

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1番8号
スタートアッ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

スタートアップ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 浜口 英樹
TEL. 03-6202-0856

2020年4月期(第29期)及び2020年10月期(第30期)の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

スタートアップロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2019年12月13日付「2019年10月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2020年4月期(第29期:2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正、並びに2020年10月期(第30期:2020年5月1日～2020年11月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2020年4月期(第29期:2019年11月1日～2020年4月30日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 3,128	百万円 1,346	百万円 1,144	百万円 1,142	円 4,500	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,655	百万円 1,879	百万円 1,676	百万円 1,674	円 5,024	円 -
増減額(B-A)=(C)	百万円 527	百万円 532	百万円 532	百万円 532	円 524	円 -
増減率(C/A)	% 16.9	% 39.6	% 46.6	% 46.7	% 11.6	% -

(注)2020年4月期:予想期末発行済投資口数 253,777口

2. 2020年10月期(第30期:2020年4月1日～2020年10月31日)の運用状況及び分配金の予想の修正

	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 3,095	百万円 1,339	百万円 1,131	百万円 1,129	円 4,450	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,197	百万円 1,495	百万円 1,286	百万円 1,284	円 5,062	円 -
増減額(B-A)=(C)	百万円 102	百万円 155	百万円 155	百万円 155	円 612	円 -
増減率(C/A)	% 3.3	% 11.6	% 13.7	% 13.7	% 13.7	% -

(注)2020年10月期:予想期末発行済投資口数 253,777口

(注1) 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若しくは譲渡、不動産市場等の推移、運用環境又は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。

(注3) 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。

(注4) 2020年4月期における1口当たり分配金の今回修正予想は、当期純利益から2020年4月期に見込んでいる不動産等譲渡益に係る圧縮積立額(400百万円)を控除した残額を分配することを前提としています。

3. 修正の理由

本日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の通り、特定資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)による譲渡益の発生及び物件の賃貸借事業損益の減少等の結果、2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)及び2020年10月期(2020年5月1日～2020年10月31日)の運用状況の予想に関する前提条件に変動が生じ、2020年4月期においては、営業収益で10%以上の差異、経常利益においては30%以上の差異、当期純利益においては30%以上の差異、1口当たり分配金については5%以上の差異がそれぞれ生じる見込みとなり、2020年10月期においては、1口当たり分配金について5%以上の差異が生じる見込みとなったため、修正を行うこととしました。

【ご参考】

＜本件譲渡及びその他予想の見直しを行った結果による1口あたり分配金への影響見込み＞

2020年4月期(2019年11月1日～2020年4月30日)

前回発表予想の1口あたり分配金 (A)		4,500 円
今回修正予想の1口あたり分配金 (B)		5,024 円
1口あたり分配金への影響 (B-A)=(C)		524 円
内 訳	本件譲渡による1口あたり分配金への影響	549 円
	本件譲渡による物件の賃貸借事業損益の減少等に伴う1口あたり分配金への影響	▲25 円

2020年10月期(2020年5月1日～2020年10月31日)

前回発表予想の1口あたり分配金 (A)		4,450 円
今回修正予想の1口あたり分配金 (B)		5,062 円
1口あたり分配金への影響 (B-A)=(C)		612 円
内 訳	本件譲渡による1口あたり分配金への影響	927 円
	本件譲渡による物件の賃貸借事業損益の減少等に伴う1口あたり分配金への影響	▲315 円

(注) 上記予想数値は一定の前提条件のもとに算出した現時点でのものであり、状況の変化により実際の1口あたり分配金は変動する可能性があります。
また、分配金の金額を保証するものではありません。

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: <https://www.sp-inv.co.jp>

【別紙】

2020年4月期及び2020年10月期の運用状況及び分配金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"> 2020年4月期:2019年11月1日～2020年4月30日(182日) 2020年10月期:2020年5月1日～2020年10月31日(184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106物件の取得済資産(以下「取得済資産」といいます。)に、本件譲渡を反映した105物件(2020年4月期)、103物件(2020年10月期)の資産を前提としています。本件譲渡の完了後、2020年10月期末まで異動(新規物件の取得、既存物件の譲渡等)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"> 賃貸事業収入に関しては、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、付帯収入等を前提としています。 本件譲渡による不動産等譲渡益は2020年4月期に539百万円、2020年10月期に235百万円、2期合計で774百万円を想定しています。
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、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算出しています。 修繕費については、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2020年4月期に、99百万円、2020年10月期に90百万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。 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、2020年4月期に179百万円、2020年10月期に180百万円を見込んでいます。 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、2020年4月期に618百万円、2020年10月期に603百万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、2020年4月期に432百万円、2020年10月期に430百万円を見込んでいます。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 支払利息(投資法人債利息を含みます。)として2020年4月期に158百万円、2020年10月期に166百万円を見込んでいます。 融資関連費用として2020年4月期に42百万円、2020年10月期に41百万円を見込んでいます。 投資法人債の発行にかかる費用については、繰延資産として計上し、償還までの期間にわたり定額法により償却することを前提としており、2020年4月期に1百万円、2020年10月期に1百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の借入金残高44,646百万円のうち、2020年10月期中に返済期限が到来する借入金4,320百万円について、全額を借換えることを前提としており、2020年10月期末まで借入金残高44,646百万円は増減ありません。 本日現在の投資法人債残高1,000百万円について、2020年10月期末まで変動がないことを前提としています。
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在の発行済投資口数の総口数253,777口を前提としており、その後、2020年10月期末まで新投資口の発行等による投資口数の変動がないこと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。 2020年4月期に本件譲渡により発生する譲渡益約539百万円の一部(400百万円)については、「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例制度」を活用した圧縮記帳を行い、圧縮積立金として内部留保することを前提としています。 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"> その他については、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。