

2024年3月27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  
スターツ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  
スターツ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及び譲渡に関するお知らせ

スターツ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ツ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及び譲渡(以下それぞれ「本件取得」及び「本件譲渡」といい、本件取得及び本件譲渡をあわせて「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。)上の利害関係人等であり、当該取引に際しては投信法第201条の2の規定及び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) 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(注1)	契約締結予定日	取得予定日	取得予定価格(千円)(注2)	媒介の有無
C-94	プロシード篠崎2	スターツデベロップメント株式会社	2024年 3月29日	2024年 3月29日	1,130,000	無
C-95	プロシード新松戸(注3)				952,000	
G-39	プロシード新安城(注3)				780,000	
G-40	プロシード日赤通り(注3)	スターツ九州株式会社			1,130,000	
合計					3,992,000	

(注1) 取得先は、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「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照ください。

(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本件取得前に信託設定がされる予定です。

(2) 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 (注1)	契約締結 予定日	譲渡予定日	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)	媒介の有無
C-23	プロシード 都立大学	国内合同会社	2024年 3月27日	2024年 4月26日	915,000	755,208	159,792	無
C-77	プロシード 錦糸町			2024年 5月14日	2,385,000	2,217,140	167,860	
合計					3,300,000	2,972,348	327,653	

(注1) 譲渡先については、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。

(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。

(3) 決済方法等

本件取引に関しては、取得予定日及び譲渡予定日に一括決済を行う予定です。取得資金は、借入金及び自己資金を予定しており、譲渡代金は当該借入金の期限前弁済に充当を予定しています。なお、借入金の詳細につきましては、本日付にて公表しました「資金の借入に関するお知らせ」をご参照ください。

2. 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、資産の入替戦略を推進しています。かかる資産入替戦略に基づき、このたびポートフォリオの中長期的な運用状況や個々の物件の特性等について精査を行いました。その結果、マーケット動向等や本件譲渡予定資産の競争力を総合的に勘案して本件譲渡予定資産の譲渡を決定するとともに、これに代わる資産として本件取得予定資産の取得を決定しました。

本件取得予定資産のうち、(C-94)プロシード篠崎2は本投資法人の継続的な利益超過分配実施方針の決定に伴い、2022年10月に売却した物件です。売却及び継続的な利益超過分配実施方針の詳細につきましては、2022年10月14日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」及び「継続的な利益超過分配の実施方針に関する役員会決議に関するお知らせ」をご参照ください。(C-94)プロシード篠崎2は当該売却後も安定した稼働を継続しており、免震・井戸の設置等の物件特徴も鑑み、収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産であると考えられることから再度取得することが本投資法人に資するものと判断しました。また、(C-94)プロシード篠崎2を除いた本件取得予定資産は、後記「3. 本件取得予定資産及び本件譲渡予定資産の内容 (1) 本件取得予定資産の内容 地域・物件特性」に記されているとおり、新築で、収益性・成長性・安定性を兼ね備えた資産であると判断し、本投資法人の規約等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。

本件譲渡予定資産は、相応の築年を経過しており、今後、日常修繕工事を含めた維持管理負担による NOI を総合的に考慮し、現時点で譲渡を行うことが望ましいと判断しました。

3. 本件取得予定資産及び本件譲渡予定資産の内容

(1) 本件取得予定資産の内容

C-94:プロシード篠崎2

特定資産の概要		賃貸借の概要(2024年2月29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	35(35)戸
取得予定価格	1,130,000 千円	(総賃貸可能戸数)	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区篠崎七丁目 21 番 13 号	賃貸駐車場台数	11(13)台
		(総賃貸可能駐車場台数)	
PM会社/ML会社	スタートズアメンティーズ株式会社	賃貸面積	2,134.07 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	2,134.07 m <sup>2</sup>
信託受託者	株式会社りそな銀行	年間賃料収入	63,833 千円
信託契約期間	自:2009年12月17日	敷金・保証金等	10,474 千円
	至:2034年4月30日	稼働率	100.0%
土地	所有形態	所有権(共有)	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>
	地積	724.83 m <sup>2</sup>	評価者の名称
	用途地域	近隣商業地域	株式会社中央不動産鑑定所
	建蔽率	90%	価格時点
	容積率	400%	2024年3月15日
建物	所有形態	区分所有権	調査会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 12 階建	東京海上ディーアール株式会社
	建築時期	2008年9月18日	調査時点
	延床面積	2,054.98 m <sup>2</sup>	再調達価格
	用途	共同住宅・店舗	長期修繕費(12年間)
		PML(調査時点:2024年3月)	936,400 千円
			64,800 千円
			0.2%
<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、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来 80%ですが、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は90%です。			
2. 地積は敷地全体の面積であり、所有権の共有持分(敷地権)の割合は、276,587分の213,407です。			
<b>備考</b>			
都営地下鉄新宿線「篠崎」駅 徒歩1分			
<b>地域・物件特性</b>			
篠崎駅周辺エリアは都心へのアクセスが良好で、生活利便性が高い地域です。都営新宿線により新宿駅まで約35分でアクセス可能です。また京葉道路の出入り口があり、車の便も良好です。駅周辺には公共施設やチェーンのスーパーや飲食店が進出しており、日々の生活に必要なものが手に入る環境が整っています。自然環境も豊かで、江戸川の河川敷や篠崎公園などがあり、家族でレジャーを楽しむことができます。また個性的な商店も点在しており、これらの施設は、地域の魅力を高めています。江戸川区は子育て支援に力を入れており、駅周辺には保育園や小学校が近くにあるなど子育て世帯にとって便利な環境が整っています。さらに、江戸川区のHPより、令和5年度保育園の待機児童が0人という情報もあり、子育て環境の良さが伺えます。これらの要素が組み合わさり、篠崎駅周辺エリアは多面的な魅力を持つ地域となっています。本物件は、免震・井戸の設置等の災害対策が施された物件であり、オートロック・モニター付インターホン・宅配ボックス等、近年求められる標準的な設備仕様を満たし、シングル・DINKS・ファミリータイプと様々な間取りがあるペット可物件として幅広い需要が見込まれます。			

C-94:プロシード新松戸

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2024年2月29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	48(52)戸	
取得予定価格	952,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	千葉県松戸市新松戸四丁目29番2号	賃貸駐車場台数	3(3)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
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	1,401.38 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	1,514.93 m <sup>2</sup>	
信託受託者	スタート信託株式会社	年間賃料収入	50,124 千円	
信託契約期間	自:2024年3月29日	敷金・保証金等	3,999 千円	
	至:2054年4月30日	稼働率	92.5%	
土地	所有形態	所有権	<b>不動産鑑定評価書の概要</b>	
	地積	431.51 m <sup>2</sup>	評価者の名称	JLL 森井鑑定株式会社
	用途地域	商業地域	価格時点	2024年3月15日
	建蔽率	80%	鑑定評価額	952,000 千円
	容積率	360%	<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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	調査時点	2024年3月
	建築時期	2023年9月1日	再調達価格	567,300 千円
	延床面積	1,613.30 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	20,010 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2024年3月)	4.1%
<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>				
容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 400%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は360%です。				
<b>備考</b>				
JR 常磐線・武蔵野線「新松戸」駅 徒歩4分、流鉄流山線「幸谷」駅 徒歩6分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>新松戸駅周辺エリアは東京都心へのアクセスが良好な地域です。JR 常磐線、武蔵野線、流鉄流山線の3路線が乗り入れており、都内主要駅への1時間以内のアクセスが可能です。新松戸駅周辺は子育て世帯にとって魅力的な環境が整っています。全国的に不足している保育士を確保するための環境整備や、子育て支援体制が手厚く施されています。駅周辺には公園や遊歩道が整備されており、四季折々の花を楽しみながら散策を楽しむことができるなど、住みやすさと利便性を兼ね備えた地域といえます。</p> <p>本物件は、「新松戸」駅から徒歩4分に位置し、駅周辺には深夜まで営業しているスーパーや商業施設が充実しているエリアにあります。また、井戸・かまどベンチ・太陽光パネルを設置し、災害に備えた物件となっており、オートロック・モニター付インターホン・宅配ボックス・インターネット無料等、近年求められる標準的な設備仕様を満たし、単身社会人を中心とした堅調な需要が見込まれます。</p>				

G-39:プロシード新南城

特定資産の概要		賃貸借の概要(2024年2月29日現在)(注)		
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	0(47)戸	
取得予定価格	780,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	愛知県安城市今池町一丁目22番14号	賃貸駐車場台数	0(6)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
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	0.00 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	1,824.95 m <sup>2</sup>	
信託受託者	スタート信託株式会社	年間賃料収入	0 千円	
信託契約期間	自:2024年3月29日	敷金・保証金等	0 千円	
	至:2024年4月30日	稼働率	0.0%	
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	515.75 m <sup>2</sup>	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	2024年3月15日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	780,000 千円
	容積率	364.02%	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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	調査時点	2024年3月
	建築時期	2024年3月6日	再調達価格	618,400 千円
	延床面積	1,933.31 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	17,467 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2024年3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、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80%ですが、準防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は90%です。</p> <p>2. 容積率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 400%ですが、前面道路の幅員による制限が加えられ、適用容積率は364.02%です。</p>				
<b>備考</b>				
名古屋鉄道名古屋本線・西尾線「新南城」駅 徒歩3分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>新南城エリアは、愛知県安城市に位置し、名鉄名古屋本線と名鉄西尾線の新南城駅周辺に広がっています。新南城駅からは名鉄名古屋駅まで約30分でアクセス可能です。新南城エリアは比較的新しい街並みで、子供向けの公園も多く、のどかな環境が広がっています。安城市は、豊田市や刈谷市に接する地域柄、自動車関係の工場も複数ありながらも、大規模農業も手掛けているため緑豊かな都市です。新南城エリアは現在再開発の話題が大きく取り上げられており、今後新しい環境が整備されてくれば一層住みやすくなると考えられています。以上の特徴から、新南城エリアは交通の便利さと自然環境の良さを兼ね備えた住みやすい地域と言えます。</p> <p>本物件は、「新南城」駅徒歩3分に位置し、周辺には商業施設が充実しており、隣駅の「安城」駅には「ららぽーと安城」が2025年春に開業予定となっており、生活利便性の更なる向上が期待されるエリアにあります。また、オートロック・モニター付インターホン・宅配ボックス・インターネット無料等、近年求められる標準的な設備仕様を満たし、单身社会人を中心とした堅調な需要が見込まれます。</p>				

(注)本物件の入居開始日は、2024年3月30日の予定であり、入居開始日時点の稼働率見込みは44.7%です。なお、満室稼働時における想定年間賃料収入は、49,356千円です。本取得日と同日付で、信託受託者、PM会社/ML会社、本投資法人及び資産運用会社との間で、最低賃料保証型マスターリース契約(最低賃料保証型マスターリース契約の詳細については、第36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 投資法人 (1)投資方針 (2) 成長方針 ハ. 内部成長戦略 b. スタートグループとの協力関係による内部成長戦略 ii. マスターリース契約を活用した収益の安定化 (c)最低賃料保証型マスターリース契約」をご参照ください。)を締結予定であり、同契約で規定される最低保証賃料は、満室稼働時における想定賃料収入の80%の予定です。

G-40:プロシード日赤通り

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2024年2月29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)	61(61)戸	
取得予定価格	1,130,000 千円	賃貸駐車台数 (総賃貸可能駐車台数)	21(21)台	
所在地(住居表示)	福岡県福岡市南区大楠一丁目26番1号	賃貸面積	1,742.20 m <sup>2</sup>	
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	1,742.20 m <sup>2</sup>	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	56,352 千円	
信託受託者	スタート信託株式会社	敷金・保証金等	3,016 千円	
信託契約期間	自:2024年3月29日	稼働率	100.0%	
	至:2025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	892.55 m <sup>2</sup>	評価者の名称	株式会社三友システムアプレイザル
	用途地域	準工業地域	価格時点	2024年2月15日
	建蔽率	70%	鑑定評価額	1,150,000 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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根8階建	調査時点	2024年3月
	建築時期	2023年3月27日	再調達価格	624,600 千円
	延床面積	2,098.55 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	20,448 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:2024年3月)	6.0%
<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>				
建蔽率について、本物件の所在地が準工業地域に属するため本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%です。				
<b>備考</b>				
西日本鉄道天神大牟田線「高宮」駅 徒歩14分、「西鉄平尾」駅 徒歩15分				
<b>地域・物件特性</b>				
<p>福岡市の大楠エリア、特に福岡赤十字病院周辺は医療施設が集まり、地域住民だけでなく、遠方からの患者も多く集まるエリアです。また、多様なニーズに対応する商業施設が充実しており、日々の生活に必要なものから特別なものまで手に入れることができます。地元産の食材を使用したレストランや、地元の芸術家によるギャラリーなど、地域の文化を感じることができるスポットも点在しています。交通の便も良く、福岡市の中心部へのアクセスも容易で、ビジネスや観光、日常生活に便利な環境が整っています。都市の利便性と地域の魅力を兼ね備えたこのエリアは、多くの人々にとって魅力的な場所となっています。</p> <p>本物件は、駅徒歩14分～15分ではあるものの、博多駅まで徒歩約30分、バス便で約15分という立地にあり、敷地内駐車場にカーシェアを導入し、バイク置場も充実しています。また、オートロック・モニター付インターホン・宅配ボックス・インターネット無料等、近年求められる標準的な設備仕様を満ち、博多駅周辺・天神へのアクセスの良さやペット可物件であることなど、法人契約も含めた単身社会人を中心とした堅調な需要が見込まれます。</p>				

(2) 本件譲渡予定資産の内容

C-23: プロシード都立大学

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2024年2月29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	37(37)戸	
譲渡予定価格	915,000 千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	東京都目黒区八雲一丁目5番8号	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	2(2)台	
PM会社/ML会社	スタートアメニティー株式会社	賃貸面積	808.65 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	808.65 m <sup>2</sup>	
信託受託者	株式会社りそな銀行	年間賃料収入	43,584 千円	
信託契約期間	自:2006年5月2日	敷金・保証金等	2,063 千円	
	至:2026年4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	215.01 m <sup>2</sup>	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	2023年10月31日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	905,000 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	日本建築検査協会株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根 11 階建	調査時点	2018年10月
	建築時期	2006年3月13日	再調達価格	205,595 千円
	延床面積	894.23 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)	6,215 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2023年4月)	8.3%
<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>				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が商業地域に属するため本来 80%ですが、防火地域における耐火建築物による緩和により、適用建蔽率は100%となっています。				
<b>備考</b>				
東急東横線「都立大学」駅 徒歩5分				

C-77:プロシード錦糸町

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2024年2月29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)	61(64)戸
譲渡予定価格	2,385,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	9(11)台
所在地(住居表示)	東京都墨田区亀沢四丁目6番9号	賃貸面積	2,209.21 m <sup>2</sup>
PM会社/ML会社	スタートアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	2,302.92 m <sup>2</sup>
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	99,276 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	9,076 千円
信託契約期間	自:2005年11月9日	稼働率	95.9%
	至:2027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	544.16 m <sup>2</sup>	評価者の名称
	用途地域	①近隣商業地域 ②準工業地域	価格時点
	建蔽率	94.29% ①80% ②60%	鑑定評価額
	容積率	445.78% ①400% ②300%	2,230,000 千円
建物			<b>建物状況調査報告書の概要</b>
	所有形態	所有権	調査会社
	構造	鉄骨鉄筋コンクリート造陸屋根9階建	調査時点
	建築時期	2005年7月1日	再調達価格
	延床面積	2,770.59 m <sup>2</sup>	長期修繕費(12年間)
用途	共同住宅	PML(調査時点:2023年4月)	6.1%
<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>			
<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80%、準工業地域の部分は60%ですが、亀沢地区の地区計画及び防火地域内における耐火建築物であることによる緩和のうえ、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400%、準工業地域の部分は300%ですが、亀沢地区の地区計画による緩和のうえ、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総武線・東京外口半蔵門線「錦糸町」駅 徒歩7分			

【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」及び「譲渡予定価格」は、当該取得予定資産及び譲渡予定資産の取得及び譲渡に要する諸費用(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若しくは譲渡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若しくは譲渡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、初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予定日)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、すべての当該取得予定資産及び譲渡予定資産に関し、本投資法人の取得時点若しくは譲渡時点で本投資法人、信託受託者及びスタートアメンティ株式会社の間で、スタートアメンティ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 へ、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、当該取得予定資産及び譲渡予定資産に関して作成された不動産鑑定評価書又は価格調査報告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
  - ・当該取得予定資産及び譲渡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、当該報告書日付を記載しています。
  - ・「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)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、当該取得予定資産及び譲渡予定資産にかかる取得日及び譲渡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)当該取得予定資産及び譲渡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)当該取得予定資産及び譲渡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又は譲渡日時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. 本件取得予定資産及び本件譲渡予定資産の不動産鑑定評価書の概要

(1) 本件取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード篠崎2
鑑定評価額	1,240,000 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	2024年3月15日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,240,000	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試算
直接還元法による価格	1,260,000	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	65,663	-
可能総収益	68,547	現行の賃貸借契約条件に基づく賃料、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	2,884	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	15,376	-
維持管理費	3,969	現行の管理規約等に基づき査定
水道光熱費	0	上記項目に含まれており、計上しない
修繕費	3,104	ERによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
PMフィー	1,806	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	2,337	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改率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	4,047	直近の実額を採用
損害保険料	113	見積額を採用
その他費用	0	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	50,287	-
一時金の運用益	88	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	3,634	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	46,741	-
還元利回り	3.7%	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	1,230,000	-
割引率	3.5%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
最終還元利回り	3.9%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案して査定
積算価格	808,000	-
土地比率	52.7%	-
建物比率	47.3%	-

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	プロシード新松戸
鑑定評価額	952,000 千円
鑑定評価機関の名称	JLL 森井鑑定株式会社
価格時点	2024年3月15日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	952,000	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試算
直接還元法による価格	970,000	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	53,762	-
可能総収益	56,510	現行の賃貸借契約条件に基づく賃料、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	2,748	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	12,882	-
維持管理費	1,687	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	550	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	500	ERによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
PMフィー	1,550	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	2,070	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改率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	4,286	直近の実額を基礎とし、変動率及び経年原価を考慮し査定
損害保険料	209	直近の実額を採用
その他費用	1,267	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	16,641	-
一時金の運用益	39	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,167	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	39,752	-
還元利回り	4.1%	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	934,000	-
割引率	3.9%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
最終還元利回り	4.3%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な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	852,000	-
土地比率	30.0%	-
建物比率	70.0%	-

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	プロシード新安城
-----	----------

鑑定評価額	780,000 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	2024年3月15日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	780,000	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試算
直接還元法による価格	782,000	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	49,174	-
可能総収益	50,804	現行の賃貸借契約条件に基づく賃料、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	1,630	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	12,131	-
維持管理費	2,518	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	1,062	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	867	ERによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
PMフィー	1,359	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	553	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改率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	5,544	直近の実額を採用
損害保険料	228	見積額を採用
その他費用	0	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	37,043	-
一時金の運用益	37	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,113	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	35,967	-
還元利回り	4.6%	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	779,000	-
割引率	4.4%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
最終還元利回り	4.8%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な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	865,000	-
土地比率	14.3%	-
建物比率	85.7%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード日赤通り
-----	-----------

鑑定評価額	1,150,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社三友システムアプレイザル
価格時点	2024年2月15日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,150,000	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試算
直接還元法による価格	1,150,000	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	59,086	-
可能総収益	61,488	現行の賃貸借契約条件に基づく賃料、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	2,402	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	12,888	-
維持管理費	1,607	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	444	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	299	ERによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定
PMフィー	1,732	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	859	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改率(平均回転期間)等を勘案して査定
公租公課	6,171	直近の実額を採用
損害保険料	230	見積額を採用
その他費用	909	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	46,197	-
一時金の運用益	23	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,404	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	44,816	-
還元利回り	3.9%	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	1,140,000	-
割引率	3.7%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
最終還元利回り	4.0%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な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	1,070,000	-
土地比率	29.5%	-
建物比率	70.5%	-

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	プロシード都立大学
鑑定評価額	905,000 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	2023年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	905,000	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試算
直接還元法による価格	921,000	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	43,366	-
可能総収益	45,815	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	2,449	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	9,830	-
維持管理費	2,426	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	737	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	704	ERによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
PMフィー	1,538	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	1,964	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改率(平均回転期間)等を勘案して査定。
公租公課	1,865	直近の実額を採用
損害保険料	50	見積額を計上
その他費用	546	現行の契約条件及び過去の実績等に基づき査定
運営純収益	33,536	-
一時金の運用益	32	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	416	ERによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	33,152	-
還元利回り	3.6%	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	898,000	-
割引率	3.4%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
最終還元利回り	3.8%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な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	464,000	-
土地比率	80.2%	-
建物比率	19.8%	-

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	プロシード錦糸町
鑑定評価額	2,230,000 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	2023年10月31日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	2,230,000	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試算
直接還元法による価格	2,260,000	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	104,554	-
可能総収益	109,198	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	4,644	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	20,969	-
維持管理費	3,593	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	2,120	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	2,903	ERIによる修繕費用見積額と、過去の実績や類似不動産の費用水準等を勘案して査定。
PMフィー	2,756	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	3,006	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改率(平均回転期間)等を勘案して査定。
公租公課	5,780	直近の実額を採用
損害保険料	197	見積額を計上
その他費用	614	現行の契約条件及び過去の実績等に基づき査定
運営純収益	83,585	-
一時金の運用益	151	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	4,786	ERIによる更新費用見積額と、対象建物の用途・築年・構造・管理状況等より中長期安定的観点から求めた当社査定値を勘案して査定
純収益	78,950	-
還元利回り	3.5%	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	2,210,000	-
割引率	3.3%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な市場変動リスク等のリスクプレミアムを勘案し査定
最終還元利回り	3.7%	還元利回りを基礎とし、現時点の経済成長率及び市場動向予測等のほか、建物の経年劣化による価格下落リスクや将来的な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	1,170,000	-
土地比率	62.6%	-
建物比率	37.4%	-

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。

5. 本件取引の相手先の概要

(1) 取得先の概要(2024年3月27日現在)

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1番8号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 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(2023年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10月3日
純 資 産	△3,646百万円(2023年3月31日現在)
総 資 産	34,670百万円(2023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	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。 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います。 当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。

名 称	スターツ九州株式会社
所 在 地	福岡県福岡市中央区鶴舞三丁目2番1号
代表者の役職・氏名	代表取締役社長 吉永 英太
主 な 事 業 内 容	不動産賃貸・売買・管理・建設事業等
資 本 金	70百万円(2023年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2003年8月27日
純 資 産	400百万円(2023年3月31日現在)
総 資 産	1,270百万円(2023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	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。 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います。 当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。

(2) 譲渡先の概要

譲渡先は、国内合同会社であり、名称等の開示を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、本投資法人及び本資産運用会社と当該譲渡先との間には、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。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 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ツデベロップメント株式会社及びスターツ九州株式会社、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ツアメンティアー株式会社、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、本件取得予定資産の信託業務の委託予定先の1社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(2024年3月27日現在)

名 称	スターツアメンティアー株式会社
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 中松 学
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(2023年3月31日現在)
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、取得済資産のうち1物件を除いた残りの全物件について、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・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(2024年3月27日現在)

名 称	スターツ信託株式会社
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 乙部 浩章
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(2023年3月31日現在)
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	<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、本投資法人の取得済資産のうち33物件について、信託を受託しています。</p> <p>当該会社は、本投資法人・本資産運用会社の関連当事者に該当します。</p>

8. 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		前々所有者		
C-94	プロシード 篠崎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	スタートズプロシード投資法人	会社名 ・氏名	スタートズコーポレーション株式会社	
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	—	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株式のすべてを保有する親会社	
		取得経緯 ・理由等	本投資法人の継続的な利益超過分配実施の方針決定に伴う圧縮積立金の解消の為、取得	取得経緯 ・理由等	ポートフォリオの成長性と安定性を企図して取得	取得経緯 ・理由等	パイプラインサポート契約に基づくウェアハウジング	
		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	—	取得価格	—	
		取得時期	2022年10月31日	取得時期	2009年12月17日	取得時期	2009年3月31日	
		前々々所有者		前々々々所有者				
		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	(土地)個人	/		
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照ください。	特別な利害関係にある者との関係	特別な利害関係人にあるもの以外			
		取得経緯 ・理由等	前々々所有者の開発物件	取得経緯 ・理由等	—			
		取得価格	—	取得価格	—			
取得時期	2008年9月25日	取得時期	—					
物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者		
C-95	プロシード 新松戸	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	特別な利害関係にある者以外	/		
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照ください。	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	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) 2021年11月30日 (建物) —	取得時期	—			

物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者
G-39	プロシード 新城	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	特別な利害関係にある者以外	
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照ください。	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	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) 2022年9月8日 (建物) —	取得時期	—	
G-40	プロシード 日赤通り	会社名 ・氏名	スタート九州株式会社	会社名 ・氏名	特別な利害関係にある者以外	
		特別な利害関係にある者との関係	前記「5. 本件取引の相手先の概要」をご参照ください。	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	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) 2022年2月8日 (建物) —	取得時期	—	

9. フォワード・コミットメント等を履行できない場合における本投資法人の財務への影響

本件譲渡予定資産のうち(C-77)プロシード錦糸町の売買契約(以下「本売買契約」といいます。)においては下記(1)及び(2)に記載の解約条項等が定められます。

- (1) 当事者の一方に本売買契約上の重大な義務違反があり、相手方当事者が本売買契約を締結した目的を達成することができない場合、催告の上、本売買契約を解除することができます。
- (2) 上記(1)に基づく解除がなされた場合において、解除を行った当事者は、その相手方に対し、売買代金の10%に相当する金額を違約金として請求することができます。

本投資法人は、その財務状況に鑑み、譲渡予定資産の譲渡に係るフォワード・コミットメント等が本投資法人の財務等に重大な影響を与える可能性は低いものと考えています。

10. 今後の見通し

本日付にて公表しました「2024年4月期(2023年11月1日～2024年4月30日)及び2024年10月期(2024年5月1日～2024年10月31日)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ」をご参照ください。

<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

※ 本投資法人のホームページアドレス:<https://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	1.0
C-2	プロシード東陽町	646,700	0.6
C-3	プロシード葛西	688,700	0.7
C-4	プロシード三軒茶屋	555,900	0.5
C-5	プロシード瑞江	602,600	0.6
C-6	プロシード船橋宮本	419,900	0.4
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	0.3
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	0.2
C-14	プロシード船堀	226,100	0.2
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	0.9
C-18	プロシード参宮橋	497,600	0.5
C-19	プロシード浦安	431,400	0.4
C-20	プロシード新小岩	465,200	0.5
C-24	プロシード都立大学2	772,200	0.8
C-25	プロシード本所吾妻橋	339,800	0.3
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	0.4
C-28	プロシード両国	443,900	0.4
C-29	プロシード三田	1,537,200	1.5
C-31	プロシード亀戸	339,000	0.3
C-32	プロシード高田馬場	223,700	0.2
C-33	プロシード新高円寺	742,100	0.7
C-36	プロシード大井町	944,000	0.9
C-37	プロシード十条	533,000	0.5
C-41	プロシード西新井	5,172,000	5.0
C-42	プロシード調布	460,500	0.4
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	1.1
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	0.7
C-49	プロシード柏ノール	689,000	0.7
C-50	プロシード行徳駅前	331,000	0.3
C-51	プロシード船橋本町	531,700	0.5
C-53	プロシード弘明寺	552,000	0.5
C-54	プロシード鶴ヶ峰	356,000	0.3
C-55	プロシード相模大塚	234,000	0.2
C-58	プロシード篠崎タワー	1,564,000	1.5
C-59	プロシード東武練馬	422,000	0.4
C-60	プロシード雪谷	323,000	0.3
C-61	プロシード市川南	687,000	0.7
C-62	プロシード市川妙典	498,000	0.5
C-63	プロシード藤沢鶴沼	729,000	0.7
C-64	プロシード日本橋堀留町	1,485,800	1.4

物件番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	979,700	1.0
C-66	プロシード行徳2	830,000	0.8
C-67	プロシード西葛西	875,600	0.9
C-68	プロシード葛西2	750,000	0.7
C-69	プロシード日本橋本町	2,449,000	2.4
C-70	プロシード西新宿	2,549,000	2.5
C-71	プロシード鶉の木	917,000	0.9
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.1
C-73	プロシードCO-Z 東館	1,830,000	1.8
C-74	プロシードCO-Z 西館	971,000	0.9
C-75	プロシード新横浜	4,330,000	4.2
C-76	ライフサポートレジデンス船堀駅前	380,000	0.4
C-78	プロシードK2	1,170,000	1.1
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	0.8
C-82	ザ・パークハビオ横浜山手	3,047,000	3.0
C-83	プロシード門前仲町	1,240,000	1.2
C-84	プロシード舞浜	1,029,000	1.0
C-85	プロシード流山おおたかの森	1,069,000	1.0
C-86	プロシード新川	500,000	0.5
C-87	プロシード錦糸町2	537,100	0.5
C-88	プロシード石川台	810,000	0.8
C-89	アルファグランデ千桜タワー	2,800,000	2.7
C-90	プロシード山下公園ザ・タワー	7,900,000	7.7
C-91	篠崎ソインプレイス	1,500,000	1.5
C-92	プロシード南砂町	735,000	0.7
C-93	プロシード松戸	498,000	0.5
C-94	プロシード篠崎2	1,130,000	1.1
C-95	プロシード新松戸	952,000	0.9
首都圏主要都市 小計		76,319,500	74.3
G-8	プロシード太閤通	403,400	0.4
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	0.8
G-14	プロシード千代田	309,300	0.3
G-15	プロシード福岡高宮	453,600	0.4
G-17	プロシード金山	1,022,000	1.0
G-18	プロシード吹上	499,000	0.5
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	0.9
G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8
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	2.0
G-25	プロシード新瑞橋	2,129,600	2.1
G-26	プロシード弁天町	2,170,000	2.1
G-27	プロシード長居公園通	1,070,000	1.0
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.6
G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.5
G-32	プロシード大須	831,000	0.8
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-34	プロシード仙台上杉	1,560,000	1.5
G-35	プロシード金山3	770,000	0.7
G-36	プロシード釣鐘	795,000	0.8
G-37	プロシード深江橋	1,305,000	1.3
G-38	プロシード西大路	745,454	0.7
G-39	プロシード新安城	780,000	0.8
G-40	プロシード日赤通り	1,130,000	1.1
政令指定都市 小計		24,021,254	23.4
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	0.4
R-4	プロシード筑波学園都市	775,600	0.8
R-5	プロシード水戸3	824,000	0.8
地方主要都市 小計		2,400,200	2.3
ポートフォリオ 合計		102,740,954	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。

以上

【参考資料2】 本件取得予定資産 写真及び地図

C-94 プロシード篠崎2

所在地(住居表示): 東京都江戸川区篠崎町七丁目 21 番 13 号



(C-95) プロシード新松戸

所在地(住居表示): 千葉県松戸市新松戸四丁目 29 番 2 号



(G-39)プロシード新南城

所在地(住居表示):愛知県安城市今池町一丁目 22 番 14 号



(G-40)プロシード日赤通り

所在地(住居表示):福岡県福岡市南区大楠一丁目 26 番 1 号



以上