

平成 28 年 10 月 17 日

各 位

不動産投資信託証券発行者名
東京都千代田区大手町二丁目 1 番 1 号
大手町野村ビル 8 階
ラサールロジポート投資法人
代表者名 執行役員 藤原 寿光
(コード番号:3466)

資産運用会社名
ラサール REIT アドバイザーズ株式会社
代表者名 代表取締役社長 藤原 寿光
問合せ先 取締役財務管理本部長 石田 大輔
(TEL. 03-6367-5600)

平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の運用状況及び分配金の

予想の修正に関するお知らせ

ラサールロジポート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 28 年 5 月 18 日付で公表した平成 28 年 8 月期(平成 27 年 10 月 9 日～平成 28 年 8 月 31 日)及び平成 29 年 2 月期(平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日)の運用状況及び分配金の予想について、下記のとおり修正しましたのでお知らせいたします。

記

1. 運用状況及び分配金の予想の修正の内容

(1) 平成 28 年 8 月期(第 1 期)(平成 27 年 10 月 9 日～平成 28 年 8 月 31 日)

	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(円) (利益超過分配 金を含む)	1 口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金を含まない)	1 口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想(A)	5,105	3,053	2,367	2,366	2,332	2,150	182
今回発表予想(B)	5,130	3,171	2,498	2,496	2,453	2,269	184
増減額(B-A)	24	117	130	130	121	119	2
増減率	0.4%	3.8%	5.5%	5.5%	5.1%	5.5%	1.0%

(参考)

平成 28 年 8 月期:期末発行済投資口数 1,100,000 口 1 口当たり予想当期純利益 2,269 円

(2) 平成29年2月期(第2期)(平成28年9月1日～平成29年2月28日)

	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(円) (利益超過分配 金を含む)	1口当たり 分配金(円) (利益超過分配 金を含まない)	1口当たり 利益超過 分配金(円)
前回発表予想(A)	4,774	2,845	2,626	2,625	2,543	2,386	157
今回発表予想(B)	4,800	2,853	2,626	2,625	2,545	2,386	159
増減額(B-A)	25	7	0	0	2	0	2
増減率	0.5%	0.2%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	1.2%

(参考)

平成29年2月期: 予想期末発行済投資口数 1,100,000口 1口当たり予想当期純利益 2,386円

- (注1) 本投資法人の計算期間は、毎年3月1日から8月末日まで及び9月1日から翌年2月末日までですが、第1期計算期間は本投資法人設立の日(平成27年10月9日)から平成28年8月31日までとなります。なお、第1期の実質運用期間は、物件取得日である平成28年2月17日から平成28年8月31日までとなります。
- (注2) 平成28年8月期及び平成29年2月期の運用状況及び分配金の予想については、別紙「平成28年8月期及び平成29年2月期の運用状況の予想の前提条件」に記載した前提条件に基づき算出した現時点のものです。したがって、今後の不動産等の追加取得若しくは売却、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、又は今後の更なる新投資口の発行等により、前提条件との間に差異が生じ、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。そのため、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) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

2. 運用状況及び分配金の予想の修正の理由

平成28年8月期の決算作業の過程において、平成28年5月18日に公表した平成28年8月期の1口当たり予想分配金(利益超過分配金を含まない。)に5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、運用状況及び分配金の予想の修正を行うものです。修正の主な要因は、稼働率の上昇等による営業収益の増加並びに賃貸事業費用、販売費及び一般管理費が前回予想を下回る見通しとなったこと等によるものです。

また、あわせて、平成29年2月期の運用状況の予想についてこれを見直すこととし、運用状況及び分配金の予想の修正を行います。修正の主な要因は、稼働率の上昇等による営業収益の増加、賃貸事業費用の増加、及び営業外費用の増加等によるものです。

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://lasalle-logiport.com/>

【別紙】

平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の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"> ● 第 1 期(平成 27 年 10 月 9 日～平成 28 年 8 月 31 日)(328 日) ● 第 2 期(平成 28 年 9 月 1 日～平成 29 年 2 月 28 日)(181 日) ● なお、第 1 期の実質運用期間は、物件取得日である平成 28 年 2 月 17 日から平成 28 年 8 月 31 日まで(197 日)となります。
運用資産	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 28 年 8 月 31 日現在保有している不動産信託受益権(合計 8 物件)(以下「現保有資産」といいます。)について、平成 29 年 2 月期末までの間に変動(新規物件の取得、現保有資産の処分等)が生じないことを前提としています。 ● 実際には現保有資産以外の新規物件の取得、又は現保有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"> ● 賃貸事業収益については、現保有資産の本日現在効力を有する賃貸借契約、市場動向等を勘案し算出しています。 ● 営業収益については、賃借人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"> ● 減価償却費以外の賃貸事業費用は、各物件の過去実績及び本日現在効力を有する委託契約に基づき、費用の変動要素を反映して算出しています。 ● 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 8 月期に 677 百万円、平成 29 年 2 月期に 584 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売主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は当該不動産等の取得原価に算入します。したがって、平成 28 年 2 月に取得した現保有資産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平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期については費用計上されず、平成 29 年度の固定資産税及び都市計画税等が平成 29 年 8 月期から費用計上されることとなります。現保有資産について取得原価に算入された固定資産税及び都市計画税等の総額は 702 百万円(319 日分に相当)です。なお、通期で固定資産税及び都市計画税等が費用化された場合の影響額は、平成 28 年 8 月期に 434 百万円、平成 29 年 2 月期に 399 百万円を見込んでいます。 ● 修繕費に関しては、物件ごとに、資産運用会社(ラサール REIT アドバイザーズ株式会社)が策定した修繕計画をもとに、必要と想定される額を計上しています。但し、予想し難い要因により修繕費が発生する可能性があること、一般的に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、各計算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。

<p>営業外費用</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 平成 28 年 2 月及び平成 28 年 3 月に実施した新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用の支払総額は 332 百万円、創立費の支払総額は 36 百万円を見込んでいます。新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用並びに創立費の見込償却額として、平成 28 年 8 月期に 338 百万円、平成 29 年 2 月期に 3 百万円を見込んでいます。新投資口の発行及び投資口の上場・公募に係る費用については一括償却し、創立費については 60 か月間で定額法により償却する予定です。 ● 支払利息等(融資関連費用等を含みます。)として、平成 28 年 8 月期に 336 百万円、平成 29 年 2 月期に 208 百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用等に含まれる非現金支出費用である融資関連償却は、平成 28 年 8 月期に 29 百万円、平成 29 年 2 月期に 26 百万円を見込んでいます。
<p>借入金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在、本投資法人の借入金残高は 58,970 百万円です。 ● 平成 29 年 2 月 17 日に短期借入金 3,690 百万円の返済期限が到来しますが、全額リファイナンスを行うことを前提としております。 ● 平成 28 年 8 月期末の LTV は 34.2%程度、平成 29 年 2 月期末の LTV は 34.3%程度となる見込みです。 LTV の算出にあたっては、次の算式を使用しています。 $LTV = \text{有利子負債総額} \div \text{資産総額} \times 100$
<p>投資口</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 本日現在発行済みである 1,100,000 口を前提とし、平成 29 年 2 月期末までに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。
<p>1 口当たり分配金 (利益超過分配金は含まない)</p>	<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に従い利益の全額を分配することを前提として算出しています。 ● 1 口当たり分配金(利益超過分配金は含まない)は、今後の運用資産の異動、テナントの異動等に伴う賃料収入の変動、予期せぬ修繕の発生等運用環境の変化、金利の変動、又は今後の更なる新投資口の発行等を含む種々の要因により大きく変動する可能性があります。
<p>1 口当たり 利益超過分配金</p>	<ul style="list-style-type: none"> ● 1 口当たり利益超過分配金は、本投資法人の規約及び資産運用会社の社内規程である運用ガイドラインに定める方針に従い算出しています。平成 28 年 8 月期及び平成 29 年 2 月期の利益超過分配金総額は、当該計算期間に発生すると見込まれる減価償却費の約 30%を分配することを前提として算出しており、それぞれ 202 百万円、175 百万円を想定しています。 ● 減価償却費は、運用資産の変動、付随費用等の発生額、資本的支出額、取得価額の各資産への按分方法及び各々の資産に採用される耐用年数等により、現時点で想定される額に対して変動する可能性があります。そのため、減価償却費を基準として算出される利益超過分配金総額も、これらを含む種々の要因により変動する可能性があります。 ● 本投資法人は、修繕や資本的支出への活用、借入金の返済、新規物件の取得資金への充当などの他の選択肢についても検討の上、当該分配を実施する計算期間の直前の計算期間の末日に計上する減価償却費の 30%に相当する金額を目途として、保有資産の競争力の維持・向上に向けて必要となる資本的支出の金額及び本投資法人の財務状態(特に、下記の鑑定 LTV 水準)等に十分配慮して、本投資法人が決定した

	<p>金額につき、利益を超える金銭として、毎期継続的に分配する方針です。そのため、不測の要因に基づく建物の毀損等により、緊急に資本的支出が発生する場合には、1口当たり利益超過分配金の金額が減少する可能性があります。また、下記の鑑定 LTV が 60%を超えた場合には、利益超過分配を行わない他、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等を踏まえ、利益を超える金銭の分配の実施を不適切と判断した場合、利益を超える金銭の分配は行いません。</p> <ul style="list-style-type: none"> 以下の算式で計算される数値(鑑定 LTV)が 60%を超えることとなる場合には利益を超える金銭の分配を行わないものとします。 <p>鑑定 LTV(%) = A / B × 100(%)</p> <p>A = 有利子負債残高(投資法人債残高・短期投資法人債残高を含むが、劣後債務の残高を除く。) + 敷金等(但し、運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額、及び本投資法人の敷金等リザーブ口座(本投資法人が賃貸人として返還義務を負う敷金等を保管する口座をいう。)にリザーブされている金額相当額を除く。)の額</p> <p>B = 期末時点における運用資産の鑑定評価額 + 本投資法人の口座(敷金等リザーブ口座を除く。)の現預金残高 + 信託現金及び信託預金(運用資産の信託受託者において敷金等としてリザーブされている金額相当額を除く。) - 利益分配金総額 - 利益超過分配金総額</p> <p>なお、利益分配金総額及び利益超過分配金(出資の払戻し)総額については、直近の決算期における数値による。</p>
<p>その他</p>	<ul style="list-style-type: none"> 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般社団法人投資信託協会の規則等において、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。