

平成 21 年 10 月 20 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  
スタートアセットマネジメント投信株式会社  
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

## 第 1 回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行に関するお知らせ

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。）は、本日、第 1 回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）（以下「本劣後投資法人債」といいます。）の発行を下記のとおり決定しましたので、お知らせいたします。

### 記

#### 1. 本劣後投資法人債の概要

- |                |   |
|----------------|---|
| (1) 投資法人債の名称   | スタートプロシード投資法人第 1 回無担保投資法人債<br>（劣後特約付・分割禁止特約付）   |
| (2) 割当予定先（注1）  | スタートコーポレーション株式会社  |
| (3) 投資法人債の総額   | 金2,000百万円   |
| (4) 社債等振替法の適用  | 本劣後投資法人債は社債、株式等の振替に関する法律の適用を受け、本劣後投資法人債についての投資法人債券は発行しない。   |
| (5) 各投資法人債の金額  | 金100百万円   |
| (6) 払込金額       | 各投資法人債の金額100円につき金100円   |
| (7) 償還金額       | 各投資法人債の金額100円につき金100円   |
| (8) 募集の方法      | 私募  |
| (9) 申込期日       | 平成21年10月20日   |
| (10) 払込期日      | 平成21年10月30日   |
| (11) 償還日及び償還方法 | 本劣後投資法人債の元金は、平成26年10月30日にその総額を償還する。<br>本劣後投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、法令又は振替機関である株式会社証券保管振替機構が別途定める場合を除き、いつでもこれを行うことができる。 |
| (12) 適用利率（注2）  | 変動金利（6ヶ月ユーロ円LIBOR + 2.4%）   |

ご注意：この文書は、本投資法人の第 1 回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行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。

- |      |          |  |
|------|----------|--|
| (13) | 利払日      | 毎年4月30日及び10月30日<br>但し、利払日が銀行営業日でないときは、利払日はその前銀行営業日にこれを繰上げる。  |
| (14) | 劣後特約     | 本投資法人について、破産、民事再生又は日本法によらない外国における破産、民事再生若しくはこれらに準ずる手続等の事由（劣後事由）が発生し、継続している間は、本劣後投資法人債の上位債権が全額弁済されるまでは、本劣後投資法人債の元利金の支払は行われない。 |
| (15) | 財務上の特約   | 該当事項なし。  |
| (16) | 担保・保証の有無 | 担保及び保証は付されておらず、また本劣後投資法人債のため特に留保されている資産はない。  |
| (17) | 取得格付     | 該当事項なし。  |
| (18) | 投資法人債管理者 | 設置しない。   |
| (19) | 財務代理人    | 株式会社りそな銀行  |
| (20) | 私募の取扱者   | みずほ証券株式会社  |

(注1)本劣後投資法人債の割当先であるスタートコーポレーション株式会社は、本投資法人に対して、本投資法人の承諾なく本劣後投資法人債を譲渡しない旨合意する予定です。

(注2)適用利率については、平成21年10月29日に決定次第お知らせいたします。

## 2. 本劣後投資法人債発行の背景と狙い

わが国経済は、サブプライム問題や大手金融機関の破綻に端を発した世界的な金融市場の混乱や景気減速の影響により、景気後退がより鮮明になり、実体経済にも深刻な影響が及んでいます。不動産売買市場においては、金融市場の混乱・信用収縮により資金調達環境が悪化し、投資資金が縮小するとともに、実体経済の悪化で不動産に対する実需も減退するなど、不動産価格の下落が依然として続いており、今後も厳しい状況が続くものと考えられます。

こうした環境下、J-REIT業界においても資金調達環境は全般的には厳しい状況が続いているものと認識しています。業界では破綻や生き残りを模索した合従連衡が現実のものとなってきていますが、本投資法人は、安定的な運営を行っていくためには、LTV（鑑定価格に対する借入金残高の割合）を引き下げ、財務基盤をより強固なものとするのが、取引金融機関との円滑な資金調達交渉を行っていく上で重要と考えております。

従来、投資法人がLTVの引き下げを図るには、投資口の追加発行もしくは保有物件の売却が一般的手法でした。しかしながら、不動産の実需が減退している昨今の環境下においては、投資口一口当たり純資産の希薄化や安値での保有物件の売却が余儀なくされる可能性も高く、従来の手法では投資主価値の毀損を避けるのは難しくなっています。

本劣後投資法人債の発行はこうした問題を解決しようとするもので、LTVの算出において本劣後投資法人債が負債の額から控除される方向で金融機関との間で合意される予定です。それにより、運用資産の新たな取得または借入金の返済を行い、LTVの引き下げと一口当たり純資産の希薄化の回避を同時に実現するものです。

## 3. 本劣後投資法人債の特徴と効果

- (1)劣後事由が発生した場合に、銀行からの借入を含む他の一般債権に対して劣後することにより劣後債資金による既存借入金の返済あるいは運用資産の取得は、既存レンダーが認識するLTVの

ご注意：この文書は、本投資法人の第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行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。

低下につながり、銀行取引の安定化に寄与します。

(2)借入期間が長期（5年）にわたるため、既存借入の長期化や資金調達先の多様化等の更なる財務基盤強化を実施するための金融機関の理解が得られやすくなります。

(3)投資口の追加発行を伴わない債券での資金調達であるため、投資主の保有する1口当たり純資産の希薄化を避けることができます。

#### 4. 発行条件等の合理性

劣後投資法人債については国内における発行実績が乏しく、一般的な金利水準は存在しないと考えられることから、理論的な金利水準を求めるために、金融機関より提供を受けた情報等も参考として、既存の劣後投資法人債スプレッド、他の類似投資法人の投資法人債スプレッド、銀行劣後債のスプレッド及び、発行した時期の近い投資法人債と銀行債の比較等、多角的な分析を行い、発行条件等を決定いたしました。

#### 5. 割当先について

##### (1)割当先の概要

商	号：スターツコーポレーション株式会社
本店所在地	：東京都中央区日本橋3-4-10 スターツ八重洲中央ビル
代表者	：河野 一孝
資本金	：44億74百万円（平成21年3月31日現在）
大株主	：有限会社豊洲 25.35%、村石久二 19.56%（平成21年3月31日現在）
事業内容	：建設、不動産の仲介・賃貸管理、分譲事業などを行うグループ会社を傘下とする持株会社

本投資法人又は：資産運用会社の親会社（会社法上）  
資産運用会社との関係

##### (2)割当先の選定理由

本投資法人は、前述のとおり、本劣後投資法人債を発行することにより、財務基盤をより強固なものとし、安定的な運営を行っていくことを企図しております。こうした取り組みにより、今後の財務戦略として金融機関との中長期的に安定的な取引関係の維持・拡大や、資金調達先・調達手段の多様化を図って行くことが重要と考えております。これらの目的を効果的に達成するためには、単に本劣後投資法人債を発行するにとどまらず、本投資法人のスポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社が本劣後投資法人債を引受けることにより、スポンサーとして本投資法人に対して継続的に強い関与を示すことが必要との判断に至りました。また、劣後投資法人債は、国内において前例が少なく、かつ、割当先との交渉に要する時間が限られていること等からも、本投資法人のスポンサー企業であるスターツコーポレーション株式会社を割当先とすることが得策と考えました。

スターツコーポレーション株式会社は、本日現在、本投資法人の投資口を21,451口保有する投資主であり、また資産運用会社の親会社です。

スターツコーポレーション株式会社からも今後の安定的運用をさらに推し進めていくという本投資法人の運用方針に対する理解が得られたことから、割当先として選定しました。

ご注意：この文書は、本投資法人の第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行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。

### (3)利害関係人等との取引

割当先であるスターツコーポレーション株式会社との本取引は、投信法に定める利害関係人等との取引（本資産運用会社の社内規程で定める関連会社等）に該当します。

このため、資産運用会社は、社内規程である「関係会社等との取引に関するルール」（注）に基づき、法令や諸規則に定める基準を遵守した上で、通常と同様の取引と比較して本投資法人に不利益となることのないよう、本資産運用会社において、コンプライアンス委員会における審議及び投資委員会における承認並びに手続を経た上で、取締役会において承認を決議しています。また、本投資法人においては、投資法人役員会にて承認を決議しています。

（注）従来の「関係会社等との取引に関するルール」においては、審理の対象となる本投資法人と関連会社等との間の取引の適用範囲には、劣後投資法人債を想定していなかったため、本件を機にこれを対象取引とするよう改訂しました。

## 6. 資金使途

### (1)具体的な資金使途

運用資産の取得又は既存借入の返済に充当する予定ですが、市況等を鑑み決定する予定です。なお、詳細につきましては決定次第お知らせいたします。

### (2)支出予定時期

平成21年11月以降、必要に応じて上記資金使途に基づき、順次支出します。

## 7. 本劣後投資法人債発行後の有利子負債の状況

（単位：百万円）

	本件実行前	本件実行後	増減
短期借入金	11,500	11,500	-
長期借入金	8,790	8,790	-
借入金合計	20,290	20,290	-
劣後投資法人債	-	2,000	2,000
有利子負債合計	20,290	22,290	2,000

## 8. その他投資者が当該情報を適切に理解・判断するために必要な事項

### (1)本劣後投資法人債の資本性について

本投資法人は、本投資法人の借入先である金融機関との間の「融資に関する基本合意書」を締結しています。かかる「融資に関する基本合意書」上には、本投資法人のLTVを一定以下に保つことを要求する財務制限条項が設けられていますが、一定の条件のもとでのLTVの算出において、劣後投資法人債は負債の額から控除される場合があります。劣後投資法人債を発行する一般的な理由の一つとして、投資口の希薄化を生じさせることなくLTVを引き下げるといった目的がありますが、現在締結している「融資に関する基本合意書」には劣後投資法人債についての記載がなく、LTVの算出において負債の額から控除されるか否かは、借入先である金融機関から、かかる取扱いに関する合意が得られることが前提となります。現在、本投資法人は、金融機関との間で本年11月に予定されているリファイナンスに向け「融資に関する基本合意書」の改訂作業を進めており、劣後投資法人債がLTVの算出において負債の額から控除される予定です。

ご注意：この文書は、本投資法人の第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行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。

## (2)本劣後投資法人債に関わる投資リスク

本劣後投資法人債については、平成21年7月29日提出有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 3 投資リスク」に記載の事項の他に、本投資法人の投資主及び本劣後投資法人債の債権者にとって、以下のようなリスクがあります。

### 劣後投資法人債に関する一般的リスク

一般に劣後投資法人債は、一般債権者よりも債務弁済の順位が劣ることの見返りとして、利率が高く設定されます。本投資法人の投資主が受領する分配金は、劣後投資法人債の債権者に対する利息支払後に算出される本投資法人の利益から支払われることから、劣後特約が付されていない場合の借入れ又は一般の投資法人債の発行が行われる場合と比較して、投資主への分配金が減少する可能性があります。また、本劣後投資法人債の元金支払は、劣後事由の発生時以降、本投資法人の一般債務に劣後するものとされていますが、本投資法人の債務である性質上、投資主が有する残余財産分配請求権には優先します。これらの理由から、本劣後投資法人債の発行条件次第では、投資主の権利及び本投資法人の投資口の市場価格に悪影響を及ぼす可能性があります。

### 劣後投資法人債権者のリスク

劣後投資法人債については、劣後事由の発生時以降は、本投資法人の一般債務が全額弁済されるまで劣後投資法人債の元金支払は行われません。また、本投資法人が経営不安、倒産等に陥った場合には、劣後投資法人債の価値が大きく減少し又は無価値となることがあります。さらに、劣後投資法人債は一般の債券と比較して流動性が低く、売却する際に市場規模や取引量が少ないために市場実勢から期待される価格で売買できない可能性があります。

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、本投資法人の第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行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。