

【表紙】

【提出書類】	有価証券届出書の訂正届出書
【提出先】	関東財務局長
【提出日】	平成28年11月7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
【電話番号】	03-6202-0856（代表）
【届出の対象とした募集（売出）内 国投資証券に係る投資法人の名称】	スターツプロシード投資法人
【届出の対象とした募集（売出） 内国投資証券の形態及び金額】	形態：投資証券 発行価額の総額：一般募集 12,939,700,000円 売出価額の総額：オーバーアロットメントによる売出し 1,339,304,600円
	（注1）発行価額の総額は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。但し、今回の一般募集の方法は、引受人が発行価額にて買取引受けを行い、当該発行価額と異なる価額（発行価格）で一般募集を行うため、一般募集における発行価格の総額は上記の金額とは異なります。
	（注2）売出価額の総額は、平成28年10月25日（火）現在の株式会社東京証券取引所における本投資法人の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。但し、今回の売出しは、一般募集に伴い、その需要状況等を勘案し、本投資法人の投資口8,300口を上限として行われる予定のオーバーアロットメントによる売出しであり、売出価額の総額はその上限を示したものです。
安定操作に関する事項	1. 今回の募集及び売出しに伴い、本投資法人の発行する上場投資口について、市場価格の動向に応じ必要があるときは、金融商品取引法施行令（昭和40年政令第321号、その後の改正を含みます。）第20条第1項に規定する安定操作取引が行われる場合があります。 2. 上記の場合に安定操作取引が行われる取引所金融商品市場を開設する金融商品取引所は、株式会社東京証券取引所です。
【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【有価証券届出書の訂正届出書の提出理由】

平成28年11月4日提出の有価証券届出書の記載事項のうち、本投資法人の指定する販売先であるスターツコーポレーション株式会社の状況等に関連する事項を追加するため、また、「第二部 参照情報 第2 参照書類の補完情報 2 投資対象 (1) 取得予定資産の概要」及び同「(3) ポートフォリオ全体の概要 ① 信託不動産の概要 ロ. 信託不動産の明細② (物件名、不動産鑑定業者、不動産鑑定評価額、鑑定評価概要、取得 (予定) 価格及び投資比率)」の記載事項の一部につき、担当部署が登記事項証明書及び不動産鑑定評価書に記載の年月日及び数値を転写する過程で年月日及び数値の誤入力があり、さらに確認不十分により当該誤入力を発見できなかったことが判明しましたのでこれを訂正するため、有価証券届出書の訂正届出書を提出するものです。今後、かかる誤入力が生じることがないように、担当部署による誤入力の防止を徹底いたします。

2【訂正事項】

第一部 証券情報

第1 内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）

1 募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）

(16) その他

第5 募集又は売出しに関する特別記載事項

第二部 参照情報

第2 参照書類の補完情報

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

(3) ポートフォリオ全体の概要

① 信託不動産の概要

ロ. 信託不動産の明細② (物件名、不動産鑑定業者、不動産鑑定評価額、鑑定評価概要、取得 (予定) 価格及び投資比率)

3【訂正箇所】

下線部 _____ は訂正部分を示します。

第一部【証券情報】

第1【内国投資証券（新投資口予約権証券及び投資法人債券を除く。）】

1【募集内国投資証券（引受人の買取引受けによる一般募集）】

(16)【その他】

<訂正前>

(前略)

- ⑤ 引受人は、本投資法人の指定に基づき、スタート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13,954口を販売する予定です。

<訂正後>

(前略)

- ⑤ 引受人は、本投資法人の指定に基づき、スタート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コーポレーション株式会社（以下「指定先」という場合があります。）に対し、一般募集の対象となる本投資口のうち13,954口を販売する予定です。

指定先の状況等につきましては、後記「第5 募集又は売出しに関する特別記載事項 3 販売先の指定について」をご参照下さい。

第5【募集又は売出しに関する特別記載事項】

<訂正前>

2 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22,591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13,954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。

(後略)

<訂正後>

2 売却・追加発行等の制限

- (1) 指定先は、本書の日付現在本投資口を22,591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13,954口を指定先に販売する予定ですが、一般募集に関し、指定先は、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。）を行わない旨を合意しています。

(中略)

3 販売先の指定について

(1) 指定先の状況

a. 指定先の概要	名称	スターズコーポレーション株式会社	
	本店の所在地	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	
直近の有価証券報告書等の提出日	有価証券報告書 事業年度 第44期 (自 平成27年4月1日 至 平成28年3月31日) 平成28年6月23日 関東財務局長に提出		
	四半期報告書 事業年度 第45期第1四半期 (自 平成28年4月1日 至 平成28年6月30日) 平成28年8月9日 関東財務局長に提出		
b. 本投資法人と指定先との関係	出資関係	本投資法人が保有している指定先の株式の数 (平成28年11月7日現在)	二
		指定先が保有している本投資口の数 (平成28年11月7日現在)	22,591口
	人事関係	本投資法人と指定先との間には、人的関係はありません。	
	資金関係	本投資法人は、指定先から借入れをしていません。また、指定先は、本投資法人の借入債務につき、保証及び担保を提供していません。	
技術又は取引等の関係	本投資法人は、本資産運用会社及び指定先との間で締結されているパイプラインサポート契約により、指定先から多様なサポートを受けています。		
c. 指定先の選定理由	指定先は本資産運用会社の株主であり、本投資法人の投資主の利益と指定先の利益を共通のものにするという観点から、指定先として選定しています。		
d. 販売しようとする本投資口の数	13,954口		
e. 投資口の保有方針	指定先が保有した投資口については、グリーンシュエアオプションが行使された場合に、主幹事証券会社に対して売却することを除き、特段の事情がない限り保有を継続する意向であることを確認しています。		
f. 払込みに要する資金等の状況	本投資法人は、指定先が提出済みの前記有価証券報告書等にて、貸借対照表及び連結貸借対照表における現金預金を確認することにより、指定先が上記13,954口の払込みに要する資金を有すると判断しています。		
g. 指定先の実態	平成28年11月7日現在、指定先は、株式会社東京証券取引所市場第一部に上場しており、市民社会の秩序や安全に脅威を与える反社会的勢力とは一切の関係を遮断しており断固たる姿勢で対処することを表明していることから、特定団体等との関係を有していないものと判断しています。		

(2) 投資口の譲渡制限

指定先は、一般募集に関連して、一定期間本投資口等の売却等を行わない旨を合意しています。その内容につきましては、前記「2 売却・追加発行等の制限 (1)」をご参照下さい。

(3) 発行条件に関する事項

一般募集における本投資口の一部を指定先に販売するものであり、指定先への販売は一般募集における発行価格にて行われますので、指定先に対して特に有利な条件ではありません。

(4) 一般募集後の主要な投資主の状況

氏名又は名称	住所	所有 投資口数 (口)	総議決権 数に対する 所有議決権の割 合 (%)	一般募集 後の所有 投資口の 数 (口)	一般募集 後の総議 決権数に 対する所 有議決権 数の割合 (%)
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	28,379	16.33	28,379	11.05
スターツコーポレーション株式会社	東京都中央区日本橋三丁目4番10号	22,591	12.99	36,545	14.23
日本マスタートラスト信託銀行株式会社 (信託口)	東京都港区浜松町二丁目11番3号	8,295	4.77	8,295	3.23
資産管理サービス信託銀行株式会社 (証券投資信託口)	東京都中央区晴海一丁目8番12号	5,936	3.41	5,936	2.31
野村信託銀行株式会社 (投信口)	東京都千代田区大手町二丁目2番2号	5,418	3.11	5,418	2.11
STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505001	P.O. BOX 351 BOSTON, MA 02101 USA	2,204	1.26	2,204	0.85
日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社 (信託口9)	東京都中央区晴海一丁目8番11号	1,853	1.06	1,853	0.72
蔭山 恭一	滋賀県栗東市	1,806	1.03	1,806	0.70
CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	388 GREENWICH STREET, NEW YORK, NY 10013 USA	1,170	0.67	1,170	0.45
吉田商事株式会社	徳島県板野郡藍住町住吉江端151番3号	1,000	0.57	1,000	0.38
NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	BATIMENT A, 33 RUE DE GASPERICH L-5826 LUXEMBOURG	939	0.54	939	0.36
MSIP CLIENT SECURITIES	25 CABOT SQUARE, CANARY WHARF LONDON E14 4QA UK	928	0.53	928	0.36
村石 久二	千葉県市川市	800	0.46	800	0.31
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目9番1号	681	0.39	681	0.26
米沢信用金庫	山形県米沢市大町五丁目4番27号	650	0.37	650	0.25
BNYM SA/NV FOR BNYM FOR BNY GCM CLIENT ACCOUNTS M LSCB RD	1 CHURCH PLACE, LONDON E14 5HP UK	646	0.37	646	0.25
MORGAN STANLEY & CO. LLC	1585 BROADWAY, NEW YORK, NY 10036 USA	635	0.36	635	0.24
株式会社SBI証券	東京都港区六本木一丁目6番1号	621	0.35	621	0.24
福田 大志	東京都三鷹市	534	0.30	534	0.20
BBH FOR VANGUARD GLOBAL EX-U.S. REAL ESTATE INDEX FUND	100 VANGUARD BLVD. MALVERN, PA 19355233100 USA	532	0.30	532	0.20
合計		85,618	49.26	99,572	38.77

(注1) 所有投資口数及び総議決権数に対する所有議決権数の割合は平成28年4月30日現在の数値を小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注2) 一般募集後の所有投資口数及び一般募集後の総議決権数に対する所有議決権数の割合は、平成28年4月30日現在の所有投資口数及び総議決権数に一般募集による増加分を加算した場合の数値を小数第2位未満を切り捨てて記載しています。

(注3) 個人投資主の住所の記載に当たっては、市区町村名までを記載しています。

(5) 投資口併合等の予定の有無及び内容

該当事項はありません。

(6) その他参考になる事項

該当事項はありません。

第二部【参照情報】

第2【参照書類の補完情報】

2 投資対象

(1) 取得予定資産の概要

<訂正前>

<取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名称	前所有者	信託受託者(注1)	現所有者への所有権 又は受益権譲渡日	現所有者(注2)
(中略)					
C-71	プロシード鶉の木	(土地) 個人	スターツ信託株式会社	平成26年8月1日	スターツデベロップメント株式会社

(後略)

<訂正後>

<取得予定資産の従前の権利関係>

物件番号	物件名称	前所有者	信託受託者(注1)	現所有者への所有権 又は受益権譲渡日	現所有者(注2)
(中略)					
C-71	プロシード鶉の木	(土地) 個人	スターツ信託株式会社	平成26年8月21日	スターツデベロップメント株式会社

(後略)

(3) ポートフォリオ全体の概要

① 信託不動産の概要

ロ. 信託不動産の明細② (物件名、不動産鑑定業者、不動産鑑定評価額、鑑定評価概要、取得(予定)価格及び投資比率)

<訂正前>

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
(中略)											
G-26	プロシード弁天町	森井総合鑑定 株式会社	2,170,000	916,000	<u>2,220,000</u>	4.8	2,140,000	4.6	5.0	2,170,000	2.6
(中略)											
合計			88,119,800	65,986,900	<u>88,794,200</u>	—	87,802,800	—	—	81,942,800	100.0

(後略)

<訂正後>

物件 番号	物件名	不動産 鑑定業者	不動産鑑定 評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要						取得(予定)価格 (注4)	
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格(注3)					金額 (千円)	投資 比率 (注5) (%)
					直接還元法		DCF法				
					直接還元法 による価格 (千円)	還元 利回り (%)	DCF法に よる価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)		
(中略)											
G-26	プロシード弁天町	森井総合鑑定 株式会社	2,170,000	916,000	<u>2,200,000</u>	4.8	2,140,000	4.6	5.0	2,170,000	2.6
(中略)											
合計			88,119,800	65,986,900	<u>88,774,200</u>	—	87,802,800	—	—	81,942,800	100.0

(後略)