

2021年2月26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 北島 敬義
 (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 代表取締役社長 若林 要
 問合せ先 REIT 運用本部財務企画部長 宮石 啓司
 (TEL. 03-3433-6320)

2021年4月期(第13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、2020年12月17日付「2020年10月期決算短信(REIT)」で公表しました2021年4月期(第13期)(2020年11月1日~2021年4月30日)の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおり修正いたしましたのでお知らせいたします。

記

1. 2021年4月期(第13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) (注4)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表 予想(A)	3,123	1,487	1,203	1,202	3,530円	0円
今回修正 予想(B)	3,225	1,600	1,319	1,289	3,630円	0円
増減額 (B-A)	102	112	115	87	100円	0円
増減率	3.3%	7.6%	9.6%	7.2%	2.8%	-%

予想期末発行済投資口数 340,505口
 1口当たり当期純利益(注5) 3,787円

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2021年4月期(第13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。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。以下同じです。
- (注4) 2021年4月期(第13期)においては、内部留保を取り崩して分配することを予定しておりません。
- (注5) 1口当たり当期純利益と1口当たり分配金との差異は、物件の譲渡に伴う譲渡益の計上及びその一部の内部留保並びに当該内部留保による法人税の計上等によるものです。

2. 本修正及び予想の公表の理由

本日公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の資産（以下「譲渡予定資産」といいます。）の譲渡（以下「本譲渡」といいます。）に伴い、2020年12月17日付「2020年10月期決算短信（REIT）」で公表した2021年4月期（第13期）における運用状況及び分配の予想につき、算定的前提条件に変動が生じたことから、運用状況及び分配の予想の修正を行うものです。

本譲渡により、2021年4月期に概ね81百万円の不動産等売却益が見込まれますが、その一部を内部留保する予定であります。一方で、新型コロナウイルスの感染拡大の影響を考慮して保守的に見積もっていた前回発表予想に対して、既存物件の運用状況が想定を上回る不動産賃貸事業収益を計上する見込みであることから、予想の上方修正を行うものです。

なお、2021年10月期（第14期）の運用状況及び分配の予想については、2020年12月17日付「2020年10月期決算短信（REIT）」で公表した前回発表予想に比べ、本譲渡により譲渡予定資産にかかる不動産賃貸事業収益は減少するものの、譲渡予定資産を除く既存物件の稼働が好調であるため、本書の日付現在において前回発表予想の修正はありません。

以 上

* 本投資法人のホームページアドレス：<http://www.tosei-reit.co.jp/>

項目	前提条件																						
計算期間	・2021年4月期（第13期）（2020年11月1日～2021年4月30日）（181日）																						
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> ・本投資法人が本日付で公表しました「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ」に記載の譲渡予定資産であるセレクション初富及びプライムガーデンを2021年3月31日に譲渡することを前提としています。 ・本投資法人が本日現在保有している不動産信託受益権54物件から、譲渡予定資産2物件を除いた52物件（以下「運用資産」といいます。）に2021年4月期末まで変動（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"> ・本譲渡に伴う不動産等売却益として、2021年4月期に81百万円を見込んでいます。 ・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。 ・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とおりです。 <table style="margin-left: 40px; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th colspan="2" style="text-align: right;">2021年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td style="text-align: right;">1,339百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">307百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">220百万円</td> </tr> <tr> <td>（内プロパティ・マネジメント費用</td> <td style="text-align: right;">86百万円</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">231百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">367百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">286百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">181百万円</td> </tr> </tbody> </table> <ul style="list-style-type: none"> ・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、本資産運用会社が計画した金額を基に、当該営業期間に必要と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、取得した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。従って、2020年12月17日付で取得した第13期取得済資産の4物件に係る2020年度の固定資産税及び都市計画税等は2021年4月期においては費用計上されません。なお、第13期取得済資産について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0百万円（15日分に相当）を想定しています。 	2021年4月期		賃貸事業費用		（減価償却費を含む）計	1,339百万円	管理委託費	307百万円	（内運営管理費	220百万円	（内プロパティ・マネジメント費用	86百万円	修繕費	120百万円	公租公課	231百万円	減価償却費	367百万円	賃貸事業費用以外計	286百万円	運用報酬	181百万円
2021年4月期																							
賃貸事業費用																							
（減価償却費を含む）計	1,339百万円																						
管理委託費	307百万円																						
（内運営管理費	220百万円																						
（内プロパティ・マネジメント費用	86百万円																						
修繕費	120百万円																						
公租公課	231百万円																						
減価償却費	367百万円																						
賃貸事業費用以外計	286百万円																						
運用報酬	181百万円																						
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ・ポートフォリオ全体のNOIについては、2021年4月期に2,172百万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 																						

項目	前提条件
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> 投資口発行費償却額として、2021年4月期に10百万円を想定しています。 支払利息及び融資関連費用として2021年4月期に273百万円を想定しています。なお、2021年4月期の当該融資関連費用のうち80百万円は、借入期間に応じて償却する額として想定しています。
借入金	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在38,500百万円の借入残高があり、2021年4月期末までに変動がないことを前提としています。 LTVについては、2021年4月期末に48.1%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=有利子負債総額÷資産総額×100
発行済投資口の総口数	<ul style="list-style-type: none"> 本書の日付現在における発行済投資口の総口数340,505口を前提としており、2021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、2021年4月期の予想期末発行済投資口の総口数340,505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。 2021年4月期(第13期)においては、上記「営業収益」欄に記載の譲渡予定資産の譲渡に伴い不動産等売却益を計上する見通しであることを踏まえ、税法上の導管性要件を満たす前提で、当期純利益1,289百万円のうち52百万円を内部留保することを見込んでおります。また、当該内部留保による法人税等の税金費用として28百万円が生じることを見込んでおります。なお、実際の内部留保の金額及び当該内部留保による法人税等の税金費用は変動する可能性があります。 上記の内部留保した52百万円については、2021年10月期(第14期)以降の運用において、主に一時的な収入の減少や費用発生時に、分配金への負の影響を緩和するために活用する方針です。 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"> 投信法第136条第1項に定める利益を超えた金銭の分配については、現時点で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。