

平成 26 年 11 月 27 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 経営管理部長兼 REIT
運用本部財務企画部長 吉田 圭一
(TEL. 03-5425-2704)

平成 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）の運用状況の予想について

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 4 月期（第 1 期）（平成 26 年 9 月 4 日～平成 27 年 4 月 30 日）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）（平成 27 年 5 月 1 日～平成 27 年 10 月 31 日）の運用状況の予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

	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 を含みません。)	1 口当たり 利益超過 分配金
平成 27 年 4 月期 (第 1 期)	638	268	35	35	373 円	—
平成 27 年 10 月期 (第 2 期)	759	322	266	266	2,772 円	—

(ご参考)

平成 27 年 4 月期	予想期末発行済投資口数	96,000 口	1 口当たり予想当期純利益	373 円
平成 27 年 10 月期	予想期末発行済投資口数	96,000 口	1 口当たり予想当期純利益	2,772 円

(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、第 1 期の営業期間は、本投資法人成立の日（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 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）運用状況の予想の前提条件」に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、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、当期純利益及び 1 口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）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て記載しています。

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 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）の運用状況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。

【別紙】

平成 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 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 27 年 4 月期（第 1 期）（平成 26 年 9 月 4 日～平成 27 年 4 月 30 日）（239 日） 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）（184 日）
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> 平成 26 年 10 月 28 日、平成 26 年 11 月 12 日及び平成 26 年 11 月 19 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 12 物件）（以下「取得予定資産」といいます。）を平成 26 年 11 月 28 日に取得すること、また平成 27 年 10 月期末までの間に変動（新規物件の取得、保有物件の処分等）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、又は保有物件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"> 取得予定資産の営業収益を前提としています。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、テナント動向、市場動向等を勘案し、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、各取得予定資産の現所有者等より提供を受けた情報に基づき、過去の実績値をベースに、費用の変動要素を反映しています。尚、賃貸事業費用に占める割合の大きいものとして運営管理費については、平成 27 年 4 月期に 45 百万円、平成 27 年 10 月期に 53 百万円を、また、プロパティ・マネジメント費用については、平成 27 年 4 月期に 15 百万円、平成 27 年 10 月期に 18 百万円を計上しています。 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 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期にそれぞれ 93 百万円を想定しています。 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清算されますが、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期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 26 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 27 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 12 百万円（34 日分に相当）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が計画した金額をもとに、各営業期間に必要と想定される額を費用として平成 27 年 4 月期に 9 百万円、平成 27 年 10 月期に 11 百万円計上しています。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、各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。
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 平成 27 年 4 月期の一時的な費用として本投資法人創立費 60 百万円及び新投資口の発行、本投資口上場・募集関連費用計 100 百万円を見込んでいます。 支払利息及び融資関連費用として平成 27 年 4 月期において 71 百万円を、平成 27 年 10 月期において 56 百万円を見込んでいます。なお、当該融資関連費用のうち、平成 27 年 4 月期における 25 百万円及び平成 27 年 10 月期における 25 百万円については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"> 平成 26 年 11 月 28 日に金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号。その後の改正を含みます。）第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家（租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号。その後の改正を含みます。）第 67 条の 15 第 1 項第 1 号ロ（2）に

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）の運用状況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>規定する機関投資家であって、かつ、地方税法施行令附則（昭和 25 年政令第 245 号。その後の改正を含みます。）第 7 条第 7 項第 3 号に規定する適格機関投資家のうち総務省令で定めるものに限ります。）から総額 9,169 百万円の新規の借入れを行うことを前提としており、それ以外には平成 27 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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・LTV については、平成 27 年 4 月期（第 1 期）末及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）末にそれぞれ 47%を見込んでいます。 ・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 口に対して、平成 27 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、平成 27 年 4 月期及び平成 27 年 10 月期の予想期末発行済投資口数 96,000 口により算出しています。
1 口当たり分配金 (利益超過分配金を含みません。)	<ul style="list-style-type: none"> ・1 口当たり分配金（利益超過分配金を含みません。）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。 ・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（利益超過分配金を含みません。）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 27 年 4 月期（第 1 期）及び平成 27 年 10 月期（第 2 期）の運用状況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。