

2020年3月2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

2020年1月期及び2020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、2019年9月12日付「2019年7月期 決算短信(REIT)」にて公表した2020年1月期及び2020年7月期の運用状況の予想(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しましたのでお知らせいたします。

なお、2020年1月期(第8期)(2019年8月1日～2020年1月31日)決算の発表は、2020年3月13日を予定しています。

記

1. 2020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	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)	3,199 百万円	1,670 百万円	1,441 百万円	1,441 百万円	2,770円	0円	2,770円
今回修正予想 (B)	3,227 百万円	1,721 百万円	1,494 百万円	1,493 百万円	2,788円	0円	2,788円
増減額 (C)=(B)-(A)	28 百万円	51 百万円	52 百万円	52 百万円	18円	0円	18円
増減率 (D)=(C)/(A)	0.9%	3.1%	3.7%	3.7%	0.6%	-	0.6%

(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. 2020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)	3,266 百万円	1,752 百万円	1,484 百万円	1,483 百万円	2,770円	0円	2,770円

今回修正予想 (B)	3,949 百万円	2,064 百万円	1,790 百万円	1,790 百万円	3,310 円	0 円	3,310 円
増減額 (C)=(B)-(A)	683 百万円	312 百万円	306 百万円	306 百万円	540 円	0 円	540 円
増減率 (D)=(C)/(A)	20.9%	17.8%	20.6%	20.6%	19.5%	-	19.5%

(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「2020年1月期及び2020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、金利の変動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譲渡(第5回資産入替)に関するお知らせ」及び「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ -国内資産(スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5(B号受益権)の取得-」にてお知らせした、2物件の不動産信託受益権の取得及び1件のメザニンローン債権投資並びに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。)に伴い、2019年9月12日付「2019年7月期 決算短信(REIT)」で公表した2020年7月期(2020年2月1日~2020年7月31日)の運用状況の予想の前提条件に変更が生じ、営業収益の予想に10%以上の差異が生じ、当該期の1口当たり分配金の予想値に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、運用状況及び分配金の予想の修正を行い、2020年1月期(2019年8月1日~2020年1月31日)の運用状況及び分配金についても、合わせて公表するものです。

4. その他

上記、2020年7月期の予想数値は、別紙「2020年1月期及び2020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「営業収益」欄に記載の本譲渡による売却益並びに「営業費用」欄に記載のさくら総合リート投資法人との合併にむけた資産デューデリジェンス費用及び各種アドバイザー費用等を見込んだものです。

以上

<ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・ スターアジア不動産投資法人与さくら総合リート投資法人の合併契約締結に関するお知らせ
- ・ 投資口の分割に関するお知らせ
- ・ スターアジア不動産投資法人及びさくら総合リーートの合併後の2021年1月期及び2021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
- ・ 国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第5回資産入替）に関するお知らせ
- ・ メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ –国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5（B号受益権）の取得–
- ・ 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
- ・ 本日付公表資料の補足説明資料

* 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>

【別紙】

2020年1月期及び2020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	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 2020年1月期（第8期）：2019年8月1日～2020年1月31日（184日） ➤ 2020年7月期（第9期）：2020年2月1日～2020年7月31日（182日）
運用資産	<p>➤ 本日現在において本投資法人が保有する資産（34物件の不動産信託受益権、3件のメザニンローン債権及び2件の匿名組合出資持分（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）」といい、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、匿名組合出資持分に係るものを以下「現保有資産（匿名組合）」といいます。））に加え、①アーバンパーク市ヶ尾(注1)及びアーバンパーク行徳(注2)に係る不動産信託受益権(当該2物件に係る不動産信託受益権を以下「取得予定資産（不動産）」といいます。)を下記＜取得＞のとおり取得すること、②スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5（B号受益権）（以下「取得予定資産（メザニン）」といい、取得予定資産（不動産）と併せて以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること、③本投資法人が保有する アルファベットセブンに係る不動産信託受益権（以下「譲渡予定資産」といいます。）を下記＜譲渡＞のとおり譲渡することを前提としています。取得予定資産及び譲渡予定資産の詳細につきましては、本日付で本投資法人が公表した「国内不動産信託受益権の取得及び譲渡（第5回資産入替）に関するお知らせ」、「メザニンローン債権への投資決定に係るお知らせ—国内資産（スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5（B号受益権）の取得—」をご参照ください。</p> <p>(注1) 本投資法人の取得後の名称で記載しています。本日時点の物件名称は、「クリザンテム市が尾」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記記載の名称に変更する予定です。以下同じです。</p> <p>(注2) 本投資法人の取得後の名称で記載しています。本日時点の物件名称は、「らすーる行徳」ですが、本投資法人による取得後、速やかに上記記載の名称に変更する予定です。以下同じです。</p> <p>＜取得＞</p> <p>物件名称： アーバンパーク市ヶ尾 取得予定日：2020年3月13日</p> <p>物件名称： アーバンパーク行徳 取得予定日：2020年3月13日</p> <p>資産名称： スターアジア・メザニンローン債権投資シリーズ5（B号受益権） 取得予定日：2020年3月6日</p> <p>＜譲渡＞</p> <p>物件名称： アルファベットセブン 譲渡予定日：2020年7月1日 準共有持分40% 2020年12月1日 準共有持分60%</p> <p>➤ 当該取得予定資産の取得及び譲渡予定資産の譲渡を除き、2020年7月期末まで</p>

項目	前提条件
	運用資産の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としています。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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（不動産）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、取得予定資産（メザニン）の利息又は配当収益については締結予定の契約内容等をベースに、それぞれ算出しています。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。 ▶ 現保有資産（匿名組合）の受取配当金については、キャッシュ・フローの裏付けとなる不動産が安定した稼働状況を維持することを前提として予想値を算出しています。 ▶ 譲渡予定資産の譲渡による売却益として2020年7月期に642百万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。
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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、2020年1月期に238百万円、2020年7月期に240百万円の費用計上を見込んでいます。なお、取得予定資産（不動産）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（不動産）に係る2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2020年7月期において費用計上されません。取得予定資産（不動産）に係る固定資産税及び都市計画税等については2021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、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、2020年1月期に82百万円、2020年7月期に99百万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、2020年1月期に420百万円、2020年7月期に436百万円を見込んでいます。 ▶ 2020年7月期の営業費用には、さくら総合リート投資法人との合併にむけた資産デューデリジェンス費用及び各種アドバイザー費用の合計269百万円が含まれます。
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ▶ ポートフォリオ全体のNOIについては、2020年1月期に2,431百万円、2020年7月期に2,473百万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、2020年1月期に227百万円、2020年7月期に273百万円を見込んでいます。

項目	前提条件
	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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、2020年7月期に37百万円を見込んでいます。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 有利子負債の総額は、2020年1月期末に51,580百万円、2020年7月期末に54,320百万円であることを前提としています。 ▶ 本日現在、51,580百万円の借入残高があります。これに加えて、2020年3月13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3,460百万円の新規借入れを行う予定です。なお、当該借入れについては、譲渡予定資産の譲渡に伴う売却代金を原資として、2020年7月期中に720百万円を返済することを前提としています。 ▶ 2020年7月期中に返済期限が到来する借入金7,300百万円については、全額借入金により同額の借換えを行うことを前提としています。
投資口	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 本日現在の発行済投資口の総口数540,824口を前提としています。 ▶ 2020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)	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。 ▶ 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、2020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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。 ▶ 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	<ul style="list-style-type: none"> ▶ 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。