

平成 18 年 10 月 27 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 10 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想に関するお知らせ

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。)の平成 18 年 4 月 6 日に公表した平成 18 年 10 月期(第 2 期:平成 18 年 5 月 1 日~平成 18 年 10 月 31 日)の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 4 月期(第 3 期:平成 18 年 11 月 1 日~平成 19 年 4 月 30 日)の運用状況の予想について、下記の通りお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正

	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
前回発表予想 ( )	百万円 562	百万円 213	百万円 212	円 5,770	-
今回修正予想 ( )	百万円 565	百万円 216	百万円 215	円 5,837	-
増減額 ( )	百万円 3	百万円 3	百万円 3	円 67	-
増減率	% 0.5	% 1.4	% 1.4	% 1.1	-

【参考】平成 18 年 10 月期: 予想期末発行済投資口数 36,877 口

【注記】単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 平成 19 年 4 月期の運用状況の予想

	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 19 年 4 月期	百万円 820	百万円 367	百万円 366	円 5,770	-

【参考】平成 19 年 4 月期: 予想期末発行済投資口数 63,577 口

【注記】

- 本予想数値は、別紙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、経常利益、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

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書(並びに訂正事項分)をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- 分配金の額を保証するものではありません。
2. 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。
  3. 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

## 2. 公表理由

本投資法人は、本日開催の役員会にて、新たな特定資産の取得のための資金調達を目的として投資口の追加発行を行うことを決議いたしました。また、資産規模の拡大を目的とした資金調達等の財務活動に係る新投資口発行費用等については、平成 18 年 5 月 1 日施行の投資法人の計算に関する規則に基づき、繰延資産に計上することを前提として計算方法を変更しました。これに伴い、平成 18 年 10 月期の運用状況につき現時点における予想の修正を行なうとともに、平成 19 年 4 月期の運用状況の予想をお知らせするものです。

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>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】

平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	第 2 期：平成 18 年 5 月 1 日～平成 18 年 10 月 31 日 第 3 期：平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 2 期計算期間については、本日現在保有している 36 物件の信託の受益権（以下「取得済資産」といいます。）を第 2 期末（平成 18 年 10 月 31 日）まで保有していることを前提としています。</li> <li>第 3 期計算期間については、取得済資産に加えて、今回募集する投資口の払込期日の翌日以後遅滞なく、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、本日開催の役員会で取得を決定した 16 物件の信託の受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得する予定であり、当該取得完了後、第 3 期末（平成 19 年 4 月 30 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。</li> <li>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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 2 期計算期間の賃貸事業収益については、本日現在で保有している取得済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の営業収益を含むことを前提としております。</li> <li>第 3 期計算期間の賃貸事業収益については、本日現在で保有している取得済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に加え、取得予定資産の営業収益を含むことを前提としております。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>減価償却費以外の賃貸事業費用に関しては、取得済資産については過去の実績値をベースに、取得予定資産については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。</li> <li>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、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 1,005 万円です。</li> <li>建物の修繕費は、各計算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。</li> <li>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 2 期計算期間：約 6,580 万円、第 3 期計算期間：約 1 億 470 万円）</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>一時的な費用として、本投資証券公募増資関連費用について、第 2 期計算期間に約 280 万円、第 3 期計算期間に約 770 万円を計上することを前提としています。</li> <li>支払利息等は、第 2 期計算期間に約 3,350 万円、第 3 期計算期間に約 7,190 万円を計上することを前提としています。</li> </ul>
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、本日現在、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 6,620 百万円の借入残高がありますが、第 2 期末（平成 18 年 10 月 31 日）まで当該借入金の額及び利率に変動がないことを前提としてい</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 10 月期の運用状況の予想の修正及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
	<p>ます。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>第3期計算期間については、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4,880百万円程度の新たな借入れを行う前提（借入金残高11,500百万円程度）で算出しています。なお、第3期期末（平成19年4月30日）まで当該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。</li> </ul>
投資口の発行	<ul style="list-style-type: none"> <li>第2期期末（平成18年10月31日）は、本日現在の36,877口を前提としています。</li> <li>第3期期末（平成19年4月30日）は、本日現在の36,877口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行口数（25,700口）及び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る投資口の上限追加発行口数（1,000口）を加えた63,577口を前提としています。</li> </ul>
1口当たり分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>法令、税制、会計基準、上場規則及び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。</li> <li>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。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成18年10月期の運用状況の予想の修正及び平成19年4月期の運用状況の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書（並びに訂正事項分）をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。