



トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.



第19期 決算説明資料

2015年12月18日

2015年5月1日～2015年10月31日

証券コード

8982

TOPICS. 上場以降の概観

セクションⅠ. 第19期(2015年10月期)決算概要

- I-1. トップリートの取り組み
- I-2. 決算サマリー - 2015年10月期(第19期) -
- I-3. 決算サマリー(詳細) - 2015年10月期(第19期) -
- I-4. 分配予想
- I-5. 業績予想
- I-6. 業績の推移
- I-7. 業績予想の前提条件

セクションⅡ. 当期(第19期)の運用状況

- Ⅱ-1. 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY
食堂コンバージョン
- Ⅱ-2. 賃料改定
- Ⅱ-3. CS向上
- Ⅱ-4. ファシリティマネジメント
- Ⅱ-5. 財務運営
- Ⅱ-6. 有利子負債の状況(第19期末時点)
- Ⅱ-7. 外部成長

セクションⅢ. 運用データ

- Ⅲ-1. 稼働率の推移
- Ⅲ-2. 資産規模の推移
- Ⅲ-3. 期末算定価額
- Ⅲ-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

セクションⅣ. 決算データ

- Ⅳ-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- Ⅳ-2. 貸借対照表(要約)
- Ⅳ-3. 決算推移
- Ⅳ-4. 財務指標
- Ⅳ-5. 投資主の状況
- Ⅳ-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2015.11.30)

セクションⅤ. 参考資料：ポートフォリオの概要

- V-1. ポートフォリオマップ(第19期末時点)
- V-2. ポートフォリオサマリー(第19期末時点)
- V-3. ポートフォリオ一覧(第19期末時点)
- V-4. 物件別賃貸事業収支
- V-5. 個別物件概要

セクションⅥ. 参考資料：運用体制

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

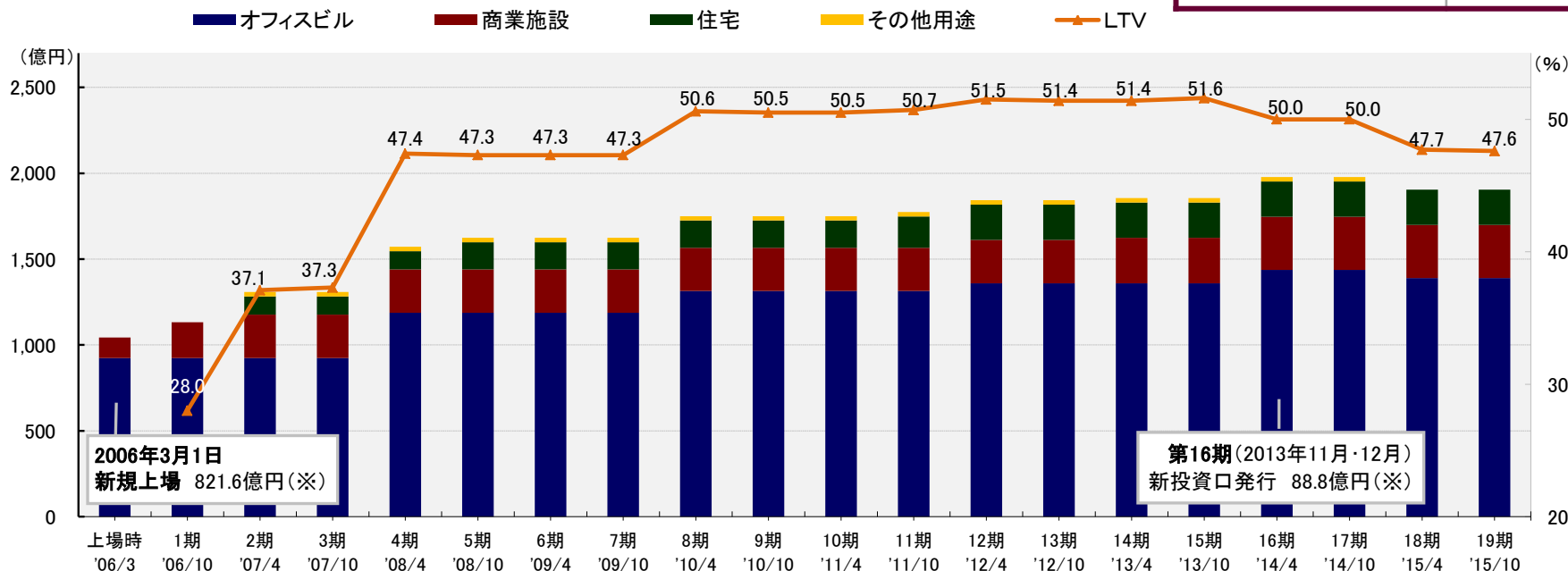
TOPICS. 上場以降の概観

外部成長及び財務の状況

資産規模(取得価額)

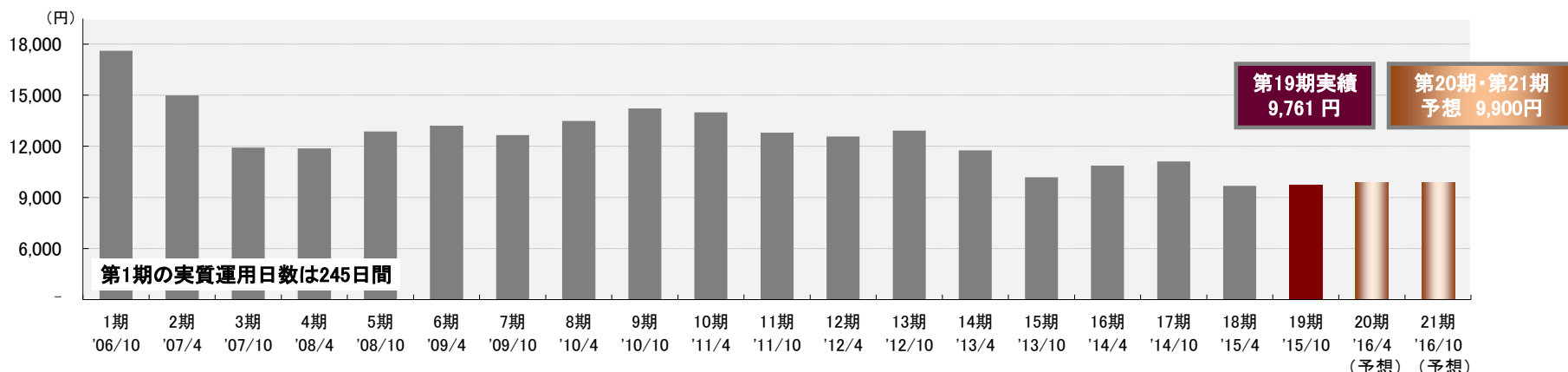
第19期末時点

190,484百万円



(※)オーバーアロットメントに伴う第三者割当を含みます。

分配金



(注) 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。

セクション I . 第19期(2015年10月期)決算概要

I-1. トップリートの取り組み

足もとの戦略

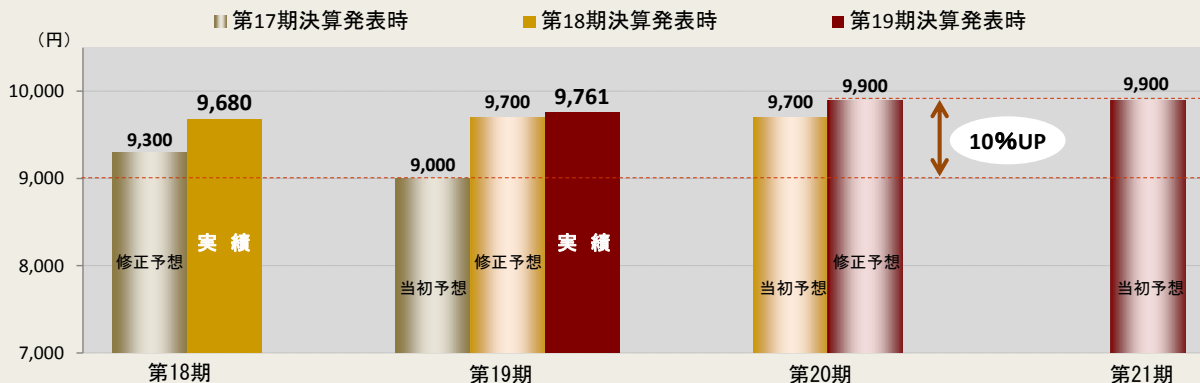
『内部成長』に軸足を置いた成長戦略を継続、分配金の底上げに向けた取り組みを強力に推進

- 既存ポートフォリオのバリューアップ策の着実な実施
- オフィスの空室解消に向けたリーシング活動と的確な賃料改定の実行
- ポートフォリオのクオリティ及び投資主価値の向上に資する厳選投資の方針を堅持
- 金利動向に注視した金利固定比率のコントロール、借入金返済期日及び返済額を平準化・分散化

当期の主な取り組み

保有物件の運用	財務運営	外部成長
➢ 晴海トリトンY食堂コンバージョン ⇒ 第I期工事完了 当該床の賃貸借契約締結 ➢ 「赤坂王子」「ファーレ」「メルビル」の埋戻し ➢ 賃料改定 ⇒ 8件 平均+1.7%	➢ リファイナンス（2015年6月・9月） ⇒ 総額125億円 ・ 全額固定金利（平均 0.68%） ・ 期間7年（85億円）、5年（40億円）	➢ 新規取得実績なし ➢ 取得機会の確保に向けたスポンサー協働 ソーシング活動を継続

分配金の推移



上記取り組みの実行による
分配金ボトムラインの
着実な積み上げ

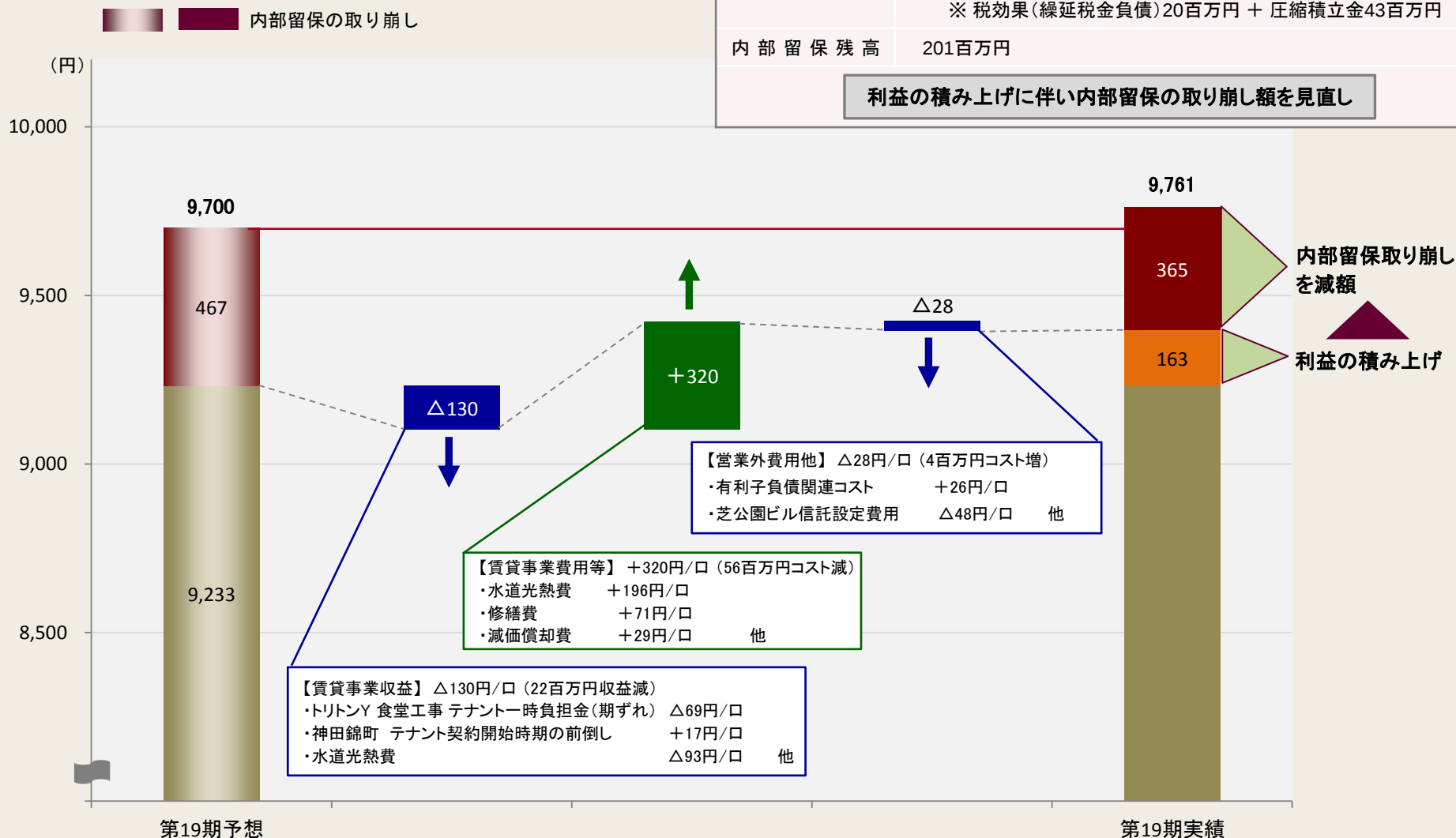
今後の主な取り組み

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の継続

保有物件の運用	財務運営	外部成長
➢ 晴海トリトンY 食堂コンバージョンの仕上げ ➢ 賃料増額改定に向けた粘り強い交渉 ➢ テナントリレーションの強化	➢ ファイナンスコストの削減 ➢ 有利子負債の金利固定比率の引き上げ 平均残存期間の長期化	➢ マーケット動向を注視しつつ、取得機会を 追求 ➢ スポンサー体制の再構築

I-2. 決算サマリー - 2015年10月期(第19期) -

当期(第19期)分配金 (予想との差異)



(注)各項目における分配金影響額については、単位未満を切り捨てて記載しており、各数値の加算値がそれぞれの合計と一致しない場合があります。

I-3. 決算サマリー(詳細) - 2015年10月期(第19期) -

(百万円)

科目	第18期実績 2015年4月期 (A)	第19期予想 2015年10月期 (B) (注1)	第19期実績 2015年10月期 (C)	第18期実績 第19期実績 の差異 (C)-(A)		第19期予想 第19期実績 の差異 (C)-(B)	
実質運用期間	181日	184日	184日	3日	-	-	-
営業収益	5,612	5,391	5,368	△244	△4.4%	△22	△0.4%
営業費用	3,140	3,212	3,157	+17	+0.5%	△55	△1.7%
賃貸事業費用(公租公課)	630	611	612	△18	△2.9%	+0	+0.0%
" (修繕費)	84	114	102	+17	+21.2%	△12	△11.0%
" (減価償却費)	1,186	1,190	1,185	△1	△0.1%	△5	△0.4%
" (その他)	1,239	1,295	1,258	+19	+1.5%	△37	△2.9%
営業利益	2,472	2,178	2,210	△261	△10.6%	+32	+1.5%
営業外収益	2	1	1	△0	△37.0%	△0	△13.5%
営業外費用	582	553	557	△24	△4.2%	+3	+0.7%
経常利益	1,891	1,626	1,654	△237	△12.6%	+28	+1.7%
当期純利益	1,831	1,625	1,674	△157	△8.6%	+49	+3.0%
内部留保(税効果込み)	187	△82	△64	△251	△134.3%	17	+21.6%
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	-	-	-	-
1口当たり利益(円)(注2)	10,744	9,233	9,395	△1,349	△12.6%	+162	+1.8%
1口当たり分配金(円)	9,680	9,700	9,761	+81	+0.8%	+61	+0.6%
うち内部留保取崩額(円)	-	467	365	+365	-	△102	△21.8%
当期資本的支出(百万円)	442	634	578	+136	+30.9%	△55	△8.7%

前期実績比(C)-(A)

営業収益 △244百万円

前期2物件売却による売却益剥落(↓)	△297百万円
神田錦町 テナント入れ替えによる賃料等収入減少(↓)	△33百万円
晴海トリトンY テナント専用食堂運営廃止による利用料減少(↓)	△81百万円
晴海トリトンY 食堂工事に伴うテナント一時負担金収受(↑)	+117百万円
晴海トリトンY ¼フロアー時賃貸、一部テナント賃料の通期寄与(↑)	+38百万円
芝公園ビル 追加取得等による賃貸事業収入増加(↑)	+20百万円

営業費用 +17百万円

晴海トリトンY 食堂運営廃止による設備除却損(↓)	+64百万円
修繕費増加(↓)	+17百万円
前期2物件売却による公租公課減少(↑)	△19百万円
晴海トリトンY 食堂運営廃止による委託費減少(↑)	△16百万円
控除対象外消費税額減少(↑)	△32百万円

営業外費用 △24百万円

有利子負債関連コスト減少(↑)	△29百万円
-----------------	--------

(注1) 第19期予想は、2015年6月15日公表の業績予想に基づきます。

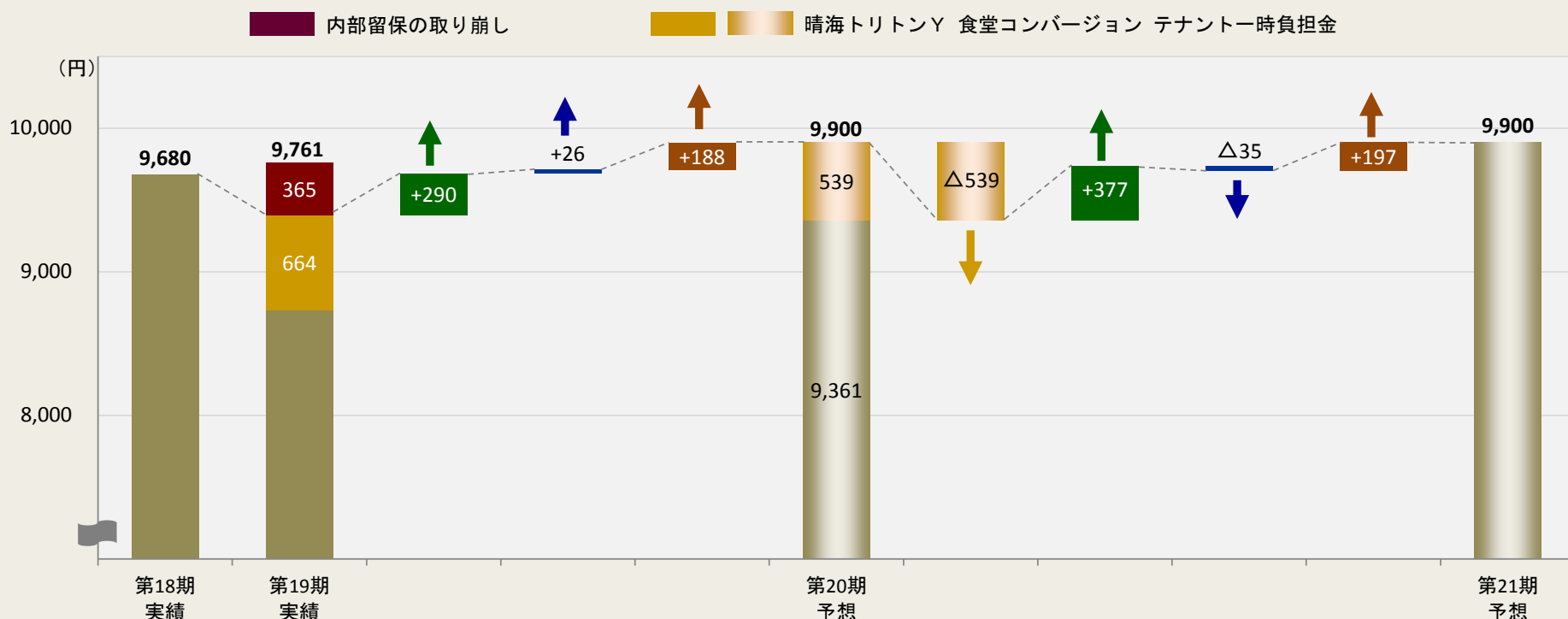
(注2) 「1口当たり利益」は、『(「税引後当期純利益」+「法人税等調整額」)/「発行済み投資口数」』を記載しています。

(注3) 第18期実績及び第19期実績における経常利益と当期純利益の差異の要因は、内部留保に係る税効果により繰延税金負債を計上したことによるものです。(法人税等調整額(△))

I-4. 分配予想

分配予想	
第20期	第21期
9,900円	9,900円

成長戦略の着実な実行による収益の積み上げで
DPU巡航水準を9,900円に引き上げ(前期決算発表時点:9,600~9,700円)
引き続き、DPU向上への取り組みを推進



	賃貸事業収益		賃貸事業費用等		営業外費用等	
第19期実績 第20期予想 差異	・神田錦町 新テナント賃料等発生 ・晴海Y オフィス転用フロア賃料等発生 ・ファール、メルビル 新テナント賃料等発生 ・晴海Y 食堂テナント一時負担金差額	+327円/ 口 +85円/ 口 +36円/ 口 Δ125円/ 口	・晴海Y 食堂設備除却損剥落 ・修繕費の増加 ・管理業務費の増加 ・水道光熱費の減少	+365円/ 口 Δ391円/ 口 Δ43円/ 口 +94円/ 口	・有利子負債関連コストの減少 ・芝公園 信託設定費用の剥落	+152円/ 口 +48円/ 口
第20期予想 第21期予想 差異	・晴海Y オフィス転用フロア賃料等発生 ・水道光熱費の増加	+113円/ 口 +150円/ 口	・水道光熱費の増加 ・減価償却費の増加 ・修繕費の減少	Δ147円/ 口 Δ61円/ 口 +185円/ 口	・有利子負債関連コストの減少	+191円/ 口

(注) 分配金予想及び各分配金影響額は、176,000口の発行済み投資口数を前提としています。

I-5. 業績予想

(百万円)

科目	第19期実績 2015年10月期 (A)	第20期前回予想 2016年4月期 (B) (注1)	第20期今回予想 2016年4月期 (C)	第21期予想 2016年10月期 (D)	第19期実績 第20期今回予想 の差異 (C)-(A)		第20期今回予想 第21期予想 の差異 (D)-(C)	
実質運用期間	184日	182日	182日	184日	△2日	-	2日	-
営業収益	5,368	5,407	5,419	5,390	+51	+1.0%	△28	△0.5%
営業費用	3,157	3,165	3,154	3,160	△2	△0.1%	+6	+0.2%
賃貸事業費用(公租公課)	612	611	611	613	△0	△0.1%	+2	+0.3%
" (修繕費)	102	150	170	138	+68	+67.4%	△32	△19.1%
" (減価償却費)	1,185	1,187	1,181	1,191	△4	△0.4%	+10	+0.9%
" (その他)	1,258	1,215	1,191	1,217	△66	△5.3%	+25	+2.2%
営業利益	2,210	2,242	2,264	2,230	+54	+2.4%	△34	△1.5%
営業外収益	1	1	1	1	+0	+7.9%	△0	△21.4%
営業外費用	557	535	522	487	△34	△6.3%	△34	△6.7%
経常利益	1,654	1,708	1,743	1,743	+89	+5.4%	△0	0.0%
当期純利益	1,674	1,707	1,742	1,742	+68	+4.1%	△0	0.0%
内部留保取崩額(税効果込)	64	-	-	-	△64	-	-	-
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	176,000	-	-	-	-
1口当たり利益(円)(注2)	9,395	9,700	9,900	9,900	+505	+5.4%	-	-
1口当たり分配金(円)	9,761	9,700	9,900	9,900	+139	+1.4%	-	-
うち内部留保取崩額(円)	365	-	-	-	△365	-	-	-
当期資本的支出(百万円)	578	702	683	370	+104	+18.1%	△313	△45.9%

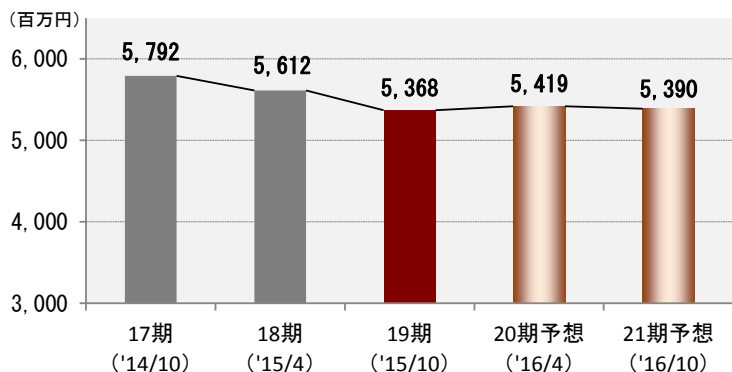
(注1) 第20期前回予想は、2015年6月15日公表の業績予想に基づきます。

(注2) 「1口当たり利益」は、『(「税引後当期純利益」+「法人税等調整額」)/「発行済み投資口数」』を記載しています。

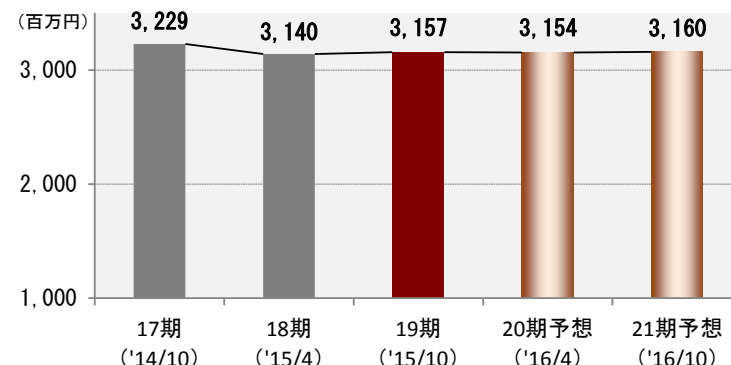
(注3) 予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

I-6. 業績の推移

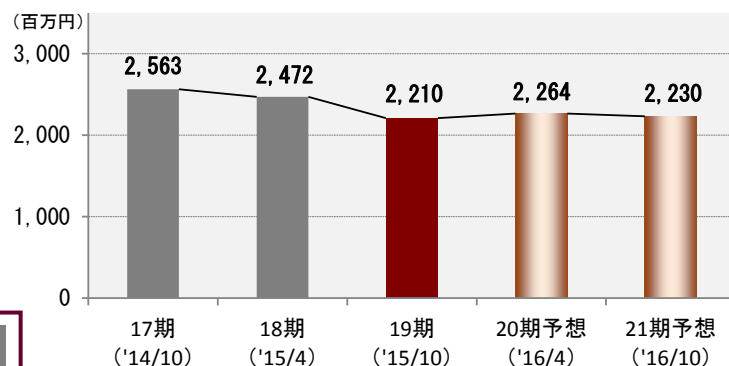
営業収益



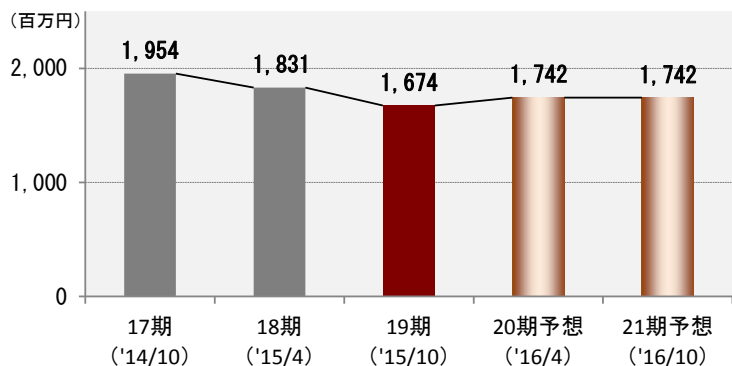
営業費用



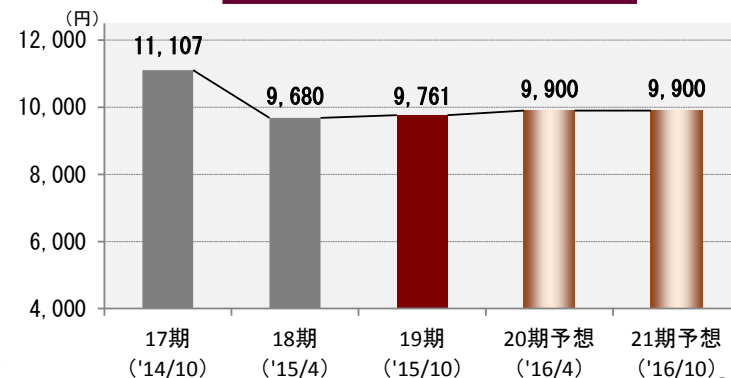
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



(注) 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。

I-7. 業績予想の前提条件

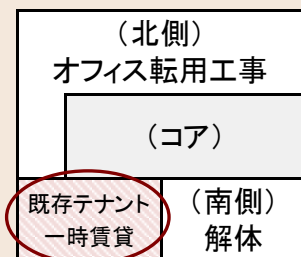
	第20期(2015年11月～2016年4月)	第21期(2016年5月～2016年10月)
保有資産	20物件	
発行済投資口数	176,000口	
有利子負債	期初時点:90,279百万円・期末時点:90,185百万円 ・2016年2月29日期日 長期借入金 総額19,527百万円 27百万円を返済し、残額を長期借入金に借換え ・期中に67百万円の約定返済	期初時点:90,185百万円・期末時点:90,117百万円 ・2016年10月31日期日 長期借入金 3,000百万円 全額長期借入金に借換え ・期中に67百万円の約定返済
営業収益	総賃料の7.3%を占める賃料改定等につき、一定水準の変動を勘案	総賃料の12.2%を占める賃料改定等につき、一定水準の変動を勘案
うち 賃料改定		
うち 晴海トリトンY 旧食堂フロア (14F 1フロア)	オフィス転用後の北側フロアを 2015年9月より賃貸借契約開始	オフィス転用後の南側フロアを 2016年4月より賃貸借契約開始予定
うち 晴海トリトンY 一時負担金	食堂コンバージョンに伴うテナント一時負担金を考慮	—
営業費用	固定資産税等 611百万円・減価償却費 1,181百万円	固定資産税等 613百万円・減価償却費 1,191百万円
営業外費用	522百万円 ・借入金利息、各関連費用 512百万円 ・投資口交付費償却 6百万円	487百万円 ・借入金利息、各関連費用 479百万円 ・投資口交付費償却 6百万円
内部留保 (分配金)	・期初留保額 201百万円 ・内部留保の取り崩しはなし	・期初留保額 201百万円 ・内部留保の取り崩しはなし

セクションⅡ．当期(第19期)の運用状況

Ⅱ-1. 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY 食堂コンバージョン

第19期 (2015/5 ~ 2015/10)

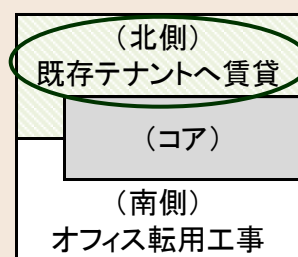
<第Ⅰ期工事完了>



既存テナントへ南側専有部の約半分を一時賃貸
2015年5月～10月

第20期 (2015/11 ~ 2016/4)

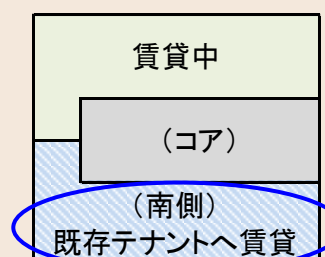
<第Ⅱ期工事着手>



工事完了後(予定)

既存テナントへ北側専有部を賃貸
2015年9月～

第21期以降(2016/5～)



既存テナントへ南側専有部を賃貸
2016年4月～

※「コア」とは、共用部・倉庫部分をいいます。

第19期の計上(実績)

第Ⅰ期工事費用(資本的支出)	352百万円
厨房除却損(費用)	64百万円
テナント一時負担金(収益)	117百万円

第Ⅰ期工事による賃貸可能面積の増加 ①

979 m² 増加 (コンバージョン開始前対比 +4.2%)

第20期の計上(計画)

第Ⅱ期工事費用(資本的支出)	195百万円
除却損(費用)	—
テナント一時負担金(収益)	94百万円

第Ⅱ期工事による賃貸可能面積の増加 ②

979 m² 増加 (コンバージョン開始前対比 +4.2%)

コンバージョン効果 賃料等の通期寄与によるNOI利回り

+ 0.3 % 程度 (概算)

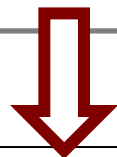
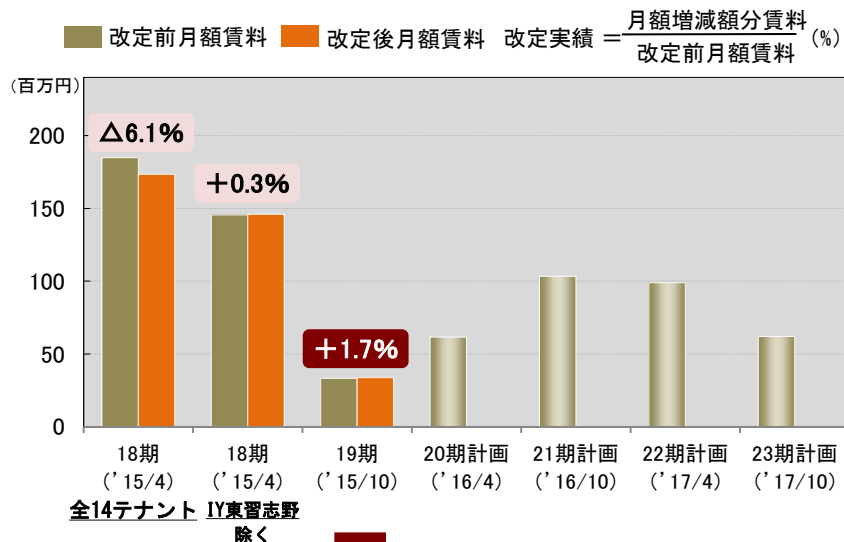
コンバージョン効果 賃貸可能面積の増加 ①+②

1,959 m² 増加
(コンバージョン開始前対比 +8.5%)

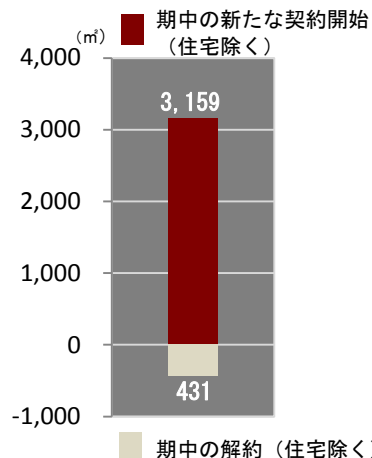
Ⅱ-2. 賃料改定

第19期賃料改定（住宅除く）

全8テナント（前期末時点ポートフォリオ月額賃料比4.0%）
増額 3件・減額 1件・据え置き 4件



期中賃料改定（平均） **+1.7%**
+
期中テナント入れ替え（1件 363/431㎡）
=
期中賃料変動（平均） **+2.2%**



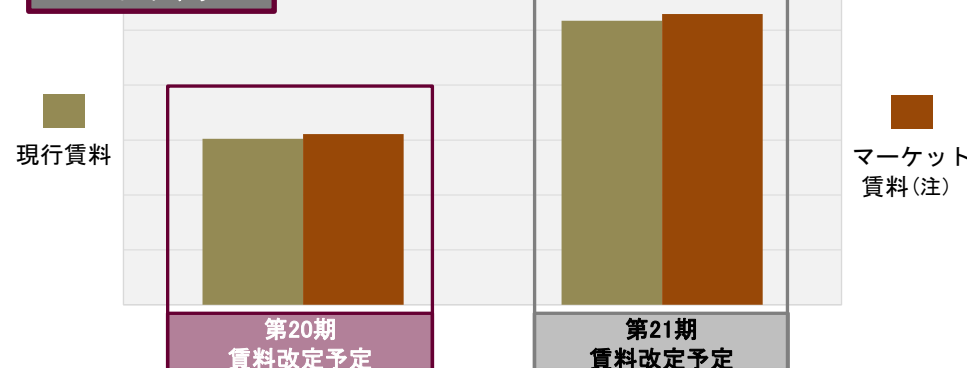
第20期・第21期賃料改定（住宅除く）



第20期	赤坂王子ビル (3テナント)	13 テナント ポートフォリオ 比率 7.3% (注)	第21期	赤坂王子ビル (2テナント)	18 テナント ポートフォリオ 比率 12.2% (注)
	芝公園ビル (1テナント)			芝公園ビル (2テナント)	
	新宿EASTビル (2テナント)			新川中央ビル (3テナント)	
	新川中央ビル (3テナント)			銀座王子ビル (6テナント)	
	銀座王子ビル (1テナント)			ファーストビル(3テナント)	
	ファーストビル(3テナント)			相模原ショッピングC(IY)	
				メルビル (1テナント)	

(注) 第19期末の月額総賃料(共益費含む)に対する比率

レントギャップ



(注) マーケット賃料は、TOPが認識する新規賃料としています。

「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の維持向上」
テナントとの良好なリレーションを創り上げるにより長期安定収益を確保

用途変更により1Fへコンビニエンスストア誘致

神田錦町三丁目ビルディング



ビル内からの
入口を設置



ランチやビジネス用品等
充実した品揃え



“イートイン”スペースを設置

喫煙ルーム設置

神田錦町三丁目ビルディング

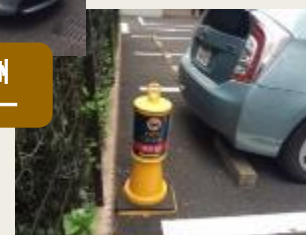
テナントニーズを汲み上げ
新たに喫煙ルームを設置



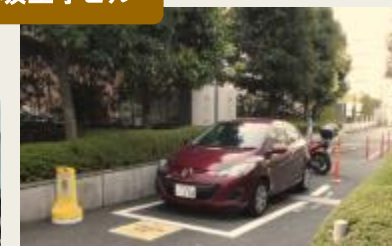
カーシェアリング導入



エコロジー豊洲
プロセンチュリー



赤坂王子ビル



テナントの利便性向上

Ⅱ-4. ファシリティマネジメント

「ファシリティマネジメント」の取り組み

テナントニーズを汲み上げ、適切に不動産の管理運営に活かすことにより資産価値を維持向上

トイレ節水装置導入



新宿EASTビル
新川中央ビル



◆ オーナーメリット ◆

収益性 維持・向上
資産価値

LED照明・自動水栓設置



芝公園ビル

◆ テナントメリット ◆

利便性向上
コスト削減

電力会社変更

神田錦町三丁目ビルディング

赤坂王子ビル

芝公園ビル

新宿EASTビル

新川中央ビル

銀座王子ビル

ファーレイーストビル

保有オフィスビル 7/10物件(※)

(※) NEC本社ビル・晴海トリトンY&Z以外

◆ 環境保全 ◆

節 水
節 電

長期修繕計画に基づく資産価値の維持・向上

NEC本社ビル

ゴンドラ更新工事



冷凍機更新工事



Ⅱ-5- ①. 財務運営

当期のリファイナンス

2015年6月実行

	リファイナンス前	リファイナンス後	
調達手段	投資法人債	借入金	
金 額	85.00億円	45.00億円	40.00億円
期 間	5年	7年	5年
金 利	1.000% (固定)	0.825% (固定)	0.430% (固定)
		(加重平均) 0.639% (注)	

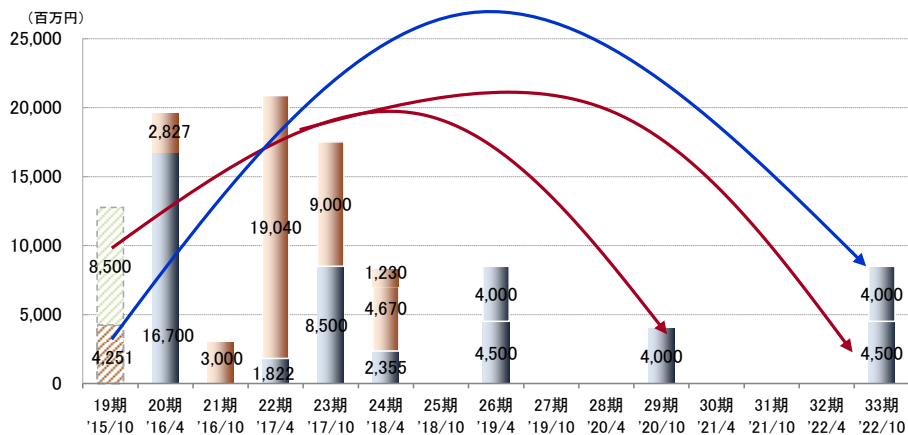
2015年9月実行

	リファイナンス前		リファイナンス後
調達手段	借入金		借入金
金 額	29.54億円	12.97億円	40.00億円
期 間	2年10か月	2年6か月	7年
金 利	0.610% (変動) ※返済直前の適用金利		0.763% (注) (固定)

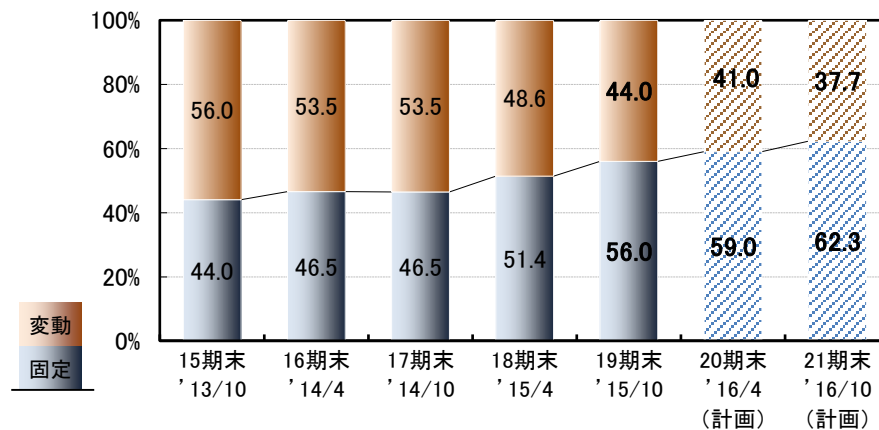
(注) 小数点第4位を四捨五入

「金利コスト削減」「金利固定比率の引き上げ」「残存期間の長期化」「返済額の平準化」

借入金の長期化・返済額の平準化

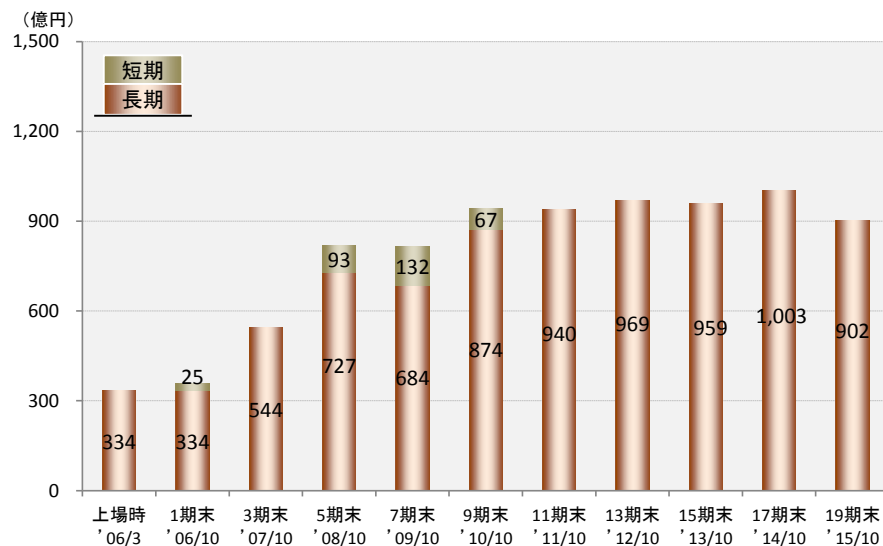


金利固定比率の引き上げ

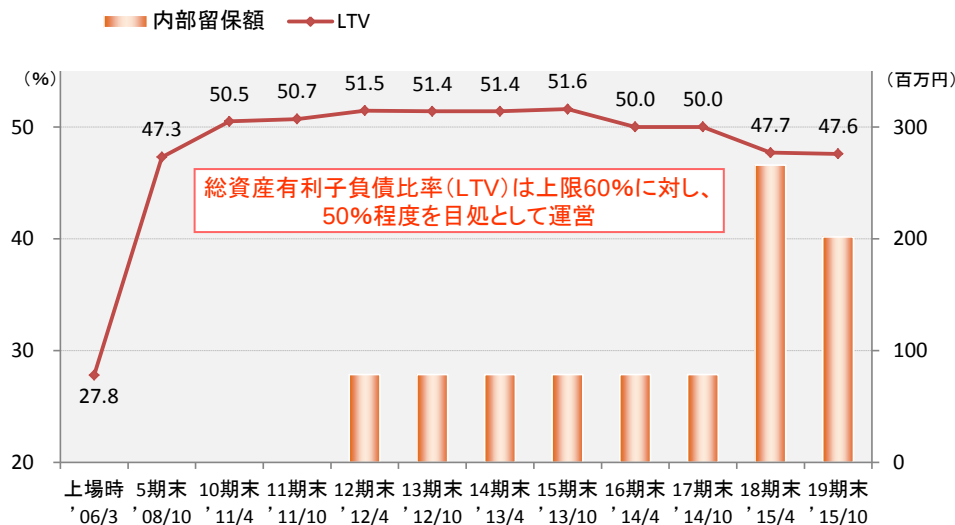


Ⅱ-5-②. 財務運営

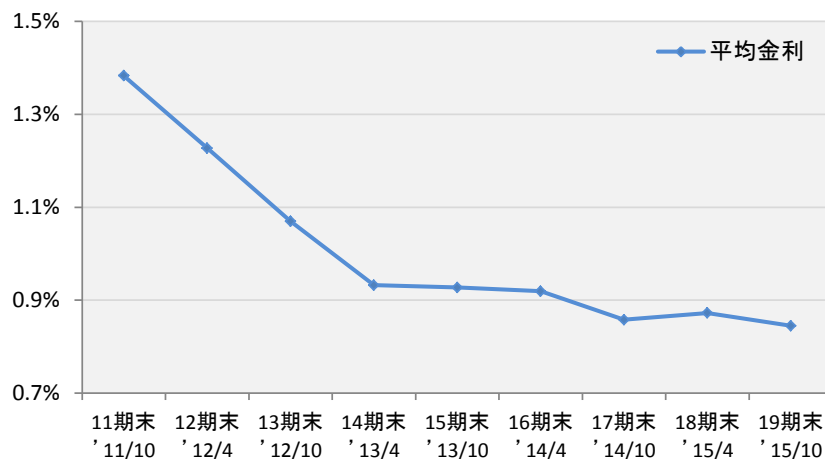
有利子負債の推移



財務体質の強化



有利子負債の平均金利



バンクフォーメーション

(2015年10月31日時点)

金融機関名	金額 (百万円)	比率 (%)	金融機関名	金額 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行	28,322	31.4	第一生命保険	1,000	1.1
みずほ銀行	16,454	18.2	りそな銀行	1,900	2.1
三井住友銀行	14,703	16.3	福岡銀行	3,766	4.2
三菱東京UFJ銀行	12,903	14.3	広島銀行	422	0.5
三菱UFJ信託銀行	4,575	5.1	山口銀行	422	0.5
日本政策投資銀行	4,312	4.8	あおぞら銀行	1,500	1.7
合 計				90,279	100

格付(発行体格付)の状況

A+ (ネガティブ)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

Ⅱ-6. 有利子負債の状況(第19期末時点)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2015.10.31	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金 (1年内返済予定)	日本政策投資銀行	135	2.420% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	半年毎の 約定弁済	無担保 無保証
		135				5か月 (平均)	
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	16,700	1.392% (固定)	2011年 3月3日	2016年 2月29日	4か月	無担保 無保証
		16,700					
	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	2,827	0.671% (変動)	2011年 3月31日	2016年 2月29日	4か月	無担保 無保証
		2,827					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	3,000	0.610% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	1年	無担保 無保証
		3,000					
	計	22,662	1.204% (平均)			5か月 (平均)	
長期借入金	日本政策投資銀行	1,822	2.420% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	1年1か月	無担保 無保証
		1,822					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	19,040	0.510% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	1年 1か月	無担保 無保証
		19,040					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	9,000	0.610% (変動)	2012年 6月29日	2017年 6月30日	1年 8か月	無担保 無保証
		8,500	0.795% (固定)				
		17,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	4,670	0.730% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	2年 5か月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	2,355	1.084% (固定)				
		7,025					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2015.10.31	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金	三井住友信託銀行 りそな銀行	1,230	0.730% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	2年 6か月	無担保 無保証
		1,230					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 福岡銀行 あおぞら銀行	4,500	0.816% (固定)	2014年 3月31日	2019年 3月29日	3年 5か月	無担保 無保証
		4,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 第一生命保険 福岡銀行 あおぞら銀行	4,000	0.896% (固定)	2014年 6月30日	2019年 3月29日	3年 5か月	無担保 無保証
		4,000					
	三井住友信託銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行 福岡銀行	4,000	0.430% (固定)	2015年 6月3日	2020年 5月29日	4年 7か月	無担保 無保証
		4,000					
	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行 福岡銀行	4,500	0.825% (固定)	2015年 6月3日	2022年 5月31日	6年 7か月	無担保 無保証
		4,500					
借入金 合計	三井住友信託銀行 みずほ銀行 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	4,000	0.763% (固定)	2015年 9月30日	2022年 9月30日	6年 11か月	無担保 無保証
		4,000					
	計	67,617	0.724% (平均)			2年7か月 (平均)	
	借入金 合計	90,279	0.845% (平均)			2年1か月 (平均)	
有利子負債 合計		90,279	0.845% (平均)			2年1か月 (平均)	

(注) 利率は小数第4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。 19

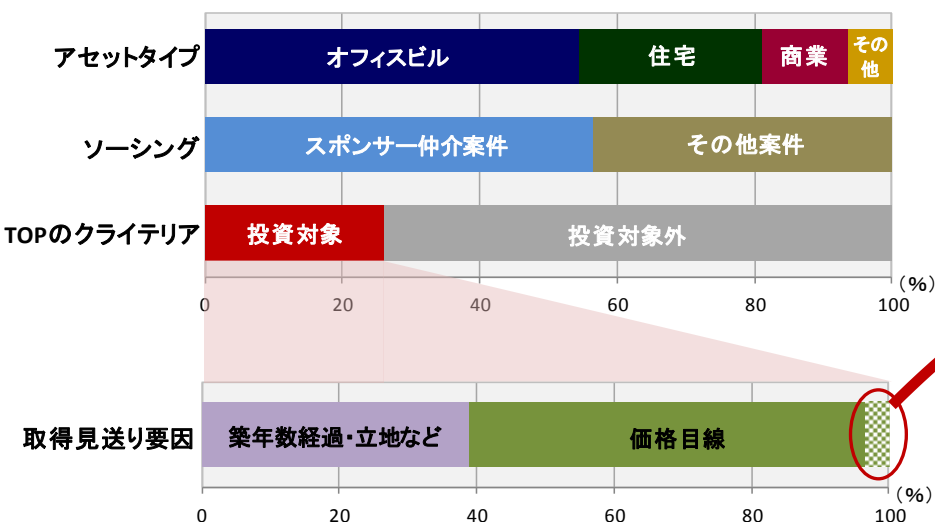
Ⅱ-7-①. 外部成長

足もとの取得戦略

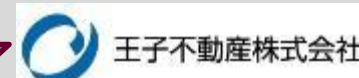
厳選投資

	投資比率		タイプ	取得スタンス		ターゲット
	現在	戦略				
主要三用途	72.9%	75% 目処	オフィスビル	◎	メインターゲット	- 都心部を中心に、首都圏及び全国主要都市 - 高い交通利便性を重視
	27.1%	25% 目処	商業施設	○	個別性を十分に検証	- 商圈自体の安定性、成長性を重視 - 豊富なテナント需要
			住宅	△	現時点では慎重姿勢	- 東京、首都圏、全国主要都市の駅近立地 - 築浅及び取得時の利回りを重視
その他			その他用途	○	個別性を十分に検証	- 代替性を十分に検証 - 取得時の利回りを重視

当期の新規物件取得検討状況



資産規模2,100億円(Next Stage)への主な取り組み



スポンサーとの協働による活動を展開

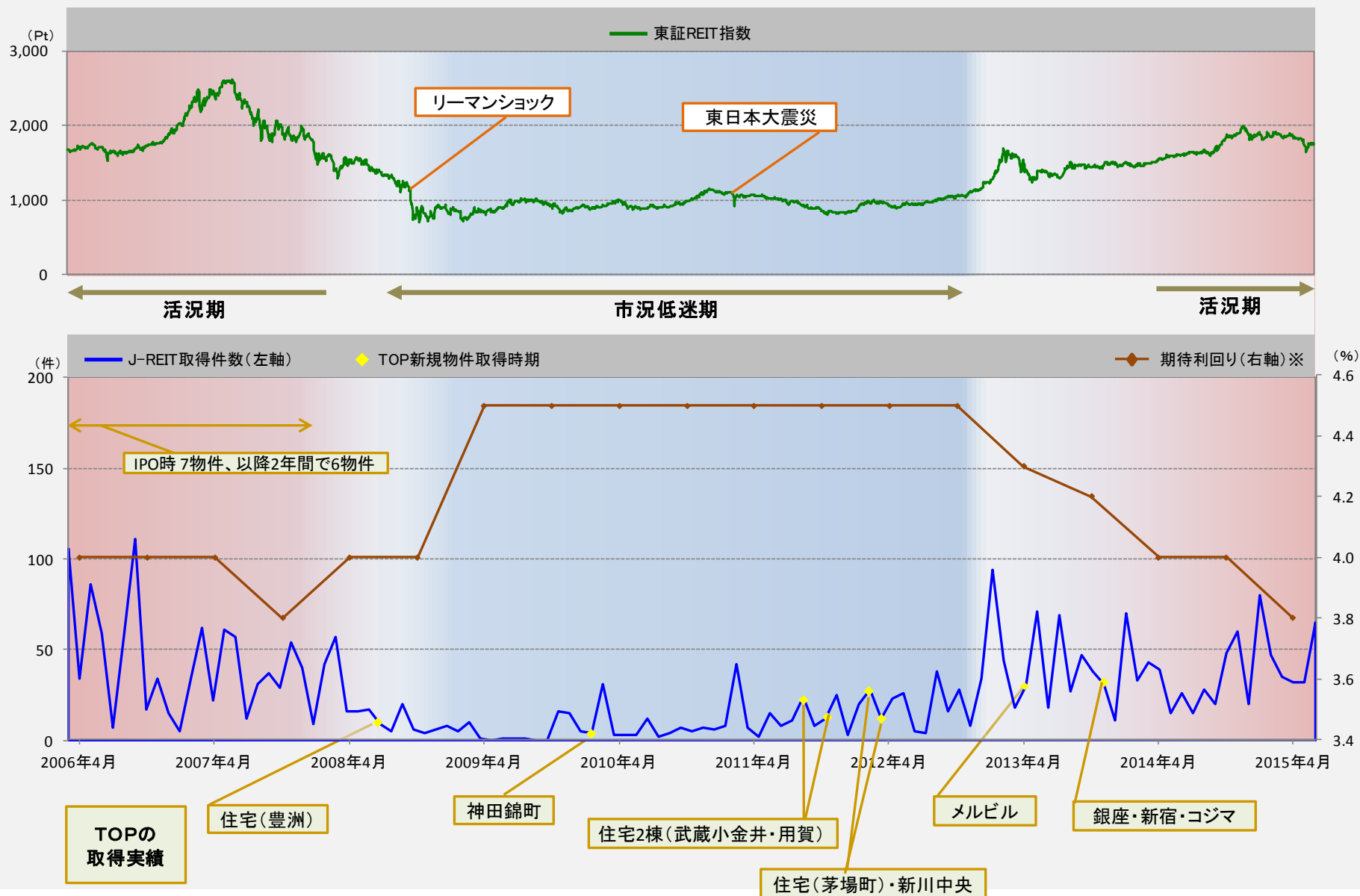
- 売却案件の情報共有ミーティングを週1回実施
- 売却提案活動 → 売主に売却を決断させるも「売主との価格目線の相違」等により当期はTOP取得に至らず

「継続的な活動により取得機会を追求」

Ⅱ-7-②. 外部成長

市況とトップリーートの取得実績

＜市況動向を踏まえた追加取得を実施＞

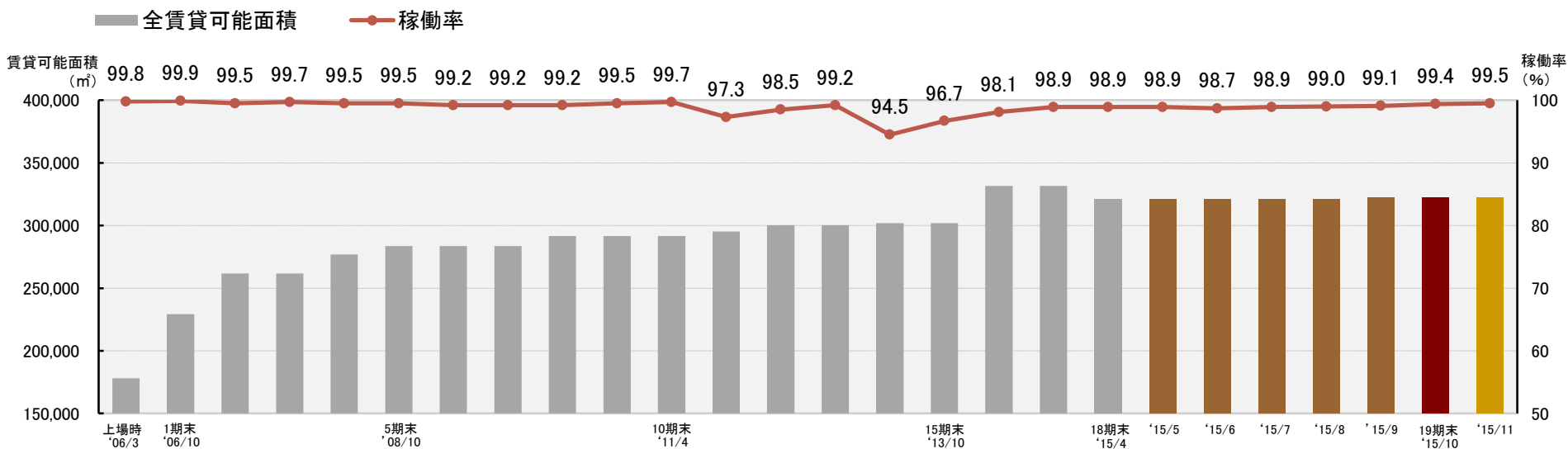


※丸の内・大手町地区期待利回り(中央値) 一般財団法人 日本不動産研究所調べ

セクションⅢ. 運用データ

Ⅲ-1-①、稼働率の推移

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

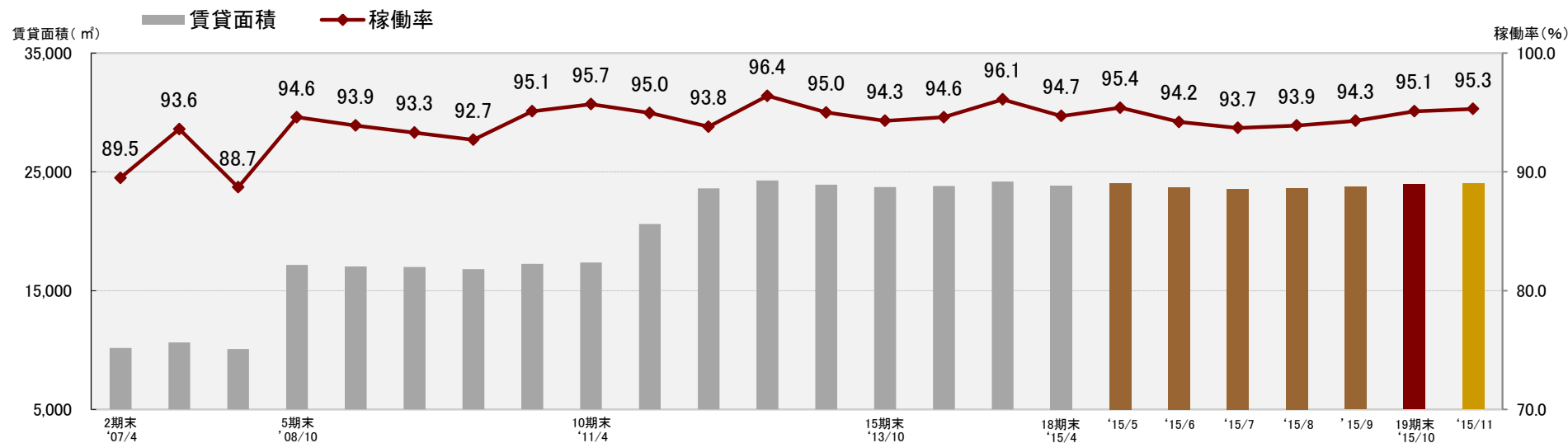


稼働率推移(オフィスビル)

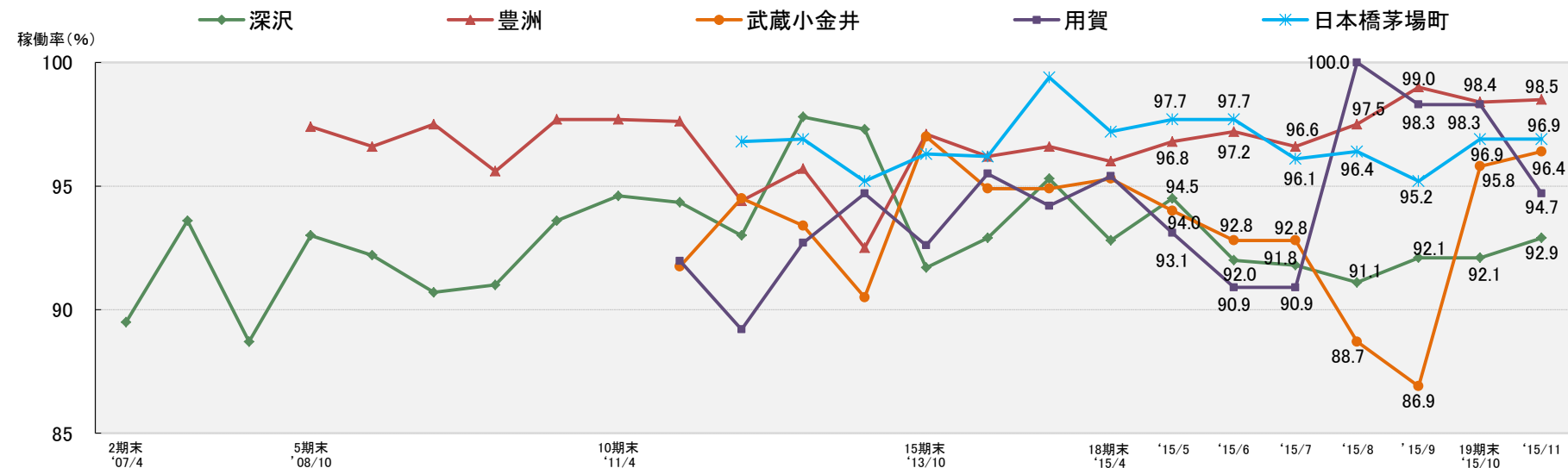


Ⅲ-1-②. 稼働率の推移

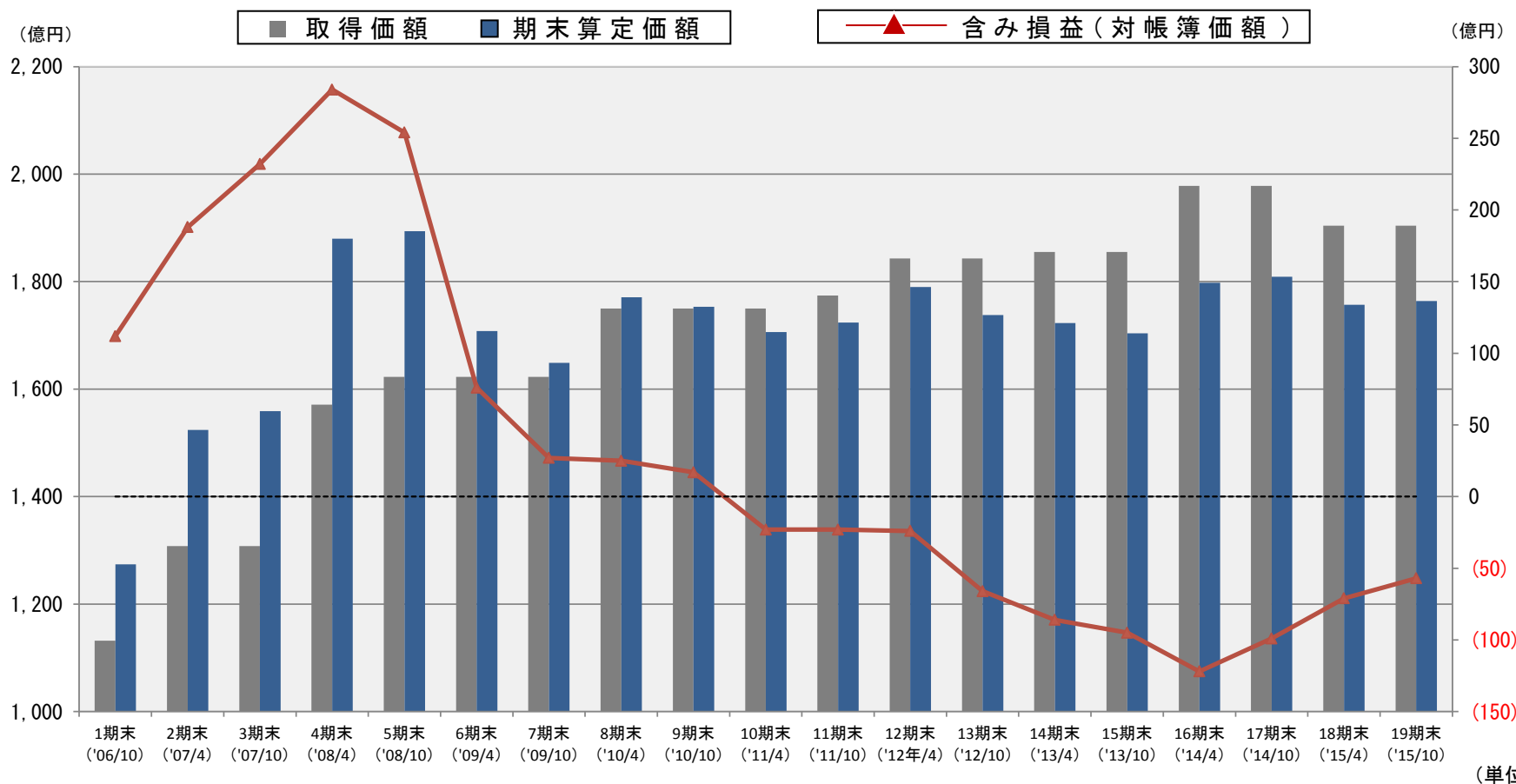
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



Ⅲ-2. 資産規模の推移



	1期末 ('06/10)	2期末 ('07/4)	3期末 ('07/10)	4期末 ('08/4)	5期末 ('08/10)	6期末 ('09/4)	7期末 ('09/10)	8期末 ('10/4)	9期末 ('10/10)	10期末 ('11/4)	11期末 ('11/10)	12期末 ('12/4)	13期末 ('12/10)	14期末 ('13/4)	15期末 ('13/10)	16期末 ('14/4)	17期末 ('14/10)	18期末 ('15/4)	19期末 ('15/10)
取得価額	1,132.86	1,308.46	1,308.46	1,571.87	1,623.47	1,623.47	1,623.47	1,750.47	1,750.47	1,750.47	1,774.35	1,843.45	1,843.45	1,855.55	1,855.55	1,978.55	1,978.55	1,904.84	1,904.84
帳簿価額	1,161.87	1,335.76	1,326.98	1,595.85	1,639.85	1,632.45	1,622.37	1,746.18	1,736.18	1,729.94	1,747.42	1,814.05	1,804.46	1,810.03	1,800.64	1,920.14	1,909.55	1,828.59	1,821.90
算定価額	1,274.42	1,524.68	1,559.23	1,880.35	1,894.41	1,708.70	1,649.48	1,771.46	1,753.51	1,706.70	1,724.40	1,790.00	1,738.00	1,723.60	1,704.70	1,798.00	1,809.90	1,757.20	1,764.90
含み損益	112.54	188.91	232.24	284.49	254.55	76.24	27.10	25.27	17.32	△23.24	△23.02	△24.05	△66.46	△86.43	△95.94	△122.14	△99.65	△71.39	△57.00

(注) 上記価額は、すべて百万円未満を切り捨て、含み損益は、算定価額(合計)から帳簿価額(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。

※ 取得価額及び算定価額の詳細については、P26～P27に記載しています。

Ⅲ-3. 期末算定価額

(単位:百万円)

用途	地域	物件名称	取得価額	第19期末 帳簿価額 (A)	第16期末 算定価額	第17期末 算定価額	第18期末 算定価額 (B)	第19期末 算定価額 (C)	帳簿価額 との差 (C)－(A)	第18期算定 価額との差 (C)－(B)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	41,950	42,380	51,900	53,150	54,500	54,500	12,119	－
		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	29,747	27,200	27,100	27,200	27,200	△2,547	－
		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	18,994	12,300	12,300	12,300	12,300	△6,694	－
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,615	10,500	9,610	8,310	8,430	△4,185	120
		赤坂王子ビル	9,660	9,682	8,850	9,420	9,610	9,610	△72	－
		芝公園ビル(注)	6,145	6,173	3,410	3,460	4,110	4,260	△1,913	150
		新宿EASTビル	5,800	5,664	6,250	6,450	6,550	6,690	1,025	140
		新川中央ビル	5,610	5,674	5,990	6,010	6,150	6,310	635	160
		銀座王子ビル	2,000	2,067	2,050	2,100	2,120	2,160	92	40
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,575	2,530	2,570	2,630	2,720	1,144	90
小計(10物件)			138,956	134,576	130,980	132,170	133,480	134,180	△396	700
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	11,247	8,480	8,820	9,080	9,070	△2,177	△10
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,598	5,400	3,990	3,990	3,990	△3,608	－
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	4,594	4,730	4,890	4,930	4,930	335	－
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,691	3,870	4,010	4,140	4,140	448	－
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,198	1,280	1,300	1,300	1,340	141	40
小計(5物件)			30,945	28,330	23,760	23,010	23,440	23,470	△4,860	30
住宅	東京 都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,296	2,640	2,750	2,860	2,860	563	－
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	9,878	7,230	7,410	7,810	7,810	△2,068	－
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,765	5,100	5,340	5,460	5,500	734	40
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,184	1,280	1,320	1,370	1,370	185	－
		トップレジデンス用賀	1,165	1,158	1,200	1,250	1,300	1,300	141	－
小計(5物件)			20,583	19,284	17,450	18,070	18,800	18,840	△444	40
合計(20物件)			190,484	182,190	172,190	173,250	175,720	176,490	△5,700	770

(注) 第18期に2物件(神田パークプラザ・OAK PLAZA)を売却しており、第16期末及び第17期末のオフィスビル小計及び合計は、当該2物件の価額を控除して記載しています。

また、芝公園ビルは第18期に追加取得しており、第16期末及び第17期末の算定価額は、追加取得以前の価額となります。

Ⅲ-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第15期			第16期			第17期			第18期			第19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	4.2%	3.7%(1-4年間) 4.2%(以降)	4.4%	4.1%	3.6%(1-4年間) 4.1%(以降)	4.3%	4.0%	3.5%(1-3年間) 4.0%(以降)	4.2%	3.9%	3.4%(1-3年間) 3.9%(以降)	4.1%	3.9%	3.4%(2年間) 3.9%(以降)	4.1%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.7%	4.3%	4.8%	4.6%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%	4.3%	3.9%	4.4%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%	4.3%	3.9%	4.4%
神田錦町三丁目ビルディング	4.8%	4.5%	5.0%	4.6%	4.3%	4.8%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%	4.1%	3.9%	4.3%
赤坂王子ビル	4.3%	4.1%	4.4%	4.2%	4.0%	4.3%	4.1%	3.9%	4.2%	4.0%	3.8%	4.1%	4.0%	3.8%	4.1%
芝公園ビル	4.8%	4.5%	4.9%	4.7%	4.4%	4.8%	4.6%	4.3%	4.7%	4.4%	4.1%	4.5%	4.3%	4.0%	4.4%
新宿EASTビル	—	—	—	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%
新川中央ビル	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%	4.5%	4.3%	4.7%	4.4%	4.2%	4.6%
銀座王子ビル	—	—	—	4.4%	4.2%	4.6%	4.3%	4.1%	4.5%	4.2%	4.0%	4.4%	4.1%	3.9%	4.3%
ファーレーイストビル	5.6%	5.3%	5.8%	5.5%	5.2%	5.7%	5.4%	5.1%	5.6%	5.3%	5.0%	5.5%	5.2%	4.9%	5.4%
相模原ショッピングセンター	5.6%	5.4%	5.8%	5.5%	5.3%	5.7%	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%
イトーヨーカドー東習志野店	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	5.6%	5.3%	5.8%	5.6%	5.3%	5.8%	5.6%	5.3%	5.8%
コジマ×ビックカメラ柏店	—	—	—	5.7%	5.4%	5.9%	5.5%	5.2%	5.7%	5.5%	5.2%	5.7%	5.5%	5.2%	5.7%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.7%	5.4%	6.0%	5.6%	5.3%	5.9%	5.4%	5.1%	5.7%	5.2%	4.9%	5.5%	5.2%	4.9%	5.5%
メルビル	6.1%	6.1%	6.5%	6.1%	6.1%	6.5%	5.9%	5.9%	6.3%	5.7%	5.7%	6.1%	5.5%	5.5%	5.9%
トップレジデンス日本橋茅場町	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%	4.5%	4.3%	4.7%	4.5%	4.3%	4.7%
深沢ハウスHI棟	4.8%	4.5%	5.0%	4.7%	4.4%	4.9%	4.5%	4.2%	4.7%	4.3%	4.0%	4.5%	4.3%	4.0%	4.5%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%	4.6%	4.4%	4.8%
インプレス武蔵小金井	5.4%	5.2%	5.6%	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%
トップレジデンス用賀	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.6%	4.4%	4.8%	4.4%	4.2%	4.6%	4.4%	4.2%	4.6%

(注) 上表の鑑定評価について、本投資法人規約に定める資産評価の方法及び基準並びに一般社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、不動産鑑定評価機関による鑑定評価を行っています。

セクションⅣ. 決算データ

IV-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18期(運用日数181日) 自:平成26年11月 1日 至:平成27年 4月30日	第19期(運用日数184日) 自:平成27年 5月 1日 至:平成27年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業収益	5,612	5,368
賃貸事業収入	5,283	5,220
その他賃貸業収入	31	147
不動産等売却益	297	-
営業費用	3,140	3,157
賃貸事業費用	2,630	2,673
資産運用報酬	341	341
資産保管手数料	8	8
一般事務委託手数料	67	66
役員報酬	6	6
会計監査人報酬	10	12
その他営業費用	75	48
営業利益	2,472	2,210
営業外収益	2	1
受取利息	1	0
未払分配金戻入	0	0
受取保険金	0	-
営業外費用	582	557
支払利息	355	377
投資法人債利息	42	8
投資法人債発行費償却	5	1
融資関連費用	170	151
投資口交付費償却	6	6
その他の営業外費用	2	11
経常利益	1,891	1,654
税引前当期純利益	1,891	1,654
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	59	△20
当期純利益	1,831	1,674
当期未処分利益	1,832	1,674

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第18期(運用日数181日) 自:平成26年11月 1日 至:平成27年 4月30日	第19期(運用日数184日) 自:平成27年 5月 1日 至:平成27年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期未処分利益	1,832	1,674
分配金の額	1,703	1,717
<1口あたり分配金(円)>	<9,680>	<9,761>
圧縮積立金繰入額	128	-
圧縮積立金取崩額	-	43
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,185百万円
- 管理業務費 : 405百万円
- 水道光熱費 : 255百万円 他

IV-2. 貸借対照表(要約)

科 目	第18期 (平成27年4月30日現在)	第19期 (平成27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	6,359	6,817
現金及び預金	2,046	2,638
信託現金及び信託預金	3,796	3,582
その他の流動資産	516	597
II 固定資産合計	183,355	182,737
1. 有形固定資産計	182,850	182,182
建物等	977	-
土地	5,209	-
信託建物等	49,011	49,320
信託土地	127,651	132,862
2. 無形固定資産計	9	8
その他の無形固定資産	9	8
3. 投資その他の資産計	496	547
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	244	282
その他投資等	241	254
III 繰延資産合計	21	13
投資法人債発行費	1	-
投資口交付費	20	13
資産合計	189,737	189,568

科 目	第18期 (平成27年4月30日現在)	第19期 (平成27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	33,894	24,257
営業未払金	352	530
一年以内償還予定 投資法人債	8,500	-
一年以内返済予定 長期借入金	23,913	22,662
未払金	231	236
未払費用	103	69
未払消費税等	85	26
前受金	704	729
その他の流動負債	4	2
II 固定負債合計	62,844	72,334
長期借入金	58,185	67,617
預り敷金及び保証金	170	-
信託預り敷金及び保証金	4,373	4,631
繰延税金負債	72	55
デリバティブ債務	42	30
負債合計	96,738	96,591
純資産の部		
I 投資主資本合計	93,027	92,997
1. 出資総額	91,143	91,143
2. 剰余金	1,883	1,854
圧縮積立金	51	180
当期未処分利益	1,832	1,674
II 評価・換算差額等合計	△28	△20
繰延ヘッジ損益	△28	△20
純資産合計	92,998	92,976
負債純資産合計	189,737	189,568

IV-3. 決算推移



(百万円)

科目	第14期実績 2013年4月期	第15期実績 2013年10月期	第16期実績 2014年4月期	第17期実績 2014年10月期	第18期実績 2015年4月期	第19期実績 2015年10月期	第20期予想 2016年4月期	第21期予想 2016年10月期
実質運用期間	181日	184日	181日	184日	181日	184日	182日	184日
営業収益	5,844	5,154	5,637	5,792	5,612	5,368	5,419	5,390
賃貸事業収入	5,370	5,125	5,590	5,762	5,283	5,220	5,300	5,364
賃貸及び駐車場使用料収入	5,107	4,824	5,255	5,407	4,975	4,972	5,062	5,107
その他賃貸収入(水道光熱費等)	262	300	334	355	308	247	237	256
その他賃貸事業収入(その他)	474	28	47	29	31	147	119	26
不動産等売却益	-	-	-	-	297	-	-	-
営業費用	3,397	2,981	3,108	3,229	3,140	3,157	3,154	3,160
賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,726	1,322	1,429	1,518	1,443	1,488	1,487	1,483
賃貸事業費用(管理業務費)	400	388	452	436	432	405	413	419
" (水道光熱費)	207	244	248	297	247	255	238	264
" (公租公課)	564	581	580	638	630	612	611	613
" (修繕費)	522	75	99	94	84	102	170	138
" (その他)	32	33	48	52	49	112	53	47
償却前賃貸事業利益(NOI)	4,117	3,831	4,207	4,274	3,871	3,879	3,931	3,907
減価償却費	1,121	1,115	1,193	1,202	1,186	1,185	1,181	1,191
償却後賃貸事業利益	2,996	2,715	3,014	3,071	2,981	2,694	2,750	2,715
一般管理費	548	542	485	508	509	484	485	485
資産運用報酬	416	406	354	369	341	341	343	345
その他報酬	89	89	92	94	92	94	94	94
その他営業費用	42	46	38	44	75	48	47	45
営業利益	2,447	2,172	2,528	2,563	2,472	2,210	2,264	2,230
営業外収益	3	11	1	6	2	1	1	1
営業外費用	627	603	617	614	582	557	522	487
支払利息、融資関連費用	574	550	559	556	525	529	512	479
投資法人債利息及び発行費償却	47	48	47	48	47	10	-	-
その他営業外費用(投資口交付費償却含)	5	4	11	8	9	17	9	8
経常利益	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891	1,654	1,743	1,743
税引前当期純利益	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891	1,654	1,743	1,743
法人税等	0	0	△0	0	60	△19	1	1
当期純利益	1,822	1,579	1,913	1,954	1,831	1,674	1,742	1,742
発行済投資口数	155,000口	155,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	11,759円	10,191円	10,864円	11,107円	9,680円	9,761円	9,900円	9,900円
FFO	2,944百万円	2,695百万円	3,107百万円	3,157百万円	2,721百万円	2,859百万円	2,923百万円	2,934百万円
1口当たりFFO	18,996円	17,390円	17,655円	17,941円	15,461円	16,247円	16,611円	16,672円

(注1) 賃貸NOIには、不動産等売却益は含まれません。

(注2) 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。

IV-4. 財務指標

項 目	第17期末 自 2014年 5月 1日 至 2014年10月31日	第18期末 自 2014年 11月 1日 至 2015年 4月30日	第19期末 自 2015年 5月 1日 至 2015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)	50.0%	47.7%	47.6%	期末有利子負債額÷期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,274百万円	3,871百万円	3,879百万円	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	4.3%	4.1%	4.1%	賃貸NOI×2÷期末保有物件取得価額合計額
FFO (Funds from Operation)	3,157百万円	2,721百万円	2,859百万円	当期純利益＋当期減価償却額－不動産等売却益(＋不動産等売却損)
1口当たりFFO	17,941円	15,461円	16,247円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.0%	1.0%	0.9%	経常利益÷((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)
(年換算)	(1.9%)	(2.0%)	(1.7%)	
自己資本利益率(ROE)	2.1%	2.0%	1.8%	当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)
(年換算)	(4.2%)	(4.0%)	(3.6%)	
インプライド・キャップレート	4.7%	4.3%	4.5%	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	0.97	1.06	0.92	期末投資口時価総額÷(期末純資産額＋(保有物件の期末算定価額－保有物件の期末帳簿価額))
期末自己資本比率	46.4%	49.0%	49.0%	期末純資産額÷期末総資産額

IV-5. 投資主の状況

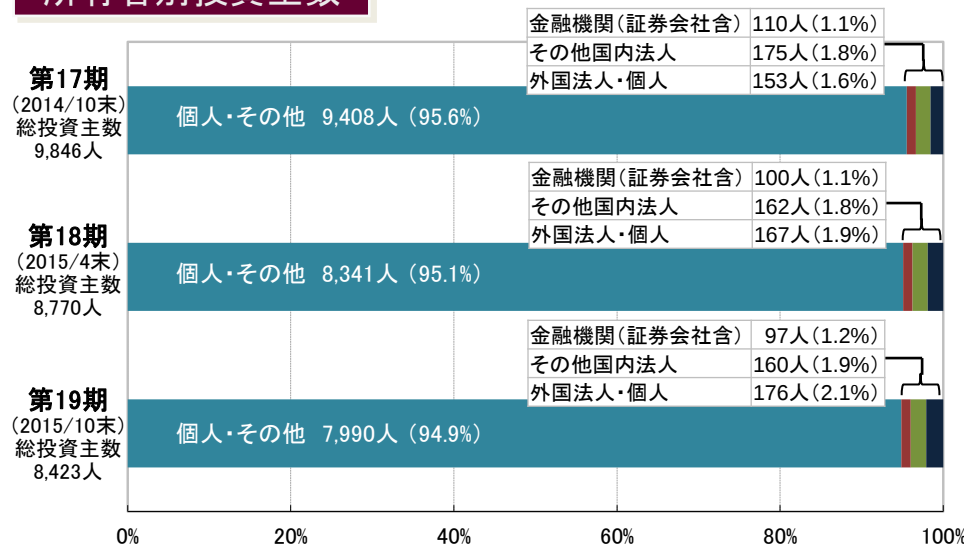
投資口分布状況(第19期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	26,757	15.2%	7,990	94.9%
金融機関(含む証券会社)	107,076	60.8%	97	1.2%
その他国内法人	11,738	6.7%	160	1.9%
外国法人・個人	30,429	17.3%	176	2.1%
合計	176,000	100.0%	8,423	100.0%

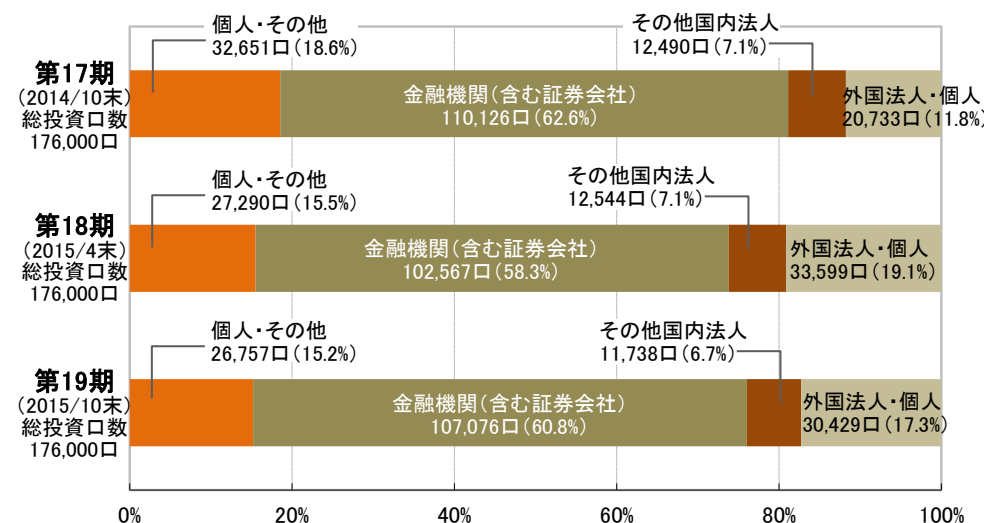
主要な投資主の状況(第19期末時点)

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)	44,898	25.5
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	19,505	11.1
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	9,660	5.5
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	5,658	3.2
5	三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.8
6	王子不動産株式会社	3,162	1.8
6	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.8
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,609	1.5
9	朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.1
10	みずほ証券株式会社	1,972	1.1
11	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT 505233	1,962	1.1
12	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,738	1.0
13	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,699	1.0
14	株式会社南日本銀行	1,270	0.7
15	UBS AG LONDON A/C IPB SEGREGATED CLIENT ACCOUNT	1,222	0.7
合 計		103,703	58.9%

所有者別投資主数

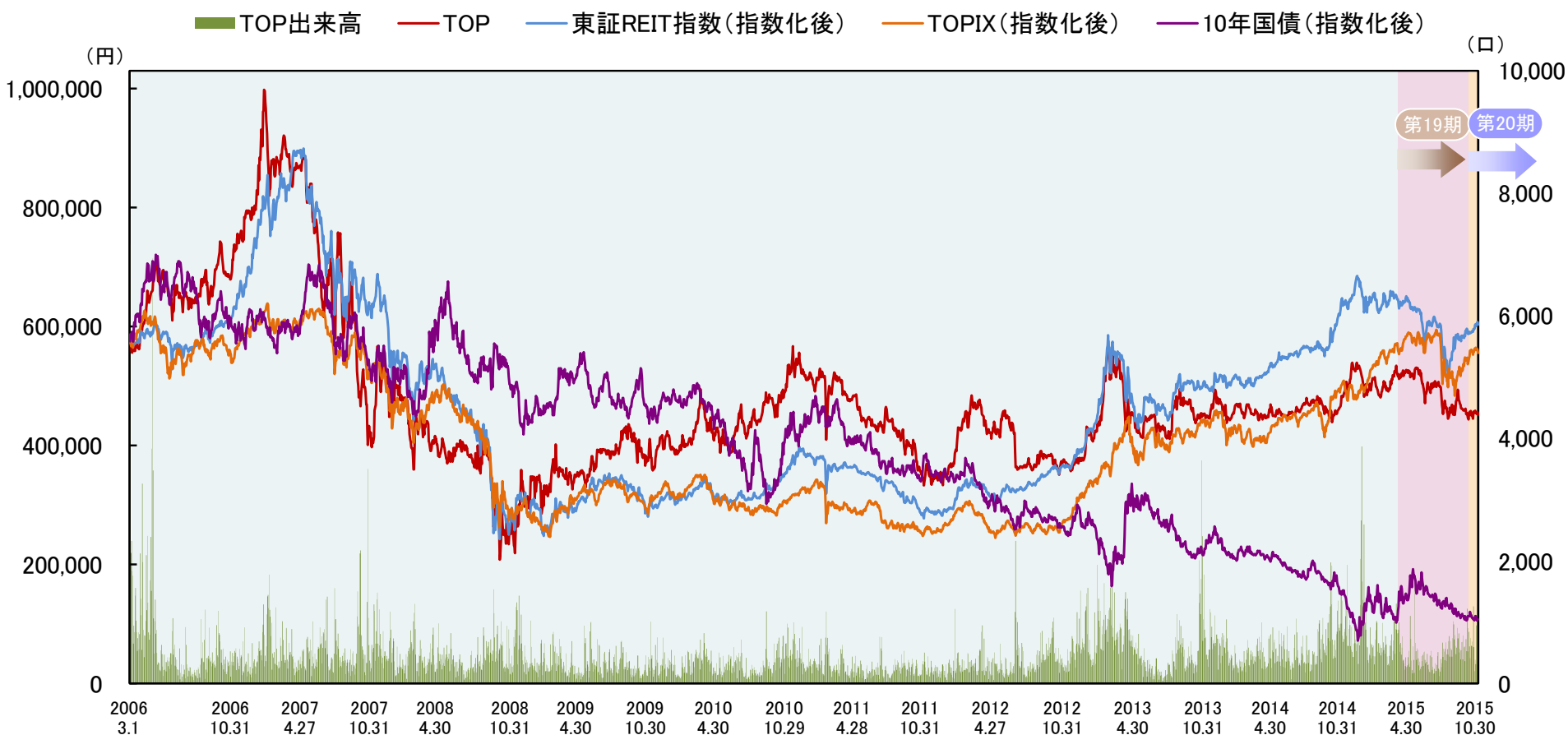


所有者別投資口数



(注) 本ページ記載の比率は小数第2位を四捨五入して記載しており、合計が100%にならない場合があります。

IV-6. 投資口価格の推移(2006.3.1~2015.11.30)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

45.⁴⁵万円
(2015.10.30)

上場時公募価格

55万円

2006. 3. 1

追加発行時公募価格

43.⁸⁷⁵万円

2013.11.26

上場来高値(終値ベース)

99.⁸万円

2007. 2.16

上場来安値(終値ベース)

20.⁸万円

2008.10.28

セクションⅤ. 参考資料:ポートフォリオの概要

V-1. ポートフォリオマップ(第19期末時点)



日本電気本社ビル



深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



銀座王子ビル



相模原ショッピングセンター



宮城県仙台市
メルビル



V-2. ポートフォリオサマリー（第19期末時点）

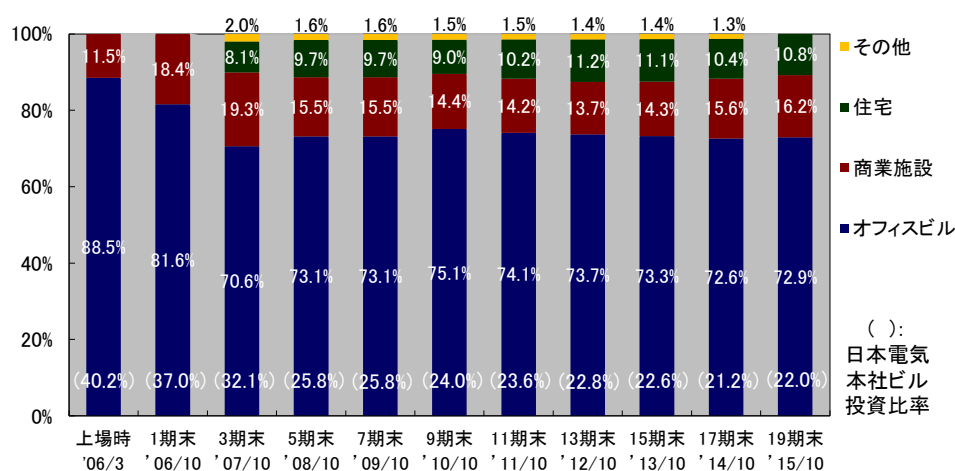
取得資産総額： 1,904.84億円

投資物件数： 20物件

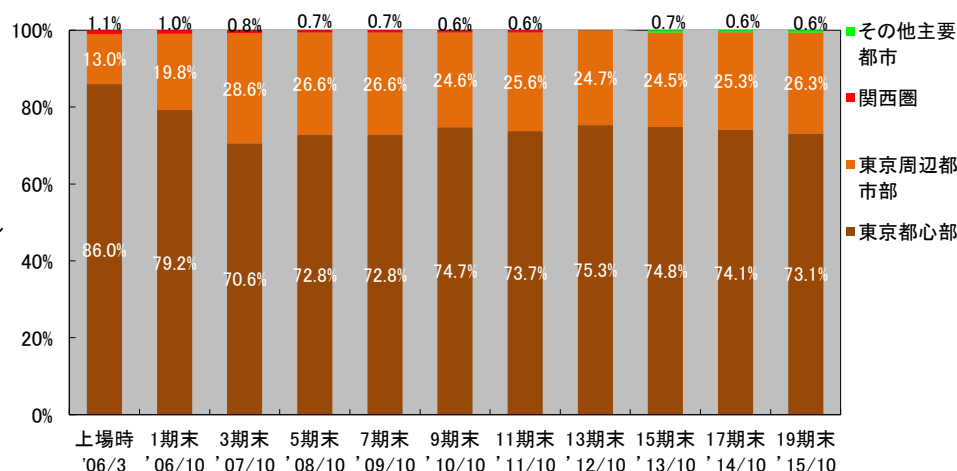
総賃貸可能面積： 322,185.64㎡

PML： 2.4%

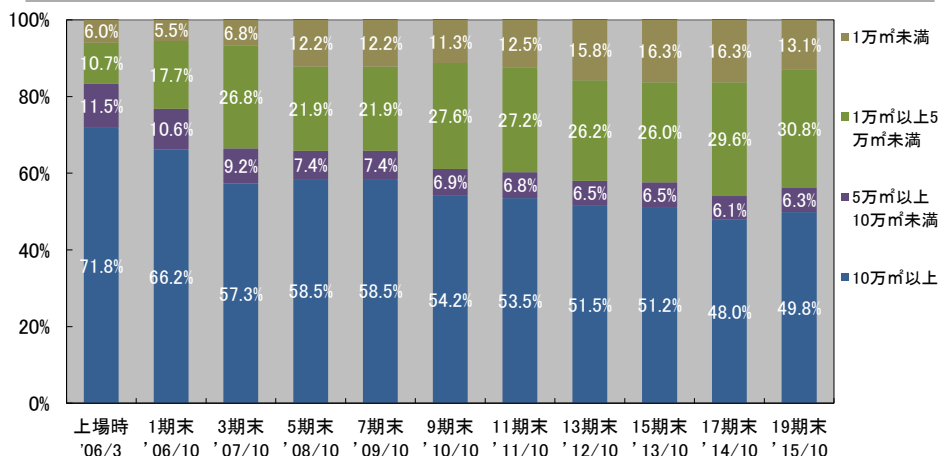
用途区分



地域区分

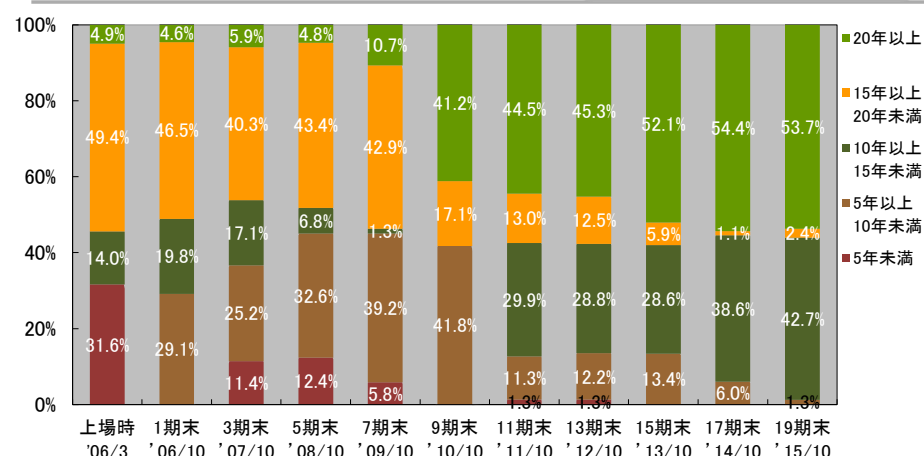


規模区分（延床面積ベース）



築年数区分

第19期末時点平均: 20.3年



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

V-3. ポートフォリオ一覧(第19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	取得価額 (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	2006年3月3日	144,476.05	72,238.03	1990年1月	41,950	22.0	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	2006年3月1日	267,132.67	24,150.01	2001年10月	33,000	17.3	100.0	9	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	2008年3月27日	267,132.67	10,914.20	2001年10月	20,000	10.5	100.0	1(注1)	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	東京都千代田区	2010年1月13日	12,169.78	7,719.04	1973年3月	12,700	6.7	94.3	8	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	2006年3月1日	10,063.05	7,301.15	1989年4月	9,660	5.1	99.1	5	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	2008年3月19日 2015年3月30日	4,954.74	3,524.17	1991年5月	6,145	3.2	100.0	2(注2)	9.7
		新宿EASTビル	東京都新宿区	2013年11月28日	10,704.44	7,523.04	2002年10月	5,800	3.0	99.4	4	6.4
		新川中央ビル	東京都中央区	2012年3月30日	7,981.27	6,032.24	1987年7月	5,610	2.9	100.0	1(注1)	7.0
		銀座王子ビル	東京都中央区	2013年11月28日	3,251.03	1,923.37	1991年1月	2,000	1.0	100.0	2(注2)	4.9
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	2006年3月 1日 2008年3月18日	16,206.34	5,850.23	1994年12月	2,091	1.1	100.0	1(注1)	2.8
小 計(10物件)					—	147,175.48	—	138,956	72.9	99.6	34	—
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	2006年3月1日	56,351.42	61,763.28	1993年8月 他	12,000	6.3	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	2006年6月30日	45,338.37	51,098.42	1994年10月	8,900	4.7	100.0	1	8.0
		コジマ×ビックカメラ柏店	千葉県柏市	2013年11月28日	20,437.36	20,437.36	2000年9月	4,500	2.4	100.0	1	5.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	2007年3月19日	28,930.36	14,960.69	2005年10月	4,335	2.3	100.0	3	8.5
	その他 主要都市	メルビル	宮城県仙台市	2013年4月30日	1,756.32	1,580.70	1980年1月	1,210	0.6	100.0	1(注1)	3.8
小 計(5物件)					—	149,840.45	—	30,945	16.2	100.0	8	—
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	2012年2月1日	4,540.70	3,455.68	2004年2月	2,400	1.3	96.9	1(注1)	6.6
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	2006年12月8日	12,135.36	11,357.44	2004年6月	10,635	5.6	92.1	1(注1)	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	2008年5月30日	9,630.96	6,789.03	2005年1月	5,160	2.7	98.4	1(注1)	10.6
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	2011年8月12日	2,471.30	2,056.41	2008年6月	1,223	0.6	95.8	1(注1)	6.4
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	2011年10月14日	1,894.35	1,511.15	2008年2月	1,165	0.6	98.3	1(注1)	8.6
小 計(5物件)					—	25,169.71	—	20,583	10.8	95.1	5	—
合 計(20物件)					—	322,185.64	—	190,484	100.0	99.4	47	2.4

(注1) マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

(注2) テナント1社を除き、マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

V-4. 物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

オフィスビル	日本電気 本社ビル	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー-Y	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワー-Z(注)	神田錦町三丁目 ビルディング	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	新宿EAST ビル	新川中央 ビル	銀座王子ビル	ファーレ イーストビル
稼働日数	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	1,439	911		191	273	111	240	207	92	147
賃貸収入	1,439	794		191	273	111	240	207	92	147
賃貸事業費用合計	210	405		63	94	38	68	50	57	66
管理業務費	1	145		22	22	8	20	13	8	32
水道光熱費	-	96		17	15	10	20	20	4	21
公租公課	205	89		20	39	9	21	13	11	11
損害保険料	1	2		0	0	0	0	0	0	0
修繕費	-	4		1	13	10	4	2	16	0
その他	1	66		0	1	0	1	0	16	1
NOI	1,229	505	219	128	179	72	172	156	35	81
(NOI利回り)	(5.9%)	(3.1%)	(2.2%)	(2.0%)	(3.7%)	(2.4%)	(5.9%)	(5.6%)	(3.5%)	(7.8%)
減価償却費	252	245	122	35	35	18	57	36	7	21
賃貸事業利益	977	259	97	92	144	53	114	120	27	60
資本的支出	9	361	1	40	1	3	-	-	2	-

【晴海アイランドトリトンスクエア オフィスター-Y】

- ・テナント専用食堂
第Ⅰ期工事
他

【神田錦町三丁目ビルディング】

- ・1F 入口造作・ダクト
電気設備工事
・新規テナント入居
間仕切り壁設置
他

商業施設・住宅	相模原 ショッピングセンター	イーヨーカドー 東習志野店	コジマ× ビックカメラ 柏店	武蔵浦和 ショッピングスクエア	メルビル	トップレジデンス 日本橋茅場町	深沢ハウス HI棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	インプレス 武蔵小金井	トップレジデンス 用賀
稼働日数	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	332	165		126	52	90	231	170	42	37
賃貸収入	332	165		126	52	85	219	160	40	36
賃貸事業費用合計	59	42		18	13	21	67	40	11	8
管理業務費	2	1		1	4	10	38	20	5	4
水道光熱費	-	-		-	5	1	0	1	0	0
公租公課	51	27		13	3	4	15	8	2	2
損害保険料	0	0		0	0	0	0	0	0	0
修繕費	2	12		1	0	5	9	9	2	1
その他	1	0		1	0	0	2	0	0	0
NOI	273	122	131	108	39	68	164	130	31	29
(NOI利回り)	(4.6%)	(2.8%)	(5.8%)	(5.0%)	(6.5%)	(5.7%)	(3.1%)	(5.0%)	(5.1%)	(5.0%)
減価償却費	58	68	16	41	7	25	62	43	17	11
賃貸事業利益	214	54	115	67	31	42	101	86	13	17
資本的支出	142	5	0	-	2	0	6	0	-	0

【相模原ショッピングセンター】

- ・経年劣化に伴う外壁
塗装
・シャッター駆動装置
改修
他

(注)晴海アイランドトリトンスクエア オフィスター-Z及びコジマ×ビックカメラ柏店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。

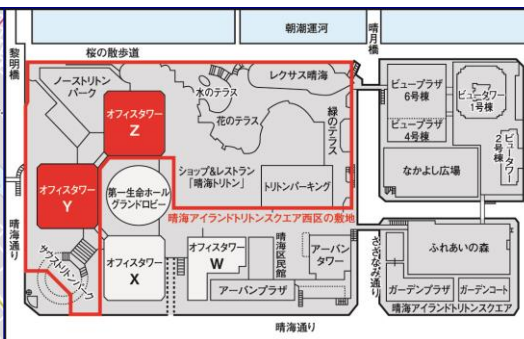
V-5. 個別物件概要



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	1990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%〕
取得価額	419.5億円

物件名	晴海アイランドトリントンスクエア 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	2001年10月
所有形態	区分所有権 (3～15階部分)
取得価額	330.0億円

物件名	晴海アイランドトリントンスクエア 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	2001年10月
所有形態	区分所有権 (17階一部、18～22階部分)
取得価額	200.0億円



V-5. 個別物件概要



物件名	神田錦町三丁目ビルディング
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	1973年3月 (2001年11月 大規模リニューアル実施 2009年10月 耐震補強実施)
所有形態	所有権
取得価額	127 ⁰ 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	1989年4月
所有形態	所有権
取得価額	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	4,954.74㎡
竣工年月	1991年5月
所有形態	所有権
取得価額	61. ⁴⁵ 億円



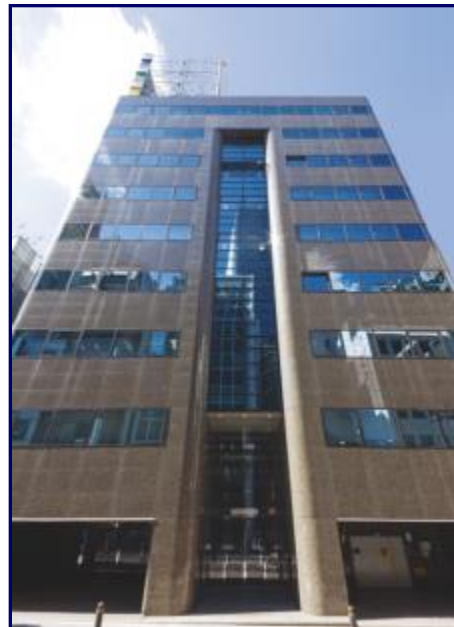
V-5. 個別物件概要



物件名	新宿EASTビル
所在地	東京都新宿区富久町10番
延床面積	10,704.44㎡
竣工年月	2002年10月
所有形態	所有権
取得価額	58.0億円



物件名	新川中央ビル
所在地	東京都中央区新川一丁目
延床面積	7,981.27㎡
竣工年月	1987年7月
所有形態	所有権
取得価額	56.1億円



物件名	銀座王子ビル
所在地	東京都中央区銀座四丁目
延床面積	3,251.03㎡
竣工年月	1991年1月
所有形態	所有権 (土地の一部について借地権)
取得価額	20.0億円



物件名	ファーレイーストビル
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	1994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)
取得価額	20.91億円



V-5. 個別物件概要



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	1993年8月 他
所有形態	所有権
取得価額	120.0億円



物件名	コジマ×ビックカメラ柏店
所在地	千葉県柏市大山台一丁目
延床面積	A棟 10,090.80㎡・B棟 10,346.56㎡
竣工年月	2000年9月
所有形態	所有権
取得価額	45.0億円



V-5. 個別物件概要



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	1994年10月
所有形態	所有権
取得価額	89.0億円

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別所七丁目
延床面積	28,930.36㎡
竣工年月	2005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%)
取得価額	43.35億円

物件名	メルビル
所在地	宮城県仙台市青葉区中央二丁目
延床面積	1,756.32㎡
竣工年月	1980年1月(2005年7月増築)
所有形態	所有権
取得価額	12.1億円



V-5. 個別物件概要



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	2004年6月
所有形態	区分所有権(HI棟)
取得価額	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	2005年1月
所有形態	所有権
取得価額	51. ⁶ 億円

V-5. 個別物件概要



物件名	トップレジデンス日本橋茅場町
所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目
延床面積	4,540.70㎡
竣工年月	2004年2月
所有形態	所有権
取得価額	24.0億円



物件名	インプレス武蔵小金井
所在地	東京都小金井市中町四丁目
延床面積	2,471.30㎡
竣工年月	2008年6月
所有形態	所有権
取得価額	12.234億円

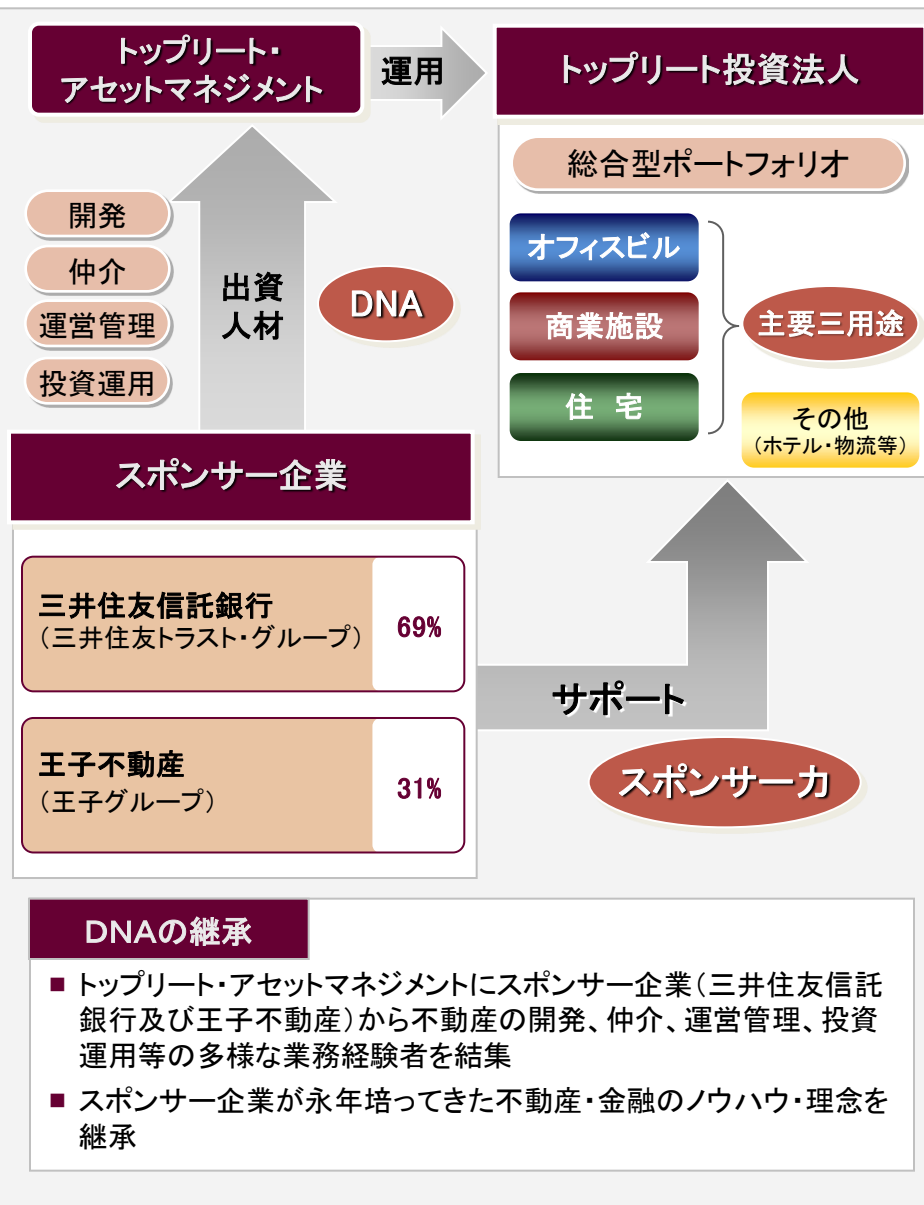


物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	2008年2月
所有形態	所有権
取得価額	11.65億円



セクションⅥ. 参考資料:運用体制

VI-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

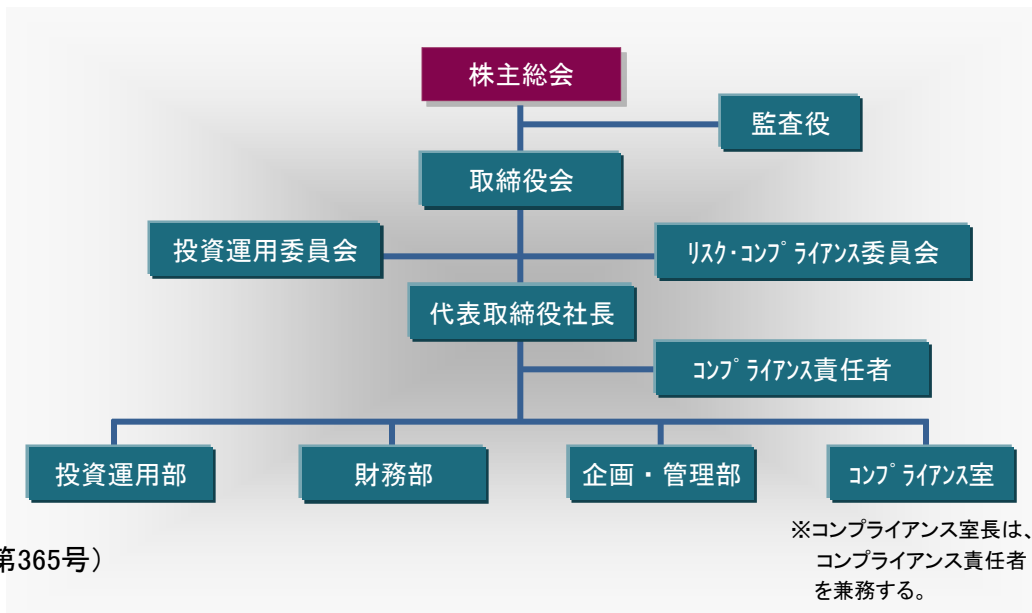
投資主価値の最大化

スポンサー力の最大活用

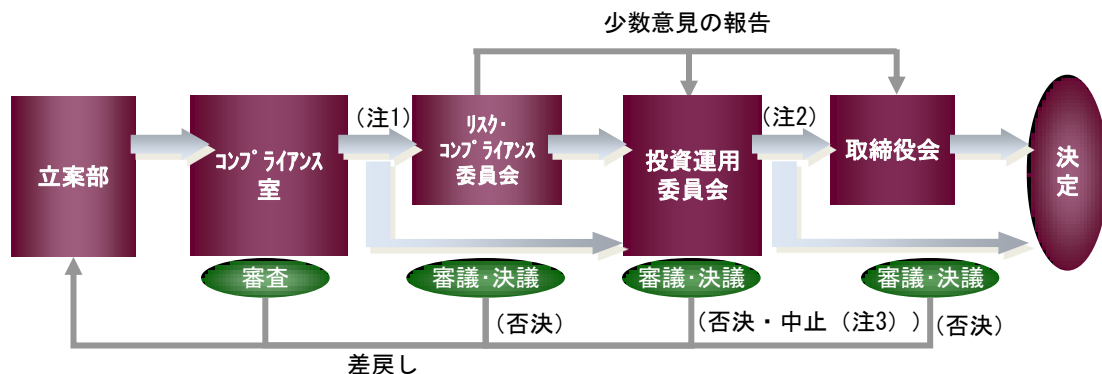
- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用
 - ・三井住友トラスト・ホールディングスの連結子会社及び関連会社: 91社
 - ・王子ホールディングス連結子会社及び関連会社: 366社
 - (いずれも2015年3月31日現在)

VI-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	東京都中央区八重洲一丁目3番7号
設 立	2004年10月22日
資本金と株主構成	3億円 三井住友信託銀行株式会社 69% 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 千葉 達也



【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 (利害関係人等との取引のうち、法令で定められた一定の取引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。)
 - ・ 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

〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目3番7号

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

＜財務部 IR担当＞

明石 (E-mail: Mitsuru.Akashi@top-reit-am.co.jp)

板尾 (E-mail: Kenjiro.Itao@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。



TOP REIT