

2018年10月11日

各位

不動産投資信託証券発行者名
 東京都港区虎ノ門四丁目2番3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 藤永 明彦
 問合せ先 REIT運用本部財務企画部長 宮石 啓司
 (TEL. 03-3433-6320)

2019年4月期(第9期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに
 2019年10月期(第10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、2018年6月15日付「2018年4月期決算短信(REIT)」で公表しました2019年4月期(第9期)(2018年11月1日~2019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2019年10月期(第10期)(2019年5月1日~2019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。

なお、2018年6月15日付で公表しました2018年10月期(第8期)(2018年5月1日~2018年10月31日)の運用状況及び分配予想については、変更はありません。

記

1. 2019年4月期(第9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) (注4)	1口当たり 利益超過 分配金 (注5)	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)	1,983	943	765	764	3,263円	0円	3,263円
今回修正 予想(B)	2,656	1,437	1,213	1,170	3,850円	0円	3,850円
増減額 (B-A)	673	494	448	406	587円	0円	587円
増減率	33.9%	52.4%	58.6%	53.1%	18.0%	-	18.0%
(参考) 2018年4月期 実績	2,002	1,001	828	828	3,532円	0円	3,532円

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 234,400口

今回の修正予想における予想期末発行済投資口数 283,015口

詳細は、別紙「2019年4月期(第9期)及び2019年10月期(第10期)運用状況の予想の前提条件」に記載の「発行済投資口数」の欄をご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年4月期(第9期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期(第10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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件を基に算出した現時点のもので、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違が生じ、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。
- (注4) 2018年9月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」で公表しました「マーランドファイブ」（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡に伴い、2019年4月期（第9期）において譲渡益が生じる見込みです。この譲渡益を、2019年4月期（2018年11月1日～2019年4月30日）以降、分配に充当し投資主還元の実施に活用していく予定です。
- 上記を踏まえ、2019年4月期（第9期）において、税法上の導管性要件を満たす前提で、当期純利益1,170百万円のうち79百万円を内部留保することを見込んでおります。また、当該内部留保による法人税等の税金費用として41百万円が生じることを見込んでおります。なお、実際の内部留保の金額及び当該内部留保による法人税等の税金費用は変動する可能性があります。
- (注5) 1口当たり利益超過分配金は、一時差異等調整引当額の分配と一時差異等調整引当額以外の分配（以下「資本の払戻し」といいます。）に分かれます。2019年4月期においては、別紙「2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり利益超過分配金（うち一時差異等調整引当額）」の欄に記載のとおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。

2. 2019年10月期（第10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) (注3)	1口当たり 利益超過 分配金 (注4)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
今回発表予想	2,383	1,173	947	946	3,430円	0円	3,430円

2018年10月期 予想期末発行済投資口数 283,015口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）運用状況の予想の前提条件」に記載の前提条件を基に算出した現時点のもので、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違が生じ、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) 2019年10月期（第10期）において、上記の内部留保した79百万円のうち26百万円を取り崩して分配することを予定しており、これを前提とした予想数値を記載しています。
- (注4) 1口当たり利益超過分配金は、一時差異等調整引当額の分配と資本の払戻しに分かれます。2019年10月期においては、別紙「2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）運用状況の予想の前提条件」の「1口当たり利益超過分配金（うち一時差異等調整引当額）」の欄に記載のとおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。

3. 本修正及び公表の理由

2018年9月28日付「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」及び本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」並びに「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6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、2018年6月15日付で公表した「2018年4月期 決算短信（REIT）」に記載の2019年4月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ことにより、営業収益が10%以上、

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年4月期（第9期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期（第10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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

経常利益が30%以上、当期純利益が30%以上、1口当たり分配金が5%以上増加する見込みとなったため、運用状況及び分配の予想を修正するとともに、2019年10月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://www.tosei-reit.co.jp/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年4月期（第9期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期（第10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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

【別紙】 2019年4月期（第9期）及び2019年10月期（第10期）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4月期（第9期）（2018年11月1日～2019年4月30日）（181日） 2019年10月期（第10期）（2019年5月1日～2019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6物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を2018年11月2日に取得すること、及び2018年11月15日に譲渡予定資産を譲渡することを除いて、2019年10月期（第10期）末までの間に本投資法人が保有する予定の不動産信託受益権（合計36物件）（以下「運用資産」といいます。）に変動（新規物件の取得、運用資産の売却等）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、又は譲渡予定資産以外の運用資産の売却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。 2018年11月15日付で譲渡予定資産の譲渡が完了し、当該譲渡により不動産等売却益を2019年4月期（第9期）に284百万円計上することを見込んでおります。 																																				
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通りです。 <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th></th> <th>2019年4月期</th> <th>2019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>997百万円</td> <td>995百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>225百万円</td> <td>220百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td>168百万円</td> <td>168百万円）</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>57百万円</td> <td>52百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>61百万円</td> <td>53百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>173百万円</td> <td>177百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>280百万円</td> <td>279百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>220百万円</td> <td>214百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>146百万円</td> <td>145百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> 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想定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。また、取得予定資産に係る2019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10百万円（60日分に相当）を想定しています。 		2019年4月期	2019年10月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	997百万円	995百万円	管理委託費	225百万円	220百万円	（内運営管理費	168百万円	168百万円）	（内プロパティ・			マネジメント費用	57百万円	52百万円）	修繕費	61百万円	53百万円	公租公課	173百万円	177百万円	減価償却費	280百万円	279百万円	賃貸事業費用以外計	220百万円	214百万円	運用報酬	146百万円	145百万円
	2019年4月期	2019年10月期																																			
賃貸事業費用																																					
（減価償却費を含む）計	997百万円	995百万円																																			
管理委託費	225百万円	220百万円																																			
（内運営管理費	168百万円	168百万円）																																			
（内プロパティ・																																					
マネジメント費用	57百万円	52百万円）																																			
修繕費	61百万円	53百万円																																			
公租公課	173百万円	177百万円																																			
減価償却費	280百万円	279百万円																																			
賃貸事業費用以外計	220百万円	214百万円																																			
運用報酬	146百万円	145百万円																																			

<ご注意>この文書は、本投資法人の2019年4月期（第9期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期（第10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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体のNOIについては、2019年4月期に1,938百万円、2019年10月期に1,666百万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2019年4月期に304百万円、2019年10月期に306百万円を想定しています。 ・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
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。新投資口発行費用として、2019年4月期に11百万円、2019年10月期に11百万円を想定しています。 ・支払利息及び融資関連費用として2019年4月期に212百万円、2019年10月期に214百万円を想定しています。なお、2019年4月期の当該融資関連費用のうち67百万円、2019年10月期の当該融資関連費用のうち66百万円は、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。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在24,000百万円の借入残高がありますが、これに加え6,000百万円の新規の借入れを行うことを前提としています。なお、当該新規借入れの実際の借入金額は、一般募集（本日公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」にてお知らせした一般募集をいいます。）の発行価額の決定後に締結する予定の金銭消費貸借契約により決定し、当該一般募集における手取金額により変動する可能性があります。 ・譲渡予定資産の譲渡により生じた売却代金による手許資金の一部の800百万円を既存借入金の一部の期限前弁済に充当する予定です。 ・上記を除いて、2019年10月期（第10期）末までに借入金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、2019年4月期（第9期）末に46.9%、2019年10月期（第10期）末に46.9%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＝有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数234,400口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した新投資口発行（引受会社の買取引受けの対象口数46,300口）及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当による新投資口発行（上限2,315口）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2019年10月期（第10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48,615口を含む2019年4月期及び2019年10月期の予想期末発行済投資口数283,015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。 ・2019年4月期（第9期）においては、上記「営業収益」欄に記載の譲渡予定資産の譲渡に伴い不動産等売却益を計上する見通しであることを踏まえ、税法上の導管性要件を満たす前提で、当期純利益1,170百万円のうち79百万円を内部留保することを見込んでおります。また、当該内部留保による法人税等の税金費用として41百万円が生じることを見込んでおります。なお、実際の内部留保の金額及び当該内部留保による法人税等の税金費用は変動する可能性があります。 ・上記の内部留保した79百万円については、2019年10月期（第10期）以降、取り崩して分配する方針であり、2019年10月期（第10期）においては26百万円を取

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の2019年4月期（第9期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期（第10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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売出し届出目論見書並びにその訂正事項（作成された場合）をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。

	<p>り崩して分配することを前提としています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 2019年4月期及び2019年10月期において、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 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 (うち一時差異等調整引当額)	<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。以下「投信法」といいます。)第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、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号ロに定めるものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。 2019年4月期及び2019年10月期における利益超過分配(一時差異等調整引当額)は、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。
1口当たり利益超過分配金 (うち税法上の出資等減少分配)	<ul style="list-style-type: none"> 投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、資本の払戻しについては現時点において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2019年4月期(第9期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2019年10月期(第10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。投資を行う際は、必ず本投資法人が作成する新投資口発行及び投資口売届出目論見書並びにその訂正事項分(作成された場合)をご覧いただいたうえで、投資家ご自身の判断と責任で投資なさるようお願いいたします。