2023年2月1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

2023年7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

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2022年9月13日付「2022年7月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した2023年7月期（2023年2月1日～2023年7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。

なお、2022年9月13日付で公表した2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の運用状況及び分配金の予想に変更はありません。2023年1月期（2022年8月1日～2023年1月31日）の決算発表は、2023年3月16日を予定しております。

記

１．2023年7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)	6,523百万円	3,302百万円	2,766百万円	2,766百万円	1,485円	0円
今回修正予想 (B)	7,012百万円	3,527百万円	2,983百万円	2,983百万円	1,552円	0円
増減額 (C)=(B)-(A)	489百万円	225百万円	216百万円	216百万円	67円	0円
増減率 (D)=(C)/(A)	7.5%	6.8%	7.8%	7.8%	4.5%	－

（参考）予想期末発行済投資口数　1,921,689口（別紙１記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。）

（注記）

1. 上記予想数値は、別紙１「2023年7月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、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、実際に発行される新投資口の発行数及び発行価格、金利の変動、今後の更なる新投資口の発行、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。
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。

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譲渡に関するお知らせ」にて公表した不動産信託受益権の譲渡、「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８（A 号受益権及び B 号受益権））の取得－」にて公表した信託受益権の取得に伴い、2022 年９月 13 日付「2022 年７月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表した 2023 年７月期（2023 年２月１日～2023 年７月 31 日）の運用状況の予想の前提条件に変更が生じたため、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。

以上

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

・国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（船橋ハイテクパーク工場Ⅱ）
・メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ－国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ８（A 号受益権及び B 号受益権））の取得－
・借入金の期限前弁済に関するお知らせ

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

【別紙１】

2023年7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	2023年7月期（第15期）:2023年2月1日～2023年7月31日（181日）
運用資産	本日現在本投資法人が保有する資産（63物件の不動産信託受益権及び1件のメザニンローン債権（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）」といいます。））について、下記信託受益権の取得（以下「本取得」といいます。）及び不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を前提としています。 ＜本取得＞ 名　称　　：スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ8 B号受益権 取得予定日：2023年2月20日 ＜本譲渡＞ 物件名称　：船橋ハイテクパーク工場Ⅱ 譲渡予定日：2023年2月20日 本取得及び本譲渡を除き、2023年7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。
営業収益	現保有資産（不動産）の賃貸事業収益については、本日現在効力を有する賃貸借契約の内容をベースに、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。 現保有資産（メザニン）の利息又は配当収益については、本日現在効力を有する現保有資産（メザニン）の内容を定める要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに、取得予定資産（メザニン）の配当収益については、取得予定資産（メザニン）の内容を定める要項・売買契約又は信託契約の内容をベースに算出しています。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。 本譲渡による売却益として2023年7月期に413百万円を見込んでいます。
営業費用	主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値等をベースに、費用の変動要素を反映して算出しています。 固定資産税及び都市計画税等については、2023年7月期に489百万円の費用計上を見込んでいます。 建物の修繕費は、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、2023年7月期に271百万円を見込んでいます。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。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、2023年7月期に760百万円を見込んでいます。
NOI	ポートフォリオ全体のNOIについては、2023年7月期に4,449百万円を見込んでいます。 NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。

項目	前提条件
	NOI＝不動産賃貸事業収益－不動産賃貸事業費用（減価償却費を除く）
営業外費用	新投資口の発行に係る費用として、2023年7月期に13百万円を見込んでいます。 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2023年7月期に521百万円を見込んでいます。 投資法人債利息及びその他投資法人債の発行に係る費用の合計額として、2023年7月期に4百万円を見込んでいます。
借入金及び投資法人債	有利子負債の総額は、2023年7月期末96,840百万円を前提としています。 本日現在、95,840百万円の借入残高及び1,000百万円の投資法人債発行残高があります。 2023年7月期中に返済期限の到来する借入金10,790百万円については、同額の借換えを行うことを前提としています。 上記を除き、2023年7月期末までの間に新規借入れ及び期限前返済を含む既存借入金残高及び投資法人債発行残高の変動がないことを前提としています。
投資口	本日現在の発行済投資口の総口数1,921,689口を前提にしています。 上記を除き、2023年7月期末までの間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（利益超過分配金は含まない）	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。 一時差異等調整積立金については、当初積立額の 1%以上を毎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、税会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。 2023年7月期の分配金については、予想当期純利益2,983百万円のうち89百万円を内部留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円を加算した総額2,982百万円（1口当たり1,552円）を分配することを前提としています。 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。
1口当たり利益超過分配金	現時点において行う予定はありません。
その他	法令、税制、会計基準、上場規則、投信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。