

平成 28 年 5 月 31 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. 03-5425-2704)

平成 28 年 4 月期 (第 3 期) の運用状況の予想及び分配予想の修正に関するお知らせ

トーセイ・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、平成 27 年 12 月 17 日付の「平成 27 年 10 月期 (第 2 期) 決算短信 (REIT)」で公表しました平成 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、今回の修正予想においては、利益超過分配金が新たに生じておりますが、これは、平成 27 年及び平成 28 年の税制改正に伴い、前回予想時においては利益分配として取り扱いをしておりましたデリバティブ取引 (金利スワップ契約) に係る繰延ヘッジ損失 (貸借対照表純資産に記載の項目) に相当する分配金を利益超過分配として取り扱うこととした変更によるものであり、第 3 期の当期純利益を越えた利益超過分配を意図しているものではありません。

また、利益超過分配の実施は、本投資法人に対する貸付人の事前承諾が必要となるため貸付人からの承諾が得られることを前提とします。

記

1. 平成 28 年 4 月期 (第 3 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 (注4)	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)	1,231	589	488	488	3,035 円	0 円	3,035 円
今回修正 予想 (B)	1,245	613	517	516	3,014 円	194 円	3,208 円
増減額 (B-A)	13	24	28	27	△21 円	194 円	173 円
増減率	1.1%	4.1%	5.9%	5.7%	△0.7%	- %	5.7%

(注1) 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分配予想の修正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。

- (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。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) 別途記載する場合を除き、単位未満の金額は切り捨て、比率は小数第2位を四捨五入して記載しています。
- (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。今回の予想における利益超過分配はすべて一時差異等調整引当額です。ご参考までに、税務上、一時差異等調整引当額の分配は配当として取り扱われ源泉徴収の対象となります。

2. 修正及び公表の理由

平成28年4月期の決算作業の過程において、当該期の運用状況が概ね判明し、平成27年12月17日付の「平成27年10月期（第2期）決算短信(REIT)」で公表しました平成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1口当たり分配金の予想値に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、現時点において運用状況の予想及び分配予想の修正を行うものです。オフィス、住宅からの賃料収入が想定を上回ったこと、また賃貸事業費用の水光熱費及び一般管理費のIR関連費用並びに営業外費用の支払利息が想定を下回ったこと等が本修正の主な要因です。

なお、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）の運用状況の予想及び分配予想について、現時点において修正はありません。

（利益超過分配金を含まない1口当たり分配金について）

本投資法人は、デリバティブ取引（金利スワップ）に係るヘッジ会計の方法を金融商品に関する会計基準に基づき、特例処理方法又は原則的処理方法（繰延ヘッジ損益を純資産の部に評価・換算差額等として計上する方法）としております。平成27年及び平成28年の税制改正により、純資産控除項目である繰延ヘッジ損失に相当する金銭分配は利益超過分配として取り扱われることが明確にされました。この結果、繰延ヘッジ損失は分配可能金額から控除されることとなり、利益超過分配を含まない1口当たり分配金は前回発表予想から0.7%減少してしまいますが、繰延ヘッジ損失は現金の払出しを伴うものではなく、当該控除額相当分は利益超過分配金（一時差異等調整引当額）として分配されるため、分配金総額に対する影響はありません。

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/>