



各位

不動産投資信託証券発行者名 トップリート投資法人
代 表 者 名 執行役員 乗 松 順 平
 (コード番号:8982)
資 産 運 用 会 社 名 トップリート・アセットマネジメント株式会社
代 表 者 名 代表取締役社長 遠 藤 晋 民
問 合 せ 先 取締役財務部長 水 野 高 志
 TEL. 03-3243-2181

トップリート投資法人(以下「本投資法人」といいます。)は、平成 24 年6月 14 日付「平成 24 年4月期 決算短信 (REIT)」で公表いたしました平成 25 年4月期(平成 24 年 11 月1日～平成 25 年4月 30 日)の運用状況の予想及び 1日当たり分配予想に関して、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. 平成 25 年4月期(平成 24 年 11 月1日～平成 25 年4月 30 日)の運用状況の予想及び1 口当たり分配予想の修正

(1) 修正の内容

	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)	1口当たり 利益超過 分配金
前回発表予想 (A)	百万円 5,670	百万円 2,663	百万円 2,016	百万円 2,015	円 13,000	円 －
今回発表予想 (B)	百万円 5,397	百万円 2,422	百万円 1,783	百万円 1,782	円 11,500	円 －
増減額 (B-A)	百万円 △ 272	百万円 △ 241	百万円 △ 232	百万円 △ 232	円 △ 1,500	円 －
増減率 (%)	% △ 4.8	% △ 9.1	% △ 11.5	% △ 11.5	% △ 11.5	% －

(注1) 平成25年4月期の期末発行済投資口数は155,000口を前提としております。

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、増減率は小数点第2位を四捨五入して記載しております。

(2) 修正の理由

平成 24 年6月 14 日付「平成 24 年4月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました平成 25 年4月期(平成 24 年 11 月1日～平成 25 年4月 30 日)の1口当たり分配予想に対して、以下の要因により5%以上の差異が生じる見込みとなったことから、上表のとおり減額修正を行うとともに、運用状況の予想についても修正を行うものです。

①平成 24 年 7 月 23 日付公表の「保有資産のテナントの異動に関するお知らせ」のとおり、本投資法人が保有している不動産信託受益権に係る信託財産である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY のテナントである住友金属工業株式会社より、平成 25 年 1 月 31 日及び同年 2 月 28 日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領したことにより、各解約日以降の営業収益の減少が見込まれること

なお、住友金属工業株式会社との賃貸借契約の概要及び異動の概要は、以下のとおりです。

【賃貸借契約の概要】(注 1)

- ・ 賃 賃 面 積 : 11,905.47 m²
- ・ 当該資産の総賃貸面積(注 2)に占める割合 : 51.3%
- ・ 本投資法人の総賃貸面積(注 3)に占める割合 : 4.0%

【異動の概要】

	合 計		
(1) 賃 賃 借 契 約 解 約 予 定 日	平成 25 年 1 月 31 日	平成 25 年 2 月 28 日	-
(2) 賃 賃 借 契 約 解 約 面 積	7,736.36 m ²	3,886.42 m ²	11,622.78 m ²
(3) 当該資産の総賃貸面積(注 2)に占める割合	33.3%	16.7%	50.1%
(4) 本投資法人の総賃貸面積(注 3)に占める割合	2.6%	1.3%	3.9%

(注 1)平成 24 年 6 月末現在の面積及び割合を記載しております。

(注 2)当該資産の総賃貸面積 : 23,219.46 m²

(注 3)本投資法人の総賃貸面積 : 300,294.23 m²

②保有資産に係る平成 24 年度分の固定資産税等が確定したことにより、当該想定費用の見直しを行ったこと

③平成 24 年 6 月 29 日付で返済期日を迎えた長期借入金総額 17,500 百万円の借換えを行ったこと及び金利変動リスクをヘッジする目的でそのうち 8,500 百万円について金利スワップ契約を締結し支払金利の固定化を実施したことにより、当該想定費用の見直しを行ったこと

④その他、営業費用の見直しを行ったこと

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.top-reit.co.jp/](http://www.top-reit.co.jp/)



参考資料 平成 25 年 4 月期(平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日)運用状況の予想の前提

項目	前提条件
計算期間	・ 平成 25 年 4 月期 : 平成 24 年 11 月 1 日～平成 25 年 4 月 30 日 (181 日)
保有資産	・ 平成 24 年 7 月 26 日現在において本投資法人が保有している 18 物件を前提としています。なお、その他の物件の取得若しくは処分等により変動する可能性があります。
発行済投資口数	・ 平成 24 年 7 月 26 日現在の 155,000 口を前提としており、平成 25 年 4 月 30 日まで新投資口の発行がないことを前提としています。
有利子負債	・ 平成 24 年 7 月 26 日現在の有利子負債残高 96,902 百万円を前提としています。 ・ 平成 24 年 11 月 30 日に返済期日を迎える借入金 9,800 百万円及び平成 25 年 3 月 27 日に返済期日を迎える借入金 9,300 百万円について、全額借換えを実施することを前提としています。また、約定により平成 24 年 12 月 28 日に長期借入金のうち 67 百万円を返済することを前提としています。
営業収益	・ 既保有物件に係る賃貸事業収益については、平成 24 年 7 月 26 日現在において確定している新たな契約の締結及び解約等に加え、昨今の不動産賃貸市況を考慮し、賃料改定の時期を迎えるテナントの賃料の減額による減収リスク等の変動要素を勘案しています。なお、平成 24 年 7 月 23 日付公表の「保有資産のテナントの異動に関するお知らせ」のとおり、本投資法人の保有資産である晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYのテナントである住友金属工業株式会社より、平成 25 年 1 月 31 日及び同年 2 月 28 日を解約日とする賃貸借契約の解約通知を受領しており、各解約日以降の営業収益の減少を見込んでいます。
営業費用	・ 保有する不動産等にかかる固定資産税、都市計画税及び償却資産税等(以下「固定資産税等」といいます。)については、賦課決定された税額のうち当該計算期間に対応する額を賃貸事業費用として費用処理する方法を採用しています。なお、不動産又は不動産を信託財産とする信託受益権の取得に伴い、精算金として譲渡人に支払った購入年度の固定資産税等相当額については、費用計上せず当該不動産等の取得原価に算入しています。 ・ 固定資産税等については、平成 25 年 4 月期に 565 百万円を想定しています。 ・ 減価償却費につきましては、平成 25 年 4 月期に 1,121 百万円を想定しています。 ・ 建物等の修繕費につきましては、予期し難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、定期的に発生する費用ではなく、決算期による金額の差異が大きいこと等から、予想金額より大きく変動する可能性があります。 ・ 管理業務費につきましては、過去の実績等を勘案の上想定しています。
営業外費用	・ 640 百万円を想定しており、うち借入金利息及び投資法人債利息(各関連費用を含みます。)は、635 百万円を見込んでいます。
1 口当たり分配金	・ 分配金(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います。 ・ 内部留保している 78 百万円について、平成 25 年 4 月期における取崩しは行わないことを前提としています。
1 口当たり利益超過分配金	・ 利益超過の分配(1 口当たり利益超過分配金)については、現時点で行う予定はありません。
その他	・ 法令、税制、会計基準、東京証券取引所の上場規則、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。