

平成 22 年 12 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
スタートアッ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
スタートアップ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

規約変更及び役員選任に関するお知らせ

スタートアッ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役員会におきまして、規約変更及び役員選任について、平成 23 年 1 月 19 日開催される本投資法人の第 4 回投資主総会(以下「本総会」といいます。)に付議することを決議いたしましたので、お知らせいたします。

なお、下記記載の規約変更及び役員選任は、本総会における各議案の承認可決をもって効力を生じます。

記

1. 規約変更の主な内容と理由

(なお、本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

(1) 第27条及び第35条関係

租税特別措置法(昭和32年法律第26号)の改正により、投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件に関して、配当等の額にかかわる要件の基礎となる額が配当可能利益の額に変更されたこと、投資法人の合併時の税務上の特例規定の適用を受けるための要件が新設されたこと、並びに不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減に係る要件が変更されたことに伴い、所要の変更を行うものです。

(2) 第28条関係

証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令(平成19年政令第233号)の施行により投資法人に関わる法令等が整備・改正されたこと等に伴い、現行の規約と関係法令等の字句の統一を図る等、所要の変更を行うものです。

(3) 第30条関係

法令諸規則の変更等を受け、運用の基本方針の範囲内で本投資法人の資産運用に必要若しくは有用と認められる資産への機動的な投資を可能にするため、特定資産に付随する資産の種類に関して変更を行うものです。

(4) 第34条関係

条文全体の記載統一を図るものです。

(5) 第40条関係

会計監査人の報酬の支払時期について、当該決算期の監査業務が全て終了した後とすることをより明確化するため、変更を行うものです。

(6)その他

上記の変更に基づき規約の各条項の番号が不整合となった部分について整理し、それに応じて各条項の番号を改めるとともに、規約全般にわたり各条項の整備を行うものです。

(規約変更の詳細につきましては、別紙「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

2. 役員選任について

執行役員平出和也、監督役員野村茂樹及び監督役員松下素久は、平成23年1月31日をもって任期満了となりますので、平成23年1月19日に開催される本投資法人の第4回投資主総会に、執行役員1名(平出和也)及び監督役員2名(野村茂樹及び松下素久)の選任にかかる議案を提出するものです。

(役員選任の詳細につきましては、別紙「第4回投資主総会招集ご通知」をご参照下さい。)

3. 日程

平成22年12月15日 第4回投資主総会提出議案の役員会承認

平成22年12月24日 第4回投資主総会招集ご通知発送(予定)

平成23年1月19日 第4回投資主総会開催(予定)

【添付資料】

第4回投資主総会招集ご通知

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>

平成22年12月24日

投資主各位

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
執行役員 平 出 和 也

第4回投資主総会招集ご通知

拝啓 投資主の皆様におかれましては、ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、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。）の第4回投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）を下記のとおり開催いたしますので、ご出席くださいますようお願い申し上げます。

なお、当日ご出席願えない場合は、書面によって議決権を行使することができますので、お手数ですが後記の投資主総会参考書類をご検討いただきまして、同封の議決権行使書面に賛否をご表示いただき、平成23年1月18日（火曜日）午後6時までに到着するようご送付くださいますようお願い申し上げます。

また、本投資法人におきましては、投資信託及び投資法人に関する法律第93条第1項に基づき、規約第13条第1項及び第2項において、「みなし賛成」に関する規定を次のとおり定めております。従いまして、投資主様が当日投資主総会にご出席になられず、かつ、議決権行使書面による議決権の行使をなされない場合、本投資主総会における各議案について、賛成されるものとみなしてお取り扱いすることになりますので、ご留意くださいますようお願い申し上げます。

（本投資法人規約抜粋）

規約第13条第1項及び第2項

第13条（みなし賛成）

1. 投資主が投資主総会に出席せず、かつ、議決権を行使しないときは、当該投資主はその投資主総会に提出された議案（複数の議案が提出された場合において、これらのうちに相反する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれをも除く。）について賛成するものとみなす。
2. 前項の規定による定めに基づき議案に賛成するものとみなした投資主の有する議決権の数は、出席した投資主の議決権の数に算入する。

敬 具

記

1. 日 時： 平成23年1月19日（水曜日）午前10時00分
2. 場 所： 東京都中央区日本橋三丁目4番10号 スターツ八重洲中央ビル7階
（末尾の会場ご案内図をご参照ください。）

3. 目的事項：

決議事項

第1号議案： 規約一部変更の件

議案の要領は、後記の「投資主総会参考書類」（3頁から8頁）に記載のとおりです。

第2号議案： 執行役員1名選任の件

第3号議案： 監督役員2名選任の件

以上

(お願い) ◎当日ご出席の際は、お手数ですが同封の議決権行使書面を会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。

◎代理人の方がご出席される場合は、委任状を議決権行使書面とともに会場受付にご提出くださいますようお願い申し上げます。ただし、代理人は、本投資法人の投資主の方1名に限らせていただきます。

◎当日は本投資主総会終了後、引き続き同会場において、本投資法人の資産運用会社であるスターツアセットマネジメント株式会社による「運用状況報告会」を開催いたしますので、あわせてご参加くださいますようお願い申し上げます。

◎投資主総会参考書類に記載すべき事項について修正する必要がある場合は、修正後の事項を本投資法人のホームページ (<http://www.sp-inv.co.jp>) に掲載いたしますので、ご了承ください。

投資主総会参考書類

議案及び参考事項

第1号議案：規約一部変更の件

1. 議案の要領及び提案の理由

(なお、本項において取り上げられている規約の条項号の番号については、特に断りのない限り、現行規約における条項号の番号を示すものとします。)

① 第27条及び第35条関係

租税特別措置法（昭和32年法律第26号）の改正により、投資法人が課税の特例の適用を受けるための要件に関して、配当等の額にかかわる要件の基礎となる額が配当可能利益の額に変更されたこと、投資法人の合併時の税務上の特例規定の適用を受けるための要件が新設されたこと、並びに不動産の所有権移転登記に係る登録免許税の税率の軽減に係る要件が変更されたことに伴い、所要の変更を行うものです。

② 第28条関係

証券取引法等の一部を改正する法律及び証券取引法等の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律の施行に伴う関係政令の整備等に関する政令（平成19年政令第233号）の施行により投資法人に関わる法令等が整備・改正されたこと等に伴い、現行の規約と関係法令等の字句の統一を図る等、所要の変更を行うものです。

③ 第30条関係

法令諸規則の変更等を受け、運用の基本方針の範囲内で本投資法人の資産運用に必要若しくは有用と認められる資産への機動的な投資を可能にするため、特定資産に付随する資産の種類に関して変更を行うものです。

④ 第34条関係

条文全体の記載統一を図るものです。

⑤ 第40条関係

会計監査人の報酬の支払時期について、当該決算期の監査業務が全て終了した後とすることをより明確化するため、変更を行うものです。

⑥ その他

上記の変更に基づき規約の各条項の番号が不整合となった部分について整理し、それに応じて各条項の番号を改めるとともに、規約全般にわたり各条項の整備を行うものです。

2. 変更の内容

現行の規約の一部を、次のとおり変更しようとするものです。

(下線は変更部分を示します。)

現 行 規 約	変 更 案
<p>第27条 (投資方針)</p> <p>1. (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p> <p>4. (記載省略)</p> <p>5. (記載省略)</p> <p>6. 本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権の価額の合計額を本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が100分の75以上とすることを、その資産運用の方針とする。</p> <p>(新設)</p>	<p>第27条 (投資方針)</p> <p>1. (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p> <p>4. (現行のとおり)</p> <p>5. (現行のとおり)</p> <p>6. 本投資法人が取得する特定資産のうち、不動産、不動産の賃借権若しくは地上権又は不動産の<u>所有権</u>、土地の賃借権若しくは地上権を信託する信託の受益権の価額の合計額を本投資法人の有する特定資産の価額の合計額で除した比率が100分の75以上とすることを、その資産運用の方針とする。</p> <p>7. <u>本投資法人は、その有する資産の総額のうち</u>に占める不動産等（不動産（投資法人の計算に関する規則（平成18年内閣府令第47号、その後の改正を含む。）第37条第3号第2号イ、ロ及ホに掲げる資産をいう。以下本項において同じ。）<u>、不動産の賃借権、同号へに掲げる資産、地上権及び地役権並びにこれらの資産を信託する信託の受益権をいう。</u>）の<u>価額の割合を100分の70以上とすることを、その資産運用の方針とする。</u></p>
<p>第28条 (主要投資対象の特定資産)</p> <p>本投資法人は、第26条 (資産運用の基本方針) に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p>	<p>第28条 (主要投資対象の特定資産)</p> <p>本投資法人は、第26条 (資産運用の基本方針) に従い、主として以下に掲げる特定資産に投資する。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) 次に掲げるものを信託する信託の受益権</p> <p>a. (記載省略)</p> <p>b. (記載省略)</p> <p>c. <u>地上権及び土地の賃借権</u></p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>(7) (記載省略)</p>	<p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) 次に掲げるものを信託する信託の受益権</p> <p>a. (現行のとおり)</p> <p>b. (現行のとおり)</p> <p>c. <u>不動産の賃借権及び地上権</u></p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>(7) (現行のとおり)</p>
<p>第30条 (主要投資対象の特定資産に付随する資産)</p> <p>本投資法人は、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合に限り以下に掲げる主要投資対象の特定資産に付随する資産に投資できるものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略) (新設)</p>	<p>第30条 (主要投資対象の特定資産に付随する資産)</p> <p>本投資法人は、第26条に定める資産運用の基本方針のために必要若しくは有用と認められる場合に限り以下に掲げる主要投資対象の特定資産に付随する資産に投資できるものとする。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) <u>民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。)</u>第280条に規定される地役権</p>
<p>(4) <u>動産(民法(明治29年法律第89号、その後の改正を含む。以下「民法」という。)</u>で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいう。)</p>	<p>(5) <u>動産(民法で規定されるもののうち、設備、備品その他の構造上又は利用上不動産に附加されたものをいう。)</u></p>
<p>(5) <u>上記第1号乃至第4号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p>	<p>(6) <u>上記第1号乃至第5号に掲げるものに対する投資として運用することを目的とする金銭の信託の受益権</u></p>
<p>(6) <u>資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資</u></p>	<p>(7) <u>資産流動化法第2条第6項に規定する特定出資</u></p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(7) 民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）</p> <p>(8) 各種保険契約に係る権利（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）</p> <p>(9) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に付随して取得するその他の権利</p> <p>第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産の評価方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) (記載省略)</p> <p>(3) (記載省略)</p> <p>(4) (記載省略)</p> <p>(5) デリバティブ取引に係る権利</p> <p>a. 取引所の相場のあるもの 当該取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値)）に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>b. 取引所の相場のないもの (記載省略)</p> <p>(6) (記載省略)</p> <p>(7) (記載省略)</p> <p>2. (記載省略)</p> <p>3. (記載省略)</p>	<p>(8) 民法第667条に規定される組合の出資持分（不動産、不動産の賃借権及び地上権を出資することにより設立され、その賃貸・運営・管理等を目的としたものに限る。）</p> <p>(9) 各種保険契約に係る権利（不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等への投資に係るリスクを軽減することを目的とする場合に限る。）</p> <p>(10) 不動産等及び不動産等を主たる投資対象とする資産対応証券等に付随して取得するその他の権利</p> <p>第34条（資産評価の方法、基準及び基準日）</p> <p>1. 本投資法人の資産の評価方法は、下記のとおり運用資産の種類毎に定める。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) (現行のとおり)</p> <p>(3) (現行のとおり)</p> <p>(4) (現行のとおり)</p> <p>(5) デリバティブ取引に係る権利</p> <p>a. <u>金融商品</u>取引所の相場のあるもの 当該<u>金融商品</u>取引所の最終価格（終値、終値がなければ気配値(公表された売り気配の最安値又は買い気配の最高値、それらがともに公表されている場合にはそれらの仲値)）に基づき算出した価額により評価する。</p> <p>b. <u>金融商品</u>取引所の相場のないもの (現行のとおり)</p> <p>(6) (現行のとおり)</p> <p>(7) (現行のとおり)</p> <p>2. (現行のとおり)</p> <p>3. (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>第35条（金銭の分配） 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1) (記載省略)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、以下「租税特別措置法」という。）第67条の15及び租税特別措置法施行令第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能<u>所得</u>の金額（以下「配当可能<u>所得</u>」という。）の100分の90に相当する金額を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (記載省略)</p>	<p>第35条（金銭の分配） 本投資法人は、毎決算期最終の投資主名簿に記載された投資主又は登録投資口質権者に対し、以下の方針に従って金銭の分配を行うものとする。</p> <p>(1) (現行のとおり)</p> <p>(2) 分配金額は、租税特別措置法（昭和32年法律第26号、<u>その後の改正を含む。</u>以下「租税特別措置法」という。）第67条の15及び租税特別措置法施行令（<u>昭和32年政令第43号、その後の改正を含む。</u>）第39条の32の3（以下、両規定を「投資法人に係る課税の特例規定」という。）に規定される本投資法人の配当可能<u>利益</u>の額（以下「配当可能<u>利益</u>」という。）の100分の90に相当する金額（<u>但し、法令改正等により当該金額の計算に変更があった場合には変更後の金額とする。以下同じ。</u>）を超えて分配するものとして、本投資法人が決定する金額とする（但し、分配可能金額を上限とする。）。なお、本投資法人は資産の維持又は価値向上に必要と認められる長期修繕積立金、支払い準備金、分配準備積立金及びこれらに類する積立金及び引当金等を積み立てることができる。</p> <p>(3) (現行のとおり)</p>

現 行 規 約	変 更 案
<p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、分配可能金額が配当可能<u>所得</u>の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が最適と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した金額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p> <p>(5) (記載省略)</p> <p>第40条 (会計監査人の報酬) 会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、当該決算期分を<u>決算期後3</u>か月以内に支払うものとする。</p>	<p>(4) 利益を超えた金銭の分配 本投資法人は、分配可能金額が配当可能<u>利益</u>の100分の90に相当する金額に満たない場合又は経済環境、不動産市場、賃貸市場等の動向により本投資法人が最適と判断する場合、第2号に定める分配金額に、営業期間の末日に計上する減価償却額に相当する金額を限度として、本投資法人が決定した金額を加算した金額を、分配可能金額を超えて金銭で分配することができる。また、上記の場合において金銭の分配金額が投資法人に係る課税の特例規定における要件を満たさない場合には、当該要件を満たす目的をもって本投資法人が決定した金額をもって金銭の分配をすることができる。</p> <p>(5) (現行のとおり)</p> <p>第40条 (会計監査人の報酬) 会計監査人の報酬は1営業期間につき1,500万円を上限として役員会で決定される金額とし、当該決算期分を、<u>必要とされるすべての監査報告書受領後1</u>か月以内に支払うものとする。</p>

第2号議案：執行役員1名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

執行役員平出和也は、平成23年1月31日をもって任期満了となります。つきましては、執行役員1名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、執行役員の任期は、現行規約第19条第1項の定めにより、就任する平成23年2月1日より2年とします。

なお、本議案は、平成22年12月15日開催の本投資法人役員会において監督役員全員の同意によって提出された議案です。

2 執行役員候補者として次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

氏名 (生年月日)	略 歴
平 出 和 也 (昭和38年11月25日)	昭和63年4月 スターツ株式会社（現スターツコーポレーション株式会社）入社
	平成11年11月 スターツ証券株式会社取締役就任
	平成13年11月 スターツアセットマネジメント投信株式会社（現スターツアセットマネジメント株式会社）取締役就任
	平成16年6月 同社 代表取締役就任（現在に至る）
	平成17年5月 本投資法人執行役員就任（現在に至る）

- ・上記執行役員候補者は、本投資法人の投資口を所有していません。
- ・上記執行役員候補者は、本投資法人が資産運用委託契約及び機関運営に係る一般事務委託契約を締結しているスターツアセットマネジメント株式会社の代表取締役であります。証券取引法の一部を改正する法律（平成18年法律第65号）第5条の規定により、改正される以前の投資信託及び投資法人に関する法律第13条に基づき、平成16年12月20日付で金融庁長官より兼職の承認を得ております。
- ・上記執行役員候補者は、現在、本投資法人の執行役員として本投資法人の業務全般を執行しております。

第3号議案：監督役員2名選任の件

1 議案の要領及び提案の理由

監督役員野村茂樹及び松下素久の両名は、平成23年1月31日をもって任期満了となります。つきましては、監督役員2名の選任をお願いいたしたいと存じます。本議案において、監督役員の任期は、現行規約第19条第1項の定めにより、就任する平成23年2月1日より2年とします。

2 監督役員候補者として次の者の選任をお願いいたしたいと存じます。

候補者番号	氏名 (生年月日)	略歴
1	野村 茂樹 (昭和28年6月10日)	昭和58年4月 弁護士登録 奥野法律事務所（現奥野総合法律事務所） 入所（現在に至る） 平成3年3月 社会福祉法人全国盲ろう者協会理事（現在に至る） 平成17年5月 本投資法人監督役員就任（現在に至る）
2	松下 素久 (昭和23年3月24日)	昭和46年11月 アーサーアンダーセン会計事務所入所 昭和55年1月 松下明公認会計士事務所入所 昭和56年3月 公認会計士登録 昭和60年11月 松下公認会計士事務所開設 平成17年5月 本投資法人監督役員就任（現在に至る） 平成19年3月 社団法人生命保険ファイナンシャルアドバイザー協会監事就任（現在に至る）

- ・上記監督役員候補者は、両名とも本投資法人の投資口を所有しておりません。
- ・上記監督役員候補者松下素久は、松下公認会計士事務所の代表者です。
- ・上記監督役員候補者と本投資法人との間には、両名とも特別の利害関係はありません。
- ・上記監督役員候補者は、両名とも現在、本投資法人の監督役員として本投資法人の執行役員の職務の執行全般を監督しております。

参考事項

本投資主総会に提出される議案のうち相対する趣旨の議案があるときは、当該議案のいずれにも、本投資法人の規約第13条第1項及び第2項に定める「みなし賛成」の規定は適用されません。なお、上記の第1号議案、第2号議案及び第3号議案の各議案につきましては、いずれも相対する趣旨の議案には該当いたしておりません。

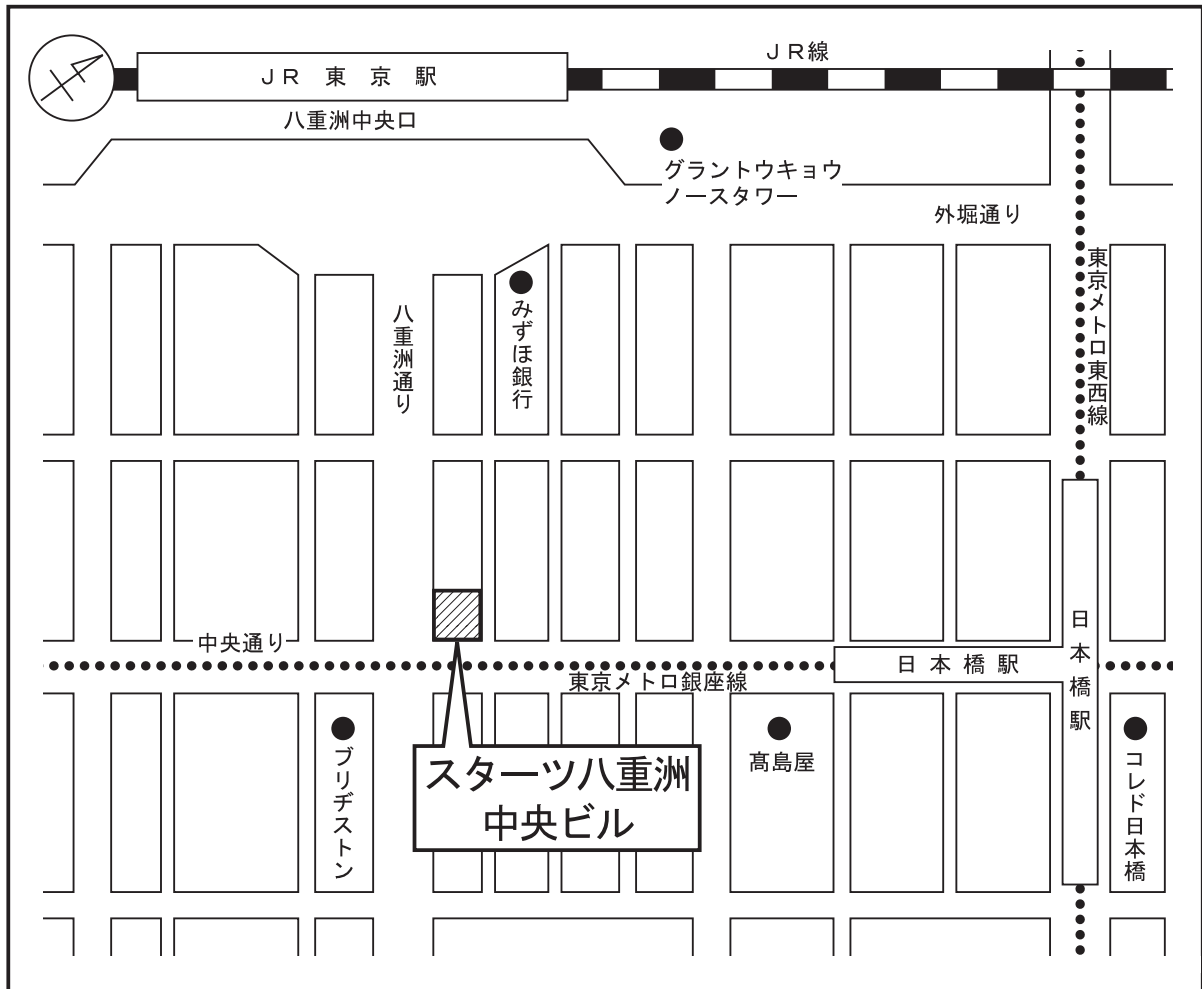
以上

(メモ欄)

A series of horizontal dashed lines for writing notes.

投資主総会会場ご案内図

スタート八重洲中央ビル 7階
東京都中央区日本橋三丁目4番10号 電話(03)6202-0362



- (交通) ・東京メトロ銀座線・東西線 日本橋駅 (出口B1) より徒歩3分
・JR東京駅 八重洲口より徒歩5分
八重洲地下街23番出口より徒歩1分

お願い：会場周辺道路及び駐車場の混雑が予想されますので、お車でのご来場はご遠慮願います。