

平成 19 年 1 月 25 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

(訂正)平成 18 年 10 月期(平成 18 年 5 月 1 日~平成 18 年 10 月 31 日)決算短信の一部訂正について

スタートプロシード投資法人が、平成18年12月21日付にて発表いたしました平成18年10月期(平成18年5月1日~平成18年10月31日)決算短信について、一部に誤りがありましたので、下記のとおり訂正いたします(訂正部分は下線にて表示しております)。

記

5. 参考情報

(2) 投資不動産物件

第 2 期取得済信託受益権にかかる信託不動産の概要

(口) 不動産鑑定評価の概要

43 ページ、44 ページ

(訂正前)

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	積算価格 (注2) (千円)	鑑定評価概要				
					収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF 法		
直接還元法 による価格	還元 利回 り (%)	DCF 法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)					
(中 略)									
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	522,200	352,000	552,400	4.90	522,200	4.60	5.40
(中 略)									
	合計		12,608,000	11,773,400	13,010,000		12,608,000		

(訂正後)

物件 番号	名 称	不動産 鑑定業者	不動産鑑 定評価額 (注1) (千円)	鑑定評価概要					
				積算価格 (注2) (千円)	収益価格 (注3)(千円)				
					直接還元法		DCF法		
					直接還元法 による価格	還元 利回 り (%)	DCF法 による 価格 (千円)	割引率 (%)	最終 還元 利回り (%)
(中 略)									
C-18	プロシード参宮橋	株式会社中央 不動産鑑定所	523,600	352,000	552,400	4.90	523,600	4.60	5.40
(中 略)									
	合計		12,609,400	11,773,400	13,010,000		12,609,400		

運用資産の資本的支出

(口) 期中に行った資本的支出について

46 ページ

(訂正前)

不動産の名称 (所在)	目的	実施月	支出総額(百万円)
ネクストせんげん台第3 (埼玉県越谷市)	外壁、鉄部改修工事、屋上・ 廊下・バルコニー防水工事	平成18年5月	18
ネクスト福岡第1 (福岡市東区)	電気温水器交換工事	平成18年7月	4
ネクスト福岡第2 (福岡市東区)	電気温水器交換工事	平成18年7月	5
プロシード松濤	光インターネット設備工 事	平成18年7月	3
その他			1
合 計			31

(注)資本的支出の金額は千円未満を切り捨てて記載しております。

(訂正後)

不動産の名称 (所在)	目的	実施月	支出総額(百万円)
ネクストせんげん台第3 (埼玉県越谷市)	外壁、鉄部改修工事、屋上・ 廊下・バルコニー防水工事	平成18年5月	18
ネクスト福岡第1 (福岡市東区)	電気温水器交換工事	平成18年7月	3
ネクスト福岡第2 (福岡市東区)	電気温水器交換工事	平成18年7月	4
プロシード松濤	光インターネット設備工 事	平成18年7月	3
その他			1
合 計			31

(注)資本的支出の金額は百万円未満を切り捨てて記載しております。

個別信託不動産の概要

62 ページ

(訂正前)

物件番号： C - 18 物件名称：プロシード参宮橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	497,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日			
鑑定評価額(円)	522,200,000	直接還元価格(円)	552,400,000	
DCF価格(円)	522,200,000	貸借対照表計上額(円)	514,404,666	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	221.93㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	建蔽率	70%	延床面積	605.19㎡
	容積率	300%	建築時期	平成17年7月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	25(26)戸	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台	
		総賃貸可能面積	527.88㎡	
特記事項				
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。				
地域・物件特性				
小田急小田原線「参宮橋」駅周辺は、飲食・小売店舗からなる小規模な商店街が形成されており、明治神宮へと続く広幅員の西参道沿いには事務所ビルも見られますが、その他の地域にあっては、戸建住宅や中層共同住宅からなる住宅地となっています。対象近隣地域は、明治神宮の北端部を走る首都高速4号新宿線沿いにおいて、北方緩傾斜となっており、中層共同住宅の中に戸建住宅も見られる地域です。上記首都高は、対象地前面では高架となっており、視認性を阻害する要因とはなっていません。				

(訂正後)

物件番号： C - 18 物件名称：プロシード参宮橋

特定資産の種類	信託受益権	取得価格(円)	497,600,000	
不動産鑑定評価の価格時点	平成18年10月31日			
鑑定評価額(円)	523,600,000	直接還元価格(円)	552,400,000	
DCF価格(円)	523,600,000	貸借対照表計上額(円)	514,404,666	
投資エリア	首都圏主要都市	用途	賃貸住宅	
物件概要				
所在地	住居表示	東京都渋谷区代々木三丁目57番10号		
土地	所有形態	所有権	所有形態	所有権
	地積	221.93㎡	用途	共同住宅
	用途地域	第二種中高層住居専用地域	構造	鉄筋コンクリート造陸屋根7階建
	建蔽率	70%	延床面積	605.19㎡
	容積率	300%	建築時期	平成17年7月22日
信託受託者	株式会社りそな銀行	賃貸戸数(総賃貸可能戸数)	25(26)戸	
PM会社/ML会社	スターツアメニティー株式会社	賃貸駐車台数(総賃貸可能駐車台数)	0(0)台	
		総賃貸可能面積	527.88㎡	
特記事項				
1. 本物件の土地敷地の建蔽率は本来60%ですが、角地による緩和により、適用建蔽率は70%となっています。				
地域・物件特性				
小田急小田原線「参宮橋」駅周辺は、飲食・小売店舗からなる小規模な商店街が形成されており、明治神宮へと続く広幅員の西参道沿いには事務所ビルも見られますが、その他の地域にあっては、戸建住宅や中層共同住宅からなる住宅地となっています。対象近隣地域は、明治神宮の北端部を走る首都高速4号新宿線沿いにおいて、北方緩傾斜となっており、中層共同住宅の中に戸建住宅も見られる地域です。上記首都高は、対象地前面では高架となっており、視認性を阻害する要因とはなっていません。				

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>