

【表紙】

【提出書類】	臨時報告書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	2018年12月14日
【発行者名】	スターツ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1番8号
【事務連絡者氏名】	スターツアセットマネジメント株式会社 管理部長 松田 繁
【連絡場所】	東京都中央区日本橋三丁目1番8号
【電話番号】	03(6202)0856(代表)
【縦覧に供する場所】	株式会社東京証券取引所 (東京都中央区日本橋兜町2番1号)

1【提出理由】

2018年12月14日開催のスタートアッププロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）役員会において、本投資法人の規約の一部変更を2019年1月18日開催予定の本投資法人の投資主総会（以下「本投資主総会」といいます。）に付議することが決議され、また、本投資法人が資産の運用を委託する資産運用会社であるスタートアップアセットマネジメント株式会社の2018年12月14日開催の取締役会において、本投資主総会において規約の一部変更が承認されることを停止条件として、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの変更を行うことが決議されたことに伴い、本投資法人の運用に関する基本方針が以下のとおり変更されますので、金融商品取引法第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号に基づき本臨時報告書を提出するものであります。

2【報告内容】

(1) 変更の内容についての概要

規約の一部変更の内容

本投資法人は、本投資法人の資産運用の基本方針の範囲内で、必要もしくは有用と認められる資産への投資を可能にするため、投資対象とする資産の範囲を拡大すべく、以下のとおり規約の一部変更議案を本投資主総会に付議することといたしました。本投資主総会に付議される規約の一部変更のうち、投資方針に関する変更の内容は以下のとおりです。

（下線は変更部分を示します。）

変更前	変更後
<p>第27条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、第26条に定める基本方針に従い、<u>主として第28条に定める特定資産、とりわけその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」という。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産</u>に対して投資を行う。</p> <p>（後略）</p>	<p>第27条（投資方針）</p> <p>1. 本投資法人は、第26条に定める基本方針に従い、第28条に定める特定資産、とりわけその主たる用途が賃貸住宅に供される不動産（以下「賃貸住宅」という。）又は主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産を<u>主要な投資対象とする。また、その主たる用途がホテル又は高齢者向け施設に供される不動産及びその他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産又はこれらの不動産を裏付けとする特定資産</u>に対しても投資を行う。</p> <p>（後略）</p>

有価証券報告書の一部変更の内容

本投資法人は、上記規約の一部変更が本投資主総会において承認されることを停止条件として、運用ガイドラインの一部を変更します。かかる規約及び運用ガイドラインの変更に伴い、2018年7月27日付で提出された有価証券報告書の「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 1 投資法人の概況 (1) 主要な経営指標等の推移 事業の概況 イ. 当期の概況 a. 投資法人の主な推移」及び「第一部 ファンド情報 第1 ファンドの状況 2 投資方針 (1) 投資方針」の一部が以下のとおり変更されます(関連部分のみ抜粋)。なお、特に断らない限り、2018年7月27日付で提出された有価証券報告書で定義された用語は、本書においても同一の意味を有するものとします。

(下線は変更部分を示します。)

第一部 ファンドの情報

第1 ファンドの状況

1 投資法人の概況

(1) 主要な経営指標等の推移

事業の概況

イ. 当期の概況

a. 投資法人の主な推移

(前略)

本投資法人は、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(以下「本資産運用会社」といいます。)に資産運用を委託し、その主たる用途が賃貸住宅に供される不動産(以下「賃貸住宅」といいます。)及び主として賃貸住宅を裏付けとする特定資産(投信法第2条第1項に定める意味を有します。以下同じです。)への投資を運用の中心としています。また、賃貸住宅の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設(以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」といいます。)並びにその他賃貸収入により収益を見込むことができる不動産並びにこれらの不動産を裏付けとする特定資産も投資対象としています。賃貸住宅等の投資においては、とりわけ、本投資法人が最も需要が安定していると考えている平均的な所得層を対象にした賃貸住宅を主な投資対象とすることを基本方針としています。また、本投資法人は、スターツグループ(注)の有する能力を活用すること等により運用効率の向上を図り、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指しています。

(中略)

2 投資方針

(1) 投資方針

基本方針

(中略)

ロ. 賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築

(中略)

以上の賃貸住宅市場・入居者ニーズ分析やスターツグループとの連携を踏まえ、賃貸住宅市場全体へのソーシングアプローチは勿論、取得価格の高騰をもたらす要因の一つである過度な取得競争に晒され難しい中小規模の賃貸住宅への投資を積極的に展開することで、資産規模の着実な成長を目指します。さらに本投資法人においては、スターツグループの実績・ノウハウが活用できる「住まい」の周辺領域として、マンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等への投資も企図しており、賃貸住宅等の各用途の収益特性を的確に反映させ、かつ賃貸住宅中心のポートフォリオにおける特定の用途への偏在リスクを軽減することを目指します。

以上のように、本投資法人においては、賃貸住宅市場における「住まい」の基本概念に基づくポートフォリオ構築において、スターツグループを活用することで不動産市場の中での競争優位性を実現し、もって運用資産の着実な成長と安定した収益の確保を目指します。

八．ポートフォリオの特徴

a．賃料変動、入居者層の需要の変動に対応したポートフォリオの構築

賃貸住宅等の需要は、オフィスビルや商業施設等の他の用途に供される建物の賃貸借より相対的に経済・社会情勢の変動の影響を受けにくく、賃料相場の変動リスクが相対的に低いことが特徴として挙げられます。このような賃貸住宅等における賃料相場の相対的な安定性が確保されているという特徴を活かして、本投資法人は、安定した収益の確保に留意したポートフォリオ構築を目指します。また、賃貸住宅等の需要構造の変化に配慮しつつ、単身者、DINKS、ファミリー等の様々なライフステージの入居者向けの賃貸住宅を投資対象資産に組入れることで、特定の入居者層における需要の変動による影響を可及的に低減することを目指します。さらに、主たる投資対象を賃貸住宅に据えつつ、賃貸住宅等の市場全体の賃料変動、入居者層の需要の変動を考慮し、「住まい」の周辺領域であるマンスリーマンション、サービスアパートメント、ホテル及び高齢者向け施設等も投資対象に組入れ、特定の用途への偏在リスクの軽減を目指します。

(中略)

ポートフォリオ構築方針

(中略)

イ．用途別ポートフォリオ方針

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)	70%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。(注1)	25%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。(注1)	
ホテル	主として宿泊特化型のホテルを想定していますが、これに限りません。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及び介護老人福祉施設等の介護保険施設（これらに付随する医療施設等を含みます。）を想定していますが、これらに限りません。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
その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、主として本資産運用会社が兼業する不動産コンサルティング業務により建築企画等を行ったPFI、PPP、市街地再開発事業等による開発物件等を想定していますが、これに限りません。	25%以内

(注1)店舗等と併用される物件についても投資できるものとします。但し、こうした店舗併用物件については、原則として上記乃至の用途の面積が建物全体（駐車場、駐輪場等の面積は除きます。）の50%以上を占める物件であることを基準とします。

(後略)

(2) 変更の年月日

2019年1月18日（予定）

但し、本投資主総会において、規約の一部変更が承認されることを停止条件とします。