

2026年3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(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. 本件取得の概要

物件番号	物件名	取得先 (注1)	契約締結 予定日	取得予定日 (注2)	取得予定価格 (千円)(注3)	媒介の有無
C-97	プロシード葛西3(注4)	スターツデベロップメント株式会社	2026年 3月31日	2026年 3月31日	980,000	無
C-98	プロシード府中宮西(注4)			935,000		
C-99	プロシード高円寺南			2026年 4月24日	251,000	
C-100	プロシード柏トロワ			688,000		
合計					2,854,000	

(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. 取得先の概要」をご参照ください。

(注2) 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、本日付で公表した「資金の借入に関するお知らせ」における借入金の一部及び自己資金を予定しています。

(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。

(注4) 本日現在、信託設定されていませんが、本投資法人の取得に際して取得前に信託設定される予定です。

2. 本件取得の理由

本件取得予定資産のうち、(C-99)プロシード高円寺南は築年数が30年を超えており、維持管理費負担の観点から、(C-100)プロシード柏トロワは買換特例圧縮積立金を計上しており、将来の利益超過分配を視野に入れて、2023年4月に譲渡した物件です。両物件は当該譲渡後も安定した稼働を継続しており、賃料の上昇余地があるなど、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、両物件を除く取得予定資産は、後記「3. 取得予定資産の内容 地域・物件特性」に記載されているとおり、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。

3. 本件取得予定資産の内容

C-97:プロシード葛西3

特定資産の概要		賃貸借の概要(2026年2月28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)	29(29)戸	
取得予定価格	980,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	1(1)台	
所在地(住居表示)	東京都江戸川区中葛西五丁目 22 番 17 号	賃貸面積	877.64 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	877.64 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	42,216 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	3,604 千円	
信託契約期間	自:2026年3月31日	稼働率	100.0%	
	至:2026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	482.83 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	2026年3月1日
	建蔽率	70%	鑑定評価額	982,000 千円
	容積率	237.6%	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 5 階建	調査時点	2026年3月
	建築時期	2025年1月11日	再調達価格	408,600 千円
	延床面積	1,095.69 m ²	長期修繕費(12年間)	3,776 千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2026年3月)	5.7%
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)				
1. 建蔽率について、本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来 60%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 70%です。				
2. 容積率について、本物件の所在地が第一種住居地域に属するため本来 300%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 237.6%です。				
備考				
東京メトロ東西線「葛西」駅 徒歩 8 分				
地域・物件特性				
江戸川区中葛西エリアは、東京メトロ東西線「葛西駅」を中心に、都心への圧倒的なアクセスの良さを誇る居住エリアです。大手町や日本橋へダイレクトに接続でき、職住近接を重視する単身者や DINKS 世帯から根強い支持を得ています。最大の特徴は、駅周辺に 24 時間営業のスーパーや飲食店、ドラッグストアが密集する極めて高い生活利便性です。平坦な地勢のため自転車移動もスムーズで、近隣の「葛西臨海公園」など豊かな緑も日常使いできる環境が整っています。利便性と住環境のバランスに優れ、仕事とプライベートの双方を充実させたい活動的な層にとって非常に魅力的な選択肢です。安定した賃貸需要を背景に、中長期にわたって高い資産価値を維持できる優良な特性を有しています。				

C-98:プロシード府中宮西

特定資産の概要		賃貸借の概要(2026年2月28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)	24(25)戸	
取得予定価格	935,000 千円	賃貸駐車場台数 (総賃貸可能駐車場台数)	2(2)台	
所在地(住居表示)	東京都府中市宮西町四丁目 16 番 16 号	賃貸面積	1,189.80 m ²	
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	1,193.83 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	50,724 千円	
信託受託者	スターツ信託株式会社	敷金・保証金等	4,341 千円	
信託契約期間	自:2026年3月31日	稼働率	99.7%	
	至:2056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	243.88 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	2026年3月1日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	1,020,000 千円
	容積率	500%	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 13 階建	調査時点	2026年3月
	建築時期	2025年7月12日	再調達価格	563,400 千円
	延床面積	1,287.26 m ²	長期修繕費(12年間)	5,949 千円
	用途	共同住宅、事務所	PML(調査時点:2026年3月)	1.0%
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)				
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、角地による緩和により、適用建蔽率は 90%です。				
備考				
JR南部線・京王線「分倍河原」駅 徒歩 8 分、JR南部線・武蔵野線「府中本町」駅 徒歩 9 分				
地域・物件特性				
府中市宮西エリアは、JR・京王線「分倍河原駅」と JR「府中本町駅」を自在に使い分けられる、交通利便性に優れた地域です。特急停車駅の分倍河原駅から新宿へ約 20 分でアクセス可能な機動力は、都心へ通勤する共働きの DINKS 層にとって大きな魅力です。駅周辺には大型商業施設やスーパー、映画館が集積し、日常の買い物や徒歩圏内で完結できる利便性を備えています。一方で、エリア至近には「大國魂神社」の豊かな緑やケヤキ並木が広がり、自然を身近に感じられる落ち着いた住環境も整っています。市役所や図書館などの公共施設も充実しており、利便性と生活の質を重視するファミリー層からも厚い支持を得る、安定した資産価値を有するエリアです。				

C-99:プロシード高円寺南

特定資産の概要		賃貸借の概要(2026年2月28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	20(20)戸	
取得予定価格	251,000千円	(総賃貸可能戸数)		
所在地(住居表示)	東京都杉並区高円寺南五丁目2番9号	賃貸駐車場台数	0(0)台	
		(総賃貸可能駐車場台数)		
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	賃貸面積	337.05㎡	
マスターリース種別	パス・スルー	総賃貸可能面積	337.05㎡	
信託受託者	三井住友信託銀行株式会社	年間賃料収入	15,600千円	
信託契約期間	自:2004年3月8日	敷金・保証金等	1,244千円	
	至:2036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	217.98㎡	評価者の名称	株式会社アセットリサーチ
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	2026年3月1日
	建蔽率	100%	鑑定評価額	275,000千円
	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	東京海上ディーアール株式会社
	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根4階建	調査時点	2026年3月
	建築時期	1989年10月2日	再調達価格	132,100千円
	延床面積	380.45㎡	長期修繕費(12年間)	9,478千円
	用途	共同住宅	PML(調査時点:2026年3月)	11.7%
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)				
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、角地及び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100%です。				
備考				
東京メトロ丸ノ内線「東高円寺」駅 徒歩6分、JR中央線・総武線・東京メトロ東西線「中野」駅 徒歩10分				
地域・物件特性				
高円寺南は、杉並区の中でも都心へのアクセスと生活利便性を兼ね備えた住宅エリアです。最寄りの東高円寺駅からは東京メトロ丸ノ内線を利用することができ、新宿駅や東京駅などの都心主要エリアへアクセスしやすい立地です。また、徒歩圏には中野駅があり、JR 中央線や JR 総武線、さらに東京メトロ東西線も利用可能であることから、交通利便性の高いエリアとなっています。駅周辺には商店街やスーパー、飲食店などの生活利便施設が揃っており、日常生活に必要な買い物や外食を身近に済ませることができます。さらに、周辺には公園や緑道も点在しており、都心近接エリアでありながら落ち着いた住環境が形成されています。交通利便性と生活利便性のバランスが良く、単身者からファミリー層まで幅広い世代にとって居住しやすい地域といえます。				

C-100:プロシード柏トロワ

特定資産の概要		賃貸借の概要(2026年2月28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)	36(38)戸	
取得予定価格	688,000 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(住居表示)	千葉県柏市柏三丁目9番3号	賃貸面積	1,093.95 m ²	
PM会社/ML会社	スターツアメンティーズ株式会社	総賃貸可能面積	1,149.95 m ²	
マスターリース種別	パス・スルー	年間賃料収入	40,476 千円	
信託受託者	株式会社あおぞら銀行	敷金・保証金等	5,739 千円	
信託契約期間	自:2009年12月17日	稼働率	95.1%	
	至:2036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	499.14 m ²	評価者の名称	JLL森井鑑定株式会社
	用途地域	近隣商業地域	価格時点	2026年3月1日
	建蔽率	90%	鑑定評価額	713,000 千円
	容積率	240%	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7階建	調査時点	2026年3月
	建築時期	2009年5月8日	再調達価格	379,900 千円
	延床面積	1,241.16 m ²	長期修繕費(12年間)	30,453 千円
	用途	共同住宅・店舗	PML(調査時点:2026年3月)	5.4%
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)				
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、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。 2. 容積率について、本物件の所在地が近隣商業地域に属するため本来300%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240%です。				
備考				
JR常磐線・東武アーバンパークライン「柏」駅 徒歩7分				
地域・物件特性				
柏市柏エリアはJR常磐線・東武アーバンパークライン「柏駅」が徒歩圏内にあり、職住近接を重視する単身層にとって利便性の高い地域特性を有しています。最大の特徴は、駅周辺の高度な商業機能と落ち着いた住環境の調和です。駅直結の百貨店や大型商業施設、さらに独自の店舗が並ぶ「裏カシ」エリアに近接し、利便性と個性あるライフスタイルを享受できます。平坦な地形で移動もスムーズな上、都心へ約30分でアクセス可能なため、広域の通勤ニーズに応えるポテンシャルがあります。利便性と居住性のバランスが良く、生活の質を重視する20~30代の単身層からの安定した賃貸需要が期待できるため、中長期的な安定稼働が見込める適地といえます。				

【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(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賃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年間の総額)を記載しています。
 - ・「PML」の数値は、東京海上ディーアール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。
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. 本件取得予定資産の不動産鑑定評価書の概要

物件名	プロシード葛西3
鑑定評価額	982,000 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	2026年3月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	982,000	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	1,020,000	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	45,327	-
可能総収益	46,693	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	1,366	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	10,368	-
維持管理費	1,948	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
水道光熱費	562	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	666	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	1,203	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	1,552	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	3,494	査定値を計上
損害保険料	143	見積額を採用
その他費用	800	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	34,959	-
一時金の運用益	33	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	441	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	34,551	-
還元利回り	3.4%	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	965,000	-
割引率	3.2%	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	3.6%	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	858,000	-
土地比率	44.6%	-
建物比率	55.4%	-

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	プロシード府中宮西
鑑定評価額	1,020,000 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	2026年3月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	1,020,000	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	1,020,000	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	51,788	-
可能総収益	54,118	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	2,330	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	11,316	-
維持管理費	3,073	直近の実績を採用
水道光熱費	542	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	494	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	1,379	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	1,523	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	3,617	査定値を計上
損害保険料	197	見積額を採用
その他費用	489	直近の実績を採用
運営純収益	40,472	-
一時金の運用益	38	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	1,689	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	38,821	-
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	1,020,000	-
割引率	3.6%	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	3.9%	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
積算価格	1,090,000	-
土地比率	41.9%	-
建物比率	58.1%	-

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。
----------------------------	--

物件名	プロシード高円寺南
鑑定評価額	275,000 千円
鑑定評価機関の名称	株式会社アセットリサーチ
価格時点	2026年3月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	275,000	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	282,000	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	15,955	-
可能総収益	16,778	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	823	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	2,762	-
維持管理費	705	直近の実績を採用
水道光熱費	210	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	121	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	469	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	326	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	626	直近の実績を採用
損害保険料	141	見積額を採用
その他費用	163	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	13,192	-
一時金の運用益	13	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	790	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	12,415	-
還元利回り	4.4%	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	273,000	-
割引率	4.1%	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	4.5%	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査定
積算価格	293,000	-
土地比率	70.6%	-
建物比率	29.4%	-

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	プロシード柏トロワ
鑑定評価額	713,000 千円
鑑定評価機関の名称	JLL森井鑑定株式会社
価格時点	2026年3月1日

(単位:千円)

項目	内容	概要等
収益価格	713,000	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	724,000	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	41,003	-
可能総収益	43,282	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	2,279	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	9,596	-
維持管理費	1,628	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
水道光熱費	459	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	1,584	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	1,119	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	1,097	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	1,985	査定値を計上
損害保険料	146	見積額を採用
その他費用	1,578	過去の実績等に基づき査定
運営純収益	31,407	-
一時金の運用益	54	運用利回りを1.0%として査定
資本的支出	1,776	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	29,685	-
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	701,000	-
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	310,000	-
土地比率	64.1%	-
建物比率	35.9%	-

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。
----------------------------	--

5. 取得先の概要 (2026年3月26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 吉永 英太
主 な 事 業 内 容	不動産開発・企画・販売
資 本 金	320百万円(2025年3月31日現在)
設 立 年 月 日	2005年10月3日
純 資 産	△3,163百万円(2025年3月31日現在)
総 資 産	43,604百万円(2025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。

6. 媒介の概要

該当事項はありません。

7. 本件取得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、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、本件取得予定資産の一部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、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(2026年3月26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 阿久根 康弘
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(2025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	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、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。 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。

信託業務の委託予定先の概要(2026年3月26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 山村 述
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(2025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	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、本投資法人の取得済資産のうち38物件について、信託を受託しています。 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。

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	
C-97	プロシード葛西3	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)法人
		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以外
		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) 2025年1月27日 (建物) 2025年1月11日	取得時期	—
物件番号	物件名	現所有者		前所有者	
C-98	プロシード府中宮西	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)個人
		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以外
		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11月25日 (建物) 2025年7月12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	
		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	スターツプロシード投 資法人	会社名 ・氏名	スターツデベロップメ ント株式会社
C-99	プロシード 高円寺南	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	前記「5. 取得先の概 要」をご参照ください。
		取得経緯 ・理由等	投資物件	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	2023年4月28日	取得時期	2006年11月22日	取得時期	2006年10月26日
		前々々所有者					
		会社名 ・氏名	法人	/		/	
		特別な利 害関係に ある者との 関係	特別な利害関係にあ る者以外				
		取得経緯 ・理由等	—				
		取得価格	—				
		取得時期	—				

物件番号	物件名	現所有者		前所有者		前々所有者	
		会社名・氏名		会社名・氏名		会社名・氏名	
C-100	プロシード 柏トロワ	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	スターツプロシード投資法人	会社名・氏名	スターツデベロップメント株式会社
		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	前記「5. 取得先の概要」をご参照ください。
		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	前々所有者の開発物件
		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	2023年4月28日	取得時期	2009年12月17日	取得時期	(土地) 2007年9月20日 (建物) 2009年5月8日
		前々々所有者					
		会社名・氏名	(土地)個人	/		/	
		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以外				
		取得経緯・理由等	—				
		取得価格	—				
取得時期	—						

9. 今後の見通し

本日付にて公表しました「2026年10月期(第42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。

<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-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-24	プロシード都立大学2	772,200	0.7
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	0.4
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-46	プロシード千歳鳥山	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
C-65	プロシードTX 流山セントラルパーク	979,700	0.9
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	0.8

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
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	プロシード鶴の木	917,000	0.9
C-72	プロシード南行徳2	1,080,000	1.0
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	2.9
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	7.6
C-91	篠崎ソインプレイス	1,500,000	1.4
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
C-96	プロシード桜坂	850,000	0.8
C-97	プロシード葛西3	980,000	0.9
C-98	プロシード府中宮西	935,000	0.9
C-99	プロシード高円寺南	251,000	0.2
C-100	プロシード柏トロワ	688,000	0.7
首都圏主要都市 小計		79,066,600	76.2
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	0.8
G-22	プロシード神戸元町	780,000	0.8
G-23	プロシード大正	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-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

物件 番号	物件名	取得価格	
		金額 (千円) (注1)	投資比率 (%) (注2)
G-33	プロシード仙台小鶴新田	698,000	0.7
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		22,351,254	21.5
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	0.7
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		103,818,054	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-97) プロシード葛西3

所在地(住居表示):東京都江戸川区中葛西五丁目 22 番 17 号



(C-98) プロシード府中宮西

所在地(住居表示):東京都府中市宮西町四丁目 16 番 16 号



(C-99) プロシード高円寺南

所在地(住居表示): 東京都杉並区高円寺南五丁目 2 番 9 号



(C-100) プロシード柏トロワ

所在地(住居表示): 千葉県柏市柏三丁目 9 番 3 号



以上