STARASIA
Investment Corporation

2022年8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1月期の運用状況の予想の修正並びに 2023年7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、2022年3月16日付「2022年1月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した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。

また、新たに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について、以下のとおりお知らせいたします。

なお、2022年3月16日付で公表した2022年7月期（2022年2月1日～2022年7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。2022年7月期（2022年2月1日～2022年7月31日）の決算発表は、2022年9月13日を予定しております。

記

１．2023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
前回発表予想(A)	5,995百万円	3,031百万円	2,552百万円	2,552百万円	1,476円	0円
今回修正予想(B)	6,387百万円	3,263百万円	2,686百万円	2,686百万円	1,476円	0円

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2023年1月期の運用状況の予想の修正並びに2023年7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。

増減額 (C)=(B)-(A)	392 百万円	232 百万円	134 百万円	134 百万円	0 円	0 円
増減率 (D)=(C)/(A)	6.6%	7.7%	5.3%	5.3%	-	―

（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。）

２．2023 年 7 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
今回発表予想	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

（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 1 月期及び 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。

３．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及び貸借に関するお知らせ」にて公表した取得予定資産 3 物件に係る不動産信託受益権の取得、「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にて公表した新投資口の発行及び「資金の借入れに関するお知らせ（グリーンローン）」にて公表した新規借入れに伴い、2022 年 3 月 16 日付「2022 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」で公表した 2023 年 1 月期の運用状況の予想の前提条件に変更が生じたことから、かかる変更を反映し、2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正を行うとともに、新たに 2023 年 7 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 2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 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。

＜ご参考＞
本日付で公表した他のプレスリリース等
・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（グリーンローン）
・資産運用会社における運用ガイドラインの一部変更に関するお知らせ
・CASBEE 不動産評価認証の取得に関するお知らせ
・運用資産の名称変更に関するお知らせ
・補足説明資料　第 5 回公募増資及び取得予定資産の概要
・補足説明資料　2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関するお知らせ

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

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 2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 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】

2023 年 1 月期及び 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 1 月期（第 14 期）:2022 年 8 月 1 日～2023 年 1 月 31 日（184 日） 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（60 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）」、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。））に加え、下記 3 物件の不動産信託受益権（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること（以下「本取得」といいます。）を前提としています。 ＜本取得＞ 物件名称　:アーバンセンター藤沢、あべの nini（商業施設）、あべの nini（ホテル） 取得予定日：2022 年 8 月 18 日 本取得を除き、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、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・ローン契約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。
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 1 月期に 457 百万円、2023 年 7 月期に 490 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 2022 年度の固定資産税及び都市計画税等は 2023 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 2023 年 7 月期より費用計上される

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 2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 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
	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、2023年1月期に209百万円、2023年7月期に218百万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1月期に734百万円、2023年7月期に749百万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1月期に4,559百万円、2023年7月期に4,607百万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費用として、2023年1月期に13百万円、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1月期に558百万円、2023年7月期に517百万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1月期に4百万円、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1月期末96,640百万円、2023年7月期末96,640百万円を前提としています。 本日現在、88,640百万円の借入残高及び1,000百万円の投資法人債発行残高があります。これに加えて、2022年8月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7,000百万円の新規借入れを行うことを前提としています。 2023年1月期及び2023年7月期中に返済期限の到来する借入金16,390百万円については、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1,789,389口に、本日開催の役員会で決議された新投資口発行による新規発行予定口数132,300口を加えた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

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2023年1月期の運用状況の予想の修正並びに2023年7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
	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 1 月期の分配金については、予想当期純利益 2,686 百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円及び前期繰越利益の一部 61 百万円を加算した総額 2,836 百万円（1 口当たり 1,476 円）を分配することを前提としています。2023 年 7 月期の分配金については、予想当期純利益 2,766 百万円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 2,853 百万円（1 口当たり 1,485 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。

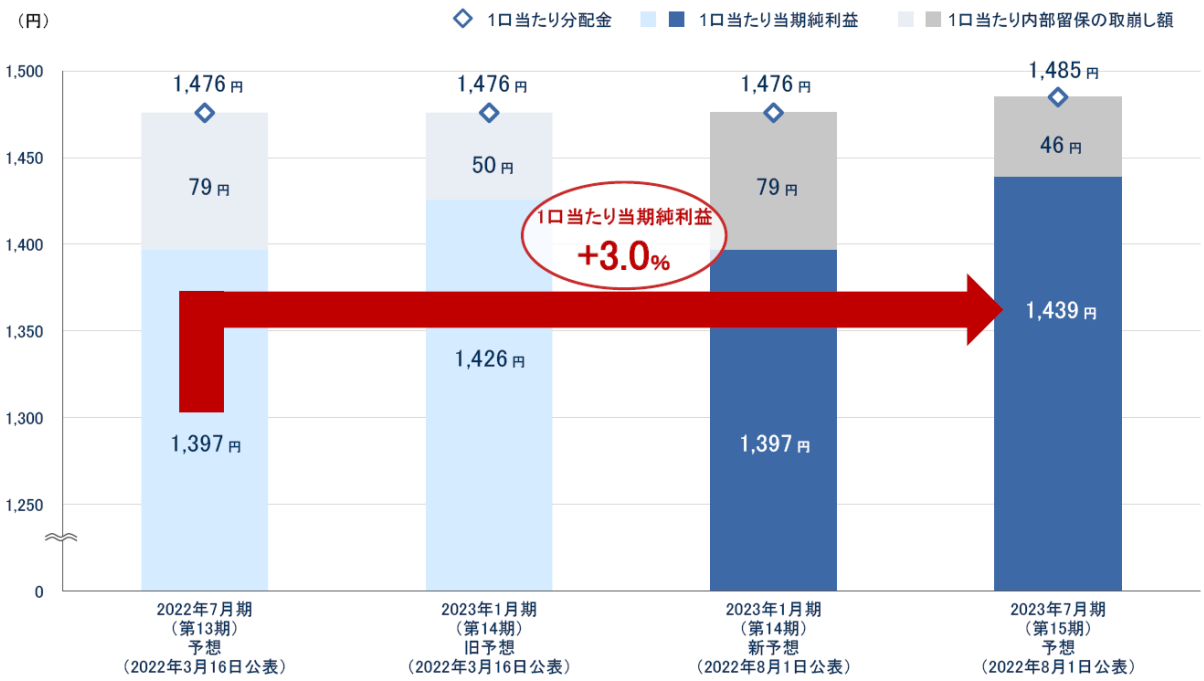
ご注意：本報道発表文は、いかなる証券についての投資募集行為の一部をなすものでもありません。本報道発表文は、本投資法人の 2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想に関して一般に公表するための文書であり、日本国内外を問わず投資勧誘等を目的として作成されたものではありません。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧頂いたうえで、投資家ご自身の責任と判断でなさるようお願いいたします。
また、本報道発表文は、米国における証券の販売の勧誘ではありません。米国においては、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】

＜ご参考＞1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の変化

以下は、2022 年 3 月 16 日付「2022 年 1 月期決算短信（ＲＥＩＴ）」にて公表した 2022 年 7 月期及び 2023 年 1 月期の 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金の予想並びに本日公表の 2023 年 1 月期及び 2023 年 7 月期の 1 口当たり当期純利益及び 1 口当たり分配金の予想を記載しています。

＜1 口当たり分配金と 1 口当たり当期純利益の変化＞



（注１）　2022 年 7 月期（第 13 期）予想及び 2023 年 1 月期（第 14 期）旧予想の前提条件は、2022 年 3 月 16 日付「2022 年 1 月期　決算短信（ＲＥＩＴ）」をご参照ください。

（注２）　2023 年 1 月期（第 14 期）新予想及び 2023 年 7 月期（第 15 期）予想の前提条件は、別紙 1 「2023 年 1 月期及び 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」をご参照ください。なお、1 口当たり当期純利益の予想は、予想当期純利益を予想期末発行済投資口数 1,921,689 口（別紙 1 「2023 年 1 月期及び 2023 年 7 月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「投資口」欄をご参照ください。）で除した値です。

（注３）　「1 口当たり内部留保の取崩し額」は、本日現在における見込額であり、実際の金額は当該金額と異な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 2023 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2023 年 7 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。