

2025年4月25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

2025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（上方修正）

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、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2025年7月期（2025年2月1日～2025年7月31日）の運用状況及び分配金の予想（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いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2025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
前回発表予想 (A)	9,423 百万円	5,229 百万円	4,279 百万円	4,278 百万円	1,625円	—
今回修正予想 (B)	9,978 百万円	5,674 百万円	4,723 百万円	4,723 百万円	1,790円	—
増減額 (C)=(B)-(A)	555 百万円	444 百万円	444 百万円	444 百万円	165円	—
増減率 (D)=(C)/(A)	5.9%	8.5%	10.4%	10.4%	10.2%	—

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,687,000口

(注記)

- 上記予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した本書の日付現在のものであり、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。
- 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。
- 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. 修正及び公表の理由

本日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク今里）」にて公表した国内不動産信託受益権の譲渡に伴い、2025年3月17日付「2025年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2025年7月期の運用状況及び分配金の予想の前提条件に変更が生じたことから、かかる変更を反映し、2025年7月期の運用状況及び分配金の予想について改めてお知らせするものです。

その他詳細は、YouTube [スターアジアグループ公式チャンネル](#)にてご説明予定です。

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譲渡に関するお知らせ（アーバンパーク今里）
- ・ホテル運営状況に関するお知らせ（2025年3月度）
- ・本日付公表の適時開示に関する補足説明資料

*本投資法人のホームページアドレス：<https://starasia-reit.com>

【別紙】

2025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	2025年7月期（第19期）：2025年2月1日～2025年7月31日（181日）														
運用資産	<p>運用資産については、以下を前提としています。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産等</td> <td>73物件</td> </tr> <tr> <td>メザニンローン債権</td> <td>2案件</td> </tr> <tr> <td>優先出資証券</td> <td>1案件</td> </tr> </tbody> </table> <p>本書の日付現在において本投資法人が保有する資産（74物件の不動産信託受益権、2案件のメザニンローン債権及び1案件の優先出資証券（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、優先出資証券に係るものを、以下「現保有資産（優先出資）」といいます。））に加え、下記「本譲渡」に記載の不動産信託受益権1物件（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡を行うことを前提としています。</p> <p><本譲渡></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>種別</th> <th>物件名称</th> <th>譲渡予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>不動産信託受益権</td> <td>アーバンパーク今里</td> <td>2025年5月30日</td> </tr> </tbody> </table>		2025年7月期末	不動産等	73物件	メザニンローン債権	2案件	優先出資証券	1案件	種別	物件名称	譲渡予定日	不動産信託受益権	アーバンパーク今里	2025年5月30日
	2025年7月期末														
不動産等	73物件														
メザニンローン債権	2案件														
優先出資証券	1案件														
種別	物件名称	譲渡予定日													
不動産信託受益権	アーバンパーク今里	2025年5月30日													
営業収益	<p>営業収益については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業収益</td> <td>9,978百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち賃貸事業収益）※1</td> <td>(9,468百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち不動産等売却益）※2</td> <td>(442百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うちメザニン関連）※3</td> <td>(37百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち有価証券貸借料）※4</td> <td>(30百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 現保有資産（不動産）については、本書の日付現在効力を有する賃貸借契約の内容等に基づいています。</p> <p>※2 譲渡予定資産の売却益を見込んでいます。</p> <p>※3 本書の日付現在効力を有する要項・ローン契約又は信託契約の内容等をベースに見込まれる利息又は配当収入を算出しています。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。</p> <p>※4 優先出資貸借取引に関する契約の内容等をベースに、想定される貸借料収入が生じることを前提としています。</p>		2025年7月期	営業収益	9,978百万円	（うち賃貸事業収益）※1	(9,468百万円)	（うち不動産等売却益）※2	(442百万円)	（うちメザニン関連）※3	(37百万円)	（うち有価証券貸借料）※4	(30百万円)		
	2025年7月期														
営業収益	9,978百万円														
（うち賃貸事業収益）※1	(9,468百万円)														
（うち不動産等売却益）※2	(442百万円)														
（うちメザニン関連）※3	(37百万円)														
（うち有価証券貸借料）※4	(30百万円)														
営業費用	<p>主たる営業費用である賃貸事業費用については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td>3,479百万円</td> </tr> <tr> <td>（うち公租公課）</td> <td>(637百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち修繕費）※1</td> <td>(395百万円)</td> </tr> <tr> <td>（うち減価償却費）※2</td> <td>(1,165百万円)</td> </tr> </tbody> </table> <p>※1 スターアジア投資顧問株式会社が策定する修繕計画等を基に見込んでいます。なお、</p>		2025年7月期	賃貸事業費用	3,479百万円	（うち公租公課）	(637百万円)	（うち修繕費）※1	(395百万円)	（うち減価償却費）※2	(1,165百万円)				
	2025年7月期														
賃貸事業費用	3,479百万円														
（うち公租公課）	(637百万円)														
（うち修繕費）※1	(395百万円)														
（うち減価償却費）※2	(1,165百万円)														

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で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>※2 付随費用等を含めて定額法により算出した金額を見込んでいます。</p> <p>賃貸事業費用以外の営業費用については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" data-bbox="580 521 1171 645"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業費用 (賃貸事業費用は除く)</td> <td>824百万円</td> </tr> </tbody> </table>		2025年7月期	営業費用 (賃貸事業費用は除く)	824百万円										
	2025年7月期														
営業費用 (賃貸事業費用は除く)	824百万円														
NOI	<p>ポートフォリオ全体のNOIについては、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" data-bbox="580 685 1171 768"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>NOI ※</td> <td>7,153百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>※ NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。</p> <p>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>		2025年7月期	NOI ※	7,153百万円										
	2025年7月期														
NOI ※	7,153百万円														
営業外費用	<p>営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。</p> <table border="1" data-bbox="561 889 1190 1171"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>営業外費用</td> <td>950百万円</td> </tr> <tr> <td>(うち支払利息)</td> <td>(771百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち投資法人債利息)</td> <td>(10百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち融資関連費用)</td> <td>(142百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち投資法人債発行費償却)</td> <td>(2百万円)</td> </tr> <tr> <td>(うち投資口交付費償却)</td> <td>(22百万円)</td> </tr> </tbody> </table>		2025年7月期	営業外費用	950百万円	(うち支払利息)	(771百万円)	(うち投資法人債利息)	(10百万円)	(うち融資関連費用)	(142百万円)	(うち投資法人債発行費償却)	(2百万円)	(うち投資口交付費償却)	(22百万円)
	2025年7月期														
営業外費用	950百万円														
(うち支払利息)	(771百万円)														
(うち投資法人債利息)	(10百万円)														
(うち融資関連費用)	(142百万円)														
(うち投資法人債発行費償却)	(2百万円)														
(うち投資口交付費償却)	(22百万円)														
借入金及び投資法人債	<p>有利子負債については、以下を前提としています。</p> <table border="1" data-bbox="580 1214 1171 1337"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>借入金</td> <td>136,880百万円</td> </tr> <tr> <td>投資法人債</td> <td>2,000百万円</td> </tr> </tbody> </table> <p>本書の日付現在、137,680百万円の借入残高及び2,000百万円の投資法人債発行残高があります。上記借入れのうち、800百万円については、消費税等の還付金等を返済原資として2025年7月期中に期限前返済することを予定しています。上記を除き、2025年7月期中に返済期限の到来する借入金については、同額の借換えを行う予定です。</p>		2025年7月期末	借入金	136,880百万円	投資法人債	2,000百万円								
	2025年7月期末														
借入金	136,880百万円														
投資法人債	2,000百万円														
投資口	<p>発行済投資口の総口数については、以下を前提としています。</p> <table border="1" data-bbox="580 1534 1171 1612"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025年7月期末</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>発行済投資口の総口数</td> <td>2,687,000口</td> </tr> </tbody> </table>		2025年7月期末	発行済投資口の総口数	2,687,000口										
	2025年7月期末														
発行済投資口の総口数	2,687,000口														

項目	前提条件								
<p>1 口当たり 分配金 (利益超過 分配金は含 まない)</p>	<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>一時差異等調整積立金については、当初積立額の 1%以上を每期継続的に取り崩し、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ほか、税会不一致が生じた際の法人税等の税金費用の発生を回避するために活用する方針です。</p> <p>各期の分配金については、以下のとおり想定しています。</p> <table border="1" data-bbox="582 521 1171 680"> <thead> <tr> <th></th> <th>2025 年 7 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>当期純利益</td> <td>4,723 百万円</td> </tr> <tr> <td>分配金総額</td> <td>4,809 百万円</td> </tr> <tr> <td>1 口当たり分配金</td> <td>1,790 円</td> </tr> </tbody> </table> <p>2025 年 7 月 期の分配金については、予想当期純利益 4,723 百万円に一時差異等調整積立金の取崩予定額 88 百万円を加算した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額 4,809 百万円（1 口当たり 1,790 円）を分配することを前提としています。</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 口当たり分配金は変動する可能性があります。</p>		2025 年 7 月期	当期純利益	4,723 百万円	分配金総額	4,809 百万円	1 口当たり分配金	1,790 円
	2025 年 7 月期								
当期純利益	4,723 百万円								
分配金総額	4,809 百万円								
1 口当たり分配金	1,790 円								
<p>1 口当たり 利益超過 分配金</p>	<p>現時点において行う予定はありません。</p>								
<p>その他</p>	<p>法令、税制、会計基準、上場規則、一般社団法人投資信託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>								