



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第9期 決算説明会資料

(平成22年5月1日～平成22年10月31日)

平成22年12月17日



トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.



トップリート・アセットマネジメント株式会社
TOP REIT ASSET MANAGEMENT Co., Ltd.

TOPICS. 上場以降の概観

セクションⅠ. 第9期(平成22年10月期)決算の概要

- I-1. 第9期のハイライト
- I-2. 第9期決算サマリー

セクションⅡ. 決算実績と業績予想

- Ⅱ-1. 決算実績と業績予想
- Ⅱ-2. 決算実績と業績予想(詳細)

セクションⅢ. 成長戦略 ～Next Stage への飛躍に向けて～

- Ⅲ-1. マーケットの見通し
- Ⅲ-2. Next Stageへの成長イメージ
- Ⅲ-3. Next Stageへ向けた成長戦略と成長基盤
- Ⅲ-4. Next Stageへの足許の運営方針

セクションⅣ. 第9期運用実績と今後の取組み

- Ⅳ-1. 運用実績:資産規模の推移
- Ⅳ-2. 運用実績:稼働率の推移
- Ⅳ-3. 運用実績:オフィスの賃料改定実績
- Ⅳ-4. 運用戦略:運用方針および今後の賃料改定
- Ⅳ-5. 運用戦略:主要テナントの移転計画の概要

セクションⅤ. 財務戦略

- V-1. 財務戦略:安定的な財務運営
- V-2. 財務戦略:ファイナンスの状況/残存期間の長期化
- V-3. 財務戦略:格付と有利子負債の状況(第9期末時点)

セクションⅥ. 第9期(平成22年10月期)決算詳細

- Ⅵ-1. 損益計算書(要約)/金銭の分配に係る計算書
- Ⅵ-2. 貸借対照表(要約)
- Ⅵ-3. 財務指標
- Ⅵ-4. 投資主の状況
- Ⅵ-5. 投資口価格の推移(H18.3.1～H22.11.30)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ

- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(第9期末時点)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第9期末時点)
- Ⅶ-4. 期末算定価格
- Ⅶ-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- Ⅶ-6. 物件別賃貸事業収支(第9期)
- Ⅶ-7 ～9. 個別物件概要

セクションⅧ. 参考資料:運用体制

- Ⅷ-1. TOP REITの特徴と運用戦略
- Ⅷ-2. 運用会社の概要

TOPICS. 上場以降の概観

	第1・2期	第3・4期	第5・6期	第7・8期	第9期	第10期					
	H18.3.1～H19.4.30	H19.5.1～H20.4.30	H20.5.1～H21.4.30	H21.5.1～H22.4.30	H22.5.1～H22.10.31	H22.11.1～H23.4.30					
資産規模	【上場時】 7物件 1,043. ⁸⁶ 億円	【第1期末】 8物件 1,132. ⁸⁶ 億円	【第2・3期末】 11物件 1,308. ⁴⁶ 億円	【第4期末】 13物件 1,571. ⁸⁷ 億円	【第5・6・7期末】 14物件 1,623. ⁴⁷ 億円	【第8・9期末】 15物件 1,750. ⁴⁷ 億円	→				
外部成長	H18.3 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーY 330億円／赤坂王子ビル 96. ⁶ 億円 神田パークプラザ 51. ⁵⁶ 億円／ファーレイーストビル 15. ² 億円 日鉄本町ビル 11億円 日本電気本社ビル 419. ⁵ 億円										
			H20.3 ファーレイーストビル(追加取得) 5. ⁷¹ 億円 芝公園ビル 57. ⁷ 億円 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ 200億円		H22.1 神田錦町三丁目ビルディング (旧称・住友商事錦町ビル)127億円						
	H18.3 相模原ショッピングセンター 120億円										
		H18.6 イトーヨーカドー東習志野店 89億円									
		H19.3 武蔵浦和ショッピングスクエア 43. ³⁵ 億円									
		H18.12 深沢ハウスHI棟 106. ³⁵ 億円									
			H20.5 エコロジー豊洲プロセンチュリー 51. ⁶ 億円								
	H19.3 OAK PLAZA(オークプラザ) 25. ⁹ 億円										
財務状況	投資口発行/増資 822. ⁶ 億円 発行価格:55万円	【第1期末】 総借入金額 359億円 L T V 28.0%	【第2期末】 総借入金額 543億円 L T V 37.1%	【第3期末】 総借入金額 544億円 L T V 37.3%	【第4期末】 総借入金額 830億円 L T V 47.4%	【第5期末】 総借入金額 820億円 L T V 47.3%	【第6・7期末】 総借入金額 817.4億円 L T V 47.3%	【第8期末】 総借入金額 942.4億円 L T V 50.6%	● H22.6 投資法人債発行	【第9期末】 総借入金額 (投資法人債含む) 941. ⁷²⁵ 億円 L T V 50.5%	→
分配金	第1期 17,609円	第2期 14,992円	第3期 11,921円	第4期 11,884円	第5期 12,863円	第6期 13,206円	第7期 12,654円	第8期 13,484円	第9期 14,220円	→	

セクション I . 第9期(平成22年10月期)決算の概要

I - 1. 第9期のハイライト

《 既存物件の万全な管理 》

◆ 減額幅をミニマイズした想定内の賃料改定

⇒ 第9期中の賃料改定8件(ポートフォリオに占める月額賃料割合:2.3%)において、改定前賃料比で平均6.5%の減額

◆ 着実な運営・管理

- ・ 引続き厳しいマーケット環境の下、AM会社・PM会社の連携による稼働率の維持向上
 - ⇒ 日鉄本町ビル(大阪)、深沢ハウス(高級賃貸住宅)の稼働率の維持向上
 - ⇒ 神田パークプラザのテナント退去と同時に後継テナント入居(空室期間無しで埋め戻し)



第9期末稼働率
99.5%

《 財務戦略 》

◆ 投資法人債の発行登録(2年 / 1,000億円)

◆ 初の投資法人債(5年債)の発行(平成22年6月4日): 85億円 ⇒ 長期借入金の返済に充当

- ・ 資金調達手段の多様化
- ・ 有利子負債の平均残存期間の長期化
(第8期末時点: 1年10ヶ月 ⇒ 起債による銀行借入金返済後: 2年2ヶ月)
- ・ 資金調達コストの削減



スポンサー力
(信用力)の発揮

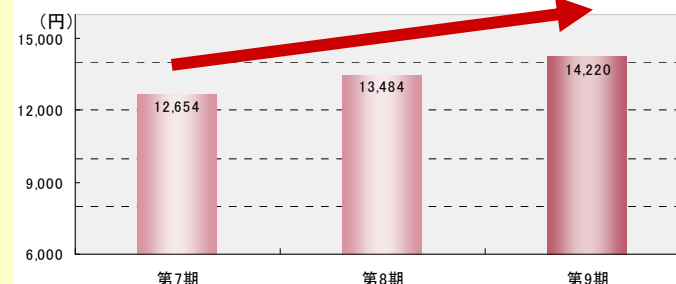
《 分配金 》

第9期分配金
14,220円

◆ 厳しい環境下において、二期連続で **増収・増益・増配** を達成

- ・ 第8期に取得した神田錦町三丁目ビルディング(旧称: 住友商事錦町ビル)の収益が通期で寄与
- ・ 予想を上回った分配金(+220円)

分配金の安定性



I - 2. 第9期決算サマリー

科目	第9期実績	第9期予想 (平成22年6月14日発表)	増減 (対第9期予想比)		第8期実績	増減 (対第8期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	-	-	181日	-	-
営業収益	6,060百万円	6,037百万円	+23百万円	+0.4%	5,814百万円	+246百万円	+4.2%
営業利益	3,019百万円	3,004百万円	+14百万円	+0.5%	2,849百万円	+169百万円	+6.0%
経常利益	2,204百万円	2,171百万円	+33百万円	+1.6%	2,091百万円	+113百万円	+5.4%
当期純利益	2,204百万円	2,170百万円	+34百万円	+1.6%	2,090百万円	+114百万円	+5.5%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	0口	-
1口当たり分配金	14,220円	14,000円	+220円	+1.6%	13,484円	+736円	+5.5%
期末投資物件数	15物件	15物件	0物件	-	15物件	0物件	-
期末算定価格合計	175,351百万円	-	-	-	177,146百万円	△1,795百万円	△1.0%

■ 第9期実績と予想との主な差異

営業収益: +23百万円

- 深沢ハウスの高稼働率の維持
- 水道光熱費収入の増加

営業利益: +14百万円

- 修繕工事の増加により営業費用増
(相模原ショッピングセンターの排水管改修 等)

経常利益: +33百万円

- 金利負担の減少(期中の基準金利水準が想定より低位であったため)

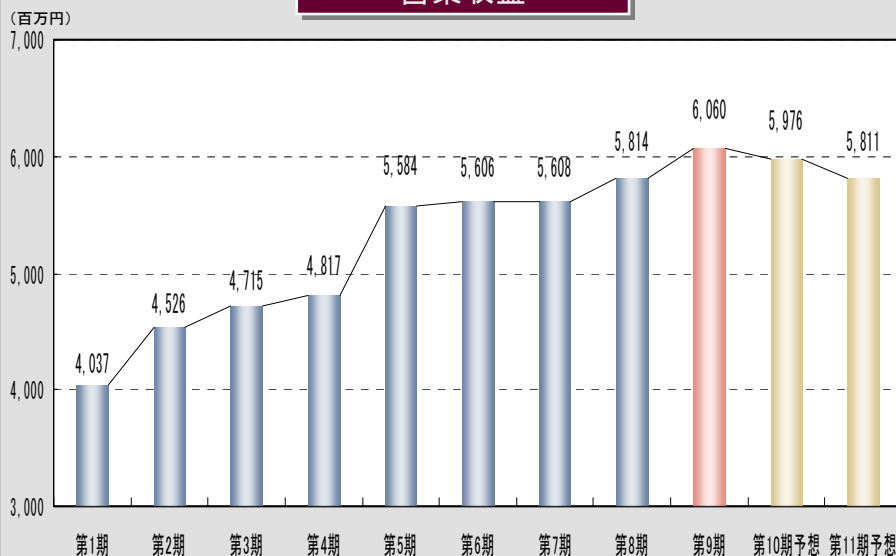
■ その他参考情報

項目	第9期実績	第8期実績
期末テナント数	46	44
期末総賃貸可能面積	291,627.72㎡	291,647.88㎡
期末稼働率	99.50%	99.20%
当期減価償却費	1,081百万円	1,127百万円
当期資本的支出額	83百万円	544百万円
期末投資口価格	457,000円	444,000円
期末投資口時価総額	70,835百万円	68,820百万円

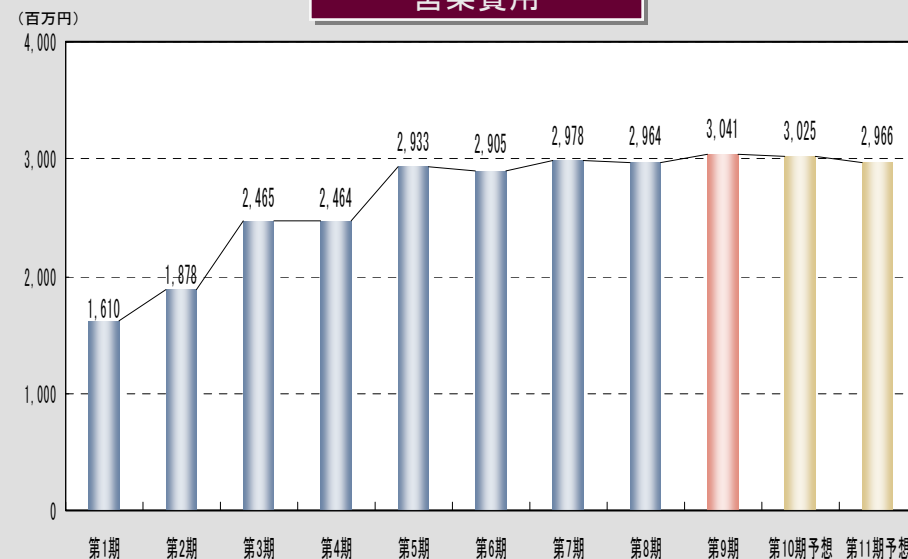
セクションⅡ．決算実績と業績予想

Ⅱ-1. 決算実績と業績予想

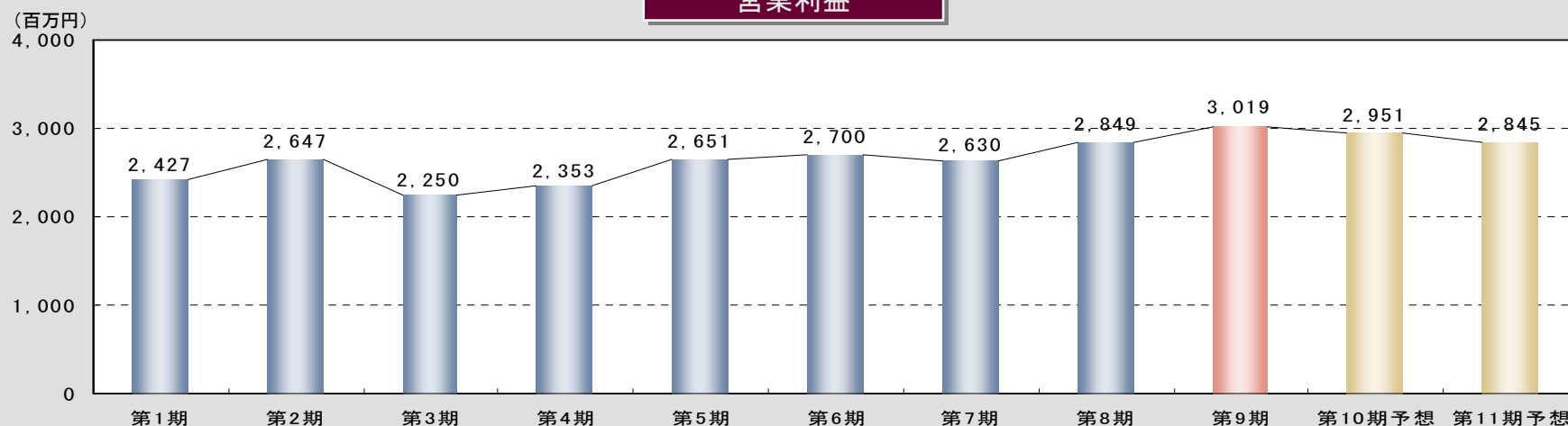
営業収益



営業費用



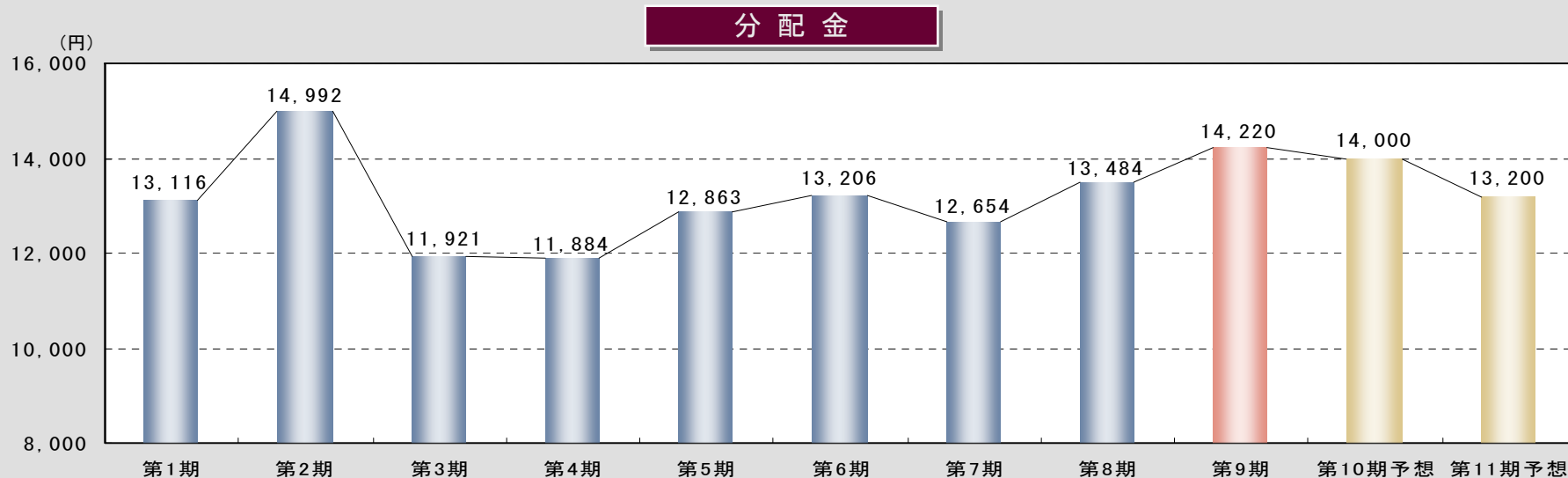
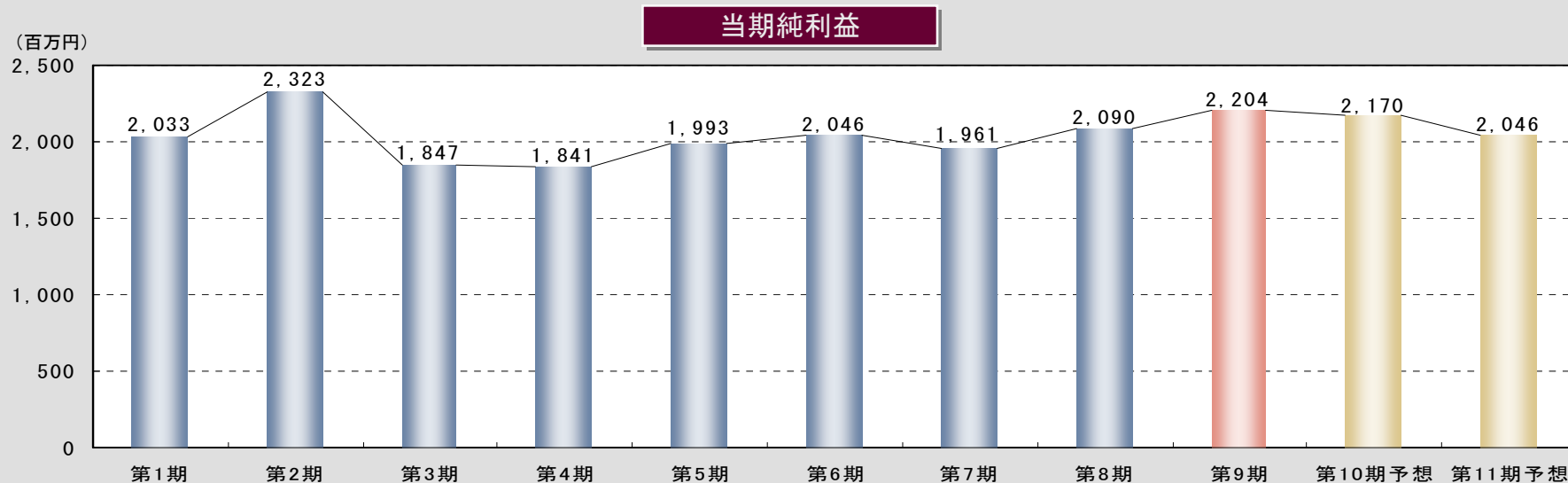
営業利益



注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

また、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、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

Ⅱ-1. 決算実績と業績予想



注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

また、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、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

Ⅱ-2. 決算実績と業績予想(詳細)

科目	第4期実績 平成20年4月期	第5期実績 平成20年10月期	第6期実績 平成21年4月期	第7期実績 平成21年10月期	第8期実績 平成22年4月期	第9期実績 平成22年10月期	第10期予想 平成23年4月期	第11期予想 平成23年10月期
実質運用期間	182日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
営業収益	4,817百万円	5,584百万円	5,606百万円	5,608百万円	5,814百万円	6,060百万円	5,976百万円	5,811百万円
営業費用	2,464百万円	2,933百万円	2,905百万円	2,978百万円	2,964百万円	3,041百万円	3,025百万円	2,966百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	547百万円	701百万円	718百万円	762百万円	711百万円	783百万円	768百万円	722百万円
うち公租公課	439百万円	522百万円	476百万円	561百万円	567百万円	586百万円	586百万円	629百万円
うち減価償却費	987百万円	1,147百万円	1,151百万円	1,105百万円	1,127百万円	1,081百万円	1,088百万円	1,055百万円
営業利益	2,353百万円	2,651百万円	2,700百万円	2,630百万円	2,849百万円	3,019百万円	2,951百万円	2,845百万円
経常利益	1,842百万円	1,994百万円	2,047百万円	1,960百万円	2,091百万円	2,204百万円	2,169百万円	2,047百万円
当期純利益	1,841百万円	1,993百万円	2,046百万円	1,961百万円	2,090百万円	2,204百万円	2,170百万円	2,046百万円
賃貸NOI	3,830百万円	4,360百万円	4,412百万円	4,284百万円	4,535百万円	4,691百万円	4,621百万円	4,459百万円
FFO	2,829百万円	3,141百万円	3,198百万円	3,066百万円	3,217百万円	3,286百万円	3,258百万円	3,101百万円
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口
1口当たり分配金	11,884円	12,863円	13,206円	12,654円	13,484円	14,220円	14,000円	13,200円
1口当たりFFO	18,255円	20,266円	20,635円	19,785円	20,755円	21,200円	21,020円	20,008円
前提条件 第10期(平成23年4月期) 第11期(平成23年10月期)	保有資産 : 15物件 有利子負債残高 : (第10期末)941億 5百万円 / (第11期末)940億37百万円 稼働状況 : (第11期)赤坂王子ビルの主要テナントの解約については、具体的な時期が未定のため予想には反映していません。 営業外費用 : (第10期)787百万円(うち借入金利息及び投資法人債利息(各関連費用含む)782百万円) (第11期)802百万円(うち借入金利息及び投資法人債利息(各関連費用含む)799百万円)							

※ 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、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

セクションⅢ. 成長戦略 ～ Next Stage への飛躍に向けて ～

Ⅲ- 1. マーケットの見通し

不動産賃貸市場

【現状認識】

- ◆ 都心5区のオフィスビルの空室率は9%前後で推移
- ◆ 都心部においてもオフィス賃料は引続き弱含み
- ◆ 都心部以外の賃貸マーケットは引続き苦戦
- ◆ 利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの賃貸住宅は堅調

【今後の見通し】

- ◆ 都心部オフィスビルの空室率は低下の兆しが見え始めているものの、賃料は引続き弱含み
- ◆ オフィス賃料水準の二極化が拡大
⇒TOPの戦略
・高稼働率の維持による安定収益の確保、リーシングの強化

不動産売買市場

【現状認識】

- ◆ 不動産取引(件数)の回復の遅れ
- ◆ キャップレート上昇の鈍化(不動産価格の底打ちの兆し)
- ◆ リーマンショック以降、S・Aクラスの売却物件が極めて少ない
- ◆ 売却物件の減少により買い手が競合

【今後の見通し】

- ◆ 保有主体がファンドになっておりキャッシュフローが回っている物件は売却を先送り傾向
- ◆ 不動産売買マーケットの中心は中小規模物件へシフト
⇒TOPの戦略
・外部成長戦略を強化、好機を捉えた優良物件の検討・取得

金融資本市場

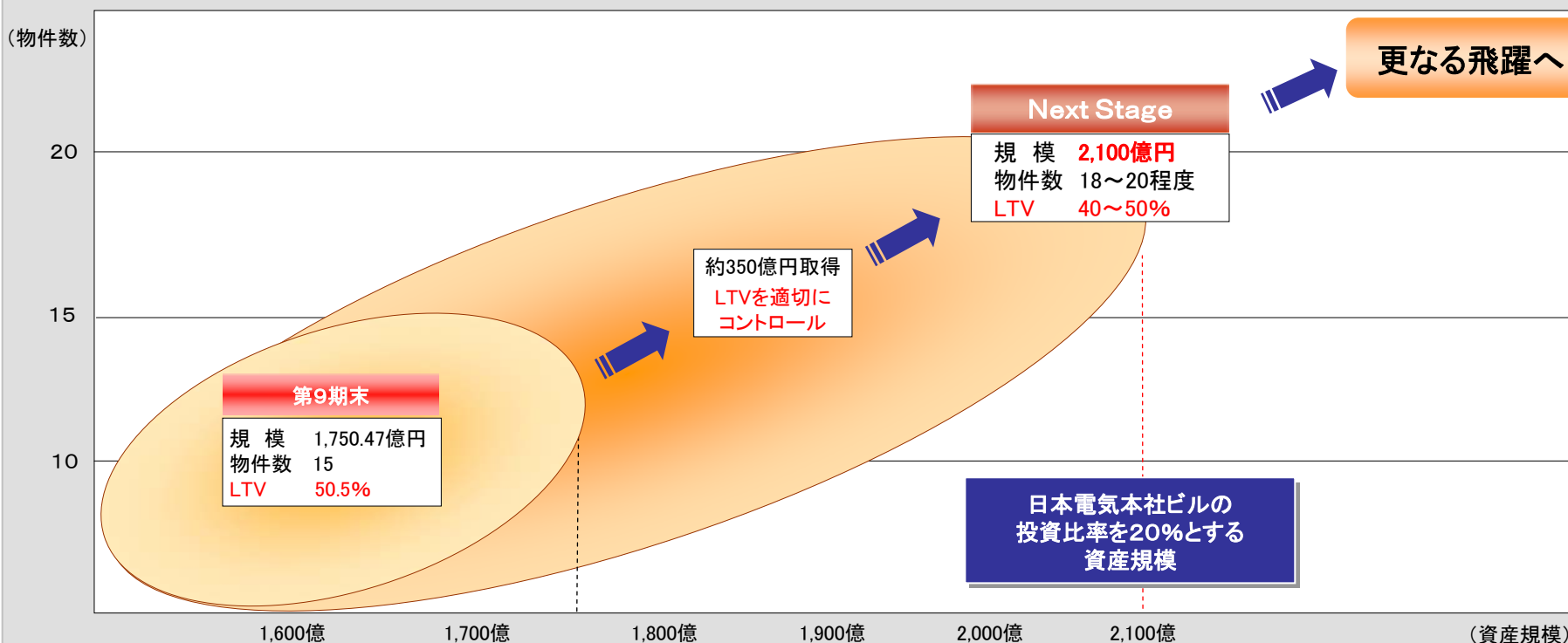
【現状認識】

- ◆ 日銀の実質ゼロ金利政策により歴史的な市場金利の低下
- ◆ 債券市場の回復により不動産業種に対する銀行スプレッドも調整局面へ
- ◆ J-REITが日銀の資産買入対象となり市場も回復基調

【今後の見通し】

- ◆ 引続き、市場金利の低位安定
- ◆ REIT市場は回復へ
⇒TOPの戦略
・マーケット環境に注視しつつ、銀行借入・投資法人債・公募増資等を選択

Ⅲ- 2. Next Stageへの成長イメージ



用 途	投資方針	ターゲット	投資比率
オフィス	現状の投資比率を維持した資産規模の拡大	◆東京都心の好立地 ◆良質なスペック ◆物件競争力(テナント誘致力、長期安定稼働)	75%程度
オフィス以外		◆主に住宅をターゲット ・都心または都心周辺部で、駅近・交通利便性に優れた立地 ・安定した稼働率・安定した賃料水準	25%程度

Ⅲ- 3. Next Stageへ向けた成長戦略と成長基盤

Next Stageへ向けて継続した成長戦略の実行

今 後 の 方 針

成長方針

- ◆ 「**トップリートの強み**」を十分に活用
- ◆ **分配金水準**に「**トコトン**こだわった」成長戦略の実行
(13,000～14,000円)

成長戦略

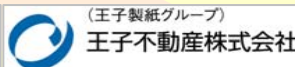
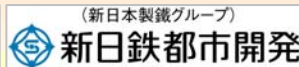
- ◆ 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得
- ◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択
 - ・銀行借入：強力なバンクフォーメーションを機動的に活用
 - ・投資法人債：マーケット環境等を勘案しながら検討
 - ・公募増資：投資口水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金に配慮
- ◆ M&Aや新スポンサーの加入を検討

Next Stage への 成長基盤 (TOP の 強み)

強力なスポンサー力

物件供給力・・・パイプライン・仲介機能を活用した物件情報提供、開発・保有物件の提供

資金調達力・・・スポンサーの信用力に裏打ちされた調達

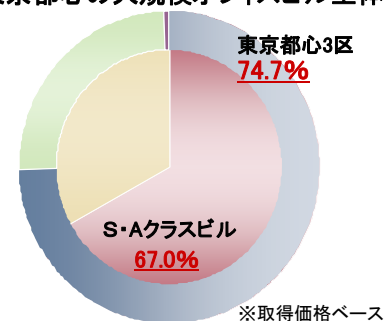


資産規模の成長

ポートフォリオの優位性

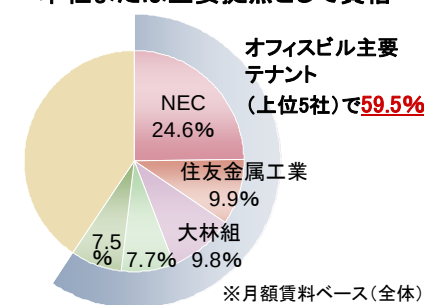
エリアと建物グレード

東京都心の大規模オフィスビル主体



オフィス主要テナント

主要テナントは上場企業等、本社または主要拠点として賃借



分配金の安定性

Ⅲ- 4. Next Stageへの足許の運営方針

足許の運営方針

Next Stage への 飛躍 に向けて

◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保

- ・賃料改定における減額幅のミニマイズ化
- ・引続き、テナントとのリレーションを強化し、高稼働率を維持
- ・空室部分のテナント誘致に注力

⇒ AM会社・PM会社の連携による**運用力**の発揮

◆ 優良物件取得の好機と捉えた外部成長

- ・スポンサー力の活用（スポンサー所有物件・仲介）
 - ・様々な情報チャネルの活用
- 優良物件の取得

⇒ **スポンサー力（仲介力・供給力）**の最大活用

◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を選択

⇒ **スポンサー力（信用力）と機動力を発揮した財務運営**

Next Stage

資 産 規 模

2,100億円の達成

分 配 金 水 準

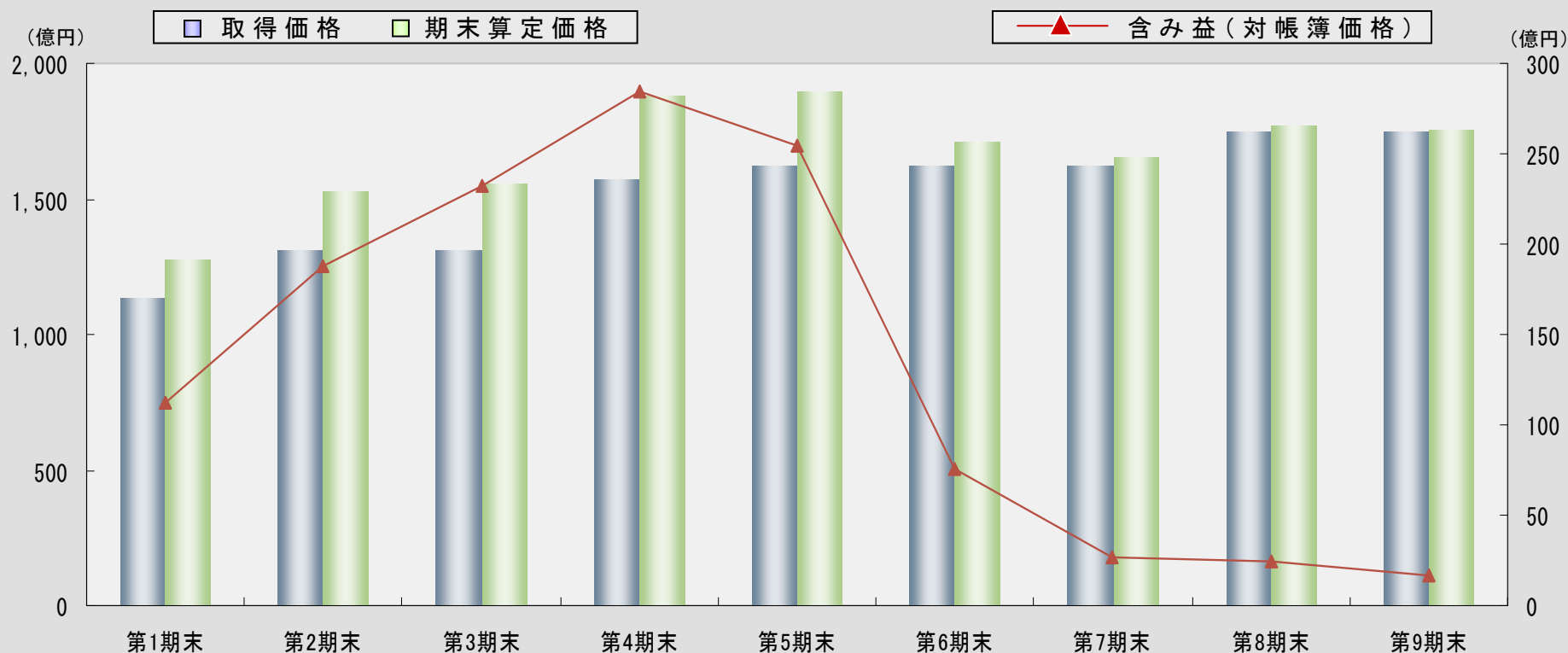
13,000～14,000円の維持

『 投 資 主 価 値 の 増 大 』

セクションⅣ．第9期運用実績と今後の取組み

IV- 1. 運用実績: 資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 H18年10月期	第2期末 H 19年4月期	第3期末 H 19年10月期	第4期末 H 20年4月期	第5期末 H 20年10月期	第6期末 H 21年4月期	第7期末 H 21年10月期	第8期末 H 22年4月期	第9期末 H 22年10月期
取得価格	1,132. ⁸⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,571. ⁸⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円
帳簿価格	1,161. ⁸⁷ 億円	1,335. ⁷⁶ 億円	1,326. ⁹⁸ 億円	1,595. ⁸⁵ 億円	1,639. ⁸⁵ 億円	1,632. ⁴⁵ 億円	1,622. ³⁷ 億円	1,746. ¹⁸ 億円	1,736. ¹⁸ 億円
算定価格	1,274. ⁴² 億円	1,524. ⁶⁸ 億円	1,559. ²³ 億円	1,880. ³⁵ 億円	1,894. ⁴¹ 億円	1,708. ⁷⁰ 億円	1,649. ⁴⁸ 億円	1,771. ⁴⁶ 億円	1,753. ⁵¹ 億円
含み益	112. ⁵⁴ 億円	188. ⁹¹ 億円	232. ²⁴ 億円	284. ⁴⁹ 億円	254. ⁵⁵ 億円	76. ²⁴ 億円	27. ¹⁰ 億円	25. ²⁷ 億円	17. ³² 億円

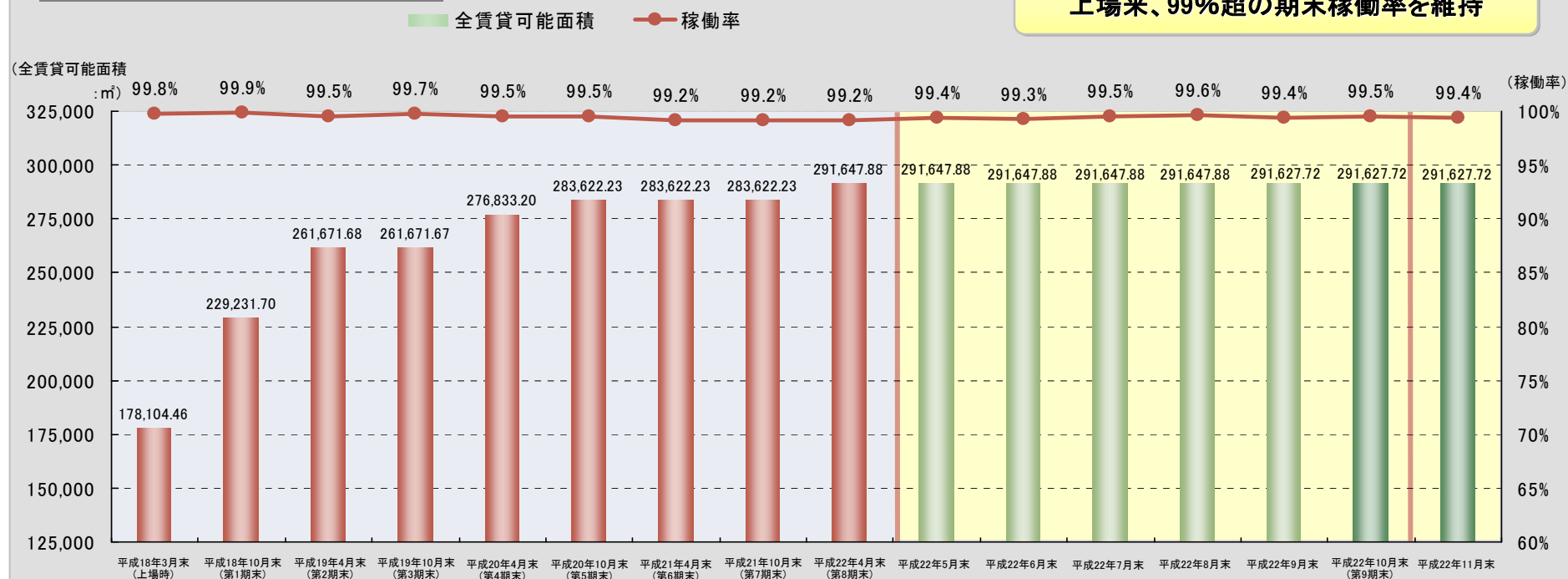
※取得価格及び算定価格の詳細については、P35～P37に記載しています。

※上記価格は、すべて百万円未満を切り捨て、含み益は、算定価格(合計)から帳簿価格(合計)を減じた数値を百万円未満を切り捨てて記載しています。

IV-2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

上場来、99%超の期末稼働率を維持

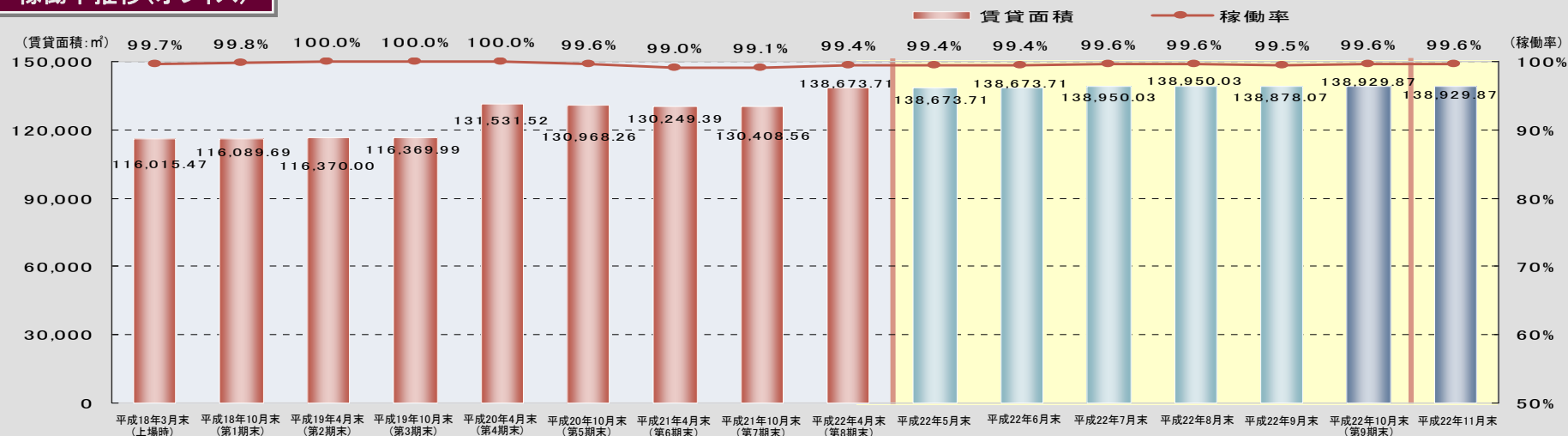


《 残存期間3年以上の主な賃貸借契約 》

物件名称	主要テナント	ポートフォリオに占める月額賃料割合	ポートフォリオに占める面積割合	契約残存期間(年)	入居年数(年)	賃貸借契約満了日	備考
日本電気本社ビル	日本電気株式会社	24.6%	24.8%	15.2	前所有者	平成37年12月28日	平成25年12月(第16期)まで賃料固定・中途解約禁止
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イトーヨーカ堂	4.2%	17.5%	4.1	15.8	平成26年11月30日	契約期間は第18期まで(売上歩合賃料を導入)
武蔵浦和ショッピングスクエア	株式会社オリンピック株式会社ニトリ 他	2.3%	5.1%	15.0	4.9	平成37年10月31日	平成27年10月(第19期)まで中途解約禁止
OAK PLAZA(オークプラザ)	株式会社新日鉄都市開発	1.7%	2.1%	16.4	前所有者	平成39年3月31日	平成29年3月(第22期)まで賃料固定・中途解約禁止
合計		32.9%	49.5%				

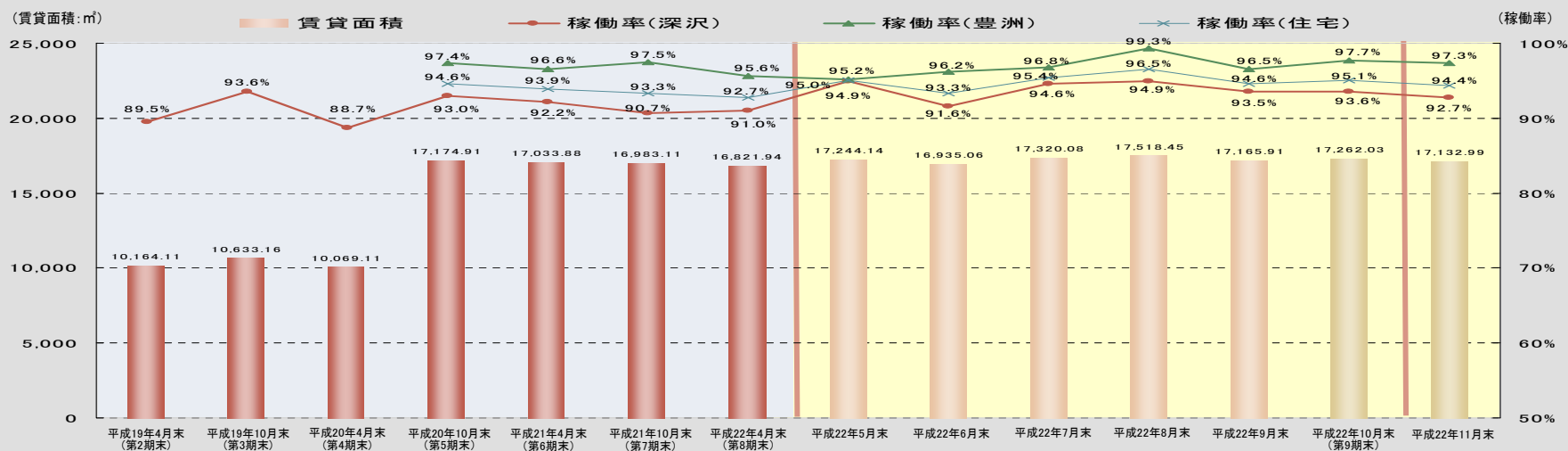
IV-2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(オフィス)



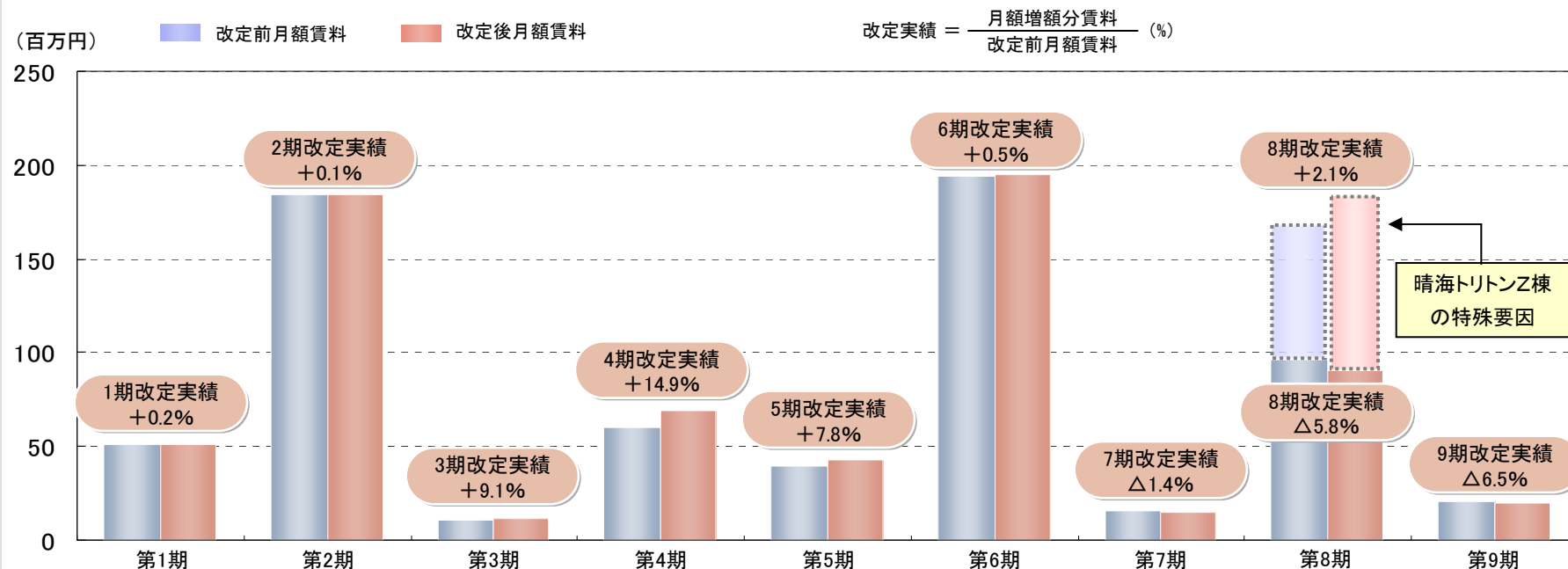
※ 空室部分：芝公園ビル(67.8坪)・ファーレイストビル(74.3坪)・日鉄本町ビル(41.5坪)

稼働率推移(住宅)



IV- 3. 運用実績:オフィスの賃料改定実績

オフィス:賃料改定実績(第9期末時点)



◆ 第9期賃料改定実績 ◆

～厳しい環境下においても減額幅をミニマイズ～

8件のテナント(ポートフォリオに占める月額賃料割合:2.3%)と賃料改定を実施し
改定前賃料比で平均 6.5%の減額

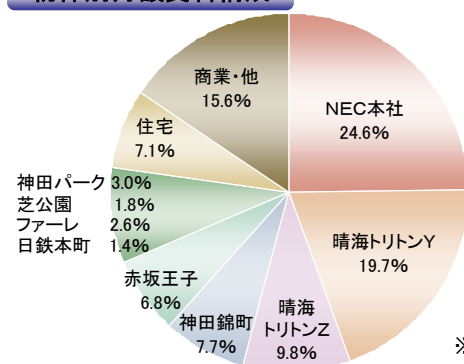
- < 内 訳 > ・ 賃料据置改定 : 1件
・ 賃料減額改定 : 7件

IV- 4. 運用戦略:運用方針および今後の賃料改定

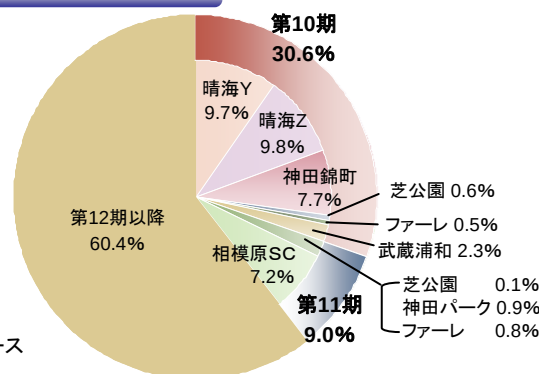
「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の向上」

第10期・第11期の賃料改定スケジュール

物件別月額賃料構成

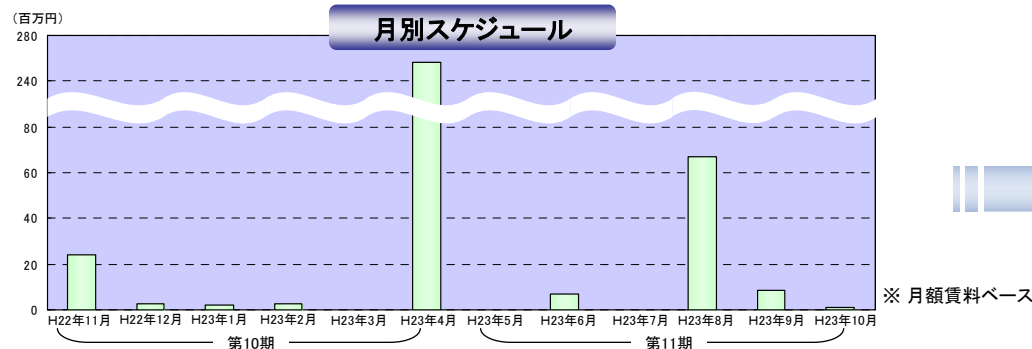


第10期以降の賃料改定



※月額賃料ベース

月別スケジュール



※月額賃料ベース

第10期	晴海トリトンオフィスタワーY(一部)	14 テナント
	晴海トリトンオフィスタワーZ(注)	
	神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)	
	芝公園ビル(一部)	
	ファールレイストビル(一部)	
第11期	武蔵浦和SS	7 テナント
	芝公園ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファールレイストビル(一部)	
	相模原SC	

【賃料改定のポイント】

- * 第10期
平成23年4月
 - ・晴海トリトンオフィスタワーYの一部
 - ・晴海トリトンオフィスタワーZ(注)
 - ・神田錦町三丁目ビルディング(旧称:住友商事錦町ビル)
- * 第11期
平成23年8月
 - ・相模原ショッピングセンター

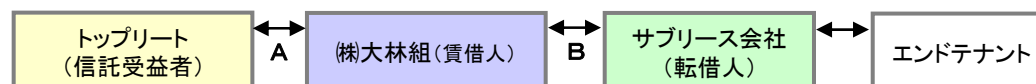
(注)

『晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ』

定期借家契約(A)の終了により契約(B)を継承予定

賃料保証型の契約締結を予定

(現状)



(H23年4月以降)



IV-5. 運用戦略: 主要テナントの移転計画の概要

赤坂王子ビル 主要テナントより移転計画の報告を受領

主要テナントの移転計画の概要

【主要テナント名】

- ・株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント

【移転計画】

- ・既に青山地区からの移転を済ませている本社同様、赤坂王子ビルに入居している部署等についても品川地区への移転を計画

【移転時期】

- ・平成23年夏頃を目処(賃貸借契約の終了やその具体的な時期は未定であり、最終決定次第、正式な解約通知を受領予定)

【賃貸面積／赤坂王子ビルの総賃貸面積に占める割合】

- ・6,779.82㎡／93.1%

【ポートフォリオに占める面積割合】

- ・2.3%



赤坂王子ビルの優位性

- ・青山通り(国道246号)に面し、高い視認性を有している傍ら、東宮御所のある赤坂御用地及びカナダ大使館に隣接しており、ビジネス街にありながら緑豊かな環境
- ・東京メトロ銀座線と半蔵門線、都営大江戸線の「青山1丁目」駅から約徒歩4分と高い交通利便性
- ・個別空調システム(H18年リニューアル済)、OAフロア、天井高2,600mm等、最新オフィスビルと遜色ないスペック
- ・マルチテナントに対応可能
- ・有人管理、夜間・休日機械警備

立地条件・設備スペック共に
テナントニーズを十分に満たす水準であり、
高い市場競争力を有す



早期の後継テナント誘致に向け
プレリーシング活動に注力

対策

マーケット環境によるフリーレント対策として収益性をより重視した新規物件の取得

→ 分配金の維持

セクションⅤ. 財務戦略

V-1. 財務戦略: 安定的な財務運営

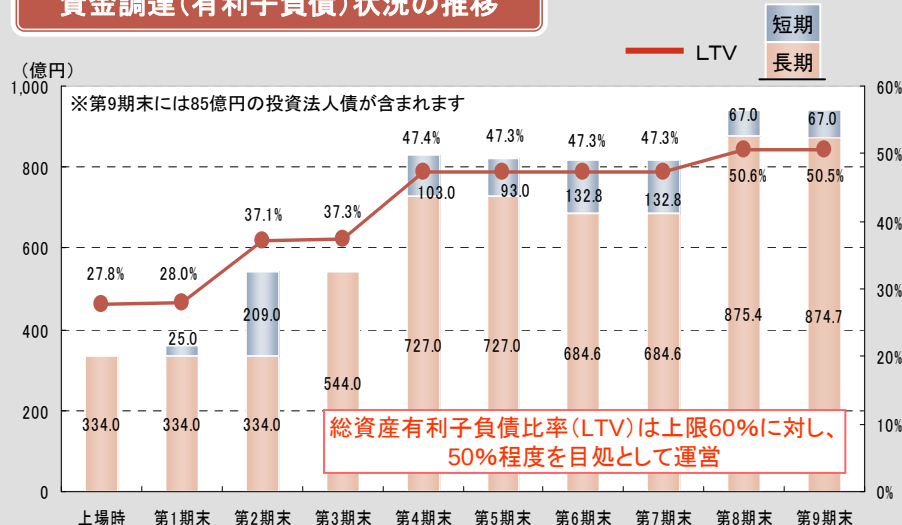
財務の方針(安定的な財務運営)

安定的なバンク・フォーメーションの維持と
財務の機動性の確保

借入期間の長期化・返済期日の分散化

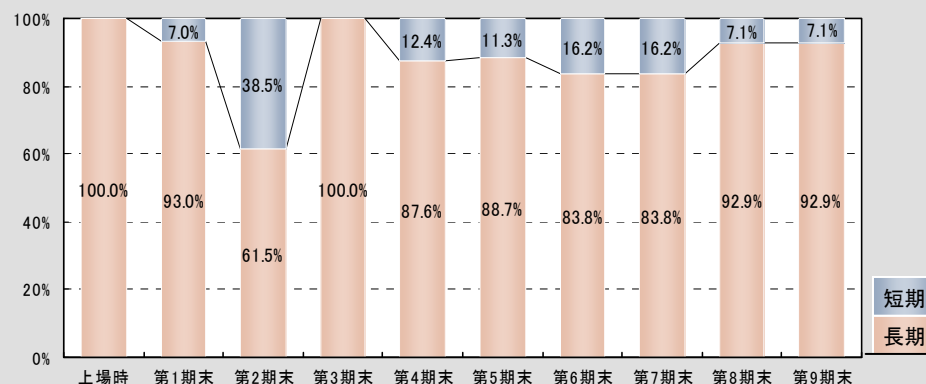
金利変動リスクへの対応

資金調達(有利子負債)状況の推移

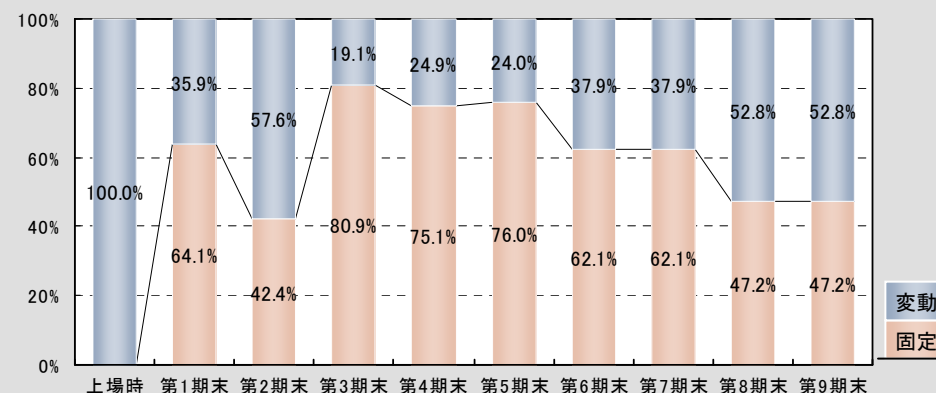


金利変動リスクへの対応

長期比率



固定比率

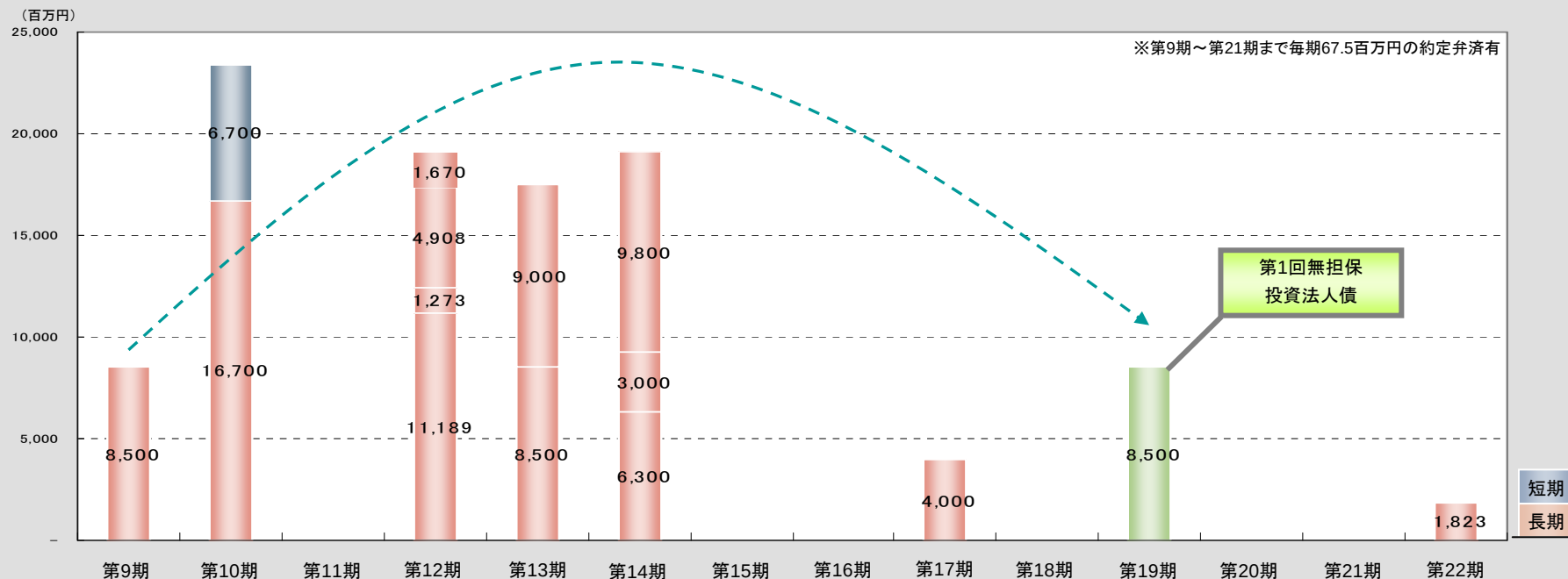


レンダー別借入残高

住友信託銀行	27,689.0百万円	32.3%
みずほコーポレート銀行	15,946.0百万円	18.6%
三井住友銀行	12,570.0百万円	14.7%
三菱東京UFJ銀行	12,570.0百万円	14.7%
中央三井信託銀行	4,190.0百万円	4.9%
三菱UFJ信託銀行	4,075.0百万円	4.8%
日本政策投資銀行	6,632.5百万円	7.7%
第一生命保険	1,000.0百万円	1.2%
りそな銀行	1,000.0百万円	1.2%
合計	85,672.5百万円	100.0%

V-2. 財務戦略:ファイナンスの状況／残存期間の長期化

リファイナンススケジュールと残存期間の長期化



有利子負債の残存期間

第8期末(H22. 4.30時点)	平均 1年10ヶ月
H22.6.30時点(銀行借入返済時点)	平均 2年2ヶ月
第9期末(H22. 10.31時点)	平均 1年9ヶ月

リファイナンススケジュール(第9・10期)

【第9期】

- ・平成22年6月 長期借入金 85億円 ⇒ 第1回無担保投資法人債(期間5年)発行により返済

【第10期】

- ・平成23年2月 短期借入金 67億円
 - ・平成23年3月 長期借入金 167億円
- 金融市場の動向を踏まえながら、リファイナンスに注力

V-3. 財務戦略: 格付と有利子負債の状況(第9期末時点)

格付(発行体格付)の状況

A3 (ネガティブ)

AA- (安定的)

ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H22.10末)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要	区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H22.10末)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要	
短期借入金	住友信託銀行	6,700	0.88% (変動)	平成22年 2月26日	平成23年 2月28日	4ヶ月	無担保 無保証	長期借入金	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	1,273	1.27% (変動)	平成21年 3月27日	平成23年 11月30日	1年 1ヶ月	無担保 無保証	
	計	6,700	0.88%			4ヶ月				1,273						
長期借入金 一年以内返済予定	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	5,200	0.82% (変動)	平成18年 3月3日	平成23年 3月3日	4ヶ月	無担保 無保証		みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	4,908	1.27% (変動)	平成21年 11月30日	平成23年 11月30日	1年 1ヶ月	無担保 無保証	
		11,500	1.92% (固定)													
		16,700								4,908						
	日本政策投資銀行	135	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	半年毎の 約定弁済	無担保 無保証		住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	9,800	1.27% (変動)	平成22年 1月13日	平成24年 11月30日	2年 1ヶ月	無担保 無保証	
		135							日本政策投資銀行	2,497	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	6年 1ヶ月		
	計	16,835	1.58% (平均)			4ヶ月 (平均)				12,297						
長期借入金	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	8,500	1.95% (固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	1年 8ヶ月	無担保 無保証		中央三井信託銀行	1,670	1.27% (変動)	平成22年 2月26日	平成23年 11月30日	1年 1ヶ月	無担保 無保証	
		8,500								1,670						
	住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	3年 8ヶ月	無担保 無保証		住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	9,000	1.27% (変動)	平成22年 3月26日	平成24年 6月29日	1年 8ヶ月	無担保 無保証	
	日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)							9,000						
	第一生命保険	1,000	2.40% (固定)							9,000						
		4,000							計	62,137	1.51% (平均)			1年 11ヶ月 (平均)		
	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	6,300	1.48% (固定)	平成20年 3月27日	平成25年 3月27日	2年 5ヶ月	無担保 無保証		第1回無担保投資法人債							
	日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)							8,500	1.00% (固定)	平成22年 6月4日	平成27年 6月4日	4年 7ヶ月	無担保 無保証	
		9,300							合 計							
	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	11,189	1.27% (変動)	平成21年 3月3日	平成23年 11月30日	1年 1ヶ月	無担保 無保証		94,172	1.43% (平均)				1年 9ヶ月 (平均)		
		11,189						注) 利率は小数点第3位を、残存期間は単位未満を、四捨五入して記載しています。 利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。 金額は単位未満を切り捨てて記載しています。								

注) 利率は小数点第3位を、残存期間は単位未満を、四捨五入して記載しています。
利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。
金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

セクションⅥ. 第9期(平成22年10月期)決算詳細

VI-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書

■ 損益計算書

科 目	第8期(運用日数181日) 自:平成21年11月1日 至:平成22年4月30日	第9期(運用日数184日) 自:平成22年5月1日 至:平成22年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業損益の部		
1. 営業収益	5,814	6,060
2. 営業費用	2,964	3,041
賃貸事業費用	2,405	2,451
資産運用報酬	436	455
その他の営業費用	122	134
営業利益	2,849	3,019
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	7	7
受取利息	5	6
その他の営業外収益	1	1
2. 営業外費用	766	822
支払利息	671	665
投資法人債利息	-	34
創立費償却	5	5
その他営業外費用	89	115
経常利益	2,091	2,204
税引前当期純利益金額	2,091	2,204
法人税、住民税及び事業税	1	0
法人税等調整額	△0	0
当期純利益	2,090	2,204
当期末処分利益	2,090	2,204

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第8期(運用日数181日) 自:平成21年11月1日 至:平成22年4月30日	第9期(運用日数184日) 自:平成22年5月1日 至:平成22年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処理利益	2,090	2,204
分配金の額	2,090	2,204
<1口あたり分配金(円)>	<13,484>	<14,220>
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,081百万円
- 管理業務費 : 389百万円
- 水道光熱費 : 245百万円 他

VI- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第8期 (平成22年 4月30日現在)	第9期 (平成22年10月31日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
資産の部		
I 流動資産合計	11,228	12,426
現金及び預金	6,184	7,343
信託現金及び信託預金	4,701	4,769
その他の流動資産	342	313
II 固定資産合計	175,061	173,981
1. 有形固定資産計	174,618	173,618
建物等	1,034	1,012
土地	4,888	4,888
信託建物等	50,460	49,483
信託土地	118,234	118,234
2. 無形固定資産計	0	0
その他の無形固定資産	0	0
3. 投資その他の資産計	443	363
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	300	198
その他投資等	132	154
III 繰延資産合計	5	51
創立費	5	-
投資法人債発行費	-	51
資産合計	186,296	186,459

科 目	第8期 (平成22年 4月30日現在)	第9期 (平成22年10月31日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
負債の部		
I 流動負債合計	33,708	25,244
営業未払金	116	187
短期借入金	6,700	6,700
一年以内返済予定 長期借入金	25,335	16,835
未払金	296	271
未払費用	228	239
未払消費税等	-	134
前受金	909	810
デリバティブ債務	120	62
その他の流動負債	2	3
II 固定負債合計	68,297	76,776
投資法人債	-	8,500
長期借入金	62,205	62,137
預り敷金及び保証金	147	146
信託預り敷金及び保証金	5,945	5,992
負債合計	102,006	102,020
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,350	84,464
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金		
当期未処分利益	2,090	2,204
剰余金合計	2,090	2,204
II 評価・換算差額等合計	△60	△25
繰延ヘッジ損益	△60	△25
純資産合計	84,289	84,438
負債純資産合計	186,296	186,459

VI- 3. 財務指標

項 目	第7期末 自 平成 21年 5月 1日 至 平成 21年10月31日	第8期末 自 平成 21年11月 1日 至 平成 22年 4月30日	第9期末 自 平成 22年 5月 1日 至 平成 22年10月31日	備 考
実質運用期間	184日	181日	184日	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	47.3%	50.6%	50.5%	期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,284百万円	4,535百万円	4,691百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
賃貸NOI利回り	5.3%	5.4%	5.4%	賃貸NOIx2/期末保有物件取得価格合計額
FFO (Funds from Operation)	3,066百万円	3,217百万円	3,286百万円	当期純利益＋当期減価償却額
1口当たりFFO	19,785円	20,755円	21,200円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率 (ROA)	1.1%	1.2%	1.2%	経常利益/((期首総資産額＋期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.3%)	(2.3%)	(2.4%)	
自己資本利益率 (ROE)	2.3%	2.5%	2.6%	当期純利益/((期首純資産額＋期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.7%)	(5.0%)	(5.2%)	
インプライド・キャップレート	6.1%	5.9%	5.8%	NOI(通期ベース)/(時価総額(EV)＋ネット・デット(負債合計－流動資産合計))
NAV倍率	0.72	0.79	0.82	期末投資口時価総額/(期末純資産額＋(期末算定価格－期末帳簿価格))
期末自己資本比率	48.7%	45.2%	45.3%	期末純資産額/期末総資産額

VI- 4. 投資主の状況

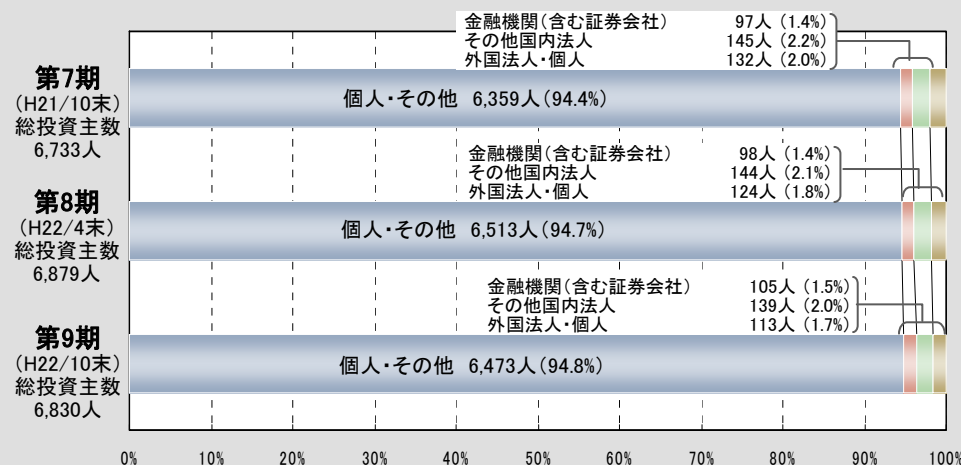
投資口分布状況(第9期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	19,556	12.6%	6,473	94.8%
金融機関(含む証券会社)	100,973	65.1%	105	1.5%
その他国内法人	13,870	9.0%	139	2.0%
外国法人・個人	20,601	13.3%	113	1.7%
合計	155,000	100.0%	6,830	100.0%

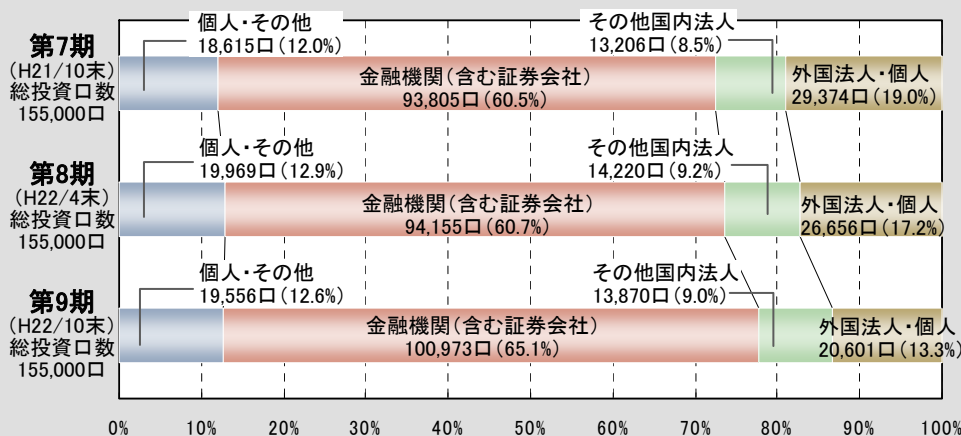
主要な投資主の状況(第9期末時点)

順位	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有口数の割合(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	22,067	14.24
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	16,562	10.69
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	8,099	5.23
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,423	4.79
5	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
6	株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
7	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエーエール	3,900	2.52
8	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
9	住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
10	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
10	王子不動産株式会社	3,162	2.04
12	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,831	1.83
13	株式会社京都銀行	1,852	1.19
14	株式会社南日本銀行	1,793	1.16
15	株式会社伊予銀行	1,500	0.97
	合計	89,671	57.85

所有者別投資主数



所有者別投資口数



VI- 5. 投資口価格の推移(H18.3.1~H22.11.30)



トップリート投資法人
期末価格 (終値ベース)

45.⁷万円
(H22.10.29)

上場時公募価格

55万円

H18.3.1

上場来高値 (終値ベース)

99.⁸万円

H19.2.16

上場来安値 (終値ベース)

20.⁸万円

H20.10.28

セクションⅦ. 参考資料: ポートフォリオ

VII- 1. ポートフォリオマップ



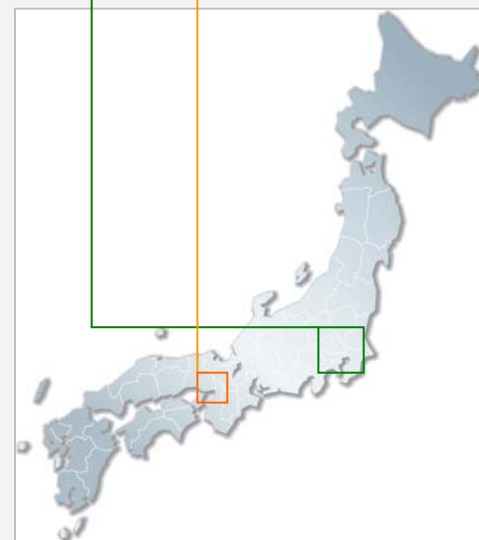
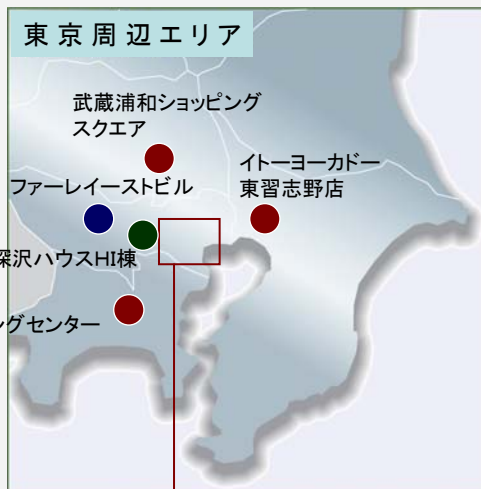
晴海アイランドトリントンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



深沢ハウスHI棟



日本電気本社ビル



相模原ショッピングセンター



神田錦町三丁目ビルディング
(旧称: 住友商事錦町ビル)

Ⅶ- 2. ポートフォリオサマリー(第9期末時点)

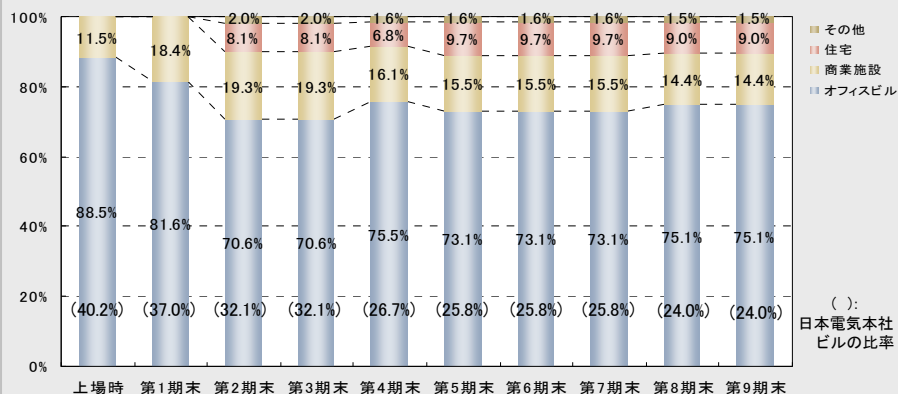
取得資産総額 : 1,750.⁴⁷億円

投資物件数 : 15物件

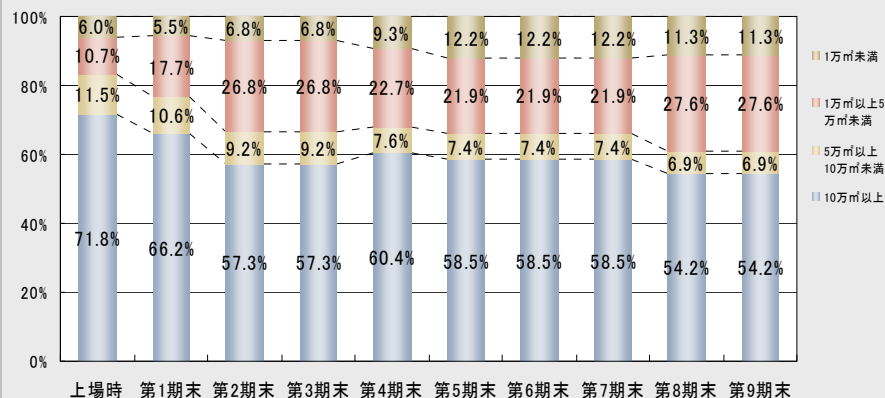
総賃貸可能面積 : 291,627.⁷²m²

PML : 2.4%

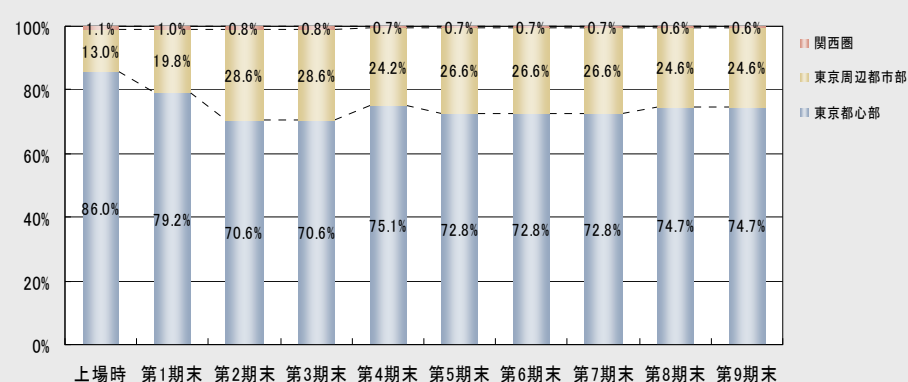
用途区分



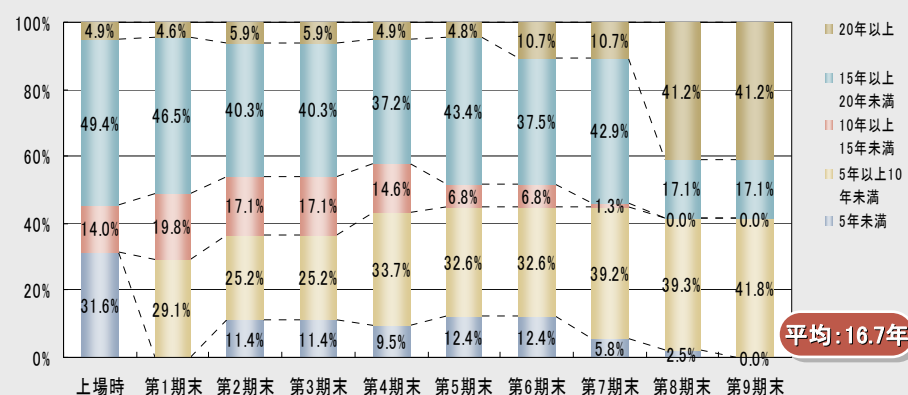
規模区分(延床面積ベース)



地域区分



築年数区分



※上記グラフ内の百分率(%)は、取得価格の比率であり、平均については取得価格の加重平均で算出しています。

VII- 3. ポートフォリオ一覧(第9期末時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得日	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	平成18年3月3日	144,476.05	72,238.03	平成2年1月	41,950	24.0	100.0	1	1.4
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	平成18年3月1日	267,132.67	23,219.46	平成13年10月	33,000	18.9	100.0	7	1.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	平成20年3月27日	267,132.67	10,914.20	平成13年10月	20,000	11.4	100.0	1	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)	東京都千代田区	平成22年1月13日	12,169.78	8,025.65	昭和48年3月	12,700	7.3	100.0	1	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	平成18年3月1日	10,063.05	7,281.83	平成1年4月	9,660	5.5	100.0	2	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	平成20年3月19日	4,958.29	3,060.43	平成3年5月	5,770	3.3	92.7	2	9.6
		神田パークプラザ	東京都千代田区	平成18年3月1日	5,511.83	4,537.66	昭和34年11月	5,156	2.9	100.0	10	14.1
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	平成18年3月1日	16,206.34	5,850.23	平成6年12月	2,091	1.2	95.8	1	2.8
	関西圏	日鉄本町ビル	大阪府大阪市	平成18年3月1日	6,714.09	4,409.52	平成3年6月	1,100	0.6	96.9	12	8.5
小 計					—	139,537.01	—	131,427	75.1	99.6	37	—
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	平成18年3月1日	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	6.9	100.0	2	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	平成18年6月30日	45,338.37	51,098.42	平成6年10月	8,900	5.1	100.0	1	7.7
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	平成19年3月19日	28,930.36	14,960.69	平成17年10月	4,335	2.5	100.0	3	8.5
	小 計					—	127,822.39	—	25,235	14.4	100.0	6
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	平成18年12月8日	12,135.36	11,357.44	平成16年6月	10,635	6.1	93.6	1	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	平成20年5月30日	9,630.96	6,789.03	平成17年1月	5,160	2.9	97.7	1	10.6
	小 計					—	18,146.47	—	15,795	9.0	95.1	2
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	東京都千代田区	平成19年3月20日	6,121.85	6,121.85	昭和60年4月	2,590	1.5	100.0	1	7.7
	小 計					—	6,121.85	—	2,590	1.5	100.0	1
合 計					—	291,627.72	—	175,047	100.0	99.5	46	2.4

Ⅶ- 4. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価格	第9期末 帳簿価格 (A)	第6期末 算定価格	第7期末 算定価格	第8期末 算定価格 (B)	第9期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)－(A)	第8期算定 価格との差 (C)－(B)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,911	48,000	47,500	47,750	47,750	4,838	0
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,000	31,662	41,500	39,500	39,300	39,000	7,337	△300
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	20,149	17,100	15,700	15,500	15,100	△5,049	△400
		神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)	12,700	12,887	－	－	14,100	14,100	1,212	0
		赤坂王子ビル	9,660	9,791	14,400	14,400	13,300	13,300	3,508	0
		芝公園ビル	5,770	5,900	4,210	3,790	3,710	3,410	△2,490	△300
		神田パークプラザ	5,156	5,124	5,513	5,179	5,047	4,959	△165	△88
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,796	2,950	2,780	2,500	2,500	703	0
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,026	1,580	1,440	1,390	1,380	353	△10
小計			131,427	131,248	135,253	130,289	142,597	141,499	10,250	△1,098
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	12,000	11,533	11,000	10,700	10,700	10,300	△1,233	△400
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	8,257	5,483	5,416	5,613	5,568	△2,689	△45
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,146	3,910	3,790	3,800	3,810	△336	10
	小計		25,235	23,937	20,393	19,906	20,113	19,678	△4,259	△435
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,503	7,990	7,540	7,180	6,980	△3,523	△200
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,216	4,650	4,640	4,560	4,520	△696	△40
	小計		15,795	15,719	12,640	12,180	11,740	11,500	△4,219	△240
その他	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,712	2,584	2,573	2,696	2,674	△38	△22
	小計		2,590	2,712	2,584	2,573	2,696	2,674	△38	△22
合計			175,047	173,618	170,870	164,948	177,146	175,351	1,732	△1,795

VII- 5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第5期			第6期			第7期			第8期			第9期		
	直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法		直接還元法 還元利回り	DCF法	
		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り		割引率	最終還元利回り
日本電気本社ビル	4.0%	3.5%(5年間) 4.0%(以降)	4.2%	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%
住友商事錦町ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%
赤坂王子ビル	4.2%	4.2%	4.5%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%
芝公園ビル	4.5%	4.3%	4.6%	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%	5.0%	4.8%	5.1%
神田パークプラザ	5.2%	4.7%	5.8%	5.2%	4.7%	5.8%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%
ファーレイーストビル	5.5%	5.2%	5.7%	5.6%	5.3%	5.8%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%
日鉄本町ビル	5.8%	6.0%	6.1%	6.1%	6.3%	6.4%	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.3%	6.5%
相模原ショッピングセンター	5.4%	5.2%	5.6%	5.8%	5.6%	6.0%	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.1%
イトーヨーカドー東習志野店	6.2%	5.3%	6.7%	6.3%	5.4%	6.8%	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.2%	4.9%	5.5%	5.6%	5.3%	5.9%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%
深沢ハウスHI棟	4.6%	4.3%	4.8%	5.1%	4.8%	5.3%	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	4.9%	4.7%	5.1%	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%
OAK PLAZA (オークプラザ)	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社谷澤総合鑑定所	日本電気本社ビル、赤坂王子ビル、日鉄本町ビル
財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、神田錦町三丁目ビルディング、ファーレイーストビル、深沢ハウスHI棟、エコロジー豊洲プロセンチュリー
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	相模原ショッピングセンター、武蔵浦和ショッピングスクエア
日本土地建物株式会社	芝公園ビル

VII- 6. 物件別賃貸事業収支(第9期)

(単位:百万円)

	日本電気 本社ビル	晴海アイランド トランスコア オフィスA-Y	晴海アイランド トランスコア オフィスA-Z	神田錦町三丁目 ビルディング (旧称:住友商事 錦町ビル)	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	神田 パーク プラザ	ファースト イースト ビル	日鉄本町 ビル	相模原 ショッピング センター	イトーヨーカドー 東習志野店	武蔵野 ショッピング スクエア	深沢ハウス 棟	エコロジー 豊洲プロセン チュリー	OAK PLAZA (オーク プラザ)
稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,335	628		445	108	179	163	91	407	236	129	244	158	94
賃貸収入	1,370	1,335	628		445	108	179	163	91	407	236	129	234	155	94
賃貸事業費用 合計	230	375	133		122	36	45	69	39	79	43	18	68	35	20
管理業務費	1	161	43		32	9	9	28	12	2	1	1	38	21	0
公租公課	223	94	42		40	9	15	12	9	55	29	15	16	6	14
水道光熱費	0	99	40		24	8	12	27	10	0	0	0	0	1	0
修繕費	2	14	0		21	7	5	0	3	17	9	0	10	4	4
損害保険料	1	2	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	1	3	5		3	0	2	1	4	3	2	1	2	1	1
NOI (NOI利回り)	1,140 (5.4%)	959 (5.8%)	495 (5.0%)	417 (6.6%)	322 (6.7%)	72 (2.5%)	134 (5.2%)	93 (9.0%)	51 (9.4%)	328 (5.5%)	192 (4.3%)	110 (5.1%)	176 (3.3%)	122 (4.7%)	73 (5.7%)
減価償却費	214	243	119	34	29	22	12	46	16	55	107	49	66	51	11
賃貸事業利益	926	716	375	383	293	49	121	46	35	273	85	60	109	70	62
資本的支出	45	5	0	2	1	0	13	0	7	2	3	0	0	0	0

『長期修繕計画による工事』
・防水補修工事
・排水ポンプ更新工事 他

・空調設備工事
・電灯・動力幹線工事
・換気設備工事 他

※神田錦町三丁目ビルディングの賃貸事業収支については、テナントの要望により一部を非開示とさせていただきます。

VII- 7. 個別物件概要(オフィス)



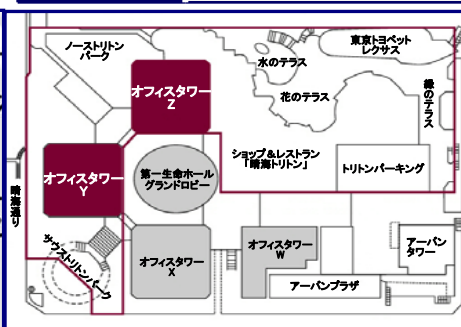
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価格	419.5億円



物件名	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
所在地	東京都中央区晴海一丁目
延床面積	267,132.67㎡
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (3～15階部分)
取得価格	330億円



物件名	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ
所在地	東京都中央区晴海一丁目
延床面積	267,132.67㎡
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (17階一部、18～22階部分)
取得価格	200億円



VII-7. 個別物件概要(オフィス)



物件名	神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)
所在地	東京都千代田区神田錦町三丁目
延床面積	12,169.78㎡
竣工年月	昭和48年3月(平成13年11月 大規模リニューアル実施、平成21年10月 耐震補強実施)
所有形態	所有権
取得価格	127億円



物件名	赤坂王子ビル
所在地	東京都港区赤坂八丁目
延床面積	10,063.05㎡
竣工年月	平成1年4月
所有形態	所有権
取得価格	96.6億円



物件名	芝公園ビル
所在地	東京都港区芝三丁目
延床面積	4,958.29㎡
竣工年月	平成3年5月
所有形態	土地:所有権(一部共有) 建物:区分所有権(1~7階部分)
取得価格	57.7億円



VII-7. 個別物件概要(オフィス)



物件名	神田パークプラザ
所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
延床面積	5,511.83㎡
竣工年月	昭和34年11月 (平成15年に耐震リニューアル工事を実施)
所有形態	所有権
取得価格	51.56億円



物件名	ファーレイイーストビル
所在地	東京都立川市曙町二丁目
延床面積	16,206.34㎡
竣工年月	平成6年12月
所有形態	区分所有権 〔2～5階部分、6階の一部 及び8階部分〕
取得価格	20.91億円



物件名	日鉄本町ビル
所在地	大阪市西区靱本町一丁目
延床面積	6,714.09㎡
竣工年月	平成3年6月
所有形態	所有権
取得価格	11億円



VII- 8. 個別物件概要(商業施設)



物件名	相模原ショッピングセンター
所在地	神奈川県相模原市南区古淵三丁目
延床面積	56,351.42㎡
竣工年月	平成5年8月他
所有形態	所有権
取得価格	120億円



物件名	イトーヨーカドー東習志野店
所在地	千葉県習志野市東習志野七丁目
延床面積	45,338.37㎡
竣工年月	平成6年10月
所有形態	所有権
取得価格	89億円



物件名	武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地	埼玉県さいたま市南区别所七丁目
延床面積	28,930.36㎡
竣工年月	平成17年10月
所有形態	土地:所有権・建物:区分所有権 (不動産信託受益権の準共有持分50%)
取得価格	43.35億円



VII- 9. 個別物件概要(住宅・その他資産)



物件名	深沢ハウスHI棟
所在地	東京都世田谷区深沢二丁目
延床面積	12,135.36㎡
竣工年月	平成16年6月
所有形態	区分所有権(HI棟)
取得価格	106.35億円



物件名	エコロジー豊洲プロセンチュリー
所在地	東京都江東区豊洲四丁目
延床面積	9,630.96㎡
竣工年月	平成17年1月
所有形態	所有権
取得価格	51.6億円

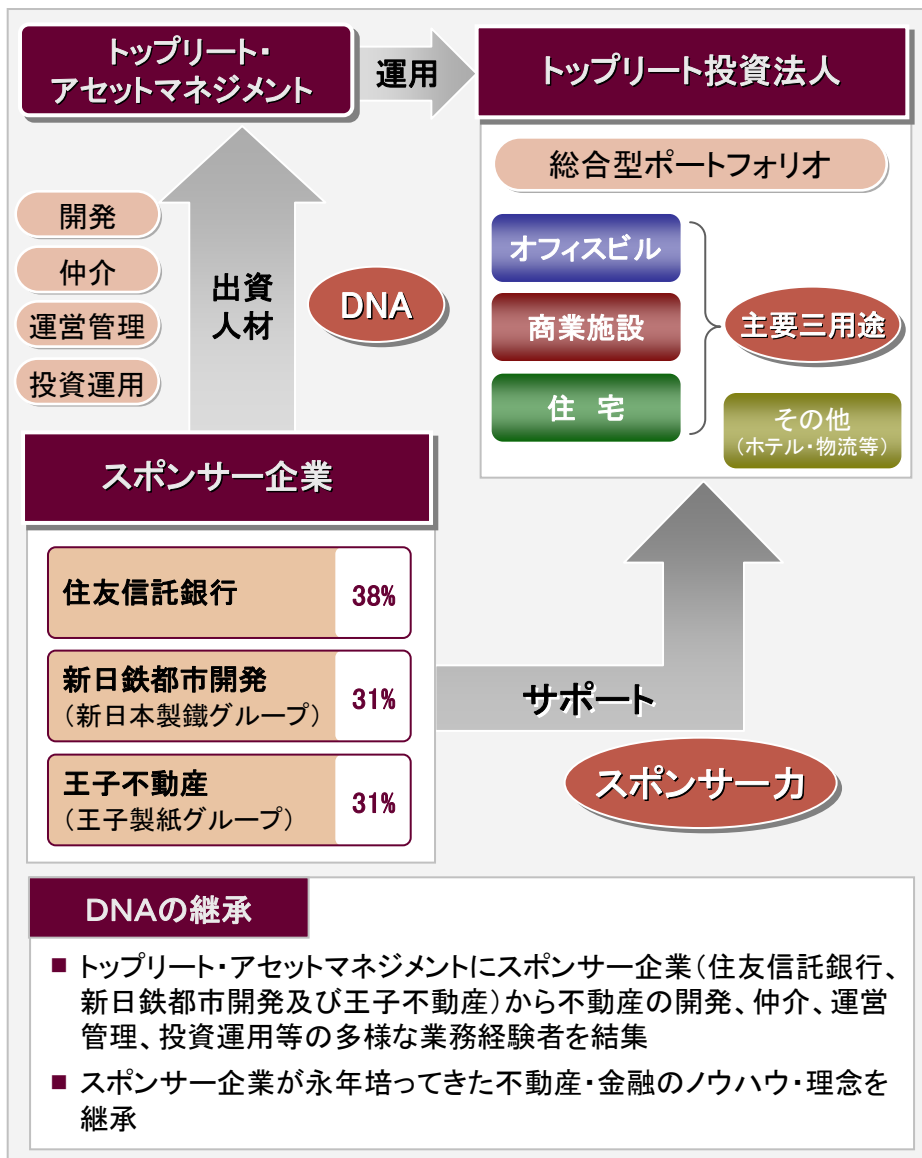


物件名	OAK PLAZA(オークプラザ)
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
延床面積	6,121.85㎡
竣工年月	昭和60年4月 平成19年にコンバージョン実施
所有形態	所有権
取得価格	25.9億円



セクションⅧ. 参考資料:運用体制

VIII- 1. TOP REITの特徴と運用戦略



1. 総合型ポートフォリオ運用

- ① 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- ② 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
- ③ シンクタンクの有効活用

2. スポンサー力の最大活用

- ① パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- ② ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
- ③ 「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した
収益の確保

運用資産の
着実な成長

投資主価値の最大化

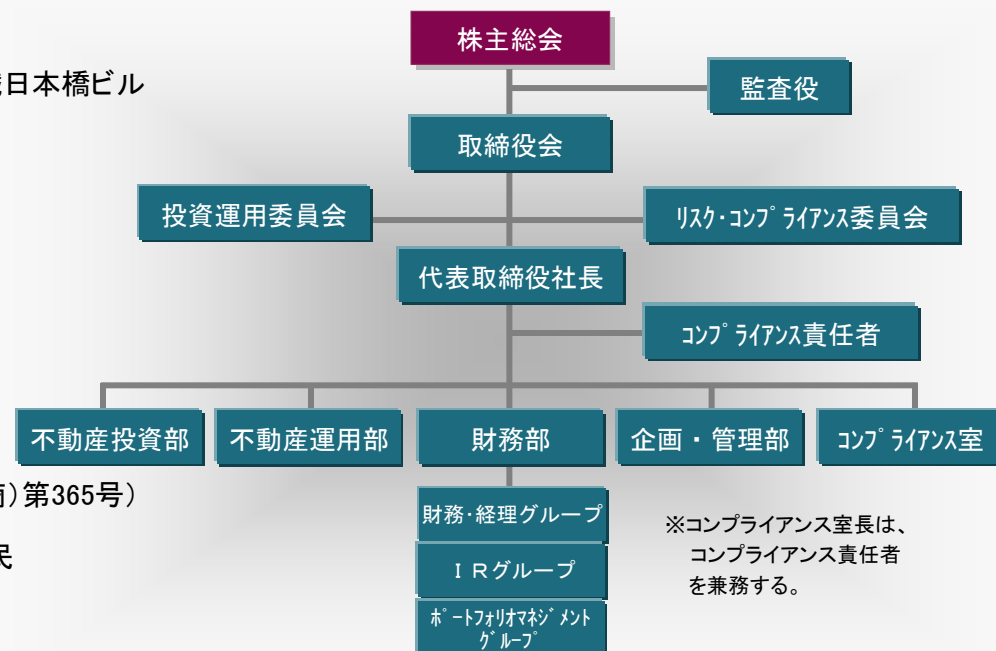
スポンサー力の最大活用

- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用

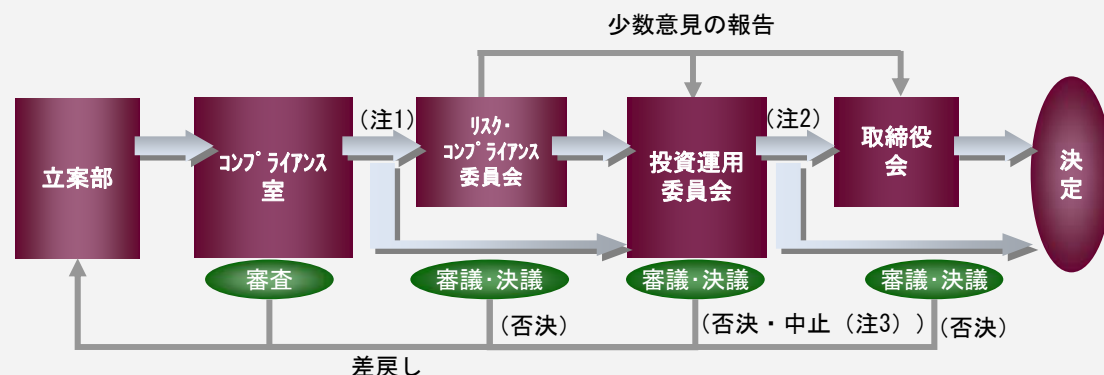
[住友信託銀行の連結子会社及び関連会社: 60社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社329社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 305社]
(いずれも平成22年3月31日現在の数値)

VIII- 2. 運用会社の概要

名 称	トップリート・アセットマネジメント株式会社 (Top REIT Asset Management Co., Ltd.)
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル
設 立	平成16年10月22日
資本金と株主構成	3億円 住友信託銀行株式会社 38% 株式会社新日鉄都市開発 31% 王子不動産株式会社 31%
事 業 内 容	投資運用業 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)
代 表 者	代表取締役社長 遠藤 晋民



【資産運用会社の意思決定フロー】



(注1) 以下いずれかに該当する場合には**リスク・コンプライアンス委員会に付議**します。

- ・ 利益相反取引規程に定める**利害関係者との重要な取引**(この場合、**全会一致**の議決が必要)
- ・ コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を**必要と認める**場合

(注2) 以下いずれかに該当する場合には**取締役会に付議**します。

- ・ 取得又は売却予定額が**100億円超**かつ本投資法人の総資産額の**10%を超える**場合
- ・ 利益相反取引規程に定める**利害関係者との重要な取引**
- ・ **フォワード・コミットメント**を行う場合
- ・ **資金調達計画**(資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。)

(注3) **コンプライアンス室長**は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、**審議及び決議を中止**し、立案部に差し戻すことができます。

トップリート・アセットマネジメント株式会社

〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル2F

TEL: 03-3243-2181 / FAX: 03-3243-2182

＜財務部 IRグループ＞

村田 (E-mail: Koji.Murata@top-reit-am.co.jp)

菊池 (E-mail: Takashi.Kikuchi@top-reit-am.co.jp)

吉井 (E-mail: Junko.Yoshii@top-reit-am.co.jp)

本資料は、情報提供を目的としたものであり、特定の商品についての募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。トップリート投資法人の投資口のご購入にあたっては各証券会社にお問い合わせください。

本資料の内容には、将来の業績に関する記述が含まれていますが、このような記述は将来の業績を保証するものではありません。

本資料で提供している情報に関しては、万全を期しておりますが、その情報の正確性及び安全性を保証するものではありません。

また、予告なしに内容が変更または廃止される場合がございますので、予めご了承ください。

本資料に関する一切の権利につきましては当社に帰属し、事前の承諾なしに本資料に掲載されている内容の複製・転用等を行うことを禁止します。