

平成 18 年 4 月 6 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 17 年 11 月 30 日付で公表した平成 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)における運用状況の見通し(予想数値)を下記の通り修正致しましたのでお知らせいたします。

記

1. 平成 18 年 4 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 (①)	百万円 305	百万円 92	百万円 90	円 3,878	—
今回修正予想 (②)	百万円 311	百万円 90	百万円 88	円 3,976	—
増減額 (② - ①)	百万円 6	百万円 2	百万円 2	円 98	—
増減率	% 1.9	% ▲2.1	% ▲2.2	% 2.5	—

【参考】平成 18 年 4 月期：予想期末発行済投資口数 22,377 口

2. 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 (①)	百万円 359	百万円 135	百万円 134	円 5,766	—
今回修正予想 (②)	百万円 562	百万円 213	百万円 212	円 5,770	—
増減額 (② - ①)	百万円 203	百万円 78	百万円 78	円 4	—
増減率	% 56.5	% 57.7	% 58.2	% 0.0	—

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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期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。

【注記】

1. 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。

以上

3. 修正の理由

本投資法人は、平成18年4月6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することを決議いたしました。これに伴い、平成18年10月期の運用状況の予想をお知らせするとともに、平成18年4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ものです。

\*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

ご注意：この文書は、本投資法人の平成18年4月期及び平成18年10月期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。

【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"> <li>本投資法人は、平成 18 年 4 月 6 日現在保有している 25 物件の信託の受益権（以下「取得済資産」といいます。）に加えて、平成 18 年 5 月 9 日に取得する予定の 11 物件の信託の受益権（以下「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。</li> <li>運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 5 月 8 日）の翌日以後遅滞なく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。</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>賃貸事業収益については、平成 18 年 4 月 6 日時点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んでおります。</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 1,580 万円です。</li> <li>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。</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 期営業期間約 6,520 万円）</li> <li>前回発表予想時に想定していた法人設立登記、設立企画人報酬等の創業費に関しましては、第 2 期営業期間以降の収益の増加のために、創業費としての計上をとりやめ、一括費用処理と致しました。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>第 2 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 2,530 万円を見込んでいます。</li> <li>支払利息等は、当初の借入金額が 3,920 百万円に変更となっているため、第 1 期営業期間は約 1,490 万円に変更となり、第 2 期営業期間に約 2,850 万円を想定しています。</li> </ul>

ご注意：この文書は、本投資法人の平成 18 年 4 月期及び平成 18 年 10 月期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
借入金	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人は、平成 18 年 4 月 6 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 3,920 百万円の借入残高がありますが、第 2 期営業期間末（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ます。</li> <li>第 2 期営業期間については、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 2,450 百万円程度の新たな借入れを行い、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 6,370 百万円）で算出しています。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 1 期営業期末（平成 18 年 4 月 30 日）は、前回発表予想時にはオーバーアロットメント分を含めて 23,350 口を想定していましたが、平成 18 年 4 月 6 日現在の 22,377 口を前提としています。</li> <li>第 2 期営業期末（平成 18 年 10 月 31 日）は、平成 18 年 4 月 6 日現在の 22,377 口に、平成 18 年 4 月 6 日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行口数（13,500 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 36,877 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 4 月期及び平成 18 年 10 月期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。