STARASIA
Investment Corporation

平成 29 年 2 月 28 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 月期の運用状況及び分配金の予想の修正に関するお知らせ

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 28 年 12 月 5 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）の運用状況及び分配金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。

記

1．平成 29 年 7 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	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)	2,167 百万円	1,202 百万円	1,076 百万円	1,075 百万円	3,120 円	0 円	3,120 円
今回修正予想 (B)	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
増減額 (C)=(B)-(A)	651 百万円	611 百万円	585 百万円	519 百万円	1,220 円	0 円	1,220 円
増減率 (D)=(C)/(A)	30.0%	50.8%	54.4%	48.3%	39.1%	－	39.1%

（注記）

1. 上記予想数値は、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、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、本予想は分配金及び利益超過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。

2．修正の理由

本日公表の「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取得（以下、「本取得」といいます。）及び譲渡（以下、「本譲渡」といいます。）による影響を

勘案した結果、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）の予想の前提に変更が生じ、平成 29 年 7 月期（第 3 期）の営業収益の予想、経常利益の予想及び 1 口当たり分配金の予想に 30%以上の差異が生じる見込みとなったため、これらの予想の修正を含む運用状況の予想の修正を公表するものです。

本修正の主な要因は、本譲渡に伴い売却益 688 百万円が発生する見込みとなったことに加え、99 百万円を内部留保することによるものです。

３．平成 29 年 1 月期（第 2 期）及び平成 30 年 1 月期（第 4 期）

平成 29 年 1 月期（第 2 期）（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）の運用状況及び分配金並びに平成 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は、平成 29 年 3 月 17 日に平成 29 年 1 月期（第 2 期）（平成 28 年 8 月 1 日～平成 29 年 1 月 31 日）決算短信にて公表する予定です。

以上

＜ご参考＞

本日付で公表した他のプレスリリース

・「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」
・「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡に関する補足説明資料」
・「物件取得の優先交渉権の内容変更に関するお知らせ」

＊ 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

【別紙】

平成 29 年 7 月期　運用状況の予想の前提条件

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）
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、本取得及び本譲渡を除き、平成 29 年 7 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。 ➢ 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、本取得による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 154 百万円及び本譲渡による売却益 688 百万円（合計 842 百万円）を見込んでいます。なお、本譲渡による売却益は、その一部 99 百万円を内部留保するほか、第 3 期の分配金に充当します。
営業費用	➢ 主たる営業費用である現保有資産の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、159 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 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平成 30 年度の固定資産税及び都市計画税等は年額 16 百万円を見込んでいます。 ➢ 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、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、252 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、1,485 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	➢ 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、151 百万円を見込んでいます。
借入金	➢ 本日現在、30,800 百万円の借入残高があります。 ➢ 本取得及び本譲渡後の LTV は 45.0%程度となる見込みです。 ➢ LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 LTV＝有利子負債÷総資産×100
投資口	➢ 本日現在の発行済投資口の総口数 344,700 口を前提としています。

項目	前提条件
	➢ 平成 29 年 7 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）	➢ 本譲渡により発生した売却益の一部（99 百万円）を内部留保する予定です。内部留保については、今後の運用において分配金の安定性を確保することに活用します。 ➢ 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 月期において変動が生じず、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に変動が生じない前提であり、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。