

証券コード

8982



TOP REIT, Inc.

トップリート投資法人 第16期 決算説明資料

2013年11月1日～2014年4月30日

2014年6月16日



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16期(2014年4月期)決算概要と業績予想

- I-1. 第16期ハイライト
- I-2. 第16期決算サマリー
- I-3. 業績予想

セクションⅡ. 運用実績と今後の取組

- Ⅱ-1. マーケット認識
- Ⅱ-2. 取組方針
- Ⅱ-3. 保有物件の運用
- Ⅱ-4. 外部成長
- Ⅱ-5. 投資方針と取得ターゲット
- Ⅱ-6. 財務運営

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
- Ⅲ-5. 格付と有利子負債の状況(第16期末時点)

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(2006.3.1～2014.5.30)

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
- V-2. ポートフォリオサマリー
- V-3. ポートフォリオ一覧(第16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

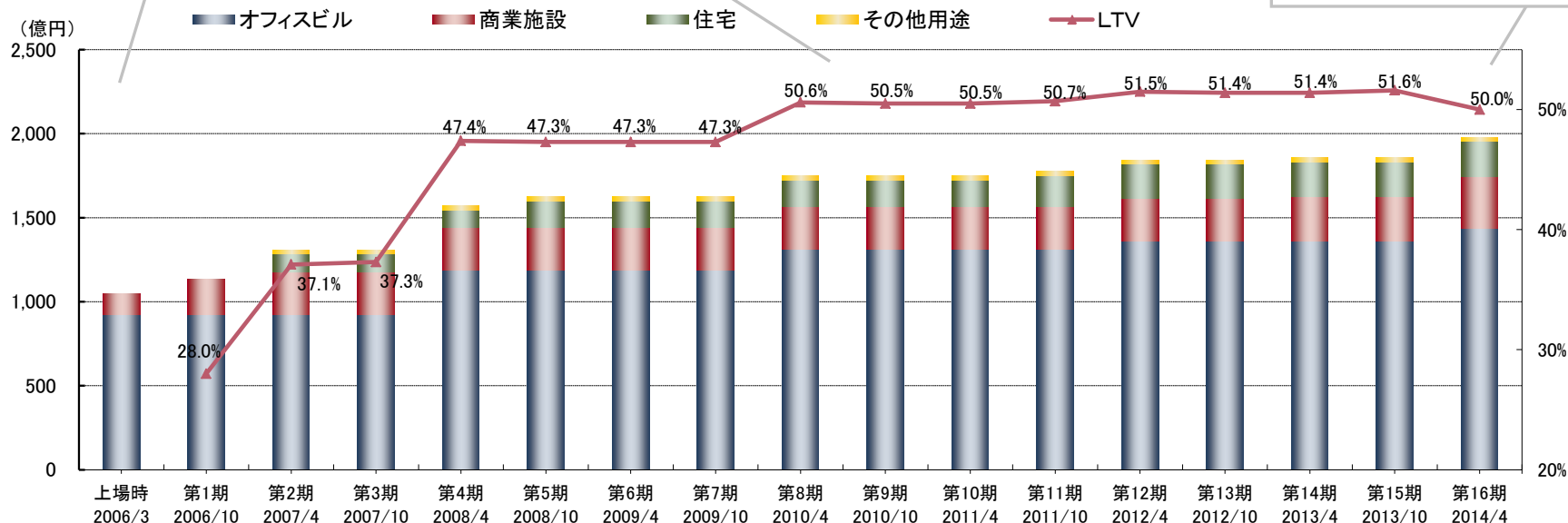
トピックス & 外部成長 & 財務状況

2006年3月1日
新規上場 821.6億円(※)

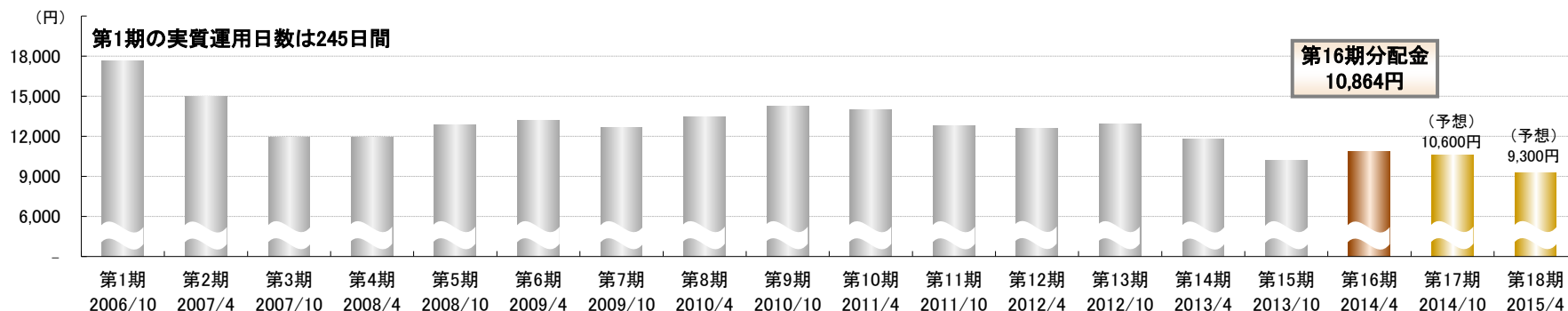
第9期
(2010年6月)
第1回投資法人債発行

(※) OAIに伴う第三者割当を含みます。

第16期
(2013年11月・12月)
新投資口発行 88.8億円(※)



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16期(2014年4月期)決算概要と業績予想

I - 1. 第16期ハイライト

保有物件の運用

- 晴海トリトンY 賃貸借契約の締結
 - ・ 2フロア(約1,170坪)、0.75フロア(約430坪)
 - ・ 0.5フロア(約296坪) ※第17期成約**2015/2に稼働率 97.9% まで回復見込 (空室 0.25フロア)**
- 稼働率の維持・向上
 - ・ 神田パークプラザ(稼働率84.5%→90.2%迄回復)
 - ・ 新川中央ビル(空室期間無しで稼働率100%維持)
 - ・ 銀座王子ビル(稼働率83.8%→100%達成)
 - ・ 住宅稼働率の維持・向上(武蔵小金井・用賀は期中に100%を達成)
- 計画どおりの賃料改定
 - ・ ポートフォリオ比率34.9% 平均+3.1%で着地
- 神田錦町三丁目ビルディング
 - ・ 一棟貸しテナントより解約通知受領
 - 2015年1月8日付で解約予定

不動産の取得

- 公募増資及び借入れの実施により3物件取得
 - ・ 銀座王子ビル(東京都中央区)
 - ・ 新宿EASTビル(東京都新宿区)
 - ・ コジマ×ビックカメラ柏店(千葉県柏市)



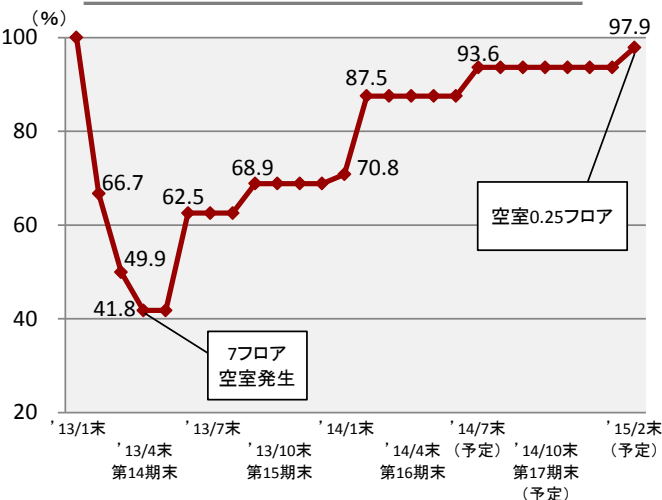
オフィス2物件
+
商業施設1物件



財 務

- 資金調達
 - ・ 増資により約89億円を調達
 - ・ 増資に併せ、短期で45億円を新規借入れ
- 借入金の借換え
 - ・ 短期45億円→全額を5年長期(2014/3末日)金利スワップ契約により金利を固定化
 - ・ 長期40億円→全額を4年9か月長期(2014/6末日)固定金利による借入契約を2014/3末日に締結済
- 借入先の拡充
 - ・ あおぞら銀行と新規取引を開始
- LTV
 - ・ 前期末51.6%→第16期末50.0% (1.6ポイントの改善)

晴海トリトンY 稼働率の推移



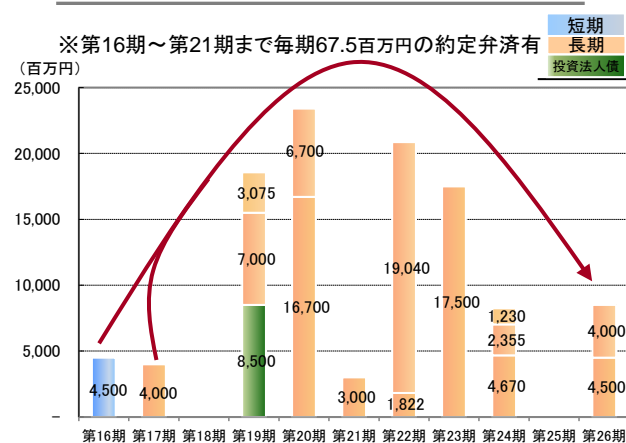
ポートフォリオの変化

	第15期 (実績)
物件数	19物件
取得価額	1,855億円
東京都心部 投資比率	74.8%
NOI利回り	4.1%
償却後 利回り	2.9%



	第16期 (実績)
物件数	22物件
取得価額	1,978億円
東京都心部 投資比率	74.1%
NOI利回り	4.3%
償却後 利回り	3.0%

有利子負債の返済(償還)スケジュール



I - 2. 第16期決算サマリー

(百万円)

科目	第16期実績	第15期実績	増減 (対第15期実績比)		第16期予想	増減 (対第16期予想比)	
実質運用期間	181日	184日	-3日	-	181日	-	-
営業収益	5,637	5,154	+483	+9.4%	5,586	+50	+0.9%
営業費用	3,108	2,981	+126	+4.3%	3,120	△11	△0.4%
賃貸事業費用(公租公課)	580	581	△0	△0.1%	580	+0	+0.0%
" (修繕費)	99	75	+24	+31.8%	100	△0	△0.7%
" (減価償却費)	1,193	1,115	+77	+6.9%	1,200	△6	△0.6%
" (その他)	1,235	1,209	+26	+2.2%	1,239	△3	△0.3%
営業利益	2,528	2,172	+356	+16.4%	2,466	+62	+2.5%
営業外収益	1	11	△9	△84.0%	0	+1	+372.8%
営業外費用	617	603	+13	+2.3%	626	△8	△1.4%
経常利益	1,913	1,580	+332	+21.0%	1,840	+72	+4.0%
当期純利益	1,913	1,579	+334	+21.2%	1,839	+74	+4.1%
発行済投資口数(口)	176,000	155,000	+21,000	+13.5%	176,000	-	-
1口当たり分配金(円)	10,864	10,191	+673	+6.6%	10,450	+414	+4.0%
当期資本的支出(百万円)	511	176	+334	+189.2%	520	△9	△1.8%

(注) 第16期予想は、2013年12月19日公表の業績予想に基づく

前期実績比

営業収益 +483百万円

新規3物件取得による賃貸事業収益増加

稼働率向上による賃料・共益費収入増加

営業利益(営業収益に営業費用が反映△126百万円) +356百万円

新規3物件取得による管理業務費増加

新規3物件取得による減価償却費増加

修繕工事費増加

経常利益(営業利益に営業外損益が反映△23百万円) +332百万円

支払利息・融資関連手数料(費用)増加

※新規借入に伴う増加と基準金利の低位による減少

新投資口発行による交付費償却(費用)増加

当期予想比

営業収益 +50百万円

テナント退去による原状回復費見合い金の受入れ

住宅物件テナント入替時の礼金・更新料・解約違約金等増加

営業利益(営業収益に営業費用が反映+11百万円) +62百万円

減価償却費の減少

経常利益(営業利益に営業外損益が反映+10百万円) +72百万円

基準金利(TIBOR)の低位による支払利息(費用)の減少

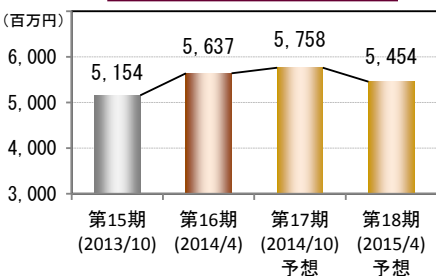
I - 3. 業績予想

運用状況の予想の前提条件

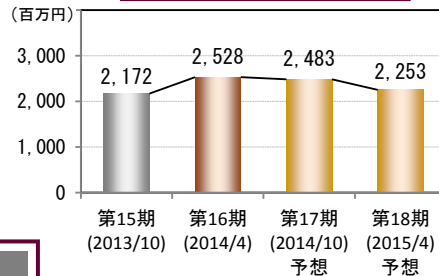
(注) 予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。
また、分配金の額を保証するものではありません。

	第17期(2014年10月期)	第18期(2015年4月期)
保有資産	第16期末時点で保有する22物件	
発行済投資口数	176,000口	
有利子負債	期末時点: 100,362百万円 ・長期借入金4,000百万円を2014年6月30日付で同額長期借入金(固定金利)に借換え(金銭消費貸借契約締結済) ・期中に67百万円の約定返済	期末時点: 100,295百万円 ・期中に67百万円の約定返済
営業収益	・総賃料(2014年4月基準)の5.7%の賃料改定等につき、一定水準の変動を勘案	・総賃料(2014年4月基準)の21.1%の賃料改定等につき、一定水準の変動を勘案 ・神田錦町三丁目ビルディングは、テナントの解約日(2015/1/8)翌日以降、空室を前提
営業費用	固定資産税等 638百万円 ・ 減価償却費 1,203百万円	固定資産税等 638百万円 ・ 減価償却費 1,216百万円
営業外費用	621百万円 ・借入金利息、投資法人債利息及び各関連費用 610百万円 ・投資口交付費償却 6百万円	617百万円 ・借入金、投資法人債及び各関連費用 607百万円 ・投資口交付費償却 6百万円
分配金	内部留保(78百万円)は取り崩さないことを前提	

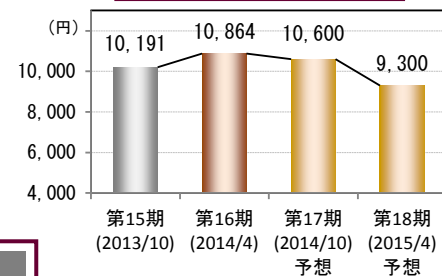
営業収益



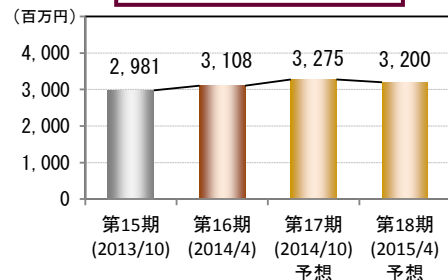
営業利益



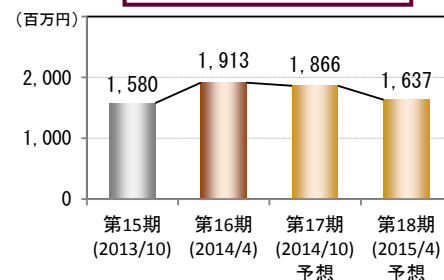
分配金



営業費用



経常利益



I - 3. 業績予想

(百万円)

科目	第16期実績 2014年4月期 (A)	第17期予想 2014年10月期 (B)	第16期実績 第17期予想 (B)-(A)	の差異	第18期予想 2015年4月期 (C)	第17期予想 第18期予想 (C)-(B)	の差異
実質運用期間	181日	184日	3日	-	181日	-3日	-
営業収益	5,637	5,758	+121	+2.2%	5,454	△303	△5.3%
営業費用	3,108	3,275	+166	+5.4%	3,200	△74	△2.3%
賃貸事業費用(公租公課)	580	638	+57	+10.0%	638	+0	+0.0%
" (修繕費)	99	133	+33	+33.7%	118	△14	△11.2%
" (減価償却費)	1,193	1,203	+10	+0.8%	1,216	+12	+1.1%
" (その他)	1,235	1,300	+65	+5.3%	1,228	△72	△5.6%
営業利益	2,528	2,483	△45	△1.8%	2,253	△229	△9.2%
営業外収益	1	4	+2	+150.8%	1	△3	△78.9%
営業外費用	617	621	+3	+0.6%	617	△4	△0.7%
経常利益	1,913	1,866	△46	△2.4%	1,637	△228	△12.3%
当期純利益	1,913	1,865	△48	△2.5%	1,636	△228	△12.3%
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	-	-	176,000	-	-
1口当たり分配金(円)	10,864	10,600	△264	△2.4%	9,300	△1,300	△12.3%
当期資本的支出(百万円)	511	141	△369	△72.4%	614	+473	+335.1%

第17期予想(B)-(A)

営業収益 +121百万円

新規取得3物件の通期寄与による賃貸事業収益の増加
稼働率向上・賃料増額改定等による賃料・共益費収入増加
水道光熱費の増加

営業利益(営業収益に営業費用が反映+166百万円) △45百万円

新規取得3物件の公租公課の費用化
水道光熱費の増加
修繕工事費の増加

第18期予想(C)-(B)

営業収益 △303百万円

稼働率低下・賃料改定による変動を前提とした賃料・共益費の減少
水道光熱費の減少

営業利益(営業収益に営業費用が反映△74百万円) △229百万円

稼働率低下を前提とする管理業務費の減少
水道光熱費の減少
修繕工事費の減少

(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。

セクションⅡ．運用実績と今後の取組

不動産賃貸市場

- 空室率は新規供給の減少を背景に改善傾向
- オフィスビル賃料は底打ちの兆し、一部に反転の動きも
- 小売業の企業業績は消費税増税後の反動も小幅で想定内。引き続き、個人の消費マインドは堅調
- 大都市への人口流入や世帯分化等により主要都市部の利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅の稼働は安定的に推移

不動産売買市場

- オフィスビルはリート等、購入意欲旺盛な買い手が多く存在する一方、売却物件の絶対数が不足
- 特に東京都心部の好立地物件は買い手が殺到、利回り低下・購入価格高騰が顕著
- 住宅物件・商業施設・底地物件等も過熱傾向

金融・資本市場

- 金融機関の貸出姿勢は引き続き堅調、低位で推移する金利と併せて、資金の調達環境は良好
- 投信を経由したJリートへの個人投資家の資金流入が堅調
- リート指数は狭いレンジながら安定的に推移。IPOを含め、Jリートのエクイティによる資金調達意欲も旺盛

現状認識

今後の見通し

- ◆ 企業業績の改善を背景にオフィスの賃料は底打ち期待。但し、本格的な回復には時間を要す
- ◆ 消費者の購買方法の選別志向が高まり、ネット事業者との競争等、商業施設の賃料動向は個別性が一層強まるものと見られる
- ◆ 首都圏を中心に三大都市圏及び政令指定都市の住宅は引き続き堅調

- ◆ 用途を問わず、売却物件数の大幅増加は期待できず、引き続き優良物件の価格は高水準を維持する見通し
- ◆ 買い手サイドによる投資対象エリア・用途の裾野の広がりにより、オフィスビル以外の用途や地方物件についても取得競争が今後更に激化（利回り低下傾向の継続）

- ◆ 日銀の継続的な緩和政策により短期金利は低位で推移する見通し
- ◆ 長期金利も当面は低位で推移する見通しも、金利上昇動向には引き続き注視
- ◆ Jリートは、市場整備による信頼性の充実、GPIFによる買い入れ決定等を受けて更なる市場の活性化に期待
- ◆ 今後も良好な資金調達環境が継続するものと予想

Ⅱ-2. 取組方針

不動産運用戦略

- 神田錦町三丁目ビル
後継テナントの早期誘致に向けた活動
- オフィスビル稼働率の向上
(晴海Y、芝公園、神田パーク)
- 第18期に予定する賃料改定、契約更改の対象大口テナントとの交渉
(晴海Y、晴海Z、IY東習志野)
- 修繕費等のコスト管理は、引き続き適正に運営
- 資産価値及びテナント満足度維持向上
施策は継続的に実施

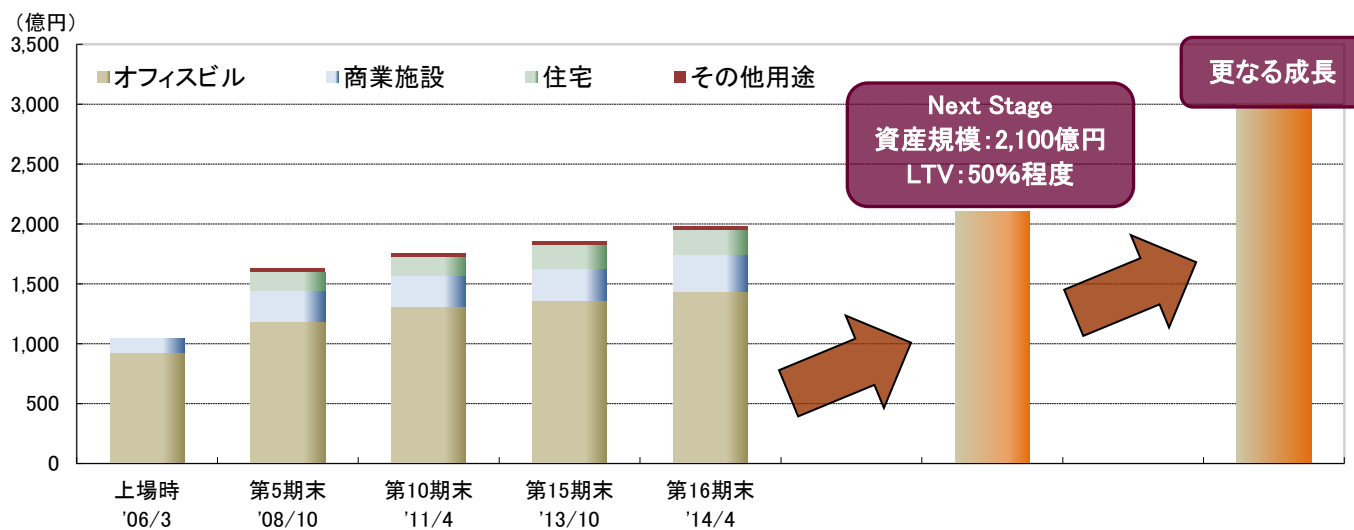
不動産取得戦略

- オフィスビルを軸としつつ、機動的に投資機会を確保、優良物件への厳選投資を継続
- オフィスビルは、東京都心部、主要都市部の好立地物件に着目
- 商業施設は、個性を十分に検証
- 住宅は、売買市場における過熱感があり慎重に検討
- ポートフォリオ収益力の強化に資する物件の入替も検討
- 新スポンサーの招聘やリートとのM&Aも検討

財務戦略

- 当面は、LTV(総資産有利子負債比率) 50%程度、金利固定比率50%程度(現状46.5%)で運用
- 物件取得時は、市場動向を考慮し、借入・公募増資等を柔軟に選択

【中長期にわたり安定した収益確保と運用資産の着実な成長】



Ⅱ-3. 保有物件の運用

当期の実績

保有物件の運用



「晴海トリトン オフィスタワーY」

7フロアの空室

- 空室0.75フロアまで進捗
稼働率は93.6%(H26/7月)
- 第17期中に0.5フロアの成約により
H27/2に稼働率97.9%まで回復予定
空室は残り0.25フロア

階数	賃貸状況
15	
14	
13	
12	
11	
10	
9	
8	

- 部分 第14期中に成約（成約ベース稼働率62.5%）
 - 部分 第15期中に成約（成約ベース稼働率70.8%）
 - 部分 第16期中に成約（成約ベース稼働率93.6%）
 - 部分 第17期中に成約（成約ベース稼働率97.9%）
- 空室部分 協議中

※本物件におけるTOPの保有は3F～15Fです。

14階はテナント従業員用の食堂施設であり、賃貸可能面積に含みません。



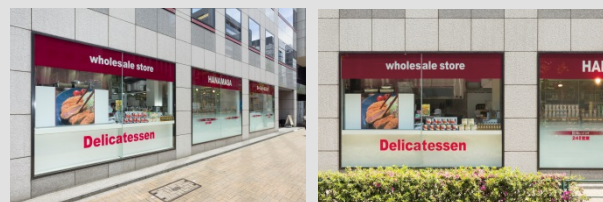
「新川中央ビル」

1Fフロア（賃貸可能面積の9.2%）

- 商業への用途変更により
ハナマサを誘致
- 空室期間無し[※]の埋戻しにより
引き続き100%稼働

※10/1付で1テナントが退去予定
（稼働率97.6%）

【新川中央ビルの「ハナマサ」店舗】



【代表的な「ハナマサ」店舗】



ビルのグレード感を維持しつつ、食品スーパーとして視認性に優れた店舗構えを実現

神田錦町三丁目ビルディング 解約予告通知書受領

テナント名	一棟貸し(テナント未承諾につき非開示)
賃貸面積	8,025.65㎡（事務所 7,718.75㎡(約2,335坪)・倉庫 306.90㎡(約92坪)） ※ポートフォリオに占める割合2.4%
規模	地上9階／地下2階
解約日	2015年1月8日(第18期)



Ⅱ-3. 保有物件の運用

神田錦町三丁目ビルディングの優位性



神田警察通りを中心とした大規模再開発
街の賑わいと自然が調和する類稀なオフィス環境へ

- 再開発エリア
 - ✓ 博報堂旧本館周辺再開発 (H27年3月竣工予定)
 - ✓ 東京電機大学跡地周辺再開発
- 神田警察通りの沿道再整備計画
 - ✓ 「賑わいに満ちたまちづくり」をコンセプトとした再整備計画が進捗

神保町駅 徒歩4分
・東京メトロ半蔵門線
・都営新宿線、三田線

竹橋駅 徒歩3分
・東京メトロ東西線



大手町駅 徒歩7分
・東京メトロ丸ノ内線、千代田線、半蔵門線、東西線
・都営三田線

神田錦町三丁目ビルディングの優位性

立地	<ul style="list-style-type: none"> ➢ JRを含む8駅8路線が利用可能な優れた交通利便性 ➢ ビジネス街の中心である大手町・丸の内地区に隣接し、成熟されたオフィスエリアに立地 ➢ 皇居周辺の緑を挾した豊かな環境と大規模再開発・再整備計画が進められ、一層の賑わいと利便性が期待できるエリア
建物	<ul style="list-style-type: none"> ➢ 基準階面積約300坪、無柱長方整形の高いレイアウト自由度により様々な用途に対応 ➢ 2001年11月に大規模リニューアル工事を実施し、近時のテナントニーズを十分満たす設備水準 天井高2,600mm・全面OAフロア(80mm)・床荷重300kg/m²・個別空調対応 ➢ 大規模リニューアル工事に併せて美観化工事を実施。大理石を配した格調高いエントランスホール ➢ 2009年10月に新耐震基準に合わせた耐震補強工事を実施 ➢ BCP対応(専用の非常用発電機及びオイルタンクの設置が可能)

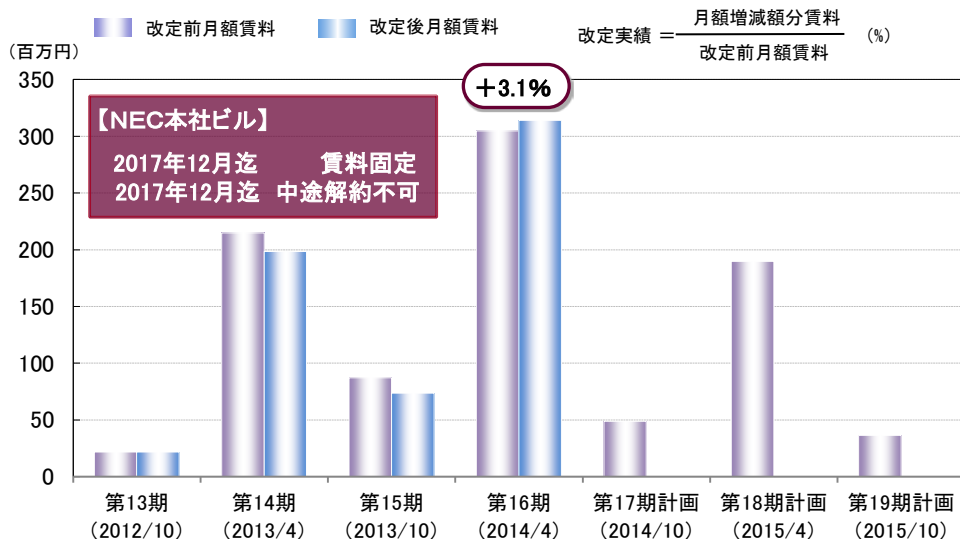
【リーシング方針及び活動状況】

物件とエリアの優位性を武器に後継テナントのリーシング活動を実施

一棟借りニーズを優先的に探索、併せてマルチテナント化も検討

Ⅱ-3. 保有物件の運用

保有物件の賃料改定

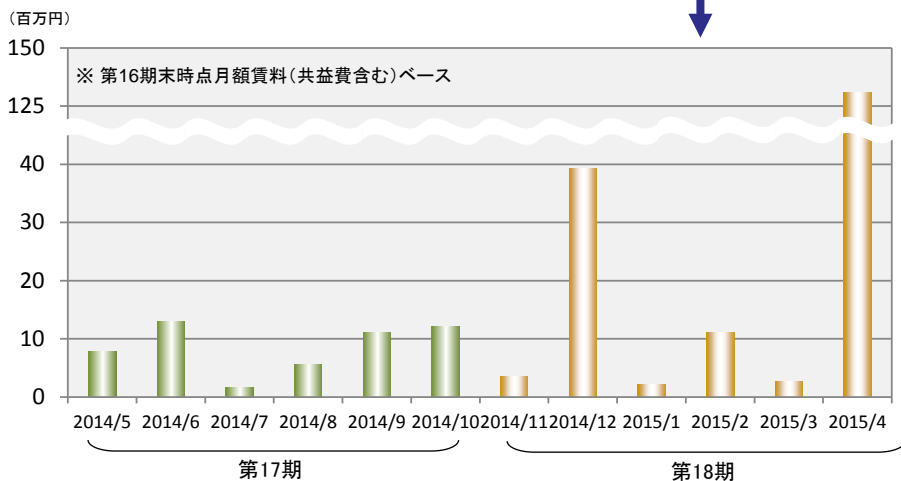


当期の実績

全18テナント(住宅除く) 平均+3.1%
 据置き 13件・増額 1件・減額 4件
 (NEC本社ビルを除く賃料改定 平均 △2.7%)

今後のポイント

- ✓ イトーヨーカドー東習志野店
平成26年12月1日付 契約更改予定
- ✓ 晴海トリトンスクエア Y & Z
平成27年 4月 1日付 賃料改定予定



第17期	赤坂王子ビル(一部)	17 テナント ポートフォリオ 比率 5.7%
	芝公園ビル(一部)	
	新川中央ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	銀座王子ビル(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	メルビル(一部)	

第18期	晴海トリトンスクエアY(一部)	15 テナント ポートフォリオ 比率 21.1%
	晴海トリトンスクエアZ	
	赤坂王子ビル(一部)	
	新宿EASTビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	新川中央ビル(一部)	
	銀座王子ビル(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	イトーヨーカドー東習志野店	
	メルビル(一部)	

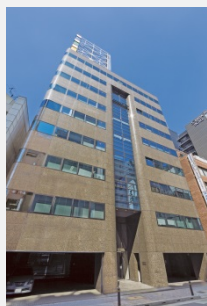
当期の実績

スポンサー力を活用した優良物件の取得

成長戦略の推進

『運用資産のクオリティと投資利回りの両面追求による分配金水準の維持・向上』

交通利便性、立地、スペックへのこだわりと投資利回りの確保を両立した
東京都心部のマルチテナント仕様の優良オフィスビル



「銀座王子ビル」



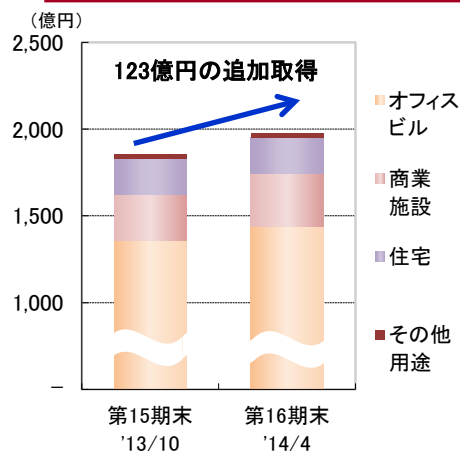
「新宿EASTビル」

潤沢な居住者人口を抱える商圈において
高いポテンシャルと集客力を有するテナントが
入居する商業施設

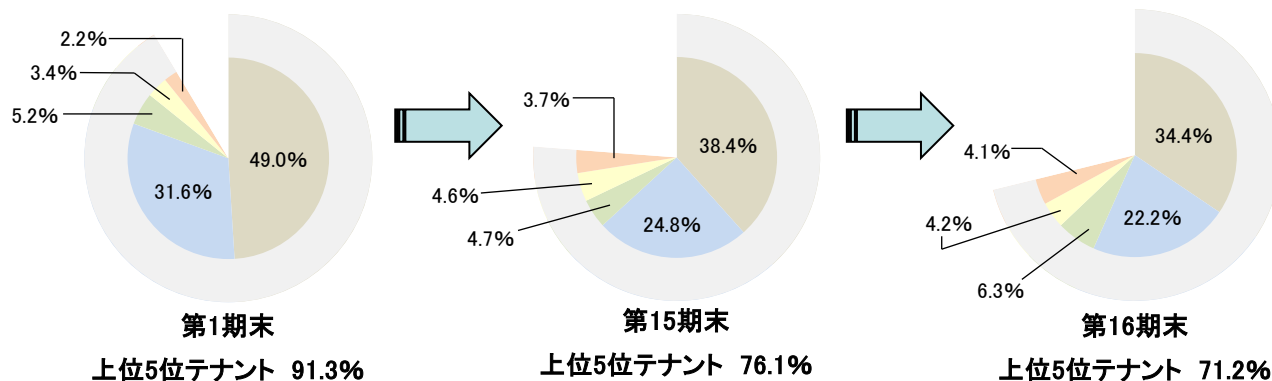


「コジマ×ビックカメラ柏店」

資産規模の拡大



テナント分散の推進



Ⅱ-5. 投資方針と取得ターゲット

東京都心部の大型オフィスビルを核とした『総合型ポートフォリオ』を構築

～用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求～ ～外部成長と運用資産のクオリティの両面追求～

主 要 三 用 途

オフィスビル

好況期の賃料上昇に期待

- 東京、首都圏
- 全国主要都市
(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等)
- ✓ 高い交通利便性
- ✓ 良質なスペック
(築年が経過していても、築浅ビルと遜色ないスペックを有する物件or良質な管理状況にある物件は検討)

商業施設

賃料上昇と安定収益の両面期待

- 三大都市圏及び全国主要都市部
- 都市型商業施設
- モール型及びロードサイド商業施設
- 底地
- ✓ 商圏自体の安定性、成長性
- ✓ 豊富なテナント需要が見込まれるエリア
- ✓ 個別性を十分に検証

住 宅

景気に左右されず安定収益に期待

- 東京、首都圏
- 全国主要都市
(札幌、仙台、名古屋、大阪、福岡等)
- サラリーマン層を対象としたシングル及びファミリー住宅
- ✓ 高い交通利便性(駅近)
- ✓ 豊富なテナント需要が見込まれるエリア
- ✓ 浅い築年数

【 オフィスビルを軸としながらも、マーケット環境を勘案し機動的に投資機会を確保 】

【 総合型ポートフォリオ運用の強みを活かし、個別性を十分に検証した厳選投資 】

【 収益力の強化に資する物件の入れ替えも検討 】

「銀座王子ビル」



銀座四丁目立地の希少性

「新川中央ビル」



堅調なテナントニーズと高い交通利便性

「コジマ×ビックカメラ 柏店」



恵まれた商圏人口とテナントの高い集客力

「メルビル」



商業地としての高いポテンシャル

「日本橋茅場町」



ビジネスパーソン
の安定需要

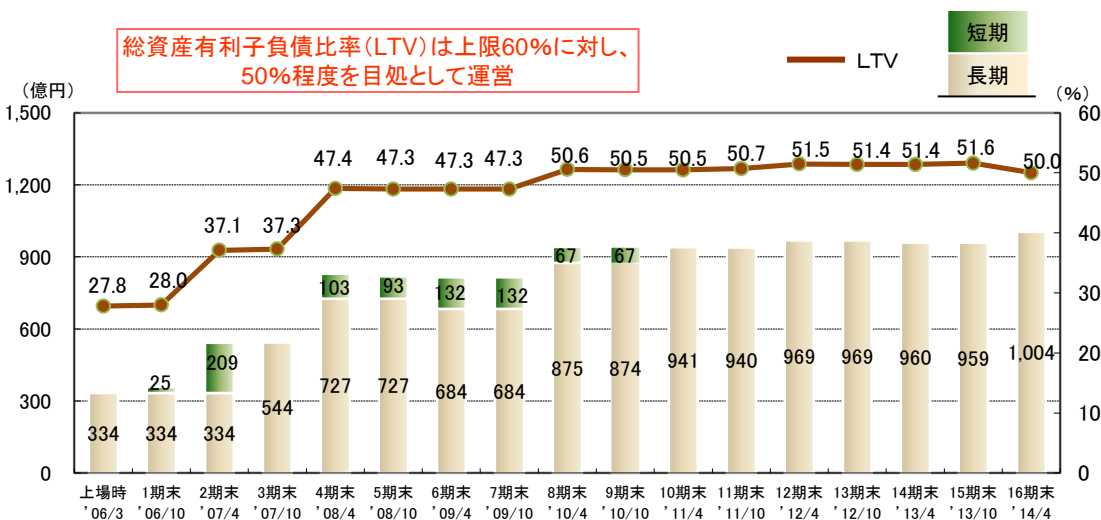
「武蔵小金井」



高い交通利便性
と生活利便性

II-6. 財務運営

資金調達(有利子負債)の状況



借入先の構成

メインスポンサーの三井住友信託銀行とメガバンクを中心としたバンクフォーメーションを維持しつつ
あおぞら銀行との新たな取引により借入先を拡充

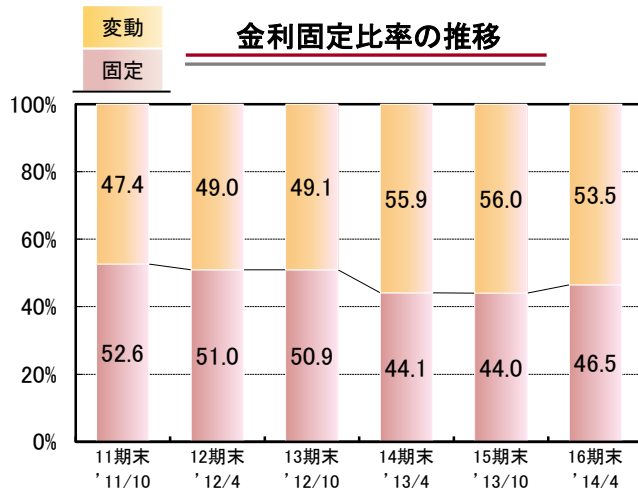
金融機関名(等)	金額 (百万円)	比率 (%)	金融機関名(等)	金額 (百万円)	比率 (%)
三井住友信託銀行	29,625	29.5	りそな銀行	1,500	1.5
みずほ銀行	17,244	17.2	福岡銀行	3,200	3.2
三井住友銀行	14,203	14.1	広島銀行	1,000	1.0
三菱東京UFJ銀行	12,803	12.7	山口銀行	1,000	1.0
三菱UFJ信託銀行	4,340	4.3	あおぞら銀行	500	0.5
日本政策投資銀行	5,515	5.5	投資法人債	8,500	8.5
第一生命保険	1,000	1.0	合 計	100,430	100.0

格付の状況

株式会社格付投資情報センター(R&I)

A+(安定的)

金利固定比率の推移

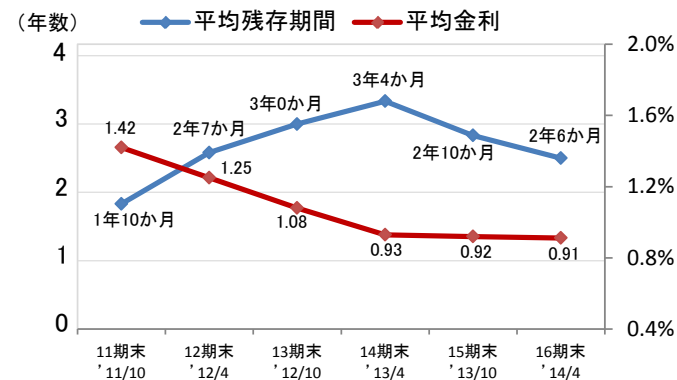


金利が低位安定している足許では
金利の固定比率を50%程度で維持し
そのメリットを享受することで金利コストを削減

一方で残存期間の長期化を推進

コストとのバランスを鑑みた資金調達の実行

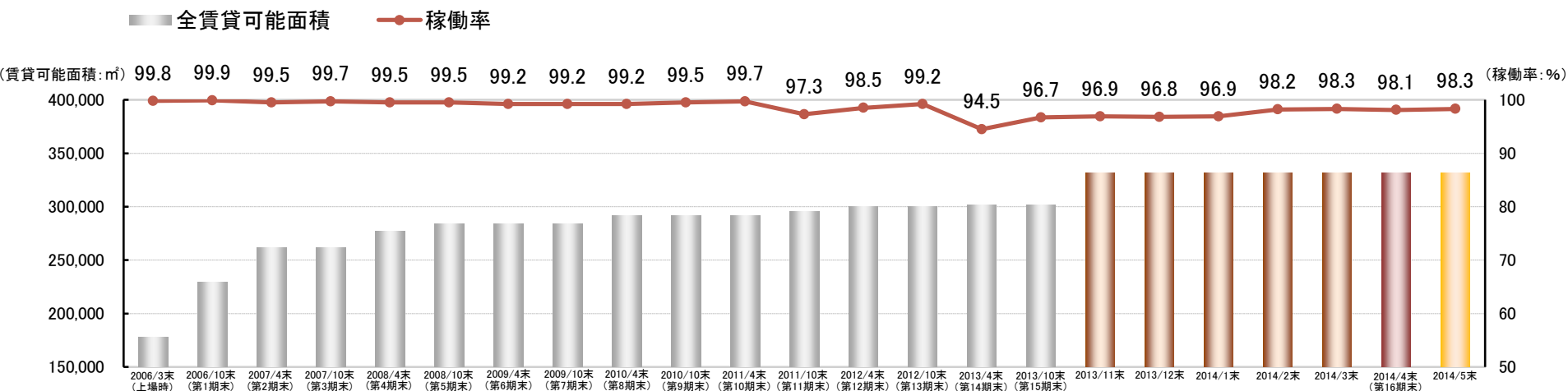
借入金の平均残存期間と平均金利



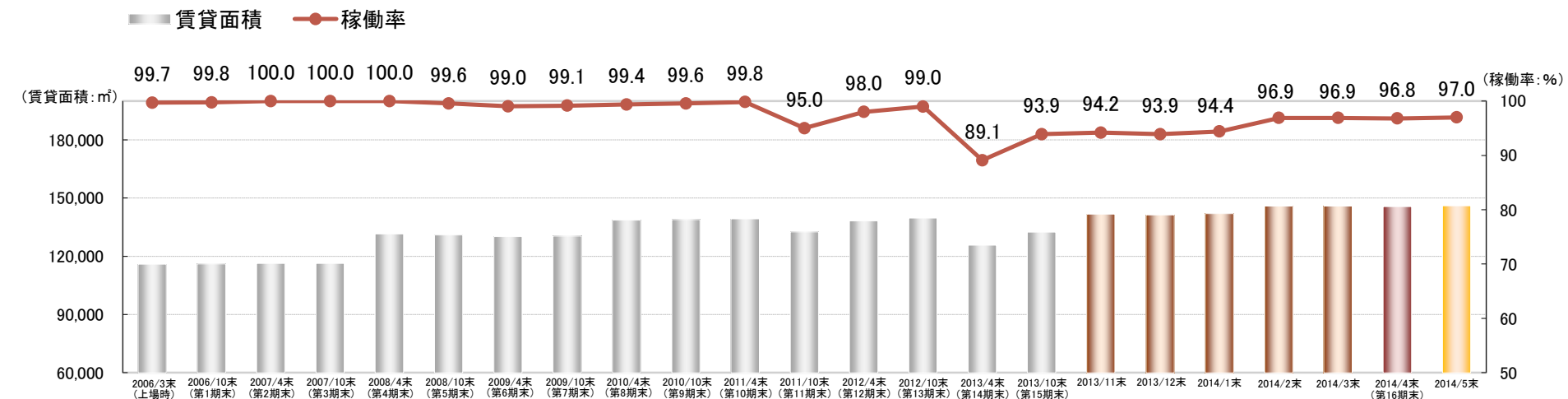
セクションⅢ. 運用データ

Ⅲ- 1. 稼働率の推移

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

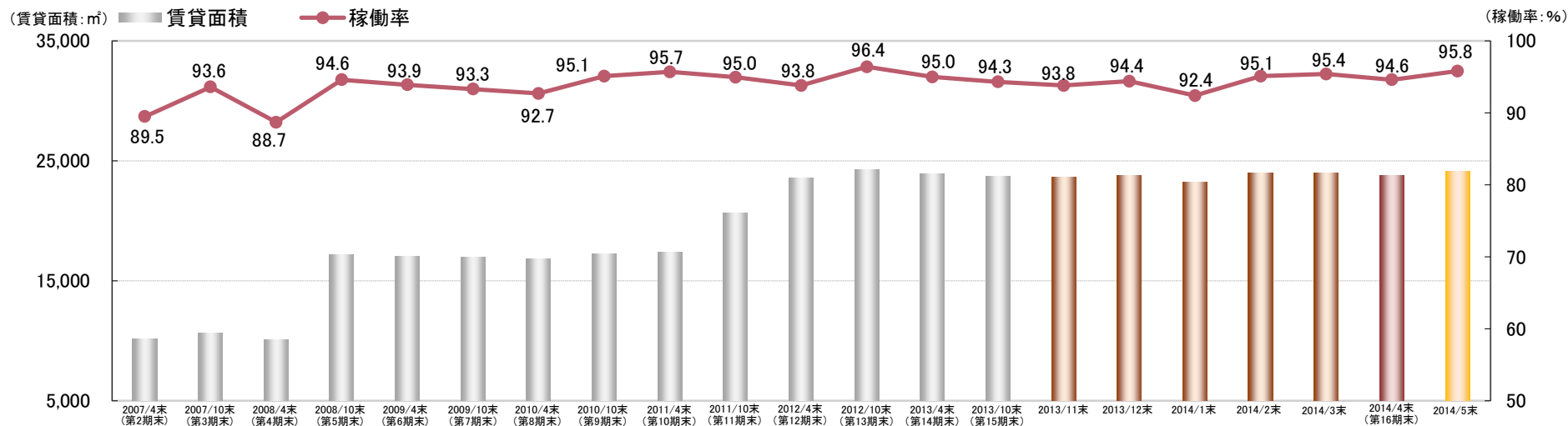


稼働率推移(オフィスビル)

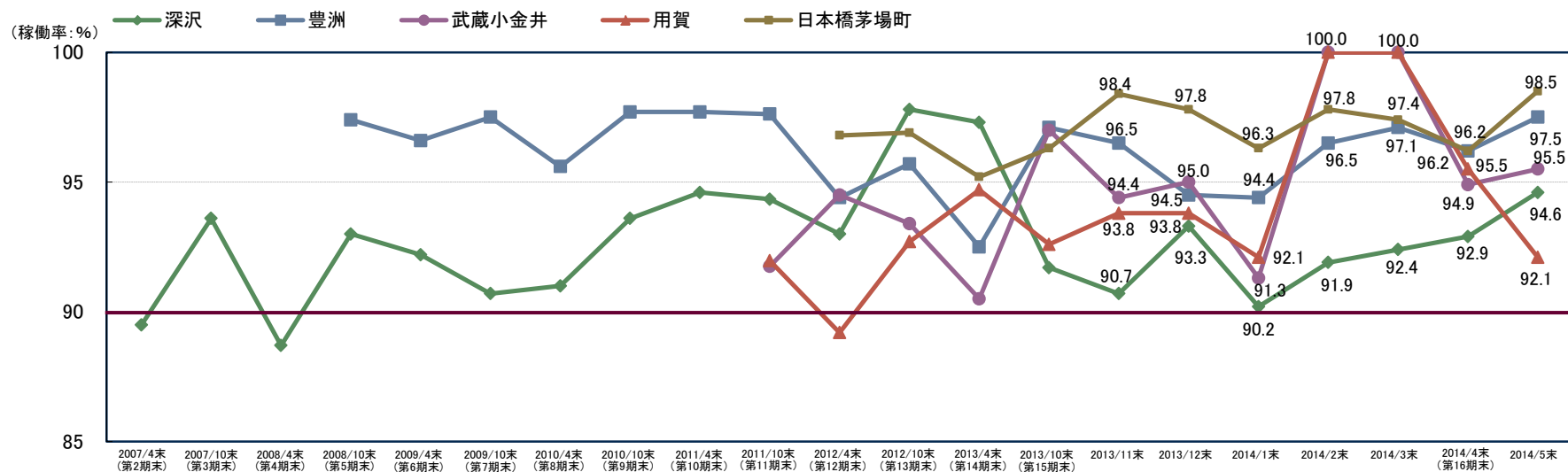


III- 1. 稼働率の推移

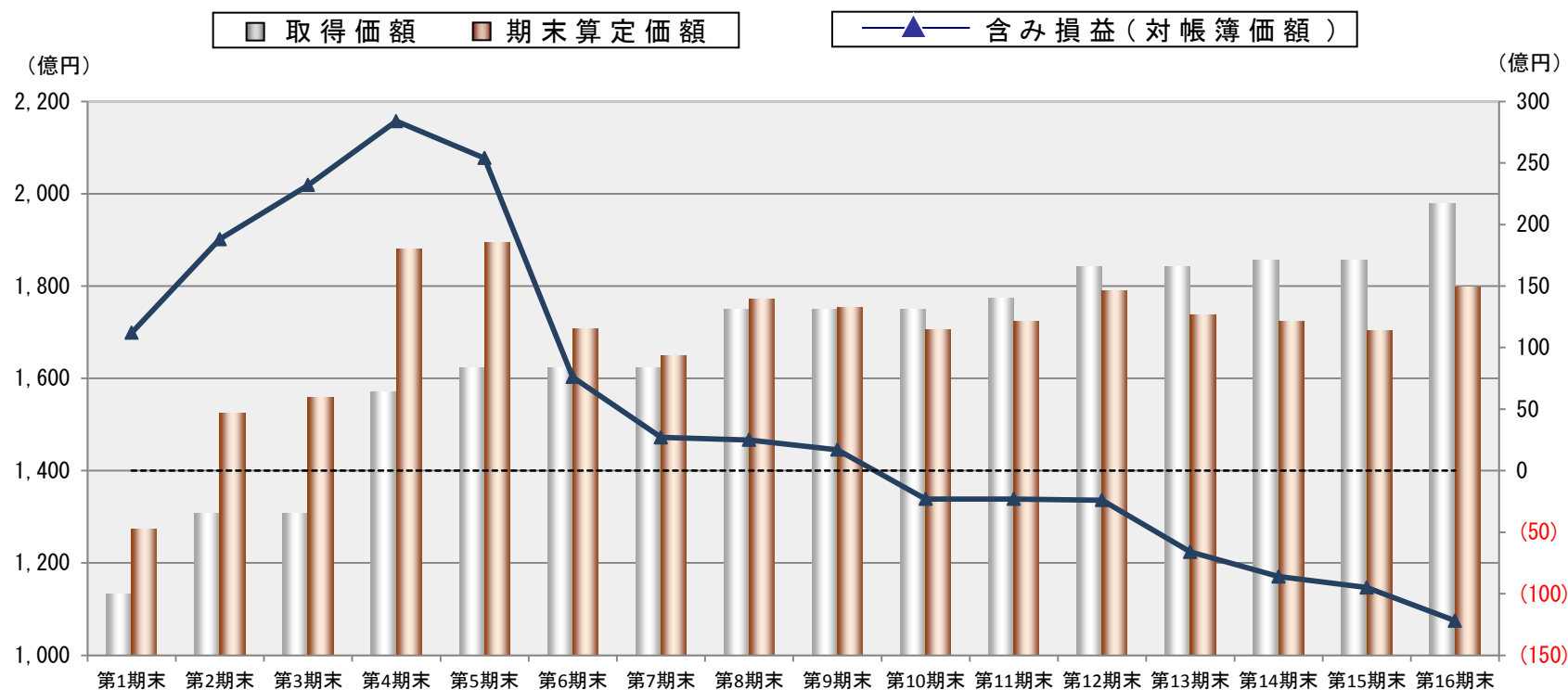
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



Ⅲ- 2. 資産規模の推移



(単位:億円)

	第1期末 2006年 10月期	第2期末 2007年 4月期	第3期末 2007年 10月期	第4期末 2008年 4月期	第5期末 2008年 10月期	第6期末 2009年 4月期	第7期末 2009年 10月期	第8期末 2010年 4月期	第9期末 2010年 10月期	第10期末 2011年 4月期	第11期末 2011年 10月期	第12期末 2012年 4月期	第13期末 2012年 10月期	第14期末 2013年 4月期	第15期末 2013年 10月期	第16期末 2014年 4月期
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
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
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
含み損益	112.54	188.91	232.24	284.49	254.55	76.24	27.1	25.27	17.32	△23.24	△23.02	△24.05	△66.46	△86.43	△95.94	△122.14

(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、P21～P22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16期末 帳簿価額 (A)	第13期末 算定価額	第14期末 算定価額	第15期末 算定価額 (B)	第16期末 算定価額 (C)	帳簿価額との差 (C)－(A)	第15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	42,769	49,450	49,500	50,100	51,900	9,130	1,800
		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	30,155	32,100	30,800	29,500	27,200	△2,955	△2,300
		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	19,348	14,300	12,600	12,600	12,300	△7,048	△300
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,655	14,100	14,100	14,200	10,500	△2,155	△3,700
		赤坂王子ビル	9,660	9,755	7,990	8,060	8,540	8,850	△905	310
		新宿EASTビル	5,800	5,832	－	－	－	6,250	417	－
		芝公園ビル	5,770	5,830	3,420	3,470	3,540	3,410	△2,420	△130
		新川中央ビル	5,610	5,773	5,790	5,780	5,790	5,990	216	200
		神田パークプラザ	5,156	5,058	4,900	4,910	4,910	5,000	△58	90
		銀座王子ビル	2,000	2,080	－	－	－	2,050	△30	－
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,635	2,390	2,410	2,450	2,530	894	80
	小計(11物件)		143,737	140,895	134,440	131,630	131,630	135,980	△4,915	△3,950
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	11,231	10,400	10,500	8,330	8,480	△2,751	150
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,755	5,610	5,620	5,620	5,400	△2,355	△220
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	4,641	－	－	－	4,730	88	－
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,816	3,860	3,880	3,880	3,870	53	△10
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,219	－	1,260	1,280	1,280	60	－
小計(5物件)		30,945	28,664	19,870	21,260	19,110	23,760	△4,904	△80	
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,376	2,580	2,580	2,580	2,640	263	60
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	10,058	7,060	7,030	7,120	7,230	△2,828	110
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,897	4,970	4,980	5,080	5,100	202	20
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,237	1,270	1,260	1,270	1,280	42	10
		トップレジデンス用賀	1,165	1,193	1,160	1,170	1,180	1,200	6	20
小計(5物件)		20,583	19,763	17,040	17,020	17,230	17,450	△2,313	220	
資産 その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,692	2,450	2,450	2,500	2,610	△82	110
	小計(1物件)		2,590	2,692	2,450	2,450	2,500	2,610	△82	110
合計(22物件)			197,855	192,014	173,800	172,360	170,470	179,800	△12,214	△3,700

(注) 上記の第15期算定価額との差(C) - (B)の合計は、第16期中(2013年11月28日付)に取得の「新宿EASTビル」「銀座王子ビル」「コジマ×ビックカメラ柏店」を除いています。

Ⅲ- 4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第12期			第13期			第14期			第15期			第16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年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	4.2%	3.7%(1年間) 3.9%(2-5年目) 4.2%(以降)	4.5%	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%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.6%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.3%	4.8%	4.6%	4.2%	4.7%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.2%	4.7%
神田錦町三丁目ビルディング	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%	4.6%	4.3%	4.8%
赤坂王子ビル	4.5%	4.4%	4.7%	4.5%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%	4.6%	4.3%	4.1%	4.4%	4.2%	4.0%	4.3%
新宿EASTビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.9%	4.7%	5.1%
芝公園ビル	4.8%	4.6%	5.0%	4.8%	4.6%	5.0%	4.9%	4.6%	5.0%	4.8%	4.5%	4.9%	4.7%	4.4%	4.8%
新川中央ビル	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%
神田パークプラザ	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.1%	4.6%	5.4%	4.9%	4.5%	5.1%
銀座王子ビル	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4.4%	4.2%	4.6%
ファーレイーストビル	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.6%	5.3%	5.8%	5.5%	5.2%	5.7%
相模原ショッピングセンター	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.9%	5.7%	6.1%	5.6%	5.4%	5.8%	5.5%	5.3%	5.7%
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%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%
コジマ×ビックカメラ柏店	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.7%	5.4%	5.9%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.7%	5.4%	6.0%	5.6%	5.3%	5.9%
メルビル	-	-	-	-	-	-	6.2%	6.2%	6.6%	6.1%	6.1%	6.5%	6.1%	6.1%	6.5%
トップレジデンス日本橋茅場町	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%
深沢ハウスHI棟	5.0%	4.7%	5.2%	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%	4.7%	4.4%	4.9%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	5.2%	5.0%	5.4%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%
インプレス武蔵小金井	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%	5.3%	5.1%	5.5%
トップレジデンス用賀	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%
OAK PLAZA(オークプラザ)	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.0%	4.8%	5.3%	4.8%	4.6%	5.1%

(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。

Ⅲ- 5. 格付と有利子負債の状況(第16期末時点)

格付(発行体格付)の状況

A+ (安定的)

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 2014.4.30	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
(一) 長期借入金 返済予定)	日本政策投資銀行	135	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	半年毎の 約定返済	無担保 無保証
		135				5か月 (平均)	
	三井住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	2007年 6月29日	2014年 6月30日	2か月	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					
	計	4,135	2.34% (平均)			2か月 (平均)	
長期借入金	三井住友信託銀行	7,000	0.63% (変動)	2012年 11月30日	2015年 9月30日	1年 5か月	無担保 無保証
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行	7,000					
	りそな銀行						
	みずほ銀行	3,075	0.63% (変動)	2013年 3月27日	2015年 9月30日	1年 5か月	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行						
	三井住友信託銀行	16,700	1.39% (固定)	2011年 3月3日	2016年 2月29日	1年 10か月	無担保 無保証
	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						
	三井住友信託銀行	6,700	0.71% (変動)	2011年 3月31日	2016年 2月29日	1年 10か月	無担保 無保証
	福岡銀行						
	広島銀行						
	山口銀行						
	三井住友信託銀行	3,000	0.63% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	2年 6か月	無担保 無保証
	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					
	日本政策投資銀行	2,025	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	2年 6か月	無担保 無保証
		2,025					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2014.4.30	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 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	0.53% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	2年 7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 8,500	0.63% (変動) 0.79% (固定)	2012年 6月29日	2017年 6月30日	3年 2か月	無担保 無保証	
		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	0.75% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	3年 11か月	無担保 無保証	
	日本政策投資銀行	2,355	1.08% (固定)					
		7,025						
	三井住友信託銀行 りそな銀行	1,230	0.75% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	4年	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	0.82% (固定)	2014年 3月31日	2019年 3月29日	4年 11か月	無担保 無保証	
		4,500						
	計	87,795	0.84% (平均)			2年 7か月 (平均)		
	借入金 合計	91,930	0.91% (平均)			2年 6か月 (平均)		
	第1回 無担保投資法人債		8,500	1.00% (固定)	2010年 6月4日	2015年 6月4日	1年 1か月	無担保 無保証
	有利子負債 合計		100,430	0.92% (平均)			2年 5か月 (平均)	

(注) 利率は小数第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15期(運用日数184日) 自:平成25年 5月 1日 至:平成25年10月31日	第16期(運用日数181日) 自:平成25年11月 1日 至:平成26年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業収益	5,154	5,637
賃貸事業収入	5,125	5,590
その他賃貸業収入	28	47
営業費用	2,981	3,108
賃貸事業費用	2,438	2,622
資産運用報酬	406	354
資産保管手数料	8	8
一般事務委託手数料	64	66
役員報酬	6	6
会計監査人報酬	10	10
その他営業費用	46	38
営業利益	2,172	2,528
営業外収益	11	1
受取利息	0	0
未払分配金戻入	0	1
受取保険料	10	0
その他営業外収益	0	-
営業外費用	603	617
支払利息	406	408
投資法人債利息	42	42
投資法人債発行費償却	5	5
融資関連費用	143	150
投資口交付費償却	-	6
その他営業外費用	4	4
経常利益	1,580	1,913
税引前当期純利益	1,580	1,913
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	△0	△1
当期純利益	1,579	1,913
当期末処分利益	1,579	1,913

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第15期(運用日数184日) 自:平成25年 5月 1日 至:平成25年10月31日	第16期(運用日数181日) 自:平成25年11月 1日 至:平成26年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,579	1,913
分配金の額	1,579	1,912
<1口あたり分配金(円)>	<10,191>	<10,864>
圧縮積立金繰入額	-	1
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,193百万円
- 管理業務費 : 452百万円
- 水道光熱費 : 248百万円 他

IV- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第15期 (平成25年10月31日現在)	第16期 (平成26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	5,281	8,009
現金及び預金	903	3,049
信託現金及び信託預金	3,939	4,273
未収還付消費税	-	137
その他の流動資産	438	548
II 固定資産合計	180,869	192,746
1. 有形固定資産計	180,063	192,005
建物等	955	942
土地	4,888	4,888
信託建物等	48,531	51,426
信託土地	125,686	134,748
2. 無形固定資産計	1	9
その他の無形固定資産	1	9
3. 投資その他の資産計	804	731
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	562	492
その他投資等	231	229
III 繰延資産合計	18	46
投資法人債発行費	18	12
投資口交付費	-	33
資産合計	186,169	200,802

科 目	第15期 (平成25年10月31日現在)	第16期 (平成26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	5,413	5,622
営業未払金	136	296
短期借入金	-	-
一年以内返済予定 長期借入金	4,135	4,135
未払金	239	252
未払費用	131	131
未払消費税等	61	-
前受金	705	795
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	3	10
II 固定負債合計	96,884	102,098
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	83,362	87,795
預り敷金及び保証金	101	101
信託預り敷金及び保証金	4,873	5,649
繰延税金負債	19	13
デリバティブ債務	27	38
その他の固定負債	0	0
負債合計	102,297	107,720
純資産の部		
I 投資主資本合計	83,889	93,107
1. 出資総額	82,260	91,143
2. 剰余金	1,629	1,963
圧縮積立金	49	49
当期末処分利益	1,579	1,913
II 評価・換算差額等合計	△18	△25
繰延ヘッジ損益	△18	△25
純資産合計	83,871	93,081
負債純資産合計	186,169	200,802

IV- 3. 決算推移

(百万円)

科目	第11期実績 2011年10月期	第12期実績 2012年4月期	第13期実績 2012年10月期	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期予想 2014年10月期	第18期予想 2015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	5,812	5,693	5,636	5,844	5,154	5,637	5,758	5,454
賃貸事業収入	5,661	5,420	5,605	5,370	5,125	5,590	5,735	5,434
賃貸及び駐車場使用料収入	5,304	5,097	5,268	5,107	4,824	5,255	5,389	5,115
その他賃貸収入(水道光熱費等)	357	322	336	262	300	334	345	318
その他賃貸事業収入(その他)	150	17	30	474	28	47	23	20
営業費用	3,033	2,921	2,939	3,397	2,981	3,108	3,275	3,200
賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,418	1,310	1,267	1,726	1,322	1,429	1,563	1,494
賃貸事業費用(管理業務費)	389	398	392	400	388	452	441	428
" (水道光熱費)	208	189	230	207	244	248	298	260
" (公租公課)	609	608	565	564	581	580	638	638
" (修繕費)	175	80	46	522	75	99	133	118
" (その他)	35	34	32	32	33	48	52	50
償却前賃貸事業利益(NOI)	4,393	4,126	4,368	4,117	3,831	4,207	4,195	3,959
減価償却費	1,060	1,072	1,116	1,121	1,115	1,193	1,203	1,216
償却後賃貸事業利益	3,332	3,310	3,251	2,996	2,715	3,014	2,991	2,743
一般管理費	553	538	554	548	542	485	508	489
資産運用報酬	424	409	430	416	406	354	364	349
その他報酬	88	87	88	89	89	92	93	93
その他営業費用	40	41	36	42	46	38	50	46
営業利益	2,779	2,772	2,697	2,447	2,172	2,528	2,483	2,253
営業外収益	8	4	3	3	11	1	4	1
営業外費用	801	747	697	627	603	617	621	617
支払利息、融資関連費用	749	694	645	574	550	559	562	559
投資法人債利息及び発行費償却	48	47	48	47	48	47	48	47
投資口交付費償却	-	-	-	-	-	6	6	6
その他営業外費用	3	5	4	5	4	4	4	3
経常利益	1,986	2,029	2,002	1,823	1,580	1,913	1,866	1,637
税引前当期純利益	1,986	2,029	2,002	1,823	1,580	1,913	1,866	1,637
法人税等	1	29	0	0	0	△0	1	1
当期純利益	1,985	1,999	2,001	1,822	1,579	1,913	1,865	1,636
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	176,000口	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	12,809円	12,577円	12,912円	11,759円	10,191円	10,864円	10,600円	9,300円
FFO	3,046百万円	2,815百万円	3,117百万円	2,944百万円	2,695百万円	3,107百万円	3,069百万円	2,853百万円
1口当たりFFO	19,654円	18,165円	20,113円	18,996円	17,390円	17,655円	17,438円	16,211円

(注1) 第12期賃貸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14期末 自 平成 24年11月 1日 至 平成 25年 4月30日	第15期末 自 平成 25年 5月 1日 至 平成 25年10月31日	第16期末 自 平成 25年11月 1日 至 平成 26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 (LTV)	51.4%	51.6%	50.0%	期末有利子負債額÷期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,117百万円	3,831百万円	4,207百万円	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	4.4%	4.1%	4.3%	賃貸NOI×2÷期末保有物件取得価額合計額
FFO (Funds from Operation)	2,944百万円	2,695百万円	3,107百万円	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	18,996円	17,390円	17,655円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率 (ROA)	1.0%	0.8%	1.0%	経常利益÷((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)
(年換算)	(2.0%)	(1.7%)	(2.0%)	
自己資本利益率 (ROE)	2.2%	1.9%	2.2%	当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)
(年換算)	(4.4%)	(3.7%)	(4.4%)	
インプライド・キャップレート	4.7%	4.5%	4.8%	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	1.07	0.95	0.97	期末投資口時価総額÷(期末純資産額＋(期末算定価額－期末帳簿価額))
期末自己資本比率	45.0%	45.1%	46.4%	期末純資産額÷期末総資産額

IV- 5. 投資主の状況

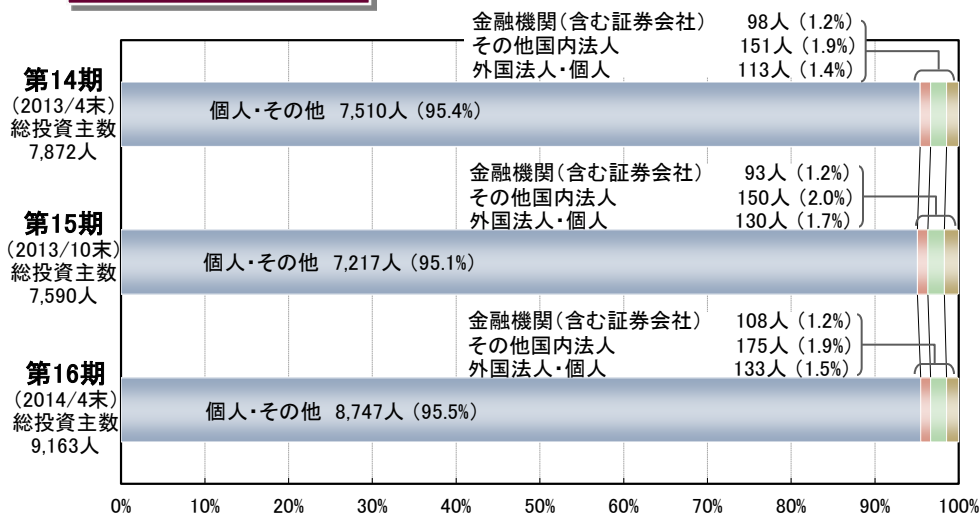
投資口分布状況(第16期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	28,351	16.1%	8,747	95.5%
金融機関(含む証券会社)	116,647	66.3%	108	1.2%
その他国内法人	12,544	7.1%	175	1.9%
外国法人・個人	18,458	10.5%	133	1.5%
合計	176,000	100.0%	9,163	100.0%

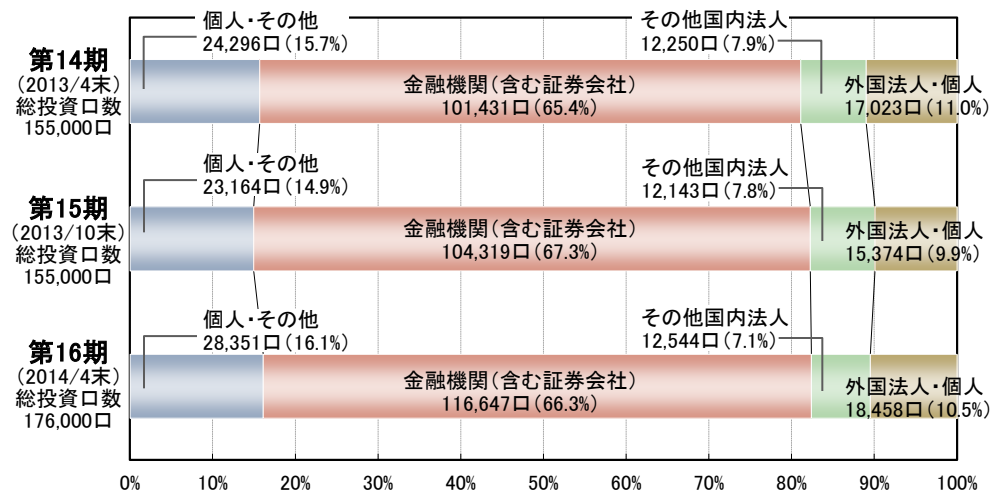
主要な投資主の状況(第16期末時点)

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)	48,101	27.3
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	13,521	7.7
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	10,583	6.0
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,950	3.9
5	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.0
6	三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.8
7	王子不動産株式会社	3,162	1.8
7	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.8
9	メットライフアリコ生命保険株式会社 ジエイ カンパニー ジエイピーワイ	2,075	1.2
10	朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.1
11	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,800	1.0
12	株式会社伊予銀行	1,500	0.9
13	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	1,424	0.8
14	ジブラルタ生命保険株式会社(一般勘定J-REIT口)	1,393	0.8
15	株式会社南日本銀行	1,270	0.7
	合 計	103,592	58.9

所有者別投資主数

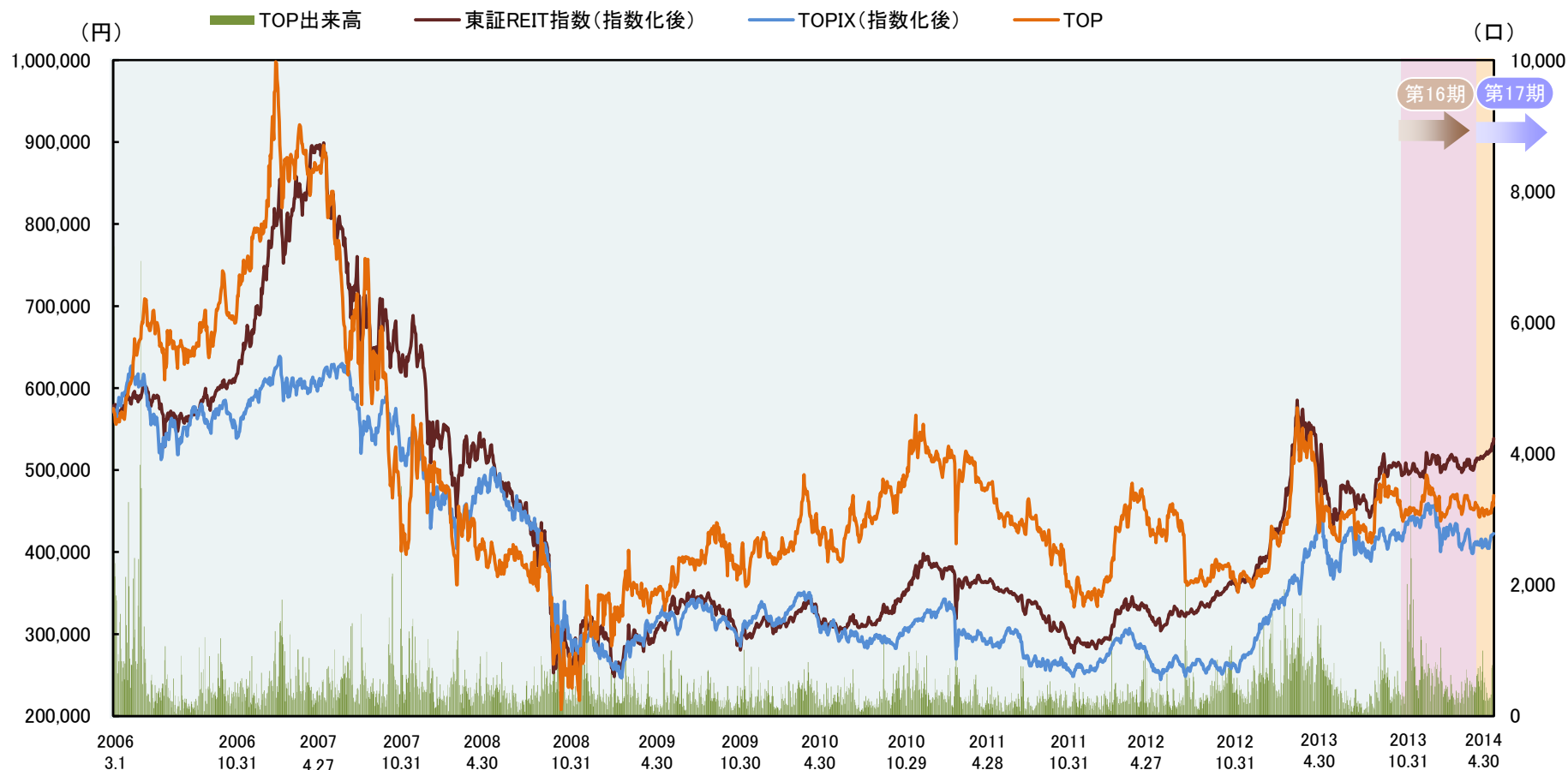


所有者別投資口数



(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(2006.3.1～2014.5.30)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

44.³⁵万円
(2014.4.30)

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



日本電気本社ビル



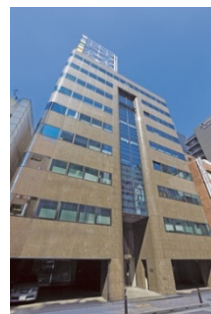
深沢ハウスHI棟



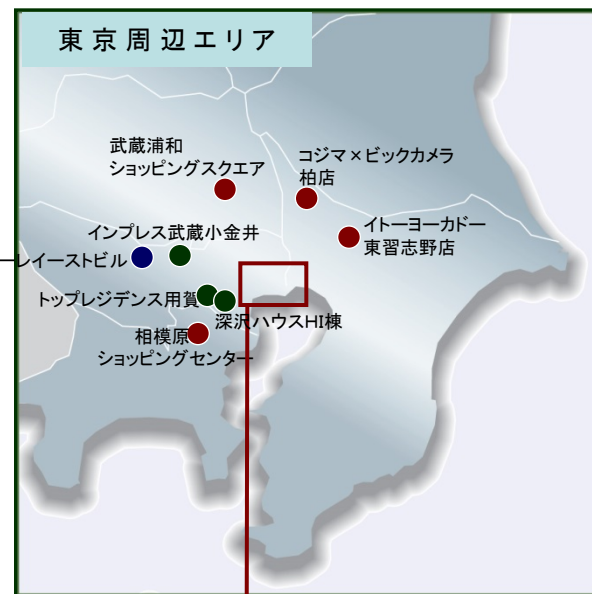
相模原ショッピングセンター



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



銀座王子ビル



宮城県仙台市
メルビル



V-2. ポートフォリオサマリー

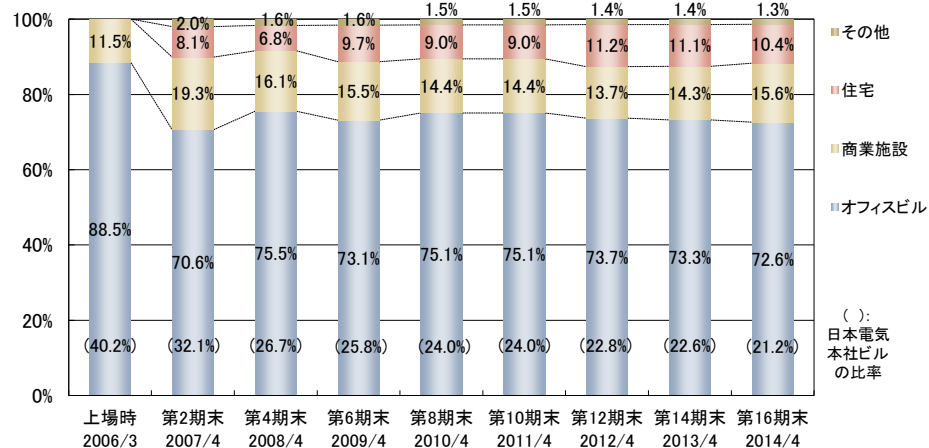
取得資産総額 : 1,978.55億円

総賃貸可能面積 : 331,677.14m²

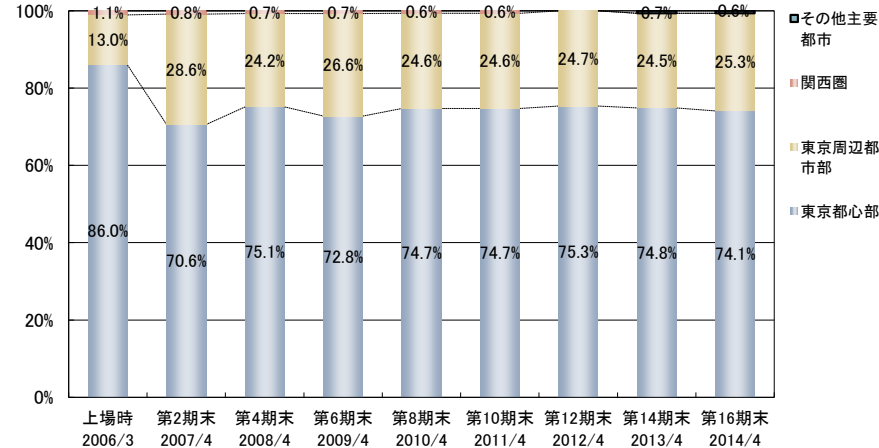
投資物件数 : 22物件

PML : 2.7%

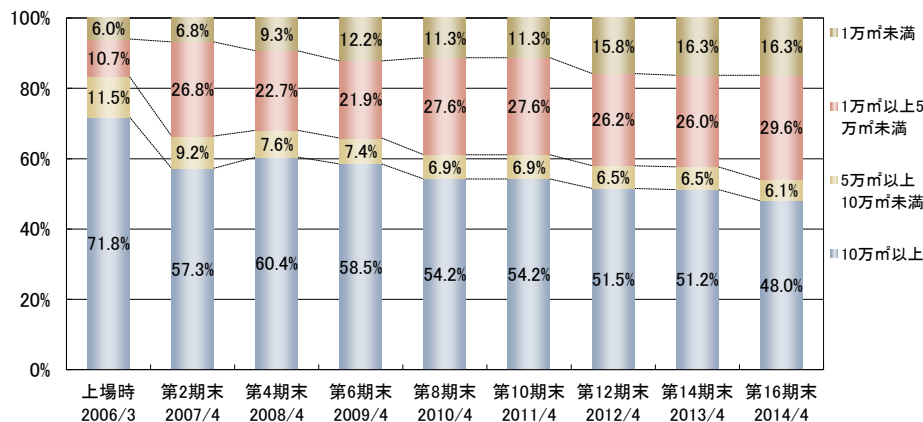
用途区分



地域区分

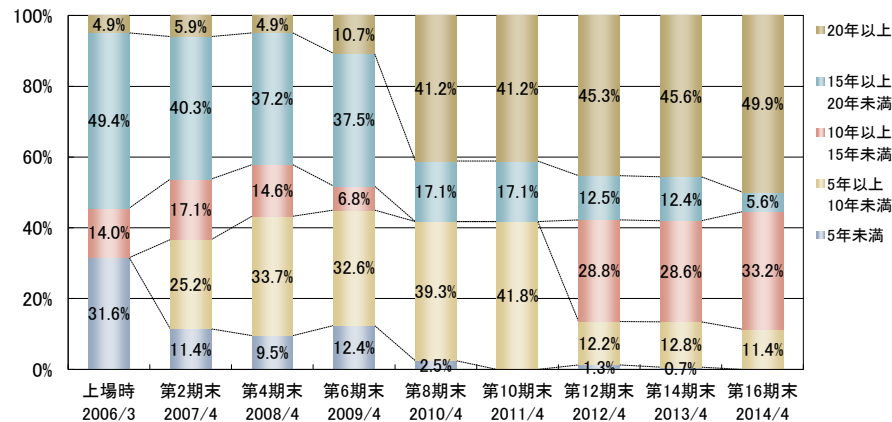


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第16期末時点平均: 19.7年



(注) 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。

V-3. ポートフォリオ一覧(第16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	21.2	100	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	23,170.40	2001年10月	33,000	16.7	87.5	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	2008年3月27日	267,132.67	10,914.20	2001年10月	20,000	10.1	100	1(注2)	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	8,025.65	1973年3月	12,700	6.4	100	1	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	4.9	100	6	6.4
		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	2.9	99.4	4	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	2008年3月19日	4,958.29	3,060.43	1991年5月	5,770	2.9	62.4	2(注3)	9.7
		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	2.8	100	1(注2)	7.0
		神田パークプラザ	東京都千代田区	2006年3月1日	5,511.83	4,537.66	1959年11月	5,156	2.6	90.2	9	14.1
		銀座王子ビル	東京都中央区	2013年11月28日	3,251.03	(注1)1,890.87	1991年1月	2,000	1.0	83.8	2(注3)	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	16,206.34	5,850.23	1994年12月	2,091	1.1	100	1(注2)	2.8
小 計(11物件)					—	150,543.90	—	143,737	72.6	96.8	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	2006年3月1日	56,351.42	61,763.28	1993年8月 他	12,000	6.1	100	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	4.5	100	1	7.7
		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	2.3	100	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	2.2	100	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	1(注2)	3.8
小 計(5物件)					—	149,840.45	—	30,945	15.6	100	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	1.2	96.2	1(注2)	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	5.4	92.9	1(注2)	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	2.6	96.2	1(注2)	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	94.9	1(注2)	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	1,512.38	2008年2月	1,165	0.6	95.5	1(注2)	8.6
小 計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	10.4	94.6	5	—
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	2007年3月20日	6,121.85	6,121.85	1985年4月	2,590	1.3	100	1(注2)	7.7
	小 計(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	1.3	100	1
合 計(22物件)					—	331,677.14	—	197,855	100.0	98.1	49	2.7

(注1) 銀座王子ビルは、2014年5月8日付で賃貸可能面積が32.5㎡増加しています。

(注2) 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貸しています。

(注3) テナントの1社は本投資法人が直接賃貸し、その他については、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貸しています。

V-4. 物件別賃貸事業収支

(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(注)	神田錦町三丁目 ビルディング (注)	赤坂王子 ビル	新宿EAST ビル	芝公園 ビル	新川中央 ビル	神田 パークプラザ	銀座王子ビル	ファーレ イーストビル
稼働日数	181日	181日	181日	181日	181日	154日	181日	181日	181日	154日	181日
賃貸事業収入合計	1,416	769			266	197	70	212	151	82	150
賃貸収入	1,416	769			266	197	70	201	151	75	150
賃貸事業費用合計	214	368			84	36	26	59	42	26	72
管理業務費	1	177			22	17	7	20	9	9	36
水道光熱費	-	85			17	16	7	16	12	3	22
公租公課	205	89			38	-	9	13	13	0	11
損害保険料	1	2			0	0	0	0	0	0	0
修繕費	4	11			2	1	2	8	7	0	0
その他	1	2			2	0	0	0	0	13	1
NOI	1,202	401	212	350	181	161	43	153	108	55	78
(NOI利回り)	(5.7%)	(2.4%)	(2.1%)	(5.5%)	(3.8%)	(6.5%)	(1.5%)	(5.5%)	(4.2%)	(6.6%)	(7.5%)
減価償却費	235	249	121	34	33	57	17	35	14	7	22
賃貸事業利益	966	152	91	316	147	103	26	117	94	48	55
資本的支出	329	31	12	-	28	0	3	19	9	1	32

【NEC本社ビル】

監視設備更新
・
ゴンドラ更新
・
移動屋根装置更新
他

【晴海トリトンY】

食堂貯湯槽部品更新
・
外壁改修
・
食堂電気温水器交換
他

【赤坂王子ビル】

防水層更新
・
高圧受電盤更新
他

【ファーレイースト
ビル】

外壁更新
・
セキュリティ更新
他

【相模原
ショッピングセンター】

空調更新
・
自動制御機器更新
他

	相模原 ショッピングセンター	イーヨー・ガドー 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	OAK PLAZA (オークプラザ)
稼働日数	181日	181日	154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	332	236		129	58	89	231	168	44	37	94
賃貸収入	332	236		129	58	85	220	156	42	36	94
賃貸事業費用合計	69	34		17	10	20	59	39	11	9	19
管理業務費	1	1		1	2	9	35	20	5	5	0
水道光熱費	-	-		-	6	1	0	1	0	0	-
公租公課	52	27		14	0	4	15	8	2	1	13
損害保険料	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	13	3		0	1	4	6	8	3	1	4
その他	1	0		1	0	0	2	0	0	0	1
NOI	263	201	127	112	48	69	171	128	32	28	74
(NOI利回り)	(4.4%)	(4.5%)	(6.7%)	(5.2%)	(8.0%)	(5.8%)	(3.2%)	(5.0%)	(5.4%)	(4.9%)	(5.8%)
減価償却費	55	66	16	41	7	27	62	44	17	13	12
賃貸事業利益	207	134	111	70	40	41	108	84	15	15	62
資本的支出	25	7	-	-	-	0	3	0	-	-	4

(注)晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワー-Z、神田錦町三丁目ビルディング及びコジマ×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。

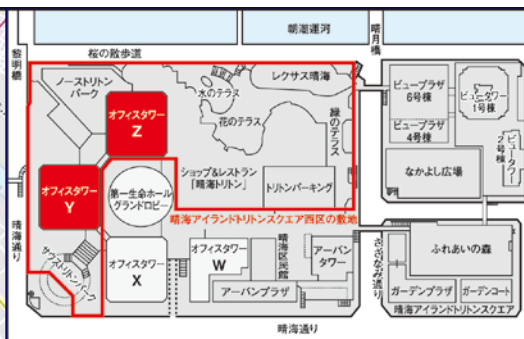
V-5. 個別物件概要



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	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	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	1991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)
取得価額	57.7億円



V-5. 個別物件概要



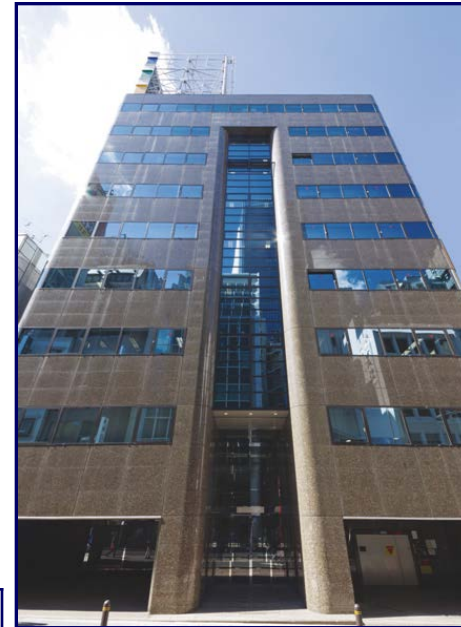
物件名	新川中央ビル
所在地	東京都中央区新川一丁目
延床面積	7,981.27㎡
竣工年月	1987年7月
所有形態	所有権
取得価額	56.1億円



物件名	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	1959年11月 (2003年 耐震リニューアル工事を実施)
所有形態	所有権
取得価額	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	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



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



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

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



V-5. 個別物件概要



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

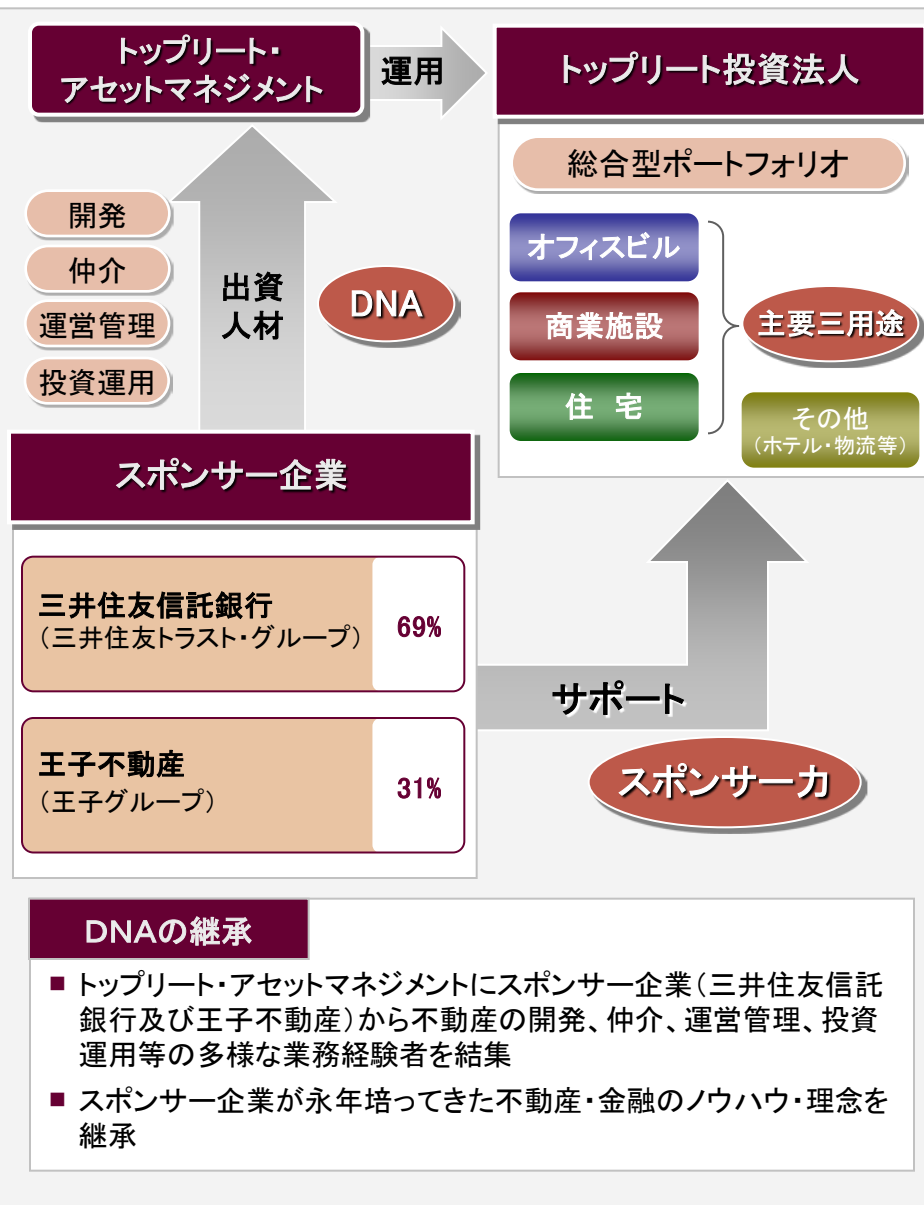
物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	2008年2月
所有形態	所有権
取得価額	11.65億円

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	1985年4月(2007年にコンバージョン実施)
所有形態	所有権
取得価額	25.9億円



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

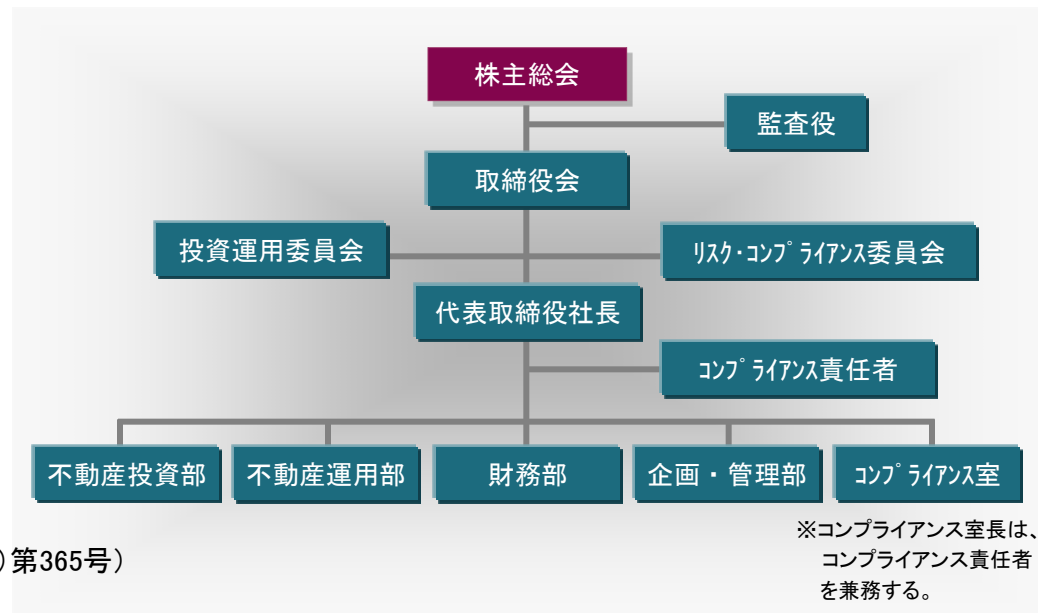
投資主価値の最大化

スポンサー力の最大活用

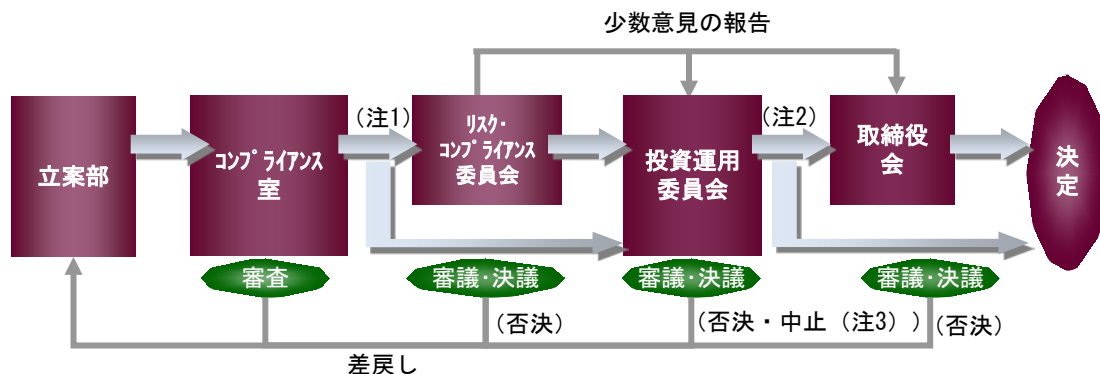
- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用
 - ・三井住友トラスト・ホールディングスの連結子会社及び関連会社: 104社、
 - ・王子ホールディングス連結子会社及び関連会社: 347社
 - (いずれも2014年3月31日現在)

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 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

〒103-0028 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＞

大橋（ E-mail: Shusaku.Ohashi@top-reit-am.co.jp）

中井（ E-mail: Tsuyoshi.Nakai@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