

平成 27 年 3 月 30 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 27 年 4 月期 (第 1 期) の運用状況の予想
 及び 1 口当たり分配予想の修正に関するお知らせについて

トーセイ・リート投資法人 (以下「本投資法人」といいます。) は、下記の通り平成 26 年 11 月 27 日付の「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」で公表しました平成 27 年 4 月期 (第 1 期) (平成 26 年 9 月 4 日～平成 27 年 4 月 30 日) の運用状況の予想及び 1 口当たりの分配予想について、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. 運用状況の予想及び 1 口当たりの分配予想の修正

平成 27 年 4 月期 (第 1 期)

	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
前回発表予想 (A)	638	268	35	35	373 円	—
今回発表予想 (B)	657	331	174	174	1,821 円	—
増減額 (B - A)	18	63	138	138	1,448 円	—
増減率	2.9%	23.7%	387.3%	387.3%	388.2%	—

(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) 上記修正後の予想数値は、別紙「平成 27 年 4 月期 (第 1 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、さらなる新投資口の発行等、又は本投資法人を取り巻くその他の状況

<ご注意>本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期 (第 1 期) の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

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、比率については小数第2位を四捨五入した数値を記載しています。

2. 修正の理由

平成26年11月27日付の「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」で公表しました平成27年4月期（第1期）（平成26年9月4日～平成27年4月30日）に関する運用状況の予想に関し、以下の各理由により経常利益予想値及び当期純利益予想値について30%以上の差異が生じる見込みとなり、また、1口当たりの分配予想値について、5%以上の差異が生じる見込みとなりましたことから、経常利益予想、当期純利益予想及び1口当たり分配予想の修正を行うものです。あわせて、営業収益についても直近までの状況を踏まえ修正を行っております。なお、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）に関する予想について、平成27年4月期（第1期）の修正による影響は軽微であるため修正はありません。

本修正の各利益における主要因は以下の通りです。

営業収益：賃貸事業収益が想定を上回る水準で推移していること。

営業利益：平成27年度の固定資産税及び都市計画税等に関して、第1期に見込んでおりました金額が前回発表予想時に比べ37百万円下回る見込みとなること。

経常利益：下記営業外費用について費用削減努力により大幅に削減できたこと。

営業外費用項目の削減見込み

項目	前回発表予想	今回発表予想	差額
創立費	60百万円	45百万円	△14百万円
投資口発行、本投資口 上場・募集関連費用	100百万円	53百万円	△46百万円
支払利息及び融資関連費用	71百万円	57百万円	△13百万円
計	232百万円	157百万円	△75百万円

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

<ご注意>本報道発表文は、本投資法人の平成27年4月期（第1期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、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）運用状況の予想の前提条件

項目	修正前提条件
計算期間	・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）
運用資産	・本日現在本投資法人が保有す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。）について、平成 27 年 10 月期末までの間に変動（新規物件の取得、運用資産の処分等）が生じないことを前提としています。 ・実際には運用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	・上記運用資産の営業収益を前提としています。運用資産における賃貸事業収益については、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	・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 45 百万円、また、プロパティ・マネジメント費用については 15 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、89 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、前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、運用資産については、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、運用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、当該営業期間に必要と想定される額を費用として 20 百万円を計上しています。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、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。
営業外費用	・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 45 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 53 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 57 百万円を見込んでいます。なお、融資関連費用のうち、20 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	・本日現在における金融商品取引法（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。）からの借入れ総額 9,169 百万円を前提としており、それ以外には平成 27 年 4 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 27 年 4 月期（第 1 期）末に 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 = 有利子負債総額 ÷ 資産総額 × 100

<ご注意>本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期（第 1 期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。

発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在における発行済投資口数 96,000 口を前提としており、平成 27 年 4 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>本報道発表文は、本投資法人の平成 27 年 4 月期（第 1 期）の運用状況の予想に関して一般に公表するための文書であり、投資勧誘を目的として作成されたものではありません。