

2025年9月12日

各位

不動産投資信託証券発行者
 スターアジア不動産投資法人
 代表者名 執行役員 加藤 篤志
 (コード番号 3468)

資産運用会社
 スターアジア投資顧問株式会社
 代表者名 代表取締役社長 加藤 篤志
 問合せ先
 取締役兼財務管理部長 菅野 顕子
 TEL: 03-5425-1340

2026年1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(上方修正)

スターアジア不動産投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短信(REIT)」にて公表した2026年1月期(2025年8月1日~2026年1月31日)の運用状況及び分配金の予想(以下「前回発表予想」といいます。)について、以下のとおり修正することといたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2026年1月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)	9,668 百万円	5,413 百万円	4,331 百万円	4,330 百万円	1,644円	—
今回修正予想 (B)	9,942 百万円	5,637 百万円	4,601 百万円	4,601 百万円	1,745円	—
増減額 (C)=(B)-(A)	274 百万円	223 百万円	270 百万円	270 百万円	101円	—
増減率 (D)=(C)/(A)	2.8%	4.1%	6.2%	6.1%	6.1%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,687,000口

(注記)

- 上記予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、今後の不動産等の取得若しくは売却、不動産市場等の推移、賃借人の異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用の環境の変化、金利の変動、今後の新投資口の発行、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、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(利益超過分配金は含まない)及び1口当たり利益超過分配金は変動する可能性があります。また、上記予想数値は分配金の額を保証するものではありません。
- 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。
- 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

2. 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の取得、貸借及びメザニンローン債権への投資の決定並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第12回資産入替）に関するお知らせ」にて公表した資産入替に伴い、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2026年1月期の分配金の予想に5%以上の乖離が生じる見込みとなったことから、2026年1月期の運用状況及び分配金の予想について改めてお知らせするものです。

その他詳細は、YouTube [スターアジアグループ公式チャンネル](#)にてご説明予定です。

以上

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース

- ・2025年7月期 決算短信（REIT）
- ・国内不動産信託受益権の取得、貸借及びメザニンローン債権への投資の決定並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第12回資産入替）に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ
- ・規約一部変更及び役員選任に関するお知らせ
- ・特定関係法人の異動に関するお知らせ

*本投資法人のホームページアドレス：<https://starasia-reit.com>

【別紙】

2026年1月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																					
計算期間	2026年1月期（第20期）：2025年8月1日～2026年1月31日（184日）																					
運用資産	<p>本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（73物件の不動産信託受益権、2案件のメザニンローン債権及び1案件の優先出資証券（以下「現保有資産」といいます。なお、現保有資産のうち、不動産信託受益権に係るものを以下「現保有資産（不動産）」、メザニンローン債権に係るものを以下「現保有資産（メザニン）」、優先出資証券に係るものを以下「現保有資産（優先出資）」といいます。))に加え、下記「本取得」に記載の不動産信託受益権2物件（以下「取得予定資産（不動産）」といいます。）及びメザニンローン債権1案件（以下「取得予定資産（メザニン）」といいます。）を取得し、下記「本譲渡」に記載の不動産信託受益権2物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）を譲渡することを前提としています。</p> <p><本取得></p> <table border="1" data-bbox="451 904 1402 1104"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>KOKO HOTEL 名古屋栄</td> <td>2025年9月30日</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>KOKO HOTEL 仙台駅前 West</td> <td>2025年9月30日</td> </tr> <tr> <td>メザニンローン債権</td> <td>スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12</td> <td>2025年12月19日</td> </tr> </tbody> </table> <p><本譲渡></p> <table border="1" data-bbox="451 1182 1402 1301"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>ラパーク岸和田</td> <td>2026年1月16日</td> </tr> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>白井ロジュマン</td> <td>2026年1月16日</td> </tr> </tbody> </table> <p>上記を除き、2026年1月期末までの間に運用資産の異動（新規資産の取得、現保有資産の売却等）が生じないことを前提としています。 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。</p>	種別	名称	取得予定日	不動産信託受益権	KOKO HOTEL 名古屋栄	2025年9月30日	不動産信託受益権	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2025年9月30日	メザニンローン債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12	2025年12月19日	種別	名称	譲渡予定日	不動産信託受益権	ラパーク岸和田	2026年1月16日	不動産信託受益権	白井ロジュマン	2026年1月16日
種別	名称	取得予定日																				
不動産信託受益権	KOKO HOTEL 名古屋栄	2025年9月30日																				
不動産信託受益権	KOKO HOTEL 仙台駅前 West	2025年9月30日																				
メザニンローン債権	スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ12	2025年12月19日																				
種別	名称	譲渡予定日																				
不動産信託受益権	ラパーク岸和田	2026年1月16日																				
不動産信託受益権	白井ロジュマン	2026年1月16日																				

項目	前提条件														
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" data-bbox="440 338 1034 577"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>9,942百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち賃貸事業収益) ※1</td> <td>(9,589百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち不動産等売却益) ※2</td> <td>(272百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うちメザニン関連) ※3</td> <td>(49百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち有価証券貸借料) ※4</td> <td>(31百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 現保有資産（不動産）については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、取得予定資産（不動産）については、現所有者より提供を受けた情報及び取得予定日において効力を有する予定の賃貸借契約の内容をベースに、それぞれ市場動向等を勘案して算出しています。また、テナントによる賃料の滞納又は不払いがないことを前提としています。</p> <p>※2 譲渡予定資産の売却益を見込んでいます。</p> <p>※3 本書の日付現在効力を有する要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに見込まれる利息又は配当収入を算出しています。また、利息又は配当の不払いがないことを前提としています。</p> <p>※4 優先出資貸借取引に関する契約の内容等をベースに、想定される貸借料収入が生じることを前提としています。</p>		2026年1月期	営業収益	9,942百万円	(うち賃貸事業収益) ※1	(9,589百万円)	(うち不動産等売却益) ※2	(272百万円)	(うちメザニン関連) ※3	(49百万円)	(うち有価証券貸借料) ※4	(31百万円)		
		2026年1月期													
	営業収益	9,942百万円													
	(うち賃貸事業収益) ※1	(9,589百万円)													
	(うち不動産等売却益) ※2	(272百万円)													
	(うちメザニン関連) ※3	(49百万円)													
	(うち有価証券貸借料) ※4	(31百万円)													
営業費用	<p>主たる営業費用である賃貸事業費用については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" data-bbox="440 1037 1034 1238"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td>3,417百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち公租公課) ※1</td> <td>(640百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち修繕費) ※2</td> <td>(314百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち減価償却費) ※3</td> <td>(1,196百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 取得予定資産（不動産）については、取得時に売主と期間按分による精算を行う予定ですが、本投資法人においては当該精算金相当分が取得原価に算入されるため、取得予定資産（不動産）に係る2025年度の固定資産税及び都市計画税等は2026年1月期において費用計上されません。取得予定資産（不動産）に係る固定資産税及び都市計画税等については2026年7月期より費用計上されることを見込んでいます。</p> <p>※2 スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画を基に見込んでいます。なお、予想し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発生する可能性があること、一般的に年度による金額の差異が大きくなること及び定期的に発生する金額ではないこと等から、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。</p> <p>※3 付随費用等を含めて定額法により算出した金額を見込んでいます。</p> <p>賃貸事業費用以外の営業費用については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" data-bbox="440 1697 1034 1816"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業費用 (賃貸事業費用は除く)</td> <td>888百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2026年1月期	賃貸事業費用	3,417百万円	(うち公租公課) ※1	(640百万円)	(うち修繕費) ※2	(314百万円)	(うち減価償却費) ※3	(1,196百万円)		2026年1月期	営業費用 (賃貸事業費用は除く)	888百万円
		2026年1月期													
	賃貸事業費用	3,417百万円													
	(うち公租公課) ※1	(640百万円)													
	(うち修繕費) ※2	(314百万円)													
	(うち減価償却費) ※3	(1,196百万円)													
		2026年1月期													
営業費用 (賃貸事業費用は除く)	888百万円														

項目	前提条件	
NOI	ポートフォリオ全体の NOI については、以下のとおり見込んでいます。	
		2026年1月期
	NOI ※	7,368 百万円
※NOI の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $\text{NOI} = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} \text{ (減価償却費を除く)}$		
営業外費用	営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。	
		2026年1月期
	営業外費用	1,035 百万円
	(うち支払利息)	(856 百万円)
	(うち投資法人債利息)	(10 百万円)
	(うち融資関連費用)	(149 百万円)
	(うち投資法人債発行費償却)	(2 百万円)
	(うち投資口交付費償却)	(16 百万円)
借入金及び 投資法人債	有利子負債については、以下を前提としています。	
		2026年1月期末
	借入金	136,880 百万円
	投資法人債	2,000 百万円
本書の日付現在、136,880 百万円の借入残高及び 2,000 百万円の投資法人債発行残高があります。 取得予定資産（不動産）の取得資金として、2025年9月に6,800百万円の新規借入れを行い、譲渡予定資産の譲渡代金を返済原資として2026年1月期中に返済する予定です。 上記を除き、2026年1月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定です。		
投資口	発行済投資口の総口数については、以下を前提としています。	
		2026年1月期末
	発行済投資口の総口数	2,687,000 口
本書の日付現在の発行済投資口の総口数 2,687,000 口を前提としています。		

項目	前提条件								
<p>1口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<p>1口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)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。</p> <p>一時差異等調整積立金については、当初積立額の1%以上を每期継続的に取り崩し、主に一時的な収入の減少や、費用発生時において、分配金への負の影響を緩和するほか、税金不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。</p> <p>各期の分配金については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="443 526 1034 689"> <thead> <tr> <th></th> <th>2026年1月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期純利益</td> <td>4,601百万円</td> </tr> <tr> <td>分配金総額</td> <td>4,688百万円</td> </tr> <tr> <td>1口当たり分配金</td> <td>1,745円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2026年1月期の分配金については、予想当期純利益4,601百万円に一時差異等調整積金の取崩予定額88百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額4,688百万円(1口当たり1,745円)を分配することを前提としています。</p> <p>運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動又は予期せぬ修繕の発生等を含む種々の要因により、1口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>		2026年1月期	当期純利益	4,601百万円	分配金総額	4,688百万円	1口当たり分配金	1,745円
	2026年1月期								
当期純利益	4,601百万円								
分配金総額	4,688百万円								
1口当たり分配金	1,745円								
<p>1口当たり利益超過分配金</p>	<p>現時点において行う予定はありません。</p>								
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人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。</p> <p>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。</p>								