



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第8期 決算説明会資料

(平成21年11月1日～平成22年4月30日)

平成22年6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8期(平成22年4月期)決算の概要

- I-1. 第8期のハイライト
- I-2. 第8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. トッブリアートの強み
- Ⅲ-2. マーケットの見通し
- Ⅲ-3. Next Stageへの成長イメージ
- Ⅲ-4. Next Stageへの今後の戦略

セクションⅣ. 第8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

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:格付と借入金の状況(第8期末時点)

セクションⅥ. 第8期(平成22年4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～H22.5.31)

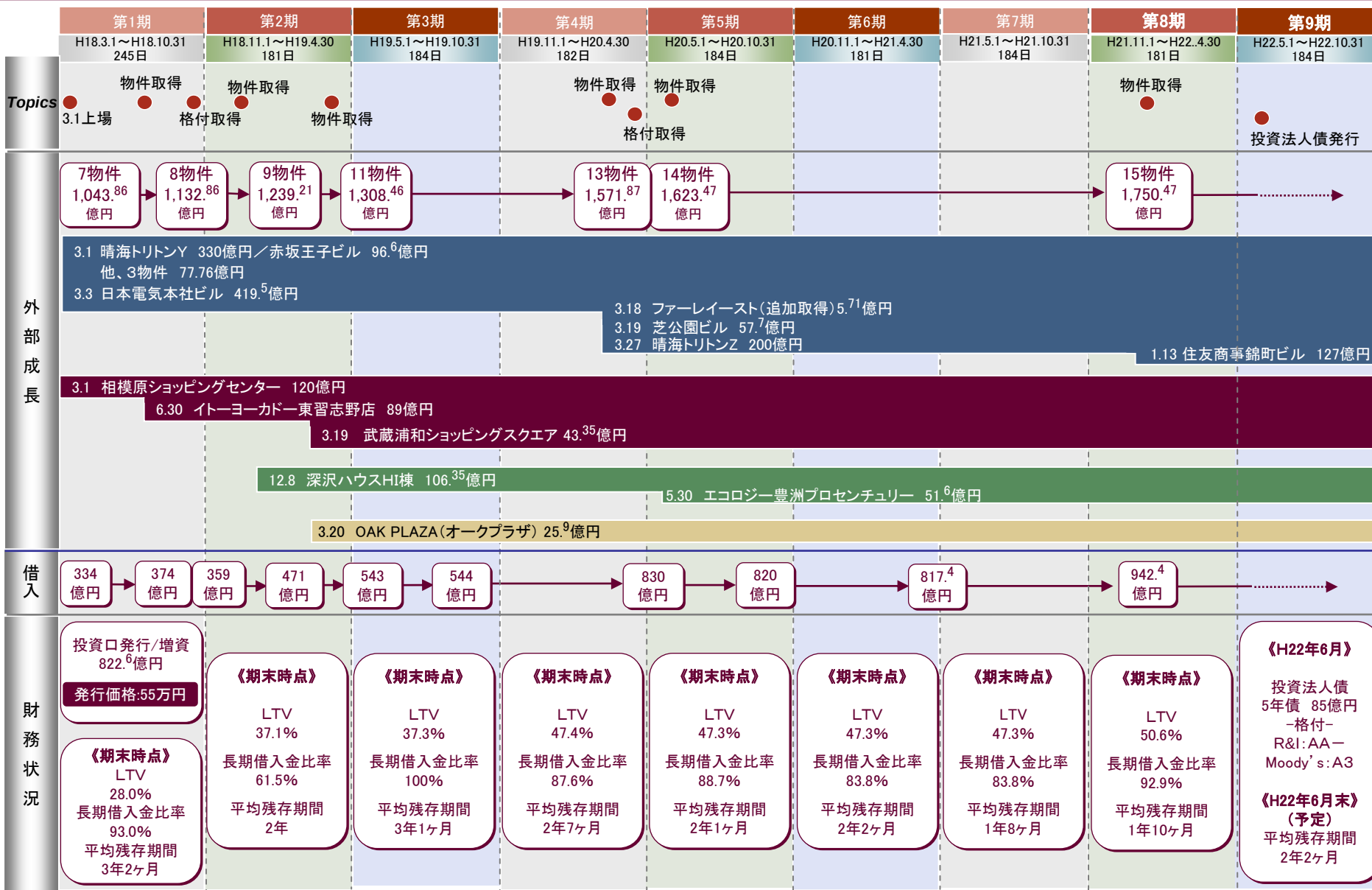
セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ

- 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8期末時点)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第8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8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



セクションⅠ．第8期(平成22年4月期)決算の概要

I - 1. 第8期のハイライト

《 外 部 成 長 》－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
取 得 価 格	127億円（平成22年1月13日取得）
地積／延床面積	2,105.12㎡／12,169.78㎡（SRC造陸屋根／地下2階付9階建）
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）
鑑 定 評 価 額	141億円（平成21年11月1日時点）（財）日本不動産研究所
想定NOI利回り ／ 還元利回り	想定NOI利回り 6.2 % ／ 還元利回り 5.2%（直接還元法）

【取得のポイント】

- ① 物件の競争力、優位性に注目（交通の利便性・最新のオフィスビルスペックと遜色のない設備仕様）
- ② 優良上場企業の子会社が一括賃借（安定稼働）
- ③ 高水準の利回りを確保

《 財 務 戦 略 》

- ◆ 短期借入金を返済期限前に長期へ借換え（平成21年11月 49.08億円）
- ◆ 新規物件取得により、125億円の新規資金の調達（平成22年1月）⇒強固なバンクフォーメーションに加え、新規レンダーからの借入を実施
- ◆ 173億円のリファイナンスを実施⇒平成22年2月 67億円短期、16.7億円短期の長期借換え
平成22年3月 90億円長期

《 分 配 金 》

第 8 期 分 配 金
13,484円

- ◆ 住友商事錦町ビルの取得による収益増（約3ヶ月分寄与）
- ◆ 高稼働率の維持（第8期末 99.2%）
- ◆ 予想を上回った分配金（＋84円）

I - 2. 第8期決算サマリー

科目	第8期実績	第8期予想 (平成21年12月15日発表)	増減 (対第8期予想比)		第7期実績	増減 (対第7期実績比)	
実質運用期間	181日	181日	—	—	184日	—	—
営業収益	5,814百万円	5,803百万円	+11百万円	+0.2%	5,608百万円	+205百万円	+3.7%
営業利益	2,849百万円	2,851百万円	△2百万円	△0.1%	2,630百万円	+219百万円	+8.3%
経常利益	2,091百万円	2,078百万円	+13百万円	+0.6%	1,960百万円	+130百万円	+6.7%
当期純利益	2,090百万円	2,077百万円	+13百万円	+0.6%	1,961百万円	+128百万円	+6.6%
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	13,484円	13,400円	+84円	+0.6%	12,654円	+830円	+6.6%
期末投資物件数	15物件	15物件	0物件	—	14物件	1物件	—
期末算定価格合計	177,146百万円	—	—	—	164,948百万円	+12,198百万円	+7.4%

■ 第8期実績と予想との主な差異

営業収益: +11百万円

- 水道光熱費の収入増加
- 深沢ハウスの稼働率好転

営業利益: △2百万円

- 修繕費の増加

経常利益: +13百万円

- 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

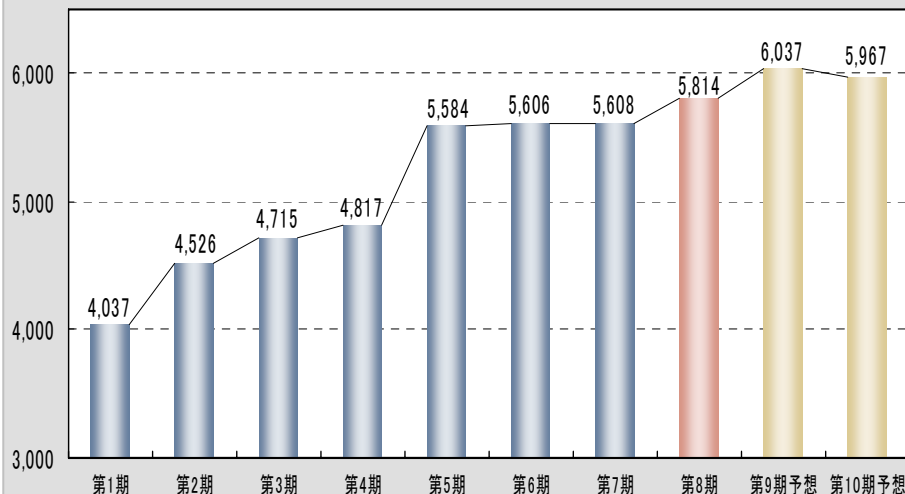
項目	第8期実績	第7期実績
期末テナント数	44	42
期末総賃貸可能面積	291,647.88㎡	283,622.23㎡
期末稼働率	99.2%	99.2%
当期減価償却費	1,127百万円	1,105百万円
当期資本的支出額	544百万円	97百万円
期末投資口価格	444,000円	402,000円
期末投資口時価総額	68,820百万円	62,310百万円

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

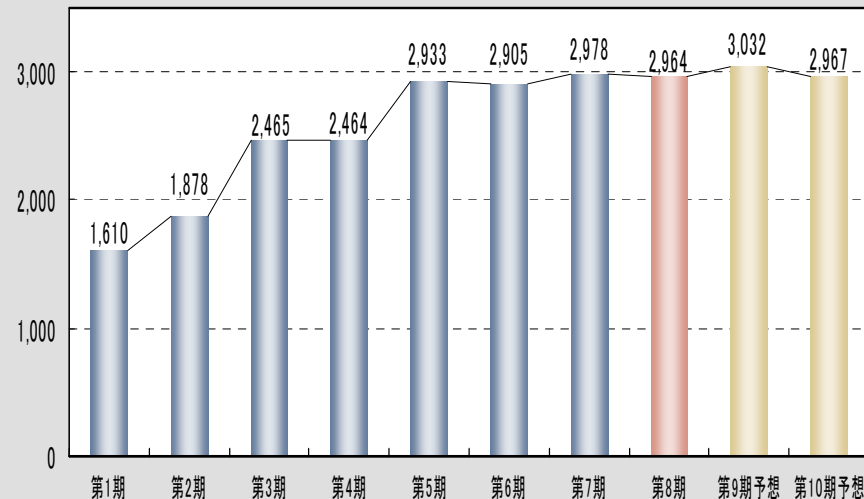
営業収益

(百万円)



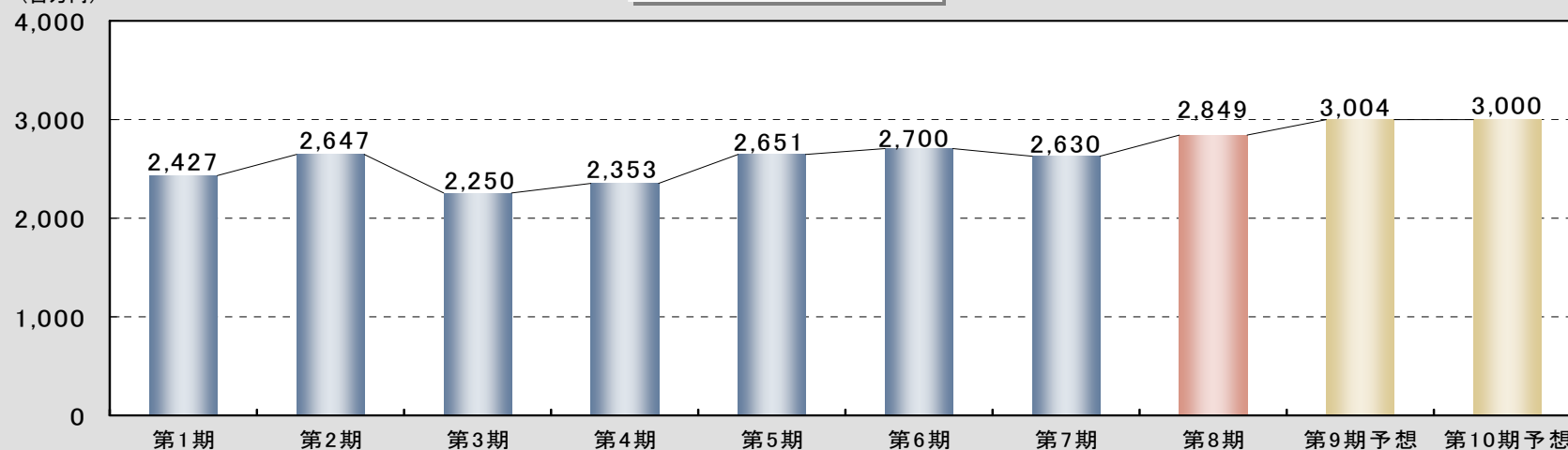
営業費用

(百万円)



営業利益

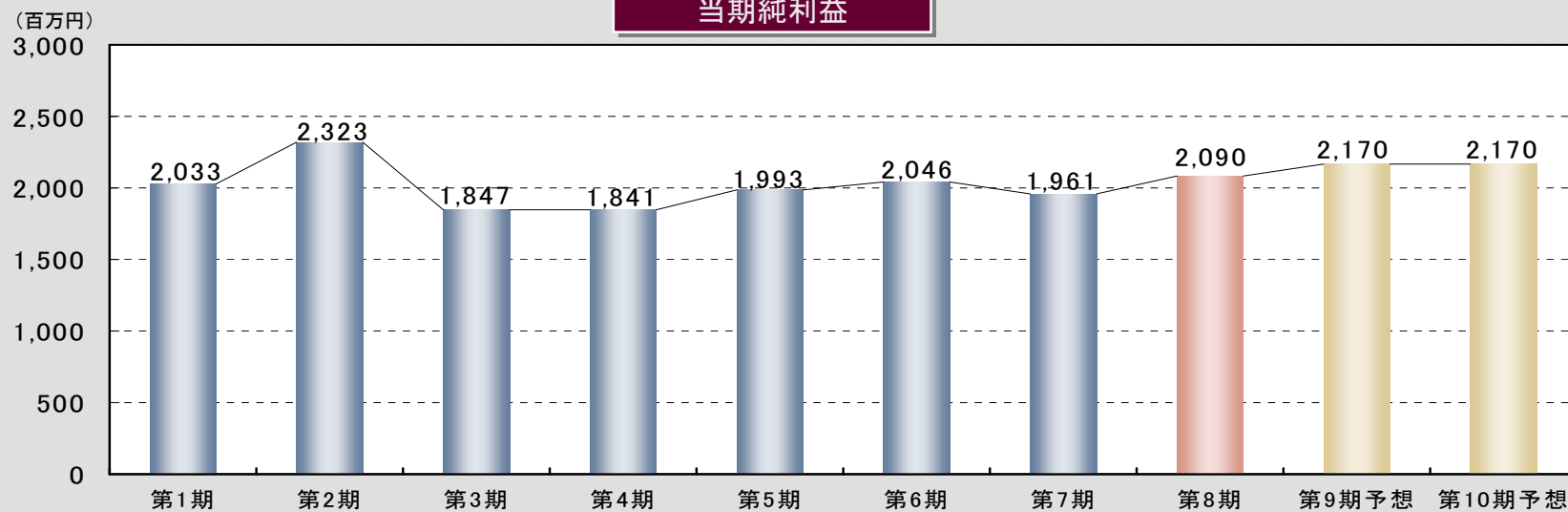
(百万円)



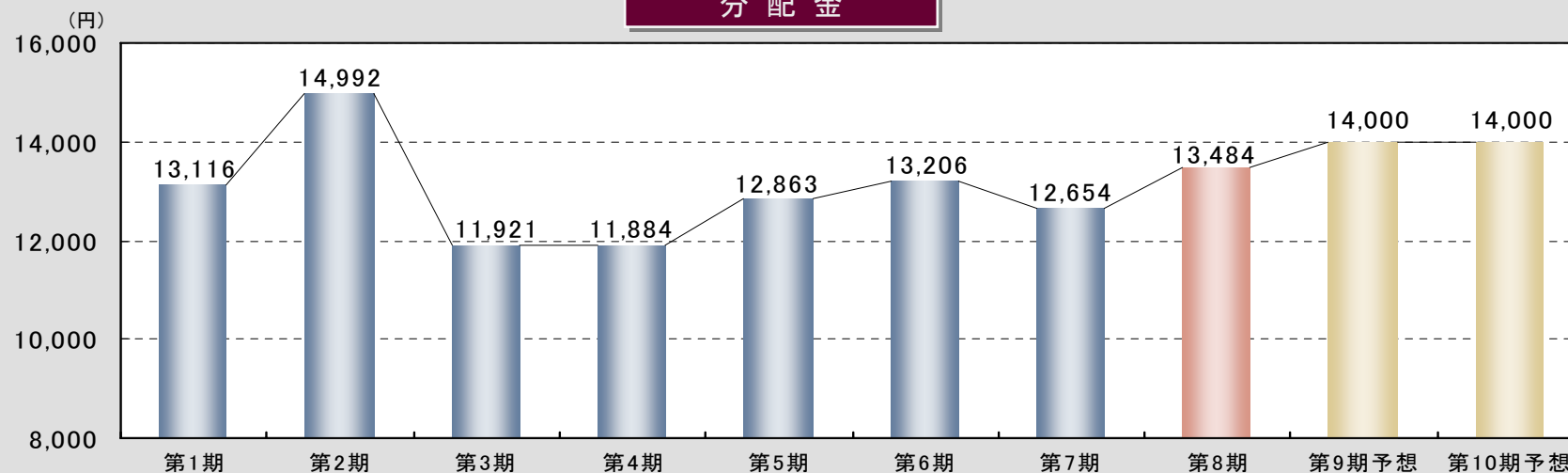
注) 第1期については、実質運用期間が245日であり(第1期実績)/245日×365日/2で182.5日にて換算した数値を記載しています。

Ⅱ-1. 決算実績と業績予想

当期純利益



分配金



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。

Ⅱ-2. 決算実績と業績予想(詳細)

科目	第3期実績 平成19年10月期	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期予想 平成22年10月期	第10期予想 平成23年4月期
実質運用期間	184日	182日	184日	181日	184日	181日	184日	181日
営業収益	4,715百万円	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	6,037百万円	5,967百万円
営業費用	2,465百万円	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	3,032百万円	2,967百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	553百万円	547百万円	701百万円	718百万円	762百万円	711百万円	751百万円	702百万円
うち公租公課	490百万円	439百万円	522百万円	476百万円	561百万円	567百万円	587百万円	587百万円
うち減価償却費	927百万円	987百万円	1,147百万円	1,151百万円	1,105百万円	1,127百万円	1,082百万円	1,090百万円
営業利益	2,250百万円	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	3,004百万円	3,000百万円
経常利益	1,848百万円	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	2,171百万円	2,171百万円
当期純利益	1,847百万円	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	2,170百万円	2,170百万円
賃貸NOI	3,671百万円	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	4,698百万円	4,677百万円
FFO	2,775百万円	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	3,252百万円	3,260百万円
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	11,921円	11,884円	12,863円	13,206円	12,654円	13,484円	14,000円	14,000円
1口当たりFFO	17,903円	18,255円	20,266円	20,635円	19,785円	20,755円	20,986円	21,037円
前提条件 第9期(平成22年10月期) 第10期(平成23年4月期)	保有資産 : 15 物件 有利子負債残高 : (第9期末)941 億 7千万円 / (第10期末)941億1千万円 営業外費用 : 平成22年10月期 838 百万円(うち支払利息及び融資関連費用 823 百万円) 平成23年 4月期 833 百万円(うち支払利息及び融資関連費用 823 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. トップリートの強み

トップリートの強み

◆ 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

住友信託銀行

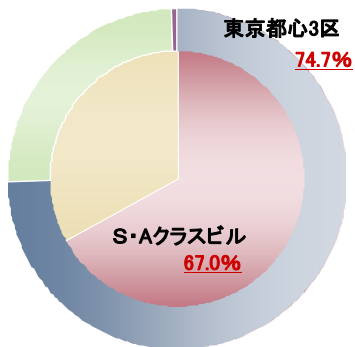
新日鉄都市開発
(新日本製鐵グループ)

王子不動産
(王子製紙グループ)

◆ ポートフォリオの優位性

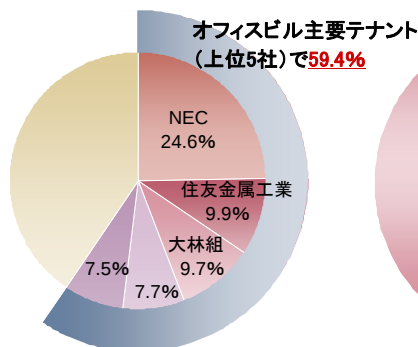
- ① 東京都心の大規模オフィスビル主体(都心3区: **74.7%**、S・Aクラスのビル: **67.0%**)
- ② オフィスビルの主要テナント(**59.4%**)は優良企業、本社または主要拠点として賃借
- ③ 長期契約(**61.6%**)のうち固定賃料(**38.4%**)、高稼働率・安定収益の確保

① エリアと建物グレード



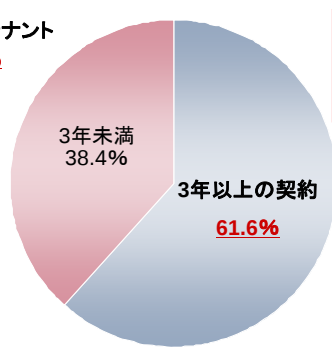
※取得価格ベース

② オフィスの主要テナント



※月額賃料ベース(全体)

③ 長期契約 (3年以上)



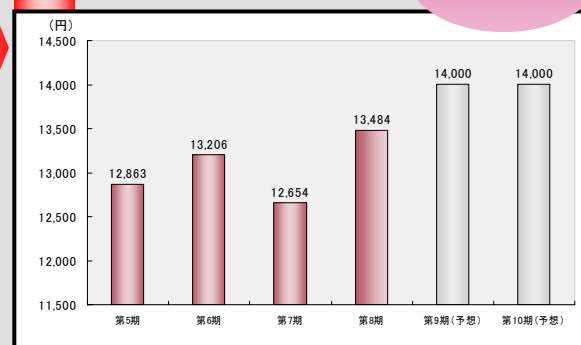
※月額賃料ベース(全体)

期末稼働率
上場来99%超
を維持

資産規模の成長

分配金の安定性

分配金



Ⅲ- 2. マーケットの見通し

不動産賃貸市場

【現状認識】

- ◆ 都心部においてもオフィス賃料の弱含み
- ◆ 都心部オフィスの空室率の高止まり
- ◆ 高額賃貸住宅は苦戦
- ◆ 好立地のワンルーム・ファミリータイプの賃貸住宅は堅調

【今後の見通し】

- ◆ 都心の一部優良オフィス物件に賃料の底打ち感が台頭
- ◆ 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、長期契約導入による安定収益の確保

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)
- ◆ S・Aクラスの売却物件の不在
- ◆ 新たな買い手も徐々に参入の兆し

【今後の見通し】

- ◆ 資金調達環境の改善により徐々に取引増加の見込み
- ◆ 都心の中小規模売却物件の顕在化
⇒TOPの戦略
・外部成長戦略を強化、優良物件の検討

金融資本市場

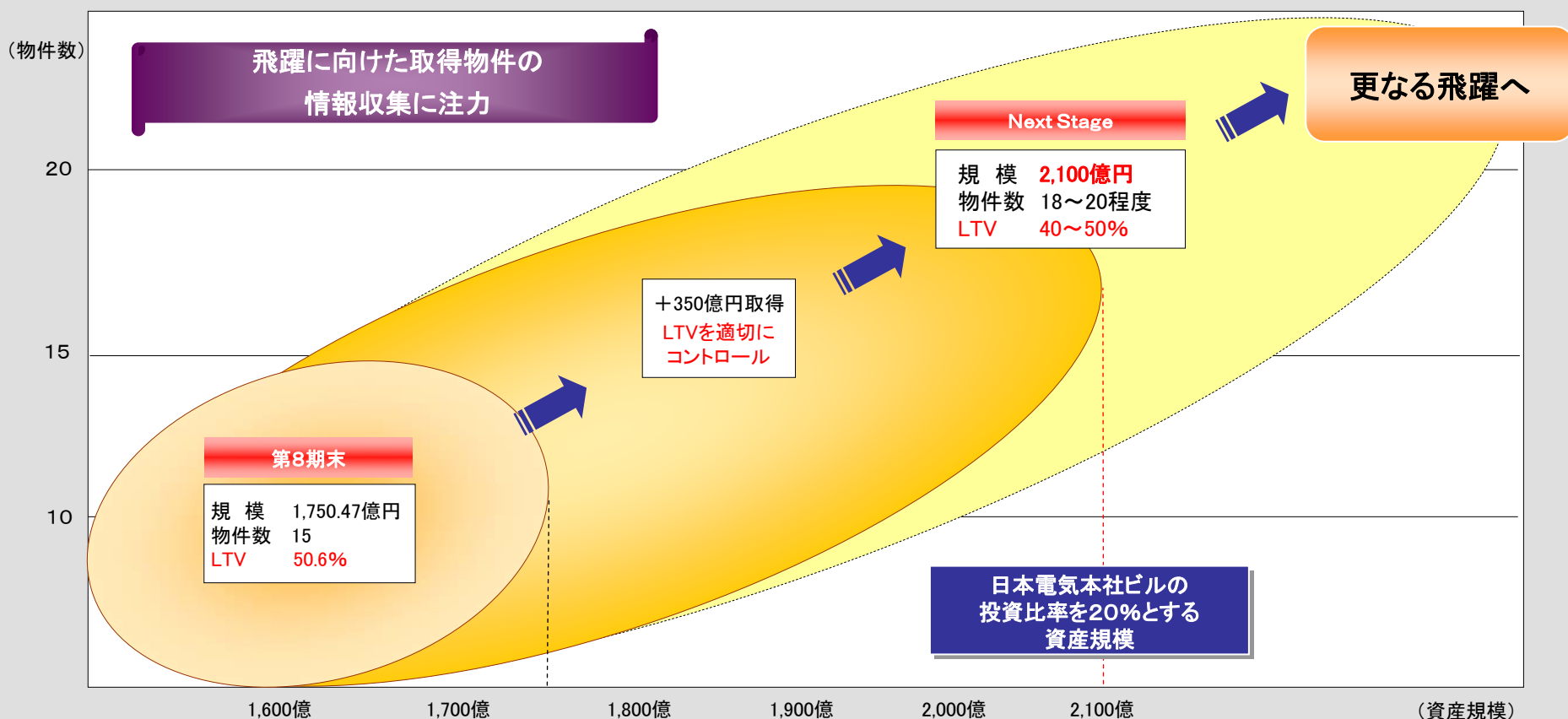
【現状認識】

- ◆ 歴史的な市場金利の低下
- ◆ 不動産業種に対する依然として厳しい貸出し姿勢
- ◆ J-REIT市場は昨秋以降、公募増資や起債を再開
- ◆ 株式市場等は需給バランスの不均衡により軟調

【今後の見通し】

- ◆ 日銀の低金利政策の維持による市場金利の低位安定
- ◆ 資本市場の回復期待
⇒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- 3. 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		◆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- 4. Next Stageへの今後の戦略

今
後
の
方
針

成長方針

- ◆ 「トップリーアの強み」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(1口あたり)に配慮
- ◆ M&Aや新スポンサーの加入を検討

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
 - ・引続き、長期契約の導入により安定収益を確保
 - ・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
- ◆ 優良物件取得の好機と捉えた外部成長
 - ・スポンサー力を活用
 - ・情報収集に注力し、優良物件の取得
- ◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を選択

Next
Stage

資産規模

2,100億円
の達成

分配金水準

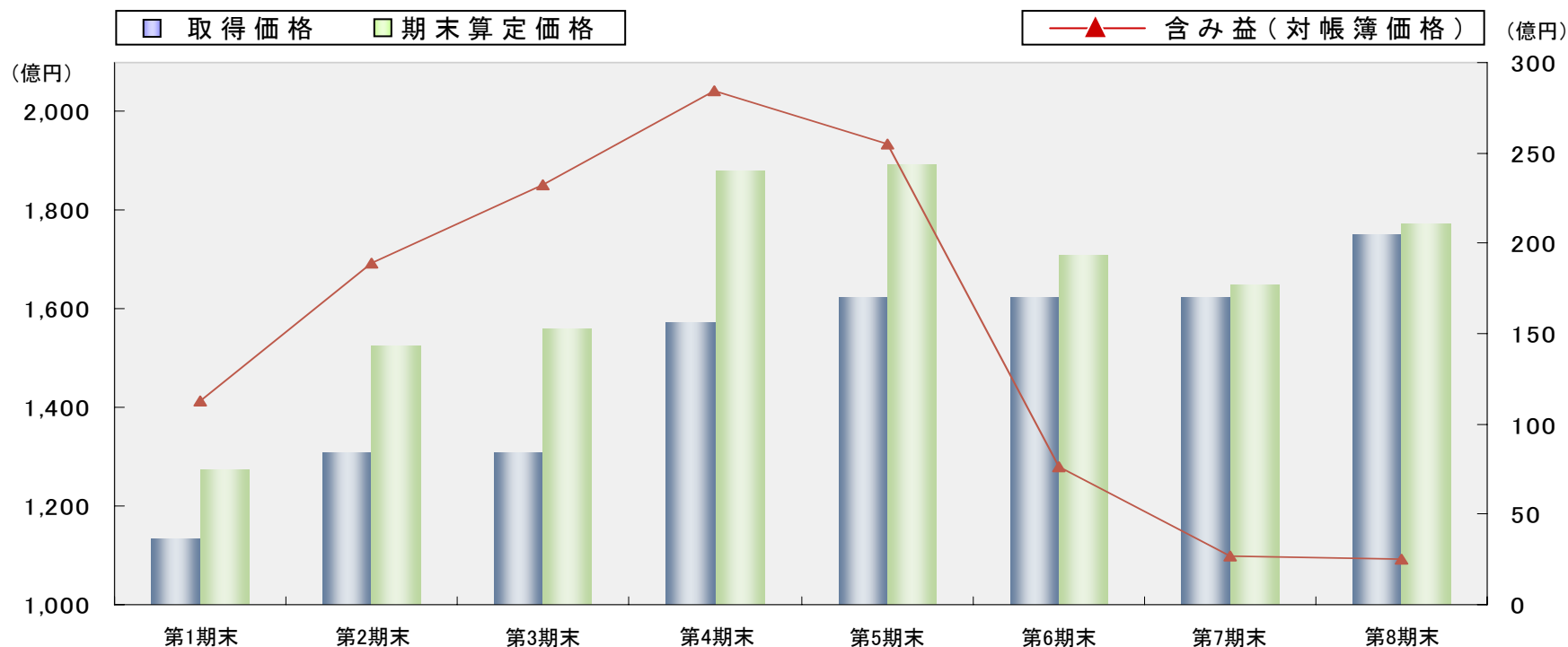
13,000～14,000円
の維持

『投資主価値の増大』

セクションⅣ．第8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

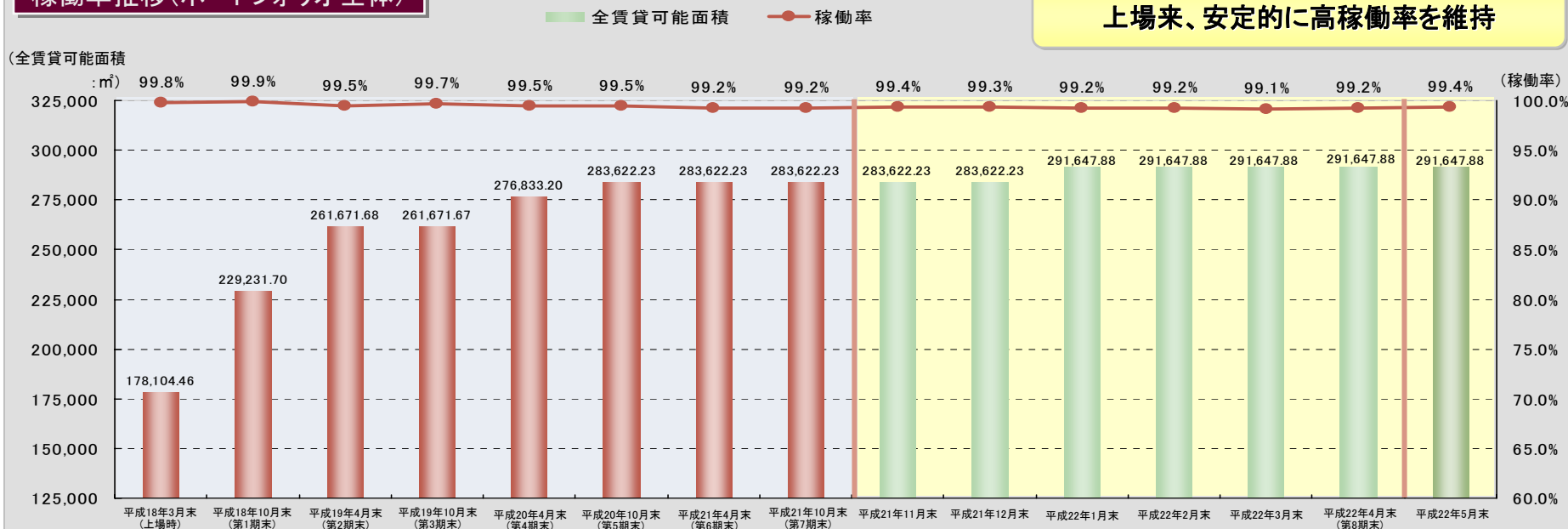


	上場時 H18年3月	第1期末 H18年10月期	第2期末 H19年4月期	第3期末 H19年10月期	第4期末 H20年4月期	第5期末 H20年10月期	第6期末 H21年4月期	第7期末 H21年10月期	第8期末 H22年4月期
取得価格	1,043. ⁸⁶ 億円	1,132. ⁸⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,571. ⁸⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円
帳簿価格	—	1,161. ⁸⁷ 億円	1,335. ⁷⁶ 億円	1,326. ⁹⁸ 億円	1,595. ⁸⁵ 億円	1,639. ⁸⁵ 億円	1,632. ⁴⁵ 億円	1,622. ³⁷ 億円	1,746. ¹⁸ 億円
算定価格	1,042. ⁶⁷ 億円	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
含み益	—	112. ⁵⁵ 億円	188. ⁹² 億円	232. ²⁵ 億円	284. ⁵⁰ 億円	254. ⁵⁶ 億円	76. ²⁵ 億円	27. ¹¹ 億円	25. ²⁸ 億円

※取得価格及び算定価格の詳細については、P34及びP35に記載しています。

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)



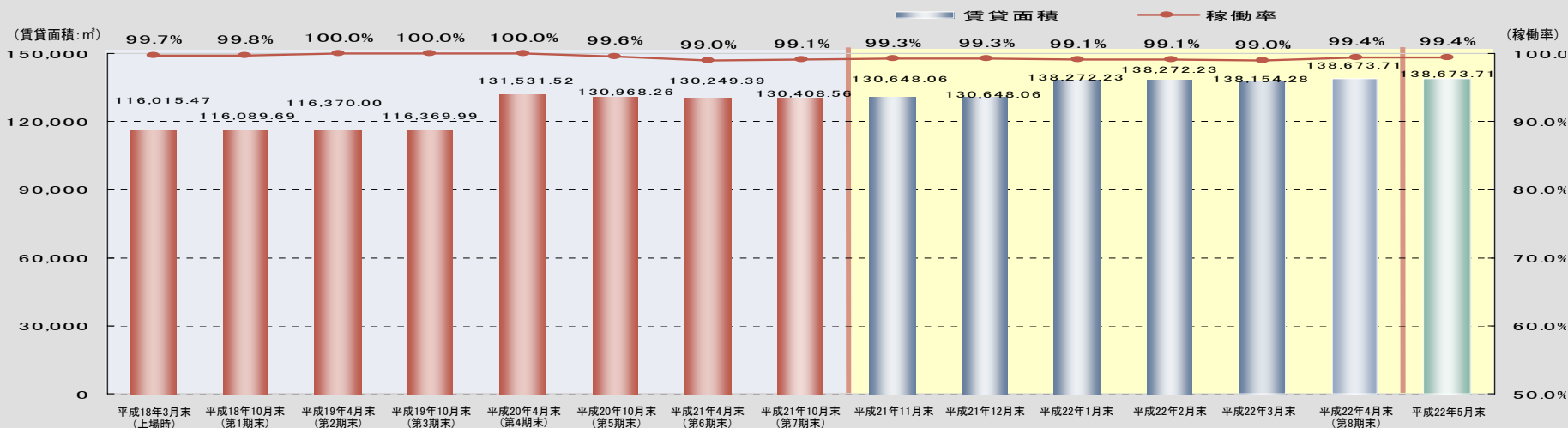
高稼働率
の源泉

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	入居 年数 (年)	賃貸借契約 満了日	備考
長期 契約 (3年 以上)	日本電気本社ビル	日本電気株式会社	24.6%	24.8%	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
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	一部のテナント	9.9%	4.1%	9.0	平成24年 3月31日	平成24年3月(第12期)までの普通借家契約(3年)
	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	株式会社大林組	9.7%	3.7%	前所有者	平成23年 3月31日	平成23年3月(第10期)までの定期借家契約(賃料固定)
	相模原ショッピングセンター	株式会社イトーヨーカ堂 他	7.3%	20.9%	16.7	平成25年 8月10日	次回賃料改定:平成23年8月(第11期)
	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%	15.3	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%	4.4	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 平成22年10月(第9期)まで賃料固定
	OAK PLAZA(オークプラザ)	株式会社新日鉄都市開発	1.7%	2.1%	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
	その他	—	1.8%	1.2%	—	—	—
合計			61.6%	79.4%			

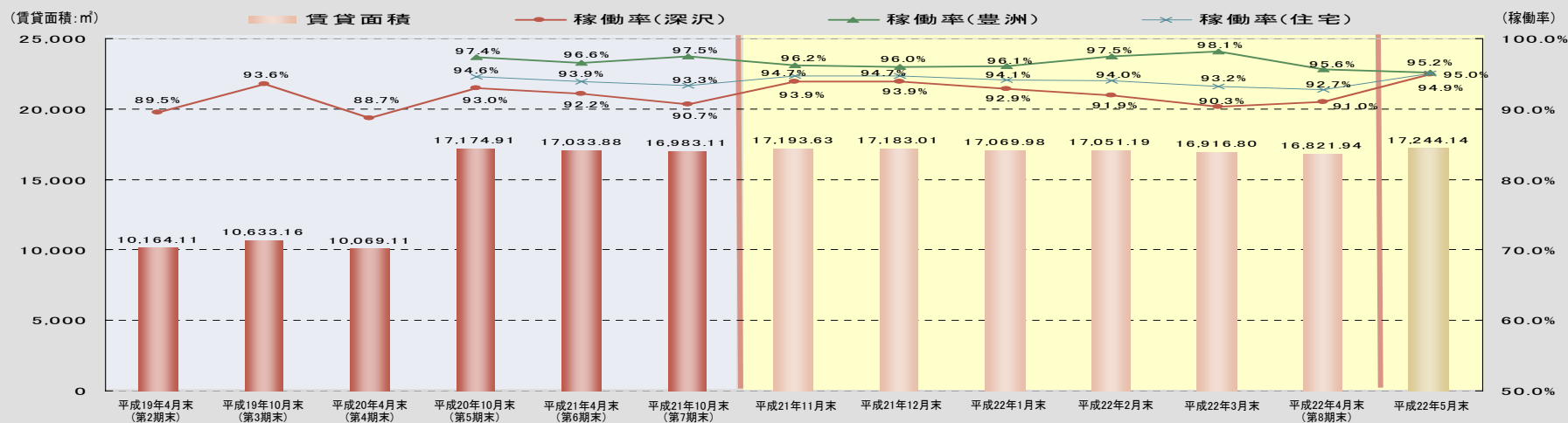
※ 現行契約の締結時において、3年以上の期間を定めた賃貸借契約

IV-2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(オフィス)

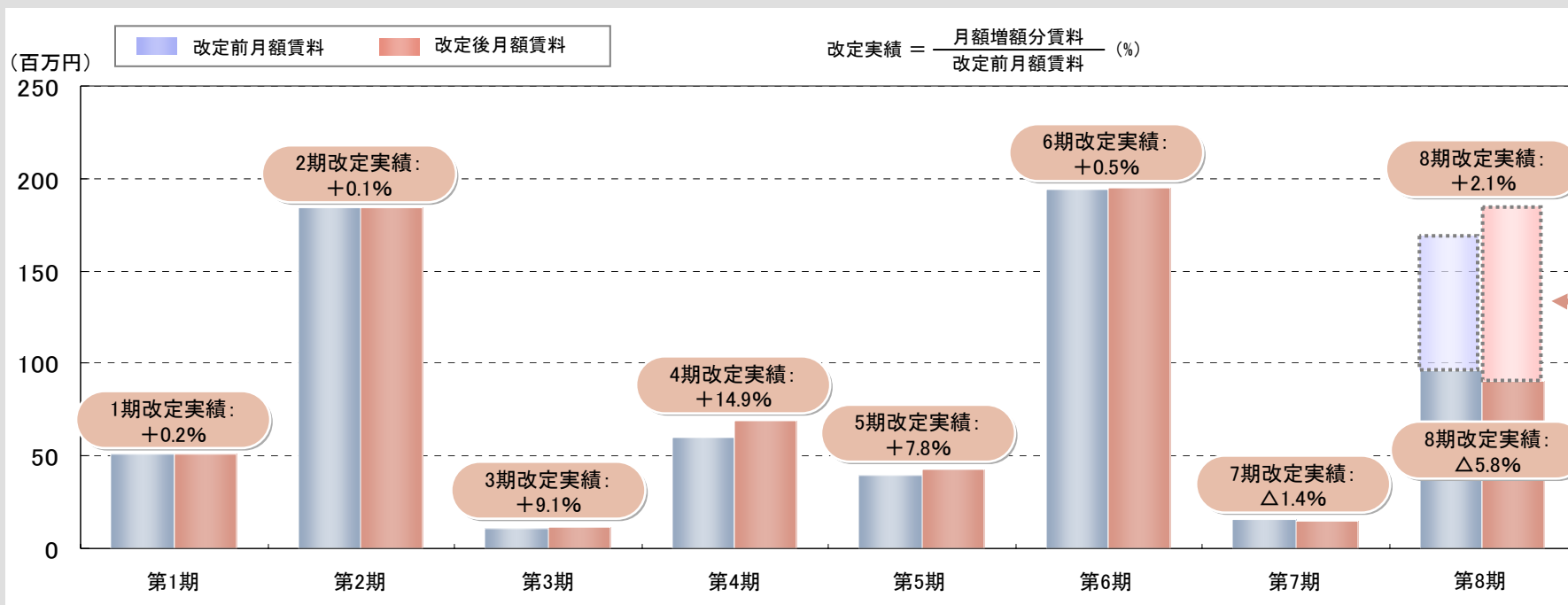


稼働率推移(住宅)



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8期末時点)



◆第8期賃料改定実績

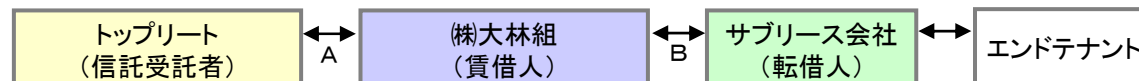
～厳しい環境下においても小幅な減額～

15件のテナントと賃料改定を実施し
改定前賃料比で平均 5.8%の減額

< 内 訳 > ・ 賃料据置改定 : 7件
・ 賃料減額改定 : 8件

【特殊要因】『 晴海アイランドトリトンスクエアオフィスタワーZ棟 』

－ 賃借人(株)大林組との賃貸借契約の特約条項 －



- ① (株)大林組が一括賃借し、マスターリース会社として転貸。
 ② 転賃借料(B)の増額改定があった場合は、Aの賃料に増額分の一部を賃料に上乗せする約定。
 ⇒平成22年4月に(株)大林組と転賃先との間(B)で賃料増額改定を実施
 ⇒賃借人(株)大林組の賃料(A)が増額

IV- 4. 運用戦略:運用方針および今後の賃料改定

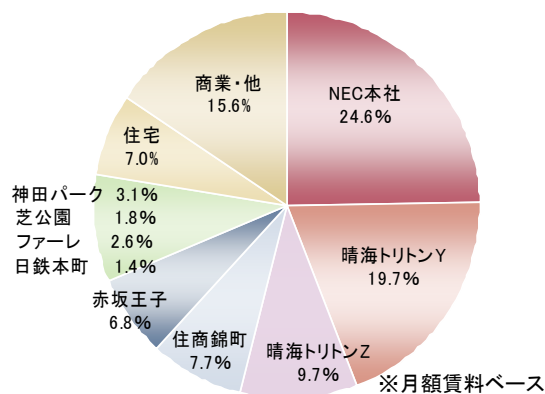
「テナント・ファースト」＝「テナント満足度の向上」

テナントのニーズを汲み上げ、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

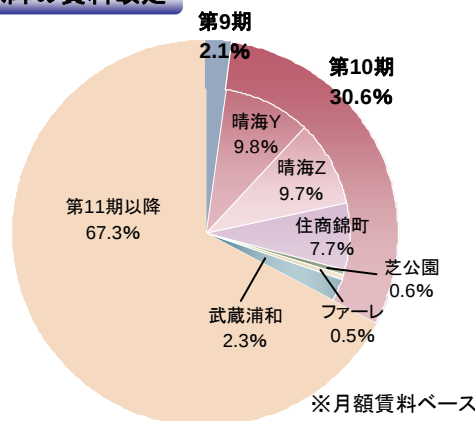
優良テナントとの良好なリレーションシップを創り上げることにより、長期安定収益を確保

第9期・第10期の賃料改定スケジュール

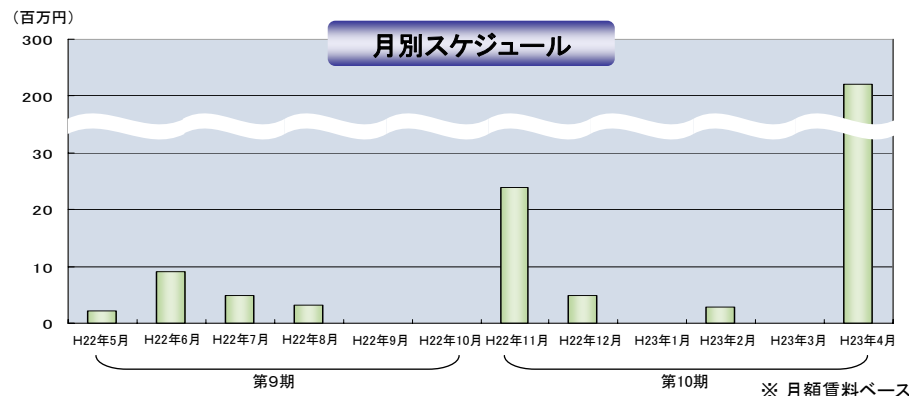
物件別月額賃料構成



第9期以降の賃料改定



第9期	神田パークプラザ(一部)	7 テナント
	ファーレイストビル(一部)	
	日鉄本町ビル(一部)	
第10期	晴海トリトンオフィスタワーY棟(一部)	14 テナント
	晴海トリトンオフィスタワーZ棟(注)	
	住友商事錦町ビル	
	芝公園ビル(一部)	
	ファーレイストビル(一部)	
	武蔵浦和SS	



【賃料改定のポイント】

* 第10期

平成22年11月

・武蔵浦和ショッピングスクエア

平成23年4月

・晴海トリトンオフィスタワーY棟の一部

・晴海トリトンオフィスタワーZ棟(注)

・住友商事錦町ビル

(注) 定期借家契約の終了により新たな契約の締結

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)

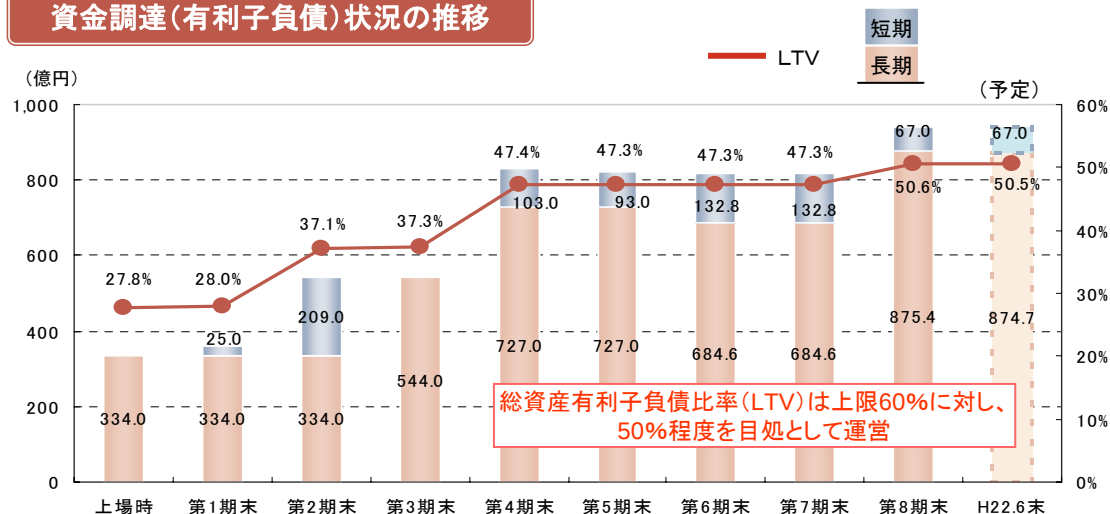
安定的なバンク・フォーメーションの維持と
財務の機動性の確保

借入期間の長期化・返済期日の分散化

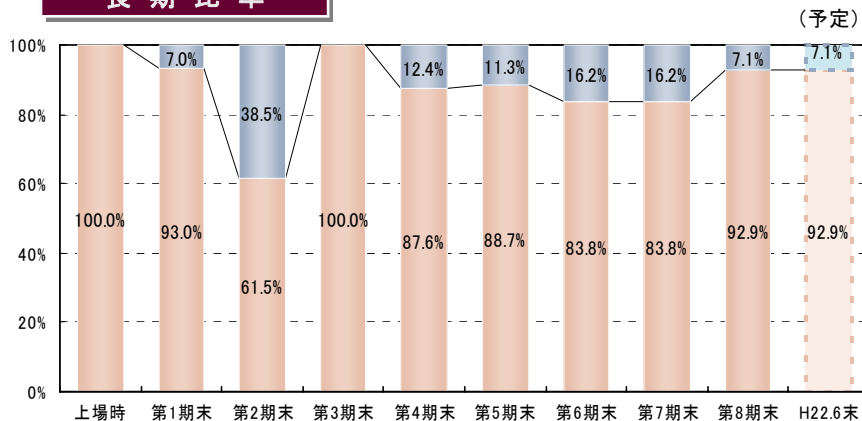
金利変動リスクへの対応

金利変動リスクへの対応

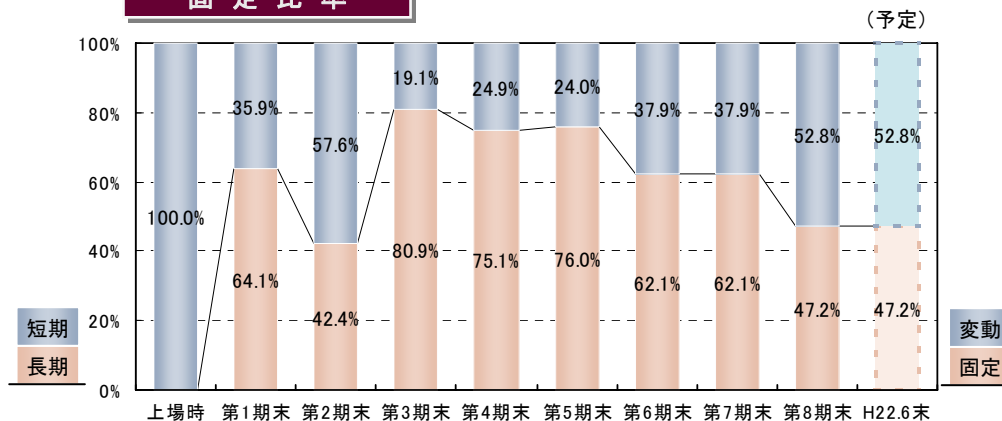
資金調達(有利子負債)状況の推移



長期比率



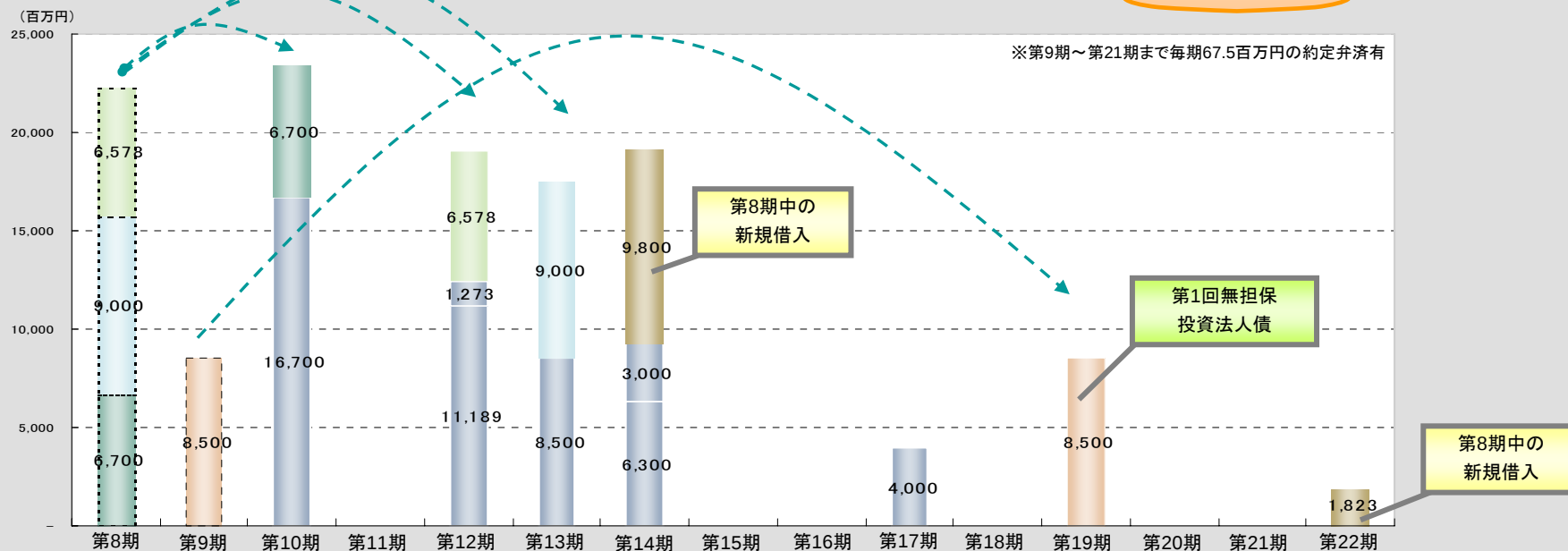
固定比率



V-2. 財務戦略:ファイナンスの状況／残存期間の長期化

残存期間の長期化

第10期(平成23年2月・3月)の234億円の
リファイナンスについても注力



有利子負債の残存期間

第7期末(H21.10.31時点)	平均 1年8ヶ月
第8期末(H22. 4.30時点)	平均 1年10ヶ月
H22.6.30時点(予定)	平均 2年2ヶ月

【銀行借入】

- ・短期借入金 49.⁰⁸億円(期限前弁済) ⇒ 長期借入金(期間2年)
- ・新規物件取得に伴う新規借入 125.⁰⁰億円 ⇒ 長期借入金(期間2年11ヶ月・6年11ヶ月)
- ・短期借入金 67億円 ⇒ 短期借入金
- ・短期借入金 16.⁷⁰億円 ⇒ 長期借入金(期間1年9ヶ月)
- ・長期借入金 90億円 ⇒ 長期借入金(期間2年3ヶ月)

【投資法人債】

- ・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(平成22年6月末日予定)

V-3. 財務戦略: 格付と借入金の状況(第8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・インベスターズ・サービス・インク

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 (H22.4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 (H22.4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	0.93% (変動)	平成22年 2月26日	平成23年 2月28日	10ヶ月	無担保 無保証	長期借入金	タイムローン8 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	1.35% (変動)	平成21年 3月3日	平成23年 11月30日	1年 7ヶ月	無担保 無保証
	計	6,700	0.93%			10ヶ月				11,189					
長期借入金 一年以上以内返済予定	タイムローン2 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	0.90% (変動)	平成18年 3月3日	平成23年 3月3日	10ヶ月	無担保 無保証		タイムローン9 住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	1,273	1.35% (変動)	平成21年 3月27日	平成23年 11月30日	1年 7ヶ月	無担保 無保証
		11,500	1.92% (固定)												
		16,700								1,273					
	タイムローン3 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	1.60% (固定)	平成19年 6月29日	平成22年 6月30日	2ヶ月	無担保 無保証		タイムローン10 みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	4,908	1.35% (変動)	平成21年 11月30日	平成23年 11月30日	1年 7ヶ月	無担保 無保証
		8,500								4,908					
	タイムローン11 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		タイムローン11 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	1.35% (変動)	平成22年 1月13日	平成24年 11月30日	2年 7ヶ月	無担保 無保証
	135						日本政策投資銀行		2,565	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	6年 7ヶ月		
計	25,335	1.60% (平均)			7ヶ月 (平均)				12,365						
長期借入金	タイムローン4 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	2年 2ヶ月	無担保 無保証		タイムローン12 中央三井信託銀行	1,670	1.35% (変動)	平成22年 2月26日	平成23年 11月30日	1年 7ヶ月	無担保 無保証
		8,500								1,670					
	タイムローン5 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	4年 2ヶ月	無担保 無保証		タイムローン13 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	1.25% (変動)	平成22年 3月26日	平成24年 6月29日	2年 2ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)												
	第一生命保険	1,000	2.40% (固定)												
		4,000							9,000						
	タイムローン7 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 11ヶ月	無担保 無保証	計	62,205	1.55% (平均)			2年 5ヶ月 (平均)		
日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)	合計					94,240	1.52% (平均)			1年 10ヶ月 (平均)			
	9,300														

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。

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。

セクションⅥ. 第8期(平成22年4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7期(運用日数 184日) 自:平成21年 5月 1日 至:平成21年 10月 31日	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
	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業損益の部		
1. 営業収益	5,608	5,814
2. 営業費用	2,978	2,964
賃貸事業費用	2,429	2,405
資産運用報酬	423	436
その他の営業費用	125	122
営業利益	2,630	2,849
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	7	7
受取利息	6	5
その他の営業外収益	0	1
2. 営業外費用	677	766
支払利息	619	671
創業費償却	5	5
その他営業外費用	52	89
経常利益	1,960	2,091
税引前当期純利益金額	1,962	2,091
法人税、住民税及び事業税	0	1
法人税等調整額	0	△0
当期純利益	1,961	2,090
当期末処分利益	1,961	2,090

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第7期(運用日数 184日) 自:平成21年 5月 1日 至:平成21年 10月 31日	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
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,961	2,090
分配金の額	1,961	2,090
<1口当たり分配金(円)>	<12,654>	<13,484>
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,127百万円
- 管理業務費 : 400百万円
- 水道光熱費 : 189百万円 他

VI- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第7期 (平成21年10月31日現在)	第8期 (平成22年4月30日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
資産の部		
I 流動資産合計	10,369	11,228
現金及び預金	5,422	6,184
信託現金及び信託預金	4,734	4,701
営業未収入金	40	36
その他の流動資産	172	305
II 固定資産合計	162,503	175,061
1. 有形固定資産計	162,237	174,618
建物等	1,056	1,034
土地	4,888	4,888
信託建物等	49,769	50,460
信託土地	106,523	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	266	443
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	83	300
繰延税金資産	52	0
その他投資等	120	132
III 繰延資産合計	11	5
創立費	11	5
資産合計	172,884	186,296

科 目	第7期 (平成21年10月31日現在)	第8期 (平成22年4月30日現在)
	金額(百万円)	金額(百万円)
負債の部		
I 流動負債合計	32,253	33,708
営業未払金	221	116
短期借入金	13,278	6,700
一年以内返済予定 長期借入金	17,500	25,335
未払金	245	296
未払費用	176	228
未払消費税等	74	-
前受金	754	909
デリバティブ債務	-	120
その他の流動負債	2	2
II 固定負債合計	56,490	68,297
長期借入金	50,962	62,205
預り敷金及び保証金	129	147
信託預り敷金及び保証金	5,248	5,945
デリバティブ債務	151	-
負債合計	88,744	102,006
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,221	84,350
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金		
当期末処分利益	1,961	2,090
剰余金合計	1,961	2,090
II 評価・換算差額等合計	△81	△60
繰延ヘッジ損益	△81	△60
純資産合計	84,140	84,289
負債純資産合計	172,884	186,296

VI- 3. 財務指標

項 目	第6期実績 自 平成20年11月 1日 至 平成21年 4月30日	第7期実績 自 平成21年 5月 1日 至 平成21年10月31日	第8期実績 自 平成21年11月 1日 至 平成22年 4月30日	備 考
実質運用期間	181日	184日	181日	
期末総資産有利子負債比率	47.3%	47.3%	50.6%	期末有利子負債額/期末総資産額
期末総資産借入金比率(LTV)	47.3%	47.3%	50.6%	期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,412百万円	4,284百万円	4,535百万円	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	5.4%	5.3%	5.4%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO(Funds from Operation)	3,198百万円	3,066百万円	3,217百万円	当期純利益+当期減価償却額
1口当たりFFO	20,635円	19,785円	20,755円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.1%	1.2%	経常利益/((期首総資産額+期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.4%)	(2.3%)	(2.3%)	
自己資本利益率(ROE)	2.4%	2.3%	2.5%	当期純利益/((期首純資産額+期末純資産額)/2)
(年換算)	(4.9%)	(4.7%)	(5.0%)	
インプライド・キャップレート	6.6%	6.1%	5.9%	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	0.59	0.72	0.79	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%	48.7%	45.2%	期末純資産額/期末総資産額

VI- 4. 投資主の状況

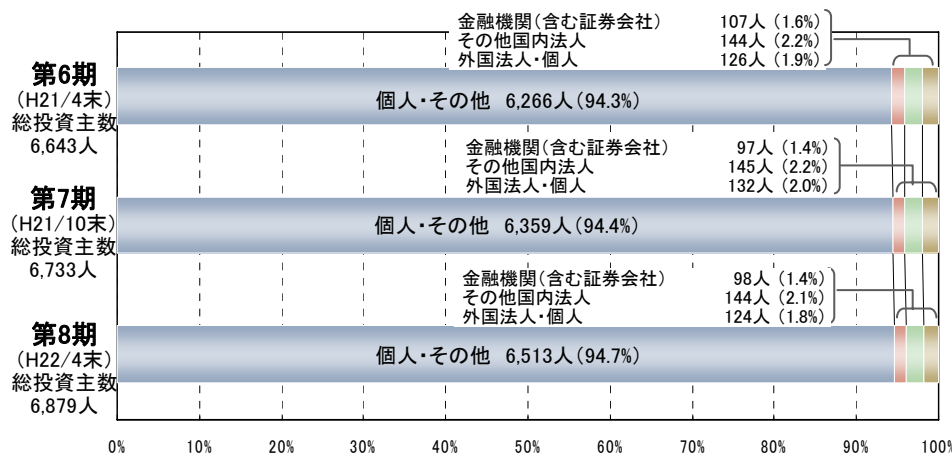
投資口分布状況(第8期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	19,969	12.9%	6,513	94.7%
金融機関(含む証券会社)	94,155	60.7%	98	1.4%
その他国内法人	14,220	9.2%	144	2.1%
外国法人・個人	26,656	17.2%	124	1.8%
合計	155,000	100.0%	6,879	100.0%

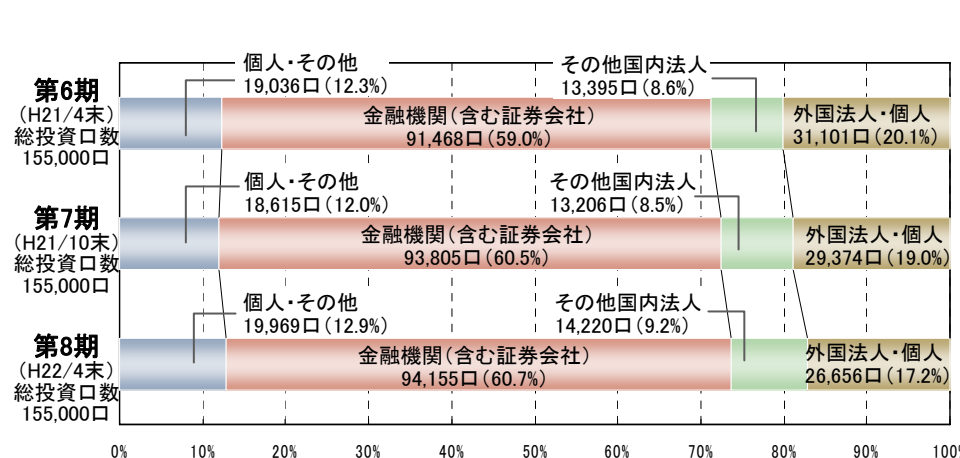
主要な投資主の状況(第8期末時点)

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)	13,993	9.03
2	NCT信託銀行株式会社(投信口)	12,001	7.74
3	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	7,786	5.02
4	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,386	4.77
5	野村信託銀行株式会社(投信口)	7,099	4.58
6	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
7	株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
8	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエイーエル	4,400	2.84
9	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
10	住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
11	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
11	王子不動産株式会社	3,162	2.04
13	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,809	1.81
14	株式会社京都銀行	1,852	1.19
15	株式会社南日本銀行	1,793	1.16
合 計		82,763	53.40

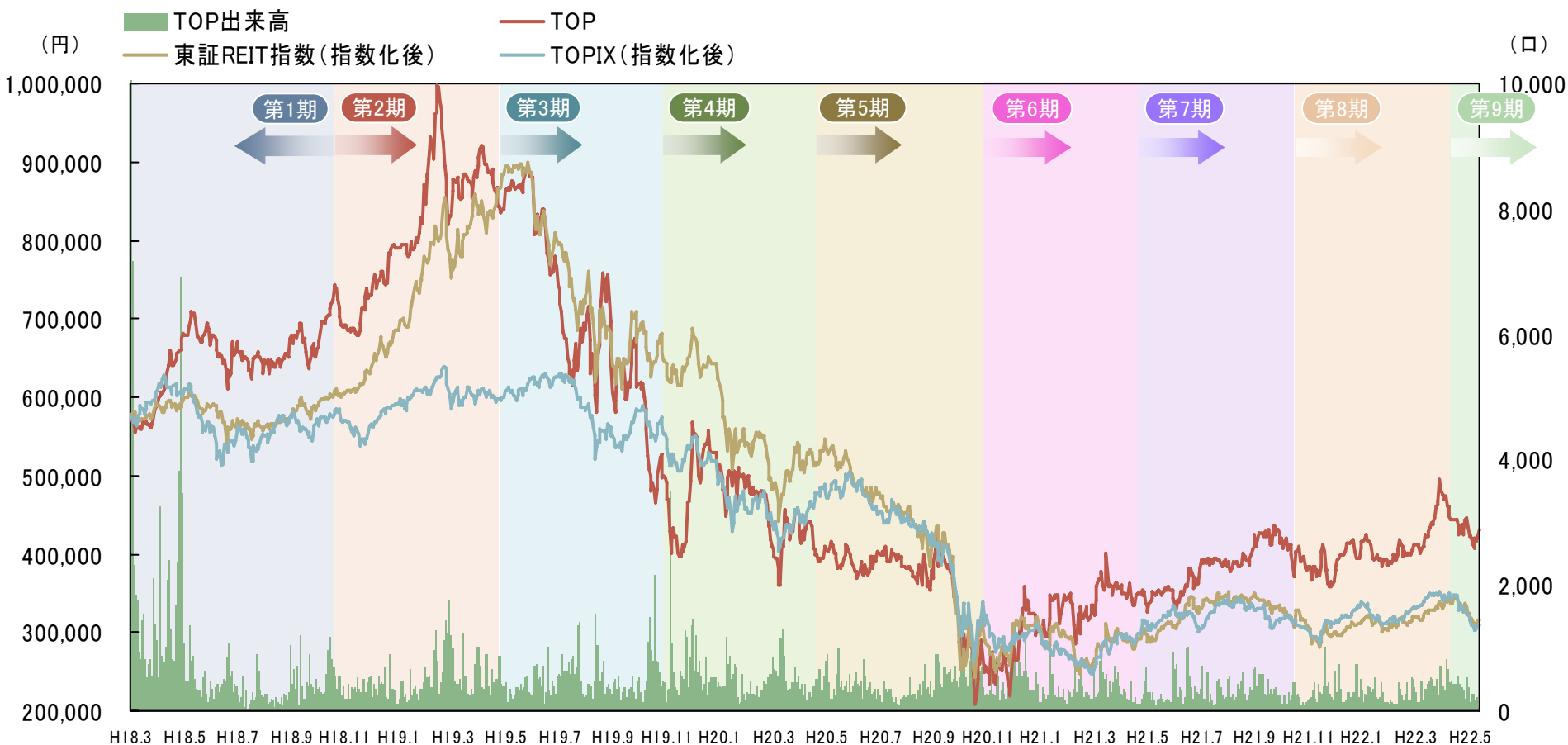
所有者別投資主数



所有者別投資口数



VI- 5. 投資口価格の推移(H18.3.1~H22.5.31)



トップリート投資法人 期末価格(終値ベース)	44. ⁴ 万円 (H22.4.30)	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



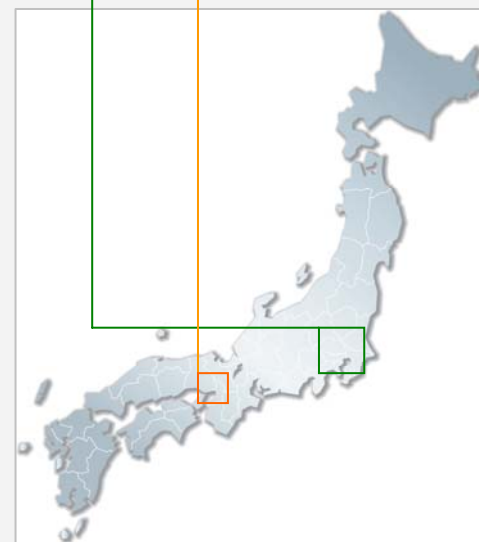
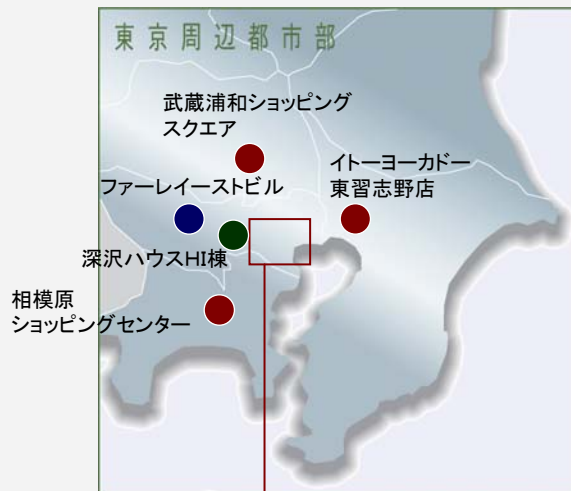
晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



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



住友商事錦町ビル

VII- 2. ポートフォリオサマリー(第8期末時点)

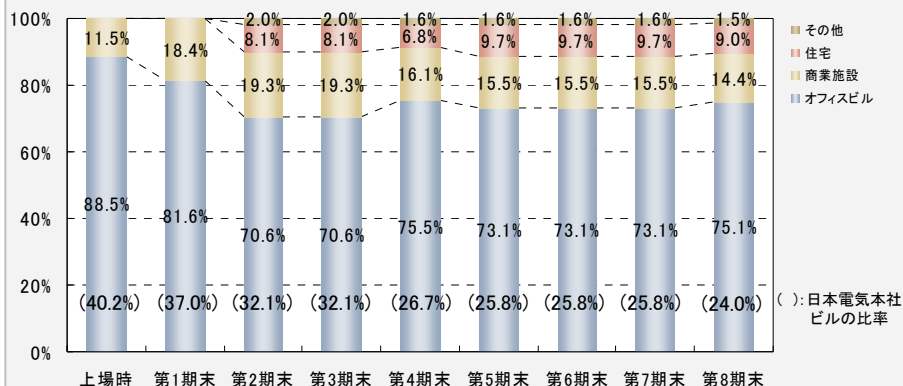
取得資産総額 : 1,750.⁴⁷億円

投資物件数 : 15物件

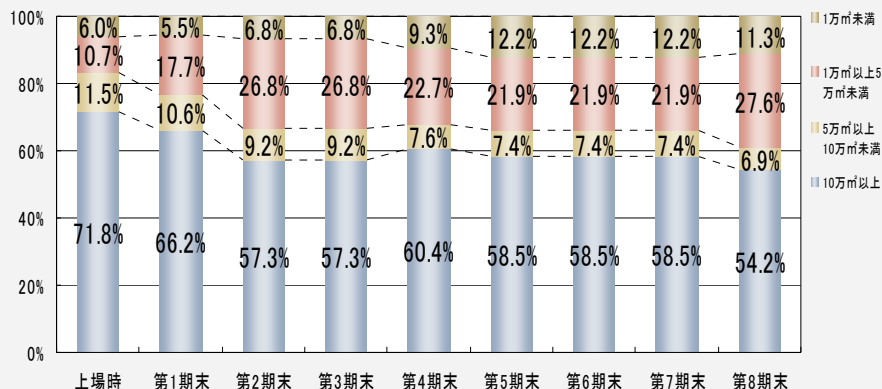
総賃貸可能面積 : 291,647.⁸⁸m²

PML : 2.5%

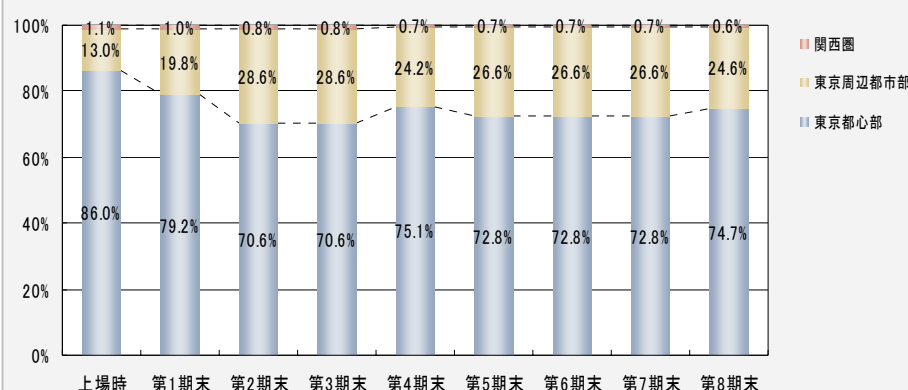
用途区分



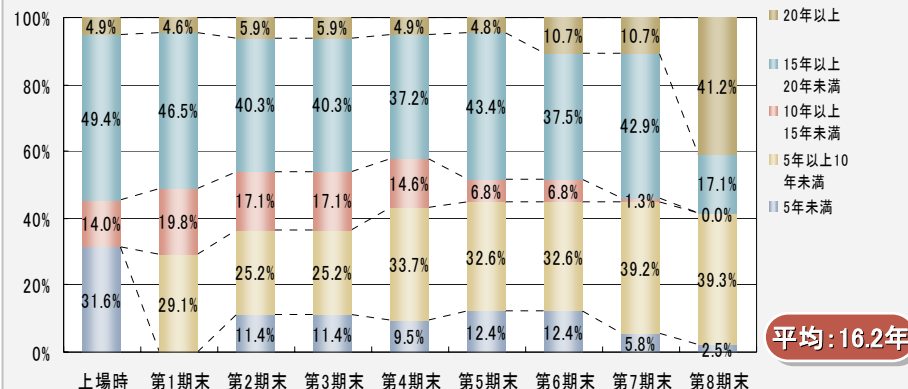
規模区分(延床面積ベース)



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8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	1.6
		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	23,239.62	平成13年10月	33,000	18.9	100.0	6	1.4
		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
		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	6.3
		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	90.6	11	8.0
小 計					—	139,557.17	—	131,427	75.1	99.4	35	—
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	3.8
		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	91.0	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	95.6	1	10.6
	小 計				—	18,146.47	—	15,795	9.0	92.7	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					—	291,647.88	—	175,047	100.0	99.2	44	2.5

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8期末 帳簿価格 (A)	第5期末 算定価格	第6期末 算定価格	第7期末 算定価格 (B)	第8期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)－(A)	第7期末算定 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	43,079	55,000	48,000	47,500	47,750	4,670	250
		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	31,900	44,300	41,500	39,500	39,300	7,399	△200
		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	20,267	19,600	17,100	15,700	15,500	△4,768	△200
		住友商事錦町ビル	12,700	12,920	－	－	－	14,100	1,180	－
		赤坂王子ビル	9,660	9,819	15,800	14,400	14,400	13,300	3,481	△1,100
		芝公園ビル	5,770	5,923	5,270	4,210	3,790	3,710	△2,213	△80
		神田パークプラザ	5,156	5,123	5,651	5,513	5,179	5,047	△76	△132
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,843	3,300	2,950	2,780	2,500	657	△280
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,035	1,800	1,580	1,440	1,390	354	△50
	小 計			131,427	131,913	150,721	135,253	130,289	142,597	10,683
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	11,586	11,900	11,000	10,700	10,700	△887	0
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	8,361	5,542	5,483	5,416	5,613	△2,748	197
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,195	4,190	3,910	3,790	3,800	△396	10
	小 計			25,235	24,143	21,632	20,393	19,906	20,113	△4,031
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,569	9,410	7,990	7,540	7,180	△3,389	△360
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,267	5,070	4,650	4,640	4,560	△708	△80
	小 計			15,795	15,837	14,480	12,640	12,180	11,740	△4,097
その他資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,723	2,608	2,584	2,573	2,696	△28	123
	小 計			2,590	2,723	2,608	2,584	2,573	2,696	△28
合 計			175,047	174,618	189,441	170,870	164,948	177,146	2,528	△1,902

VII- 5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第4期			第5期			第6期			第7期			第8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%	4.0%	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%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%	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	4.2%	3.9%	4.4%	4.3%	4.0%	4.5%	4.4%	4.1%	4.6%	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%
赤坂王子ビル	4.2%	4.3%	4.5%	4.2%	4.2%	4.5%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%
芝公園ビル	4.4%	4.2%	4.5%	4.5%	4.3%	4.6%	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%
神田パークプラザ	5.1%	4.7%	5.7%	5.2%	4.7%	5.8%	5.2%	4.7%	5.8%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%
ファーレイーストビル	5.2%	4.9%	5.4%	5.5%	5.2%	5.7%	5.6%	5.3%	5.8%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%
日鉄本町ビル	5.8%	6.0%	6.1%	5.8%	6.0%	6.1%	6.1%	6.3%	6.4%	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.4%	6.5%
相模原ショッピングセンター	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%	5.8%	5.6%	6.0%	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.2%
イトーヨーカドー東習志野店	6.1%	5.2%	6.6%	6.2%	5.3%	6.7%	6.3%	5.4%	6.8%	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	5.1%	4.8%	5.3%	5.2%	4.9%	5.5%	5.6%	5.3%	5.9%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%
深沢ハウスHI棟	4.3%	4.0%	4.5%	4.6%	4.3%	4.8%	5.1%	4.8%	5.3%	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%
OAK PLAZA (オークプラザ)	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	4.7%	4.2%	5.3%	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、住友商事錦町ビル、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8期)

(単位:百万円)

	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	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	ファーレ 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	武蔵浦和 ショッピング スクエア	深沢ハウス HI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	181日	181日	181日	108日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日	181日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,323	572	278	451	102	173	163	94	407	236	129	252	162	94
賃貸収入	1,370	1,322	572	278	451	102	173	163	94	407	236	129	241	157	94
賃貸事業費用 合計	227	349	126	28	94	27	42	70	39	62	70	18	64	34	22
管理業務費	1	169	45	17	31	9	12	32	14	2	1	1	39	21	0
公租公課	216	92	41	0	37	9	14	11	9	55	29	15	10	7	14
水道光熱費	—	77	29	9	19	7	10	24	9	—	—	—	0	1	—
修繕費	5	5	3	0	1	1	2	0	2	1	35	0	10	3	5
損害保険料	1	2	1	0	0	0	0	0	0	1	0	0	0	0	0
その他	1	2	5	0	3	0	2	1	2	1	1	1	2	1	1
NOI (NOI利回り)	1,143 (5.4%)	973 (5.9%)	446 (4.5%)	250 (6.6%)	357 (7.4%)	74 (2.6%)	130 (5.0%)	93 (8.9%)	55 (10.0%)	345 (5.8%)	165 (3.7%)	110 (5.1%)	188 (3.5%)	128 (5.0%)	71 (5.5%)
減価償却費	221	261	127	23	29	22	12	46	16	77	106	50	66	51	12
賃貸事業利益	922	712	318	226	328	51	118	46	39	267	58	59	121	77	59
資本的支出	455	33	6	—	5	1	—	—	3	2	0	—	—	—	36

『長期修繕計画による工事』

・中央監視装置更新、冷凍機更新、照明器具更新、外壁シーリング更新 他

 食堂集計システム
更新工事 他

 ユニットバス 更新工事
分電盤更新工事 他

VII- 7. 個別物件概要(オフィス)



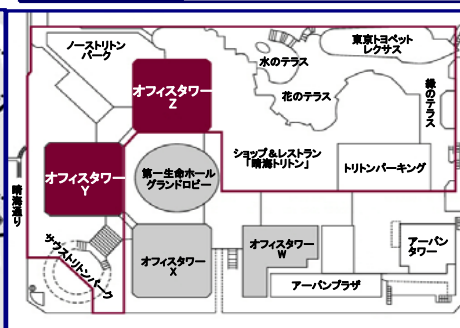
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 (不動産信託受益権の 準共有持分50%)
取得価格	419.5億円



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	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

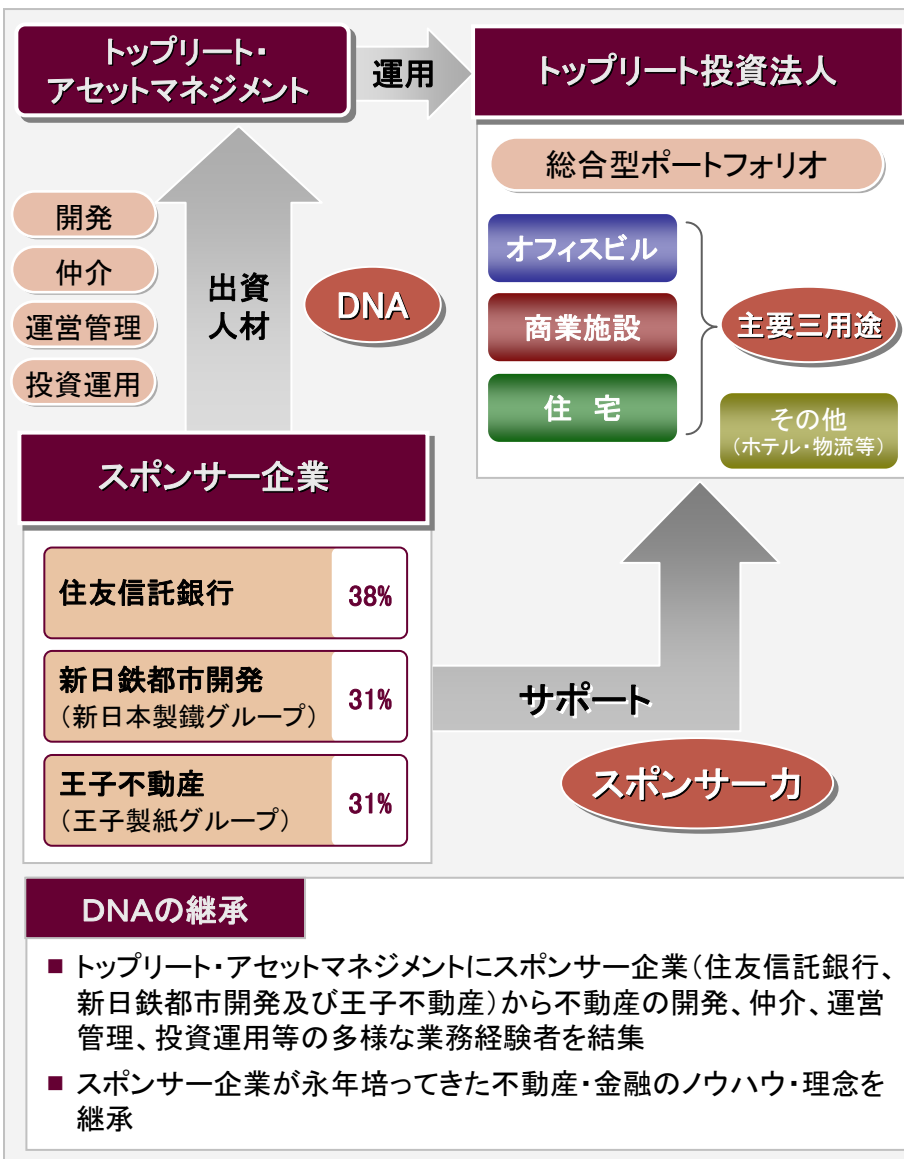


物件名	OAK PLAZA(オークプラザ)
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
延床面積	6,121.85㎡
竣工年月	昭和60年4月 平成19年にコンバージョン実施
所有形態	所有権
取得価格	25.9億円



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%

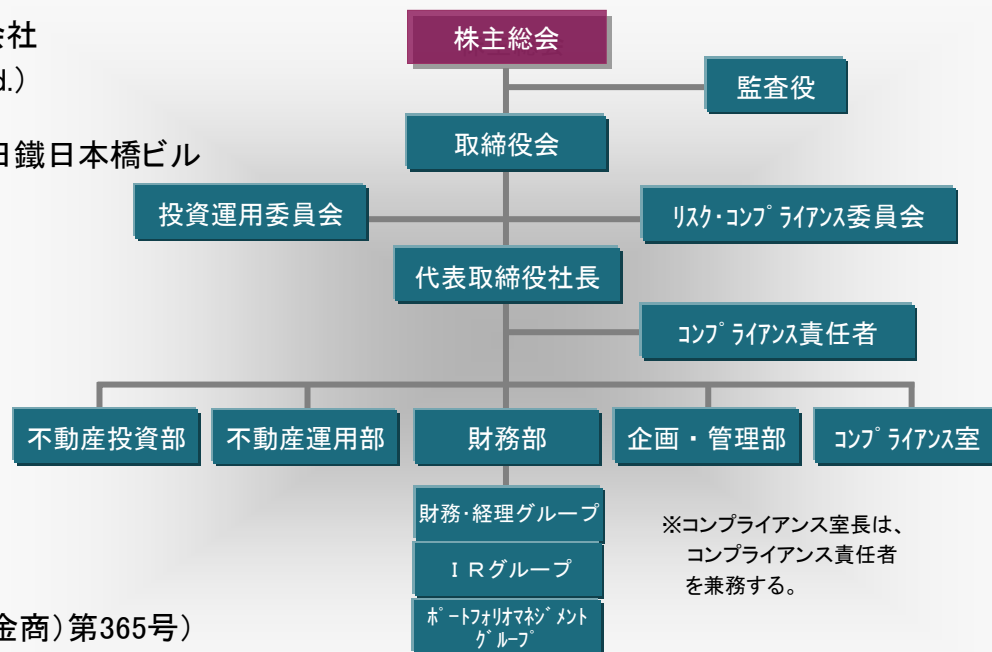
事 業 内 容 投資運用業
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)

代 表 者 代表取締役社長 遠藤 晋民

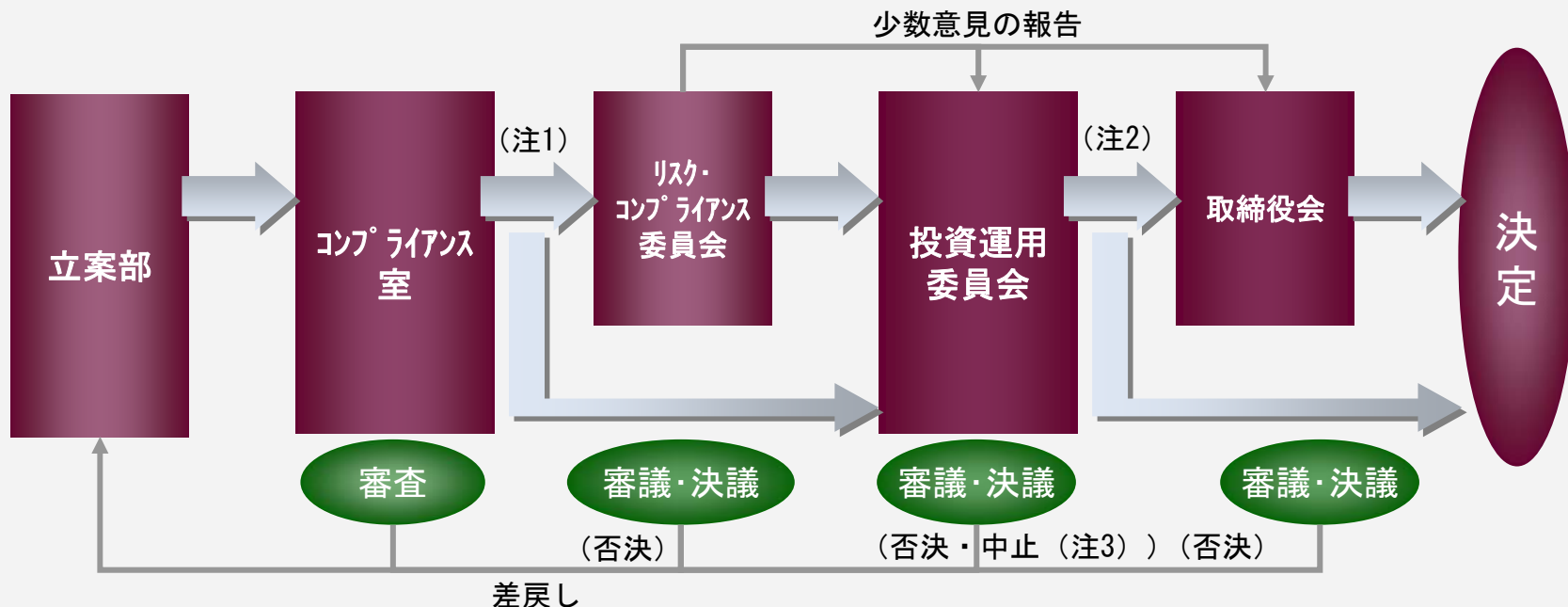
沿 革

平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号
平成17年 5月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得
	国土交通大臣認可第35号
平成17年 6月28日	投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号
平成17年11月 2日	トップリート投資法人と資産運用委託契約の締結
平成19年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号
平成19年11月27日	金融商品取引業(投資運用業)の登録申請 申請書類提出
平成21年12月11日	宅地建物取引業の免許更新 東京都知事(2)第83904号

※全て平成22年6月17日現在



VIII- 2. 運用会社の概要



- (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
 - ・ 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。）
 - ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引
- (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)

黒川 (E-mail: Tomio.Kurokawa@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。