

【表紙】

【提出書類】 臨時報告書

【提出先】 関東財務局長

【提出日】 2025年10月30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 浜口 英樹

【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】

2025年10月30日開催の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。）役員会において、本投資法人の資産運用に係る運用ガイドラインの一部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開発案件への投資について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

①運用ガイドラインの一部変更の内容

本投資法人は、本投資法人の資産規模の成長に資することを目的として、開発案件への投資に関して、現行の運用ガイドラインの一部変更を本投資法人役員会において決議いたしました。運用ガイドラインの開発案件への投資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。)

現行ガイドライン	変 更 案
<p>第15条（取得方針） 運用資産の取得は、第7条に定める特定資産のうち、以下に掲げる基準に合致したものを取得する。 (1)～(4) (記載省略) (5)取得価格（不動産売買手数料等の取得に要する諸費用を含まない、売買契約書に記載された売買価格をいう。但し消費税等は含まない。）は、不動産鑑定評価額を上限とする。 (6)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。ただし、第三者による評価等を受け耐用年数等に懸念がないと判断された場合はこの限りではない。 (7) (記載省略)</p> <p>第20条（開発案件への投資） 投資対象となる運用資産は、開発リスクを回避するため、原則として取得時点において稼動中（貸付可能である状態を含む。）である特定資産とする。</p>	<p>第15条（取得方針） 運用資産の取得は、第7条に定める特定資産のうち、以下に掲げる基準に合致したものを取得する。 (1)～(4) (現行のとおり) (5)取得価格（不動産売買手数料等の取得に要する諸費用を含まない、売買契約書に記載された売買価格をいう。但し消費税等は含まない。）は、<u>原則として、不動産鑑定評価額（未稼働（開発中）不動産の価格は、鑑定評価と同様の手法を用いて行われる価格調査による価格を含む。）</u>を上限とする。 (6)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（<u>物件取得後に建物が完成した場合については、取得時の築年を0として計算する。</u>）。但し、第三者による評価等を受け耐用年数等に懸念がないと判断された場合はこの限りではない。 (7) (現行のとおり)</p> <p>第20条（開発案件への投資） <u>ポートフォリオの中長期にわたる安定的な収益の確保と拡大を目的として、開発案件への投資を行うことができるものとする。但し、過大なリスク（開発リスク、許認可リスク、完工リスク、テナントリスク、価格変動リスク、開発中の金利変動リスク及び大規模な自然災害発生リスクを含む。以下「各種リスク」という。）を回避するため、以下の要件を満たすものに限るものとする。</u> (1)<u>各種リスクが適切に分析され、管理されていること</u> (2)<u>開発の進捗状況に関するモニタリングが適切に行われること</u> (3)<u>開発案件が、直ちにキャッシュ・フローを生まないことを考慮しても、当該投資がポートフォリオ全体に過大な影響を与えるものではないこと</u></p>

現行ガイドライン	変 更 案
<p>第27条（物件調査方針）</p> <p>運用資産の選定に際しては、投資主の利益を最大化することを目的として、当該物件に存在するリスクを明確にしたうえで、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとする。具体的には下記の項目について調査を行うものとする。</p> <p>なお、高齢者向け施設のオペレーターに選定するにあたっては、上記通常の不動産取得の際のデューデリジェンスに加え、当社が自ら同施設に赴き、施設長等運営責任者へのヒアリングを通じて、オペレーターの運営実績及び信用力等に関する事項を検討し、オペレーターが適切に高齢者向け施設の運営を行うことが可能であるかを調査・確認する。</p>	<p>第27条（物件調査方針）</p> <p>運用資産の選定に際しては、投資主の利益を最大化することを目的として、当該物件に存在するリスクを明確にしたうえで、収益性とリスクを総合的に勘案して的確な判断を行うものとする。具体的には下記の項目について調査を行うものとする。</p> <p>なお、高齢者向け施設のオペレーターに選定するにあたっては、上記通常の不動産取得の際のデューデリジェンスに加え、当社が自ら同施設に赴き、施設長等運営責任者へのヒアリングを通じて、オペレーターの運営実績及び信用力等に関する事項を検討し、オペレーターが適切に高齢者向け施設の運営を行うことが可能であるかを調査・確認する。<u>また、開発物件については、建築中の物件の完工リスク、賃料等の経済条件、竣工後のテナントの確保の有無及び予定されているテナントの信用リスク等についても調査及び分析を行う。</u></p>

(2) 変更の年月日
2025年10月30日