

平成 25 年 11 月 7 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 佐原 純一 (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	大橋 周作	
			TEL. 03-3243-2181

**平成 26 年 4 月 期 (第 16 期) の運用状況の予想の修正  
及び平成 26 年 10 月 期 (第 17 期) の運用状況の予想に関するお知らせ**

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 25 年 6 月 13 日付「平成 25 年 4 月 期 決算短信 (REIT)」で公表いたしました平成 26 年 4 月 期 (第 16 期:平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日)の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想を、下記のとおり修正いたします。

また、平成 26 年 10 月 期 (第 17 期:平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日)の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想は下記のとおりとなりますので、併せてお知らせいたします。

記

1. 平成 26 年 4 月 期 (第 16 期) の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の修正

	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 5,088	百万円 2,105	百万円 1,504	百万円 1,503	円 9,700	円 —
今回発表予想 (B)	百万円 5,557	百万円 2,419	百万円 1,787	百万円 1,786	円 10,150	円 —
増 減 額 (B-A)	百万円 469	百万円 314	百万円 282	百万円 282	円 450	円 —
増 減 率	% 9.2	% 14.9	% 18.8	% 18.8	% 4.6	円 —

(注1) 平成 26 年 4 月 期の予想期末発行済投資口数は 176,000 口です。前回発表時における平成 26 年 4 月 期の予想期末発行済投資口数は 155,000 口です。

(注2) 単位未満の数値は切り捨て、増減率は小数第2位を四捨五入して表示しています。

2. 平成 26 年 10 月 期 (第 17 期) の運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想

	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
今回発表予想	百万円 5,698	百万円 2,430	百万円 1,796	百万円 1,795	円 10,200	円 —

(注1) 平成 26 年 10 月 期の予想期末発行済投資口数は 176,000 口です。

(注2) 単位未満の数値は切り捨てて表示しています。

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月 期 (第 16 期) の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月 期 (第 17 期) の運用状況の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。

### 3. 修正及び開示の理由

平成 25 年 6 月 13 日付「平成 25 年 4 月期 決算短信 (REIT)」で公表いたしました平成 26 年 4 月期 (第 16 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配金の予想において、以下の要因等により算定的前提条件が変動したことから、上表のとおり増額修正を行うとともに、新たに、平成 26 年 10 月期 (第 17 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配金の予想をお知らせするものです。

なお、平成 25 年 10 月期 (第 15 期) の運用状況の予想及び 1 口当たり分配金の予想について、変更はありません。

- ①本日付で別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」のとおり、新投資口の発行及び投資口の売出しの決定
- ②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」のとおり、取得予定資産 3 物件 (銀座王子ビル、新宿 EAST ビル、コジマ×ビックカメラ柏店) の取得の決定
- ③上記②の取得予定資産 3 物件の取得資金の一部として、平成 25 年 11 月 28 日付で 5,000 百万円を上限として新規借入れを行うことを予定

(参考) 上記③について上限の 5,000 百万円を借り入れることを前提とした借入金等の状況

(百万円)

	本件実行前	本件実行後	増減額
短期借入金	—	5,000	+5,000
長期借入金	87,497	87,497	—
借入金合計	87,497	92,497	+5,000
投資法人債	8,500	8,500	—
有利子負債合計	95,997	100,997	+5,000

- ④後継テナントの誘致に注力している晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y をはじめ、既保有物件に係る賃貸事業収益及び賃貸事業費用等の見直し

(参考)

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y のテナント退去後の後継テナント誘致状況

1) 総 賃 貸 可 能 面 積 : 23,170.40 m<sup>2</sup> (注 1)

2) 募 集 賃 貸 借 面 積 : 13,751.36 m<sup>2</sup> (注 2)

3) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y の稼働率の推移及び予想 (既存テナントを含みます) :

	平成 25 年 1 月末日	平成 25 年 2 月末日	平成 25 年 3 月末日	平成 25 年 4 月末日	平成 25 年 5 月末日	平成 25 年 6 月末日	平成 25 年 7 月末日	平成 25 年 8 月末日	平成 25 年 9 月末日
稼働率	100%	66.7%	49.9%	41.8%	41.8%	62.5%	62.5%	62.5%	68.9%
稼働面積	m <sup>2</sup> 23,219.46	m <sup>2</sup> 15,483.10	m <sup>2</sup> 11,596.68	m <sup>2</sup> 9,682.86	m <sup>2</sup> 9,682.86	m <sup>2</sup> 14,490.11	m <sup>2</sup> 14,490.11	m <sup>2</sup> 14,490.11	m <sup>2</sup> 15,954.62

	平成 25 年 10 月末日	平成 25 年 11 月末日	平成 25 年 12 月末日	平成 26 年 1 月末日	平成 26 年 2 月末日	平成 26 年 3 月末日	平成 26 年 4 月末日	平成 26 年 5 月末日	平成 26 年 6 月末日
稼働率 (注 3)	68.9%	68.9%	77.1%	79.1%	79.1%	79.1%	79.1%	83.1%	83.1%
稼働面積	m <sup>2</sup> 15,954.62	m <sup>2</sup> 15,954.62	m <sup>2</sup> 17,868.44	m <sup>2</sup> 18,317.75	m <sup>2</sup> 18,317.75	m <sup>2</sup> 18,317.75	m <sup>2</sup> 18,317.75	m <sup>2</sup> 19,251.96	m <sup>2</sup> 19,251.96

(注 1) テナント退去後の原状回復工事により、賃貸可能面積が減少しています。なお、稼働率算出の根拠となる総賃貸可能面積については、平成 25 年 3 月末日までは、23,219.46 m<sup>2</sup>、平成 25 年 4 月末日以降は、減少後の 23,170.40 m<sup>2</sup>を採用しています。

<ご注意> この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月期 (第 16 期) の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月期 (第 17 期) の運用状況の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し届出目論見書並びに訂正事項分 (作成された場合) をご覧いただいた上で、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2) 平成 25 年1月から3月にかけて、主要テナント等による賃貸借契約の解約が発生した面積から、上記(注1)のとおり、総賃貸可能面積の減少を除いた面積を記載しています。

(注3) 平成 25 年 12 月末日以降の稼働率は、本日までに受領した新たな賃借に係る申込書(入居希望の意思を示す書面)に基づく予想数値を記載しております。ただし、申込書に法的拘束力はなく、賃貸借契約に至らない可能性又は申込書通りの賃貸借契約の締結ができない可能性があります。したがって、申込書通りの賃貸借契約が締結されなかった場合には、空室部分が埋まらず、稼働率が変動しないことがあります。平成 26 年7月以降の稼働率については変動がないものとしています。また、既存のテナントに退去等の変動がないことを前提としています。

#### ご注意

平成 26 年4月期(第 16 期)及び平成 26 年 10 月期(第 17 期)の予想数値は、別紙記載の前提条件の下に算出した現時点でのものであり、今後の不動産等の取得及び売却、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、金利の変動並びに実際に決定される新投資口の発行数・発行価額等により、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、当期純利益及び1口当たり分配金は大きく変動する可能性があります。そのため、本予想はこれらを保証するものではありません。

各運用状況の予想及び1口当たり分配金の予想の前提条件につきましては、別紙参考資料1「平成 26 年4月期(第 16 期)及び平成 26 年 10 月期(第 17 期)の各運用状況の予想の前提条件」をご参照ください。

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/>

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 16 期)の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月期(第 17 期)の運用状況の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。

参考資料1 平成 26 年4月期(第 16 期)及び平成 26 年 10 月期(第 17 期)の各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"> <li>平成 26 年 4 月期: 平成 25 年 11 月 1 日～平成 26 年 4 月 30 日 (181 日)</li> <li>平成 26 年 10 月期: 平成 26 年 5 月 1 日～平成 26 年 10 月 31 日 (184 日)</li> </ul>						
保有資産	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 10 月期末時点で本投資法人が保有している 19 物件に、以下の取得予定資産 3 物件を加えた 22 物件を前提としています。また、平成 26 年 10 月期(第 17 期)の期末までに取得予定資産の取得以外の運用資産の異動(新規物件の取得または既存保有物件の売却等)がないことを前提としています。取得予定資産の詳細は、本日付で別途公表しました「国内不動産信託受益権の取得に関するお知らせ」をご参照ください。</li> </ul> <p>&lt;取得予定資産&gt;</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>取得予定資産の名称</th> <th>取得予定日</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>銀座王子ビル</td> <td rowspan="3">平成 25 年 11 月 28 日</td> </tr> <tr> <td>新宿 EAST ビル</td> </tr> <tr> <td>コジマ×ビックカメラ柏店</td> </tr> </tbody> </table>	取得予定資産の名称	取得予定日	銀座王子ビル	平成 25 年 11 月 28 日	新宿 EAST ビル	コジマ×ビックカメラ柏店
取得予定資産の名称	取得予定日						
銀座王子ビル	平成 25 年 11 月 28 日						
新宿 EAST ビル							
コジマ×ビックカメラ柏店							
発行済投資口数	<ul style="list-style-type: none"> <li>本日現在の 155,000 口に、本日開催の本投資法人の役員会で決議された公募による新投資口の追加発行(20,000 口)及びオーバーアロットメントによる売出しに伴う第三者割当増資(1,000 口)によって発行される 21,000 口を加えた 176,000 口を前提としています。</li> <li>第三者割当による追加発行投資口数は、上限である 1,000 口すべてが発行されることを前提としています。</li> </ul> <p>新投資口発行及び投資口売出しの詳細は、本日付で別途公表の「新投資口発行及び投資口売出しに関するお知らせ」をご参照ください。</p>						
有利子負債	<ul style="list-style-type: none"> <li>平成 25 年 10 月 31 日現在の有利子負債残高 95,997 百万円を前提としています。</li> <li>上記保有資産に記載の取得予定資産の取得資金の一部として、平成 25 年 11 月 28 日付で平成 26 年 4 月 30 日を期日とする 5,000 百万円の新規借入れを行うことを前提としています。更に、同借入金全額について平成 26 年 3 月 31 日付で期限前弁済を行うとともに、同日付で同額の長期借入金に借り換えることを前提としています。</li> <li>平成 26 年 6 月 30 日に返済期日を迎える借入金 4,000 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 25 年 12 月 30 日及び平成 26 年 6 月 30 日に長期借入金のうち 67 百万円を全額手許資金により返済することを前提としています。</li> </ul>						
営業収益	<ul style="list-style-type: none"> <li>既保有物件の 19 物件に、取得予定資産 3 物件を加えた 22 物件の営業収益を前提としています。</li> <li>既保有物件に係る賃貸事業収益は、本日現在において、確定及び予定している新たな契約の締結・解約に加え昨今の不動産賃貸市場を考慮し、賃料改定時の時期を迎えるテナントの賃料の変動による賃料改定に係る変動要素を勘案しています。</li> <li>晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー Y については、平成 25 年 6 月 13 日付「平成 25 年 4 月期 決算短信(REIT)」で公表の賃貸借契約の状況に加え、本日現在までに新たに受領した賃借に係る申込書に基づき、収益を見込んでいます。</li> <li>取得予定資産の不動産賃貸事業収益は、平成 25 年 8 月末までの実績及び取得予定日までに予定されている各情報(締結予定の賃貸借契約等)を考慮したうえで、計算しています。</li> </ul>						
営業費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>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。従って、今後、平成 25 年中に取得する取得予定資産 3 物件にかかる固定資産税等は平成 26 年以降において当該計算期間に対応する賦課決定税額を賃貸事業</li> </ul>						

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 16 期)の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月期(第 17 期)の運用状況の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。

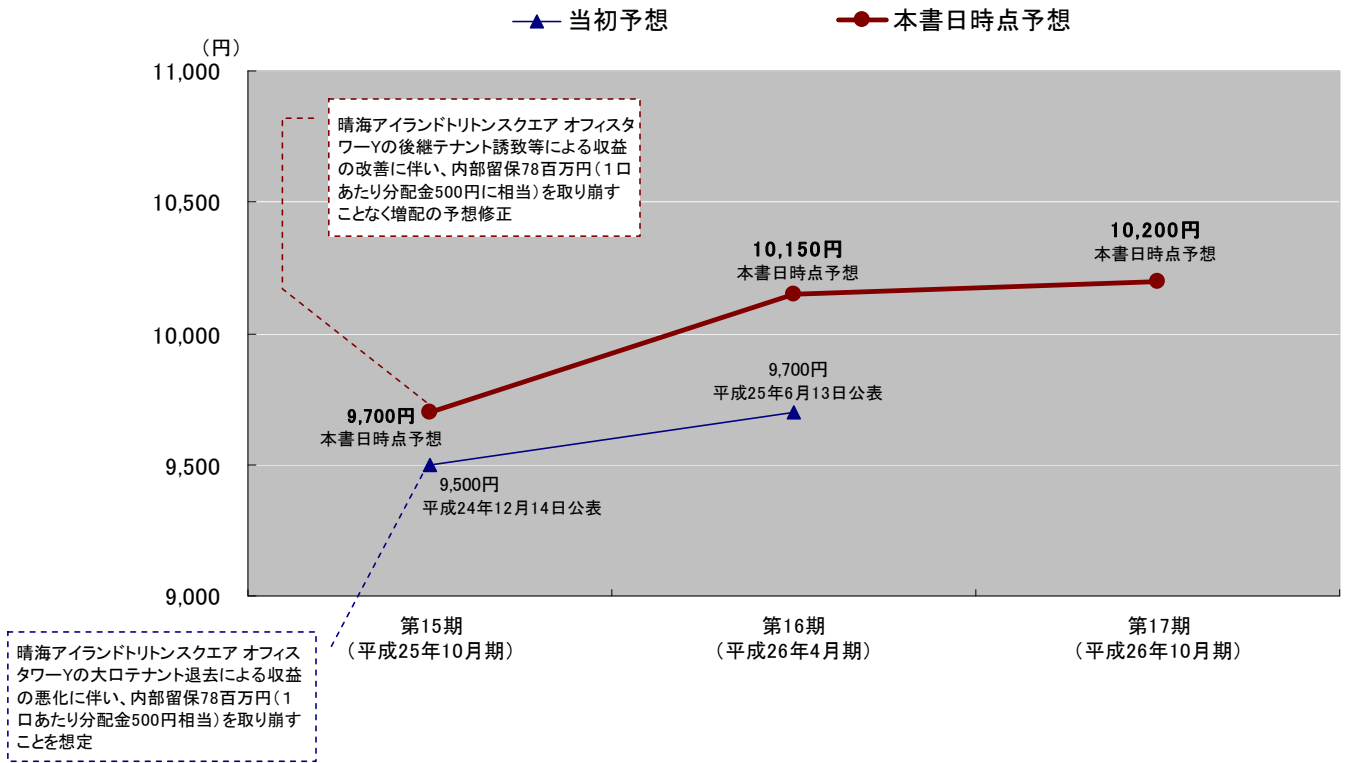
	<p>費用に計上します。なお、当該取得予定資産の取得原価に算入する固定資産税等相当額は9百万円を想定しています。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 固定資産税等については、平成 26 年4月期に 615 百万円、平成 26 年 10 月期に 638 百万円を想定しています。</li> <li>・ 減価償却費につきましては、平成 26 年4月期に 1,207 百万円、平成 26 年 10 月期に 1,220 百万円を想定しています。</li> <li>・ 建物等の修繕費につきましては、予期し難い要因に基づく建物の毀損等により修繕費が緊急に発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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>
営業外費用	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 本日開催の本投資法人の役員会で決定した新投資口の発行及び投資口の売出しにかかる費用は、40 百万円を想定しています。当該費用は、定額法により3年間で償却することを前提としています。</li> <li>・ 営業外費用は、平成 26 年4月期 632 百万円、平成 26 年 10 月期 634 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、平成 26 年 4月期 620 百万円、平成 26 年 10 月期 623 百万円を見込んでいます。</li> </ul>
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"> <li>・ 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。</li> <li>・ 平成 26 年4月期及び平成 26 年 10 月期において、当期純利益の全額(ただし、端数は除きます。)を分配することを前提としています。</li> <li>・ 内部留保している 78 百万円について、平成 26 年4月期及び平成 26 年 10 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。</li> </ul>
1口当たり利益超過分配金	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 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。</li> </ul>
その他	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 法令、税制、会計基準、株式会社東京証券取引所の上場規則、一般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。</li> <li>・ 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。</li> </ul>

<ご注意>この文書は、本投資法人の平成 26 年 4 月期(第 16 期)の運用状況の予想の修正及び平成 26 年 10 月期(第 17 期)の運用状況の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。

参考資料2 1口当たり分配金の推移

晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーYにおける主要テナントの退去等が要因となり、第15期の1口当たり分配金は前期比で減少を予想していますが、上記「参考資料1」の取得予定資産3物件の取得及び着実なリーシング活動による晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY の稼働率改善並びに修繕工事における徹底的なコストの検証、各種報酬の見直し、電力会社変更によるコスト削減・減額等の寄与により、第15期を分配金水準のボトムとして、第16期及び第17期の1口当たり分配金はそれぞれ前期比で増加を予想しています。

今後もスポンサーパイプラインを活用した外部成長や既存ポートフォリオの強化を図ることで、分配金の維持・向上に努めて参ります。



<ご注意>この文書は、本投資法人の平成26年4月期(第16期)の運用状況の予想の修正及び平成26年10月期(第17期)の運用状況の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。