

平成 23 年 10 月 26 日

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 村 田 耕 治
TEL. 03-3243-2181

平成 24 年4月期(第 12 期)の分配予想の修正に関するお知らせ

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 23 年6月 14 日付「平成 23 年4月期 決算短信 (REIT)」で公表いたしました平成 24 年4月期(平成 23 年 11 月1日～平成 24 年4月 30 日)の1口当たり分配金の予想を、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 24 年4月期(平成 23 年 11 月1日～平成 24 年4月 30 日)の1口当たり分配金の予想の修正

(1) 修正の内容

	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
前回予想(平成23年6月14日)(A)	11,100円	－円
今回修正予想(B)	12,400円	－円
増減 (C) = (B)-(A)	1,300円	－円
増減率 (C/A×100)	11.7%	－%

(注1) 平成24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て表示しております。

(2) 修正の理由

平成 23 年6月 14 日付「平成 23 年4月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました平成 24 年4月期(平成 23 年 11 月1日～平成 24 年4月 30 日)の 1 口当たり分配金の予想に対して、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、上表のとおり増額修正を行うものです。

- ①平成 23 年7月 29 日付公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ(インプレス武蔵小金井)」、平成 23 年9月 29 日付公表の「国内不動産の取得に関するお知らせ(パシフィックレジデンス用賀Ⅰ)」及び本日付で別途公表の「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ(プレミアステージ日本橋茅場町)」のとおりに、新規物件の取得による運用収益の増加が見込まれること
- ②本日付で別途公表の「国内不動産信託受益権の譲渡に関するお知らせ(日鉄本町ビル)」のとおりに、保有物件の譲渡(譲渡予定日:平成 23 年 11 月 25 日)による譲渡後の運用収益の減少が見込まれること
- ③上記②の譲渡による譲渡益(想定で約 250 百万円)については、本投資法人の財務体質の強化を目的に、平成 22 年に取得した物件に関し、租税特別措置法第 66 条の2に規定されている「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用することにより圧縮記帳を行う予定であること。

なお、平成 24 年4月期においては、当該譲渡益からその一部を当該圧縮記帳することにより生じた内部留保(想定で約 80 百万円)を控除した金額の概ね全額を分配することを前提としております。

④その他、運用資産に係る修繕費用等の増加が見込まれること

なお、現時点において上記以外の平成 23 年6月 14 日付「平成 23 年4月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました平成 24 年4月期の運用状況の予想の前提に変更はありません。

また、平成 23 年6月 14 日付「平成 23 年4月期 決算短信(REIT)」で公表いたしました平成 23 年 10 月期の運用状況の見通しに修正はありません。平成 24 年4月期及び平成 24 年 10 月期の運用状況の見通しにつきましては、その予想の前提を含め、平成 23 年 12 月中旬公表予定の平成 23 年 10 月期 決算短信(REIT)にて改めてお知らせいたします。

(ご注意)

上記予想数値は一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化により実際の1口当たり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。

(ご参考)

「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」の概略

①法人が、平成 21 年1月1日から平成 22 年 12 月 31 日までの期間内に、国内にある土地等の取得をし、かつ、当該取得をした土地等(以下「先行取得土地等」といいます。)につき「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の適用に関する届出書」を税務署長に提出した場合において、当該取得の日を含む事業年度終了の日後 10 年以内に、当該法人の所有する他の土地等の譲渡をしたときは、当該先行取得土地等につき、当該他の土地等に係る譲渡利益金額の 80%(平成 22 年1月1日から平成 22 年 12 月 31 日までの間に先行取得土地等の取得があった場合は 60%)に相当する金額(以下「圧縮限度額」といいます。)の範囲内でその帳簿価額を損金経理により減額し、又はその圧縮限度額以下の金額を当該譲渡の日を含む事業年度の確定した決算において積立金として積み立てる方法(当該事業年度の決算の確定の日までに剰余金の処分により積立金として積み立てる方法を含みます。)により経理したときに限り、その減額し、又は経理した金額に相当する金額は、当該事業年度の所得の金額の計算上、損金の額に算入するものとされています。

②本投資法人は、当該課税の特例について、平成 22 年7月に税務署長宛に「平成 21 年及び平成 22 年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例の適用に関する届出書」を提出しており、今回の日鉄本町ビルに係る信託受益権の譲渡が特例の対象となります。当該課税の特例を活用することにより、本件信託受益権の譲渡に伴う土地の譲渡益の 60%について圧縮記帳が可能となります。

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