

2020年3月30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-82	ザ・パークハビオ横浜山手	信託受益権	スタートデベロップメント株式会社(注2)	3,047,000

(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) 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「5. 取得先の概要」をご参照下さい。

- (2) 売買契約締結日 : 2020年3月31日
 (3) 取得予定日 : 2020年3月31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-82: ザ・パークハビオ横浜山手

特定資産の概要		賃貸借の概要 (2020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)	75(76)戸	
取得予定価格	3,047,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	23(23)台	
所在地(住居表示)	神奈川県横浜市中区石川町 二丁目 78 番 11 号	賃貸面積	2,613.77 m ²	
PM会社/ML会社	三菱地所ハウスネット株式会社	総賃貸可能面積	2,654.69 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	127,788 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	12,410 千円	
信託契約期間	自:2017年6月29日	稼働率	98.5%	
	至:2030年3月31日			
土地	所有形態	所有権	不動産鑑定評価書の概要	
	地積	944.24 m ²	評価者の名称	株式会社中央不動産鑑定所
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	2020年3月1日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	3,160,000 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	2015年7月2日	再調達価格	994,900 千円
	延床面積	3,606.42 m ²	長期修繕費(12年間)	28,121 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2017年6月)	15.0%
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 根岸線「石川町」駅 徒歩 2 分				
地域・物件特性				
<p>本物件の位置する山手エリアは横浜港開港後に外国人居留地が置かれたことから多くの外国人が住み、現在でも異国情緒あふれる街並みが広がっています。いち早く西洋の文化や習慣が取り入れられたことから、テニスやプール、ビール醸造所など、山手エリアが日本での発祥の地とされているものが多く存在します。また本物件より徒歩 2 分の場所に位置する「石川町」駅は、「横浜」駅へ約 6 分、「品川」駅へ約 34 分でダイレクトアクセスが可能であり、「横浜」駅や都心への良好なアクセス環境が魅力です。さらに周辺には、横浜中華街や横浜スタジアムなど横浜を代表する観光スポットが集まっており、市内の中心地として多くの人が利用する人気のエリアです。そのため本物件は都内に勤務先がある単身者をはじめ、共働きの小規模世帯に対しても安定的なニーズが見込めます。</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. 「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、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、信託受託者及び三菱地所ハウスネット株式会社の間で、三菱地所ハウスネット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、「賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)」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るとする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るとする信託財産である不動産にかかるとす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	スタートズ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(2019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	スタートズ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2019年10月期に1物件(770百万円)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、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。

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トズ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に該当します。このため、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。

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		会 社 名 ・ 氏 名	
C-82	ザ・パーク ハビオ横浜 山手	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「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	2,900,000千円	取 得 価 格	—
		取 得 時 期	2016年12月16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

2020年3月13日付にて公表しました2020年4月期(2019年11月1日~2020年4月30日)及び2020年10月期(2020年5月1日~2020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。

9. 不動産鑑定評価書の概要

物件名	ザ・パークハビオ横浜山手
鑑定評価額	3,160,000 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	3,160,000	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	3,220,000	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	149,604	-
可能総収益	153,420	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	3,816	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	26,470	-
維持管理費	3,504	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	1,398	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	1,806	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	4,306	業務委託契約に基づき査定
テナント募集費用等	5,405	業務委託契約及び収支実績に基づき査定
公租公課	7,201	直近の実額等に基づき査定
損害保険料	2,047	見積額を計上
その他費用	803	実績に基づき査定
運営純収益	123,134	-
一時金の運用益	105	還元利回りを1.0%として査定
資本的支出	925	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	122,314	-
還元利回り	3.8%	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	3,130,000	-
割引率	3.5%	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	4.0%	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	2,310,000	-
土地比率	57.1%	-
建物比率	42.9%	-

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。
----------------------------	--

<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 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	1.8
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	0.8
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	プロシード鶴の木	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
首都圏主要都市 小計		63,987,000	72.9
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
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	2.3

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-30	プロシード兵庫駅前通	1,670,000	1.9
G-31	プロシード瑞穂	535,000	0.6
G-32	プロシード大須	831,000	0.9
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
G-35	プロシード金山3	770,000	0.9
政令指定都市 小計		22,247,800	25.3
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		87,811,000	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-82) ザ・パークハビオ横浜山手



所在地(住居表示): 神奈川県横浜市中区石川町二丁目 78 番 11 号



以上