

平成 17 年 11 月 30 日

各 位

不動産投信発行者名
東京都中央区日本橋三丁目 2 番 9 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)
問合せ先
スタートアセットマネジメント投信株式会社
取締役管理部長 高内 啓次
TEL. 03-6202-0856

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 4 月期(平成 17 年 5 月 2 日～平成 18 年 4 月 30 日)及び平成 18 年 10 月期(平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日)における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。)の運用状況の見通し(予想数値)は、下記のとおりです。

記

	営業収益	経常利益	当期純利益	1 口当たり 分配金	1 口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 4 月期 (第 1 期)	百万円 305	百万円 92	百万円 90	円 3,878	-
平成 18 年 10 月期 (第 2 期)	百万円 359	百万円 135	百万円 134	円 5,766	-

【参考】

平成 18 年 4 月期 : 予想期末発行投資口数 23,350 口 1 口当たり予想当期純利益 3,878 円
平成 18 年 10 月期 : 予想期末発行投資口数 23,350 口 1 口当たり予想当期純利益 5,766 円
(注) 予想期末発行投資口数は、別紙「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期運用状況の予想の前提条件」中の「投資口の発行」欄記載の前提条件に従い算出しています。

【注記】

- 上記予想数値は平成 17 年 11 月 18 日付「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した予想数値に経常利益の予想数値を追加したものです。なお、平成 17 年 11 月 18 日付「平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正に関するお知らせ」において公表した予想数値に変更はありません。
- 本予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、実際の営業収益、経常収益、当期純利益及び 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。また、本予想は分配金の額を保証するものではありません。
- 上記予想と一定以上の乖離が見込まれる場合は、予想の修正を行うことがあります。
- 本投資法人における第 1 期営業期間(平成 18 年 4 月期)は平成 17 年 5 月 2 日から平成 18 年 4 月 30 日までです。なお、第 2 期以降の各営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までとなります。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

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>

【別紙】

平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人は、不動産を信託する信託の受益権（25 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得する予定です。 運用状況の予想にあたっては、平成 17 年 12 月 1 日にすべての当初取得予定資産の取得を完了し、その後第 2 期営業期末（平成 18 年 10 月 31 日）までに異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。また、第 1 期の実質運用期間は 152 日として算出しています。 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収益については、平成 17 年 5 月 31 日時点で有効な当初取得予定資産に関する賃貸借契約に基づき毎月発生する賃料や共益費及び礼金・更新料・借主修繕負担金等の一時金等を営業収益としております。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、当初取得予定資産の現所有者等より提供を受けた資料に基づき、過去の実績値を基準として、費用の変動要素を反映して算出しています。 一般に不動産等の売買にあたり固定資産税及び都市計画税については前所有者と期間按分による計算を行い取得時に精算いたしますが、本投資法人においては当該精算金相当分を取得原価に算入いたします。なお、当初取得予定資産について、取得原価に算入する予定の固定資産税及び都市計画税等精算金相当額は約 420 万円です。 建物の修繕費は、各営業期間において必要とされる額を費用として計上しています。但し、予期し難い要因により修繕費が発生する可能性があること等の理由により、予想金額と大きく異なる可能性があることにご留意下さい。 減価償却費については、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています。（第 1 期営業期間約 3,450 万円、第 2 期営業期間約 4,170 万円）
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 第 1 期営業期間の一時的な費用として本投資証券上場・公募関連費用合計約 2,770 万円を見込んでいます。 支払利息等は、第 1 期営業期間に約 1,400 万円、第 2 期営業期間に約 1,690 万円を想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 3,920 百万円程度の借入れを行い、オーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当によって調達した資金を当該借入金の返済に充当する前提（返済後借入金予定残高 3,730 百万円）で算出しています。なお、上記借入金返済を除き、第 2 期営業期間末（平成 18 年 10 月 31 日）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> 平成 17 年 10 月 27 日現在の 750 口に加え、平成 17 年 10 月 27 日開催の役員会で決議した公募による投資口の追加発行（21,600 口）に加えオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当（上限 1,000 口）によって新規に発行される予定の投資口 1,000 口がすべて発行されることを前提としています。なお、第 2 期営業期間末（平成 18 年 10 月 31 日）までは投資口の追加発行がないことを前提としています。

項目	前提条件
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 分配金（1口当たり分配金）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針を前提として算出しています。 ・ 1口当たり分配金は、運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により変動する可能性があります。
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> ・ 利益超過の分配（1口当たり利益超過分配金）については、現時点では行う予定はありません。
その他	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信協会規則等において、上記の予想数値に影響を与える改正が行われないことを前提としています。 ・ 一般的な経済動向及び不動産市況等に不測の重大な変化が生じないことを前提としています。