STARASIA
Investment Corporation

平成 30 年 1 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　　杉原　亨
TEL: 03-5425-1340

平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

スターアジア不動産投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、平成 29 年 9 月 13 日付決算短信にて公表した「2.平成 30 年 1 月期（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 年 1 月 31 日）及び平成 30 年 7 月期（平成 30 年 2 月 1 日～平成 30 年 7 月 31 日）の運用状況の予想」（以下、「前回発表予想」といいます。）を修正することといたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。また、新たに平成 31 年 1 月期（平成 30 年 8 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 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．平成 30 年 1 月期の運用状況の予想の修正

	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)	3,131 百万円	2,009 百万円	1,859 百万円	1,783 百万円	4,039 円	0 円	4,039 円
今回修正予想 (B)	3,138 百万円	2,015 百万円	1,834 百万円	1,769 百万円	4,039 円	0 円	4,039 円
増減額 (C)=(B)-(A)	6 百万円	6 百万円	△24 百万円	△13 百万円	0 円	0 円	0 円
増減率 (D)=(C)/(A)	0.2%	0.3%	△1.3%	△0.8%	－	－	－

（参考）予想期末発行済投資口数　414,300 口（別紙 1 記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。）

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

２．平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正

	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)	2,395 百万円	1,289 百万円	1,140 百万円	1,139 百万円	2,750 円	0 円	2,750 円
今回修正予想 (B)	2,751 百万円	1,504 百万円	1,231 百万円	1,230 百万円	2,750 円	0 円	2,750 円
増減額 (C)=(B)-(A)	356 百万円	215 百万円	91 百万円	91 百万円	0 円	0 円	0 円
増減率 (D)=(C)/(A)	14.9%	16.7%	8.0%	8.0%	－	－	－

（参考）予想期末発行済投資口数　470,624 口（別紙 1 記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。）

３．平成 31 年 1 月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）
今回発表予想	2,732 百万円	1,497 百万円	1,320 百万円	1,319 百万円	2,804 円	0 円	2,804 円

（参考）予想期末発行済投資口数　470,624 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「平成 30 年 1 月期、平成 30 年 7 月期及び平成 31 年 1 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、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. 本投資法人が一過性の要因として考える事象を排除して算出した、平成 30 年 1 月期、平成 30 年 7 月期及び平成 31 年 1 月期の「調整後 1 口当たり分配金」の金額及び算定方法の詳細は別紙 2 に記載のとおりです。
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。
4. 単位未満の数値は切り捨て、比率は小数第 2 位を四捨五入した数値を記載しています。

４．修正及び公表の理由

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ」にてお知らせした合計 6 物件の不動産信託受益権の取得及び「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした新投資口の発行に伴い、平成 29 年 9 月 13 日付決算短信で公表した平成 30 年 1 月

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

期及び平成30年7月期の運用状況の予想の前提条件に変更が生じ、平成30年7月期の営業収益に10%以上の差違が生じたことから、平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の修正を併せて行うとともに、新たに平成31年1月期の運用状況及び分配金の予想についてお知らせするものです。

以上

＜ご参考＞
本日付で公表した他のプレスリリース
・新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ
・国内不動産信託受益権の取得及び貸借に関するお知らせ
・資金の借入れに関するお知らせ
・本日付公表の適時開示（公募増資を伴う物件取得）に関する補足説明資料
・HAKUSAN HOUSEに係る優先交渉契約締結に関するお知らせ

＊ 本資料の配布先：兜倶楽部、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://starasia-reit.com

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の修正並びに平成31年1月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙１】

平成 30 年 1 月期、平成 30 年 7 月期及び平成 31 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	➢ 平成 30 年 1 月期（第 4 期）：平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 年 1 月 31 日（184 日） ➢ 平成 30 年 7 月期（第 5 期）：平成 30 年 2 月 1 日～平成 30 年 7 月 31 日（181 日） ➢ 平成 31 年 1 月期（第 6 期）：平成 30 年 8 月 1 日～平成 31 年 1 月 31 日（184 日）
運用資産	➢ 本日現在で本投資法人が保有している保有資産（23 物件の不動産信託受益権及び 2 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（不動産等）」といい、現保有資産のうち、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 6 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）の取得（以下「本取得」といいます。）を除き、平成 31 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。 ＜本取得＞ 物件名称：　日本橋浜町パークビル、アーバンパーク緑地公園、アーバンパーク高円寺、船橋西浦ロジスティクスⅠ、船橋西浦ロジスティクスⅡ、松伏ロジスティクス 取得予定日：平成 30 年 2 月 2 日 ➢ 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（不動産等）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、取得予定資産の賃貸事業収益については、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。 ➢ 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又は信託契約の内容等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。 ➢ 平成 29 年 8 月 1 日付で譲渡したオーク南麻布（準共有持分 51%）の売却益として平成 30 年 1 月期に 771 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、平成 30 年 1 月期に 139 百万円、平成 30 年 7 月期に 175 百万円、平成 31 年 1 月期に 175 百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産については、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、取得予定資産に係る平成 30 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件
	30年7月期及び平成31年1月期において費用計上されません。取得予定資産に係る固定資産税及び都市計画税等については平成31年7月期より費用計上されることを見込んでいます。 ➢ 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、平成30年1月期に50百万円、平成30年7月期に80百万円、平成31年1月期に62 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、平成30年1月期に306百万円、平成30年7月期に356百万円、平成31年1月期に367百万円を見込んでいます。
NOI	➢ 現保有資産（不動産等）に係るポートフォリオ全体のNOIについては、平成30年1月期に1,832百万円、平成30年7月期に2,113百万円、平成31年1月期に2,117百万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。 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一時的な費用として、平成30年1月期に30百万円、平成30年7月期に7百万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、平成30年1月期に150百万、平成30年7月期に266百万円、平成31年1月期に176百万円を見込んでいます。 ➢ 下記「借入金」に記載の新規借入れ及び借換えに伴い一時的に発生する費用として、平成30年7月期に93百万円を見込んでいます。
借入金	➢ 有利子負債の総額は、平成30年1月期末37,350百万円、平成30年7月期末43,250百万円、平成31年1月末43,040百万円を前提としています。 ➢ 本日現在、37,350百万円の借入残高があります。これに加えて、平成30年2月2日に金融商品取引法第2条第3項第1号に規定する適格機関投資家より総額6,160百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 ➢ 下記「投資口」欄に記載の第三者割当による新投資口の発行の払込金を原資として、平成30年7月期中に260百万円を期限前返済することを前提としています。 ➢ 取得予定資産の取得及びその他各種費用支払いに伴う消費税還付金等を原資として、平成31年1月期中に210百万円を期限前返済することを前提としています。 ➢ 平成30年7月期中に返済期限の到来する借入金7,300百万円については、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、平成31年1月期末までに新規借入れ及び期限前返済を含む既存借入金の返済がないことを前提としています。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成30年1月期及び平成30年7月期の運用状況の予想の修正並びに平成31年1月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件
投資口	➢ 本日現在の発行済投資口の総口数 414,300 口に加えて、本日開催の役員会で決議した公募による新投資口の発行（53,641 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 2,683 口）によって新規に発行される予定の投資口数が全て発行されることを前提としています。 ➢ 上記を除き、平成 31 年 1 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。 ➢ 平成 30 年 7 月期及び平成 31 年 1 月期の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、上記の新規に発行される予定の投資口数（上限 56,324 口）を含む平成 30 年 7 月期の予想期末発行済投資口数 470,624 口により算出しています。 ➢ 平成 30 年 1 月期の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、本日時点の発行済投資口の総口数により算出しています。
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。 ➢ なお、本投資法人は、デリバティブ取引（金利スワップ）を行っていますが、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第 2 条第 30 号ロに定めるものをいいます。）である繰延ヘッジ損失については、平成 31 年 1 月期末まで発生せず、純資産控除項目の変動による 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）への影響がない前提で算出しています。 ➢ 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（利益超過分配金は含まない）は変動する可能性があります。また、純資産控除項目の変動により、1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）が影響を受ける可能性があります。 ➢ 平成 29 年 9 月 13 日付決算短信にて公表した「2. 平成 30 年 1 月期（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 年 1 月 31 日）及び平成 30 年 7 月期（平成 30 年 2 月 1 日～平成 30 年 7 月 31 日）の運用状況の予想」の前提条件において、平成 30 年 1 月期に、資産の譲渡による売却益のうち 110 百万円の任意積立金を計上し、内部留保することを予定していましたが、新投資口の発行に係る一時的な費用の一部が平成 30 年 1 月期に発生することによる分配金への影響に鑑み、内部留保の予定額を 96 百万円に変更しました。当該変更後の内部留保による法人税の税金負担については、平成 30 年 1 月期に 64 百万円を見込んでいます。 ➢ 平成 30 年 7 月期において、当期純利益が前回発表予想より 91 百万円増加しますが、予想期末発行済投資口数の増加並びに新規借入れ及び借換えに伴う一時的な費用の発生による分配金への影響に鑑み、63 百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 ➢ なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。 ➢ 本投資法人が一過性の要因として考える事象を排除して算出した「調整後 1 口当たり分配金」については、別紙 2 をご参照ください。
1 口当たり	➢ 上記のとおり、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失が発生しない前提であり、

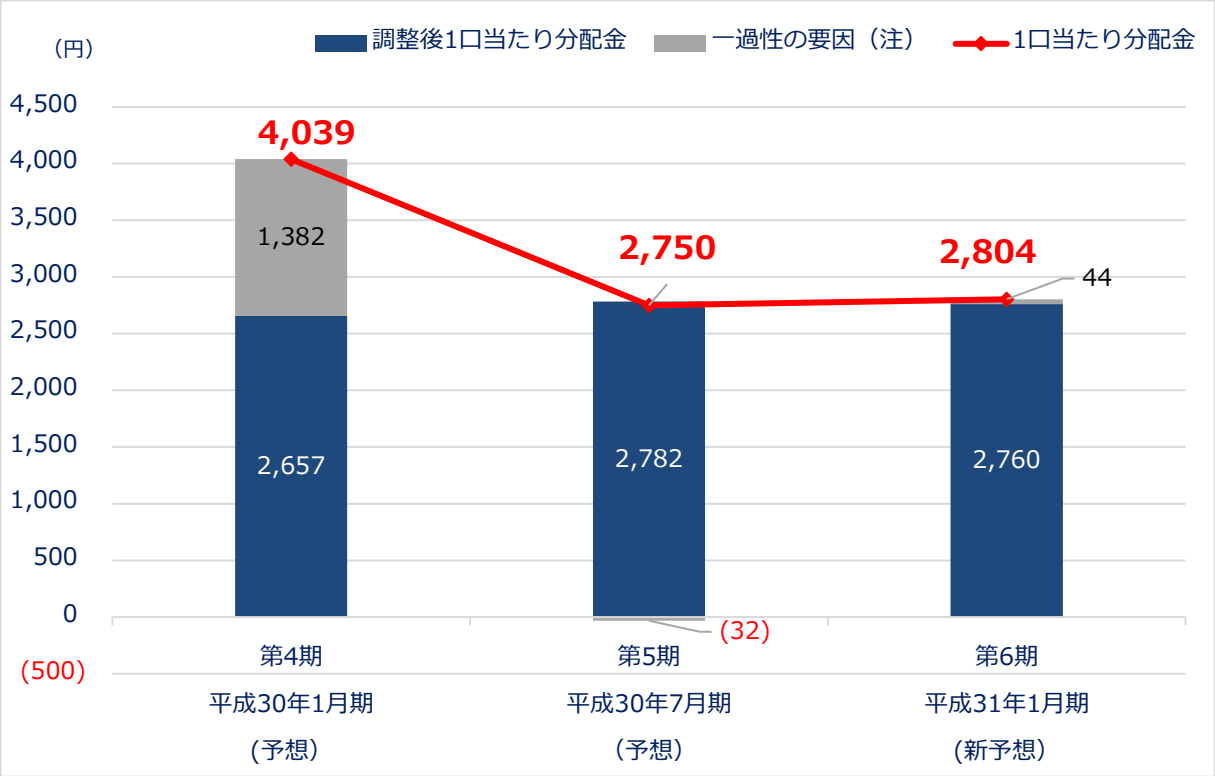
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

項目	前提条件
利益超過分配金	利益超過分配のうち、一時差異等調整引当額に係るものについては、現時点において行う予定はありません。 ➢ また、利益超過分配のうち、税法上の出資等減少分配に該当するものについては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。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。

【別紙 2】

1 口当たり分配金及び調整後 1 口当たり分配金（注）について



（注）調整後 1 口当たり分配金とは、不動産等の売却益、取得原価に参入され費用化されていない固定資産税等相当額など、以下の本投資法人が一過性の要因と考える事象を排除して算出した 1 口当たり分配金です。なお、調整後 1 口当たり分配金は、あくまでも本投資法人が一過性の要因と考える事象を排除して算出した試算値であり、本投資法人の特定の営業期間の 1 口当たり分配金の予測や見込みを示すものではありません。したがって、本投資法人は、将来のいずれかの時期において調整後 1 口当たり分配金を実現することを保証するものではなく、また、上記試算値に影響を及ぼしうるいかなる事情変更があっても、当該試算値を修正する義務を負うものではありません。

＜本投資法人が一過性の要因と考える事象＞

① 不動産等売却益

② 不動産等の取得原価に算入されることにより、費用化されていない固定資産税等相当額

③ 資金調達に係る費用のうち、投資口発行に係る一時費用及び協調融資団からの借入れに係るアレンジメントフィー

④ ①～③により変動する、資産運用報酬や租税公課（控除対象外消費税等）等の経費

⑤ 内部留保及びそれに伴い増加する法人税等の税金費用

⑥ 内部留保の取り崩し額

なお、上記に記載した要因以外にも本投資法人の 1 口当たり分配金に一時的な影響を与える要因が存在する可能性があります。

ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の平成 30 年 1 月期及び平成 30 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 31 年 1 月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文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等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その訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、1933 年米国証券法に基づいて証券の登録を行うか又は登録義務からの適用除外を受ける場合を除き、証券の募集又は販売を行うことはできません。なお、本件においては米国における証券の募集は行われません。