STARASIA
Investment Corporation

2018年8月21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

2019年1月期の運用状況の予想の修正
並びに2019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、2018年7月23日付「2018年7月期並びに2019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」にて公表した「２．2019年1月期の運用状況及び分配金の予想の修正」に記載の運用状況の予想（以下、「前回発表予想」といいます。）を下記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2019 年7月期（2019 年2月1日～2019年7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

１．2019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)	3,154百万円	1,863百万円	1,685百万円	1,684百万円	3,580円	0円	3,580円
今回修正予想 (B)	3,795百万円	2,298百万円	1,936百万円	1,936百万円	3,580円	0円	3,580円
増減額 (C)=(B)-(A)	640百万円	434百万円	251百万円	251百万円	0円	0円	0円
増減率 (D)=(C)/(A)	20.3%	23.3%	14.9%	14.9%	0%	0%	0%

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 2019 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2019 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。

（参考）予想期末発行済投資口数：540,824 口(別紙記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。)

２．2019 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	1 口当たり分配金（利益超過分配金を含む）
今回発表予想	3,700 百万円	2,130 百万円	1,839 百万円	1,838 百万円	3,400 円	0 円	3,400 円

（参考）予想期末発行済投資口数：540,824 口(別紙記載の前提条件の「投資口」欄をご参照ください。)

（注記）

1. 上記予想数値は、別紙「2019 年 1 月期並びに 2019 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譲渡、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

本日付で公表した「国内不動産信託受益権の取得及び貸借並びに譲渡に関するお知らせ」にてお知らせした 5 物件の不動産信託受益権の取得、本日付で公表した「資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に関するお知らせ」にてお知らせした 1 物件の不動産信託受益権（詳細については 2018 年 7 月 23 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」をご参照ください。）の取得予定日の変更（当該合計 6 物件の取得を以下「本取得」といいます。なお、本取得により取得予定の 6 物件の不動産信託受益権を以下「取得予定資産」といいます。）及び 1 物件の譲渡（2018 年 7 月 23 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（資産入替）に関するお知らせ」にてお知らせした 1 物件の譲渡とあわせて「本譲渡」といいます。）、本日付で公表した「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等並びに本日付で公表した「資金の借入れに関するお知らせ」にてお知らせした新規借入れに伴い、2018 年 7 月 23 日付「2018 年 7 月期並びに 2019 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」で公表した 2019 年 1 月期の運用状況の予想の前提条件に変更が生じ、2019 年 1 月期の営業収益の予想に 10%以上の差異が生じたことから、2019 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 2019 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。

なお、2018 年 7 月期（2018 年 2 月 1 日～2018 年 7 月 31 日）の運用状況及び分配金については、2018 年 9 月中旬公表予定の 2018 年 7 月期（第 5 期）決算短信にて公表する予定です。

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 2019 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2019 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。

４．その他

上記、2019 年 7 月期の予想数値は、別紙の「営業収益」欄に記載の本譲渡による売却益等を見込んだものであり、一時的な増益要因が含まれています。当該一時的な増益要因を除いた前提の 2019 年 7 月期（第 7 期）の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は、2,831 円となる見込みです。

以上

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース等

・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並びに譲渡に関するお知らせ
・資金の借入れに関するお知らせ
・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
・将来の成長のためのパイプラインの確保を目的とした優先交渉契約締結に関するお知らせ
・資産の取得予定日の決定及び取得資金の変更に関するお知らせ
・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

＊　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 2019 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2019 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】

2019年1月期並びに2019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	➢ 2019年1月期（第6期）:2018年8月1日～2019年1月31日（184日） ➢ 2019年7月期（第7期）:2019年2月1日～2019年7月31日（181日）
運用資産	➢ 本日現在における本投資法人の保有資産（29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、以下に記載の本取得及び本譲渡を除き、2019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。 ＜本取得＞ 物件名称：アミューズメントメディア学院本館、東神戸センタービル、ベストウェスタン東京西葛西グランデ、グランジット秋葉原、ホテルWBF福岡天神南、ホテルWBFアートステイなんば 取得予定日：2018年9月6日 ＜本譲渡＞ 物件名称： 博多駅東113ビル 譲渡予定日： 2018年12月3日（準共有持分49%） 2019年2月1日（準共有持分51%） 物件名称： アーバンパーク新横浜 譲渡予定日： 2018年10月11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。 ➢ 本譲渡に伴い、博多駅東113ビルの売却益として、2019年1月期及び2019年7月期にそれぞれ401百万円及び418百万円の計上を見込んでおり、アーバンパーク新横浜の売却益として、2019年1月期に177百万円を見込んでいます。実際には、売買の成否、譲渡価格、譲渡日その他の条件により変動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2019年1月期の運用状況の予想の修正並びに2019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
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、2019 年 1 月期に 175 百万円、2019 年 7 月期に 238 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 2018 年度の固定資産税及び都市計画税等は 2019 年 1 月期及び 2019 年 7 月期において費用計上されません。本取得の対象となる資産に係る固定資産税及び都市計画税等 48 百万円については 2020 年 1 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、2019 年 1 月期に 81 百万円、2019 年 7 月期に 80 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、2019 年 1 月期に 415 百万円、2019 年 7 月期に 427 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、2019 年 1 月期に 2,481 百万円、2019 年 7 月期に 2,478 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、2019 年 1 月期に 50 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、2019 年 1 月期に 311 百万円、2019 年 7 月期に 289 百万円を見込んでいます。 ➢ その他融資関連費用の内、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、2019 年 1 月期に 90 百万円、2019 年 7 月期に 65 百万円を見込んでいます。
借入金	➢ 有利子負債の総額は、2019 年 1 月期末 52,340 百万円、2019 年 7 月期末 50,880 百万円を前提としています。 ➢ 本日現在、43,230 百万円の借入残高があります。これに加えて、2018 年 9 月 6 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 13,130 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、本譲渡による譲渡代金並びに 2018 年 7 月期における取得資産の取得及びその他各種費用支払に伴う消費税等の還付金等を原資として、2019 年 1 月期中に 4,020 百万円

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 2019 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2019 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
	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等の還付金及び本譲渡による譲渡代金等を原資として、2019 年 7 月期中に 1,460 百万円を期限前返済することを前提としています。 ➢ 上記期限前返済予定の借入を除き、2019 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、2019 年 7 月期末までに新規借入及び期限前弁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。
投資口	➢ 本日現在の発行済投資口の総口数 470,624 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（66,857 口）及び第三者割当てによる新投資口の発行（上限 3,343 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、2019 年 7 月期末までに新投資口の発行等による投資口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。 ➢ 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、2019 年 7 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。
1 口当たり利益超過分配金	➢ 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、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 2019 年 1 月期の運用状況の予想の修正並びに 2019 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。