

平成 25 年 4 月 15 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
スターツ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

スターツ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

新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ

スターツプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、本日開催の本投資法人の役員会において、新投資口発行及び投資口売出しを行うことを決議しましたので、下記のとおりお知らせします。

記

1. 公募による新投資口発行(一般募集)

- (1) 募集投資口数 37,000口
- (2) 発行価格 未定
(募集価格) 発行価格(募集価格)は、平成25年4月22日(月)から平成25年4月24日(水)までのいずれかの日(以下「発行価格等決定日」という。)における株式会社東京証券取引所(以下「東京証券取引所」という。)の終値(当日に終値のない場合は、その日に先立つ直近日の終値)から1口当たり予想分配金4,020円を控除した価格に0.90~1.00を乗じた価格(1円未満の端数切捨て)を仮条件として、需要状況等を勘案した上で決定する。
- (3) 発行価格(募集価格)の総額 未定
- (4) 払込金額 未定
(発行価額) 発行価格等決定日に開催する本投資法人役員会において決定する。なお、発行価額とは、本投資法人が投資口1口当たりの払込金として引受人(下記(6)に定義します。)から受取る金額をいう。
- (5) 払込金額(発行価額)の総額 未定
- (6) 募集方法 一般募集とし、主幹事証券会社であるみずほ証券株式会社、野村證券株式会社、SMBC日興証券株式会社、SMBCフレンド証券株式会社及びスターツ証券株式会社(以下「引受人」という。)に全投資口を買取引受けさせる。
- (7) 引受契約の内容 引受人は、下記(10)に記載の払込期日に払込金額(発行価額)の総額を本投資法人に払い込み、発行価格(募集価格)の総額と払込金額(発行価額)の総額との差額を、引受人の手取金とする。本投資法人は、引受人に対して引受手数料を支払わない。
- (8) 申込単位 1口以上1口単位
- (9) 申込期間 平成25年4月25日(木)から平成25年4月26日(金)まで
なお、上記申込期間については、需要状況等を勘案した上で繰り上げられることがあり、実際の発行価格等決定日は、平成25年4月22日(月)から平成25年4月24日(水)までの間のいずれかの日を予定している。
- (10) 払込期日 平成25年5月1日(水)
- (11) 発行価格(募集価格)、払込金額(発行価額)その他この新投資口発行に必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (12) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧ください。投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

2. 投資口の売出し(オーバーアロットメントによる売出し)

- (1) 売 出 人 及 び 売 出 投 資 口 数 みずほ証券株式会社3,700口
 売出投資口数は、一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社が行うオーバーアロットメントによる売出しの上限口数を示したものであり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが行われない場合がある。売出投資口数は、一般募集の需要状況等を勘案した上で、発行価格等決定日に決定される。
- (2) 売 出 価 格 未定
 (売出価格は一般募集における発行価格と同一とする。)
- (3) 売 出 価 額 の 総 額 未定
- (4) 売 出 方 法 一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、みずほ証券株式会社が本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から3,700口を上限として借り入れる本投資法人の投資口の売出しを行う。
- (5) 申 込 期 間 一般募集における申込期間と同一とする。
- (6) 受 渡 期 日 平成25年5月2日(木)
- (7) 申 込 単 位 1口以上1口単位
- (8) 売出価格、その他この投資口の売出しに必要な事項は、今後開催する本投資法人役員会において決定する。
- (9) 上記各号については、金融商品取引法による届出の効力発生を条件とする。

<ご参考>

1. オーバーアロットメントによる売出し等について

一般募集にあたり、その需要状況等を勘案した上で、一般募集とは別に、みずほ証券株式会社(以下「主幹事証券会社」といいます。)が本投資法人の投資主であるスターツコーポレーション株式会社から3,700口を上限として借り入れる本投資法人の投資口(以下「借入投資口」といいます。)の売出しです。オーバーアロットメントによる売出しの売出数は上限の売出数であり、需要状況等により減少し、又はオーバーアロットメントによる売出しそのものが全く行われない場合があります。

なお、オーバーアロットメントによる売出しに関連して、主幹事証券会社は、借入投資口の返還を目的として、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限として、本投資法人の投資口(以下「本投資口」といいます。)を一般募集の発行価格及び売出価額と同一の価格でスターツコーポレーション株式会社から追加的に購入する権利(以下「グリーンシュエーション」といいます。)を、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成25年5月24日(金)までの間を行使期間としてスターツコーポレーション株式会社から付与されます。

また、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しの申込期間終了日の翌日から平成25年5月24日(金)までの間(以下「シンジケートカバー取引期間」といいます。)、借入投資口の返還を目的として、東京証券取引所において、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数を上限とする本投資口の買付け(以下「シンジケートカバー取引」といいます。)を行う場合があります。主幹事証券会社がシンジケートカバー取引により買い付けた本投資口は、その口数のすべてが借入投資口の返還に充当されます。なお、シンジケートカバー取引期間内において、主幹事証券会社の判断でシンジケートカバー取引を全く行わず、又はオーバーアロットメントによる売出しに係る口数に至らない口数でシンジケートカバー取引を終了させる場合があります。

さらに、主幹事証券会社は、一般募集及びオーバーアロットメントによる売出しに伴って安定操作取引を行うことがあり、かかる安定操作取引により買い付けた本投資口の全部又は一部を借入投資口の返還に充当することがあります。

この場合、オーバーアロットメントによる売出しに係る口数から、シンジケートカバー取引及び安定操作取引によって買い付け、借入投資口の返還に充当する口数を減じた口数について、主幹事証券会社は、グリーンシュエーションを行使し、本投資口を取得する予定です。

なお、オーバーアロットメントによる売出しが行われるか否か及びオーバーアロットメントによる売出しが行われる場合の売出数については発行価格等決定日に決定されます。オーバーアロットメントによる売出しが行われない場合は、主幹事証券会社による上記本投資法人の投資主からの本投資口の借入れは行われず、主幹事証券会社はグリーンシュエーションを行使しません。また、東京証券取引所におけるシンジケートカバー取引も行われません。

2. 今回の新投資口発行による発行済投資口数の推移

現在の発行済投資口総数	107,977口
一般募集に係る新投資口発行による増加投資口数	37,000口
一般募集後に係る新投資口発行後の発行済投資口総数	144,977口

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

3. 発行の目的及び理由

新たな特定資産(投資信託及び投資法人に関する法律(以下「投信法」といいます。))第2条第1項に掲げる資産をいいます。以下同じです。)の取得によるポートフォリオの収益力の向上を目的として、本投資法人のLTV(総資産有利子負債比率)水準、1口当たり当期純利益の水準、1口当たり分配金の水準等に留意しつつ検討を行った結果、新投資口を発行することとしたものです。

4. 調達する資金の額、使途及び支出予定時期

(1) 調達する資金の額(差引手取金概算額)

6,433,597,000円

(注)上記の手取金は、平成25年4月5日(金)現在の東京証券取引所における本投資口の普通取引の終値を基準として算出した見込額です。

(2) 今回の調達資金の使途

一般募集による手取金6,433,597,000円については、本投資法人による、取得予定資産である特定資産の取得資金(9,540,300,000円)の一部に充当します。取得予定資産の詳細につきましては、本日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照下さい。

5. 配分先の指定

引受人は、本投資法人が指定する販売先として、本投資法人が資産の運用を委託するスタートアップ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。)の株式を保有するスタートアップコーポレーション株式会社に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち2,960口を販売する予定です。

6. 今後の見通し

本募集による、平成25年12月17日付決算短信にて公表しました平成25年4月期(第15期:平成24年11月1日～平成25年4月30日)の運用状況への影響はありません。また、平成25年10月期(第16期:平成25年5月1日～平成25年10月31日)の運用状況については、本日付にて別途公表しました「平成25年10月期の運用状況及び分配の予想の修正に関するお知らせ」をご確認ください。

7. 最近3営業期間の運用状況及びエクイティ・ファイナンスの状況等

(1) 最近3営業期間の運用状況

	平成23年10月期	平成24年4月期	平成24年10月期
1口当たり当期純利益	3,749円	3,842円	3,997円
1口当たり分配金	3,749円	3,842円	3,998円
実績配当性向	100.0%	100.0%	100.0%
1口当たり純資産額	177,036円	177,129円	177,284円

(2) 最近の投資口の状況

① 最近3営業期間の状況

	平成23年10月期	平成24年4月期	平成24年10月期
始値	122,500円	104,000円	112,000円
高値	123,800円	121,000円	124,000円
安値	99,500円	95,100円	102,200円
終値	104,500円	112,000円	119,400円

② 最近6か月間の状況

	平成24年10月	平成24年11月	平成24年12月	平成25年1月	平成25年2月	平成25年3月
始値	102,600円	119,200円	122,500円	128,700円	153,300円	162,000円
高値	124,000円	122,000円	129,400円	153,400円	162,500円	195,000円
安値	119,000円	115,000円	121,100円	128,600円	143,000円	158,000円
終値	119,400円	121,500円	128,100円	152,800円	161,500円	186,000円

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

③ 発行決議日前営業日における投資口価格

	平成 25 年 4 月 12 日
始 値	184,200 円
高 値	187,100 円
安 値	184,100 円
終 値	184,800 円

(3) 過去3営業期間のエクイティ・ファイナンスの状況

平成 19 年 11 月 22 日の公募増資以来、公募増資、第三者割当増資とも実施していません。

8. 利害関係人等との取引

一般募集における引受人の 1 社であるスタート証券株式会社は投信法に定める利害関係人等に該当しますが、当該取引については、本資産運用会社の社内規程に定められた手続きを経て承認しています。

スタート証券株式会社の概要

(平成25年4月15日現在)

名 称	スタート証券株式会社
所 在 地	東京都江戸川区西葛西六丁目 10 番 6 号
代 表 者 の 役 職 ・ 氏 名	代表取締役社長 坂内 勇仁
主 な 事 業 内 容	証券業、保険代理業、貸金業等
資 本 金	500 百万円
設 立 年 月 日	平成 11 年 11 月 5 日
本 投 資 法 人 又 は 本 資 産 運 用 会 社 と の 関 係	同社は、本資産運用会社の完全親会社であるスタートコーポレーション株式会社が、発行済株式の 58.4%を保有(間接保有を含みません。)しており、投信法に定める利害関係人等に該当します。

9. その他

(1) 売却・追加発行等の制限

- ① スタートコーポレーション株式会社は、本書の日付現在本投資口を 21,051 口保有しています。また、引受人は、一般募集の対象となる本投資口のうち 2,960 口をスタートコーポレーション株式会社に販売する予定ですが、一般募集に関し、スタートコーポレーション株式会社に、主幹事証券会社との間で、一般募集の受渡期日以降 180 日を経過する日まで、主幹事証券会社の事前の書面を得た場合を除き、その保有する本投資口の全部又は一部について、売却、担保権の設定、貸付け等(但し、オーバーアロットメントによる売出しに伴う本投資口の貸付け等を除きます。)を行わない旨を約するよう要請する予定です。
- ② 本投資法人は、一般募集に関し、主幹事証券会社との間で、受渡期日以降 90 日を経過する日まで、新たな投資口の発行等(但し、一般募集、オーバーアロットメントによる売出し等を除きます。)を行わない旨を合意しています。
- ③ 上記(1)及び(2)のいずれの場合においても、主幹事証券会社は、その裁量で当該制限を一部若しくは全部につき解除し、又はその制限期間を短縮する権限を有しています。

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>

ご注意: この文書は、本投資法人の新投資口発行及び投資口売出しに関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届目論見書並びに訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。