

2023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

資産運用会社における社内規程(運用ガイドライン)の変更に関するお知らせ

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、本日開催の取締役会において、本資産運用会社における社内規程である運用ガイドラインを変更することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 運用ガイドラインの変更内容

主な変更内容は以下のとおりです(その他軽微な変更については、記載を省略しています。変更箇所は下線を付して表示しています。)

変更前		変更後	
第3章 投資及び運用方針 第1節 ポートフォリオ全体に関する方針 第10条(ポートフォリオ構築方針) (1)用途別 (記載省略) (2)地域別		第3章 投資及び運用方針 第1節 ポートフォリオ全体に関する方針 第10条(ポートフォリオ構築方針) (1)用途別 (現行のとおり) (2)地域別	
地域区分(注1)	価格比率 (注2)(注3)	地域区分(注1)	価格比率 (注2)(注3)
首都圏主要都市	70%以上	首都圏主要都市	70%以上
政令指定都市(上記に含まれる都市を除く)	<u>20%以内</u>	政令指定都市(上記に含まれる都市を除く)及び地方主要都市(県庁所在地等)	<u>30%以内</u>
地方主要都市(県庁所在地等)	<u>10%以内</u>		
(注1)~(注3) (記載省略) (3)住戸別 (記載省略)		(注1)~(注3) (現行のとおり) (3)住戸別 (現行のとおり)	
第2節 取得方針 第15条 (1)~(5) (記載省略) (6)築年数は、原則として取得時において、20年以内とするものとする。		第2節 取得方針 第15条 (1)~(5) (記載省略) (6)築年数は、原則として取得時において、20年以内とするものとする。 <u>ただし、第三者による評価等を受け耐用年数等に懸念がないと判断された場合はこの限りではない。</u>	

変更前	変更後
<p>第 19 条(投資判断指標)</p> <p>1.～3. (記載省略)</p> <p>4.運用資産取得までの具体的フローは、以下のとおりとする。</p> <p>(1)第 50 条に記載されているスタートズデベロップメント株式会社、スタートズコーポレーション株式会社及びスタートズアメニティー株式会社それぞれとのパイプラインサポート契約及び第 51 条に記載されているスタートズ CAM 株式会社との物件情報提供契約に基づき、投資部はスタートズデベロップメント株式会社、スタートズコーポレーション株式会社、スタートズアメニティー株式会社及びスタートズ CAM 株式会社から、運用資産に係る案件・市場情報を優先的に取得する。</p> <p>(2)～(8) (記載省略)</p> <p>第 6 章 利害関係人との取引方針</p> <p>第 50 条(パイプラインサポート契約)</p> <p>当社とスタートズデベロップメント株式会社、スタートズコーポレーション株式会社及びスタートズアメニティー株式会社(以下、<u>三社</u>を個別に又は総称して「グループ<u>三社</u>」という。)は、グループ<u>三社</u>がそれぞれ当社のためにパイプラインサポート業務(下記第(1)号に定義される。)を行うことに関し、2005 年 10 月 3 日付、2009 年 9 月 28 日付及び 2013 年 4 月 15 日付で以下の概要のパイプラインサポート契約(その後の変更等を含み、以下「パイプラインサポート契約」という。)を締結した。パイプラインサポート契約の概要は以下のとおりである。</p>	<p>第 19 条(投資判断指標)</p> <p>1.～3. (現行のとおり)</p> <p>4.運用資産取得までの具体的フローは、以下のとおりとする。</p> <p>(1)第 50 条に記載されているスタートズデベロップメント株式会社、スタートズコーポレーション株式会社、スタートズアメニティー株式会社、<u>スタートズ北海道株式会社、スタートズ東北株式会社、スタートズ東海株式会社、スタートズ関西株式会社、スタートズ九州株式会社、スタートズ沖縄株式会社</u>それぞれとのパイプラインサポート契約及び第 51 条に記載されているスタートズ CAM 株式会社との物件情報提供契約に基づき、投資部はスタートズデベロップメント株式会社、スタートズコーポレーション株式会社、スタートズアメニティー株式会社、<u>スタートズ北海道株式会社、スタートズ東北株式会社、スタートズ東海株式会社、スタートズ関西株式会社、スタートズ九州株式会社、スタートズ沖縄株式会社</u>及びスタートズ CAM 株式会社から、運用資産に係る案件・市場情報を優先的に取得する。</p> <p>(2)～(8) (現行のとおり)</p> <p>第 6 章 利害関係人との取引方針</p> <p>第 50 条(パイプラインサポート契約)</p> <p>当社とスタートズデベロップメント株式会社、スタートズコーポレーション株式会社、<u>スタートズアメニティー株式会社、スタートズ北海道株式会社、スタートズ東北株式会社、スタートズ東海株式会社、スタートズ関西株式会社、スタートズ九州株式会社、スタートズ沖縄株式会社</u>(以下、<u>九社</u>を個別に又は総称して「グループ<u>九社</u>」という。)は、グループ<u>九社</u>がそれぞれ当社のためにパイプラインサポート業務(下記第(1)号に定義される。)を行うことに関し、2005 年 10 月 3 日付、2009 年 9 月 28 日付、2013 年 4 月 15 日付及び 2023 年 3 月 30 日付で以下の概要のパイプラインサポート契約(その後の変更等を含み、以下「パイプラインサポート契約」という。)を締結した。パイプラインサポート契約の概要は以下のとおりである。</p>

2. 運用ガイドラインの変更理由

【ポートフォリオ構築の基本方針 地域別価格比率変更】

本投資法人は首都圏主要都市エリアを中心に物件の運用をしていますが、現行の運用ガイドラインにおける地域別価格比率(注)の政令指定都市の比率実績が運用ガイドラインのポートフォリオ構築方針の基準を超過している状況を勘案し、今後の投資地域の柔軟性を確保するため、「首都圏主要都市 70%以上」という価格比率は維持しつつ、「政令指定都市 20%以内」、「地方主要都市 10%以内」としていた首都圏主要都市以外の価格比率を「政令指定都市及び地方主要都市 30%以内」に変更します。

(注)「地域別価格比率」は、「各地域区分の物件の取得価格の小計」÷「全部物件の取得価格の合計」により算出します。

【取得方針の変更】

近年の SDGs の流れのなか、一定基準が満たされている物件については建替えではなくリニューアルという選択肢も増えてきており、今後の資産取得の柔軟性を確保するため、築年数 20 年以内という原則は維持しつつ、築年数 20 年を超えている場合でも第三者による評価等を受け耐用年数等に懸念がないと判断された場合には、取得可能とします。

【パイプラインサポート契約の変更】

スタートグループにおける事業展開のなかで、今後従来のパイプラインサポート会社だけでなく、スタートグループの国内主要都市会社が主体となって運用資産を取得する可能性を見据え、本日付で、スタート北海道株式会社、スタート東北株式会社、スタート東海株式会社、スタート関西株式会社、スタート九州株式会社及びスタート沖縄株式会社との間でそれぞれパイプラインサポート契約を締結したため、変更します。(詳細は、本日付で別途公表しました「資産運用会社における「パイプラインサポート契約」の締結に関するお知らせ」をご参照ください。)

3. 変更日

2023年3月30日

4. 今後の見通し

本件による本投資法人の業績への影響はありません。

5. その他

本件につきましては、本日付にて関東財務局に臨時報告書を提出しています。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス:<https://www.sp-inv.co.jp>