

平成 29 年 2 月 23 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「パイプラインサポート契約」及び「物件情報提供契約」の変更覚書締結に関するお知らせ

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。)が資産の運用を委託する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。)は、スタートコーポレーション株式会社(以下「スタートコーポレーション」といいます。)、スタートアメニティー株式会社(以下「スタートアメニティー」といいます。)及びスタートデベロップメント株式会社(以下「スタートデベロップメント」といいます。)との間で各々「パイプラインサポート契約」を、またスタートCAM株式会社(以下「スタートCAM」といいます。)との間で「物件情報提供契約」を締結していますが、本日付で「パイプラインサポート契約」及び「物件情報提供契約」の変更覚書(以下「変更覚書」といいます。)を締結することを決定しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

なお、スタートコーポレーション、スタートアメニティー、スタートデベロップメント及びスタートCAM(以下総称して、又は個別に「サポート会社」といいます。)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。)で定義されている本資産運用会社の利害関係人等に該当します。変更覚書の締結にともない、本投資法人と利害関係人等との取引を行う場合のルールを定めた本資産運用会社の社内規程である「関連会社等との取引に関するルール」についても併せて変更しましたので、お知らせいたします。

記

1. 変更覚書の締結の理由

本投資法人は、本資産運用会社とサポート会社間とのパイプラインサポート契約、物件情報提供契約に基づく外部成長に係る優先検討権により資産規模を拡大させる戦略をとってきました。一方で運用資産の譲渡についてこれまで行ってきませんでした。ポर्टフォリオの競争力向上のために築年が古い資産や資産規模が小さく経費率が相対的に高い資産については譲渡していくことも必要と認識しています。

今後、運用資産の譲渡を行うにあたって、本投資法人の投資主価値の最大化を実現すべく、譲渡先の候補を幅広く求めていくことはもちろんですが、一方でサポート会社が譲渡先として有力な候補先であることも事実です。こうした観点から、このたび従前の「パイプラインサポート契約」、「物件情報提供契約」には定めなかった運用資産の譲渡に係る優先検討権をサポート会社に付与することで、サポート会社との協働体制をより強固なものとし、幅広い選択肢のなかで迅速な運用資産の譲渡の実現が図られるものと考えます。

2. 変更覚書の内容

「パイプラインサポート契約」及び「物件情報提供契約」の第 2 条(優先検討権)に新たに譲渡対象物件の優先検討権の項を設け、サポート会社にそれぞれ優先検討権を付与します。なお、優先検討権付与の対象となる運用資産は、サポート会社、これらの会社が設立した特別目的会社又はその子会社から取得したものに限りま

3. 「関連会社等との取引に関するルール」についての変更内容

本資産運用会社は、自主的なルールとして「関連会社等との取引に関するルール」において本投資法人が利害関係人と取引を行う場合の方法及び体制並びに取引の内容の開示について定め、これを遵守することにより、利害関係人との利益相反防止に努めています。

このたび、サポート会社に譲渡対象物件の優先検討権を付与することを鑑み、以下の点を追記しました。

- (1) 優先検討権付与の対象となる運用資産の譲渡に際して、本資産運用会社は優先的にサポート会社に対し、譲渡の打診を申し入れ、かかる申入先の比較において譲渡先にふさわしいと本資産運用会社が判断した申入先と売買契約締結に向けて誠実に協議を行う。
- (2) 優先検討権を付与するか否かにかかわらず、運用資産の譲渡に際して、本資産運用会社はサポート会社に対し、直近の鑑定評価額を譲渡価格の下限として、譲渡の打診を申し入れる。
- (3) 一定の期間内にサポート会社と購入条件について合意が得られず、又は当該資産の購入を見送る旨の通知があった場合には、本資産運用会社は当該資産の譲渡を第三者に申し入れることができる。
- (4) 第三者に購入意向がない、もしくは第三者の購入条件がサポート会社の購入条件を下回り、かつその時点においても当該資産の譲渡の方針に変更がない場合、本資産運用会社はサポート会社に再度譲渡の申入れを行うことができる。

4. 今後の見通し

本件による、平成 28 年 12 月 15 日付決算短信にて公表しました平成 29 年 4 月期(平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日)及び平成 29 年 10 月期(平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日)の運用状況への影響はありません。

以上

※ 本資料の配布先: 兜倶楽部、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>