STARASIA
Investment Corporation

平成 29 年 3 月 17 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 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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 2 月 28 日付発表の「平成 29 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」に記載の、平成 29 年 7 月期（第 3 期）（平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日）の運用状況の予想を修正することとしましたので、下記のとおりお知らせいたします。また、新たに平成 30 年 1 月期（第 4 期）（平成 29 年 8 月 1 日～平成 30 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 29 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)	2,818 百万円	1,814 百万円	1,662 百万円	1,595 百万円	4,340 円	0 円	4,340 円
今回修正予想 (B)	3,135 百万円	2,071 百万円	1,798 百万円	1,798 百万円	4,340 円	0 円	4,340 円
増減額 (C)=(B)-(A)	316 百万円	257 百万円	136 百万円	202 百万円	0 円	0 円	0 円
増減率 (D)=(C)/(A)	11.2%	14.2%	8.2%	12.7%	－	－	－

（参考）予想期末発行済投資口数　414,300 口（別紙記載の前提条件の「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 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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 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	3,103 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

（参考）予想期末発行済投資口数　414,300 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「平成 29 年 7 月期及び平成 30 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、本予想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 2 月 28 日付「平成 29 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」にて公表した平成 29 年 7 月期（第 3 期）の運用状況の予想の前提条件に変更が生じたため、その修正を行うとともに、新たに平成 30 年 1 月期（第 4 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。

４．その他

上記予想数値は、別紙「平成 29 年 7 月期及び平成 30 年 1 月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件」の「営業収益」欄に記載の売却益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で、取得（予定）資産が通期で寄与する平成 30 年 1 月期（第 4 期）の 1 口当たり分配金（利益超過分配金は含まない）は 2,740 円程度となる見込です。

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、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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
・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
・本日付公表の適時開示に関する説明資料

＊　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、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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。

STARASIA Investment Corporation

【別紙】

平成 29 年 7 月期及び平成 30 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 29 年 7 月期（第 3 期）：平成 29 年 2 月 1 日～平成 29 年 7 月 31 日（181 日） ➢ 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）
運用資産	➢ 本日現在で本投資法人が保有している 18 物件の不動産信託受益権（以下「現保有資産」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。）及び下記 1 物件の不動産信託受益権の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）を除き、平成 30 年 1 月期末までの間に運用資産の異動（新規物件の取得、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：　博多駅イーストプレイス、アーバンパーク柏、原木ロジスティクス、所沢ロジスティクス、ベストウェスタン東京西葛西、ベストウェスタン横浜 取得予定日：平成 29 年 4 月 6 日 ＜本譲渡＞ 物件名称：　オーク南麻布 譲渡予定日：平成 29 年 3 月 31 日　準共有持分 49% 平成 29 年 8 月 1 日　準共有持分 51% ➢ 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。 ➢ 営業収益については、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。 ➢ 平成 28 年 12 月 5 日付「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にて公表しました平成 29 年 2 月 1 日の資産譲渡による売却益として平成 29 年 7 月期に 153 百万円を見込んでいます。 ➢ 本譲渡による売却益として平成 29 年 7 月期に 734 百万円、平成 30 年 1 月期に 769 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 29 年 7 月期に 156 百万円、平成 30 年 1 月期に 142 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

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 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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
	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 29 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 29 年 7 月期及び平成 30 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 30 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、本資産運用会社が策定する修繕計画を基に、平成 29 年 7 月期に 54 百万円、平成 30 年 1 月期に 47 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 29 年 7 月期に 291 百万円、平成 30 年 1 月期に 312 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、平成 29 年 7 月期に 1,733 百万円、平成 30 年 1 月期に 1,832 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	➢ 平成 29 年 7 月期の一時的な費用は、新投資口の発行に係る費用として 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、平成 29 年 7 月期に 222 百万円、平成 30 年 1 月期に 150 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 29 年 7 月期末 38,730 百万円、平成 30 年 1 月期末 37,350 百万円を前提としています。 ➢ 本日現在、30,800 百万円の借入残高があります。これに対して、平成 29 年 4 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 8,230 百万円の新規借入れを行う予定です。 ➢ 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 29 年 7 月期中に 300 百万円を返済することを前提としています。 ➢ 上記「運用資産」欄に記載のオーク南麻布の準共有持分 51%の売却代金を原資として、平成 30 年 1 月期中に 990 百万円を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 30 年 1 月期中に 390 百万円を返済する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 344,700 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（66,200 口）及び第三者割当による新投資口の発行（上限 3,400 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 30 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。 ➢ 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

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 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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
	定の投資口数（上限 69,600 口）を含む平成 29 年 7 月期及び平成 30 年 1 月期の予想期末発行済投資口数 414,300 口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 29 年 7 月期及び平成 30 年 1 月期において発生せず、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。 ➢ 上記「営業収益」欄に記載の本譲渡による売却益として平成 30 年 1 月期に見込んでいる 769 百万円に関して、税法上の導管性要件を満たす前提で、110 百万円の任意積立金を計上し、内部留保することを見込んでいます。なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。また、内部留保については、平成 30 年 7 月期（第 5 期）以降の運用において、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ために活用する方針です。なお、当該内部留保により、法人税等の税金費用として、平成 30 年 1 月期に 75 百万円を見込んでいます。なお、実際の任意積立金は変動する可能性があります。 ➢ 平成 29 年 2 月 28 日付公表の「平成 29 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」の【別紙】「平成 29 年 7 月期　運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件において、平成 29 年 7 月期に、平成 29 年 2 月 28 日付公表の「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関するお知らせ」にてお知らせした資産の譲渡による売却益のうち 99 百万円を内部留保することを予定していましたが、これを変更し、内部留保を行わない前提としています。
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、本投資法人の平成 29 年 7 月期の運用状況の予想の修正並びに平成 30 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。