

平成 28 年 4 月 26 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

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。)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、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、お知らせいたします。

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、資産の取得を行うものです。なお、本投資法人は、取得予定資産の取得に併せ、本投資法人の定めるテナントの選定基準に関する事項に基づき(当該選定基準の詳細は、平成28年1月28日付「不動産投資信託証券の発行者等の運用体制等に関する報告書」をご参照下さい。)賃借先を選定しており、当該テナントは当該基準に適合しています。

2. 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 | 取得先 | 取得予定価格 (千円)(注3) |
|------|----------|-----------|----------------------|--------------------|
| C-68 | プロシード葛西2 | 信託受益権(注1) | スタートデベロップメント株式会社(注2) | 750,000 |

(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) 上記取得先の概要については、後記「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

(注3) 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 28 年 5 月 6 日

(3) 取得予定日: 平成 28 年 5 月 6 日

(4) 取得資金: 自己資金を予定

(5) 支払方法: 取得時全額支払

(6) 賃借先: スタートアメニティー株式会社

(7) 賃借開始日: 取得予定日と同日

その他の賃借の内容は後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

3. 取得予定資産の内容

C-68: プロシード葛西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) | 28(29)戸 | |
| 取得予定価格 | 750,000 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 | 東京都江戸川区東葛西七丁目 15 番 7 号 | 賃貸面積 | 2,041.84 m ² | |
| PM会社/ML会社 | スターツアメニティー株式会社 | 総賃貸可能面積 | 2,140.59 m ² | |
| マスターリース種別 | パス・スルー | 月額賃料収入 | 4,613 千円 | |
| 信託受託者 | スターツ信託株式会社 | 敷金・保証金等 | 7,018 千円 | |
| 信託契約期間 | 自:平成 28 年 5 月 6 日 | 稼働率 | 95.4% | |
| | 至:平成 58 年 4 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 | 825.87 m ² | 評価者の名称 | 株式会社中央不動産鑑定所 |
| | 用途地域 | 第一種住居地域 | 価格時点 | 平成 28 年 3 月 1 日 |
| | 建蔽率 | 60% | 不動産鑑定評価額 | 819,000 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・ステンレス鋼板葺 13 階建 | 調査時点 | 平成 28 年 3 月 7 日 |
| | 建築時期 | 平成 15 年 9 月 12 日 | 再調達価格 | 672,300 千円 |
| | 延床面積 | 2,474.16 m ² | 長期修繕費(12 年間) | 59,104 千円 |
| | 用途 | 共同住宅 | PML | 7.1% |
| 担保設定の有無 | | | | |
| 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) | | | | |
| 本物件は、新築後 10 年超過後の外壁タイル全面打診調査が未実施ですが、現状では外壁面には特段の問題もなく、平成 27 年の定期調査報告から 3 年後(平成 30 年)の報告までに外壁修繕を完了させる計画であるため、平成 27 年分の定期調査報告書では、東京都及び江戸川区より指摘・是正事項とは見做されていません。 | | | | |
| 地域・物件特性 | | | | |
| 本物件は、東京メトロ東西線「葛西駅」より徒歩 10 分の場所に所在しています。周辺は住環境に恵まれ、数々の生活利便施設が揃う人気住宅エリアであり、「住んでみたい街」として内外から高い評価を得ています。都心へのアクセスも「大手町駅」まで 16 分と、大変恵まれた立地環境です。また 2020 年開催の東京オリンピックでは葛西臨海公園の隣接部がカヌー・スラローム会場として整備され、大会後は周辺の公園や水域と一体となったレジャー・レクリエーション施設として活用される予定です。 | | | | |

【上記表の記載事項の説明】

1. 「特定資産の種類」、「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. 「取得予定価格」は、当該取得予定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、固定賃料でないマスターリース契約が締結されているものについて「パス・スルー」、固定賃料のマスターリース契約が締結されているものについて「固定賃料」と記載しています。
4. 「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。
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項若しくは第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若しく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項若しくは第9項に基づき、前面道路の幅員による制限若しく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、全ての取得予定資産に関し、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トアップアミューティー株式会社の間で、スタートアップアミューティー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される予定であるため、当該マスターリース会社を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)」、「賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)」、「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 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、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。)を千円未満を切り捨てて記載しています。
 - ・「稼働率」は、平成28年3月31日時点の総賃貸可能面積に占める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. 「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日又は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」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「地震リスク評価報告書」(調査時点:平成28年3月7日)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。
8. 「担保設定の有無」は、取得予定資産にかかる取得日時における担保設定の有無を記載しています。
9. 「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
 - ・原則として平成28年3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28年3月31日以降本日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。なお、特定の記載事項が本投資法人による取得時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き記載をしています。
 - ・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。
10. 「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. 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 (注) | 施工者 (注) | 建築確認機関 (注) |
|------|----------|------------|------------|---------------|
| C-68 | プロシード葛西2 | スタート株式会社 | スタート株式会社 | 財団法人日本建築センター |

(注) 設計者、施工者及び建築確認機関については、それぞれ当該物件の設計又は施工当時の名称を記載しています。

5. 取得先の概要(平成28年3月31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 | 取締役社長 磯崎 一雄 |
| 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 | -6,159百万円(平成27年3月31日現在) |
| 総 資 産 | 20,201百万円(平成27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 | <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全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、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。</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> |

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 取得予定資産にかかる利害関係人等との取引

取得予定資産についての取得先であるスタートズデベロップメント株式会社、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ズ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ズピタットハウス株式会社、信託業務の委託予定先であるスタートズ信託株式会社は、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。

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の概要(平成28年3月31日現在)

| | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | スタートズ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 |
| 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ズコーポレーション株式会社が発行済株式の全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。 |

信託業務の委託予定先の概要(平成28年3月31日現在)

| | |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| 名 称 | スタートズ信託株式会社 |
| 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 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、本資産運用会社の親会社であるスタートズコーポレーション株式会社が発行済株式の全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。 |

8. 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-68 | プロシード葛西2 | 会社名・氏名 | スタートズ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「5. 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 | 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、記載を省略しています。 | 取得価格 | — |
| | | 取得時期 | 平成27年3月27日 | 取得時期 | — |

9. 今後の見通し

平成27年12月15日付にて公表しました平成28年4月期(平成27年11月1日～平成28年4月30日)の運用状況への影響はなく、平成28年10月期(平成28年5月1日～平成28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。

10. 不動産鑑定評価書の概要

| | |
|-----|----------|
| 物件名 | プロシード葛西2 |
|-----|----------|

| | |
|-----------|-----------------|
| 鑑定評価額 | 819,000 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 3 月 1 日 |

(単位:千円)

| 項目 | 内容 | 概要等 |
|------------|---------|-------------------------------------------------------|
| 収益価格 | | - |
| 直接還元法による価格 | 831,000 | - |
| 運営収益 | 57,316 | - |
| 可能総収益 | 60,845 | 現行の賃貸借契約に基づく賃料、適正賃料及び想定空室期間等を考慮し査定 |
| 空室等損失等 | 3,529 | 可能総収益査定におけるシナリオ等に基づき査定 |
| 運営費用 | 14,220 | - |
| 維持管理費 | 2,569 | 現行の契約書及び収支実績に基づき査定 |
| 水道光熱費 | 969 | 収支実績に基づき査定 |
| 修繕費 | 2,236 | エンジニアリングレポート及び収支実績に基づき査定 |
| PMフィー | 1,763 | 現行の契約書及び類似物件の実績等に基づき査定 |
| テナント募集費用等 | 2,167 | 現行の契約書及び収支実績等に基づき査定 |
| 公租公課 | 4,246 | 平成 27 年度評価証明書等に基づき、建物については構造等に応じた経年減点補正率等を勘案し査定 |
| 損害保険料 | 270 | 損害保険証券等に基づく実額を計上 |
| その他費用 | 0 | - |
| 運営純収益 | 43,096 | - |
| 一時金の運用益 | 0 | - |
| 資本的支出 | 4,029 | 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 | 39,067 | - |
| 還元利回り | 4.7% | 不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定 |
| DCF法による価格 | 819,000 | - |
| 割引率 | 4.5% | 不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定 |
| 最終還元利回り | 4.9% | 不動産利回り、同一需給圏内の類似不動産の取引利回り、投資家等へのヒアリング、対象不動産の個別性を勘案し査定 |
| 積算価格 | 819,000 | - |
| 土地比率 | 47.1% | - |
| 建物比率 | 52.9% | - |

| | |
|----------------------------|---|
| 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 | - |
|----------------------------|---|

<添付資料>

【参考資料 1】 取得予定資産取得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】 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 | プロシード市川 | 1,076,000 | 1.9 |
| C-2 | プロシード東陽町 | 646,700 | 1.1 |
| C-3 | プロシード葛西 | 688,700 | 1.2 |
| C-4 | プロシード三軒茶屋 | 555,900 | 1.0 |
| C-5 | プロシード瑞江 | 602,600 | 1.0 |
| C-6 | プロシード船橋宮本 | 419,900 | 0.7 |
| C-7 | プロシード南葛西 | 303,500 | 0.5 |
| C-8 | プロシードせんげん台 | 259,200 | 0.4 |
| C-9 | プロシード行徳 | 315,600 | 0.5 |
| C-10 | プロシード幕張本郷 | 279,300 | 0.5 |
| C-11 | プロシード南行徳 | 287,300 | 0.5 |
| C-12 | プロシード幕張本郷2 | 223,400 | 0.4 |
| C-13 | プロシード東川口 | 206,500 | 0.4 |
| C-14 | プロシード船堀 | 226,100 | 0.4 |
| C-15 | プロシード竹ノ塚 | 169,400 | 0.3 |
| 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 | 1.6 |
| C-18 | プロシード参宮橋 | 497,600 | 0.9 |
| C-19 | プロシード浦安 | 431,400 | 0.7 |
| C-20 | プロシード新小岩 | 465,200 | 0.8 |
| C-21 | プロシード八千代緑ヶ丘 I | 383,600 | 0.7 |
| C-22 | プロシード八千代緑ヶ丘 II | 339,000 | 0.6 |
| C-23 | プロシード都立大学 | 790,400 | 1.4 |
| C-24 | プロシード都立大学2 | 772,200 | 1.3 |
| C-25 | プロシード本所吾妻橋 | 339,800 | 0.6 |
| C-26 | プロシード目黒青葉台 | 466,700 | 0.8 |
| C-27 | プロシード杉並宮前 | 454,900 | 0.8 |
| C-28 | プロシード両国 | 443,900 | 0.8 |
| C-29 | プロシード三田 | 1,537,200 | 2.7 |
| C-30 | プロシード中野新橋 | 638,800 | 1.1 |
| C-31 | プロシード亀戸 | 339,000 | 0.6 |
| C-32 | プロシード高田馬場 | 223,700 | 0.4 |
| C-33 | プロシード新高円寺 | 742,100 | 1.3 |
| C-34 | プロシード高円寺南 | 277,400 | 0.5 |
| C-35 | プロシード蓮根 | 284,000 | 0.5 |
| C-36 | プロシード大井町 | 944,000 | 1.6 |
| C-37 | プロシード十条 | 533,000 | 0.9 |
| C-38 | プロシード白楽 | 241,000 | 0.4 |
| C-39 | プロシード新丸子 | 635,000 | 1.1 |
| C-40 | プロシード本八幡 | 307,000 | 0.5 |
| C-41 | プロシード西新井 | 5,172,000 | 8.9 |
| C-42 | プロシード調布 | 460,500 | 0.8 |
| C-43 | プロシードTX 六町 | 156,800 | 0.3 |
| C-44 | プロシード中河原 | 1,141,000 | 2.0 |
| C-45 | プロシード大泉学園 | 268,300 | 0.5 |
| C-46 | プロシード千歳烏山 | 289,600 | 0.5 |

| 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 | 0.8 |
| C-48 | プロシード柏エスト | 732,000 | 1.3 |
| C-49 | プロシード柏ノール | 689,000 | 1.2 |
| C-50 | プロシード行徳駅前 | 331,000 | 0.6 |
| C-51 | プロシード船橋本町 | 531,700 | 0.9 |
| C-52 | プロシード西川口 | 881,000 | 1.5 |
| C-53 | プロシード弘明寺 | 552,000 | 1.0 |
| C-54 | プロシード鶴ヶ峰 | 356,000 | 0.6 |
| C-55 | プロシード相模大塚 | 234,000 | 0.4 |
| C-56 | プロシード篠崎2 | 913,300 | 1.6 |
| C-57 | プロシード柏トロワ | 537,100 | 0.9 |
| C-58 | プロシード篠崎タワー | 1,564,000 | 2.7 |
| C-59 | プロシード東武練馬 | 422,000 | 0.7 |
| C-60 | プロシード雪谷 | 323,000 | 0.6 |
| C-61 | プロシード市川南 | 687,000 | 1.2 |
| C-62 | プロシード市川妙典 | 498,000 | 0.9 |
| C-63 | プロシード藤沢鶴沼 | 729,000 | 1.3 |
| 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 | 1.4 |
| 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 | 1.3 |
| 首都圏主要都市小計 | | 42,237,700 | 73.0 |
| G-1 | プロシード本通 | 386,000 | 0.7 |
| G-2 | プロシード環状通東 | 233,700 | 0.4 |
| 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 | 0.1 |
| 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 | 0.7 |
| 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 | 0.5 |
| 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 | 1.4 |
| G-14 | プロシード千代田 | 309,300 | 0.5 |
| G-15 | プロシード福岡高宮 | 453,600 | 0.8 |
| G-16 | プロシード大濠公園 | 452,800 | 0.8 |
| G-17 | プロシード金山 | 1,022,000 | 1.8 |
| G-18 | プロシード吹上 | 499,000 | 0.9 |
| G-19 | プロシード豊田 | 219,000 | 0.4 |
| G-20 | プロシード北堀江 | 1,917,300 | 3.3 |
| G-21 | プロシード西天満 | 880,000 | 1.5 |
| G-22 | プロシード神戸元町 | 780,000 | 1.3 |
| G-23 | グループホームたのしい家 大正 | 158,000 | 0.3 |
| G-24 | プロシード金山2 | 2,040,400 | 3.5 |
| G-25 | プロシード新瑞橋 | 2,129,600 | 3.7 |
| 政令指定都市小計 | | 13,969,000 | 24.1 |

| 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) |
| R-1 | プロシード松山 | 77,900 | 0.1 |
| R-2 | プロシード水戸 | 383,700 | 0.7 |
| R-3 | プロシード水戸2 | 416,900 | 0.7 |
| R-4 | プロシード筑波学園都市 | 775,600 | 1.3 |
| 地方主要都市小計 | | 1,654,100 | 2.9 |
| ポートフォリオ総合計 | | 57,860,800 | 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-68) プロシード葛西 2



所在地: 東京都江戸川区東葛西七丁目 15 番 7 号



以上