

2018年12月14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1番8号
スタートアップ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

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

スタートアップ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。)は、本日開催の取締役会において、本資産運用会社における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。なお、かかる運用ガイドラインの変更のうち、下記「1. 運用ガイドラインの主な変更内容」の【ポートフォリオ構築の基本方針及び用途別、住戸タイプ別の変更】に記載の事項については、2019年1月18日に開催予定の本投資法人の第8回投資主総会において規約変更に関する議案(注)が承認されることが停止条件となります。

(注)当該議案の詳細については、本日付「規約変更及び役員選任に関するお知らせ」をご参照下さい。

記

1. 運用ガイドラインの主な変更内容

主な変更内容は以下の通りです(その他軽微な変更については、記載を省略しています。変更箇所は下線を付して表示しています。)

変 更 前			変 更 後																				
<p>【ポートフォリオ構築の基本方針及び用途別、住戸タイプ別の変更】</p> <p>当社は、本投資法人を代理して、基本方針に従い、<u>主として</u>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。)<u>又は主として</u>賃貸住宅を裏付けとする特定資産<u>に対して</u>投資を行う。</p> <p>特定資産の用途、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、以下の通りとする。</p> <p><用途別></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>投資対象</th> <th>特徴</th> <th>価格比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①賃貸住宅</td> <td>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。</td> <td>80%以上</td> </tr> <tr> <td>②マンション(=短期)</td> <td>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</td> <td>15%以内</td> </tr> </tbody> </table>			投資対象	特徴	価格比率	①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。	80%以上	②マンション(=短期)	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	15%以内	<p>【ポートフォリオ構築の基本方針及び用途別、住戸タイプ別の変更】</p> <p>当社は、本投資法人を代理して、基本方針に従い、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。)<u>又は主として</u>賃貸住宅を裏付けとする特定資産<u>を</u>主要な投資対象とする。また、「賃貸住宅」の周辺領域である<u>マンション、サービスアパートメント、ホテル、高齢者向け施設(以下「賃貸住宅」とあわせて「賃貸住宅等」という。)</u>及び<u>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>特定資産の用途、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、以下の通りとする。</p> <p><用途別></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>投資対象</th> <th>特徴</th> <th>価格比率</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>①賃貸住宅</td> <td>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。</td> <td>70%以上</td> </tr> <tr> <td>②マンション(=短期)</td> <td>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</td> <td>25%以内</td> </tr> </tbody> </table>			投資対象	特徴	価格比率	①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。	70%以上	②マンション(=短期)	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	25%以内
投資対象	特徴	価格比率																					
①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。	80%以上																					
②マンション(=短期)	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	15%以内																					
投資対象	特徴	価格比率																					
①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。	70%以上																					
②マンション(=短期)	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	25%以内																					

変 更 前			変 更 後		
滞在マンション)	ス契約を締結し、一括賃貸することを想定しています。		滞在マンション)	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。		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。		④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。	
⑤高齢者向け住宅施設	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。	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
(新設)	(新設)	(新設)	⑥その他	賃貸住宅等のいずれにも該当しない用途であり、主として当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

<住戸タイプ別>

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～50%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	5%～25%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる家族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	40%～60%

【ポートフォリオの加重平均築年数の撤廃及び取得方針における基準の追加】

・ポートフォリオ全体の価格ベース加重平均築年数を「12年以内」を維持することを目標とする。
(新設)

<住戸タイプ別>

住戸タイプ区分	特徴	面積比率
シングルタイプ	<主な想定入居者像> 学生や社会人を中心とした単身者 <想定入居人員> 1人 <専有面積> 18㎡～28㎡程度 <間取り> ワンルーム、1K、1DK	20%～50%
DINKSタイプ	<主な想定入居者像> ゆとりを求める単身者や利便性を重視するDINKSや幼児1人程度がいる家族 <想定入居人員> 1人～3人 <専有面積> 28㎡～45㎡程度 <間取り> 1LDK、2DK	5%～25%
ファミリータイプ	<主な想定入居者像> 利便性とともに住環境の良さを重視する、子供がいる家族世帯 <想定入居人員> 2人以上 <専有面積> 45㎡程度以上 <間取り> 2LDK、3DK、3LDK以上	30%～60%

【ポートフォリオの加重平均築年数の撤廃及び取得方針における基準の追加】

(削除)
・築年数は、原則として取得時において20年以内のものとする。

変 更 前	変 更 後
<p>【物件選定における物件の規模の変更】 建物の延床面積の下限を 300 ㎡(一団の敷地と考えられるものは、その合計面積とする。)とし、概ね 1,000 ㎡～1,500 ㎡程度の物件を中心に、ポートフォリオ構築の方針に従い、地域分散を考慮して投資するものとする。</p> <p>【地震保険の付保方針の変更】 地震による損失を填補するために、地震保険を付保し、地震による予期せぬ損失をこうむるリスクを減少させるものとする。</p>	<p>【物件選定における物件の規模の変更】 建物の延床面積の下限を 300 ㎡(一団の敷地と考えられるものは、その合計面積とする。)とし、概ね 2,000 ㎡～4,000 ㎡程度の物件を中心に、ポートフォリオ構築の方針に従い、地域分散を考慮して投資するものとする。</p> <p>【地震保険の付保方針の変更】 地震PML 10%以上の物件については、原則として地震保険を付保するものとする。</p>

2. 運用ガイドラインの変更理由

【ポートフォリオ構築の基本方針及び用途別、住戸タイプ別の変更】

<用途別>の変更について

本投資法人は、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。)、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住宅施設等並びに主としてそれらを裏付けとする特定資産への投資をポートフォリオ構築の基本方針とし、現在、賃貸住宅を中心に一部マンスリーマンション及び高齢者向け住宅施設に投資を行い 107 物件、863 億円(取得価格合計)の物件を運用しています。

今般、賃貸住宅を主たる投資対象とする本投資法人の基本的な方針は維持しつつも、以下の理由から、用途別の投資対象を一部拡大致します。本取組みにより、厳選されたアセットの取得機会を増やし、より安定したポートフォリオの構築を図ることで、投資主価値最大化を実現できると本投資法人は考えております。

本資産運用会社は、投資運用業務とは別に兼業業務として不動産コンサルティング業務を行っています。事業内容としては、スターツグループからのPFI、PPP、市街地再開発事業等による開発案件(以下「開発案件」といいます。)のコンサルティング業務が大きなウェイトを占めており、公募プロポーザル等を通じ成約に至った開発案件にはホテルや商業施設等が含まれています。これらの開発案件のなかには、竣工後、本投資法人にとって魅力的な投資対象となりうるものがあると本投資法人は考えておりますが、現行の運用ガイドラインで定義している「賃貸住宅」には必ずしも該当しないものも含まれることも想定されるため、今回新たに「その他」という投資対象の枠(価格比率 25%以内)を新設し、従来枠とは別に主として開発案件による開発物件を本投資法人の投資対象とするものです。

また、ホテルについては、限定的な表現を取り除くことでこれまでより投資対象を広げ、高齢者向け住宅施設についても、投資対象を高齢者向け施設とすることで、従来イメージしていた有料老人ホームだけではなく、介護保険施設も取得できるよう規定を一部変更し、投資対象を広げました。

賃貸住宅以外のアセットの取得に際しては、従来同様、ロケーション、今後のアップサイドポテンシャルについて厳選の上、対応することはもとより、スポンサーによるマスターリース契約の活用についても積極的に検討して参ります。

賃貸住宅に投資する価格比率については投資主価値向上に資する魅力的な物件を柔軟に取得できる体制を構築すべく、従来の 80%以上から 70%以上に変更します。

<住戸タイプ別>の変更について

本投資法人のこれまでの投資実績及び運用実績に加えて、近年のシングル、DINKS 需要の高まりを踏まえ、面積比率を変更するものです。

【ポートフォリオの加重平均築年数の撤廃及び取得方針における基準の追加】

本投資法人の外部成長の特徴の一つとして、スターツグループとの協力による PFI、PPP、市街地再開発事業による開発物件の組み入れがあります。現状としても(C-41)プロシード西新井、(C-41)プロシード篠崎タワー等の物件を取得・運用しており、上記【ポートフォリオ構築の基本方針及び用途別、住戸タイプ別の変更】にも記載の通り、今後も投資を行っていく予定です。これらの物件は、本資産運用会社が企画段階から関わることにより、ハード面・ソフト面を熟知している案件の中から投資主価値最大化に寄与するものを厳選した物件であり、規模、築年数に関わらず適切な修繕を実施することで高い競争力、高い収益力を有し続けることが可能です。

本投資法人としては、引き続きポートフォリオの競争力向上のために、物件入替も検討していきますが、上記の通り物件によっては長期保有を視野に運用していく方が、投資主価値最大化に資する場合もあることから、このたび目標加重平均築年数は撤廃します。一方で、取得方針に新たに取得時の築年数に「20 年以内のもの」という縛りを設け、一定の制限をかけるものです。

【物件選定における物件の規模の変更】

本投資法人のこれまでの投資実績及び運用実績等に加え、スポンサー開発物件の大規模化、本投資法人のポートフォリオの規模拡大に伴う、大規模物件取得時の地域分散等へのインパクトの軽減を加味し、取得する建物の延床面積の基準を変更するものです。

【地震保険の付保方針の変更】

本投資法人は、これまで取得した物件には原則地震保険を付保してきましたが、優れた免震構造等を有する物件も保有する中、一般的に REIT 保有物件に地震保険を付保していない事例も多く存在すること及び新耐震設計基準に適合する物件の耐震性、地震保険の保険支払限度、保険料等を総合的に勘案し、このたび付保する物件の基準を地震 PML10%以上のものに限定するものです。

3. 変更予定日

2019年1月18日

但し、上記【地震保険の付保方針の変更】については、本日付にて変更となります。

4. 今後の見通し

本件による本投資法人の業績への影響はありません。

5. その他

本件につきましては、本日付にて関東財務局に臨時報告書を提出しています。

以上

※ 本資料の配布先: 兜俱樂部、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>