

2022年10月14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三丁目1番8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 浜口 英樹  
TEL. 03-6202-0856

2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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、2022年6月14日付「2022年4月期 決算短信(REIT)」にて公表しました2022年10月期(第34期:2022年5月1日～2022年10月31日)及び2023年4月期(第35期:2022年11月1日～2023年4月30日)の運用状況及び分配金の予想を、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。また、2023年10月期(第36期:2023年5月1日～2023年10月31日)及び2024年4月期(第37期:2023年11月1日～2024年4月30日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2022年10月期(第34期)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)	3,135 百万円	1,385 百万円	1,156 百万円	1,154 百万円	4,550 円	- 円
今回修正予想 (B)	3,359 百万円	1,527 百万円	1,299 百万円	1,297 百万円	5,950 円	- 円
増減額(B- A)=(C)	223 百万円	142 百万円	142 百万円	142 百万円	1,400 円	- 円
増減率(C/A)	7.1%	10.3%	12.3%	12.4%	30.8%	-%

(注1) 2022年10月期:予想期末発行済投資口数 253,777口

(注2) 上記予想は、別紙「2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件」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。

ご注意: この文書は、本投資法人の2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金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。

## 2. 2023年4月期(第35期)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)	3,165 百万円	1,392 百万円	1,161 百万円	1,159 百万円	4,570 円	- 円
今回修正予想 (B)	3,662 百万円	1,665 百万円	1,392 百万円	1,390 百万円	5,580 円	- 円
増減額(B- A)=(C)	497 百万円	272 百万円	230 百万円	230 百万円	1,010 円	- 円
増減率(C/A)	15.7%	19.5%	19.9%	19.9%	22.1%	-%

(注1) 2023年4月期:予定期末発行済投資口数 282,477口

(注2) 上記予想は、別紙「2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正の前提条件」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。

## 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取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」及び「継続的な利益超過分配の実施方針に関する役員会決議に関するお知らせ」に記載の通り、特定資産の譲渡(以下「本件譲渡」といいます。)による譲渡益及びプロシード篠崎2・プロシード柏トロワの買換特例圧縮積立金の取り崩しの発生、特定資産の取得及び投資口の追加発行に伴い、2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況の予想に関する前提条件に変動が生じたため、運用状況及び分配金の予想の修正を行うこととしました。

## 4. 2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想

	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	1口当たり 分配金 (利益超 過分配金 を含む)
2023年10月期 (第36期)	3,465 百万円	1,473 百万円	1,197 百万円	1,195 百万円	4,580 円	- 円	4,580 円
2024年4月期 (第37期)	3,517 百万円	1,479 百万円	1,202 百万円	1,200 百万円	4,249 円	331 円	4,580 円

(注1) 2023年10月期・2024年4月期:予定期末発行済投資口数 282,477口

(注2) 上記予想は、別紙「2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件」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。

以上

※ 本投資法人のホームページアドレス:<https://www.sp-inv.co.jp>

ご注意: この文書は、本投資法人の2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金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1】

2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35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	2022年10月期:2022年5月1日～2022年10月31日(184日) 2023年4月期:2022年11月1日～2023年4月30日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している107物件の取得済資産(以下「取得済資産」といいます。)に、2022年10月14日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」で公表した国内不動産信託受益権の取得及び譲渡を反映し、2022年10月期については104物件の資産を、2023年4月期については106物件の資産を前提としています。また、2023年4月期末までに本件取得及び譲渡以外の異動(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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、付帯収入等から譲渡予定資産の営業収益を除き、取得予定資産の営業収益を加えたものを前提としています。</li> <li>本件譲渡による不動産等売却益については、2022年10月期に203百万円、2023年4月期に115百万円を想定しています。</li> <li>上記の他、現時点で判明している新型コロナウイルス感染拡大による賃料減少等の影響はほぼ受けていない現状を踏まえ、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。</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(不動産等)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。</li> <li>管理業務費については2022年10月期に209百万円、2023年4月期に247百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2022年10月期に117百万円、2023年4月期に131百万円を見込んでいますが、予想し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ため、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。</li> <li>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、2022年10月期に180百万円、2023年4月期に176百万円を見込んでいます。なお、取得予定資産(不動産等)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するため、取得時には費用計上されません。取得予定資産(不動産等)の取得原価に算入する固定資産税、都市計画税及び償却資産税等精算金相当額は9,075百万円を想定しており、2023年4月以降に納付するものから費用計上されることとなります。</li> <li>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、2022年10月期に654百万円、2023年4月期に692百万円を計上することを前提としています。</li> <li>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、2022年10月期に426百万円、2023年4月期に431百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息(投資法人債利息を含みます。)として2022年10月期に190百万円、2023年4月期に220百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として2022年10月期に34百万円、2023年4月期に43百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2022年10月期に3百万円、2023年4月期に4百万円を見込んでいます。</li> <li>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おり、2023年4月期に5百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の借入金残高42,146百万円を前提とし、2022年10月期については変動がないこと、2023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並びに譲渡に関するお知らせ」記載の特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、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6,700百万円の新たな借入を行うこと、また、2023年4月期中に返済期限が到来する借入金(4,190百万円)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、2023年4月期末における借入金残高は、48,846百万円を前提とし、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。</li> <li>本日現在の投資法人債残高3,500百万円について、2023年4月期末まで変動が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2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金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
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>2022年10月期については、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、その後2022年10月期末まで変動がないことを前提としています。</li> <li>2023年4月期については、本日現在の253,777口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行口数28,700口を加えた282,477口を前提としており、その後2023年4月期末まで変動がないこと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。</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>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。</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2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金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。



2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想の前提条件

項目	前提条件
営業期間	2023年10月期:2023年5月1日～2023年10月31日(184日) 2024年4月期:2023年11月1日～2024年4月30日(182日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が本日現在保有している107物件の取得済資産(以下「取得済資産」といいます。)に、2022年10月14日付「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」で公表した国内不動産信託受益権の取得及び譲渡を反映した106物件の資産を前提としています。また、2024年4月期末までに本件取得及び譲渡以外の異動(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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>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、付帯収入等から譲渡予定資産の営業収益を除き、取得予定資産の営業収益を加えたものを前提としています。</li> <li>上記の他、現時点で判明している新型コロナウイルス感染拡大による賃料減少等の影響はほぼ受けていない現状を踏まえ、賃借人に対する賃料の支払猶予又は減額等が発生しないことを前提としています。</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(不動産等)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。</li> <li>管理業務費については2023年10月期に242百万円、2024年4月期に245百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2023年10月期に120百万円、2024年4月期に144百万円を見込んでいますが、予想し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きこと、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。</li> <li>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、2023年10月期に201百万円、2024年4月期に201百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2023年10月期に652百万円、2024年4月期に656百万円を計上することを前提としています。</li> <li>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、2023年10月期に478百万円、2024年4月期に472百万円を見込んでいます。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>支払利息(投資法人債利息を含みます。)として2023年10月期に224百万円、2024年4月期に224百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として2023年10月期に43百万円、2024年4月期に44百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2023年10月期に3百万円、2024年4月期に3百万円を見込んでいます。</li> <li>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おり2023年10月期に5百万円、2024年4月期に5百万円を見込んでいます。</li> </ul>
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の借入金残高42,146百万円を前提とし、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並びに譲渡に関するお知らせ」記載の特定資産の取得資金の一部への充当を目的として、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6,700百万円の新たな借入を行うこと、また、2024年4月期末までに返済期限が到来する借入金(計13,222百万円)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、2024年4月期末における借入金残高は、48,846百万円を前提とし、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。</li> <li>本日現在の投資法人債残高3,500百万円について、2024年4月期末まで変動がないことを前提としています。</li> </ul>
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の253,777口に、本日開催の役員会で決議した新投資口の発行口数28,700口を加えた282,477口を前提としており、その後2024年4月期末まで変動がないこと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想し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。</li> </ul>

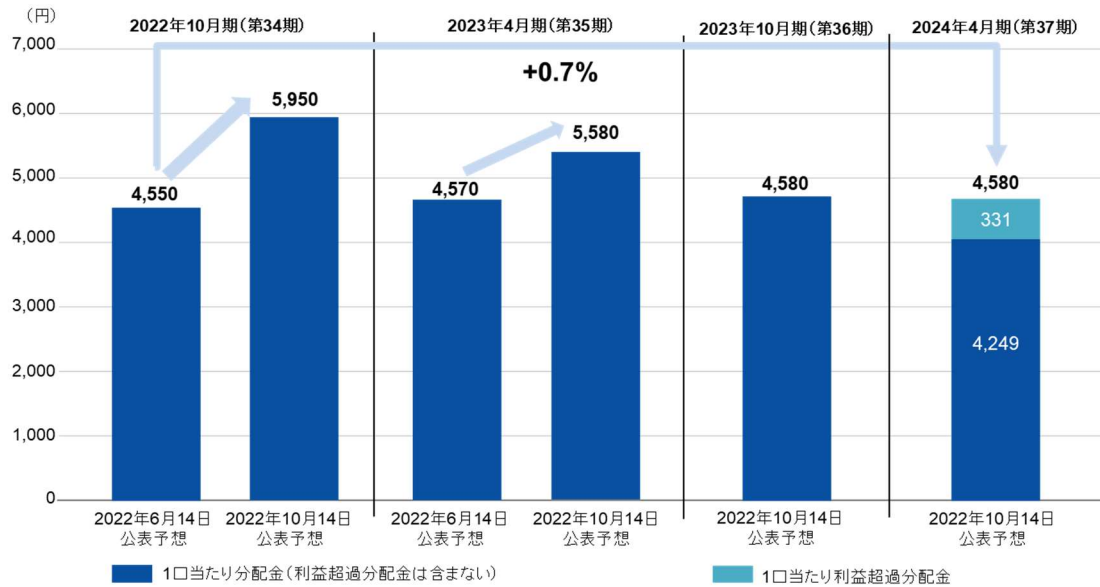
ご注意: この文書は、本投資法人の2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。投資を行う際には、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びに訂正事項分をご覧いただいた上で、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

項目	前提条件
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)は、2023 年 1 月開催予定の本投資法人の投資主総会にて付議予定の金銭の分配の方針の規約変更が可決されることを前提とし、変更後の本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い算出しています。</li> <li>2023 年 10 月期においては、現時点では利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)を行う予定はありません。</li> <li>2024 年 4 月期においては、331 円の利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)を見込んでいます。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。</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 2022 年 10 月期(第 34 期)及び 2023 年 4 月期(第 35 期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに 2023 年 10 月期(第 36 期)及び 2024 年 4 月期(第 37 期)の運用状況及び分配金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2】

1口当たり分配金の予想値の推移



ご注意: この文書は、本投資法人の2022年10月期(第34期)及び2023年4月期(第35期)の運用状況及び分配金の予想の修正並びに2023年10月期(第36期)及び2024年4月期(第37期)の運用状況及び分配金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。