

平成 18 年 10 月 16 日

各 位

不動産投信発行者名  
東京都中央区日本橋三丁目 2 番 9 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)  
問合せ先  
スタートアセットマネジメント投信株式会社  
取締役管理部長 高内 啓次  
TEL. 03-6202-0856

スタートプロシード投資法人の投資方針  
(運用会社の社内規程「運用ガイドライン」)の変更に関するお知らせ

本投資法人の資産運用会社であるスタートアセットマネジメント投信株式会社は、平成 18 年 10 月 16 日付で、その社内規程である「運用ガイドライン」の一部(ポートフォリオ構築方針)を変更いたしました。

本投資法人は平成 17 年 11 月 30 日の上場以来、「住まい」を「地域毎の経済・社会動向が反映された賃貸住宅市場における多様なライフスタイル、ライフステージに裏付けされた居住空間」として捉え、「用途別」「地域別」「住戸タイプ別」という 3 つのポートフォリオ構築方針を掲げ、積極的な資産規模の拡大を図ってまいりました。

しかし、昨今の不動産投資市場における優良な投資用物件の取得競争は厳しさを増しつつあるとの認識の下、中長期的な観点から、運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目的として今回の変更を行いました。

投資方針における主要な変更点は下記のとおりです。

記

1. ポートフォリオ構築方針の変更について

(1)「住戸タイプ別ポートフォリオ方針」の変更について

本投資法人の住戸タイプ別ポートフォリオ方針について、シングルタイプ、DINKS タイプ及びファミリータイプの 3 つの住戸タイプに分散して投資を行うことで、賃料変動リスク、需要変動リスク、空室リスクなどの様々なリスクに対応し、安定的な収益の確保を目指すという方針については、これまでと変更はありません。

もっとも、世帯構成の構造的な変化に対応しつつ、運用資産の更なる成長を目指す過程で柔軟かつ機動的な運用資産取得体制を維持するため、住戸タイプ別の面積比率の数値レンジを見直し、変更することといたしました。

詳細は、別紙「投資方針の変更(詳細)」をご参照ください。

(2)「用途別ポートフォリオ方針」及び「地域別ポートフォリオ方針」における価格比率の算出根拠の変更について

本投資法人は、ポートフォリオ構築方針の価格比率について、不動産価格の各期末の鑑定価格を採用しておりましたが、今後予想される積極的な資産規模の拡大の過程において、新規に運用資産を取得する度に各取得済資産の期末毎に更新される鑑定価格を考慮しつつポートフォリオの構築を行うよりも、取得価格を基礎としてポートフォリオの構築を行うことが、予測可能かつ安定的な資産規模の拡大に資すると判断したため、価格比率の算出根拠を各決算期末時点の不動産鑑定価格から取得価格へと変更することといたしました。

詳細は、別紙「投資方針の変更（詳細）」をご参照ください。

### （３）ポートフォリオ構築方針の変更の本投資法人業績に与える影響

上記各ポートフォリオ構築方針に関わる変更は今後の柔軟かつ機動的な運用資産の取得及び予測可能かつ安定的な資産規模の拡大に資することを目的とするものであり、当該変更が本投資法人の業績に直接与える影響はありません。

以上

\*本資料の配布先：兜倶楽部、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>

別紙「投資方針の変更（詳細）」

現行の投資方針の一部を以下の通り変更いたしました。平成 18 年 7 月 28 日付で提出された有価証券報告書からの変更部分には、下線を付しました。

ポートフォリオ構築方針

(略)

イ．用途別ポートフォリオ方針

投資対象の用途別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

投資対象	特徴	価格比率 (注 2)(注 3)
賃貸住宅	単身向け、DINKS 向け、ファミリー向け等、通常の賃貸住宅です。専門のオペレーターに運営を委託することを想定した学生向けマンションや、法人による数部屋単位の借上げを想定した社宅（又は寮）もこの中に含まれます。(注 1)	80% 以上
マンスリーマンション (= 短期滞在マンション)	家具付きで月単位等の短期契約が可能な賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	15% 以内
サービスアパートメント	家具付きで寝具交換、フロントサービス等のサービス提供がある賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
ホテル	宿泊特化型のビジネスホテルです。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	
高齢者向け施設	有料老人ホーム等の形式の賃貸住宅です。独自の運営組織とノウハウが必要なため、専門のオペレーターとマスターリース契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。	10% 以内

(注 1) 原則として賃貸住宅専用の物件に投資しますが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとしします。但し、店舗併用共同住宅については、賃貸住宅の面積が建物全体の 70% 程度以上を占める物件に限定します。

(注2) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注3) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の用途別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。

#### ロ． 地域別ポートフォリオ方針

投資対象の地域別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

地域区分	価格比率 (注2)(注3)
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)	20%以内
地方主要都市(県庁所在地等)	10%以内

(注1) この表にない地域であっても、政令指定都市又は地方主要都市への通勤圏(概ね半径20km圏内)と判断できる場合はそれぞれの地域に組入れ可能とします。

(注2) 「価格比率」は、「各区分の物件の取得価格の小計」÷「全物件の取得価格の合計」により算出します。

(注3) 経済情勢及び不動産市況等により、本投資法人が保有する投資対象の地域別価格比率が一定の期間目標値と整合しない場合があります。

#### ハ． 住戸タイプ別ポートフォリオ方針

投資対象の住戸タイプ別のポートフォリオの目標は以下のとおりです。

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～ <u>50%</u>
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	<u>5%</u> ～ <u>25%</u>

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供が いる家族世帯。 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	40% ~ 60%

(注1) 物件毎に周辺のエリア性を考慮して検討の上、個別物件の選定の適否を判断します。なお、住戸毎の面積比率の計算根拠は専有面積に基づくものとします。

(注2) 前記「イ. 用途別ポートフォリオ方針」所定の「ホテル、高齢者向け施設」については専有面積によって区分し、それぞれのタイプとして割合を算出します。

(注3) 中長期的なポートフォリオ構築の観点から必要な運用資産を取得する場合には、ポートフォリオ構築の過程において一定の期間、住戸タイプ区分別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。