

2025年10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。)

現行ガイドライン	変 更 案
<p>第 15 条(取得方針)</p> <p>運用資産の取得は、第 7 条に定める特定資産のうち、以下に掲げる基準に合致したものを取得する。</p> <p>(1)～(4) (記載省略)</p> <p>(5)取得価格(不動産売買手数料等の取得に要する諸費用を含まない、売買契約書に記載された売買価格をいう。但し消費税等は含まない。)は、不動産鑑定評価額を上限とする。</p> <p>(6)築年数は、原則として取得時において 20 年以内のものとする。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。</p>	<p>第 15 条(取得方針)</p> <p>運用資産の取得は、第 7 条に定める特定資産のうち、以下に掲げる基準に合致したものを取得する。</p> <p>(1)～(4) (現行のとおり)</p> <p>(5)取得価格(不動産売買手数料等の取得に要する諸費用を含まない、売買契約書に記載された売買価格をいう。但し消費税等は含まない。)は、<u>原則として、不動産鑑定評価額(未稼働(開発中)不動産の価格は、鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含む。)</u>を上限とする。</p> <p>(6)築年数は、原則として取得時において 20 年以内のものとする。<u>(物件取得後に建物が完成した場合については、取得時の築年を0として計算する。)</u>。但し、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</p>

<p>(7) (記載省略)</p> <p>第 20 条(開発案件への投資)</p> <p>投資対象となる運用資産は、開発リスクを回避するため、原則として取得時点において稼動中(貸付可能である状態を含む。)である特定資産とする。</p> <p>第 27 条(物件調査方針)</p> <p>運用資産の選定に際しては、投資主の利益を最大化することを目的として、当該物件に存在するリスクを明確にしたうえで、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとする。具体的には下記の項目について調査を行うものとする。</p> <p>なお、高齢者向け施設のオペレーターに選定するにあたっては、上記通常の不動産取得の際のデューデリジェンスに加え、当社が自ら同施設に赴き、施設長等運営責任者へのヒアリングを通じて、オペレーターの運営実績及び信用力等に関する事項を検討し、オペレーターが適切に高齢者向け施設の運営を行うことが可能であるかを調査・確認する。</p>	<p>はこの限りではない。</p> <p>(7) (現行のとおり)</p> <p>第 20 条(開発案件への投資)</p> <p><u>ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を目的として、開発案件への投資を行うことができるものとする。但し、過大なリスク(開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含む。以下「各種リスク」という。)を回避するため、以下の要件を満たすものに限るものとする。</u></p> <p><u>(1)各種リスクが適切に分析され、管理されていること</u></p> <p><u>(2)開発の進捗状況に関するモニタリングが適切に行われること</u></p> <p><u>(3)開発案件が、直ちにキャッシュ・フローを生まないことを考慮しても、当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと</u></p> <p>第 27 条(物件調査方針)</p> <p>運用資産の選定に際しては、投資主の利益を最大化することを目的として、当該物件に存在するリスクを明確にしたうえで、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとする。具体的には下記の項目について調査を行うものとする。</p> <p>なお、高齢者向け施設のオペレーターに選定するにあたっては、上記通常の不動産取得の際のデューデリジェンスに加え、当社が自ら同施設に赴き、施設長等運営責任者へのヒアリングを通じて、オペレーターの運営実績及び信用力等に関する事項を検討し、オペレーターが適切に高齢者向け施設の運営を行うことが可能であるかを調査・確認する。<u>また、開発物件については、建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等についても調査及び分析を行う。</u></p>
---	---

2. 運用ガイドラインの変更理由

本投資法人の資産規模の成長に資することを目的として、取得対象範囲の拡大を図るべく、開発案件への投資を可能にする点とも関連する規定について変更するものです。

3. 変更日

2025年10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>