

平成 22 年 7 月 20 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 10 月期の分配金予想の修正に関するお知らせ

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。)は、平成 22 年 6 月 14 日付で公表しました平成 22 年 10 月期(第 10 期:平成 22 年 5 月 1 日~平成 22 年 10 月 31 日)の 1 口当たり分配金予想を修正しましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 平成 22 年 10 月期の 1 口当たり分配金予想

	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 (A)	円 3,854	円 -
今回修正予想 (B)	円 3,214	円 -
増減額 (B - A)	円 640	円 -
増減率	% 16.6	% -
(参考)前期実績 (平成 22 年 4 月期)	円 3,653	円 -

(注 1) 上記「今回修正予想(B)」記載の 1 口当たり分配金(以下「本予想数値」といいます。)においては、平成 22 年 10 月期の期末発行済投資口数が 107,977 口であることを前提としております。

(注 2) 本予想数値は、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、運用環境や本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、平成 22 年 10 月期 1 口当たり分配金は変動する可能性があります。

(注 3) 平成 22 年 10 月期 1 口当たり分配金について、本予想数値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。また、本予想数値は、分配金の額を保証するものではありません。

2. 分配予想の修正理由

本投資法人は、平成 22 年 7 月 20 日付にて株式会社東京証券取引所不動産投資信託証券市場(以下「東京証券取引所」といいます。)への上場申請が承認されました(本日、別途お知らせしました、「投資証券の東京証券取引所不動産投資信託証券市場への上場承認のお知らせ」をご参照ください。)。これに伴って、当該上場に関連する費用が確定し、平成 22 年 6 月 14 日付決算短信記載の平成 22 年 10 月期における 1 口当たり分配金予想に 5%以上の差異が生じる見込みとなったため、予想の修正をお知らせするものです。

なお、当該上場に関連する費用は、当期に限り発生する一過性のものであり、平成 23 年 4 月期については、平成 22 年 6 月 14 日付決算短信記載の 1 口当たり分配金予想に変更はありません。

3. 東京証券取引所への上場申請を行うに至った経緯

本投資法人は、平成 17 年 5 月 2 日に設立され、平成 17 年 11 月 30 日に株式会社ジャスダック証券取引所(現株式

会社大阪証券取引所 J A S D A Q 市場)(以下「J A S D A Q 市場」といいます。)に上場し、これまでに、平成 18 年 5 月、平成 18 年 11 月、平成 19 年 11 月と合計 3 回の公募増資を実施する等、着実な運用資産規模の拡大・安定した収益の確保を図ってまいりました。平成 17 年 11 月 30 日の J A S D A Q 市場への上場時には、主に下記 3 点の理由から上場取引所を選択いたしました。

本投資法人の上場時の総資産が約 80 億円と小規模であったことから、他の J-REIT 銘柄との比較で資産規模の面で相対的優位性に欠けることが懸念され、また、多くの J-REIT 銘柄が公募価格 50 万円で上場する中で、主たる投資家層を個人投資家とする J A S D A Q 市場において個人投資家が投資しやすい 20 万円の公募価格で上場することにより戦略的な差別化を図ることができると考えられたこと

平成 17 年の J A S D A Q 市場への上場審査当時には、本投資法人に続いて上場を検討している J-REIT 銘柄があると見込まれ、J A S D A Q 市場第 1 号の銘柄としての存在感の発揮が期待できたこと(結果的には、本書の日付現在、J A S D A Q 市場において、本投資法人に後続する投資法人の上場はありません。)

スポンサー企業のスターツコーポレーション株式会社の上場取引所が J A S D A Q 市場であったこと

現状の J-REIT 市場においては、昨年 11 月にはリーマン・ショック以降初めてとなる公募増資が行われ、その後も公募増資を再開する動きが続いております。さらに、本年 1 月には、公募投資法人債の発行が再開されております。こうした動きは、J-REIT の資金調達環境改善を示すもので、金融機関の融資姿勢に若干の改善が見られたことや不動産市場安定化ファンドの設立等により金融環境の安定化が図られたことが影響したものとされます。また、J-REIT に関連した会計・税制面での制度改正により、投資法人の合従連衡の動きが活発となり、投資法人の合併やスポンサー企業の交代等が実現するなど、J-REIT 市場再生に向けた様々な動きが見られております。

上記の通り、J-REIT 市場において新しい動きが続いている中で、本投資法人としても、中長期にわたる運用資産の着実な成長と安定した収益の確保をさらに確実なものとするを企図し、主に下記 2 点の理由から、東京証券取引所への上場の申請を行い、本日その承認を受ける運びとなりました。

本投資法人の現在の資産規模は約 420 億円となっておりますが、中長期にわたって、より安定的な運営を行っていくためには、さらなる外部成長(資産規模の拡大)が必要であると考えられ、より幅広い投資家の皆様に投資口を購入して頂ける環境基盤を整備し、より円滑な資金調達を行っていく必要があること

現状、本投資法人については、投資法人の合併・再編につき具体化している案件があるわけではなく、また自らが積極的に押し進める予定もありませんが、将来的に投資主価値の向上に資する案件があれば前向きに対応をしていく必要があることを考えた場合、本投資法人のみが東京証券取引所に上場していないことが、合併・再編において不利に働く可能性があること

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>