

2023年6月16日

各 位

不動産投資信託証券発行者名

東京都港区芝浦四丁目5番4号

トーセイ・リート投資法人

代表者名 執行役員

大河内 幸 貴

(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. 03-5439-8721)

2023年10月期（第18期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに
 2024年4月期（第19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、2022年12月16日付で公表した「2022年10月期 決算短信（REIT）」にてお知らせした2023年10月期（第18期）（2023年5月1日～2023年10月31日）の運用状況の予想及び分配予想の修正、並びに2024年4月期（第19期）（2023年11月1日～2024年4月30日）の運用状況の予想及び分配予想について、下記のとおりお知らせいたします。

記

1. 2023年10月期（第18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	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)	3,408	1,570	1,270	1,269	3,570円	-	3,570円
今回修正 予想 (B)	3,496	1,590	1,285	1,284	3,580円	-	3,580円
増減額 (B-A)	87	19	14	14	10円	-	10円
増減率	2.6%	1.2%	1.2%	1.2%	0.3%	-	0.3%
(参考) 2023年 4月期 実績	3,482	1,630	1,332	1,331	3,682円	-	3,682円

前回発表予想における予想期末発行済投資口の総口数 361,505口

今回の修正予想における予想期末発行済投資口の総口数 364,605口

詳細については、別紙「2023年10月期（第18期）及び2024年4月期（第19期）の運用状況の見通しの前提条件」に記載の「発行済投資口の総口数」の欄をご参照ください。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年10月期（第18期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年4月期（第19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。

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2023年10月期（第18期）及び2024年4月期（第19期）の運用状況の見通しの前提条件」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。以下同じです。

2. 2024年4月期（第19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	1口当たり 分配金 (利益超過分配 金を含む)
今回発表予想	3,523	1,590	1,288	1,287	3,580円	-	3,580円

2024年4月期 予想期末発行済投資口の総口数 364,605口

詳細については、別紙「2023年10月期（第18期）及び2024年4月期（第19期）の運用状況の見通しの前提条件」に記載の「発行済投資口の総口数」の欄をご参照ください。

- (注1) 上記予想数値は、別紙「2023年10月期（第18期）及び2024年4月期（第19期）の運用状況の見通しの前提条件」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。

3. 本修正及び予想の公表の理由

本日付で公表した「第三者割当による新投資口発行に関するお知らせ」にてお知らせした第三者割当による新投資口の発行に伴い、2022年12月16日付で公表した「2022年10月期 決算短信（REIT）」にてお知らせした2023年10月期（第18期）における運用状況及び分配の予想につき、算定的前提条件が変動したため、運用状況及び分配の予想を修正するとともに、2024年4月期（第19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

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

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年10月期（第18期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年4月期（第19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。

【別紙】 2023年10月期（第18期）及び2024年4月期（第19期）の運用状況の見通しの前提条件

項目	前提条件																																				
計算期間	<ul style="list-style-type: none"> 2023年10月期（第18期）（2023年5月1日～2023年10月31日）（184日） 2024年4月期（第19期）（2023年11月1日～2024年4月30日）（182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60物件）（以下「運用資産」といいます。）について、2024年4月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入については、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。 賃貸事業収入については、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 border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th></th> <th style="text-align: center;">2023年10月期</th> <th style="text-align: center;">2024年4月期</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>賃貸事業費用</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>（減価償却費を含む）計</td> <td style="text-align: right;">1,601百万円</td> <td style="text-align: right;">1,624百万円</td> </tr> <tr> <td>管理委託費</td> <td style="text-align: right;">320百万円</td> <td style="text-align: right;">319百万円</td> </tr> <tr> <td>（内運営管理費</td> <td style="text-align: right;">234百万円</td> <td style="text-align: right;">234百万円）</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 style="text-align: right;">86百万円</td> <td style="text-align: right;">84百万円）</td> </tr> <tr> <td>修繕費</td> <td style="text-align: right;">120百万円</td> <td style="text-align: right;">113百万円</td> </tr> <tr> <td>公租公課</td> <td style="text-align: right;">254百万円</td> <td style="text-align: right;">254百万円</td> </tr> <tr> <td>減価償却費</td> <td style="text-align: right;">430百万円</td> <td style="text-align: right;">431百万円</td> </tr> <tr> <td>賃貸事業費用以外計</td> <td style="text-align: right;">304百万円</td> <td style="text-align: right;">309百万円</td> </tr> <tr> <td>運用報酬</td> <td style="text-align: right;">198百万円</td> <td style="text-align: right;">197百万円</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。 水道光熱費等において、資源価格上昇等の影響を一定程度織り込んで算出しています。 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、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、2023年3月1日付で取得した第17期取得済資産の1物件に係る2023年度の固定資産税及び都市計画税等は2023年10月期においては費用計上されません。なお、第17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5百万円を想定しています。 		2023年10月期	2024年4月期	賃貸事業費用			（減価償却費を含む）計	1,601百万円	1,624百万円	管理委託費	320百万円	319百万円	（内運営管理費	234百万円	234百万円）	（内プロパティ・			マネジメント費用	86百万円	84百万円）	修繕費	120百万円	113百万円	公租公課	254百万円	254百万円	減価償却費	430百万円	431百万円	賃貸事業費用以外計	304百万円	309百万円	運用報酬	198百万円	197百万円
	2023年10月期	2024年4月期																																			
賃貸事業費用																																					
（減価償却費を含む）計	1,601百万円	1,624百万円																																			
管理委託費	320百万円	319百万円																																			
（内運営管理費	234百万円	234百万円）																																			
（内プロパティ・																																					
マネジメント費用	86百万円	84百万円）																																			
修繕費	120百万円	113百万円																																			
公租公課	254百万円	254百万円																																			
減価償却費	430百万円	431百万円																																			
賃貸事業費用以外計	304百万円	309百万円																																			
運用報酬	198百万円	197百万円																																			
NOI	<ul style="list-style-type: none"> ポートフォリオ全体のNOIについては、2023年10月期に2,325百万円、2024年4月期に2,331百万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 																																				

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年10月期（第18期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年4月期（第19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。

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第三者割当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す。投資口発行費償却額として、2023年10月期に4百万円、2024年4月期に4百万円を想定しています。 ・支払利息、投資法人債利息、投資法人債発行費償却及び融資関連費用として2023年10月期に299百万円、2024年4月期に297百万円を想定しています。なお、2023年10月期の当該融資関連費用のうち80百万円、2024年4月期の当該融資関連費用のうち76百万円は、それぞれ借入期間に応じて償却する額として想定しています。
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> ・本日現在41,700百万円の有利子負債残高がありますが、2023年10月期末までに一部借入金の期限前弁済を行うことにより有利子負債残高が41,300百万円に変動する予定であり、当該変動以降2024年4月期末までに有利子負債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、2023年10月期末に47.7%、2024年4月期末に47.7%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"> ・本日現在の発行済投資口の総口数361,505口に加えて、本日開催の本投資法人役員会で決議した第三者割当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(3,100口)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2024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、上記の新規に発行予定の投資口数である3,100口を含む2023年10月期及び2024年4月期の予想期末発行済投資口の総口数364,605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。 ・2023年10月期に20百万円、2024年4月期に18百万円の内部留保の取り崩しを見込んでいます。 ・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（昭和26年法律第198号。その後の改正を含みます。）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。

<ご注意>この文書は、本投資法人の2023年10月期（第18期）の運用状況の予想及び分配予想の修正並びに2024年4月期（第19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。