

【表紙】

【発行登録追補書類番号】 7－投法人2－1
【提出書類】 発行登録追補書類
【提出先】 関東財務局長
【提出日】 2025年11月13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
【電話番号】 03-6202-0856（代表）
【発行登録の対象とした募集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

【発行登録の対象とした募集内国投資証券の形態】 投資法人債券（短期投資法人債を除く。）
【今回の募集金額】 20億円
【発行登録書の内容】
（1）【提出日】 2025年11月4日
（2）【効力発生日】 2025年11月12日
（3）【有効期限】 2027年11月11日
（4）【発行登録番号】 7－投法人2
（5）【発行予定額又は発行残高の上限】 発行予定額 20,000百万円
【これまでの募集実績】
（発行予定額を記載した場合）

番号	提出年月日	募集金額（円）	減額による訂正年月日	減額金額（円）
－	－	－	－	－
実績合計額（円）		なし （なし）	減額総額（円）	なし

（注）実績合計額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

【残額】（発行予定額－実績合計額－減額総額） 20,000百万円
(20,000百万円)

（注）残額は、券面総額又は振替投資法人債の総額の合計額（下段（ ）書きは発行価額の総額の合計額）に基づき算出しております。

（発行残高の上限を記載した場合）

該当事項はありません。

【残高】（発行残高の上限－実績合計額＋償還総額－減額総額） ー円

【安定操作に関する事項】 該当事項はありません。

【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）

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。）】

該当事項はありません。

第2【新投資口予約権証券】

該当事項はありません。

第3【投資法人債券（短期投資法人債を除く。）】

（1）【銘柄】

スターツプロシード投資法人第6回無担保投資法人債（特定投資法人債間限定同順位特約付）（グリーンボンド）（以下「本投資法人債」といいます。）

（2）【投資法人債券の形態等】

① 社債、株式等の振替に関する法律の適用

本投資法人債は、その全部について社債、株式等の振替に関する法律（以下「社債等振替法」といいます。）第115条で準用する第66条第2号の定めに従い社債等振替法の規定の適用を受けることとする旨を定めた投資法人債であり、社債等振替法第115条で準用する第67条第1項の定めに従い投資法人債券を発行することができません。ただし、社債等振替法第115条で準用する第67条第2項に規定される場合には、本投資法人債の投資法人債権者（以下「本投資法人債権者」といいます。）はスターツプロシード投資法人（以下「本投資法人」といいます。）に投資法人債券を発行することを請求できます。この場合、投資法人債券の発行に要する費用は本投資法人の負担とします。かかる請求により発行する投資法人債券の形式は無記名式利札付に限り、本投資法人債権者は当該投資法人債券を記名式とすることを請求することはできないものとし、その分割又は併合は行いません。

② 信用格付業者から提供され、若しくは閲覧に供された信用格付

本投資法人債について、本投資法人は株式会社日本格付研究所（以下「J C R」といいます。）からAの信用格付を2025年11月13日付で取得しています。

J C Rの信用格付は、格付対象となる債務について約定どおり履行される確実性の程度を等級をもって示すものであります。

J C Rの信用格付は、債務履行の確実性の程度に関してのJ C Rの現時点での総合的な意見の表明であり、当該確実性の程度を完全に表示しているものではありません。また、J C Rの信用格付は、デフォルト率や損失の程度を予想するものではありません。J C Rの信用格付の評価の対象には、価格変動リスクや市場流動性リスク等、債務履行の確実性の程度以外の事項は含まれません。

J C Rの信用格付は、格付対象の発行体の業績、規制等を含む業界環境等の変化に伴い見直され、変動します。また、J C Rの信用格付の付与にあたり利用した情報は、J C Rが格付対象の発行体及び正確で信頼すべき情報源から入手したものでありますが、当該情報には、人為的、機械的又はその他の理由により誤りが存在する可能性があります。

本投資法人債の申込期間中に本投資法人債に関してJ C Rが公表する情報へのリンク先は、J C Rのホームページ(<https://www.jcr.co.jp/>)の「ニュースリリース」右端「一覧を見る」をクリックして表示される「ニュースリリース」(<https://www.jcr.co.jp/release/>)に掲載されています。なお、システム障害等何らかの事情により情報を入手することができない可能性があります。その場合の連絡先は以下のとおりです。

J C R：電話番号03-3544-7013

（3）【券面総額】

本投資法人債についての投資法人債券は原則として発行しません。

なお、振替投資法人債の総額は金20億円です。

（4）【各投資法人債の金額】

金1億円

（5）【発行価額の総額】

金20億円

(6) 【発行価格】

各投資法人債の金額100円につき金100円

(7) 【利率】

年1.936パーセント

(8) 【利払日及び利息支払の方法】

- ① 本投資法人債の利息は、払込期日の翌日から別記「(9) 償還期限及び償還の方法 ①」記載の償還期日までこれを付し、2026年5月19日を第1回の支払期日としてその日までの分を支払い、その後毎年5月19日及び11月19日の2回に各その日までの前半か年分を支払います。ただし、半か年に満たない期間につき利息を計算するときは、その半か年間の日割でこれを計算します。
- ② 利息を支払うべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ③ 償還期日後は本投資法人債には利息を付しません。

(9) 【償還期限及び償還の方法】

- ① 本投資法人債の元金は、2030年11月19日（以下「償還期日」といいます。）にその総額を償還します。
- ② 本投資法人債の償還金額は、各投資法人債の金額100円につき金100円とします。
- ③ 本投資法人債を償還すべき日が銀行休業日にあたるときは、その支払は前銀行営業日にこれを繰り上げます。
- ④ 本投資法人による本投資法人債の買入消却は、払込期日の翌日以降、別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関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ます。

(10) 【募集の方法】

一般募集

(11) 【申込証拠金】

各投資法人債の金額100円につき金100円とし、払込期日に払込金に振替充当します。
申込証拠金には利息をつけません。

(12) 【申込期間】

2025年11月13日

(13) 【申込取扱場所】

別記「(16) 引受け等の概要」記載の引受人の本店及び国内各支店

(14) 【払込期日】

2025年11月19日

(15) 【払込取扱場所】

該当事項はありません。

(16) 【引受け等の概要】

本投資法人債の引受け等の概要は以下のとおりです。

引受人の氏名又は名称	住所	引受金額 (百万円)	引受けの条件
みずほ証券株式会社	東京都千代田区大手町一丁目5番1号	1,200	1 引受人は、本投資法人債の全額につき連帯して買取引受を行います。 2 本投資法人債の引受手数料は各投資法人債の金額100円につき金40銭とします。
SMB C日興証券株式会社	東京都千代田区丸の内三丁目3番1号	400	
大和証券株式会社	東京都千代田区丸の内一丁目9番1号	200	
野村證券株式会社	東京都中央区日本橋一丁目13番1号	200	
計	—	2,000	—

(17) 【投資法人債管理者又は投資法人債の管理会社】

該当事項はありません。

(18) 【振替機関に関する事項】

株式会社証券保管振替機構
東京都中央区日本橋兜町7番1号

(19) 【投資法人の登録年月日及び登録番号】

登録年月日 2005年6月15日
登録番号 関東財務局長第37号

(20) 【手取金の使途】

本投資法人債の払込金額2,000百万円から発行諸費用の概算額15百万円を控除した差引手取概算額1,985百万円は、2025年11月25日までに、適格クライテリア（別記「第4 募集又は売出しに関する特別記載事項 2 適格クライテリア」にて記載します。）を満たす特定資産であるプロシードTX流山セントラルパーク、ザ・パークハビオ横浜山手及びプロシード仙台上杉の取得のために調達し、その後リファイナンスした第2回無担保投資法人債の償還資金及び借入金の返済資金の一部に全額充当する予定です。

(21) 【その他】

1. 投資法人債管理者の不設置

本投資法人債は、投資信託及び投資法人に関する法律（以下「投信法」といいます。）第139条の8ただし書の要件を満たすものであり、本投資法人債の管理を行う投資法人債管理者は設置されていません。

2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人

(1) 本投資法人債の財務代理人は株式会社りそな銀行（以下「財務代理人」といいます。）とし、本投資法人債に関する別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程に基づく発行代理人及び支払代理人の業務は財務代理人が行います。

(2) 財務代理人は、本投資法人債に関して、本投資法人債権者に対していかなる義務又は責任も負わず、また、本投資法人債権者との間にいかなる代理関係又は信託関係も有していません。

(3) 本投資法人が財務代理人を変更する場合には、その旨を公告します。

(4) 本投資法人債に関して本投資法人債権者が財務代理人に請求等を行う場合には、財務代理人の本店に対してこれを行うものとします。

3. 担保及び保証の有無

本投資法人債には担保及び保証は付されておらず、また本投資法人債のために特に留保されている資産はありません。

4. 財務上の特約

(1) 担保提供制限

本投資法人は、本投資法人債発行後、本投資法人債の未償還残高が存する限り、本投資法人が国内で既に発行した、又は国内で今後発行する他の無担保投資法人債（ただし、下記に定める担付切替条項が特約さ

れている無担保投資法人債を除きます。)のために投信法及び担保付社債信託法に基づき担保権を設定する場合は、本投資法人債のために同順位の担保権を設定しなければなりません。なお、上記ただし書における担付切換条項とは、利益維持条項等本投資法人の財務指標に一定の事由が生じた場合に期限の利益を喪失する旨の特約を解除するために担保権を設定する旨の特約、又は本投資法人が自らいつでも担保権を設定することができる旨の特約をいいます。

- (2) 本投資法人が前記(1)により本投資法人債のために担保権を設定する場合は、本投資法人は、直ちに登記その他必要な手続を完了し、かつ、その旨を担保付社債信託法第41条第4項の規定に準じて公告するものとします。

5. 期限の利益喪失に関する特約

- (1) 本投資法人は、次の各場合には、本投資法人債権者からの、社債等振替法第115条で準用する第86条第3項本文に定める書面を添付した書面による請求を財務代理人が受けた日から5銀行営業日を経過した日に、本投資法人債総額について期限の利益を喪失します。ただし、財務代理人が当該請求を受けた日から5銀行営業日以内に当該事由が補正又は治癒された場合は、この限りではありません。

- ① 本投資法人が別記「(9) 償還期限及び償還の方法」の規定に違背し、5銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ② 本投資法人が別記「(8) 利払日及び利息支払の方法」の規定に違背し、10銀行営業日以内に本投資法人がその履行をしないとき。
- ③ 本投資法人が別記「(21) その他 4. 財務上の特約 (1) 担保提供制限」の規定に違背したとき。
- ④ 本投資法人が本投資法人債以外の投資法人債について期限の利益を喪失し、又は期限が到来してもその弁済をすることができないとき。
- ⑤ 本投資法人が投資法人債を除く借入金債務について期限の利益を喪失し若しくは期限が到来してもその弁済をすることができないとき、又は本投資法人以外の者の発行する社債、投資法人債若しくはその他の借入金債務に対して本投資法人が行った保証債務について履行義務が発生したにもかかわらず、その履行をすることができないとき。ただし、当該借入金債務及び当該保証債務の合計額(外貨建ての場合はその邦貨換算後)が10億円を超えない場合は、この限りではありません。

- (2) 本投資法人は、次に掲げる事由のいずれかが発生した場合には、本投資法人債権者からの請求の有無にかかわらず、本投資法人債総額について直ちに期限の利益を喪失します。

- ① 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の申立をし、又は解散(合併の場合を除きます。)の決議を行ったとき。
- ② 本投資法人が破産手続開始、民事再生手続開始若しくはその他適用ある倒産手続開始の決定、又は特別清算開始の命令を受けたとき。
- ③ 本投資法人が、投資法人としての登録を取り消されたとき。ただし、合併による場合で、合併後の投資法人が本投資法人債上の債務全額を承継する場合はこの限りではありません。
- ④ 本投資法人の純資産の額が、投信法上の最低純資産額を下回り、内閣総理大臣から投信法第215条第2項に基づく通告を受けた場合で、当該通告に規定された期間内に治癒することができなかったとき。

- (3) 期限の利益を喪失した本投資法人債の元利金は、直ちに支払われるものとします。

6. 投資法人債権者に通知する場合の公告の方法

本投資法人債に関して本投資法人債権者に対し公告する場合には、法令に別段の定めがあるものを除き、本投資法人の規約所定の方法によりこれを行います。

7. 投資法人債要項の変更

- (1) 本投資法人債の投資法人債要項に定められた事項(ただし、別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人(1)」、別記「(21) その他 10. 一般事務受託者」ないし別記「(21) その他 12. 資産保管会社」を除きます。)の変更は、法令に別段の定めがあるときを除き、投資法人債権者集会の決議を要するものとし、当該決議にかかる裁判所の認可を必要とします。

- (2) 前記(1)の投資法人債権者集会の決議は、本投資法人債の投資法人債要項と一体をなすものとします。

8. 投資法人債権者集会に関する事項

- (1) 本投資法人債及び本投資法人債と同一の種類(投信法第139条の7で準用する会社法(以下「会社法」といいます。)第681条第1号に定める種類をいいます。)の投資法人債(以下「本種類の投資法人債」と総称します。)の投資法人債権者集会は、本投資法人がこれを招集するものとし、投資法人債権者集会の日の3週間前までに投資法人債権者集会を招集する旨及び投信法第139条の10第2項で準用する会社法第719条各号所定の事項を公告します。

- (2) 本種類の投資法人債の投資法人債権者集会は、東京都においてこれを行います。

- (3) 本種類の投資法人債の総額(償還済みの額を除きます。また、本投資法人が有する本種類の投資法人債の金額の合計額はこれに算入しません。)の10分の1以上に当たる本種類の投資法人債を有する投資法人

債権者は、法令に定める手続を経たうえ、投資法人債権者集会の目的である事項及び招集の理由を記載した書面を本投資法人に提出して本種類の投資法人債権者集会の招集を請求することができます。

9. 投資法人債要項の公示

本投資法人は、その本店に本投資法人債の投資法人債要項の写しを備え置き、その営業時間中、一般の閲覧に供します。

10. 一般事務受託者

(1) 本投資法人債に関する一般事務受託者

① 本投資法人債を引き受ける者の募集に関する事務（投信法第117条第1号関係）

みずほ証券株式会社

SMB C日興証券株式会社

大和証券株式会社

野村證券株式会社

② 別記「(21) その他 2. 財務代理人、発行代理人及び支払代理人」に定める財務代理人、発行代理人及び支払代理人に委託する発行及び期中事務（投信法第117条第3号及び第6号関係）

株式会社りそな銀行

なお、投資信託及び投資法人に関する法律施行規則第169条第2項第4号に規定する投資法人債権者に対する利息又は償還金の支払に関する事務は、社債等振替法及び別記「(18) 振替機関に関する事項」記載の振替機関が定める業務規程等の規定に従って支払代理人及び口座管理機関を経て処理されます。

③ 投資法人債原簿の作成及び備置きその他の投資法人債原簿に関する事務（投信法第117条第2号関係）

株式会社りそな銀行

(2) 本投資法人債に関する事務を除く一般事務受託者（投信法第117条第2号ないし第6号関係）

三井住友信託銀行株式会社

株式会社りそな銀行

株式会社みずほ銀行

株式会社あおぞら銀行

スターツアセットマネジメント株式会社

11. 資産運用会社

スターツアセットマネジメント株式会社

12. 資産保管会社

三井住友信託銀行株式会社

第4【募集又は売出しに関する特別記載事項】

1 グリーンボンドとしての適格性について

本投資法人は、グリーンボンドである本投資法人債の発行を含むグリーンファイナンス実施のために、「グリーンボンド原則（Green Bond Principles）2021年版」、「グリーンローン原則（Green Loan Principles）2023年版」、「グリーンボンドガイドライン2022年版」及び「グリーンローンガイドライン2022年版」に即したグリーンファイナンス・フレームワーク（以下「本フレームワーク」といいます。）を策定しました。本投資法人は、本フレームワークに対する第三者評価としてJCRより「JCRグリーンファイナンス・フレームワーク評価」の最上位評価である「Green 1（F）」を取得しています。

2 適格クライテリア

本投資法人は、グリーンファイナンスにより調達した資金を、以下の適格クライテリアを満たすグリーン適格資産取得資金若しくは改修工事資金又はそれらに要した借入金の返済資金若しくはそれらに要した投資法人債の償還資金に充当する予定です。

(1) 適格クライテリア 1

以下の①～③の第三者認証機関の認証のいずれかを取得・更新済若しくは今後取得・更新予定の物件

- ① DBJ Green Building認証：3つ星、4つ星、若しくは5つ星
- ② CASBEE評価認証（自治体版CASBEEを除く）：B+ランク、Aランク、若しくはSランク
- ③ BELS評価：
 - i）平成28年度基準（※既存不適格は除く）：3つ星、4つ星、若しくは5つ星
※物流施設を含む工場等においてBEI=0.75超を除く
 - ii）令和6年度基準：
 - ・非住宅 レベル4～レベル6
 - ・再生可能エネルギー設備がある住宅 レベル3～レベル6
 - ・再生可能エネルギー設備がない住宅 レベル3～レベル4

(2) 適格クライテリア 2

運用する不動産において、エネルギー効率、水の消費性能等、環境面で有益な改善を目的とした設備改修工事（従来比30%以上の使用量削減効果が見込まれるもの）

3 プロジェクトの評価・選定プロセス

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。）において調達資金の使途となるプロジェクトを管理部が選定し、ESGに関する事項を決定する代表取締役をESG最高責任者、管理部長をESG執行責任者とし、各部長及び指名された役職員をメンバーとするESG委員会によって適格クライテリアへの適合が検証・評価されます。

運用資産の選定に際しては、投資家の利益を最大化することを目的として、外部の第三者である専門家によって作成された不動産鑑定評価書、エンジニアリングレポート及び地震リスク診断報告書、環境・土壌の調査等の各種デューデリジェンスレポートの作成を委託する等、外部の専門家の調査や助言を得ながら、当該物件に存在するリスクを明確にした上で、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します。本資産運用会社はESGへの取り組みが重要であると認識し事業を運営していますが、対象資産の取得にあたり、仮に環境及び社会にネガティブな影響を与えることが懸念される場合には、回避策として対象資産の売主とリスク是正に関する対応を協議する等の措置を講じたり、適切な管理・回避・対応が行われているか確認したりすることで、その影響を極小化させる取り組みを実施します。

4 調達資金の管理

調達資金が口座に入金された後、すみやかに本資産運用会社の管理部によって資産保管会社に対し送金の指図が行われ、資産保管会社によって送金が行われます。

調達資金は対象プロジェクトの支払いに充当されるよう、同管理部が社内システムにて追跡管理を行います。また、グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達額とプロジェクトへの充当額との差額若しくは全額充当されたことを定期的に確認します。調達資金が対象プロジェクトへ充当されるまでの間は、調達資金は現金又は現金同等物（譲渡性預金等）で管理されます。

5 レポーティング

本投資法人は、年に一度下記の内容について合理的に実行可能な限りにおいて、本投資法人のウェブサイトにおいて報告する予定です。

(1) 資金充当状況レポーティング

調達資金の全額が適格クライテリアに合致するプロジェクトに全額充当されるまでの間、当該調達資金の充当状況を開示します。

(2) インパクトレポーティング

適格クライテリア 1 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、調達された資金が充当された各グリーン適格資産に関して以下の指標の実測値又は推計値を開示する予定です。

- ① エネルギー消費量
- ② 温室効果ガス（CO₂）排出量
- ③ 水消費量
- ④ 環境認証の取得状況（物件数・延床面積・認証取得年月日・認証種別・認証ランク）

適格クライテリア 2 に適合するプロジェクトについて

グリーンファイナンスの残高が存在する限り、改修工事を行う前の時点及び改修工事を行った後の時点での以下のいずれかの指標の実測値又は推計値を開示する予定です。

- ① エネルギー消費量
- ② 温室効果ガス（CO₂）排出量
- ③ 水消費量

(3) 状況に変化があった場合のレポーティング

調達資金の当初の充当状況が事後的に大きく変化し未充当資金が発生した場合には、本資産運用会社の承認を経たのち、本投資法人のウェブサイトにおいて開示を行います。

第二部【参照情報】

第1【参照書類】

金融商品取引法第27条において準用する同法第5条第1項第2号に掲げる事項については、以下に掲げる書類を参照すること。

1【有価証券報告書及びその添付書類】

計算期間 第39期（自 2024年11月1日 至 2025年4月30日）2025年7月28日関東財務局長に提出

2【臨時報告書】

1の有価証券報告書提出後、本発行登録追補書類提出日（2025年11月13日）までに、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号の規定に基づき、臨時報告書を2025年10月30日に関東財務局長に提出

第2【参照書類の補完情報】

参照書類である2025年7月28日付の有価証券報告書（以下「参照有価証券報告書」といいます。）に関して、参照有価証券報告書提出日後本発行登録追補書類提出日（2025年11月13日）までの間に補完すべき情報はありせん。

また、参照有価証券報告書に記載されている事項については、本発行登録追補書類提出日現在、変更がないと判断しています。

なお、参照有価証券報告書に記載されている将来に関する事項については、別段の記載のない限り、本発行登録追補書類提出日現在において本投資法人が判断したものです。また、当該将来に関する事項については、その達成を保証するものではありません。

第3【参照書類を縦覧に供している場所】

スターツプロシード投資法人 本店
（東京都中央区日本橋三丁目1番8号）
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）