

**【表紙】**

**【提出書類】**

臨時報告書

**【提出先】**

関東財務局長

**【提出日】**

平成18年10月16日

**【発行者名】**

スタートプロシード投資法人

**【代表者の役職氏名】**

執行役員 平出 和也

**【本店の所在の場所】**

東京都中央区日本橋三丁目2番9号

**【事務連絡者氏名】**

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

**【連絡場所】**

東京都中央区日本橋三丁目2番9号

**【電話番号】**

03 ( 6202 ) 0856 ( 代表 )

**【縦覧に供する場所】**

株式会社ジャスダック証券取引所  
( 東京都中央区日本橋茅場町一丁目4番9号 )

## 1【提出理由】

本投資法人の投資方針が以下のとおり変更されましたので、証券取引法第24条の5第4項並びに特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令第29条第1項及び同条第2項第3号の規定に基づき本臨時報告書を提出します。

## 2【報告内容】

### (1) 変更の内容についての概要

本投資法人の投資方針が以下のように変更されました。

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。

## 八．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(注3)
シングルタイプ	<p>&lt;主な想定入居者像&gt;                      学生や社会人を中心とした単身者                      &lt;想定入居人員&gt;                      1人                      &lt;専有面積&gt;                      18㎡～28㎡程度                      &lt;間取り&gt;                      ワンルーム、1K、1DK</p>	20%～ <u>50%</u>
DINKSタイプ	<p>&lt;主な想定入居者像&gt;                      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                      &lt;想定入居人員&gt;                      1人～3人                      &lt;専有面積&gt;                      28㎡～45㎡程度                      &lt;間取り&gt;                      1LDK、2DK</p>	5%～ <u>25%</u>
ファミリータイプ	<p>&lt;主な想定入居者像&gt;                      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。                      &lt;想定入居人員&gt;                      2人以上                      &lt;専有面積&gt;                      45㎡程度以上                      &lt;間取り&gt;                      2LDK、3DK、3LDK以上</p>	<u>40%</u> ～ <u>60%</u>

(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、住戸タイプ区別の面積比率が上記比率と乖離する場合があります。

### (2) 変更の年月日

平成18年10月16日