

平成 26 年 2 月 12 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二丁目1番14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

国内不動産信託受益権の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。)は、本日開催の本投資法人役員会において、国内不動産信託受益権の取得を行うことについて下記のとおり決定しましたので、お知らせします。

記

1. 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基づき、ポートフォリオの成長性と安定性を高めるため、高齢者向け施設「グループホームたのしい家 大正」(以下「取得予定資産」といいます。)の取得を行うものです。

2. 高齢者向け施設への投資について

本投資法人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、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、運用ガイドラインにおける用途別のポートフォリオ構築方針において、高齢者向け施設の投資を組み込み、かねてより取得の検討を行ってきました。

取得予定資産は、グループホーム(認知症対応型共同生活介護)であり、在宅介護・施設介護事業等を幅広く展開している株式会社ケア21(株式会社東京証券取引所JASDAQ市場上場)がオペレーターとして運営を行っています。取得後はスタートアメニティー株式会社(注1)が、マスターリース会社兼プロパティマネジメント会社として本物件の管理・運営のサポートを行う予定であり、パス・スルー型(注2)のマスターリース契約を締結する予定です。

(注1) スタートアメニティー株式会社の概要については、後記「8. 取得予定資産にかかると本資産運用会社の利害関係について」をご参照下さい。

(注2) スタートアメニティー株式会社と株式会社ケア21は、平成39年3月31日を期限とする一括の建物賃貸借契約を締結しているため、本物件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。賃貸借の概況については、後記「4. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

3. 取得の概要

(1) 取得予定資産

物件番号	物件名	特定資産の種類	取得予定価格 (千円)(注2)
G-23	グループホームたのしい家 大正	信託受益権(注1)	158,000

(注1) 本日現在信託の設定がされていませんが、本投資法人の取得に際して信託設定がされる予定です。

(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。

(2) 売買契約締結日：平成26年2月21日

(3) 取得予定日：平成26年2月21日

(4) 取得先：スタートデベロップメント株式会社

(上記取得先の概要については、後記「6. 取得先の概要」をご参照下さい。)

(5) 取得資金：自己資金

(6) 支払方法：取得時全額支払

#### 4. 取得予定資産の内容

物件番号: G-23 物件名: グループホームたのしい家 大正

物件概要		損益の状況			
特定資産の種類	信託受益権	運用期間		自:平成25年 7月 1日	
投資エリア	政令指定都市			至:平成25年12月31日	
用途	高齢者向け施設	運用日数		184日	
所在地	住居表示 大阪府大阪市大正区平尾三丁目14番8号	賃貸事業収益		6,000,000円	
土地	所有形態	所有権	賃貸料収入	6,000,000円	
	地積	341.81㎡	その他収入	0円	
	用途地域	近隣商業地域	賃貸事業費用	526,000円	
	建蔽率	80%	物件管理委託費	120,000円	
	容積率	300%	公租公課	400,000円	
建物	所有形態	所有権	水道光熱費	0円	
	用途	グループホーム	修繕費・定期保守代金	0円	
	構造	鉄骨造合金メッキ鋼板ぶき2階建	保険料	0円	
	延床面積	482.72㎡	仲介手数料及び広告費	0円	
	建築時期	平成19年2月28日	その他	6,000円	
信託契約期間(予定)	自:平成26年2月21日	NOI	5,474,000円		
	至:平成36年1月31日	貸借の概況			
信託受託者(予定)	スタート信託株式会社	マスターリース種別(予定)	パス・スルー		
PM会社/ML会社(予定)	スタートアメニティー株式会社	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	1(1)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(0)台		
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	月額賃料収入	1,000千円		
報告書年月	平成26年1月	敷金・保証金等	2,000千円		
再調達価格	89,400千円	賃貸面積	482.72㎡		
長期修繕費	4,005千円	総賃貸可能面積	482.72㎡		
PML	14.8%	稼働率	100.0%		
不動産鑑定評価書の概要		タイプ	間取り等	住戸比率	面積比率
評価者の名称	森井総合鑑定株式会社	シングルタイプ	1R・1K・1DK	0.0%	0.0%
価格時点	平成25年12月31日	DINKSタイプ	1LDK・2DK	0.0%	0.0%
不動産鑑定評価額	161,000千円	ファミリータイプ	2LDK以上	0.0%	0.0%
直接還元価格	163,000千円	その他	テナント	0.0%	0.0%
DCF価格	159,000千円	ホテル	-	0.0%	0.0%
積算価格	136,000千円	高齢者向け施設	-	100.0%	100.0%
取得後の担保の内容					
本物件の取得予定日である平成26年2月21日に、すでに締結済みの金銭消費貸借契約に基づく本投資法人の借入債務等を被担保債務として、平成21年11月19日付融資基本合意書(その後の変更及び貸付人の追加を含みます。)に基づき、当該信託受益権に根質権が設定される見込みです。					
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)					
本物件は専有部分の戸数は18戸ですが、各室毎に個別に貸し出すことは想定された建物ではなく、共用部も含めてテナント1社に対して賃貸をしているため、総賃貸可能戸数を1戸としてカウントしています。					
地域・物件特性					
対象不動産は、JR環状線「大正」駅まで約3.5km、大阪市営バス停「平尾」まで徒歩約5分に位置する地上2階建のグループホームです。大正区の主要交通手段は鉄道ではなく市バスであるが、バス便は充実しており、交通利便性に大きな問題はないと考えられます。また、対象不動産は、グループホーム(認知症対応型共同生活介護)であるが、アーケード商店街の中にあるという珍しい立地です。そのため、買い物や近隣住民との語らい等、家庭的でゆったりと安定した環境の中で、高齢者の失われかけた能力を再び引き出し、潜在的な力を伸ばすように働きかけていくことを目標とするグループホーム本来の目的を十分達成できる環境にあると言えます。					

#### 【上記表の記載事項の説明】

##### 1. 「物件概要」の記載について

- 「特定資産の種類」、「投資エリア」、「用途」は、第16期有価証券報告書「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。
- 「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。
- 「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。
- 「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。

2.「建物状況調査報告書の概要」の記載について

- 取得予定資産に関して作成された建物状況調査報告書に関し、当該報告書に記載された内容を記載しています。
- 「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。
- 「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。
- 「PML」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「地震リスク評価レポート」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。

3.「不動産鑑定評価書の概要」は、後記「【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要」の注記をご参照下さい。

4.「損益の状況」の記載について

- 「損益の状況」における金額は、取得予定資産の現所有者から提供を受けた金額に基づいて記載しています。
- 記載された収支に関する金額は、原則として現金主義を計上したものを記載しています。従って、当該収支金額は計上日の違い等により、発生主義による収支金額と比較した場合、大きく変動する可能性があります。
- 「物件管理委託費」には、プロパティマネジメント会社との管理委託契約に基づきプロパティマネジメント会社から請求された管理委託費(賃貸管理及び建物管理費等が含まれます。)を記載しています。
- 「公租公課」には、固定資産税、都市計画税等が含まれています。賦課決定がなされた税額のうち各運用期間に支出した金額を記載しています。
- 「保険料」には、運用期間に支出した金額を記載しています。
- 「賃貸事業費用」には、減価償却費は含まれていません。
- 「NOI」は、「賃貸事業収益」から「賃貸事業費用」を控除した数値を記載しています。

5.「賃貸借の概況」の記載について

- 各項目について、原則として平成25年12月31日現在の状況を記載しています。
- 「マスターリース種別(予定)」は、マスターリース契約の形態の種別を記載しています。取得予定物件は、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ニティー株式会社の間で、スターツアメニティー株式会社を転貸人とするパス・スルー型のマスターリース契約が締結される予定です。「パス・スルー」型のマスターリース契約では、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きエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員の合計額と同額の金銭が、マスターリース賃料としてマスターリース会社から信託受託者に支払われます。
- 「賃貸戸数(総賃貸可能戸数)」、「賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)」、「敷金・保証金等」、「賃貸面積」及び「総賃貸可能面積」は、第16期有価証券報告書「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。なお「敷金・保証金等」は、第16期有価証券報告書の上記の表では「敷金等」と記載しています。
- 「月額賃料収入」は、現所有者とマスターリース会社との間で締結されている賃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、その他トランクルーム等の使用料及び消費税額は含みません。)を千円未満を切り捨てて記載しています。
- 「稼働率」は、平成25年12月31日現在の物件の総賃貸可能面積に占める当該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。

6.「取得後の担保の内容」は、取得予定資産にかかる取得日時時点で設定される予定の担保の内容を記載しています。

7.「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)」は、原則として平成25年12月31日現在の(1)当該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が、平成25年12月31日以降本書の日付現在に至るまでに対象事項の事実関係について変動がある場合には、当該変動後の事実関係に基づき記載しています。

8.「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。

5. 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・建築確認機関は、以下のとおりです。

物件番号	物件名	設計者(注)	施工者(注)	建築確認機関
G-23	グループホームたのしい家 大正	株式会社広谷建築総合事務所	株式会社宮本ハウス	建築検査機構株式会社

(注) 設計者及び施工者については、それぞれ当該取得予定資産の設計又は施工当時の名称を記載しています。

6. 取得先の概要(平成26年2月12日現在)

名 称	スタートデベロップメント株式会社
所 在 地	東京都江戸川区中葛西五丁目33番14号
代表者の役職・氏名	代表取締役 大槻 三雄
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320 百万円
設 立 年 月 日	平成17年10月3日
純 資 産	-5,471 百万円(平成25年3月31日現在)
総 資 産	27,860 百万円(平成25年3月31日現在)
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、本資産運用会社の完全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100%を保有する完全子会社であり、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。

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 取得予定資産にかかる本資産運用会社の利害関係について

前記「2. 高齢者向け施設への投資について」、「4. 取得予定資産の内容」及び「6. 取得先の概要」に記載のとおり、取得予定資産については、取得先であるスタートデベロップメント株式会社、取得後の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及び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。

プロパティマネジメント業務の委託先の概要(平成26年2月12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 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
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、本資産運用会社の完全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61.3%(間接保有を含みません。)を保有しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。

信託業務の委託先の概要(平成26年2月12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二丁目1番14号
代表者の役職・氏名	代表取締役 井口 一弘
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、本資産運用会社の完全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100%を保有する完全子会社であり、投信法に定める利害関係人等に該当します。

9. 物件取得者等の状況

物件番号	物件名	前所有者		前々所有者	
		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
G-23	グループホームたのしい家大正	特別な利害関係にある者との関係	前記「6. 取得先の概要」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	平成19年3月12日	取得時期	—

10. 今後の見通し

本物件取得による平成26年4月期(平成25年11月1日～平成26年4月30日)及び平成26年10月期(平成26年5月1日～平成26年10月31日)の運用状況の予想への影響は軽微であり、修正はありません。

<添付資料>

- 【参考資料1】 不動産鑑定評価書の概要
- 【参考資料2】 取得予定資産取得後のポートフォリオ一覧
- 【参考資料3】 取得予定資産 写真

以上

- ※ 本資料の配布先 兜俱樂部、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】 不動産鑑定評価書の概要

(千円)

物件番号	G-23	
物件名	グループホームたのしい家 大正	
不動産鑑定会社	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	平成25年12月31日	
不動産鑑定評価額(注1)	161,000	
鑑定評価サマリー		
①純収益		12,000
②総費用		1,072
③NOI(運用純収益)(①-②)		10,928
④一時金運用損益		40
⑤資本的支出等		234
⑥純収益(③+④-⑤)		10,734
還元利回り		6.6%
直接還元価格(注2)		163,000
DCF 価格(注3)		159,000
	割引率	6.4%
	最終還元利回り	6.8%
積算価格(注4)		136,000

(注1) 「不動産鑑定評価額」は、「不動産鑑定評価基準」及び公益社団法人日本不動産鑑定士協会連合会の「証券化対象不動産の鑑定評価に関する実務指針」に基づき、原則として、DCF 法による価格を標準とし、直接還元法による価格等による検証を行って決定された価格をもって「不動産鑑定評価額」としています。

(注2) 「直接還元価格」とは、一期間の純収益を還元利回りによって還元して収益価格を試算する手法(直接還元法)により求められた価格です。

(注3) 「DCF 価格」とは、連続する複数の期間に発生する純収益及び復帰価格を、その発生時期に応じて現在価値に割り引き、それぞれを合計して収益価格を試算する手法により求められた価格です。

(注4) 「積算価格」とは、不動産の再調達に要する費用に着目し、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について減価修正を行って対象不動産の試算価格を求める手法(原価法)により求められた価格です。

(注5) 不動産鑑定会社と本投資法人との間に、利害関係はありません。

【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	物件名	取得(予定)価格(注1)	
		金額 (千円)	投資比率 (%) (注2)
C-1	ブロード市川	1,076,000	2.2
C-2	ブロード東陽町	646,700	1.3
C-3	ブロード葛西	688,700	1.4
C-4	ブロード三軒茶屋	555,900	1.2
C-5	ブロード瑞江	602,600	1.3
C-6	ブロード船橋宮本	419,900	0.9
C-7	ブロード南葛西	303,500	0.6
C-8	ブロードせんげん台	259,200	0.5
C-9	ブロード行徳	315,600	0.7
C-10	ブロード幕張本郷	279,300	0.6
C-11	ブロード南行徳	287,300	0.6
C-12	ブロード幕張本郷2	223,400	0.5
C-13	ブロード東川口	206,500	0.4
C-14	ブロード船堀	226,100	0.5
C-15	ブロード竹ノ塚	169,400	0.4
C-16	ブロードせんげん台2	86,700	0.2
C-17	ブロード松濤	937,400	2.0
C-18	ブロード参宮橋	497,600	1.0
C-19	ブロード浦安	431,400	0.9
C-20	ブロード新小岩	465,200	1.0
C-21	ブロード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.8
C-22	ブロード八千代緑ヶ丘 II	339,000	0.7
C-23	ブロード都立大学	790,400	1.6
C-24	ブロード都立大学2	772,200	1.6
C-25	ブロード本所吾妻橋	339,800	0.7
C-26	ブロード目黒青葉台	466,700	1.0
C-27	ブロード杉並宮前	454,900	0.9
C-28	ブロード両国	443,900	0.9
C-29	ブロード三田	1,537,200	3.2
C-30	ブロード中野新橋	638,800	1.3
C-31	ブロード亀戸	339,000	0.7
C-32	ブロード高田馬場	223,700	0.5
C-33	ブロード新高円寺	742,100	1.5
C-34	ブロード高円寺南	277,400	0.6
C-35	ブロード蓮根	284,000	0.6
C-36	ブロード大井町	944,000	2.0
C-37	ブロード十条	533,000	1.1
C-38	ブロード白楽	241,000	0.5
C-39	ブロード新丸子	635,000	1.3
C-40	ブロード本八幡	307,000	0.6
C-41	ブロード西新井	5,172,000	10.8
C-42	ブロード調布	460,500	1.0
C-43	ブロード TX 六町	156,800	0.3
C-44	ブロード中河原	1,141,000	2.4
C-45	ブロード大泉学園	268,300	0.6
C-46	ブロード千歳烏山	289,600	0.6
C-47	ブロード三鷹	477,200	1.0
C-48	ブロード柏エスト	732,000	1.5
C-49	ブロード柏ノール	689,000	1.4

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-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.7
C-51	プロシード船橋本町	531,700	1.1
C-52	プロシード西川口	881,000	1.8
C-53	プロシード弘明寺	552,000	1.2
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.7
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.5
C-56	プロシード篠崎2	913,300	1.9
C-57	プロシード柏トロワ	537,100	1.1
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	3.3
C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.9
C-60	プロシード雪谷	323,000	0.7
C-61	プロシード市川南	687,000	1.4
C-62	プロシード市川妙典	498,000	1.0
C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	1.5
首都圏主要都市小計		37,316,600	77.8
G-1	プロシード本通	386,000	0.8
G-2	プロシード環状通東	233,700	0.5
G-3	プロシード琴似	204,900	0.4
G-4	プロシード元町	148,700	0.3
G-5	プロシード元町2	85,500	0.2
G-6	プロシード箱崎宮Ⅱ	85,000	0.2
G-7	プロシード箱崎宮Ⅰ	81,300	0.2
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.8
G-9	プロシード大橋	208,500	0.4
G-10	プロシード那珂川	150,400	0.3
G-11	プロシード穂波町	275,000	0.6
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	1.7
G-14	プロシード千代田	309,300	0.6
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.9
G-16	プロシード大濠公園	452,800	0.9
G-17	プロシード金山	1,022,000	2.1
G-18	プロシード吹上	499,000	1.0
G-19	プロシード豊田	219,000	0.5
G-20	プロシード北堀江	1,917,300	4.0
G-21	プロシード西天満	880,000	1.8
G-22	プロシード神戸元町	780,000	1.6
G-23	グループホームたのしい家 大正	158,000	0.3
政令指定都市小計		9,799,000	20.4
R-1	プロシード松山	77,900	0.2
R-2	プロシード水戸	383,700	0.8
R-3	プロシード水戸2	416,900	0.9
地方主要都市小計		878,500	1.8
ポートフォリオ総合計		47,994,100	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、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(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3】 取得予定資産 写真



(G-23)グループホームたのしい家 大正

以上