

平成 28 年 10 月 11 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
問合せ先 REIT 運用本部財務企画部長 吉田圭一
(TEL. 03-5425-2704)

平成 29 年 4 月期（第 5 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに
平成 29 年 10 月期（第 6 期）の運用状況の予想及び分配予想に関するお知らせ

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 28 年 6 月 15 日付「平成 28 年 4 月期 決算短信（REIT）」で公表しました平成 29 年 4 月期（第 5 期）（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）の運用状況の予想及び分配予想の修正、並びに平成 29 年 10 月期（第 6 期）（平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 年 10 月 31 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、平成 28 年 6 月 15 日付で公表しました平成 28 年 10 月期（第 4 期）（平成 28 年 5 月 1 日～平成 28 年 10 月 31 日）の運用状況及び分配予想については、変更はありません。

記

1. 平成 29 年 4 月期（第 5 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)	1,354	632	524	524	3,256 円	0 円	3,256 円
今回修正 予想 (B)	1,564	750	616	615	3,359 円	0 円	3,359 円
増減額 (B-A)	209	118	92	91	103 円	0 円	103 円
増減率	15.5%	18.7%	17.6%	17.4%	3.2%	-	3.2%
(参考) 平成 28 年 4 月期 実績	1,245	613	517	516	3,014 円	194 円	3,208 円

前回発表予想における予想期末発行済投資口数 161,000 口
今回の修正予想における予想期末発行済投資口数 183,200 口

詳細は、別紙「平成 29 年 4 月期（第 5 期）及び平成 29 年 10 月期（第 6 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。

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成 29 年 4 月期（第 5 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 29 年 10 月期（第 6 期）の運用状況の予想及び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。

- (注1) 上記予想数値は、別紙「平成29年4月期(第5期)及び平成29年10月期(第6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。
- (注3) 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。
- (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。平成29年4月期においては、別紙「1口当たり利益超過分配金(うち一時差異等調整引当額)」に記載のとおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。

2. 平成29年10月期(第6期)の運用状況の予想及び分配予想

	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 (注4)	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
今回発表予想	1,575	727	589	588	3,211円	0円	3,211円

平成29年10月期 予想期末発行済投資口数 183,200口

- (注1) 上記予想数値は、別紙「平成29年4月期(第5期)及び平成29年10月期(第6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。
- (注3) 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。
- (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資本の払戻しに分かれます。平成29年10月期においては、別紙「1口当たり利益超過分配金(うち一時差異等調整引当額)」に記載のとおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。

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28年6月15日付で公表した「平成28年4月期 決算短信(REIT)」に記載の平成29年4月期における運用状況及び分配の予想につき、算定の前提条件が変動したことにより、運用状況及び分配の予想を修正するとともに、平成29年10月期の運用状況及び分配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29年4月期(第5期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成29年10月期(第6期)の運用状況の予想及び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 29 年 4 月期（第 5 期）及び平成 29 年 10 月期（第 6 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 29 年 4 月期（第 5 期）（平成 28 年 11 月 1 日～平成 29 年 4 月 30 日）（181 日） 平成 29 年 10 月期（第 6 期）（平成 29 年 5 月 1 日～平成 29 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 18 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 29 年 10 月期（第 6 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。なお、多摩センタートーセイビルについては、平成 28 年 6 月 15 日付で締結した多摩センタートーセイビルを対象物件とする再契約の締結に関する合意書に基づき算出しています。 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"> 営業費用のうち主たる項目は以下の通りです。 <table border="1" style="margin-left: 40px;"> <thead> <tr> <th></th> <th>平成 29 年 4 月期</th> <th>平成 29 年 10 月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用計</td> <td>678 百万円</td> <td>703 百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td>147 百万円</td> <td>143 百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td>111 百万円</td> <td>111 百万円）</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>マネジメント費用</td> <td>31 百万円</td> <td>31 百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td>31 百万円</td> <td>30 百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td>116 百万円</td> <td>130 百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td>197 百万円</td> <td>197 百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td>135 百万円</td> <td>144 百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td>87 百万円</td> <td>91 百万円</td> </tr> </tbody> </table> 建物の修繕費については、建物状況評価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基に、当該営業期間に必要なと想定される額を費用として想定しています。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、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。従って、平成 28 年 8 月 31 日付で取得した西台 NC ビル及び取得予定資産に係る平成 28 年度の固定資産税及び都市計画税等は平成 29 年 4 月期においては費用計上されません。なお、西台 NC ビルに係る平成 29 年 4 月期に取得原価に算入される固定資産税及び都市計画税等の総額は 2 百万円（61 日分に相当）を想定しています。また、取得予定資産に係る平成 29 年 4 月期に取得原価 		平成 29 年 4 月期	平成 29 年 10 月期	賃貸事業費用計	678 百万円	703 百万円	管理委託費	147 百万円	143 百万円	（内運営管理費	111 百万円	111 百万円）	（内プロパティ・			マネジメント費用	31 百万円	31 百万円）	修繕費	31 百万円	30 百万円	公租公課	116 百万円	130 百万円	減価償却費	197 百万円	197 百万円	賃貸事業費用以外計	135 百万円	144 百万円	運用報酬	87 百万円	91 百万円
	平成 29 年 4 月期	平成 29 年 10 月期																																
賃貸事業費用計	678 百万円	703 百万円																																
管理委託費	147 百万円	143 百万円																																
（内運営管理費	111 百万円	111 百万円）																																
（内プロパティ・																																		
マネジメント費用	31 百万円	31 百万円）																																
修繕費	31 百万円	30 百万円																																
公租公課	116 百万円	130 百万円																																
減価償却費	197 百万円	197 百万円																																
賃貸事業費用以外計	135 百万円	144 百万円																																
運用報酬	87 百万円	91 百万円																																

＜ご注意＞この文書は、本投資法人の平成 29 年 4 月期（第 5 期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 29 年 10 月期（第 6 期）の運用状況の予想及び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。

	に算入する固定資産税及び都市計画税等の総額は6百万円（60日分に相当）を想定しています。
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29年4月期（第5期）末に1,083百万円、平成29年10月期（第6期）末に1,069百万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29年4月期に922百万円、平成29年10月期に912百万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29年4月期に161百万円、平成29年10月期に157百万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（減価償却費を除く）
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よる新投資口の発行に係る新投資口発行費用は36か月間で定額法により償却する予定であり、当該新投資口発行費用は、平成29年4月期に3百万円、平成29年10月期に3百万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29年4月期に126百万円、平成29年10月期に130百万円を想定しています。なお、当該融資関連費用のうち、平成29年4月期に45百万円、平成29年10月期に45百万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15,469百万円の借入残高がありますが、これに加え3,300百万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29年4月期（第5期）中に、平成26年11月28日付の借入金の一部である3,169百万円及び平成28年8月31日付の借入金800百万円の期限が到来することから、あわせて3,900百万円の借換えを行うことを前提としています。それ以外には平成29年10月期（第6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29年4月期（第5期）末に46.5%、平成29年10月期（第6期）末に46.5%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161,000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けの対象口数22,200口）による新投資口発行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29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22,200口を含む平成29年4月期及び平成29年10月期の予想期末発行済投資口数183,200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。 ・なお、平成29年4月期及び平成29年10月期において、評価・換算差額等として金利スワップの繰延ヘッジ損失を平成28年4月期と同額の31百万円と見込んでおり、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しています。 ・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"> ・投資信託及び投資法人に関する法律第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、純資産控除項目（投資法人の計算に関する規則第2条第30号に定め

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成29年4月期(第5期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成29年10月期(第6期)の運用状況の予想及び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。

(うち一時差異等調整引当額)	<p>るものをいいます。)が分配金に与える影響を考慮して、純資産控除項目に相当する金額として本投資法人が決定する金額を一時差異等調整引当額として分配することを前提として算出しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> 平成 29 年 4 月期及び平成 29 年 10 月期における利益超過分配（一時差異等調整引当額）は、金利スワップの時価に変動が無い前提で算出しているため見込んでいません。
1 口当たり利益超過分配金（うち税法上の出資等減少分配）	<ul style="list-style-type: none"> 投資信託及び投資法人に関する法律第 136 条第 1 項に定める利益を超えた金銭の分配のうち、出資払戻しについては現時点において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、一般社団法人投資信託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 29 年 4 月期(第 5 期)の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに平成 29 年 10 月期(第 6 期)の運用状況の予想及び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。