STARASIA
Investment Corporation

2025年2月27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

2025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、2024年9月13日付「2024年7月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した2025年1月期（2024年8月1日～2025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

１．2025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)	9,141百万円	5,003百万円	4,035百万円	4,035百万円	1,538円	0円
今回修正予想(B)	9,690百万円	5,472百万円	4,522百万円	4,522百万円	1,701円	0円
増減額(C)=(B)-(A)	548百万円	468百万円	486百万円	486百万円	163円	0円
増減率(D)=(C)/(A)	6.0%	9.4%	12.1%	12.1%	10.6%	－

（参考）期末発行済投資口数　2,687,000口

（注記）

1. 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す。
2. 上記予想数値は、本書の日付現在のものであり、実際の営業収益、営業利益、経常利益、当期純利益及び1口当たり分配金等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。
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。

２．修正及び公表の理由

前回発表予想について、ホテルの変動賃料が想定を上回ったことを主たる要因として、1 口当たり分配金に 5.0%以上の差異が生じる見通しとなったため、修正を行うものです。

本日付公表の「本日付公表の適時開示に関する補足説明資料」も併せてご確認ください。

３.その他

2025 年 7 月期（第 19 期）（2025 年 2 月 1 日～2025 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金の予想については、本書の日付現在において修正はありませんが、近時の状況変化を反映した予想値を 2025 年 3 月 17 日付公表予定の「2025 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表する予定です。

また、2026 年 1 月期（第 20 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についても、2025 年 3 月 17 日付公表予定の「2025 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて併せて公表する予定です。

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

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

【別紙】

2025年1月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>計算期間</td><td>2025年1月期（第18期）:2024年8月1日～2025年1月31日（184日）</td></tr>
<tr><td>運用資産</td><td>運用資産については、以下を前提としています。
<table>
<tr><th></th><th>2025年1月期末</th></tr>
<tr><td>不動産等</td><td>74物件</td></tr>
<tr><td>メザニンローン債権</td><td>2案件</td></tr>
<tr><td>優先出資証券</td><td>1案件</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>営業収益については、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><th></th><th>2025年1月期</th></tr>
<tr><td>営業収益</td><td>9,690百万円</td></tr>
<tr><td>（うち賃貸事業収益）※1</td><td>(9,284百万円)</td></tr>
<tr><td>（うち不動産等売却益）※2</td><td>(322百万円)</td></tr>
<tr><td>（うちメザニン関連）※3</td><td>(50百万円)</td></tr>
<tr><td>（うち有価証券貸借料）※4</td><td>(31百万円)</td></tr>
</table>
※1　賃貸借契約の内容等に基づいています。
※2　2024年8月19日付で譲渡済みの「スマイルホテルなんば」及び2024年9月6日付で譲渡済みの「アーバンパーク難波」の売却益を見込んでいます。
※3　要項・ローン契約又は信託契約の内容等に基づいています。
※4　優先出資貸借取引に関する契約の内容等に基づいています。</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>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。
<table>
<tr><th></th><th>2025年1月期</th></tr>
<tr><td>賃貸事業費用</td><td>3,370百万円</td></tr>
<tr><td>（うち公租公課）※1</td><td>(596百万円)</td></tr>
<tr><td>（うち修繕費）※2</td><td>(361百万円)</td></tr>
<tr><td>（うち減価償却費）※3</td><td>(1,142百万円)</td></tr>
</table>
※1 2024年8月に取得済みの5物件に係る不動産信託受益権については、取得時に売主と期間按分による精算を行い、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、2024年度の固定資産税及び都市計画税等の費用計上は見込んでいません。
※2 スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画等を基に見込んでいます。
※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。</td></tr>
<tr><td>営業費用</td><td>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。
<table>
<tr><th></th><th>2025年1月期</th></tr>
<tr><td>営業費用
（賃貸事業費用は除く）</td><td>847百万円</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>NOI</td><td>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。
<table>
<tr><th></th><th>2025年1月期</th></tr>
<tr><td>NOI ※</td><td>7,057百万円</td></tr>
</table>
※　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）</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>項目</th><th>前提条件</th></tr>
<tr><td>営業外費用</td><td>営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。
<table>
<tr><td></td><td>2025 年 1 月期</td></tr>
<tr><td>営業外費用</td><td>951 百万円</td></tr>
<tr><td>（うち支払利息）</td><td>（642 百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち投資法人債利息）</td><td>（6 百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち融資関連費用）</td><td>（279 百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち投資法人債発行費償却）</td><td>（1 百万円）</td></tr>
<tr><td>（うち投資口交付費償却）</td><td>（21 百万円）</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>借入金及び投資法人債</td><td>有利子負債については、以下を前提としています。
<table>
<tr><td></td><td>2025 年 1 月期末</td></tr>
<tr><td>借入金</td><td>137,680 百万円</td></tr>
<tr><td>投資法人債</td><td>2,000 百万円</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>投資口</td><td>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。
<table>
<tr><td></td><td>2025 年 1 月期末</td></tr>
<tr><td>発行済投資口の総口数</td><td>2,687,000 口</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）</td><td>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。
各期の分配金については、以下のとおり想定しています。
<table>
<tr><td></td><td>2025 年 1 月期</td></tr>
<tr><td>当期純利益</td><td>4,522 百万円</td></tr>
<tr><td>分配金総額</td><td>4,570 百万円</td></tr>
<tr><td>1 口当たり分配金</td><td>1,701 円</td></tr>
</table>
予想当期純利益 4,522 百万円から 40 百万円を留保した残額に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円を加算した金額である、総額 4,570 百万円（1 口当たり 1,701 円）を分配することを前提としています。</td></tr>
<tr><td>1 口当たり利益超過分配金</td><td>現時点において行う予定はありません。</td></tr>
<tr><td>その他</td><td>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。
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。</td></tr>
</table>