

平成21年11月27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3番11号
スタートアッ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
スターツアセットマネジメント投信株式会社
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

平成22年4月期の運用状況の予想の修正及び平成22年10月期の運用状況の予想に関するお知らせ

スタートアップロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成21年6月12日付で公表いたしました平成22年4月期(平成21年11月1日~平成22年4月30日)の運用状況の予想につきまして、下記のとおり修正いたしましたので、お知らせいたします。

また、平成22年10月期(平成22年5月1日~平成22年10月31日)の運用状況の予想につきましても、併せてお知らせいたします。

なお、平成21年10月期(平成21年5月1日~平成21年10月31日)の運用状況の予想につきましては、現時点で修正はありません。

記

1. 平成22年4月期の運用状況の予想の修正

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
前回発表予想 (A)	百万円 1,490	百万円 712	百万円 462	百万円 461	円 4,278	円
今回修正予想 (B)	百万円 1,537	百万円 748	百万円 394	百万円 393	円 3,641	円
増減額(B-A)	百万円 47	百万円 35	百万円 68	百万円 68	円 637	円
増減率	% 3.2	% 5.0	% 14.8	% 14.9	% 14.9	%

(注1) 予想期末発行済投資口数 107,977口

(注2) 上記予想数値は記載の前提条件の下に算出した現時点での予想であり、本投資法人を取り巻く状況等の変化により、実際の営業収益、営業利益、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 金額については単位未満の数値を切り捨て、増減率については小数点第2位以下を四捨五入しています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本日付で公表いたしました「資産の取得に関するお知らせ」のとおり、運用資産の取得の

決定をいたしました。また、本投資法人は、平成21年10月20日付で公表いたしました「第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）の発行に関するお知らせ」記載のとおり、平成21年10月30日に第1回無担保投資法人債（劣後特約付・分割禁止特約付）（以下「劣後投資法人債」といいます。）の発行を行い、さらに、平成21年11月18日付で公表いたしました「資金の借入れ及び借入金の返済に関するお知らせ」記載のとおり、平成21年11月24日に新規借入れ及び既存借入金の返済をそれぞれ行いました。

これらを踏まえ、平成22年4月期の運用状況の見直しを行いました。その結果、運用資産の取得により、賃貸事業損益は約884百万円から約33百万円改善する見込みですが、一方で借入れ、劣後投資法人債の発行等に伴う費用として融資関連費用、支払利息等の営業外費用が約104百万円増加する見込みとなり、全体としては平成21年6月12日付決算短信記載の当該期の分配金予想額に5%以上の差異が生じる見込みであることから、現時点において運用状況の予想の修正をお知らせするものです。

3. 平成22年10月期の運用状況の予想

	営業収益	営業利益	経常利益	当期純利益	1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)	1口当たり 利益超過分配金
平成22年 10月期	百万円 1,524	百万円 767	百万円 435	百万円 434	円 4,020	円

(注1) 予想期末発行済投資口数 107,977口

(注2) 上記予想数値は記載の前提条件の下に算出した現時点での予想であり、本投資法人を取り巻く状況等の変化により、実際の営業収益、営業利益、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 金額については単位未満の数値を切り捨て、増減率については小数点第2位以下を四捨五入しています。

4. 平成22年10月期における投資環境等について

本年11月20日に内閣府より発表された月例経済報告（平成21年11月）によれば、わが国の経済の現状は「景気は、持ち直してきているが、自律性に乏しく、失業率が高水準にあるなど依然として厳しい状況にある。」との基調判断を示しており、また、先行きについても、「当面、厳しい雇用情勢が続くとみられるものの、海外経済の改善などを背景に、景気を持ち直し傾向が続くことが期待される。一方、雇用情勢の一層の悪化や海外景気の下振れ懸念、デフレや金融資本市場の変動の影響など、景気を下押しするリスクが存在することに留意する必要がある。」との判断を示しています。本投資法人の平成22年10月期運用状況の予想は、こうした政府の判断を受け、引き続き厳しい環境が今後も続いていくとの認識に立って作成しており、稼働率、賃料水準等作成の基本となる前提条件は21年10月期における下記実績に基づいております。

稼働率は96%前後を安定的に維持してきており、今後も同様の水準は維持できるものと判断しております。一方、賃料水準につきましても、設定賃料(契約賃料に空室の募集賃料を加えたもの)の推移で比較すると6カ月間の推移では若干の低下傾向を示していますが、収益上に大幅な影響を与える状況とは判断しておりません。本投資法人における運用資産の特徴は中間所得者層が入居できる平均的な賃料水準をターゲットとしているため、オフィス市場あるいは本投資法人と同じ賃貸マンション市場でも、いわゆる高級賃貸マンション市場との比較においては、賃料の下落リスクは相対的に小さいと判断しており、大幅な悪化はないものと想定しております。

	平成21年5月	平成21年6月	平成21年7月	平成21年8月	平成21年9月	平成21年10月
稼働率(%)	95.9	95.9	96.2	95.9	96.3	96.6
設定賃料 (千円)	234,996	235,012	235,095	235,007	234,819	234,549

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>

【ご参考】

平成22年4月期運用状況の予想の修正及び平成22年10月期運用状況の予想に関する前提条件

項目	前提条件
営業期間	平成22年4月期:平成21年11月1日～平成22年4月30日(181日) 平成22年10月期:平成22年5月1日～平成22年10月31日(184日)
運用資産	・本投資法人が本書の日付現在保有している73物件の取得済資産(以下、「取得済資産」といいます。)に平成21年12月17日取得予定の3物件(以下、「取得予定資産」といいます。)を加えた合計76物件を前提としています。なお、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	・賃貸事業収益については、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。取得予定資産の収益については、前所有者等から提供を受けた情報、市場情報等を勘案し、算出しています。
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、取得済資産について、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。取得予定資産の費用については上記営業収益同様に、前所有者等から提供を受けた情報、市場情報等を勘案し、算出していますが、固定資産税及び都市計画税については、当該精算相当分は取得原価に算入されるため、費用として計上されません。 ・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。 ・管理業務費は平成22年4月期99百万円、平成22年10月期99百万円を見込んでいます。 ・修繕費は、各営業期間において必要と想定される額を費用として計上しており、平成22年4月期28百万円、平成22年10月期21百万円を見込んでいますが、予想しがたい要因に基づく修繕費が発生する可能性があること、年度による金額の差異が大きいこと、定期的に発生する金額でないこと等から、予想する金額と大きく異なる可能性があります。 ・公租公課は、平成22年4月期85百万円、平成22年10月期61百万円を見込んでいます。 ・減価償却費については、取得時の付随費用、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おり、平成22年4月期279百万円、平成22年10月期282百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・支払利息として平成22年4月期194百万円、平成22年10月期197百万円を見込んでいます。 ・融資関連費用として平成22年4月期143百万円、平成22年10月期113百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> ・本書の日付現在の借入金残高20,290百万円について、平成22年4月期末まで変動がないことを前提とし、平成22年10月期末は予定されている約定返済を見込み、20,255百万円の残高を前提としています。 ・本書の日付現在の投資法人債残高2,000百万円について、平成22年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口数	・平成21年10月31日現在の発行済投資口数107,977口を前提としており、その後、平成22年10月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。
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。

項目	前提条件
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、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。 ・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。