

2018年7月23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

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

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3月16日付にて公表した「平成30年1月期決算短信」中の「2. 平成30年7月期（平成30年2月1日～平成30年7月31日）及び平成31年1月期（平成30年8月1日～平成31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。）を修正することといたしましたので、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2018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)	2,751 百万円	1,504 百万円	1,231 百万円	1,230 百万円	2,750円	0円	2,750円
今回修正予想 (B)	2,801 百万円	1,534 百万円	1,264 百万円	1,263 百万円	2,770円	0円	2,770円
増減額 (C)=(B)-(A)	49 百万円	29 百万円	32 百万円	32 百万円	20円	0円	20円
増減率 (D)=(C)/(A)	1.8%	2.0%	2.7%	2.7%	0.7%	—	0.7%

## 2. 2019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)	2,732 百万円	1,497 百万円	1,320 百万円	1,319 百万円	2,804円	0円	2,804円
今回修正予想 (B)	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
増減額 (C)=(B)-(A)	422 百万円	366 百万円	365 百万円	365 百万円	776円	0円	776円
増減率 (D)=(C)/(A)	15.5%	24.5%	27.7%	27.7%	27.7%	—	27.7%

(注記)

1. 上記予想数値は、別紙「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、今後の新投資口の発行、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

前回発表予想からの修正事項及びその公表の理由は以下の通りです。

2019年1月期においては、本日付「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」にて公表した資産の取得（以下「本取得」といいます。）及び譲渡（以下「本譲渡」といいます。）の決定に伴い、運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じ、主として本譲渡による売却益（401百万円）（見込み金額）により、2019年1月期の営業収益の予想に10%以上、1口当たりの分配金の予想に5%以上の差異がそれぞれ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公表するものです。

また、2018年7月期の運用状況は、主としてオフィスポートフォリオにおける賃料ギャップの解消、住宅の稼働率の上昇、物流施設における再契約の締結による賃料増額の実現などの戦略的なりーシング活動により、賃貸事業収益が拡大し、当期純利益が前回発表予想より32百万円増加する見込みとなりました。これに伴い、前回発表予想の公表時には、分配金の算出にあたり、63百万円の内部留保の取り崩しを前提としていましたが、上記当期純利益の増加及び分配金水準を勘案し、当該取崩額を23百万円減額し、40百万円に変更することとしました。この結果、1口当たり分配金の予想値が増額となる見込みであり、当該前提条件の変更を踏まえた運用状況及び分配金の予想の修正を公表するものです。

(注記)

1. 「賃料ギャップ」とは、周辺相場賃料単価と契約賃料単価の差を指します。なお、周辺相場賃料単価は、各オフィスの周辺相場賃料に関する賃料査定額(レンジの中央値)です。ここで、「周辺相場賃料単価」とは、シービーアールイー株式会社が、各オフィス及びその周辺の競合資産における直近の成約状況及びマーケット環境等を総合的に勘案した上で、各賃料査定時現在においてテナント誘致を実施し、新規入居テナントが各オフィスのフロア単位等で成約すると仮定した場合に適正と考えられる賃料として査定した1坪当たりの賃料単価をいいます。また、契約賃料単価は、各賃料査定時現在における各オフィスの全テナントの契約賃料を稼働部分の面積で除して算出しています。なお、共益費を含み、賃料査定時現在のフリーレント及びレントホリデーは考慮しないものとします。また、消費税は含みません。

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（資産入替）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（資産入替）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>

【別紙】

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前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2018年7月期（第5期）：2018年2月1日～2018年7月31日（181日）</li> <li>➤ 2019年1月期（第6期）：2018年8月1日～2019年1月31日（184日）</li> </ul>
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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、以下の本取得及び本譲渡を除き、2019年1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。 <ul style="list-style-type: none"> <li>＜本取得＞ <ul style="list-style-type: none"> <li>物件名称： ホテル WBF 福岡天神南</li> <li>取得予定日： 契約上の取得予定日は2018年12月末日までの別途合意する日としていますが、運用状況及び分配金の予想の作成においては、2018年12月28日を取得日とすることを前提としています。</li> </ul> </li> <li>＜本譲渡＞ <ul style="list-style-type: none"> <li>物件名称： 博多駅東113ビル</li> <li>譲渡予定日： 第1回 2018年12月3日（準共有持分49%の譲渡） 第2回 2019年2月1日（準共有持分51%の譲渡）</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>➤ 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。</li> </ul>
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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、本取得の対象となる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。</li> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 本譲渡（第1回）による売却益として、2019年1月期に401百万円の計上を見込んでおります。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。</li> </ul>
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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。</li> <li>➤ 固定資産税及び都市計画税等については、2018年7月期に175百万円、2019年1月期に175百万円の費用計上を見込んでいます。なお、本取得の対象となる資産については、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、本取得の対象となる資産に係る2018年度の固定資産税及び都市計画税等7百万円（年税額であり、実際の精算額とは異なります。）は2019年1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については2019年7月期より費用計上されることを見込んでいます。</li> <li>➤ 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、2018年7月期に90百万円、2019年1月期に68百万円を見込んでいます。なお、</li> </ul>

項目	前提条件
	<p>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。</p> <p>➤ 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、2018年7月期に355百万円、2019年1月期に365百万円を見込んでいます。</p>
NOI	<p>➤ ポートフォリオ全体のNOIについては、2018年7月期に2,142百万円、2019年1月期に2,124百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 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）</p>
営業外費用	<p>➤ 2018年2月に実施した新投資口の発行に係る一時的な費用として、2018年7月期に7百万円を見込んでいます。</p> <p>➤ 支払利息及びその他融資関連費用の合計額として、2018年7月期に262百万円、2019年1月期に177百万円を見込んでいます。</p>
借入金	<p>➤ 有利子負債の総額は、本日現在、43,230百万円の借入残高があり、このうち190百万円について、消費税等の還付金等を原資として2019年1月期中に期限前弁済を行うことを前提としています。</p> <p>➤ 上記を除き、2019年1月期末までに新規借入れ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。</p>
投資口	<p>➤ 本日現在の発行済投資口の総口数470,624口を前提としています。</p> <p>➤ 2019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。</p>
1口当たり 分配金 (利益超過分配金 は含まない)	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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1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。</p> <p>➤ 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。</p> <p>➤ 前回発表予想の前提条件において、2018年7月期に、63百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいましたが、これを40百万円に変更します。</p>
1口当たり 利益超過分配金	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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。</p>
その他	<p>➤ 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。</p> <p>➤ 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。</p>