

平成 26 年 10 月 10 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二丁目1番14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 27 年 4 月期の運用状況及び分配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 26 年 6 月 13 日付決算短信にて公表しました平成 27 年 4 月期(平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日)の運用状況及び分配の予想を、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。

なお、平成 26 年 10 月期(平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日)の運用状況及び分配の予想については、変更はありません。

記

1. 平成27年4月期(平成26年11月1日～平成27年4月30日)の運用状況及び分配の予想の修正

	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 1,936	百万円 790	百万円 584	百万円 582	円 4,020	円 -
今回修正予想(B)	百万円 2,265	百万円 967	百万円 716	百万円 715	円 4,115	円 -
増減額(B-A)=C	百万円 329	百万円 176	百万円 132	百万円 132	円 95	円 -
増減率(C/A)	% 17.0	% 22.4	% 22.6	% 22.7	% 2.4	% -

(注1) 平成27年4月期: 予想期末発行済投資口数 173,777口

(注2) 上記予想は、別紙の前提条件の下に算出した現時点のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益、1口当たり分配金及び1口当たり利益超過分配金は、今後の不動産等の追加取得又は売却、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、変動する可能性があります。また、上記予想は実際の業績や分配金の額を保証するものではありません。

(注3) 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。

(注4) 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。

2. 修正の理由

本投資法人は、本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行うことを決議しました(詳細は、本日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照下さい。)。当該特定資産の取得及び投資口の追加発行に伴い、運用状況の予想に関する前提条件が変動したため、修正を行うものです。

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>

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期の運用状況及び分配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。投資を行う際には、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(作成された場合)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 27 年 4 月期(平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日)の運用状況の予想の修正の前提条件

項目	前提条件
営業期間	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 4 月期:平成 26 年 11 月 1 日～平成 27 年 4 月 30 日(181 日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 本投資法人が本日現在保有している 89 物件の取得済資産(以下「取得済資産」といいます。))に加えて、今回取得を決定した 7 物件(以下「取得予定資産」といいます。))を取得する予定であり、当該取得完了後、平成 27 年 4 月期末までに異動(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。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	<ul style="list-style-type: none"> 賃貸事業収入については、本日現在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、駐車場収入、付帯収入等に加え、取得予定資産の営業収益を含むことを前提としています。
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は、過去の実績値及び将来の予想を基に費用の変動要素を反映して、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、過去の実績値を基に費用の変動要素を反映して、それぞれ算出しています。 管理業務費は 142 百万円を見込んでいます。 修繕費は、当該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、72 百万円を見込んでいますが、予想しがたい事象による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。 取得済資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、原則として賦課決定された税額のうち当該営業期間中に納税する額を(各期毎に分割納付回数異なる物件にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、年間納付回数を営業期間に対応させた額を)賃貸事業費用として算出しており、119 百万円を見込んでいます。また、取得予定資産にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等については、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します。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、都市計画税及び償却資産税等精算金相当額は 6 百万円です。 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、475 百万円を計上することを前提としています。 賃貸事業費用以外の営業費用(資産運用報酬、資産保管手数料、一般事務委託手数料等)については 285 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 156 百万円を見込んでいます。 融資関連費用として 85 百万円を見込んでいます。 本投資口公募増資関連費用については、繰延資産として計上し、定額法により 3 年間で償却することを前提としています。
借入金及び投資法人債	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の借入金残高 22,978 百万円を前提とし、平成 27 年 4 月期については、本日付で別途公表しました、「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」記載の特定資産の取得を用途として、金融商品取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より 5,200 百万円の新たな借入を行うこと、また、平成 27 年 4 月期中に返済期限が到来する借入金(4,456 百万円)については、全額を借換えることを前提としています。なお、平成 27 年 4 月期末における借入金残高は、約定返済を見込んで 22,825 百万円を前提とし、それまでの間、利率に大幅な変動がないことを想定しています。 平成 26 年 10 月期中に償還期限が到来する投資法人債(2,000 百万円)については、同額を借入金にて調達し、返済することを前提としています。
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 4 月期末の発行済投資口総数は、本日現在の 144,977 口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行口数 28,800 口を加えた 173,777 口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想しがたい現象による修繕費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。
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、上場規則及び投資信託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。

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期の運用状況及び分配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。投資を行う際には、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(作成された場合)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。