

2020年5月18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 浜口英樹
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(以下「本件取得」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、かかる資産の取得の相手方は、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、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. 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。取得予定資産の特徴については、後記「3. 取得予定資産の内容」をご参照下さい。

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1)
C-83	プロシード門前仲町(注2)	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社(注3)	1,240,000
C-84	プロシード舞浜(注2)			1,029,000
R-5	プロシード水戸3			824,000
合計				3,093,000

(注1) 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2) 本日現在信託の設定がされていませんが、本投資法人による取得と同日付けで、本件取得前に信託設定がされる予定です。

(注3) スタート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「4. 取得先の概要」をご参照下さい。

- (2) 売買契約締結日 : 2020年5月20日
 (3) 取得予定日 : 2020年5月29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

3. 取得予定資産の内容

C-83: プロシード門前仲町

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020年4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)	48(48)戸	
取得予定価格	1,240,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(3)台	
所在地(住居表示)	東京都江東区福住一丁目7番8号	賃貸面積	1,515.81 m ²	
PM会社/ML会社	スタートアメンティエ株式会社	総賃貸可能面積	1,515.81 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	70,152 千円	
信託受託者	スタート信託株式会社	敷金・保証金等	5,318 千円	
信託契約期間	自:2020年5月29日	稼働率	100.0%	
	至:2050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	665.38 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	2020年3月1日
	建蔽率	70%	鑑定評価額	1,310,000 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7階建	調査時点	2020年3月
	建築時期	2020年1月18日	再調達価格	488,700 千円
	延床面積	1,777.37 m ²	長期修繕費(12年間)	8,287 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2020年3月)	9.7%
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				
東京外環東西線・都営地下鉄大江戸線「門前仲町」駅 徒歩7分、東京メトロ半蔵門線「清澄白河」駅 徒歩15分				
地域・物件特性				
本物件が位置する福住1丁目は、もともと「深川」と言われる一体の「材木置場」「石置場」でしたが、次第に町屋となり賑わいを持つ街になった歴史があります。集積地として地の利を生かした倉庫等も多く点在していましたが、地下鉄東西線、その後の都営地下鉄大江戸線の開通で、次第に住宅施設建て替えや商業施設の誘致等地域の開発が進み、現在の景観となっています。都内を移動する手段として、最寄りの地下鉄利用も勿論ですが、首都高速深川線のIC利用も利便性が良い為、多方面への車移動も良好な立地です。また、物件から永代橋を渡れば日本橋界限までは約2kmと、自転車利用でも都心部へ出向くことが出来ます。故に周辺の賃貸物件は稼働状況も良く、本物件も竣工と同時にほぼ満室となるなど、本投資法人が取得する上で魅力的な立地環境であり、今後も安定的で継続的なニーズが見込めるエリアです。				

C-84: プロシード舞浜

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020年4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)	65(66)戸	
取得予定価格	1,029,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	9(9)台	
所在地(住居表示)	千葉県浦安市富士見四丁目 14 番 13 号	賃貸面積	1,704.41 m ²	
PM会社/ML会社	スタートズアメニティー株式会社	総賃貸可能面積	1,735.31 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	64,668 千円	
信託受託者	スタートズ信託株式会社	敷金・保証金等	4,204 千円	
信託契約期間	自:2020年5月29日	稼働率	98.2%	
	至:2050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	922.85 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	第一種中高層住居専用地域	価格時点	2020年3月31日
	建蔽率	60%	鑑定評価額	1,180,000 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	2020年3月
	建築時期	2020年3月10日	再調達価格	531,800 千円
	延床面積	2,151.57 m ²	長期修繕費(12年間)	9,506 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2020年3月)	7.4%
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				
JR 京葉線「舞浜」駅 徒歩 22 分、JR 京葉線「舞浜」駅 バス 10 分(バス停) 富士見五丁目 徒歩 2 分、東京メトロ東西線「浦安」駅 バス 15 分(バス停) 富士見五丁目 徒歩 2 分				
地域・物件特性				
本物件が位置する富士見地区は、かつて堀江耕地といわれた水田地区が土地改良事業により住宅地として発展してきた地域です。街並みが整然としていることもあり、最寄り駅である東京メトロ東西線「浦安」駅・JR 京葉線「舞浜」駅からバス便でありながらも、分譲戸建・分譲マンションと合わせ賃貸物件も多く供給されてきました。また、「舞浜」駅南西側の大型リゾート施設とそれに伴う宿泊施設の開業がより一層の地域の活性化に貢献しています。大型リゾート施設等の就労者や施設そのものへの憧れから定住が見込めます。その需要に応じるべく、また地域の物件との差別化を図るため、スマートフォンを利用し外部から住宅設備機器が操作可能な最新の IoT 住宅として計画された事案です。今後も高い需要に支えられ安定的な収益が見込める物件と判断しています。				

R-5:プロシード水戸3

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020年4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	59(60)戸	
取得予定価格	824,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	茨城県水戸市南町三丁目1番41号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	14(15)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	2,216.09 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	2,258.88 m ²	
信託受託者	スタートズ信託株式会社	年間賃料収入	55,524 千円	
信託契約期間	自:2018年10月5日	敷金・保証金等	4,495 千円	
	至:2050年4月30日	稼働率	98.1%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	744.01 m ²	評価者の名称	株式会社立地評価研究所
	用途地域	商業地域	価格時点	2020年3月31日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	869,000 千円
	容積率	400%	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 12階建	調査時点	2020年3月
	建築時期	2018年9月20日	再調達価格	569,800 千円
	延床面積	2,359.02 m ²	長期修繕費(12年間)	10,161 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2020年3月)	2.5%
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				
JR常磐線「水戸」駅 徒歩14分、バス11分(バス停)南町3丁目 徒歩6分				
地域・物件特性				
本物件は、JR「水戸」駅から徒歩14分に位置します。「水戸」駅は県内の鉄道網の拠点であり「東京」駅まで特急でおよそ1時間半とアクセスも良好です。駅周辺の幹線道路沿いには商業施設・ホテル・商店街が軒を連ね、近隣の名所・旧跡を訪れる来街観光客も多く見られます。物件周辺は商業施設・公共施設や教育施設などに恵まれ、大手企業の支店・支社が集積するエリアです。そのため、単身赴任を中心とした転勤者向けの高いニーズが見込めます。				

【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. 「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(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。
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半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、当該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. 取得済資産にかかわ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、当該取得予定資産にかかわる取得日時点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。なお、特定の記載事項が本投資法人による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わる信託財産である不動産にかかわ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、当該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. 取得先の概要

名 称	スターツ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 吉澤 一嘉
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320百万円(2020年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10月3日
純 資 産	△4,663百万円(2019年3月31日現在)
総 資 産	39,114百万円(2019年3月31日現在)
大株主及び持株比率	スターツ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	
資 本 関 係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき資本関係はありません。
人 的 関 係	当該会社と本投資法人・本資産運用会社との間には、記載すべき人的関係はありません。
取 引 関 係	本投資法人は、当該会社より2020年4月期に1物件(3,047百万円)を取得しています。
関連当事者への該 当 状 況	当該会社は、本投資法人の関連当事者に該当します。また、当該会社は、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。

5. 取得予定資産にかかる利害関係人等との取引

取得予定資産の取得先であるスターツデベロップメント株式会社、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ツ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ツピタットハウス株式会社、取得予定資産の信託業務の委託予定先であるスターツ信託株式会社は、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(2020年3月31日現在)

名 称	スターツ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	<p>当該会社は、本資産運用会社の親会社であるスターツ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バ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>

信託業務の委託予定先の概要(2020年3月31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	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。

6. 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	関係	会社名・氏名	関係
C-83	プロシード 門前仲町	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	(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「4.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	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。	取得価格	—
		取得時期	(土地)2018年9月26日 (建物) —	取得時期	—
C-84	プロシード 舞浜	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	(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「4.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	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。	取得価格	—
		取得時期	(土地)2019年1月10日 (建物) —	取得時期	—
R-5	プロシード 水戸3	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
		特別な利害関係にある者との関係	前記「4.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、記載を省略します。	取得価格	—
		取得時期	2018年10月5日	取得時期	—

7. 媒介の概要

該当事項はありません。

8. 今後の見通し

本日付にて別途公表しました「2020年10月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ」をご参照ください。

9. 不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード門前仲町
鑑定評価額	1,310,000 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	2020年3月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,310,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて収益価格を決定
直接還元法による価格	1,320,000	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	70,095	-
可能総収益	74,325	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費や類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費(新規賃料等)を査定
空室等損失等	4,230	対象不動産及び類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
運営費用	16,985	-
維持管理費	3,820	現行のBM契約条件を基に、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	864	過去の実績を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,661	エンジニアリングレポートによる修繕見積額と対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定
PMフィー	1,830	現行のPM契約条件を基に類似不動産の費用水準等を勘案して査定
テナント募集費用等	3,033	現行のPM契約条件を基に類似不動産の費用水準や想定したテナントの更新率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	5,102	鑑定評価機関による査定値
損害保険料	249	直近の実額を採用
その他費用	426	現行の契約条件等に基づき査定
運営純収益	52,676	-
一時金の運用益	51	還元利回りを1.0%として査定
資本的支出	485	エンジニアリングレポートによる更新費用見積額と対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた鑑定評価機関査定値を勘案して査定
純収益	52,676	-
還元利回り	4.0%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	1,300,000	-
割引率	3.8%	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	4.2%	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	1,360,000	-
土地比率	60.1%	-
建物比率	39.9%	-

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	プロシード舞浜
鑑定評価額	1,180,000 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	2020年3月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,180,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて収益価格を決定
直接還元法による価格	1,190,000	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	66,936	-
可能総収益	70,386	類似不動産の賃料・共益費水準等を勘案して、対象不動産を新たに賃貸した場合に想定される新規賃料・共益費(新規賃料等)を査定
空室等損失等	3,450	類似不動産の稼働実績や今後の市場動向予測等を勘案し、中長期安定的な稼働率(空室率)等を査定
運営費用	15,108	-
維持管理費	2,603	BM契約書(案)を基に、類似不動産の費用水準等を勘案して査定
水道光熱費	1,187	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
修繕費	1,831	エンジニアリングレポートによる修繕見積額と対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた査定値を勘案して査定
PMフィー	1,764	類似不動産の費用水準等を勘案して査定
テナント募集費用等	2,862	類似不動産の費用水準等を基に、想定したテナントの更新率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	4,593	鑑定評価機関による査定値
損害保険料	268	見積額を採用
その他費用	0	-
運営純収益	51,828	-
一時金の運用益	48	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	571	エンジニアリングレポートによる更新費用見積額と対象建物の用途・築年・構造・管理状況等により中長期安定的観点から求めた鑑定評価機関査定値を勘案して査定
純収益	51,305	-
還元利回り	4.3%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	1,170,000	-
割引率	4.1%	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	4.5%	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	1,080,000	-
土地比率	43.6%	-
建物比率	56.4%	-

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	プロシード水戸3
鑑定評価額	869,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社立地評価研究所
価格時点	2020年3月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	869,000	DCF法による収益価格を重視し、直接還元法による収益価格も関連づけて収益価格を決定
直接還元法による価格	868,000	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	58,632	-
可能総収益	61,775	現行の賃貸借契約等に基づく賃料・共益費及び周辺の賃貸マーケットを考慮して、価格時点における標準賃料・標準共益費を査定
空室等損失等	3,143	地域の標準的な空室率を基に、対象建物の規模・立地条件等を勘案して査定
運営費用	11,792	-
維持管理費	1,905	過去の実績を参考に、実額相当額に変動管理費査定額を計上
水道光熱費	533	過去の実績を参考に、実額相当額に変動管理費査定額を計上
修繕費	991	エンジニアリングレポートを標準にオーナー負担となる原状回復費用等を考慮
PMフィー	2,079	実績値に基づき査定
テナント募集費用等	1,612	類似不動産の実績等を参考に実績値を基に計上
公租公課	4,134	直近の実額等に基づき実額相当額を計上
損害保険料	86	直近の実額等に基づき実額相当額を計上
その他費用	450	直近の実額等に基づき実額相当額を計上
運営純収益	46,839	-
一時金の運用益	41	標準的な預託金の月数を判断し、比較的流動性の高い金融資産の金利・利回り水準等を考慮して査定
資本的支出	1,761	建物の状況・類似不動産の実績値等を参考に査定額を計上
純収益	45,120	-
還元利回り	5.2%	類似不動産の取引等に係る投資利回りを参考に、対象不動産の立地条件・建物スペック・権利関係等の個別性を勘案して査定
DCF法による価格	870,000	-
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	5.3%	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	768,000	-
土地比率	16.9%	-
建物比率	83.1%	-

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。
----------------------------	--

<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	1.2
C-2	プロシード東陽町	646,700	0.7
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	0.3
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-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	1.7
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	0.8
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	0.3
C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.9
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	0.5
C-48	プロシード柏エスト	732,000	0.8
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

物件番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	1.0
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	0.8
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	0.9
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	2.8
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.9
C-71	プロシード鶯の木	917,000	1.0
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.2
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	4.9
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	2.4
C-78	プロシード K2	1,170,000	1.3
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
C-81	プロシード市川妙典II	800,000	0.9
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.5
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.4
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.2
首都圏主要都市 小計		66,256,000	75.4
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	0.2
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	2.3
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.4
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	1.2

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-30	ブロード兵庫駅前通	1,670,000	1.9
G-31	ブロード瑞穂	535,000	0.6
G-32	ブロード大須	831,000	0.9
G-33	ブロード仙台小鶴新田	698,000	0.8
G-34	ブロード仙台上杉	1,560,000	1.8
G-35	ブロード金山3	770,000	0.9
政令指定都市 小計		19,265,800	21.9
R-2	ブロード水戸	383,700	0.4
R-3	ブロード水戸2	416,900	0.5
R-4	ブロード筑波学園都市	775,600	0.9
R-5	ブロード水戸3	824,000	0.9
地方主要都市 小計		2,400,200	2.7
ポートフォリオ 合計		87,922,000	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】 取得予定資産 写真及び地図
(C-83)プロシード門前仲町



所在地(住居表示): 東京都江東区福住一丁目7番8号



(C-84) プロシード舞浜



所在地(住居表示): 千葉県浦安市富士見四丁目 14 番 13 号



(R-5)プロシード水戸3



所在地(住居表示) : 茨城県水戸市南町三丁目1番41号



以上