

平成 25 年 1 月 25 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3番11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 松田 繁
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、社内規程である運用ガイドラインを変更することを決議しましたので、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の概要

本資産運用会社は、本投資法人が店舗併用共同住宅を取得する際により弾力的に対応できるよう、建物全体に占める賃貸住宅の面積割合の下限を70%から50%に変更(第10条及び第15条)しました。

その他、平成25年1月18日開催の本投資法人投資主総会での本投資法人の規約の変更を受けた字句・文言の統一等の変更等を併せて行いました。

2. 運用ガイドラインの変更内容の詳細

変更内容の詳細は別紙資料のとおりです。

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>

【別紙資料】

* 資産運用会社「運用ガイドライン」

(注)変更前・変更後ともに、変更のある条文のみ記載しており、それ以外の条文に関しては記載を省略しています。なお、下線部は変更箇所を示しています。

変 更 前			変 更 後		
<p>第4条(業務運営の基本原則)</p> <p>社員は、運用業務の実施に際しては、金融商品取引法(昭和23年4月13日法律第25号、その後の改正を含む。以下「金商法」という。)、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年6月4日法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。)及び関連する法律、施行令、施行規則並びに株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)上場基準、社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」という。)の自主規制ルール等の諸規則を遵守して業務を遂行しなければならない。この他業務運営の細目については、運用資産運用管理規程において定めるものとする。</p> <p>第7条(資産運用の対象)</p> <p>当社は、主として以下に掲げる特定資産の運用を行う。</p> <p>(1)～(7) (記載省略)</p> <p>第10条(ポートフォリオ構築方針)</p> <p>前条の基本方針を踏まえ、当社が、本投資法人を代理して、特定資産を取得するに際して、特定資産の用途、地域、専有面積・住戸タイプ別毎のポートフォリオ構築方針については、それぞれ次の各号の定める通りとする。</p> <p>(1) 用途別</p>			<p>第4条(業務運営の基本原則)</p> <p>社員は、運用業務の実施に際しては、金融商品取引法(昭和23年4月13日法律第25号、その後の改正を含む。以下「金商法」という。)、投資信託及び投資法人に関する法律(昭和26年6月4日法律第198号、その後の改正を含む。以下「投信法」という。)及び関連する法律、施行令、施行規則並びに株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)上場基準、一般社団法人投資信託協会(以下「投資信託協会」という。)の自主規制ルール等の諸規則を遵守して業務を遂行しなければならない。この他業務運営の細目については、運用資産運用管理規程において定めるものとする。</p> <p>第7条(資産運用の対象)</p> <p>当社は、主として以下に掲げる特定資産の運用を行う。<u>なお、金商法第2条第2項に定める有価証券表示権利について当該権利を表示する有価証券が発行されていない場合においては、当該権利を当該有価証券とみなして本条の規定を適用するものとする(以下、第44条及び第45条において同じ。)</u>。</p> <p>(1)～(7) (現行のとおり)</p> <p>第10条(ポートフォリオ構築方針)</p> <p>前条の基本方針を踏まえ、当社が、本投資法人を代理して、特定資産を取得するに際して、特定資産の用途、地域、専有面積・住戸タイプ別毎のポートフォリオ構築方針については、それぞれ次の各号の定める通りとする。</p> <p>(1) 用途別</p>		
投資対象	特徴	価格比率 (注2) (注3)	投資対象	特徴	価格比率 (注2) (注3)
①賃貸住宅	<p>単身向け、DINKS(子供のいない共働きの夫婦をいう)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)</p>	80%以上	①賃貸住宅	<p>単身向け、DINKS(子供のいない共働きの夫婦をいう)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)</p>	80%以上

変 更 前			変 更 後		
② 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	② 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
③ 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。		③ 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。	
④ 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。	10%以内	④ 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。	10%以内
⑤ 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。		⑤ 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。	
<p>(注 1)原則として賃貸住宅専用の物件に投資するが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとする。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 <u>70%程度以上</u> を占める物件に限定する。</p> <p>(注 2)～(注 3)(記載省略)</p> <p>(2)～(3) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</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) 賃貸住宅専用の物件を中心に投資する。店舗付賃貸住宅に投資する場合は、賃貸住宅の面積が建物全体の <u>70%程度以上</u> を占める物件に限定する。</p> <p>(2)～(5) (記載省略)</p> <p>第 40 条(借入及び投資法人債の発行等)</p> <p>1. 当社は、本投資法人の資産の効率的な運用並びに運用の安定化を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金の支払、運転資金又は債務の返済(敷金及び保証金の <u>支払</u>、借入金の <u>返済</u>並びに投資法人債の <u>償還</u>を含む。)等を使途とし、本投資法人を代理して、借入又は投資法人債の発行を行うことができるものとする。</p>			<p>(注 1)原則として賃貸住宅専用の物件に投資するが、店舗併用共同住宅についても投資できるものとする。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(駐車場、駐輪場等の面積は除く。)の <u>50%以上</u> を占める物件であることを基準とする。</p> <p>(注 2)～(注 3)(現行のとおり)</p> <p>(2)～(3) (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</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) 賃貸住宅専用の物件を中心に投資する。店舗付賃貸住宅に投資する場合は、賃貸住宅の面積が建物全体(駐車場、駐輪場等の面積は除く。)の <u>50%以上</u> を占める物件であることを基準とする。</p> <p>(2)～(5) (現行のとおり)</p> <p>第 40 条(借入及び投資法人債の発行等)</p> <p>1. 当社は、本投資法人の資産の効率的な運用並びに運用の安定化を図るため、運用資産の取得資金、賃貸を行う不動産及び信託受益権に係る信託財産である不動産に係る工事代金の支払、運転資金又は債務の返済(敷金及び保証金の <u>返還</u>、借入金及び投資法人債の <u>債務の返済</u>を含む。)等を使途とし、本投資法人を代理して、借入又は投資法人債の発行を行うことができるものとする。</p>		

変 更 前	変 更 後
<p>2.～7. (記載省略)</p> <p>第41条(有利子負債比率及び有利子負債限度額)</p> <p>1. 本投資法人の総資産(当該項目算出時点における直近の決算期末貸借対照表に記載された資産の部をいう。以下同じ。)に対する有利子負債(借入金及び投資法人債の合計をいう。以下同じ。)の割合は、<u>60%を目処</u>とする。但し、運用資産の取得及び評価額の変動等により一時的に当該割合を超えるときは、この限りではない。</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>附則 本ガイドラインは平成17年10月27日より効力を生ずる。 平成18年10月16日 改訂 平成21年1月27日 改訂 平成21年9月28日 改訂 平成23年1月25日 改訂 平成24年1月26日 改訂</p>	<p>2.～7. (現行のとおり)</p> <p>第41条(有利子負債比率及び有利子負債限度額)</p> <p>1. 本投資法人の総資産(当該項目算出時点における直近の決算期末貸借対照表に記載された資産の部をいう。以下同じ。)に対する有利子負債(借入金及び投資法人債の合計をいう。以下同じ。)の割合は、<u>原則として60%を上限</u>とする。但し、運用資産の取得及び評価額の変動等により一時的に当該割合を超えるときは、この限りではない。</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>附則 本ガイドラインは平成17年10月27日より効力を生ずる。 平成18年10月16日 改訂 平成21年1月27日 改訂 平成21年9月28日 改訂 平成23年1月25日 改訂 平成24年1月26日 改訂 平成25年1月25日 改訂</p>

以上