

2017年12月7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、国内不動産信託受益権の譲渡及び取得(以下それぞれ「本件譲渡」及び「本件取得」といい、本件譲渡及び本件取得をあわせて「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、本件取引の相手方には、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。)上の利害関係人等が含まれており、当該取引に際しては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) 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。)

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-6	プロシード箱崎宮II	国内事業会社(注4)	2017年 12月8日	2017年 12月8日	91,500	79,323	12,176
G-7	プロシード箱崎宮I				83,500	76,655	6,844
G-10	プロシード那珂川				221,857	150,117	71,739
合計					396,857	306,096	90,760

(注1) 決済方法は、いずれも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、譲渡予定日時点の想定される帳簿価格です。

(注4) 国内事業会社ですが、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) 本件取得による取得予定資産 (以下「本件取得予定資産」といいます。)

物件番号	物件名	取得先	契約締結予定日	取得予定日(注1)	取得予定価格 (千円)(注2)
C-78	プロシードK2	スタートデベロップメント 株式会社(注4)	2017年12月8日	2017年12月15日	1,170,000
C-79	プロシードK3アネックス				283,000
C-80	プロシードK5				269,000
G-34	プロシード仙台上杉(注3)				1,560,000
合計					3,282,000

- (注 1) 決済方法は、取得予定日に一括決済を行う予定であり、取得資金については、本件譲渡予定資産の譲渡代金及び借入金を予定しています。借入金については、本日付にて別途公表しました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照下さい。
- (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。
- (注 3) 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 4) スターツデベロップメント株式会社は、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「6. 本件取引の相手先の概要」をご参照下さい。

## 2. 本件取引の理由及び本件取得予定資産の特徴

### (1) 本件取引の理由

本投資法人は、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、より築年数が浅く、安定的な運用が見込まれる資産と入替を行っていくことが必要と認識しています。そのような中で本件譲渡予定資産は、いずれも築後 26 年以上であり、日常の修繕コストが増加していること、近年中に屋上防水工事、外壁修繕工事等の大規模修繕工事を控えていることから、今後コスト増により収益性の低下が予想され、譲渡を検討してきました。

なお、本件譲渡予定資産のうちプロシード那珂川については、譲渡予定価格が鑑定評価額を下回るものの、築年数に伴う老朽化及び所在エリアの不動産市況を考慮すると近い将来に大規模修繕工事によるコストの増加は避けられず、足元の不動産市況にも鑑み、将来の価格下落リスクを回避する見地から現時点で本物件を譲渡し、資産の入替を行うことが望ましいと判断しました。

また、本件取得予定資産は、後記(2) 本件取得予定資産の特徴に記載されているとおり、収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産であると判断し、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、取得することとしました。

### (2) 本件取得予定資産の特徴

- ・本件取得予定資産は、いずれもスタートグループによる施工物件であり、その後の入居者募集から物件管理業務に至るまでスタートグループで運営を行っている物件です。
- ・本件取得予定資産のうちプロシード K2、プロシード K3 アネックス、プロシード K5 は、いずれも千葉県柏市に所在する物件であり、同エリアは都心に通勤するビジネスマンの需要が高いとともに、スタートグループの強い営業力を展開できる地域です。築年数は約 20 年経過しておりますが、新築時より今に至るまでスタートグループにて入居者募集から物件管理業務まで行ってきたため、市場性から物件特性に至るまで熟知しており、一定のメンテナンスを施すことにより今後も安定した稼働と内部成長を見込まれる物件となっています。
- ・本件取得予定資産のうちプロシード仙台上杉は、最寄駅「北四番丁」駅まで徒歩 4 分の新築開発物件であり、仙台市中心部に近く交通アクセスに恵まれているため、ビジネスマン等による住宅需要の強いエリアです。転勤による需要に対応するため、ターゲット層に適した居室面積を広めとしたワンルームの間取りであり設備・仕様・デザインも東京圏・中京圏に準じた仕様を採用しており、入居者の高い要望に応えられるように計画された物件です。

3. 本件譲渡予定資産及び本件取得予定資産の内容

(1) 本件譲渡予定資産の内容

G-6: プロシード箱崎宮Ⅱ

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2017年10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	19(19)戸
譲渡予定価格	91,500 千円	(総賃貸可能戸数)	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市東区箱崎 四丁目 28 番 18 号	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株式会社	賃貸面積	415.30 m <sup>2</sup>
マスターリース種別	固定賃料	総賃貸可能面積	415.30 m <sup>2</sup>
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	8,374 千円
信託契約期間	自:2004年3月30日	敷金・保証金等	84 千円
	至:2025年11月30日	稼働率	100.0%
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>
	地積	234.00 m <sup>2</sup>	評価者の名称
	用途地域	準工業地域	森井総合鑑定株式会社
	建蔽率	60%	価格時点
容積率	200%	鑑定評価額	91,400 千円
建物	所有形態	所有権	<b>建物状況調査報告書の概要</b>
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	調査会社
	建築時期	1991 年 7 月 30 日	調査時点
	延床面積	450.80 m <sup>2</sup>	再調達価格
	用途	共同住宅	長期修繕費(12年間)
		PML(調査時点:2017年10月)	8.0%
<b>担保の状況</b>			
該当事項はありません。			
<b>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)</b>			
該当事項はありません。			
<b>備考</b>			
福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅 徒歩7分			

G-7:プロシード箱崎宮 I

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2017年10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)	19(19)戸	
譲渡予定価格	83,500 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市東区箱崎 四丁目 28 番 13 号	賃貸面積	411.50 m <sup>2</sup>	
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	411.50 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	7,846 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	32 千円	
信託契約期間	自:2002年3月29日 至:2025年11月30日	稼働率	100.0%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	234.00 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	準工業地域	価格時点	2017年10月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	83,100 千円
	容積率	200%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
建物	所有形態	所有権	調査会社	株式会社インターリスク総研
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 4 階建	調査時点	2015年4月
	建築時期	1991年5月1日	再調達価格	98,600 千円
	延床面積	425.94 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	15,400 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2017年10月)	8.0%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
該当事項はありません。				
<b>備考</b>				
福岡市営地下鉄箱崎線「箱崎宮前」駅 徒歩7分				

G-10:プロシード那珂川

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2017年10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)	38(38)戸	
譲渡予定価格	221,857 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	21(21)台	
所在地(住居表示)	福岡県筑紫郡那珂川町片縄 二丁目 15 番地	賃貸面積	1,414.96 m <sup>2</sup>	
PM会社/ML会社	スターツアメンティィー株式会社	総賃貸可能面積	1,414.96 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	固定賃料	年間賃料収入	19,188 千円	
信託受託者	株式会社りそな銀行	敷金・保証金等	1,609 千円	
信託契約期間	自:2001年3月14日	稼働率	100.0%	
	至:2026年4月30日			
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	791.35 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	価格時点	2017年10月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	255,000 千円
	容積率	200%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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 6 階建	調査時点	2013年10月
	建築時期	1990年7月24日	再調達価格	320,040 千円
	延床面積	1,502.32 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	28,199 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2017年10月)	8.1%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
該当事項はありません。				
<b>備考</b>				
JR 博多南線「博多南」駅 バス利用 10 分				

(2) 本件取得予定資産の内容

C-78:プロシード K2

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2017年9月30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	56(59)戸	
取得予定価格	1,170,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	千葉県柏市柏六丁目8番37号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	22(22)台	
PM会社/ML会社	スタートズアメニティー株式会社	賃貸面積	3,918.06 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	4,099.04 m <sup>2</sup>	
信託受託者	スタートズ信託株式会社	年間賃料収入	81,060 千円	
信託契約期間	自:2017年9月1日	敷金・保証金等	11,717 千円	
	至:2047年10月31日	稼働率	95.6%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	2,280.03 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	①近隣商業地域、②第一種住居地域	価格時点	2017年10月31日
	建蔽率	81.11% (①80%、②60%)	鑑定評価額	1,200,000 千円
	容積率	255.55% (①300%、②200%)	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根 11階建	調査時点	2017年10月
	建築時期	1995年2月10日	再調達価格	1,309,660 千円
	延床面積	5,062.63 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	49,259 千円
	用途	共同住宅・店舗・車庫	PML(調査時点:2017年10月)	3.9%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は本来 80%、第一種住居地域の部分は本来 60%ですが、角地による緩和により、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は 300%、第一種住居地域の部分は 200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<b>備考</b>				
JR常磐線・東武野田線「柏」駅 徒歩 10分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>本件取得予定資産の所在する柏市は、千葉県北西部の東葛地域に位置し、中核市、業務核都市に指定されています。東京都区部への通勤率は 4 割を超え、東京のベッドタウンの要素が高いエリアといえます。本件取得予定資産の近隣地域は生活利便性、住環境の点からファミリー向けマンション立地として良好であり、本件取得予定資産は 55 m<sup>2</sup>の 2LDK が中心のため十分な競争力を有する物件です。</p>				

C-79:プロシード K3アネックス

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2017年9月30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)	23(24)戸	
取得予定価格	283,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	17(25)台	
所在地(住居表示)	千葉県柏市柏 1023 番 1	賃貸面積	1,524.78 m <sup>2</sup>	
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	1,590.30 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	21,744 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	1,906 千円	
信託契約期間	自:2017年9月1日	稼働率	95.9%	
	至:2047年10月31日			
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	1,854.34 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	第一種低層住居専用地域	価格時点	2017年10月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	300,000 千円
	容積率	100%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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3階建	調査時点	2017年10月
	建築時期	1997年3月2日	再調達価格	414,200 千円
	延床面積	1,656.53 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	22,879 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2017年10月)	5.5%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
1. 建蔽率について、本物件は本来50%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は60%となっています。				
<b>備考</b>				
JR常磐線・東武野田線「柏」駅 徒歩 18 分				
<b>地域・物件特性</b>				
本件取得予定資産の所在する柏市は、千葉県北西部の東葛地域に位置し、中核市、業務核都市に指定されています。東京都区部への通勤率は4割を超え、東京のベッドタウンの要素が高いエリアといえます。本件取得予定資産の近隣地域は、低層の戸建住宅が立ち並ぶ閑静な住宅地域にあり、スーパーや小学校、大きな公園等が近くファミリー層に対して良好な居住環境となっています。本件取得予定資産は、66～68 m <sup>2</sup> の3LDKが中心の間取りであり、駐車場を1戸に1台完備しているため、ファミリー層から安定的な需要が見込まれる物件であるといえます。				

C-80:プロシード K5

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2017年9月30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)	16(16)戸	
取得予定価格	269,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	0(0)台	
所在地(住居表示)	千葉県柏市柏六丁目8番38号	賃貸面積	788.95 m <sup>2</sup>	
PM会社/ML会社	スターツアメンティィ株式会社	総賃貸可能面積	788.95 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	20,202 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	3,514 千円	
信託契約期間	自:2017年9月1日	稼働率	100.0%	
	至:2047年10月31日			
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	360.89 m <sup>2</sup>	評価者の名称	森井総合鑑定株式会社
	用途地域	①近隣商業地域、②第一種住居地域	価格時点	2017年10月31日
	建蔽率	70.58% (①80%、②60%)	鑑定評価額	270,000 千円
	容積率	252.90% (①300%、②200%)	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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6階建	調査時点	2017年10月
	建築時期	1998年2月13日	再調達価格	223,500 千円
	延床面積	884.88 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	12,527 千円
	用途	共同住宅・店舗・物置	PML(調査時点:2017年10月)	6.3%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
<p>1. 建蔽率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は本来 80%、第一種住居地域の部分は本来 60%ですが、角地による緩和により、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p> <p>2. 容積率について、本物件の土地のうち近隣商業地域の部分は 300%、第一種住居地域の部分は 200%となっており、面積割合に応じて加重平均された数値が適用されます。</p>				
<b>備考</b>				
JR常磐線・東武野田線「柏」駅 徒歩 10 分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>本件取得予定資産の所在する柏市は、千葉県北西部の東葛地域に位置し、中核市、業務核都市に指定されています。東京都区部への通勤率は 4 割を超え、東京のベッドタウンの要素が高いエリアといえます。本件取得予定資産の近隣地域は生活利便性、住環境の点から都心通勤のビジネスマン向けマンション立地として良好であり、本件取得予定資産は、42 m<sup>2</sup>前後のワンルームが中心であり、防犯・通信設備等賃貸マンションとして期待される性能を十分に有していることから、特段の収益変動リスクは認められず、周辺地域内においては競争力を有すると考えられます。</p>				

G-34:プロシード仙台上杉

特定資産の概要		賃貸借の概要(2017年10月8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)	94(108)戸	
取得予定価格	1,560,000千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	16(16)台	
所在地(住居表示)	宮城県仙台市青葉区上杉二丁目4番30号	賃貸面積	2,999.37㎡	
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	3,409.93㎡	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	96,780千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	7,985千円	
信託契約期間	自:2017年12月15日	稼働率	88.0%	
	至:2047年10月31日			
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	702.04㎡	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	商業地域	価格時点	2017年11月1日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	1,600,000千円
	容積率	500%	<b>建物状況調査報告書の概要</b>	
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	2017年11月
	建築時期	2017年2月21日	再調達価格	869,100千円
	延床面積	3,750.27㎡	長期修繕費(12年間)	11,421千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2017年11月)	4.8%
<b>担保の状況</b>				
該当事項はありません。				
<b>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)</b>				
<ol style="list-style-type: none"> <li>建蔽率について、本物件は本来80%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は90%となっています。</li> <li>本物件については、「建築物における駐車施設の附置及び管理に関する条例」及び「中高層建築物等の建築に係る紛争の予防及び調整等に関する条例」に基づく駐車場整備基準を満たすことができないため、本物件の敷地外に8台分の駐車場を確保しています。なお、敷地外の駐車場については、賃貸駐車場台数(総賃貸可能駐車場台数)には含まれていません。</li> <li>本物件の敷地の北側接面道路は、建築基準法第42条2項で規定される幅員が4m未満の道路(2項道路)であり、道路中心線から水平距離2mの線が道路境界線とみなされます。その結果、道路とみなされる部分(セットバック部分)は建物の敷地として算入することができませんが、本物件は既にセットバック済みです。</li> </ol>				
<b>備考</b>				
仙台市地下鉄南北線「北四番丁」駅 徒歩4分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>本件取得予定資産の所在する仙台エリアは、仙台駅を基点として多くの企業・大手法人の拠点が集中している地域であり、その中でも本物件周辺は宮城県庁、仙台市役所、青葉区役所等行政機関が集中していることから、ビジネス街の中心地的な環境を形成しています。本件取得予定資産の最寄駅となる「北四番丁」は、仙台駅まで市営地下鉄で約4分、市営バスでも約8分という仙台中心部への通勤利便性が良く、転勤による需要に応えられるよう、ターゲット層に適した居室面積を広めとするワンルームの間取りや、設備・仕様・デザインも東京圏・中京圏に準じた仕様を採用しており、入居者の高い要望に応えられるよう計画されているため、法人関係者をメインターゲットとし、安定的な需要が見込まれる物件です。</p>				

## 【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」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。
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若しくは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。
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55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、建築物の延床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及び取得予定資産に関し、本投資法人の譲渡時点若しくは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」、「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 ニ. 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、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。
7. 「不動産鑑定評価書の概要」は、当該譲渡予定資産及び取得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
  - ・当該譲渡予定資産及び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、当該譲渡予定資産及び取得予定資産にかかる譲渡日及び取得日時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)当該譲渡予定資産及び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)当該譲渡予定資産及び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。なお、特定の記載事項が本投資法人による譲渡日又は取得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。
11. 「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. 本件譲渡予定資産及び本件取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要  
(1) 本件譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード箱崎宮Ⅱ
鑑定評価額	91,400 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017 年 10 月 31 日

(単位: 千円)

項目	内容	概要等
収益価格	91,400	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	91,400	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	7,781	-
可能総収益	7,781	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	0	長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない
運営費用	819	-
維持管理費	0	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
修繕費	362	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 30%を計上
PMフィー	0	テナント負担のため計上しない
テナント募集費用等	0	なし
公租公課	439	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	18	見積、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	0	なし
運営純収益	6,962	-
一時金の運用益	3	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り 1.0%を乗じて査定
資本的支出	844	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 70%を計上
純収益	6,121	-
還元利回り	6.7%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	91,400	-
割引率	6.2%	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	6.9%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	48,200	-
土地比率	57.2%	-
建物比率	42.8%	-

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	プロシード箱崎宮 I
鑑定評価額	83,100 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017 年 10 月 31 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	83,100	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	83,100	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	7,286	-
可能総収益	7,286	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	0	長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない
運営費用	823	-
維持管理費	0	テナント負担のため計上しない
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
修繕費	385	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 30%を計上
PMフィー	0	テナント負担のため計上しない
テナント募集費用等	0	なし
公租公課	420	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	18	見積、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	0	なし
運営純収益	6,463	-
一時金の運用益	3	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り 1.0%を乗じて査定
資本的支出	898	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 70%を計上
純収益	5,568	-
還元利回り	6.7%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	83,100	-
割引率	6.2%	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	6.9%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	49,100	-
土地比率	59.1%	-
建物比率	40.9%	-

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	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	プロシード那珂川
鑑定評価額	255,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	255,000	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	258,000	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	19,667	-
可能総収益	19,667	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	0	長期的に賃貸されるものと想定していることから計上しない
運営費用	2,327	-
維持管理費	360	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準に基づき査定
水道光熱費	0	テナント負担のため計上しない
修繕費	705	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の30%を計上
PMフィー	0	テナント負担のため計上しない
テナント募集費用等	0	なし
公租公課	1,209	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	53	見積、類似不動産の水準等を参考に査定
その他費用	0	なし
運営純収益	17,340	-
一時金の運用益	15	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,645	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	15,710	-
還元利回り	6.1%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	251,000	-
割引率	5.9%	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	6.3%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	130,000	-
土地比率	53.3%	-
建物比率	46.7%	-

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。
----------------------------	--

(2) 本取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード K2	
鑑定評価額	1,200,000 千円	
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社	
価格時点	2017年10月31日	
(単位:千円)		
項目	内容	概要等
収益価格	1,200,000	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	1,210,000	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	84,460	-
可能総収益	89,081	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	4,621	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し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	21,097	-
維持管理費	5,714	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準等に基づき査定
水道光熱費	1,339	収支実績及び類似物件の水準等に基づき査定
修繕費	3,807	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、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	2,244	類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	1,139	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	5,599	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	393	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	862	実績等に基づき査定
運営純収益	63,363	-
一時金の運用益	110	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	2,873	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	60,600	-
還元利回り	5.0%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	1,180,000	-
割引率	4.8%	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	5.2%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	986,000	-
土地比率	69.7%	-
建物比率	30.3%	-
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。	

物件名	プロシード K3アネックス
-----	---------------

鑑定評価額	300,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	300,000	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	304,000	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	24,313	-
可能総収益	26,039	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	1,726	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し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	7,171	-
維持管理費	1,279	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準等に基づき査定
水道光熱費	346	収支実績及び類似物件の水準等に基づき査定
修繕費	1,871	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、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	664	類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	346	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	2,031	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	125	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	509	実績等に基づき査定
運営純収益	17,142	-
一時金の運用益	16	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り1.0%を乗じて査定
資本的支出	1,335	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の70%を計上
純収益	15,823	-
還元利回り	5.2%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	296,000	-
割引率	5.0%	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	5.4%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	296,000	-
土地比率	65.1%	-
建物比率	34.9%	-

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	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 K5
-----	----------

鑑定評価額	270,000 千円
鑑定評価機関の名称	森井総合鑑定株式会社
価格時点	2017 年 10 月 31 日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	270,000	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	273,000	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	19,165	-
可能総収益	20,160	現行の賃貸借契約等に基づく賃料、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	995	対象不動産及び類似不動産の稼働実績等を勘案し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	4,799	-
維持管理費	1,086	現行の契約書・収支実績及び類似物件の水準等に基づき査定
水道光熱費	344	収支実績及び類似物件の水準等に基づき査定
修繕費	865	修繕費:エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、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	509	類似物件の水準等に基づき査定
テナント募集費用等	313	地域の慣行と対象不動産の退去率を勘案し査定
公租公課	1,244	実績を基に変動率、経年減価等を考慮し査定
損害保険料	67	見積、類似不動産の水準を参考に査定
その他費用	371	実績等に基づき査定
運営純収益	14,366	-
一時金の運用益	32	満室時敷金等の額から空室損失相当額を控除した額に運用利回り 1.0%を乗じて査定
資本的支出	731	エンジニアリングレポートの見積を妥当と判断し、平準化した額の 70%を計上
純収益	13,667	-
還元利回り	5.0%	割引率に収益及び元本の変動リスク等を加味し査定
DCF法による価格	267,000	-
割引率	4.8%	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	5.2%	還元利回りに将来の不確実性等のリスクを考慮し査定
積算価格	167,000	-
土地比率	65.2%	-
建物比率	34.8%	-

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	プロシード仙台上杉
-----	-----------

鑑定評価額	1,600,000 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	2017年11月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,600,000	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法による収益価格を採用
直接還元法による価格	1,600,000	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	111,136	-
可能総収益	117,205	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	6,069	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	25,909	-
維持管理費	2,864	業務委託契約に基づき査定
水道光熱費	1,166	収支実績に基づき査定
修繕費	3,583	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	3,102	業務委託契約に基づき査定
テナント募集費用等	3,166	業務委託契約及び収支実績に基づき査定
公租公課	8,146	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	838	損害保険証券等に基づく実額を計上
その他費用	3,044	実績に基づき査定
運営純収益	85,227	-
一時金の運用益	86	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	2,175	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	83,138	-
還元利回り	5.2%	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	1,600,000	-
割引率	5.0%	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	5.4%	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	1,420,000	-
土地比率	28.8%	-
建物比率	71.2%	-

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. 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-78	プロシードK2	スタート株式会社	スタート・清水建設共同企業体	柏市
C-79	プロシードK3アネックス	スタート株式会社	スタート株式会社	柏市
C-80	プロシードK5	スタート株式会社	スタート株式会社	柏市
G-34	プロシード仙台上杉	スタートCAM株式会社	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

(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。

6. 本件取引の相手先の概要

(1) 譲渡先の概要

譲渡先は、国内事業会社であり、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。なお、いずれの譲渡先も本投資法人及び資産運用会社と当該買主の間には、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。

(2) 取得先の概要

名 称	スタートデベロップメント株式会社
所 在 地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 引地 豊
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320百万円(2017年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10月3日
純 資 産	△5,568百万円(2017年3月31日現在)
総 資 産	27,033百万円(2017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	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。 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。 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。

7. 媒介の概要

本件譲渡にかかる媒介者及び媒介手数料は以下のとおりです。本件取得については、該当事項はありません。

名 称	スタートコーポレートサービス株式会社
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 村石 豊隆
主 な 事 業 内 容	賃貸仲介事業、売買仲介事業及び不動産管理事業
資 本 金	100百万円(2017年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10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。 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。
媒介手数料	11,965千円(消費税等を除きます。)

8. 本件取引にかかる利害関係人等との取引

本件取得予定資産の取得先であるスタートズデベロップメント株式会社、本件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、本件取得予定資産の取得後の信託業務の委託予定先であるスタートズ信託株式会社、本件譲渡予定資産の媒介者であるスタートズコーポレートサービス株式会社は、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(2017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	1985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。 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、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。 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。

信託業務の委託予定先の概要(2017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 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	2009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。

9. 本件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	
		会社名・氏名		会社名・氏名	
C-78	プロシードK2	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「6. 本件取引の相手先の概要」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	1,093,000千円	取得価格	—
		取得時期	2017年9月1日	取得時期	—

物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
C-79	プロシード K3アネックス	会社名 ・氏名	スターツ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「6. 本件取引の相手先の概要」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	262,000 千円	取得価格	—
		取得時期	2017年9月1日	取得時期	—
C-80	プロシード K5	会社名 ・氏名	スターツ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「6. 本件取引の相手先の概要」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	255,000 千円	取得価格	—
		取得時期	2017年9月1日	取得時期	—
G-34	プロシード 仙台上杉	会社名 ・氏名	スターツデベロップメント株式会社	会社名 ・氏名	(土地)特別な利害関係人にある者以外
		特別な利害 関係にある 者との関係	前記「6. 本件取引の相手先の概要」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	現所有者の開発物件	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、記載を省略します。 (建物) —	取得価格	—
		取得時期	(土地)2015年4月21日 (建物) —	取得時期	—

#### 10. 今後の見通し

本日付にて別途公表しました「2018年4月期の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2018年10月期の運用状況の予想に関するお知らせ」をご参照下さい。

<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】 本件取得予定資産 写真及び地図

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】 本件取引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	0.6
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	0.2
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	0.5
C-21	プロシード八千代緑ヶ丘 I	383,600	0.4
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	0.9
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	0.5
C-27	プロシード杉並宮前	454,900	0.5
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	1.8
C-30	プロシード中野新橋	638,800	0.7
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	0.7
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	6.0
C-42	プロシード調布	460,500	0.5
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	1.3
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	0.3
C-47	プロシード三鷹	477,200	0.6



物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	1.0
C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.6
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	0.6
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.8
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	1.7
C-65	プロシード TX 流山セントラルパーク	979,700	1.1
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	1.0
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	2.9
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	3.0
C-71	プロシード鶴の木	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	2.1
C-74	プロシード CO-Z 西館	971,000	1.1
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	5.1
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4
C-77	プロシード錦糸町	2,140,000	2.5
C-78	プロシード K2	1,170,000	1.4
C-79	プロシード K3アネックス	283,000	0.3
C-80	プロシード K5	269,000	0.3
首都圏主要都市 小計		60,605,700	70.8
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	0.9
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	0.5
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	2.2
G-21	プロシード西天満	880,000	1.0
G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.9
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	2.4
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.5
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.5
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.3

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	2.4
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	0.6
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	0.8
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.8
政令指定都市 小計		23,395,100	27.3
R-2	プロシード水戸	383,700	0.4
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	1.8
ポートフォリオ 合計		85,577,000	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(当該取得済資産又は当該取得予定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。)を記載しています。

(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又は当該取得予定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。

【参考資料2】 本件取得予定資産 写真及び地図

(C-78)プロシード K2



所在地(住居表示): 千葉県柏市柏六丁目 8 番 37 号



(C-79) プロシード K3アネックス



所在地(住居表示): 千葉県柏市柏 1023 番地 1



(C-80)プロシード K5



所在地(住居表示): 千葉県柏市柏六丁目 8 番 38 号



(G-34) プロシード仙台上杉



所在地(住居表示): 宮城県仙台市上杉二丁目4番30号



以上