

2021年12月15日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区芝浦四丁目5番4号

トーセイ・リート投資法人

代表者名 執行役員

北島 敬義

(コード番号：3451)

資産運用会社名

トーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社

代表者名 代表取締役社長

若林 要

問合せ先 REIT運用本部財務企画部長

宮石 啓司

(TEL. 03-5439-8721)

2022年4月期（第15期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに
2022年10月期（第16期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）は、2021年6月16日付「2021年4月期決算短信（REIT）」で公表しました2022年4月期（第15期）（2021年11月1日～2022年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想の修正、並びに2022年10月期（第16期）（2022年5月1日～2022年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2022年4月期（第15期）の運用状況の予想及び分配予想の修正

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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)	3,066	1,455	1,171	1,170	3,530円	-	3,530円
今回修正 予想 (B)	3,274	1,548	1,252	1,251	3,550円	-	3,550円
増減額 (B-A)	208	92	80	80	20円	-	20円
増減率	6.8%	6.4%	6.9%	6.9%	0.6%	-	0.6%
(参考) 2021年 10月期 実績	3,157	1,532	1,244	1,240	3,643円	-	3,643円

前回発表予想における予想期末発行済投資口の総口数 340,505口

今回の修正予想における予想期末発行済投資口の総口数 361,505口

詳細は、別紙「2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）の運用状況の見通しの前提条件」に記載の「発行済投資口の総口数」の欄をご参照ください。

(注1) 上記予想数値は、別紙「2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）の運用状況の見通しの前提条件」に記載の前提条件を基に算出した現時点のもので、今後の不動産等の追加取得又は売却、賃借人の

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年4月期（第15期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期（第16期）の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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環境の変化、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、その結果、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注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。

(注3) 別途記載する場合を除き、単位未満の金額については切り捨てた金額、割合については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。以下同じです。

2. 2022年10月期（第16期）の運用状況の予想及び分配予想

	営業収益 (百万円)	営業利益 (百万円)	経常利益 (百万円)	当期純利益 (百万円)	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)
今回発表予想	3,330	1,599	1,292	1,291	3,570円	-	3,570円

2022年10月期 予想期末発行済投資口の総口数 361,505口

(注1) 上記予想数値は、別紙「2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）の運用状況の見通しの前提条件」に記載の前提条件を基に算出した現時点のものです。従って、今後の不動産等の追加取得又は売却、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環境の変化、金利の変動、本投資法人を取り巻くその他の状況の変化等により、前提条件との間に差が生じ、その結果、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、本予想は分配金の額を保証するものではありません。

(注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. 本修正及び予想の公表の理由

本日公表の「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」及び「国内不動産信託受益権の取得及びこれに伴う貸借の開始に関するお知らせ（合計7物件）」にてお知らせした新投資口の発行及び資産の取得等の決定に伴い、2021年6月16日付「2021年4月期 決算短信（REIT）」で公表した2022年4月期（第15期）における運用状況及び分配の予想につき、算定の前提条件が変動したため、運用状況及び分配の予想を修正するとともに、2022年10月期（第16期）の運用状況及び分配の予想についてお知らせするものです。

以上

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年4月期（第15期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期（第16期）の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

【別紙】 2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2022年4月期（第15期）（2021年11月1日～2022年4月30日）（181日） 2022年10月期（第16期）（2022年5月1日～2022年10月31日）（184日） 																																				
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日開催の本投資法人役員会で決定した新投資口の発行後に新規取得予定の不動産信託受益権（合計7物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を2021年12月24日に取得すること以外の変動（取得予定資産以外の新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。 実際には取得予定資産以外の新規物件の取得、又は運用資産の処分等により変動が生ずる可能性があります。 																																				
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 運用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、テナント及び市場の動向等を勘案し算出しています。また、取得予定資産の賃貸事業収益については、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報等を勘案し算出しています。 賃貸事業収益については、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。 新型コロナウイルス感染症拡大による賃料減少等の影響を一定程度織り込んで算出しています。 																																				
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> 営業費用のうち主たる項目は以下のとおりです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2022年4月期</th> <th>2022年10月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td>1,428百万円</td> <td>1,424百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>315百万円</td> <td>317百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td>229百万円</td> <td>234百万円）</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>マネジメント費用</td> <td>85百万円</td> <td>83百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>156百万円</td> <td>115百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>235百万円</td> <td>252百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>404百万円</td> <td>410百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>297百万円</td> <td>306百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>188百万円</td> <td>197百万円</td> </tr> </tbody> </table> 建物の修繕費については、建物状況評価報告書の金額を勘案のうえ、本投資法人の資産運用会社であるトーセイ・アセット・アドバイザーズ株式会社が計画した金額を基に、当該営業期間に必要とされる額を費用として想定しています。しかしながら、予想しがた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、また、一般的に、建物の修繕費は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、当該営業期間の修繕費が予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。 公租公課については、一般的に、取得する資産の固定資産税及び都市計画税等については、現所有者と期間按分による計算が行われることにより取得時に精算されますが、本投資法人においては当該精算金相当額が取得原価に算入されるため取得時には費用計上されません。なお、取得予定資産に係る2022年4月期に取得原価に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は0百万円（8日分に相当）を想定しています。 		2022年4月期	2022年10月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,428百万円	1,424百万円	管理委託費	315百万円	317百万円	（内運営管理費	229百万円	234百万円）	（内プロパティ・			マネジメント費用	85百万円	83百万円）	修繕費	156百万円	115百万円	公租公課	235百万円	252百万円	減価償却費	404百万円	410百万円	賃貸事業費用以外計	297百万円	306百万円	運用報酬	188百万円	197百万円
	2022年4月期	2022年10月期																																			
賃貸事業費用																																					
（減価償却費を含む）計	1,428百万円	1,424百万円																																			
管理委託費	315百万円	317百万円																																			
（内運営管理費	229百万円	234百万円）																																			
（内プロパティ・																																					
マネジメント費用	85百万円	83百万円）																																			
修繕費	156百万円	115百万円																																			
公租公課	235百万円	252百万円																																			
減価償却費	404百万円	410百万円																																			
賃貸事業費用以外計	297百万円	306百万円																																			
運用報酬	188百万円	197百万円																																			
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体のNOIについては、2022年4月期に2,250百万円、2022年10月期に2,317百万円を想定しています。 うち取得予定資産に係るNOIについては2022年4月期に124百万円、2022年10月期に162百万円を想定しています。 																																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年4月期（第15期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期（第16期）の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

	<ul style="list-style-type: none"> ・NOIの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $NOI = \text{不動産賃貸事業収益} - \text{不動産賃貸事業費用} + \text{減価償却費}$
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> ・本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口の発行に係る新投資口発行費用は36か月間で定額法により償却する予定です。投資口発行費償却額として、2022年4月期に8百万円、2022年10月期に8百万円を想定しています。 ・支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用として2022年4月期に287百万円、2022年10月期に298百万円を想定しています。なお、2022年4月期の当該融資関連費用のうち81百万円、2022年10月期の当該融資関連費用のうち83百万円は、それぞれ借入期間に応じて償却する額として想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在38,500百万円の有利子負債残高がありますが、これに加え2,400百万円の新規の借入れを行うことを前提としています。 ・上記を除いて、2022年10月期（第16期）末までに有利子負債残高に変動が生じないことを前提としています。 ・LTVについては、2022年4月期末に47.8%、2022年10月期末に47.9%を想定しています。 ・LTVの算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口の総口数340,505口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当による新投資口発行（以下「本件第三者割当」といいます。）によって新規発行される予定の投資口数のすべてが発行されることを前提としています。 ・上記を除き2022年10月期（第16期）末までに新投資口の追加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口当たり分配金は、上記の新規に発行予定の投資口数である21,000口を含む2022年4月期（第15期）及び2022年10月期（第16期）の予想期末発行済投資口の総口数361,505口により算出しています。
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。 ・1口当たり分配金が1円未満となる端数部分を除き、当期純利益の概ね全額を分配することを前提としています。 ・2022年4月期に31百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 ・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口当たり分配金は変動す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"> ・投資信託及び投資法人に関する法律（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配については、現時点で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、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。 ・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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2022年4月期（第15期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2022年10月期（第16期）の運用状況の予想及び分配予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。