

平成 19 年 8 月 28 日

各 位

不動産投信発行者名  
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)  
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

保有物件の「建物賃貸借及び業務委託契約書」の変更に関するお知らせ

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、本投資法人が保有する下記 9 物件の「建物賃貸借及び業務委託契約書」に係わるマスターリース賃料の形式を以下のとおりパススルー形式から固定賃料形式に変更することといたしましたので、お知らせいたします。

記

1. 対象物件について

物件番号	物件名称	プロパティマネジメント会社兼 マスターリース会社	信託受託者	契約締結日
G-1	ネクスト本通	スタートアメニティー株式会社	中央三井信託銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-2	ネクスト札幌第 17	スタートアメニティー株式会社	中央三井信託銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-3	ネクスト札幌第 18	スタートアメニティー株式会社	りそな銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-4	ネクスト元町	スタートアメニティー株式会社	中央三井信託銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-5	ネクスト札幌第 4	スタートアメニティー株式会社	中央三井信託銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-6	ネクスト福岡第 2	スタートアメニティー株式会社	中央三井信託銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-7	ネクスト福岡第 1	スタートアメニティー株式会社	中央三井信託銀行	平成 17 年 12 月 1 日
G-9	कोरोレ	スタートアメニティー株式会社	りそな銀行	平成 18 年 5 月 2 日
G-10	ネクスト那珂川	スタートアメニティー株式会社	りそな銀行	平成 18 年 5 月 2 日

2. 変更の内容

信託受益者である本投資法人、本投資法人の資産運用業務の受託者であるスタートアセットマネジメント投信株式会社及び借主兼プロパティマネジメント業務の業務受託者であるスタートアメニティー株式会社が、信託受託者兼貸主兼プロパティマネジメント業務の業務委託者である中央三井信託銀行株式会社又は株式会社りそな銀行との間で、上記各対象物件に関して上記各契約締結日付で締結済みの「建物賃貸借及び業務委託契約書」において定めるマスターリース賃料の形式について、従来のパススルー形式から固定賃料形式(注)に平成 19 年 9 月 1 日付で変更することを合意いたしました。

なお、プロパティマネジメント業務はスターツアメニティー株式会社が継続して行います。

(注)パススルー形式とは、マスターリース会社が信託受託者に対して、マスターリース会社とエンドテナントとの間の転貸借契約に基づきエンドテナントが支払った賃料その他賃貸借の対価として支払った金員(敷金は除く。)の合計額と同額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。また、固定賃料形式とは、マスターリース会社が信託受託者に対して、固定金額の金銭をマスターリース賃料として支払う形式をいいます。

### 3. 変更の理由

本投資法人が現在保有する物件のうち、政令指定都市(札幌市、福岡市)に立地する物件に関して、直近の稼働率推移と管理・運営面での効率性を勘案したうえで、より賃貸事業収支の安定化を図るため、現状のマスターリース賃料の形式をパススルー形式から、固定賃料形式に変更することといたしました。

### 4. 対象物件の稼働率の推移

(単位:%)

物件番号	物件名称	H19/2	H19/3	H19/4	H19/5	H19/6	H19/7
G-1	ネクスト本通	95.20	92.24	89.48	89.48	93.36	96.32
G-2	ネクスト札幌第17	90.32	87.71	87.71	85.10	87.56	90.34
G-3	ネクスト札幌第18	92.59	97.34	97.34	97.34	97.34	90.39
G-4	ネクスト元町	93.85	93.85	88.28	79.90	72.06	75.96
G-5	ネクスト札幌第4	89.47	94.80	100.00	100.00	89.33	89.33
G-6	ネクスト福岡第2	100.00	89.36	84.12	84.12	84.12	84.12
G-7	ネクスト福岡第1	89.25	83.97	73.69	73.69	73.69	78.98
G-9	कोरोレ	93.75	93.75	93.75	87.50	81.25	81.25
G-10	ネクスト那珂川	96.21	94.36	90.09	93.88	93.88	89.78

(注)上記の稼働率は、各月末時点における賃貸面積を総賃貸可能面積で除した数値を、小数点第3位以下を四捨五入して記載しています。

### 5. 今後の見通し

本件による本投資法人の運用状況に与える影響は軽微であり、平成19年10月期の運用状況の予想の変更はありません。

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>