

平成 18 年 1 月 27 日

各 位

不動産投信発行者名

東京都中央区日本橋一丁目 13 番 1 号
日 鐵 日 本 橋 ビ ル
ト ッ プ リ ー ト 投 資 法 人

代 表 者 名

執行役員 土 田 京 一
(コード番号：8982)

問 合 せ 先

トップリート・アセットマネジメント株式会社
企画・管理部長 岩 崎 洋 充
TEL. 03-3243-2181

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期の運用状況の予想について

平成 18 年 10 月期（平成 17 年 11 月 2 日～平成 18 年 10 月 31 日）及び平成 19 年 4 月期（平成 18 年 11 月 1 日～平成 19 年 4 月 30 日）におけるトップリート投資法人（以下「本投資法人」といいます。）の運用状況の見通し（予想数値）は、下記のとおりです。

記

	営 業 収 益	当 期 純 利 益	一口当たり 分配金	一口当たり 利益超過分配金
平成 18 年 10 月期 (第 1 期)	百万円 5,190	百万円 2,424	円 15,638	円 —
平成 19 年 4 月期 (第 2 期)	百万円 3,866	百万円 1,905	円 12,291	円 —

【参考】

平成 18 年 10 月期 : 予想期末発行投資口数 155,000 口 一口当たり予想当期純利益 15,638 円
平成 19 年 4 月期 : 予想期末発行投資口数 155,000 口 一口当たり予想当期純利益 12,291 円

【注記】

- 上記予想数値の算定に当たっては、新投資口の発行価格を 1 口当たり 500 千円と仮定しております。
- 上記予想数値は別紙「平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件」記載の前提条件の下に算出した現時点のものであり、今後の不動産等の取得又は売却、不動産市場等の推移、その他本投資法人を取り巻く状況の変化等により、実際の営業収益、当期純利益及び一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。
- 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。
- 本投資法人における平成 18 年 10 月期（第 1 期）は平成 17 年 11 月 2 日から平成 18 年 10 月 31 日までです。なお、平成 19 年 4 月期（第 2 期）以降の各営業期間は、毎年 5 月 1 日から 10 月 31 日まで及び 11 月 1 日から翌年 4 月 30 日までとなります。
- 当初取得予定資産（7 物件）において、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額（約 771 百万円となる見込み）は取得原価に算入すること等により、平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期につきましては、固定資産税及び都市計画税は費用として計上されません。平成 19 年 10 月期以降は、費用として計上する予定です。
- 本投資法人は、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 2 月 28 日）の翌営業日以降遅滞なく、不動産を信託する信託受益権（7 物件）を取得する予定です。
- 本投資法人の上場予定日は平成 18 年 3 月 1 日です。
- 単位未満の数値は切り捨てて表示しております。

*本資料の配布先：兜クラブ、国土交通記者会、国土交通省建設専門紙記者会

ご注意: この文書は、本投資法人の平成 18 年 10 月期、及び平成 19 年 4 月期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席出目論見書（並びに訂正事項分）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。

【別紙】

平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期 運用状況の予想の前提条件

項 目	前 提 条 件
運用資産	- 本投資法人は、不動産を信託する信託受益権（7 物件）（以下「当初取得予定資産」といいます。）を今回募集する投資口の発行により調達した資金及び借入金をもって取得する予定です。 - 運用状況の予想にあたっては、今回募集する投資口の払込期日（平成 18 年 2 月 28 日）の翌営業日以降遅滞なく、当初取得予定資産の取得を完了し、平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）までに物件の異動（新規物件の取得、既存物件の売却等）がないことを前提としております。また、平成 18 年 10 月期（第 1 期）の実質運用期間は 245 日として算出しております。 - 実際には運用資産の異動により変動する可能性があります。
営業収益	- 賃貸事業収益につきましては、当初取得予定資産に関して現所有者より提供を受けた情報をもとに、市場環境及び個別物件の特性等を考慮して算出しております。 - 営業収益については、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おります。
営業費用	- 主たる営業費用である賃貸事業費用のうち、減価償却費以外の費用については、各資産の保有者などより提供を受けた資料に基づき過去の実績値をベースとし、費用の変動要素を反映して算出しています。 - 当初取得予定資産（7 物件）において、固定資産税及び都市計画税等精算金相当額（約 771 百万円となる見込み）は取得原価に算入すること等により、平成 18 年 10 月期及び平成 19 年 4 月期につきましては、固定資産税及び都市計画税は費用として計上されません。平成 19 年 10 月期以降は、費用として計上する予定です。 - 建物の修繕費は、各営業期間において必要と想定される額（平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 114 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 107 百万円）を費用として計上しています。なお、予想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、一般的に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、各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ことがあります。 - 減価償却費につきましては、付随費用、将来の追加の資本的支出を含めて定額法により算出しています（平成 18 年 10 月期（第 1 期）に約 884 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に約 678 百万円）。
営業外費用	- 平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 654 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 295 百万円を想定しています。また、平成 18 年 10 月期（第 1 期）の一時的な費用として、本投資法人設立に係る費用及び本投資証券上場・公募関連費用合計約 262 百万円を見込んでいます。 - また支払利息等は、平成 18 年 10 月期（第 1 期）に 349 百万円、平成 19 年 4 月期（第 2 期）に 256 百万円を見込んでいます。
借入金	- 平成 18 年 10 月期（第 1 期）につきましては、平成 18 年 3 月中に証券取引法第 2 条第 3 項第 1 号に規定する適格機関投資家より総額 39,756 百万円の借入れを行い、オーバーアロットメントによる売出しに関連して行われる第三者割当による投資口の追加発行（上限 9,500 口）（以下「第三者割当による投資口の追加発行」といいます。）による手取金を当該借入金の返済に充当する予定です。 - 平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）まで借入金の額及び利率に変動がないことを前提としています。
投資口の発行	- 本日現在発行済みである 200 口に加え、本日開催の役員会で決議した新投資口の追加発行（145,300 口予定）及び第三者割当による投資口の追加発行（上限 9,500 口）によって新規に発行される予定の合計 154,800 口がすべて発行されることを前提としています。 - 平成 19 年 4 月 30 日（第 2 期末）までは投資口の追加発行がないことを前提としています。

ご注意:この文書は、本投資法人の平成 18 年 10 月期、平成 19 年 4 月期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席目論見書（並びに訂正事項分）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。

項 目	前 提 条 件
一口当たり 分配金	・ 分配金（一口当たり分配金）は、利益の金額を限度とし、かつ、配当可能額の 90%に相当する金額を超える額を分配することを前提としています。 ・ また、テナントの異動等に伴う賃貸収入の変動や、物件の異動、金利の変動、新投資口の追加発行等により一口当たりの分配金の変動する可能性があります。
一口当たり 利益超過分配金	・ 利益を超える金銭の分配（一口当たり利益超過分配金）は行わないことを前提としています。
その他	・ 法令、税制、会計基準、上場規則、投信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、本投資法人の平成 18 年 10 月期、平成 19 年 4 月期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）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。