

2026 年 9 月 14 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

# 2027 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（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、2026 年 3 月 18 日付「2026 年 1 月期 決算短信（REIT）」にて公表した 2027 年 1 月期（2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 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. 2027 年 1 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<br>純利益    | 1 口当たり<br>分配金<br>(利益超過分<br>配金は含ま<br>ない) | 1 口当たり<br>利益超過<br>分配金 |
|--------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|-----------------------------------------|-----------------------|
| 前回発表予想<br>(A)      | 9,615<br>百万円  | 5,687<br>百万円 | 4,373<br>百万円 | 4,373<br>百万円 | 1,660 円                                 | 0 円                   |
| 今回修正予想<br>(B)      | 10,622<br>百万円 | 6,636<br>百万円 | 5,187<br>百万円 | 5,186<br>百万円 | 1,755 円                                 | 0 円                   |
| 増減額<br>(C)=(B)-(A) | 1,007<br>百万円  | 949<br>百万円   | 813<br>百万円   | 813<br>百万円   | 95 円                                    | 0 円                   |
| 増減率<br>(D)=(C)/(A) | 10.5%         | 16.7%        | 18.6%        | 18.6%        | 5.7%                                    | —                     |

(参考) 予想期末発行済投資口数 2,687,000 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)

- 上記予想数値は、別紙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及び匿名組合出資持分の取得並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第13回資産入替）に関するお知らせ」にて公表した資産入替に伴い、2026年3月18日付「2026年1月期 決算短信（REIT）」にて公表した2027年1月期の分配金の予想に5%以上の乖離が生じる見込みとなったことから、2027年1月期の運用状況及び分配金の予想を修正し、その内容を改めてお知らせするものです。

以上

### <ご参考>

本日付で公表した他のプレスリリース等

- ・2026年7月期分配金の予想額と決定額との差異に関するお知らせ
- ・2026年7月期 決算短信（REIT）
- ・国内不動産信託受益権及び匿名組合出資持分の取得並びに国内不動産信託受益権の譲渡（第13回資産入替）に関するお知らせ
- ・資金の借入れに関するお知らせ

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

【別紙】

2027 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 | 2027 年 1 月期（第 22 期）：2026 年 8 月 1 日～2027 年 1 月 31 日（184 日）                                                                                                                                                               |                   |
| 運用資産 | 運用資産については、以下を前提としています。                                                                                                                                                                                                  |                   |
|      |                                                                                                                                                                                                                         | 2027 年 1 月期末      |
|      | 不動産等                                                                                                                                                                                                                    | 73 物件             |
|      | メザニンローン債権                                                                                                                                                                                                               | 2 案件              |
|      | 匿名組合出資                                                                                                                                                                                                                  | 2 案件              |
|      | <p>本日現在本投資法人が保有する資産（73 物件の不動産信託受益権及び 2 案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）」といいます。））に加え、以下のとおり不動産信託受益権 1 物件（以下「取得予定資産（不動産）」といいます。）及び匿名組合出資持分 2 案件を取得し、不動産信託受益権 1 物件を譲渡することを前提としています。</p> |                   |
|      | <取得>                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|      | 種別                                                                                                                                                                                                                      | 物件（案件）名称          |
|      | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                | KOKO HOTEL 大阪新世界  |
|      | 匿名組合出資持分                                                                                                                                                                                                                | 合同会社あかつき 匿名組合出資持分 |
|      |                                                                                                                                                                                                                         | 合同会社 Oak 匿名組合出資持分 |
|      | 取得予定日                                                                                                                                                                                                                   | 2026 年 9 月 16 日   |
|      |                                                                                                                                                                                                                         | 2026 年 9 月 14 日   |
|      |                                                                                                                                                                                                                         | 2026 年 9 月 28 日   |
|      | <譲渡>                                                                                                                                                                                                                    |                   |
|      | 種別                                                                                                                                                                                                                      | 物件名称              |
|      | 不動産信託受益権                                                                                                                                                                                                                | ワシントン R&B ホテル梅田東  |
|      | 譲渡予定日                                                                                                                                                                                                                   | 2027 年 1 月 29 日   |
|      | <p>上記を除き、2027 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。</p> <p>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。</p>                                                                                                           |                   |

| 項目   | 前提条件                                                                                                                                                                                                                |             |
|------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 営業収益 | 営業収益については、以下のとおり見込んでいます。                                                                                                                                                                                            |             |
|      |                                                                                                                                                                                                                     | 2027 年 1 月期 |
|      | 営業収益                                                                                                                                                                                                                | 10,622 百万円  |
|      | (うち賃貸事業収益) ※1                                                                                                                                                                                                       | (9,712 百万円) |
|      | (うち不動産等売却益) ※2                                                                                                                                                                                                      | (828 百万円)   |
|      | (うちメザニン関連) ※3                                                                                                                                                                                                       | (44 百万円)    |
|      | (うち匿名組合損益分配) ※4                                                                                                                                                                                                     | (37 百万円)    |
| 営業費用 | ※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をベースに、取得予定資産（不動産等）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。                                           |             |
|      | ※2 ワシントン R&B ホテル梅田東の売却益を見込んでいます。                                                                                                                                                                                    |             |
|      | ※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。                                                                                                                           |             |
|      | ※4 匿名組合出資に関する契約の内容等をベースに、想定される配当金が生じることを前提としています。                                                                                                                                                                   |             |
|      | 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。                                                                                                                                                                                |             |
|      |                                                                                                                                                                                                                     | 2027 年 1 月期 |
|      | 賃貸事業費用                                                                                                                                                                                                              | 3,132 百万円   |
| 営業費用 | (うち公租公課) ※1                                                                                                                                                                                                         | (619 百万円)   |
|      | (うち修繕費) ※2                                                                                                                                                                                                          | (311 百万円)   |
|      | (うち減価償却費) ※3                                                                                                                                                                                                        | (1,179 百万円) |
|      | ※1 取得予定資産（不動産等）については、取得時に売主と期間按分による精算を行い又は行う予定ですが、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（不動産等）に係る 2026 年度の固定資産税及び都市計画税等は、2027 年 1 月期において費用計上されません。取得予定資産（不動産等）に係る固定資産税及び都市計画税等については 2027 年 7 月期より費用計上されることを見込んでいます。 |             |
|      | ※2 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。                                                               |             |
|      | ※3 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。                                                                                                                                                                                   |             |
|      | 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。                                                                                                                                                                                   |             |
| 営業費用 |                                                                                                                                                                                                                     | 2027 年 1 月期 |
|      | 営業費用<br>(賃貸事業費用は除く)                                                                                                                                                                                                 | 852 百万円     |

| 項目                                      | 前提条件                                                                                                                                                                                                                      |              |
|-----------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|
| NOI                                     | 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。                                                                                                                                                                                       |              |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                           | 2027 年 1 月期  |
|                                         | NOI ※                                                                                                                                                                                                                     | 7,759 百万円    |
|                                         | ※ NOI の算出にあたっては、次の算式を使用しています。<br>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                                   | 営業外費用については、以下のとおり見込んでいます。                                                                                                                                                                                                 |              |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                           | 2027 年 1 月期  |
|                                         | 営業外費用                                                                                                                                                                                                                     | 1,449 百万円    |
|                                         | （うち支払利息）                                                                                                                                                                                                                  | （1,275 百万円）  |
|                                         | （うち投資法人債利息）                                                                                                                                                                                                               | （10 百万円）     |
|                                         | （うち融資関連費用）                                                                                                                                                                                                                | （153 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）                                                                                                                                                                                                              | （8 百万円）      |
| 借入金及び投資法人債                              | 有利子負債については、以下を前提としています。                                                                                                                                                                                                   |              |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                           | 2027 年 1 月期末 |
|                                         | 借入金                                                                                                                                                                                                                       | 136,880 百万円  |
|                                         | 投資法人債                                                                                                                                                                                                                     | 2,000 百万円    |
|                                         | 本日現在、136,880 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。これに加えて、2026 年 9 月 16 日付で 3,900 百万円の新規借入れを行うことを前提としています。新規借入れについては、譲渡予定資産の譲渡代金等を返済原資として、2027 年 1 月期中に期限前弁済を行う予定です。<br>上記を除き、2027 年 1 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。 |              |
| 投資口                                     | 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。                                                                                                                                                                                              |              |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                           | 2027 年 1 月期末 |
|                                         | 発行済投資口の総口数                                                                                                                                                                                                                | 2,687,000 口  |
| 1 口当たり<br>分配金<br>（利益超過<br>分配金は含<br>まない） | 本日現在の発行済投資口の総口数 2,687,000 口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、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。                                                                                                                                                               |              |
|                                         | 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、税金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。                                                                                                   |              |
|                                         | 各期の分配金については、以下のとおり想定しています。                                                                                                                                                                                                |              |
|                                         |                                                                                                                                                                                                                           | 2027 年 1 月期  |
|                                         | 当期純利益                                                                                                                                                                                                                     | 5,186 百万円    |
|                                         | 分配金総額                                                                                                                                                                                                                     | 4,715 百万円    |
|                                         | 1 口当たり分配金                                                                                                                                                                                                                 | 1,755 円      |
|                                         | 2027 年 1 月期の分配金については、予想当期純利益 5,186 百万円に一時差異等調整積立金及び買換特例圧縮積立金の取崩予定額 90 百万円を加算し、買換特例圧縮積立金の繰入予定額 559 百万円を控除した金額のうち、予想期末発行済投資口数の整数倍の最大値である、総額 4,715 百万円（1 口当たり 1,755 円）を分配することを前提としています。                                      |              |

| 項目                   | 前提条件                                                                                                                  |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                      | 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。                                              |
| 1口当たり<br>利益超過<br>分配金 | 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、一般社団法人資産運用業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。<br>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。 |