

2024年12月16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

2025年4月期(第39期)の運用状況及び分配金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、2024年6月14日付「2024年4月期決算短信(REIT)」にて公表しました2025年4月期(第39期:2024年11月1日~2025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。

記

1. 2025年4月期(第39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	1口当たり 分配金(利益 超過分配金 を含む)
前回発表 予想(A)	3,620 百万円	1,541 百万円	1,223 百万円	1,225 百万円	4,339 円	331 円	4,670 円
今回修正 予想(B)	3,781 百万円	1,648 百万円	1,302 百万円	1,300 百万円	4,602 円	378 円	4,980 円
増 減 額 (B-A)=(C)	161 百万円	107 百万円	68 百万円	74 百万円	263 円	47 円	310 円
増 減 率 (C/A)	4.4%	6.9%	5.5%	6.1%	6.1%	14.2%	6.6%

(注1) 2025年4月期:予想期末発行済投資口数 282,477口

(注2) 上記予想は、別紙「2025年4月期(第39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。

2. 修正の理由

2024年11月29日付で公表しました「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、特定資産の譲渡による譲渡益の発生及び一時差異等調整引当額計上による利益超過分配の実施等に伴い、2025年4月期(第39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。

今回の予想数値は、本日付「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ」にて公表した自己投資口の取得及び消却による発行済投資口数への影響が、本日時点では未定であるため考慮していません。

以 上

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

【別紙】

2025年4月期(第39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	2025年4月期:2024年11月1日～2025年4月30日(181日)
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>本投資法人が2024年10月31日時点で保有している109物件の資産のうち、2025年1月24日付にて(G-30)プロシード兵庫駅前通、2025年2月28日付にて(C-20)プロシード新小岩を譲渡することを前提としており、2025年4月期末までにこの他の異動(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、賃貸料、共益費、駐車場収入、付帯収入等を含んでおり、過去の実績及び将来の予想を基に算出しています。</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、過去の実績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。</li> <li>管理業務費については242百万円を見込んでいます。</li> <li>修繕費については、必要と想定される額を費用として計上しており、136百万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。</li> <li>保有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、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、219百万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ており、708百万円を見込んでいます。</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、503百万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292百万円を見込んでいます。</li> <li>融資関連費用として49百万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、4百万円を見込んでいます。</li> <li>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、2百万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47,246百万円について、2025年4月期末まで変動がないことを前提としています。</li> <li>本日現在の投資法人債残高6,000百万円について、2025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>本日現在の発行済投資口数の総口数282,477口を前提としており、その後2025年4月期末まで投資口の追加発行がないことを前提としています。</li> <li>本日付で公表しました「自己投資口取得に係る事項の決定に関するお知らせ」における自己投資口の取得・消却は考慮していません。</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>1口当たり利益超過分配金は、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>本日現在において保有する定期借地権付物件5棟を前提とし、その5棟の減価償却費について土地を所有権と仮定して算出した減価償却費の差分相当額(その他の利益超過分配(出資の払戻し))及び定期借地権償却、資産除去債務償却、資産除去債務利息の計上相当額等(一時差異等調整引当額の分配)を利益超過分配金として、378円を見込んでいます。</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>