

平成 27 年 10 月 28 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 黒山 久章
 (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 代表取締役会長兼社長 中村 博
 問い合わせ先 REIT 運用本部
 財務企画部長 吉田 圭一
 (TEL. 03-3433-6320)

平成 28 年 4 月期 (第 3 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正並びに平成 28 年 10 月期 (第 4 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想について

トーセイ・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 27 年 6 月 19 日付「平成 27 年 4 月期 決算短信 (REIT)」で公表いたしました平成 28 年 4 月期 (第 3 期) (平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想について下記 1 のとおり修正するとともに、平成 28 年 10 月期 (第 4 期) (平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日) の運用状況及び 1 口当たり分配予想について、下記 2 のとおりお知らせいたします。

なお、平成 27 年 6 月 19 日付で公表いたしました平成 27 年 10 月期 (第 2 期) (平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日) の運用状況及び 1 口当たり分配予想については変更ございません。

記

1. 平成 28 年 4 月期 (第 3 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正

	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
前回発表予想 (A)	788	336	273	273	2,844 円	—
今回発表予想 (B)	1,231	589	488	488	3,035 円	—
増減額 (B-A)	442	252	215	215	191 円	—
増減率	56.1%	74.9%	79.0%	79.0%	6.7%	—
(参考) 前期実績 (平成 27 年 4 月期)	662	344	187	186	1,938 円	—

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 96,000 口
 今回修正発表予想における予想期末発行済投資口数 161,000 口

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 28 年 4 月期 (第 3 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正並びに平成 28 年 10 月期 (第 4 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり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。

詳細は、別紙「平成28年4月期（第3期）及び平成28年10月期（第4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。

2. 平成28年10月期（第4期）の運用状況の予想及び1口当たり分配予想

	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
今回発表予想	1,291	597	493	493	3,063円	—

平成28年10月期 予想期末発行済投資口数 161,000口

- (注1) 本投資法人の営業期間は、毎年5月1日から10月末日まで、及び11月1日から翌年4月末日までですが、平成27年4月期の営業期間は、本投資法人設立の日（平成26年9月4日）から平成27年4月末日までとなります。
- (注2) 上記予想数値は、別紙「平成28年4月期（第3期）及び平成28年10月期（第4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3) 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4) 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。

3. 本修正及び公表の理由

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」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5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、平成27年6月19日付で公表した「平成27年4月期 決算短信（REIT）」に記載の平成28年4月期における運用状況及び1口当たり分配金の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、運用状況及び分配金の予想の修正をするとともに、平成28年10月期の運用状況及び分配金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、本投資法人の平成28年4月期（第3期）の運用状況の予想及び1口当たり分配予想の修正並びに平成28年10月期（第4期）の運用状況の予想及び1口当たり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】

平成 28 年 4 月期（第 3 期）及び平成 28 年 10 月期（第 4 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"> 平成 28 年 4 月期（第 3 期）（平成 27 年 11 月 1 日～平成 28 年 4 月 30 日）（182 日） 平成 28 年 10 月期（第 4 期）（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）（184 日）
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> 本日現在で本投資法人が保有している不動産信託受益権（合計 12 物件）（以下「運用資産」といいます。）に加え、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 5 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を取得すること、また、当該取得予定資産の取得を除き、平成 28 年 10 月期（第 4 期）末までの間に変動（新規物件の取得、既存物件の売却等）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。
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のうち、減価償却費以外の費用については、過去の実績値をベースに費用の変動要素を反映しており、平成 28 年 4 月期に 376 百万円、平成 28 年 10 月期に 404 百万円を想定しています。 賃貸事業費用に占める割合の大きいものとして管理委託費を平成 28 年 4 月期に 110 百万円、平成 28 年 10 月期に 113 百万円想定しており、当該費用の主な項目として、運営管理費については平成 28 年 4 月期に 82 百万円、平成 28 年 10 月期に 85 百万円、また、プロパティ・マネジメント費用については平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期にそれぞれ 25 百万円を想定しています。 建物の修繕費については、建物状況調査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（以下「本資産運用会社」といいます。）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平成 28 年 4 月期に 23 百万円、平成 28 年 10 月期に 21 百万円を想定しています。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、平成 28 年 4 月期に 81 百万円、平成 28 年 10 月期に 94 百万円を費用として想定しています。また、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。したがって、取得予定資産については、平成 27 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 28 年 4 月期においては費用計上されません。なお、取得予定資産に係る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 9 百万円（45 日分に相当）を想定しています。 減価償却費については、付随費用等を含めて定額法により算出しており、平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期にそれぞれ 157 百万円を想定しています。 営業費用のうち賃貸事業費用以外の費用として合計で平成 28 年 4 月期に 109 百万円、平成 28 年 10 月期に 132 百万円を想定しており、うち本資産運用会社が受領する運用報酬は平成 28 年 4 月期に 64 百万円、平成 28 年 10 月期に 76 百万円を想定して

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 28 年 4 月期（第 3 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正並びに平成 28 年 10 月期（第 4 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり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)をご覧ください。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。

	います。
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体の NOI については、平成 28 年 4 月期（第 3 期）末に 855 百万円、平成 28 年 10 月期（第 4 期）末に 886 百万円を想定しています。 ・うち運用資産に係る NOI については平成 28 年 4 月期に 517 百万円、平成 28 年 10 月期に 523 百万円を想定しています。 ・うち取得予定資産に係る NOI については平成 28 年 4 月期に 337 百万円、平成 28 年 10 月期に 363 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
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費用については 36 か月間で定額法により償却する予定であり、当該費用の影響額は、平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期にそれぞれ 6 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平成 28 年 4 月期に 94 百万円、平成 28 年 10 月期に 98 百万円を想定しています。なお、当該融資関連費用のうち、平成 28 年 4 月期に 36 百万円、平成 28 年 10 月期に 37 百万円を繰延費用として借入期間に応じた償却とします。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在 9,169 百万円の借入残高がありますが、これに加え 5,700 百万円の新規の借入れを行うことを前提としています。また、平成 28 年 10 月期（第 4 期）中に、取得予定資産の取得に伴う消費税の還付を想定していることから、当該還付金を原資として、借入金の一部を返済することを前提としています。それ以外には平成 28 年 10 月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、平成 28 年 4 月期（第 3 期）末に 44.3%、平成 28 年 10 月期（第 4 期）末に 44.0%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。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在の発行済投資口数 96,000 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の対象口数 61,900 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 3,100 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。 ・上記を除き平成 28 年 10 月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 65,000 口を含む平成 28 年 4 月期及び平成 28 年 10 月期の予想期末発行済投資口数 161,000 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（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。 ・1 口当たりの分配金が 1 円未満となる端数部分を除き、当期末処分利益の全額を分配することを前提としています。 ・保有資産の異動、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（利益超過分配金は含まない。）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"> ・利益を超えた金銭の分配については、現時点では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、投信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、本投資法人の平成 28 年 4 月期（第 3 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり分配予想の修正並びに平成 28 年 10 月期（第 4 期）の運用状況の予想及び 1 口当たり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)をご覧ください。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。