

平成 29 年 9 月 28 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
スターツ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

スターツ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 29 年 10 月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

スターツプロシード投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 29 年 6 月 14 日付決算短信にて公表しました平成 29 年 10 月期(平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日)の運用状況の予想を、下記のとおり修正しましたので、お知らせいたします。

記

1. 平成29年10月期(平成29年5月1日～平成29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 2,965	百万円 1,272	百万円 1,067	百万円 1,065	円 4,150	円 -
今回修正予想(B)	百万円 3,092	百万円 1,393	百万円 1,188	百万円 1,186	円 4,620	円 -
増減額(B-A)=C	百万円 127	百万円 121	百万円 121	百万円 121	円 470	円 -
増減率(C/A)	% 4.3	% 9.5	% 11.3	% 11.4	% 11.3	% -

(注1) 平成29年10月期:予想期末発行済投資口数 256,777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。

2. 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及び取得に関するお知らせ」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に加え、現時点における運用資産の運用状況等を勘案した結果、平成 29 年 10 月期(平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 日)の運用状況の予想に関する前提に変動が生じ、分配金の予想に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、1口当たり分配金の予想の修正を行うとともに、運用状況の予想の修正もあわせて公表するものです。

なお、平成30年4月期(平成29年11月1日～平成30年4月30日)の運用状況及び分配金についての影響は軽微であり、現時点では修正はありません。

以 上

※ 本資料の配布先: 兜俱樂部、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>

【別紙】

平成 29 年 10 月期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 29 年 10 月期:平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 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 111 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前提としています。本件譲渡完了後、平成 29 年 10 月期末までに異動(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。 本件譲渡により発生する譲渡益の一部(120 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ます。これにより本件譲渡による不動産等売却益は、128 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、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、算出しています。 管理業務費については、183 百万円を見込んでいます。 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、92 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、176 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、597 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、416 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 148 百万円を見込んでいます。 融資関連費用として 49 百万円を見込んでいます。 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、平成 29 年 4 月期に 7 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は 42,746 百万円、平成 29 年 10 月期末における借入金残高においても同様の残高を見込んでおり、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。
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の総口数 256,777 口を前提としており、平成 29 年 10 月期末までに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。 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場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。