	
用途	高齢者向け住宅施設 (注1)	オペレーター	スタートケアサービス株式会社	
取得予定価格	380,000 千円	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	2(2)戸(注3)	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区船堀四丁目8番10	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	スタートアメンティーズ株式会社	賃貸面積	1,408.71 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー(注2)	総賃貸可能面積	1,408.71 m ²	
信託受託者	スタート信託株式会社	月額賃料収入	1,962 千円	
信託契約期間	自:平成24年3月27日	敷金・保証金等	9,129 千円	
	至:平成59年3月31日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	661.15 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	準工業地域	価格時点	平成29年3月1日
	建蔽率	60%	不動産鑑定評価額	401,000 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5階建	調査時点	平成29年3月
	建築時期	平成25年1月14日	再調達価格	470,700 千円
	延床面積	1,399.89 m ²	長期修繕費(12年間)	10,183 千円
	用途	共同住宅・老人福祉施設	PML(調査時点:平成29年3月)	6.6%
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. 本取得予定資産のサービス付き高齢者向け住宅については、東京都サービス付高齢者向け住宅整備事業補助金交付に係る江戸川区基準として、3年以上引き続き江戸川区内に住所を有する60歳以上の区民を入居させるものとなっております。</p> <p>2. 北東側道路及び隣接地(地番740番1及び736番)との境界確定作業が未了です。なお、本日現在、境界確定のために必要な準備を進めており、交換先であるスタートアメンティーズ株式会社の負担において境界確定させることを同社と合意しています。</p>				
備考				
<p>(オペレーターの特徴)</p> <p>スタートケアサービス株式会社は、東証一部上場企業であるスタートコーポレーション株式会社の子会社であり、首都圏を中心に高齢者事業施設を53施設、保育事業施設を4施設(平成29年3月1日現在)運営しています。また、本投資法人との取引実績としては、取得済資産プロシード西新井において、建物の一部を賃借し認可保育園の運営を行っています。</p> <p>(オペレーターとの契約概要)</p> <p>契約形態: 土地建物賃貸借契約</p> <p>契約期間: 平成25年2月1日から平成55年1月31日まで</p> <p>賃料改定: 賃貸人及び賃借人は、3年毎に協議のうえ改定を行うことができます。</p> <p>契約更新: 賃貸借期間満了の6ヶ月前までに、賃貸人・賃借人いずれか一方による文書による継続しない旨の意思表示がない限り、さらに2年間延長されるものとし、以後も同様とします。</p> <p>中途解約: 賃借人は契約期間内に契約を解約するときは、6ヶ月前の予告を以て賃貸人に通知し解約できます。但し、賃借人は6ヶ月間の予告期間内であっても、賃貸人と新賃借人との間に本取得予定資産の賃貸借契約が成立した時は、新賃借人への本取得予定資産の引渡し日を以て解約できます。</p> <p>(協力医療機関及び提携病院)</p> <p>医療法人社団 修世会 木場病院 医療法人社団 鳳和会 船堀橋クリニック</p> <p>(協力歯科医療機関)</p> <p>医療法人社団 桜栄会 西葛西歯科室</p>				

地域・物件特性

本取得予定資産の所在する船堀は、東京都江戸川区の西部に位置します。都営新宿線「船堀」駅前には、江戸川区内唯一の映画館である船堀シネパルや地上 115 メートルの無料展望室をはじめ、ホールや商業テナント、その他各施設を兼ね備えた複合施設のタワーホール船堀があり、週末を中心に行われる各種イベント等に参加する人々で賑わっています。江戸川区の老年人口(65歳以上)は平成29年1月現在、およそ14万人であり、平成24年比で16.82%、平成19年比で36.73%と他の年齢層と比べて高い増加率になっています。本取得予定資産は、そのような高齢者を対象とした施設であるため、中長期的にみて根強いニーズが見込まれます。

- (注1) スターツケアサービス株式会社が、サービス付き高齢者向け住宅事業及び小規模多機能型居宅介護事業をオペレーターとして運営する高齢者向け住宅施設です。
- (注2) スターツケアサービス株式会社は、ML会社であるスターツアメンティーズ株式会社と一括の建物賃貸借契約を締結しているため、本取得予定資産のエンドテナントの入居状況にかかわらず、定額の賃料形態となっています。
- (注3) 本取得予定資産は、サービス付き高齢者向け住宅28戸及び小規模多機能型居宅介護事業施設1戸をそれぞれ一括賃貸しているため、総賃貸可能戸数を2戸と記載しています。

【上記表の記載事項の説明】

- 「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。
- 「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(以下「交換予定資産」といいます。)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。
- 「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賃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。
- 「信託受託者」は、本投資法人による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)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。
- 「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項若しくは又は第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しくは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。
- 「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、すべての交換予定資産に関し、本投資法人の取得時点で本投資法人、信託受託者及びスターツアメンティーズ株式会社の間で、スターツアメンティーズ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」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」の「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」の「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。
 - 「月額賃料収入」は、現所有者又は信託受託者とマスターリース会社又はエンドテナントとの間で締結されている賃貸借契約又は転貸借契約に基づく月額賃料(共益費を含みますが、駐車場使用料、その他ラウンジルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を記載しています。
 - 「稼働率」は、平成29年2月28日現在の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。
- 「不動産鑑定評価書の概要」は、交換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。
- 「建物状況調査報告書の概要」の記載について
 - 交換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予測(12年間の)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。
 - 「担保の状況」は、交換予定資産にかかる譲渡日及び取得日(以下、「交換日」といいます。)時点における担保の状況を記載しています。
- 「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)当該交換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)当該交換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交換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。
- 「地域・物件特性」は、交換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。

5. 本譲渡予定資産及び本取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

(1) 本譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード元町
鑑定評価額	233,000 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 28 年 10 月 31 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	233,000	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	214,000	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	15,051	-
可能総収益	15,051	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	2,422	-
維持管理費	0	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	716	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	1,629	直近の実額に基づき査定
損害保険料	77	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	12,629	-
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	471	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	12,170	-
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	233,000	-
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	167,000	-
土地比率	26.9%	-
建物比率	73.1%	-

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	プロシード元町2
鑑定評価額	132,000 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 28 年 10 月 31 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	132,000	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	130,000	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	9,537	-
可能総収益	9,537	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	1,426	-
維持管理費	0	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	339	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	1,044	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	0	実績に基づき査定
運営純収益	8,111	-
一時金の運用益	8	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	454	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	7,665	-
還元利回り	5.9%	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	132,000	-
割引率	5.7%	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	6.1%	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	121,000	-
土地比率	34.7%	-
建物比率	65.3%	-

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。
----------------------------	--

(2) 本取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	ライフサポートレジデンス船堀駅前
-----	------------------

鑑定評価額	401,000 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 3 月 1 日

(単位: 千円)

項目	内容	概要等
収益価格	401,000	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	404,000	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	23,549	-
可能総収益	23,549	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	0	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	4,000	-
維持管理費	0	業務委託契約に基づき査定
水道光熱費	0	建物賃貸借契約に基づき査定
修繕費	222	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	235	業務委託契約に基づき査定
テナント募集費用等	0	建物賃貸借契約に基づき査定
公租公課	3,344	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	199	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	19,549	-
一時金の運用益	79	運用利回りを 1.0%として査定
資本的支出	627	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	19,001	-
還元利回り	4.7%	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	401,000	-
割引率	4.6%	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	4.9%	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	553,000	-
土地比率	34.4%	-
建物比率	65.6%	-

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。
----------------------------	--

6. 本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本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-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	スタートCAM株式会社 新東京建築設計事務所一級建築士事務所	スタートCAM株式会社	ビューローベリタスジャパン株式会社

7. 交換先の概要(平成29年3月28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 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
設立年月日	昭和60年4月1日
純資産	21,126百万円(平成28年3月31日現在)
総資産	39,205百万円(平成28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、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。</p> <p>当該会社は、本投資法人の関連当事者には該当しません。また、当該会社は、上記の通り、本資産運用会社と親会社を共通にする兄弟会社であり、本資産運用会社の関連当事者に該当します。</p>

8. 媒介の概要

該当事項はありません。

9. 本件取引にかかる利害関係人等との取引

本件取引の相手先であり、本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、本取得予定資産を賃借し高齢者向け住宅施設を運営しているスタートケアサービス株式会社、本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。

本取得予定資産の賃借先(オペレーター)の概要(平成29年3月28日現在)

名称	スタートケアサービス株式会社
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 山崎 千里
主な事業内容	高齢者支援・保育業
資本金	100百万円
設立年月日	平成15年7月30日
本投資法人又は本資産運用会社と当該会社の関係	<p>当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスタートコーポレーション株式会社及びその連結子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>

本取得予定資産の信託業務の委託予定先の概要(平成29年3月28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 渡邊 貞夫
主 な 事 業 内 容	信託業務・信託受益権売買、不動産売買・賃貸の代理及び仲介等
資 本 金	300百万円
設 立 年 月 日	平成21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。

10. 本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		前々所有者	
		会社名・氏名	スタートアップロード株式会社	会社名・氏名	スタート株式会社(現スタートコーポレーション株式会社)	会社名・氏名	(土地) 特別な利害関係人にある者以外
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	特別な利害関係にある者との関係	前記「7. 交換先の概要」をご参照下さい。	特別な利害関係にある者との関係	本資産運用会社の発行済株式のすべてを保有する完全親会社	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	事業用地	取得経緯・理由等	—
		取得価格	(土地) 現所有者が1年を超えて所有しているため、記載を省略しています。 (建物) —	取得価格	—	取得価格	—
		取得時期	(土地) 平成18年10月26日 (建物) 平成25年1月14日	取得時期	平成2年5月8日	取得時期	—

11. 決済方法等

前記「1. 本件取引の概要」記載の通り、本投資法人は、引渡予定日において自己資金により交換差金を交換先に対し支払う予定です。

12. 今後の見通し

平成28年12月15日付にて公表しました平成29年4月期(平成28年11月1日～平成29年4月30日)及び平成29年10月期(平成29年5月1日～平成29年10月31日)の運用状況への影響は軽微のため、運用状況の予想に修正はありません。

<添付資料>

【参考資料1】 本件取引後のポートフォリオ一覧

【参考資料2】 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(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	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	0.3
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	1.1
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

物件番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額(千円)	投資比率(%) (注2)
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	0.6
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	プロシード鶉の木	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
首都圏主要都市 小計		56,743,700	69.1
G-1	プロシード本通	386,000	0.5
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.3
G-3	プロシード琴似	204,900	0.2
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-9	プロシード大橋	208,500	0.3
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-12	プロシード東大畑	53,100	0.1
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-16	プロシード大濠公園	452,800	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-20	プロシード北堀江	1,917,300	2.3

物件 番号	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
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	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
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	プロシード瑞徳	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
政令指定都市 小計		23,690,800	28.9
R-1	プロシード松山	77,900	0.1
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		1,654,100	2.0
ポートフォリオ 合計		82,088,600	100.0

(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)価格のポートフォリオ総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、小数第2位を四捨五入して記載しています。

【参考資料2】取得予定資産 写真及び地図
(C-76)ライフサポートレジデンス船堀駅前



所在地(住居表示): 東京都江戸川区船堀四丁目 8 番 10



以上