

2019年1月25日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都千代田区丸の内一丁目8番3号
サムティ・レジデンシャル投資法人
代表者名 執行役員 高橋 雅史
(コード番号: 3459)

資産運用会社名

サムティアセットマネジメント株式会社
代表者名 代表取締役社長 増田 洋介
問合せ先 リート企画部 部長 定塚 泉美
TEL. 03-5220-3841

2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想の修正について

サムティ・レジデンシャル投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、2018年9月14日付「2018年7月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました2019年1月期(2018年8月1日~2019年1月31日)及び2019年7月期(2019年2月1日~2019年7月31日)の運用状況並びに1口当たり分配金の予想の修正について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2019年1月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について

	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 (利益超過分配金を含む)	1口当たり 分配金 (利益超過分配金を含まない)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	3,079 百万円	1,464 百万円	1,135 百万円	1,134 百万円	2,700円	2,250円	450円
今回発表予想 (B)	3,220 百万円	1,594 百万円	1,308 百万円	1,307 百万円	3,050円	2,594円	456円
増減額 (B-A)	141 百万円	130 百万円	173 百万円	173 百万円	350円	344円	6円
増減率	4.6 %	8.9 %	15.3 %	15.3 %	13.0 %	15.3 %	1.3 %

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の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

2. 2019年7月期の運用状況及び1口当たり分配金の予想の修正について

	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	1口当たり分配金	1口当たり
					(利益超過分配金を含む)	(利益超過分配金を含まない)	利益超過分配金
前回発表予想 (A)	3,167 百万円	1,404 百万円	1,113 百万円	1,112 百万円	2,685円	2,207円	478円
今回発表予想 (B)	3,649 百万円	1,851 百万円	1,506 百万円	1,505 百万円	3,474円	2,986円	488円
増減額 (B-A)	481 百万円	446 百万円	392 百万円	392 百万円	789円	779円	10円
増減率	15.2 %	31.8 %	35.3 %	35.3 %	29.4 %	35.3 %	2.1 %

(参考)

2019年1月期：予想期末発行済投資口数 504,100口 1口当たり予想当期純利益 2,594円
 2019年7月期：予想期末発行済投資口数 504,100口 1口当たり予想当期純利益 2,986円

(注1) 上記予想については、別紙「2019年1月期及び2019年7月期における運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の追加取得又は売却、不動産市場等の推移、金利の変動、実際に決定される新投資口の発行価格、今後の更なる新投資口の発行、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、本予想は分配金及び利益超過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) 単位未満の数値は切り捨てて記載しています。

3. 開示の理由

本日公表した「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」にてお知らせした資産の取得及び譲渡の決定に伴い、2018年9月14日付で公表いたしました2019年1月期の予想の1口当たり分配金に5%以上の、また、2019年7月期の予想については、経常利益、当期純利益に30%以上及び1口当たり分配金に5%以上の差異が生じる見込みとなったため、2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想の修正を行うものです。

以上

- * 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：<https://www.samty-residential.com>

【別紙】

2019年1月期及び2019年7月期における運用状況の予想の前提条件

項目	前提条件
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2019年1月期（2018年8月1日～2019年1月31日）（184日） 2019年7月期（2019年2月1日～2019年7月31日）（181日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 2019年1月期：本日現在保有している93物件及び本日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」において公表した2019年1月31日付譲渡予定の1物件譲渡後の合計92物件の不動産又は不動産信託受益権（以下、「取得済資産」といいます。）を2019年1月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われないことを前提としています。 2019年7月期：2019年1月期末時点で保有している92物件及び本日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」において公表した取得予定の5物件及び2019年7月31日付譲渡予定の1物件譲渡後の合計96物件の不動産又は不動産信託受益権（以下、「取得済資産及び取得予定資産」といいます。）を2019年7月期末まで保有し続けること及びそれ以外に新規物件の取得が行われ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取得、又は譲渡予定資産以外の保有物件の処分等により変動する可能性があります。
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> 取得済資産及び取得予定資産の賃貸事業収入については、各物件の現所有者等より提供を受けた情報、締結済みの賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 本日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」にて公表した2019年1月31日付譲渡予定の1物件の不動産売却益188百万円、2019年7月31日付譲渡予定の1物件の不動産売却益429百万円を見込んでいます。ただし、不動産売却益については、現時点の想定であり、今後変更される可能性があります。上記2物件以外の不動産等売却損益の発生がないことを前提としています。
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については、本投資法人における過去の実績値（本投資法人における過去の実績値がない期間については前所有者等から開示された過去の実績値）を基準として、費用の変動要素を考慮して算出しています。 賃貸事業費用（減価償却費を含む。）控除後の賃貸事業利益（不動産等売却益を除く。）は、2019年1月期に1,796百万円、2019年7月期に1,842百万円を想定しています。 一般に、不動産等の売買にあたり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を行い取得時に精算しますが、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、当該精算金相当分は費用計上されません。なお、取得予定資産について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18百万円を想定しており、2020年7月期からは、これらの物件の固定資産税及び都市計画税等として11百万円の費用計上を想定しています。また、2018年8月及び2018年11月に取得した11物件について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11百万円です。2019年7月期からは、これらの物件の固定資産税及び都市計画税等として18百万円の費用計上を想定しています。 減価償却費は、定額法により算出しており、2019年1月期に687百万円、2019年7月期に703百万円を想定しています。 建物の修繕費は、資産運用会社が策定する中長期の修繕計画を基に、2019年1月期に100百万円、2019年7月期に102百万円を想定しています。ただし、予想し難い要因により修繕費が増額又は追加で発生する可能性があることから、予想金額と大きく異なる結果となる可能性があります。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口発行費用の償却分として、2019年1月期に11百万円、2019年7月期に11百万円を想定しています。

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の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"> ・ 投資法人債発行費用の償却分として、2019年1月期に6百万円、2019年7月期に5百万円を想定しています。 ・ 支払利息その他融資関連費用として、2019年1月期に268百万円、2019年7月期に327百万円を想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・ 本日現在の有利子負債残高は48,900百万円です。 ・ 2019年1月期及び2019年7月期に返済期日が到来する有利子負債については、全額借換えすることを前提として算出しており、また、本日付「国内不動産（不動産信託受益権及び不動産（現物））の取得及び貸借並びに国内不動産信託受益権の譲渡及び貸借解消（資産入替）に関するお知らせ」において公表した取得予定資産のうち、4物件の取得に際し、4,350百万円の借入を想定し、当該借入のうち、2019年7月末に3,100百万円の返済を予定しており、有利子負債総額は、2019年1月期末48,900百万円、2019年7月期末50,150百万円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数504,100口を前提としています。 ・ 上記の他に2019年1月期末及び2019年7月期末まで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。
1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）	<ul style="list-style-type: none"> ・ 1口当たり分配金（利益超過分配金を含まない）は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針に従い、利益の金額を分配することを前提として算出しています。 ・ 運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃貸事業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（利益超過分配金を含まない）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"> ・ 1口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約に定める金銭の分配の方針及び資産運用会社の内部規程に従い算出しています。 ・ 本日現在、本投資法人は、足元の外部経済環境、不動産市況及び本投資法人の財務状況について、大幅に悪化する状況にないと考えています。 ・ 2019年1月期及び2019年7月期に関しては、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間においては有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないと考えています。 <p>2019年1月期においては、取得済資産（93物件）の減価償却費として687百万円を、また、2019年7月期においては、取得済資産（92物件）及び取得予定資産（5物件）に係る減価償却費として703百万円を見込む中、建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を当該物件について合計した額の6か月平均額は100百万円（2019年1月期の見積額は96百万円、2019年7月期の見積額は98百万円）に留まるため、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出（CAPEX）を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでいます。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 以上を勘案し、本日現在において、2019年1月期、2019年7月期については利益超過分配を実施することが相当であると判断し、利益超過分配金総額として、それぞれ230百万円、246百万円を見込んでいます（注）。この場合、ペイアウトレシオはそれぞれ77.1%、79.3%となり、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の33.5%、35.0%に相当する金額となる見込みです。 <p>（注）利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額（本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額（又は価格調査報告書における調査価額（期末算定価格））をいいます。以下同じです。）の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額（本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます（後記<（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>の「B. 実施方法」をご参照ください。）。そのため、かかる条件を満たさない場合には、上記の予想</p>

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の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

	<p>にかかわらず、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においても利益超過分配を実施いたしません。</p> <p>さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や新規資産（取得予定資産を含みます。）の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）が生じた場合には、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施すると本日現在における方針が変更され、上記の予想にかかわらず、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）において利益超過分配が実施されない場合もあります。また、本投資法人は、後記<利益超過分配の実施について>に記載するとおり、本日現在において、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）に関しては、各計算期間について、一時的要因を考慮しない場合、ペイアウトレシオ（当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。）70%程度を目処とし、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限として利益超過分配を実施することが相当であると考えていますが、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においては物件売却に伴う一時的な利益が見込まれることに鑑み、上記記載のペイアウトレシオを相当であると考えています。なお、新規資産の大規模な追加組入れ等によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等には、かかる金額又は比率が見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいる第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・ 法令、税制、会計基準、上場規制、投信協会規則等において、上記の予測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。

(※) 本投資法人は次の<利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針>及び<現状認識>等に基づいて1口当たり利益超過分配金に係る前提条件を公表しています。

<利益超過分配に関するキャッシュマネジメントの基本方針>

本投資法人が投資対象の中心とする地方都市に所在するレジデンスは、東京23区に所在するレジデンスと比較して、物件取得価格の総額に占める建物割合が高く、物件取得価格が同額の場合、（キャッシュマネジメントによる配分の対象としての）フリーキャッシュフローの源泉となる減価償却費が高くなる傾向があります。加えて、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産においては、ポートフォリオ全体としてみると、将来計上されることが見込まれる減価償却費の合計が建物の再調達（再築）原価を上回る見込みです。

一方で、本投資法人の取得済資産及び取得予定資産の平均築年数等の状況に鑑みて、本投資法人においては、計算期間毎に減価償却費として計上される金額に対して実際に必要とされる資本的支出の金額の割合は低率に留まる時期が当面の間は続くとともに、将来の資本的支出の金額の見積額も予見性が高く、当該見積額と実際に必要とされる資本的支出の金額との差異も小幅に留まるものと考えています。さらに、本投資法人の主たる投資対象であるレジデンスの1物件当たりの投資額はオフィス、商業施設等の他のアセットタイプと比較して小さく、ポートフォリオの分散効果が得られる結果、本投資法人においては、ポートフォリオ全体での資本的支出計画の予算実績管理も容易となる傾向があるという特性を有していると考えています。中長期的な観点においても、本投資法人は、サムティ株式会社から供給される新築物件を将来的な追加組入れの中心に据えることを志向しており、かかる方針に従った追加組入れの内容によっては、追加組入れ後のポートフォリオ全体の減価償却費に対する資本的支出の金額の割合が、取得済資産及び取得予定資産から成るポートフォリオとの比較において、相対的に低率の状態に留まる可能性もあるものと考えています。

こうした地方都市に所在するレジデンスを中心とする本投資法人のポートフォリオの特性を考慮し、①保有資産の競争力の維持・向上に向けた適切な対応及び②本投資法人の安定的な財務基盤の維持が十分になされていることを前提として、③資金効率の向上を実現するキャッシュマネジメントの手段の一つとし

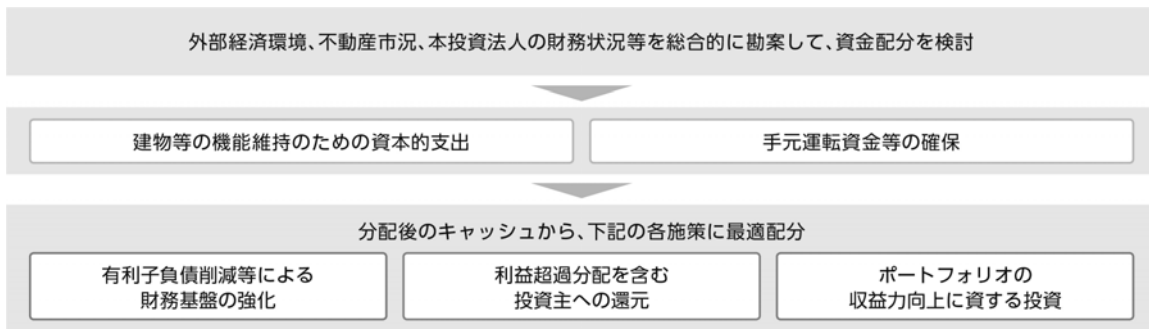
ご注意:この文書は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の予想に関して一般に公表するための記者発表文であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません

て、その実施が最適と考えられる場合には利益超過分配を実施することが、投資主価値を最大化し、資本市場における本投資法人の評価を高めることにつながり、もって本投資法人の資本調達力の向上に資するものと考えています。

<現状認識>

本日現在、本投資法人は、下記<（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法>において詳述するとおり、下図に示されるキャッシュマネジメント上の最適な資金配分として、足元の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を総合的に勘案の上、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行うか否かを都度各計算期間について判断する方針をとっています。

キャッシュマネジメント方針



上記を踏まえ、本投資法人においては、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）に関し、一部に不動産売買市場の過熱状況等も見られるものの、ポートフォリオの収益力向上に資する投資としての新規物件の取得機会等は相応に見込まれ、かかる機動的な対応を可能とするための一定の資金留保の必要性は高い一方で、本投資法人の財務状況や有利子負債に係るリファイナンスの可能性の見込み等に鑑みると、当該2計算期間における有利子負債削減等による財務基盤の強化のための優先的な資金充当を行うべき状況にはないものと考えています。

また、第7期（2019年1月期）においては、取得済資産（93物件）の減価償却費として、687百万円、また、第8期（2019年7月期）においては、取得済資産（92物件）及び取得予定資産（5物件）に係る減価償却費として、703百万円を見込む中、東京海上日動リスクコンサルティング株式会社、日本管財株式会社、日本建築検査協会株式会社、株式会社ERIソリューション、株式会社東京カンテイ及び大和不動産鑑定株式会社による建物状況調査報告書に記載の緊急修繕費用の見積額、短期修繕費用の見積額及び長期修繕費用の見積額を合計した額の6か月平均額は100百万円（2019年1月期の見積額は96百万円、2019年7月期の見積額は98百万円）に留まります。

ご注意:この文書は、本投資法人の2019年1月期及び2019年7月期の運用状況並びに1口当たり分配金の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

<利益超過分配の実施について>

これらに基づいて、本日現在において、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）に関しては、各計算期間の末日において減価償却費相当額の手元現預金から建物等の機能維持のための資本的支出を目的とした積み立てや運転資金等として見込まれる資金相当額並びに上記のポートフォリオの収益力向上に資する投資に備えた一定の資金留保を行っても、さらにフリーキャッシュフローの残余が生じると見込んでおり、その規模を勘案した上で、かかる前提が維持される限りにおいては、各計算期間について減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を目処とした利益超過分配を実施することが相当であると考えています。加えて、本日現在、J-REIT市場に上場している本投資法人の競合先となりうる銘柄におけるペイアウトレシオ（注1）の水準を参考とし、実際に各計算期間の終了後にかかる利益超過分配を行うか否かの判断に際しては、ペイアウトレシオ70%程度を目処として、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限とする方針です（注2）。

以上の判断及び方針に基づき、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においては、総額で、それぞれ230百万円、246百万円の利益超過分配を見込んでいます（注3）（注4）。この場合、当該利益超過分配金総額は、それぞれ当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の33.5%、35.0%に相当する金額となり、ペイアウトレシオはそれぞれ77.1%、79.3%となる見込みです。

（注1）「ペイアウトレシオ」とは、当期純利益に減価償却費を加算した額に対する利益超過分配分を含む分配金総額の割合をいいます。以下同じです。

（注2）上記ペイアウトレシオの目処は、本日現在における金融環境や不動産投資信託市場の状況等を勘案の上決定しており、また、上記の減価償却費相当額に対する比率は、取得済資産及び取得予定資産の保有を前提に作成された、本日現在における本投資法人の長期修繕計画に基づき想定される資本的支出の額、及び、本日現在において想定されるその他の資金需要等に基づき決定しているものです。したがって、各計算期間に係る利益超過分配が最終的に実施されるまでの間に、新規資産の大規模な追加組入れ等（取得予定資産の取得を含みます。）によるポートフォリオの収支構造の大きな変動等が新たに生じた場合、金融環境や不動産投資信託市場の状況等の重要な変動が生じた場合等においては、各計算期間に係るこれらの比率が見直される可能性もあります。

（注3）上記の予想にかかわらず、利益超過分配は各計算期間の期末時点における保有不動産の継続鑑定評価額の総額が、保有不動産の調整後帳簿価額の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合にのみ行われます（後記（ご参考）本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法の「B. 実施方法」をご参照ください。）。そのため、かかる条件を満たさない場合には、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においても利益超過分配を実施いたしません。さらに、外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等の著しい悪化等が今後新たに生じた場合や、新規資産（取得予定資産を含みます。）の取得に伴う新規の借入れ又は投資法人債の発行の結果、本投資法人の財務状況に大きな変動等（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）が生じた場合には、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においてキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施すると本日現在における方針が変更され、上記の予想にかかわらず、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においても利益超過分配が実施されない場合もあります。また、本投資法人は、上記のとおり、本日現在において、一時的要因を考慮しない場合、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）に関しては、各計算期間について、ペイアウトレシオ70%程度を目処として、減価償却費相当額の100分の35に相当する金額を上限として、利益超過分配を実施することが相当であると考えていますが、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）においては物件売却に伴う一時的な利益が見込まれることに鑑み、上記記載のペイアウトレシオを相当であると考えています。また、上記（注2）のとおりかかる金額又は比率は見直される可能性があり、その結果、上記で見込んでいる第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）における利益超過分配金額が変更される可能性もあります。

（注4）本投資法人においては、上記のとおり将来の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況等を踏まえ、キャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を行うか否かを都度各計算期間について判断する方針を取っているところ、本日現在、本投資法人は第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）までの計算期間の運用計画を策定しており、当該運用計画に基づいてかかる判断を行っているため、それを超える第9期（2020年1月期）以降の計算期間についての利益超過分配の実施方針は未定です。そのため、第9期（2020年1月期）以降の計算期間について、第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）と同様の利益超過分配方針を取ることを予定しているものでも、これを保証するものでもありません。また、ペイアウトレシオの目処については、当該計算期間の最近日における経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を、減価償却費相当額に対する比率については、当該計算期間における耐用年数の短い設備の減価償却の完了等に伴う減価償却費の減少や、建物の経年に伴う資本的支出の増加、本投資法人の当期純利益の水準の見直し等を考慮して、各々、当該計算期間毎に見直しを行うため、上記の第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）までに係る各比率が第9期（2020年1月期）以降の計算期間においても適用される保証はありません。

< (ご参考) 本投資法人の利益超過分配に関する基本方針及び実施方法 >

A. 利益超過分配に関する基本方針

本投資法人は、利益の範囲内で行う金銭の分配に加え、本投資法人のキャッシュマネジメント方針の一環として、利益を超える金銭の分配（出資の払戻し）（以下「利益超過分配」といいます。）を行う場合があります(注)。

利益超過分配は、後記「B. 実施方法」に記載のとおり、本投資法人の計算期間毎にその時点における諸般の事情を総合的に考慮した上で実施の是非を判断するものであることから、每期又は数期にわたって継続的に実施することを予定するものではありませんが、結果的に一定の期間、複数期にわたり連続して実施される可能性があります。また、利益超過分配を実施した場合、当該金額は、出資の払戻しとして、出資総額又は出資剰余金の額から控除されることとなります。

(注) 利益超過分配は、全ての投資主に対して、利益の範囲内で行う金銭の分配に加えて本投資法人の判断により行う分配であり、オープン・エンド型の投資法人の投資口の場合に各投資主からの請求により行われる投資口の払戻しとは異なります。なお、本投資法人は、投資主の請求による投資口の払戻しが認められないクローズド・エンド型です。

B. 実施方法

本投資法人がキャッシュマネジメントの一環として利益超過分配を実施する場合には、具体的には、以下のとおり実施の可否及び金額を決定します。

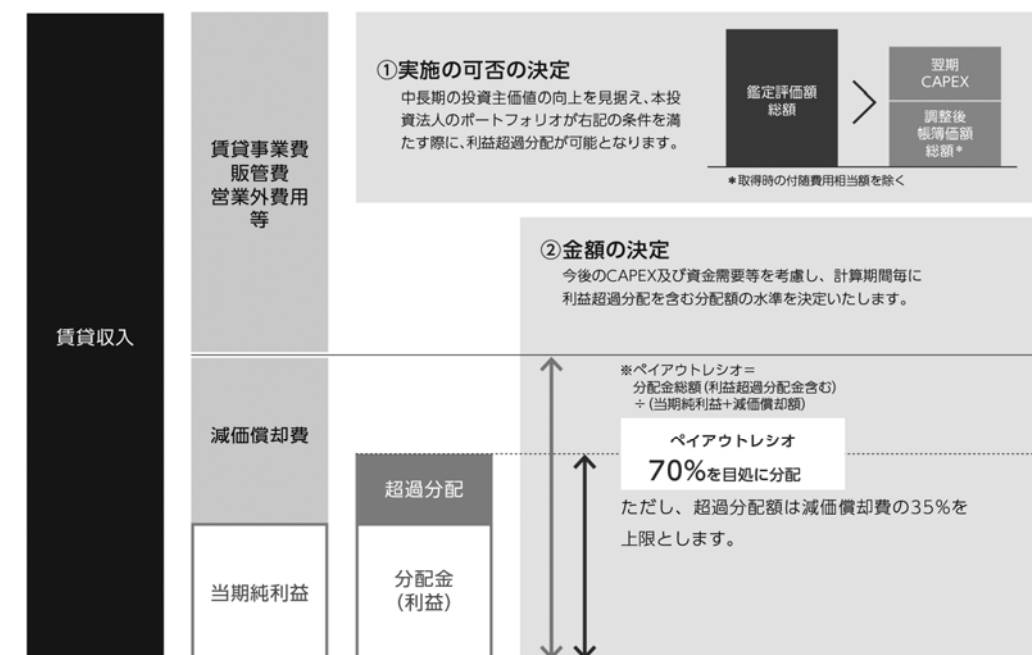
利益超過分配は、当該計算期間（本投資法人が実施するキャッシュフローの配分や利益超過分配の実施の対象となる本投資法人の計算期間をいいます。また、「翌計算期間」とは、当該計算期間の直後の本投資法人の計算期間をいいます。以下、本「B. 実施方法」において同じです。）の期末時点における保有不動産の「継続鑑定評価額」（注1）の総額が、当該計算期間の期末時点における保有不動産の「調整後帳簿価額」（注2）の総額に翌計算期間に実施予定の修繕更新費用の工事予定額（資本的支出）のための積立金総額、その他の予定積立額を加えた金額を上回る場合に限り、かつ、その時々々の外部経済環境、不動産市況、本投資法人の財務状況（LTV の水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等を総合的に勘案した上で実施するものとします。

また、当該計算期間における利益超過分配の額は、当該計算期間において各々計上される減価償却費相当額から資本的支出額を控除した金額（ただし、減価償却費の60%に相当する金額を超える場合は、減価償却費の60%）を上限としますが（注3）、実際の利益超過分配の金額は、資本的支出計画（長期修繕計画）に影響を及ぼさず、かつ、その他の資金需要（本投資法人の運転資金や分配金の支払い等に加え、不動産市況悪化時の債務の返済や、投資口価値向上に資すると考えられる新規取得機会が見込まれる場合等における機動的な取得資金確保等）に対応するため、融資枠等の設定状況を勘案の上、本投資法人が妥当と考える現預金を留保した上で、本投資法人の財務状態に悪影響を及ぼさない範囲で、本投資法人が計算期間毎に決定するものとします。加えて、J-REIT 市場に上場している本投資法人の競合先となり得る銘柄におけるペイアウトレシオの水準を参考にするとします。

さらに、当該計算期間において、新規投資口の発行における投資口交付費や新規借入れに伴うローンアレンジメントフィー等、ファイナンスの実施に付随する会計上の一時的な費用や、不動産売却損等の手元現預金の流出を伴わない会計上の損失が発生した場合においても、当該費用や損失の額の一部又は全部に相当する額として本投資法人が決定する金額についても、上記に従い本投資法人が決定する利益超過分配の額に含める場合があります。

- (注1)「継続鑑定評価額」とは、本投資法人が保有する不動産等資産について各決算期を価格時点として取得する不動産鑑定評価書における鑑定評価額又は価格調査報告書における調査評価額（期末算定価格）の総額をいいます。以下同じです。
- (注2)「調整後帳簿価額」とは、本投資法人の計算期間の期末時点における各保有不動産の帳簿価額から、当該保有不動産の取得時の付随費用相当額を控除した価額をいいます。以下同じです。
- (注3)クローズド・エンド型の投資法人は、計算期間の末日に計上する減価償却費の100分の60に相当する金額を限度として、利益の金額を超える金銭の分配を行うことが可能となっています（一般社団法人投資信託協会「不動産投資信託及び不動産投資法人に関する規則」）。
- (注4)各期末における利益超過分配の実施の可否判断及び金額の決定に係るプロセスのイメージ図は以下のとおりです。

▶ **利益超過分配の方針の概略**



- (注) 本日現在における第7期（2019年1月期）及び第8期（2019年7月期）の方針であり、第9期（2020年1月期）以降の計算期間についての利益超過分配の実施方針は未定です。また、上記はあくまでイメージであり、純資産の部に対する利益超過分配の比率等を示すものではありません。実際には、経済環境、不動産市場の動向、保有資産の状況及び財務の状況（LTVの水準及び本投資法人の負債に設定される財務制限条項への抵触を含みますが、これに限りません。）等により、利益超過分配の額は変動し、又は利益超過分配が行われない可能性もあります。