

証券コード

8982



TOP REIT, Inc.

トップリート投資法人 第17期 決算説明資料

2014年5月1日～2014年10月31日

2014年12月15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17期(2014年10月期)決算概要

- I-1. 第17期ハイライト
- I-2. 第17期決算サマリー

セクションⅡ. 今後の取り組み

- Ⅱ-1. 今後の取り組み
- Ⅱ-2. 保有物件の運用:リーシング戦略
「神田錦町三丁目ビルディング」
- Ⅱ-3. 保有物件の運用:バリューアップ策
「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY」
- Ⅱ-4. 保有物件の運用:バリューアップ策
「商業施設」
- Ⅱ-5. 保有物件の運用:賃料改定
- Ⅱ-6. 好機を捉えた資産の譲渡
- Ⅱ-7. 財務体質の強化
- Ⅱ-8. 投資方針と取得ターゲット
- Ⅱ-9. 更なる飛躍に向けて

セクションⅢ. 業績予想

- Ⅲ-1. 業績予想の前提条件
- Ⅲ-2. 業績予想
- Ⅲ-3. 業績予想(詳細)

セクションⅣ. 運用データ

- Ⅳ-1. 稼働率の推移
- Ⅳ-2. 資産規模の推移
- Ⅳ-3. 期末算定価額
- Ⅳ-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- Ⅳ-5. 財務運営
- Ⅳ-6. 格付と有利子負債の状況(第17期末時点)

セクションⅤ. 決算データ

- V-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- V-2. 貸借対照表(要約)
- V-3. 決算推移
- V-4. 財務指標
- V-5. 投資主の状況
- V-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2014.11.28)

セクションⅥ. 参考資料:ポートフォリオの概要

- Ⅵ-1. ポートフォリオマップ(第17期末時点)
- Ⅵ-2. ポートフォリオサマリー(第17期末時点)
- Ⅵ-3. ポートフォリオ一覧(第17期末時点)
- Ⅵ-4. 物件別賃貸事業収支
- Ⅵ-5. 個別物件概要

セクションⅦ. 参考資料:運用体制

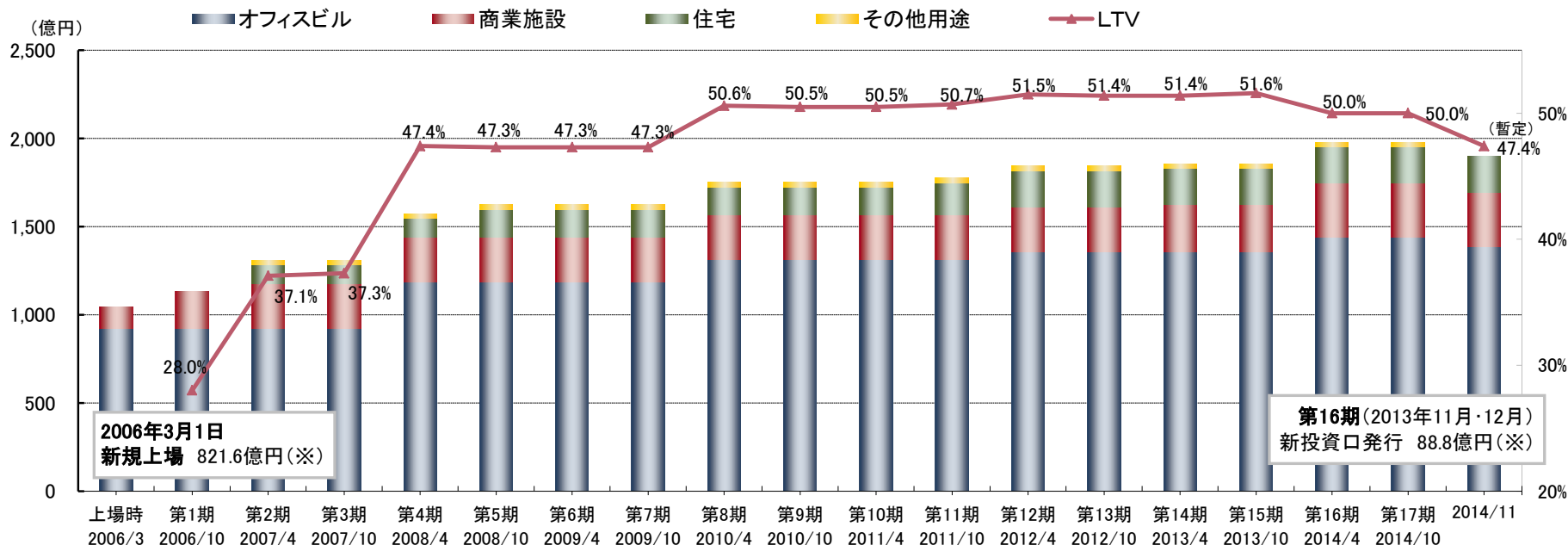
- Ⅶ-1. TOP REITの特徴と運用戦略
- Ⅶ-2. 運用会社の概要

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)

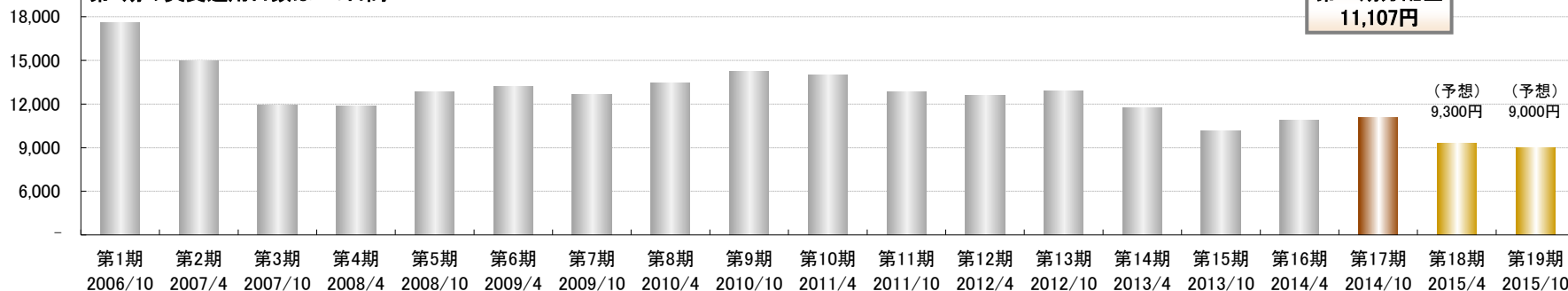
第17期末時点	197,855百万円
2014年11月末日時点	190,109百万円



(※)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

(円) 第1期の実質運用日数は245日間



(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17期(2014年10月期)決算概要

I-1. 第17期ハイライト

▶ テナントリーシング

- ・ 神田錦町三丁目ビルディング（2015年1月8日付でテナント退去、約2,300坪の空室が発生）
1社（約365坪）と賃貸借契約を締結（2015年1月9日付で契約開始）

※更に、第18期にもリーシングが進捗（P 8参照）

- ・ 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY

2社（約296坪・約135坪）と賃貸借契約を締結（2014年11月1日・2015年2月1日付で契約開始）

2015年2月の稼働率は99.8%見込み。オフィス部分は成約ベースで満室稼働を達成

- ・ 芝公園ビル

2社（約140坪・約67坪）と賃貸借契約を締結（いずれも2014年9月1日付で契約開始）

第17期末時点の稼働率は84.8%まで回復

- ・ 住宅

前期に引き続き高稼働率を維持。トップレジデンス日本橋茅場町については、期中平均稼働率98.8%

▶ 賃料改定

- ・ 18テナント（第16期最終月のポートフォリオ比率5.7%） 平均 0.3%増額で着地（P 11参照）
- ・ 第18期（2014年11月30日）に契約満了日を迎えた「イトーヨーカドー東習志野店」6年の延長による契約更新済

▶ 第18期中の物件入れ替えに向け注力

入れ替えを前提に、複数物件につき相対による取得交渉を行うも、2物件の譲渡を先行

※第18期に2物件を譲渡（P 12参照）

▶ 長期借入金 40億円のリファイナンス

2014年6月30日付で全額を固定金利により、期間4年9か月の長期借入金に借換え

I-2. 第17期決算サマリー

(百万円)

科目	第17期実績	第16期実績	増減 (対第16期実績比)		第17期予想	増減 (対第17期予想比)	
実質運用期間	184日	181日	3日	-	184日	-	-
営業収益	5,792	5,637	+155	+2.8%	5,758	+33	+0.6%
営業費用	3,229	3,108	+120	+3.9%	3,275	△46	△1.4%
賃貸事業費用(公租公課)	638	580	+57	+10.0%	638	+0	+0.0%
(修繕費)	94	99	△5	△5.5%	133	△38	△29.3%
(減価償却費)	1,202	1,193	+9	+0.8%	1,203	△0	△0.1%
(その他)	1,294	1,235	+58	+4.8%	1,300	△6	△0.5%
営業利益	2,563	2,528	+34	+1.4%	2,483	+79	+3.2%
営業外収益	6	1	+5	+267.1%	4	+2	+46.4%
営業外費用	614	617	△3	△0.5%	621	△7	△1.1%
経常利益	1,955	1,913	+42	+2.2%	1,866	+89	+4.8%
当期純利益	1,954	1,913	+40	+2.1%	1,865	+89	+4.8%
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	-	-	176,000	-	-
1口当たり分配金(円)	11,107	10,864	+243	+2.2%	10,600	+507	+4.8%
当期資本的支出(百万円)	143	511	△368	△72.0%	141	+1	+1.2%

(注)第17期予想は、2014年6月16日公表の業績予想に基づく

前期実績比

営業収益 +155百万円

第16期に取得した3物件の賃貸事業収益の通期寄与
稼働率向上、賃料増額改定による賃料・共益費収入の増加
水道光熱費の増加

営業費用 △120百万円

第16期の3物件取得による固定資産税・都市計画税等の発生
水道光熱費の増加
減価償却費の増加

経常利益 +42百万円

リファイナンス条件の改善による支払利息等の減少

当期予想比

営業収益 +33百万円

住宅の高稼働率維持による賃料・共益費の増加
水道光熱費の増加

営業費用 +46百万円

修繕工事費の減少

経常利益 +89百万円

基準金利(TIBOR)が想定を下回ったことによる支払利息(費用)の減少

※差異理由における各科目の「+」「△」は利益に対する影響を記載しています。

セクションⅡ．今後の取り組み

不動産マーケットの状況(外部環境)

オフィス賃貸市場

- 企業の移転や増床の動きが活発化(空室率の低下)
- オフィス賃料の下げ止まり(一部に反転の動きも)
- フリーレントの短縮化

不動産売買市場

- 海外を含む買いプレイヤーの増加
- 競争激化に伴う価格の高騰(一部に過熱感も)

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の実行

具体的施策

- 早期リースアップに向けたリーシング活動(P 8)
- 既存ポートフォリオのバリューアップ策の検討(P 9・10)
- 的確な賃料改定(契約更新)の実行(P 11)

- オフィスビルを軸としながらも、機動的な投資機会の確保による厳選投資(P 14)
- ポートフォリオのクオリティ向上に資する物件の入れ替えを検討(P 12)
 - マーケット環境を勘案、物件入れ替えのタイミングによって、一時的に借入金を返済(P 13)

Ⅱ-2. 保有物件の運用:リーシング戦略「神田錦町三丁目ビルディング」

神田錦町三丁目 ビルディング

スポンサーとの協働によりリーシングが順調に進捗
リーシング方針をマルチテナント化に切り替え、活動に注力



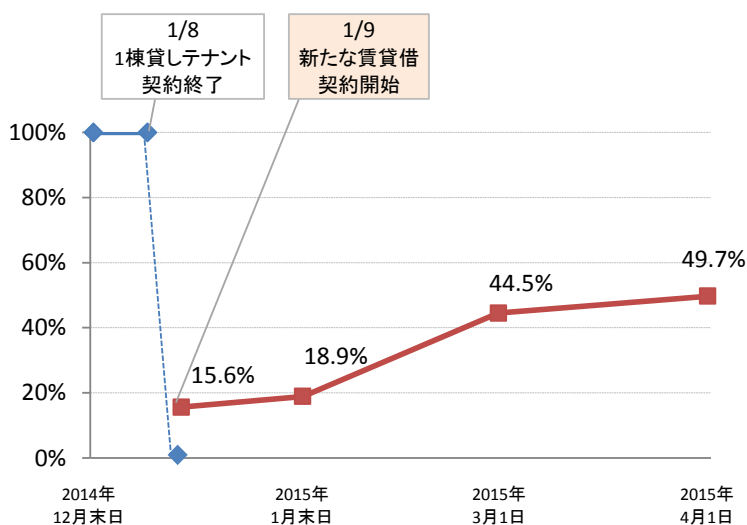
物件とエリアの優位性を武器に

後継テナントのリーシング活動を実施

－ 本物件の優位性 －

- ✓ JR含む8駅8路線が利用可能な優れた利便性
- ✓ 周辺の大規模再開発が進み、一層の利便性向上が期待
- ✓ 基準階面積 約300坪、長方整形の無柱空間による
高いレイアウト自由度
- ✓ 駐車場の確保が可能(30台強)

稼働率の推移



『スポンサー力の活用』

スポンサー関連企業の誘致を含め、約2,341坪のうち約半分の埋戻しに目処

約 965坪 2社契約締結済(2015年1月9日・3月1日契約開始)

約 199坪 近日中に2社契約締結予定(2015年1月31日・4月1日契約開始予定)

引き続き、複数の候補先と交渉中

残り約半分についてもスポンサーと協働のうえ
リーシング活動に注力

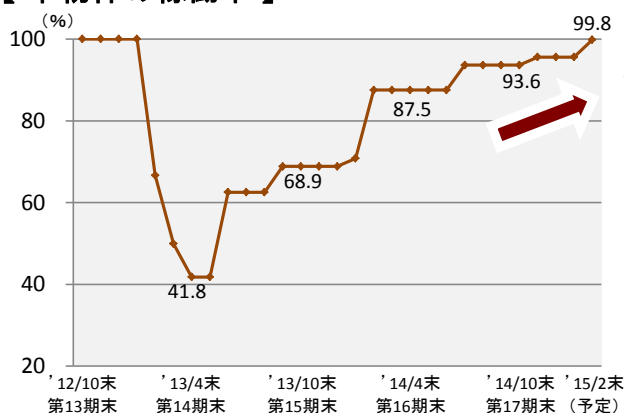
Ⅱ-3. 保有物件の運用:バリューアップ策 「晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY」

晴海アイランド
トリトンスクエア
オフィスタワーY

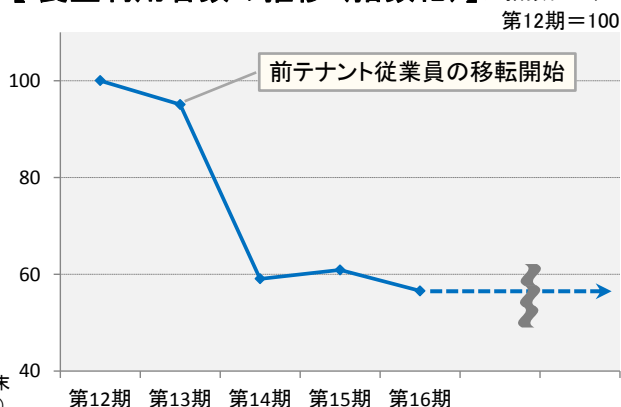
既存ポートフォリオのバリューアップ 食堂のコンバージョンを検討
収益力(=資産価値)の向上



【本物件の稼働率】



【食堂利用者数の推移(指数化)】※指数化は、第12期=100



- ① 新規テナントの誘致によりオフィス部分は満室稼働
- ② 一方、新規テナントに食堂利用ニーズなく利用者数(収益)は頭打ち
- ③ 食堂からオフィスへのコンバージョンを検討



オフィス面積(賃貸可能面積)の増加による収益力アップ

メリット	本書日付時点	→	コンバージョン後(見込み)
	23,170.40 m ²		25,038.82 m ²

8.1%UP

課題 食堂利用テナントとの合意形成

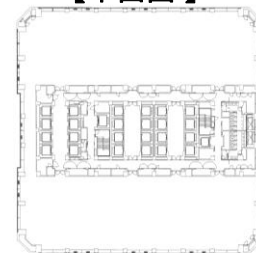
コンバージョンに伴う工事費用の捻出

譲渡益から得る内部留保の一部を活用予定

『第18期中に方針決定の予定』



【平面図】



1,868.42m²(約565.19坪)

Ⅱ-4. 保有物件の運用:バリューアップ策「商業施設」

相模原 ショッピングセンター

イトーヨーカドー古淵店 来春のリニューアルを公表

リニューアル第一弾 『大起水産』(イメージパース)



人気の回転寿司店「大起水産」がフードコートに関東初出店

リニューアル計画

売り場

- 生活雑貨専門店「ロフト」
- キッズ・ベビー専門店「アカチャンホンポ」
ほか、飲食含め新たに15の専門店舗を順次誘致
- 地元野菜・銘柄牛等、生鮮食品の品揃えを強化

外 観

- オープンから21年目を迎え、外観を刷新
- 駅からの導線に沿った入口の新設



フードマルシェ 古淵



テナントとの 共存共栄を図る

イトーヨーカドー 東習志野店

内外装のリニューアルを実施

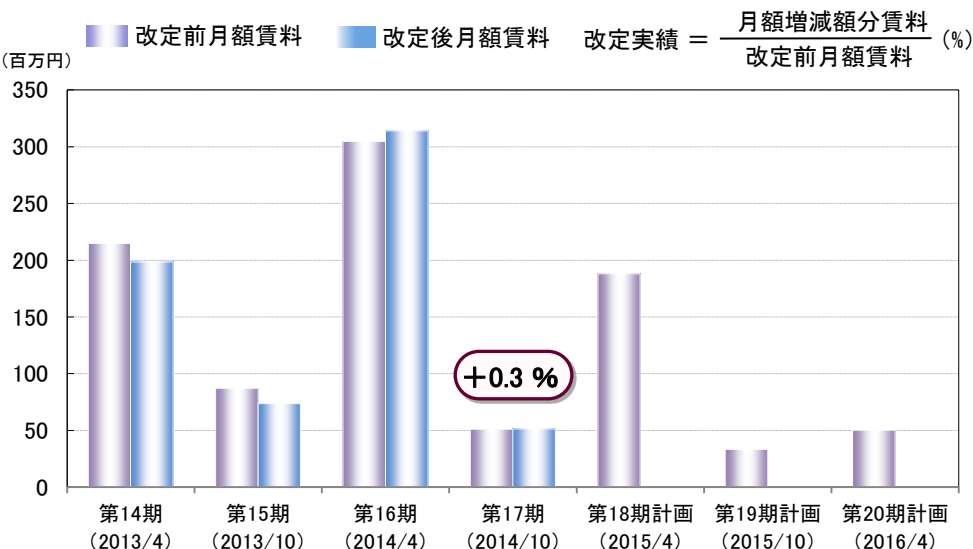


※ その他、照明設備を
すべてLED対応



Ⅱ-5. 保有物件の運用:賃料改定

保有物件の賃料改定



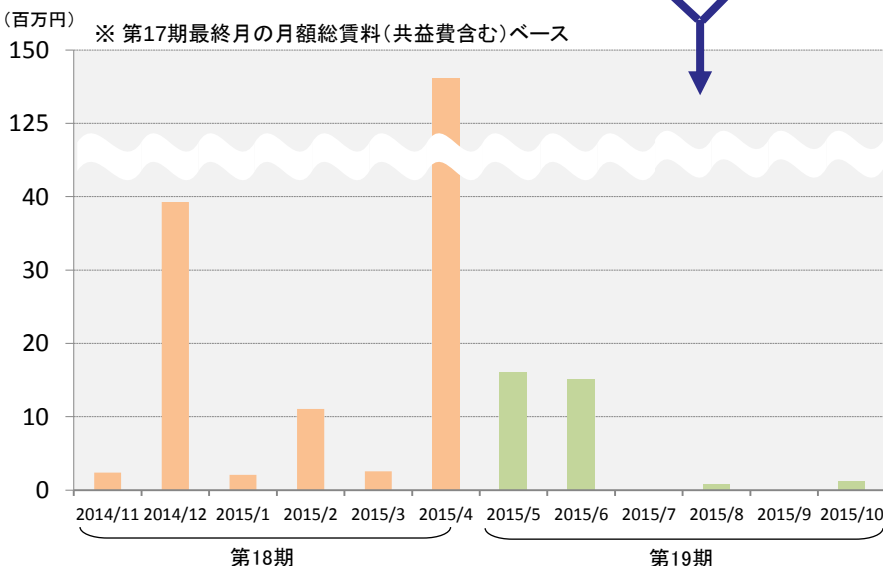
当期の実績

全18テナント(住宅除く) 平均+0.3%

増額 3件・減額 2件・据え置き 13件

第18期ポイント

- ✓ イトーヨーカドー東習志野店
2014年12月1日付 契約更新(更新済)
- ✓ 晴海トリトンスクエア Y & Z
2015年 4月 1日付 賃料改定予定



第18期	晴海トリトンスクエアY(一部)	14 テナント ポートフォリオ 比率 21.7% (注)
	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)	

第19期	赤坂王子ビル(一部)	8 テナント ポートフォリオ 比率 3.8% (注)
	新宿EASTビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	新川中央ビル(一部)	
	ファーストビル(一部)	
	メルビル(一部)	

(注) 第17期最終月の月額総賃料(共益費含む)から2014年11月13日付で譲渡済の神田パークプラザとOAK PLAZAの月額賃料を控除した金額に対する比率

Ⅱ-6. 好機を捉えた資産の譲渡

2物件の譲渡

ポートフォリオの見直しによるクオリティの向上へ
既存ポートフォリオのバリューアップに向けた費用の捻出(譲渡益の確保)

神田パークプラザ

所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
竣工年月	1959年11月 (2003年 耐震リニューアル工実施)

譲渡の理由

- 築55年のオフィスビル、修繕コストが増加見込み
- 一部テナントの退去予定により稼働率が低下見込み



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
竣工年月	1985年4月 (2007年コンバージョン実施)

譲渡の理由

- 築30年弱のビジネスホテル、修繕コストが増加見込み
- 築年数の経過とともに、オペレーショナルアセットとしての競争力が低下

	神田パークプラザ	OAK PLAZA	合 計
取得価額	5,156百万円	2,590百万円	7,746百万円
鑑定評価額(注1)	5,080百万円	2,660百万円	7,740百万円
譲渡価額(A)	5,350百万円	2,900百万円	8,250百万円
帳簿価額(B)(注2)	5,052百万円	2,686百万円	7,739百万円
譲渡価額と帳簿価額の差(A)-(B)	297百万円	213百万円	510百万円
譲渡費用(C)(注3)	約210百万円		
譲渡益(A)-(B)-(C)(注4)	約300百万円		

譲渡資金及び譲渡益の活用方針

一時的な借入金返済(取得余力の拡大)

バリューアップ費用に一部活用(内部留保等)
(晴海トリトンY 食堂のコンバージョン等)

投資主への分配

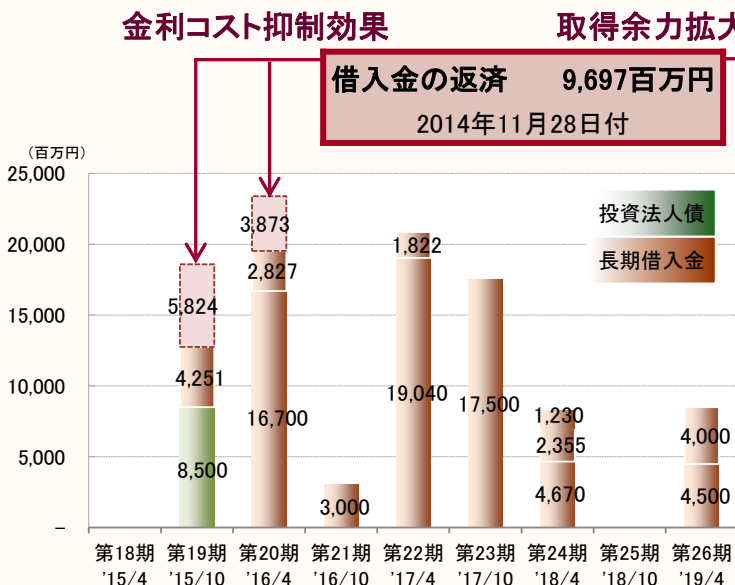
(注) 譲渡益の一部が分配金となりますが、一方で、当該2物件の賃貸事業収益が消失します。

(注1) 2014年10月31日(第17期末)時点における鑑定評価額です。
(注2) 帳簿価額は、2014年10月31日(第17期末)時点の数値です。
(注3) 譲渡費用は、買主との精算金等を考慮した見込み数値です。
(注4) 上記(注2)及び(注3)のとおり、確定額による算出ではなく、実際の譲渡益とは異なります。
(注5) 土地等先行取得の課税の特例を活用し、土地譲渡益の60%を上限とした留保を予定しています。

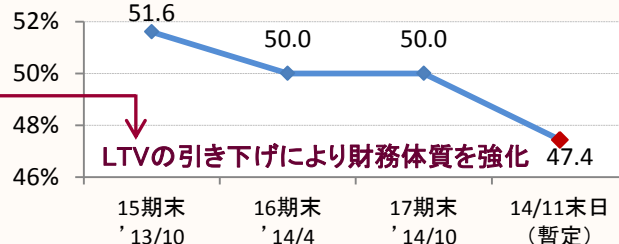
Ⅱ-7. 財務体質の強化

2物件の譲渡資金と手許資金にて借入金の一部を期限前返済

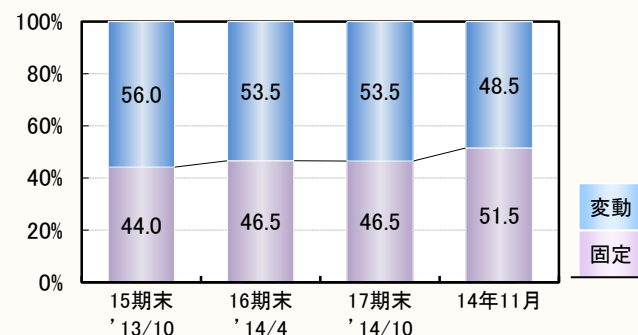
【有利子負債の返済(償還)スケジュール】



【LTVの推移】

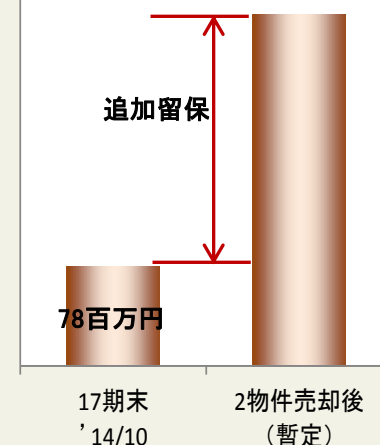


【金利固定比率の推移】



好機を捉えた譲渡 譲渡益の創出 (内部留保の確保)

施策の自由度が向上



第19期 約127億円

第20期 約195億円

のリファイナンスに向けて...

将来の運用資産のクオリティ向上に資する資金の確保 (新規物件の取得・既存物件のバリューアップ)

足許の財務戦略

- ◆ 低金利のメリットを享受し金利コストを削減。足許では固定比率を50%程度で維持
- ◆ 残存期間の長期化及び、各期の返済期日の平準化・分散化によるファイナンスリスクの軽減
- ◆ 調達手段の多様化による堅実な財務運営

Ⅱ-8. 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

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

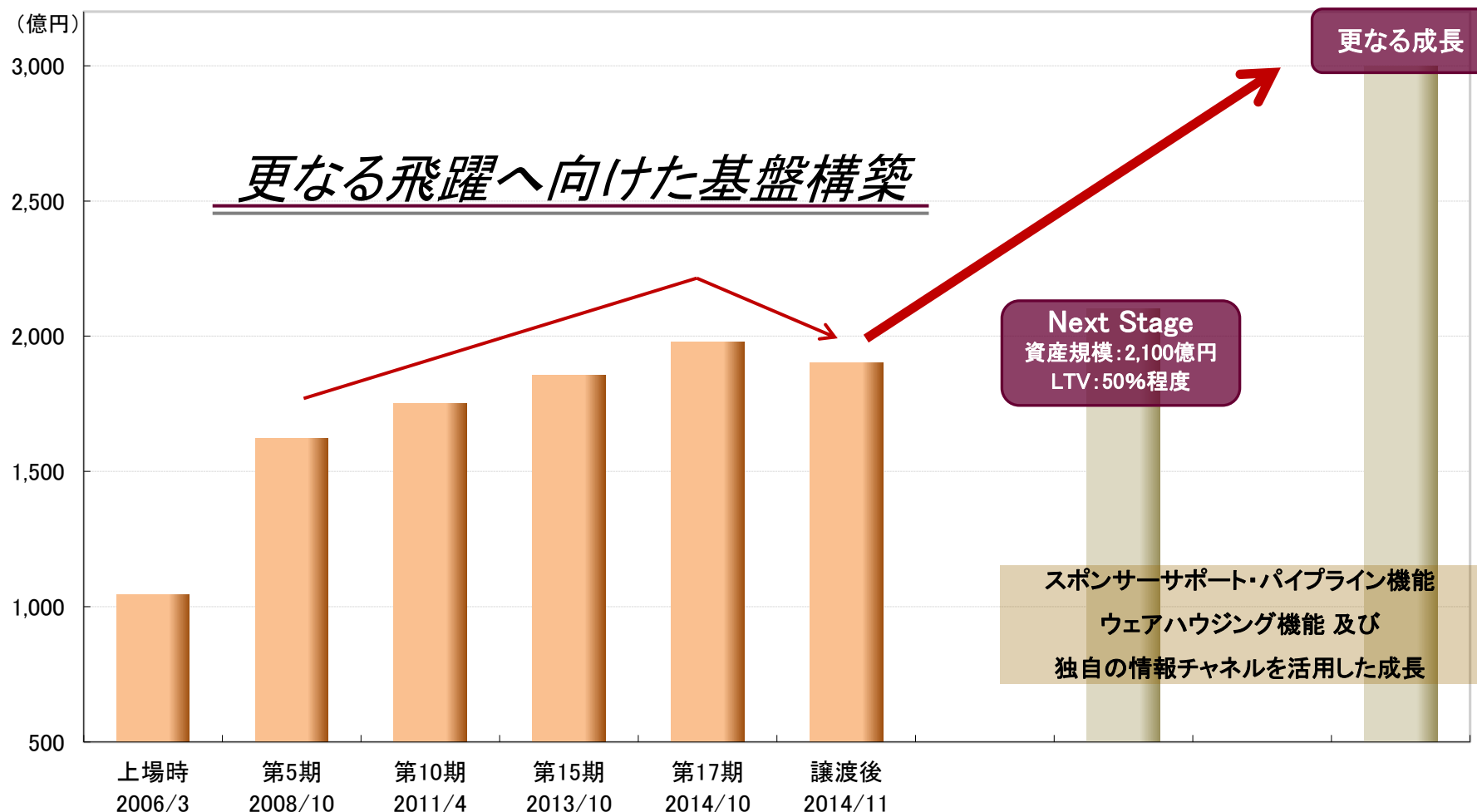
「武蔵小金井」



高い交通利便性
と生活利便性

～運用資産のクオリティ向上と成長へ～

【資産規模の推移】



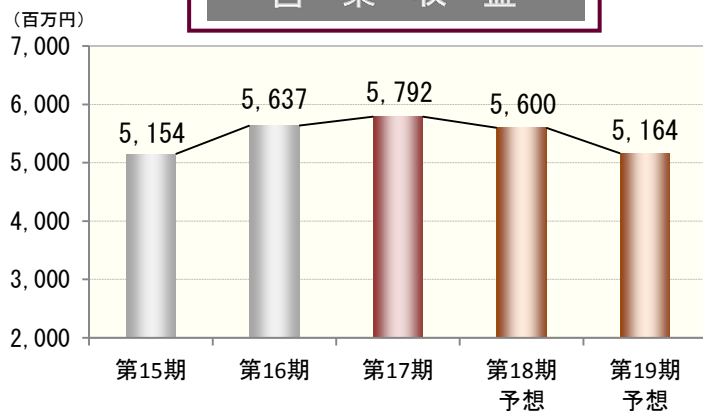
セクションⅢ. 業績予想

Ⅲ-1. 業績予想の前提条件

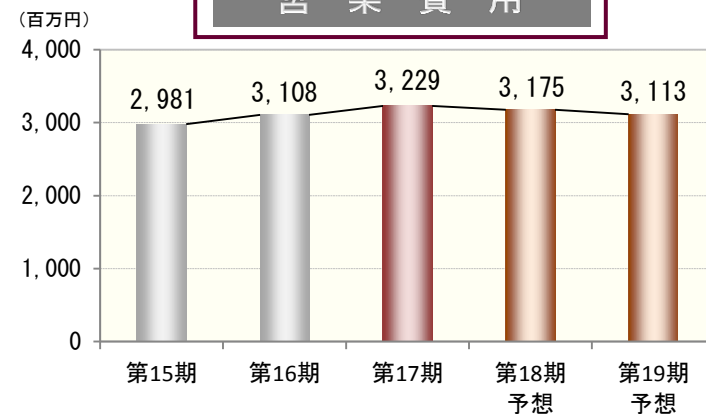
	第18期(2015年4月期)						第19期(2015年10月期)					
保 有 資 産	2014年11月12日まで : 22物件 2014年11月13日以降 : 20物件						20物件					
発 行 済 投 資 口 数	176,000口											
有 利 子 負 債	期初時点:100,362百万円・期末時点:90,598百万円 ・ 長期借入金のうち9,697百万円を2014年11月28日付で 期限前返済 ・ 期中に67百万円の約定返済						期初時点:90,598百万円・期末時点:90,530百万円 ・ 2015年6月4日期日 投資法人債8,500百万円 借入金と併せ全額を長期有利子負債に借換え ・ 2015年9月30日期日 長期借入金4,251百万円 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	2014/11	2014/12	2015/1	2015/2	2015/3	2015/4	2015/5	2015/6	2015/7	2015/8	2015/9	2015/10
うち (神田錦町三丁目ビルディングの 月末稼働率)	100%	100%	18.9%	18.9%	44.5%	49.7%	49.7%(約1,164坪／約2,341坪)					
うち (賃料改定)	総賃料の21.7%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3.8%を占める賃料改定等につき、 一定水準の変動を勘案					
営 業 費 用	固定資産税等 637百万円・減価償却費 1,187百万円						固定資産税等 613百万円・減価償却費 1,190百万円					
営 業 外 費 用	585百万円 ・ 借入金利息、投資法人債利息、各関連費用 576百万円 ・ 投資口交付費償却 6百万円						569百万円 ・ 借入金利息、投資法人債利息、各関連費用 559百万円 ・ 投資口交付費償却 6百万円					
内 部 留 保 (分 配 金)	2物件譲渡による譲渡益 約300百万円のうち 約200百万円を内部留保 ・ 期末留保額 約280百万円						内部留保を約100百万円取り崩すことを想定 ・ 期末留保額 約180百万円					

Ⅲ-2. 業績予想

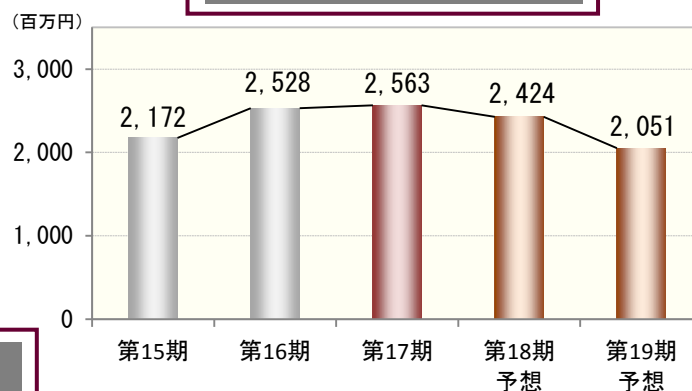
営業収益



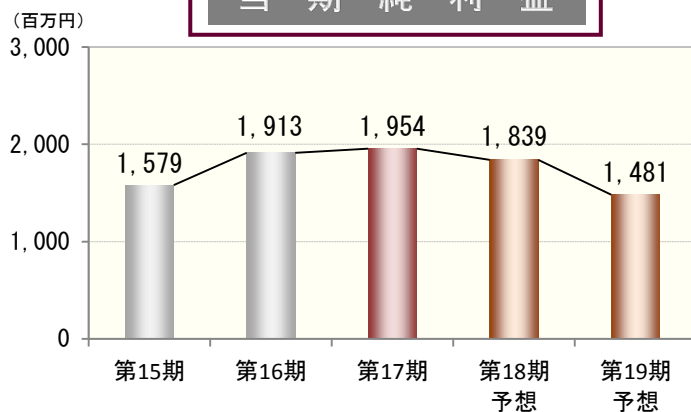
営業費用



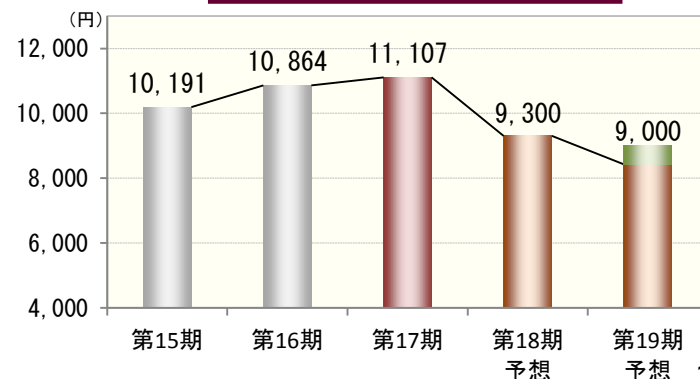
営業利益



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。

Ⅲ-3. 業績予想(詳細)

(百万円)

科目	第17期実績 2014年10月期 (A)	第18期予想 2015年4月期 (B)	第17期実績 第18期予想 の差異 (B)-(A)	第19期予想 2015年10月期 (C)	第18期予想 第19期予想 の差異 (C)-(B)
実質運用期間	184日	181日	△3日	184日	3日
営業収益	5,792	5,600	△192	5,164	△435
営業費用	3,229	3,175	△53	3,113	△62
賃貸事業費用(公租公課)	638	637	△0	613	△23
" (修繕費)	94	105	+11	93	△12
" (減価償却費)	1,202	1,187	△15	1,190	+3
" (その他)	1,294	1,245	△49	1,216	△28
営業利益	2,563	2,424	△138	2,051	△373
営業外収益	6	1	△5	1	△0
営業外費用	614	585	△29	569	△15
経常利益	1,955	1,840	△115	1,482	△358
当期純利益	1,954	1,839	△115	1,481	△358
発行済投資口数(口)	176,000口	176,000口	-	176,000口	-
1口当たり分配金(円)	11,107円	9,300円	△1,807円	9,000円	△300円
当期資本的支出	143	442	+299	180	△261

第18期予想(B)-(A)

第19期予想(C)-(B)

営業収益 △192百万円

- 2物件の譲渡による賃貸事業収益の減少
- 神田錦町三丁目ビルのテナント退去による賃貸事業収益の減少
- イトーヨーカドー東習志野店の契約更新による賃料の減少
- 2物件の譲渡による譲渡益の発生(プラス効果)

営業費用 +53百万円

- 2物件の譲渡による管理業務費・水道光熱費の減少
- 神田錦町三丁目ビルのテナント退去による管理業務費・水道光熱費の減少

営業収益 △435百万円

- 2物件の譲渡による譲渡益の消失
- 2物件の譲渡による賃貸事業収益の減少(通期影響)
- 賃料改定による変動を前提とした賃料の減少(通期影響)

営業費用 +62百万円

- 2物件の譲渡による公租公課の減少
- 修繕工事費の減少

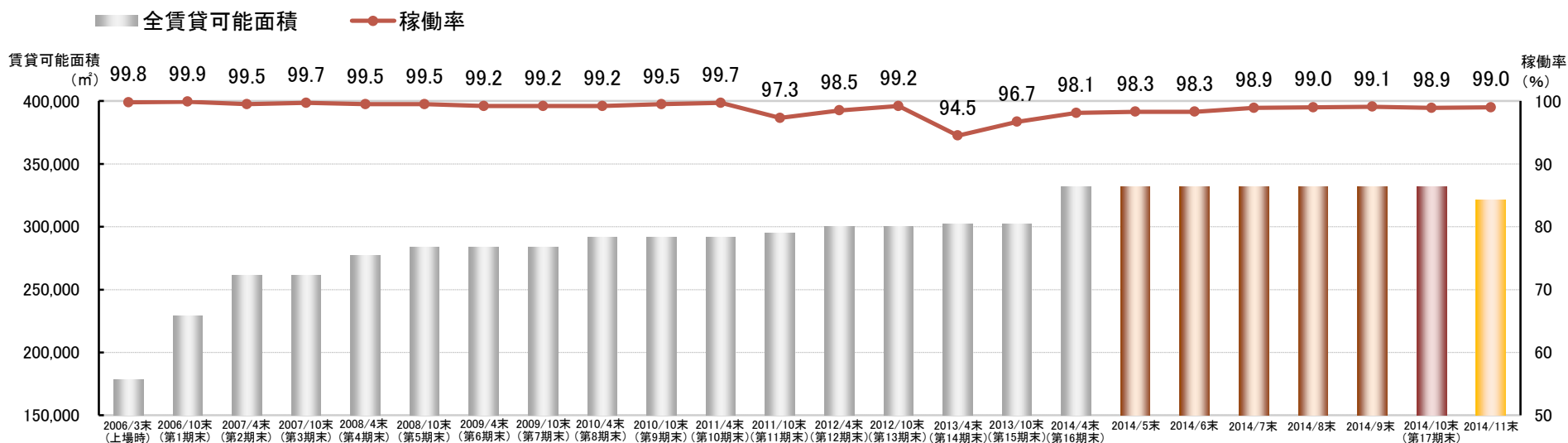
(注1) 予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

(注2) 差異理由における各科目の「+」「△」は利益に対する影響を記載しています。

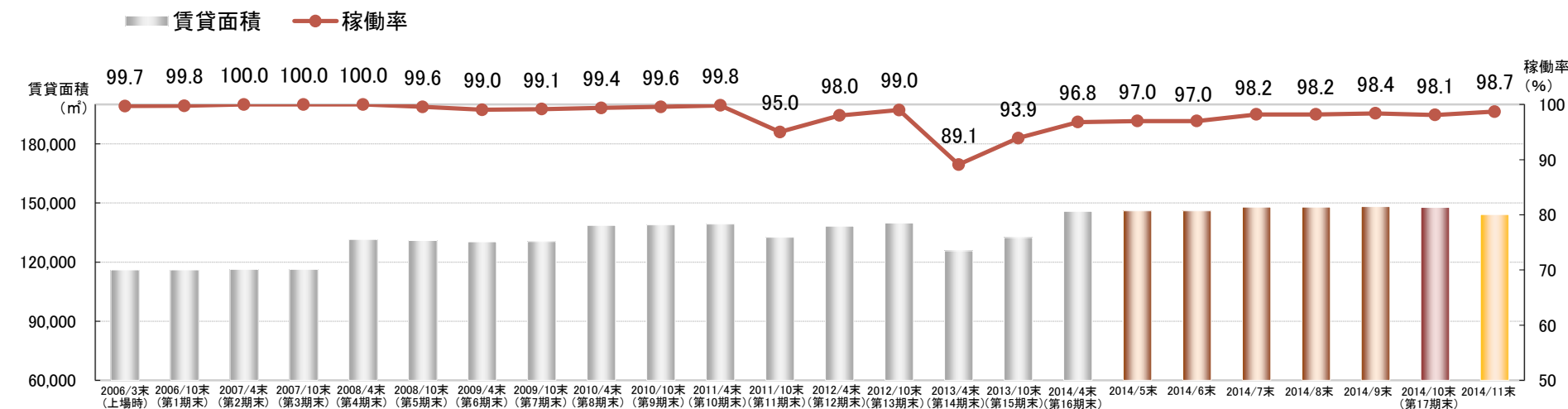
セクションⅣ. 運用データ

IV-1-①. 稼働率の推移

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

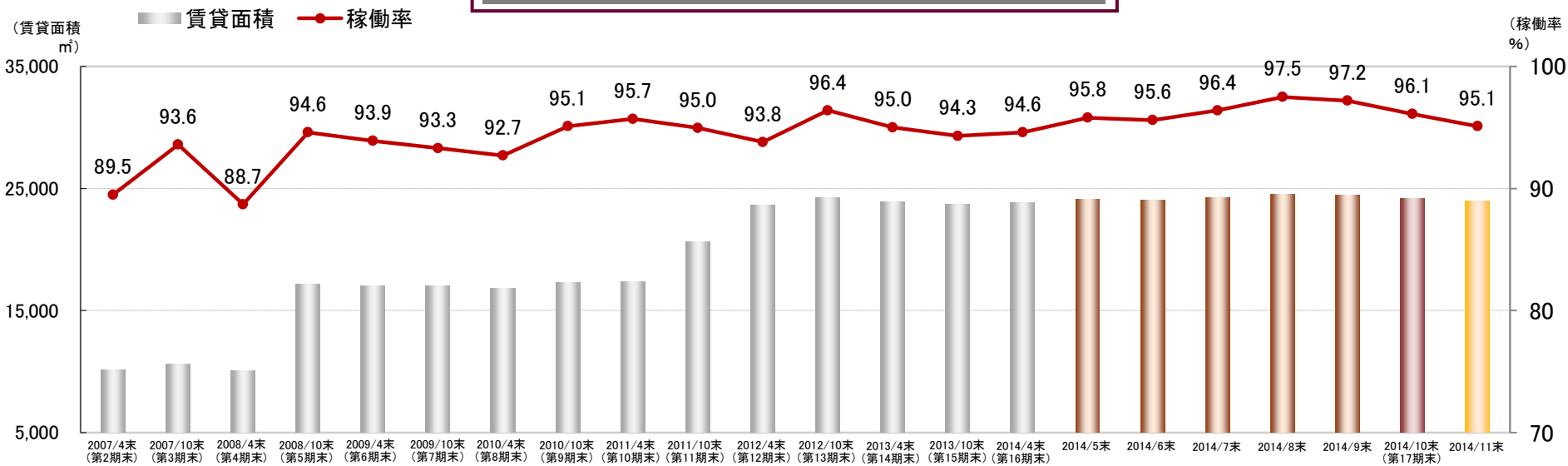


稼働率推移(オフィスビル)

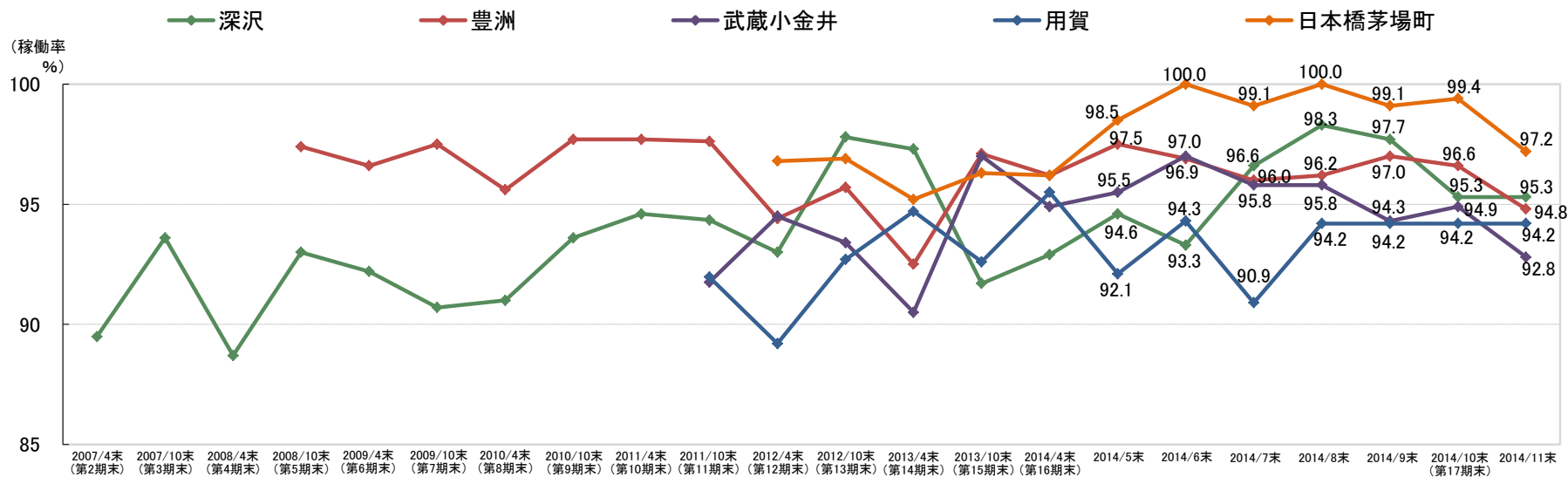


IV-1-②. 稼働率の推移

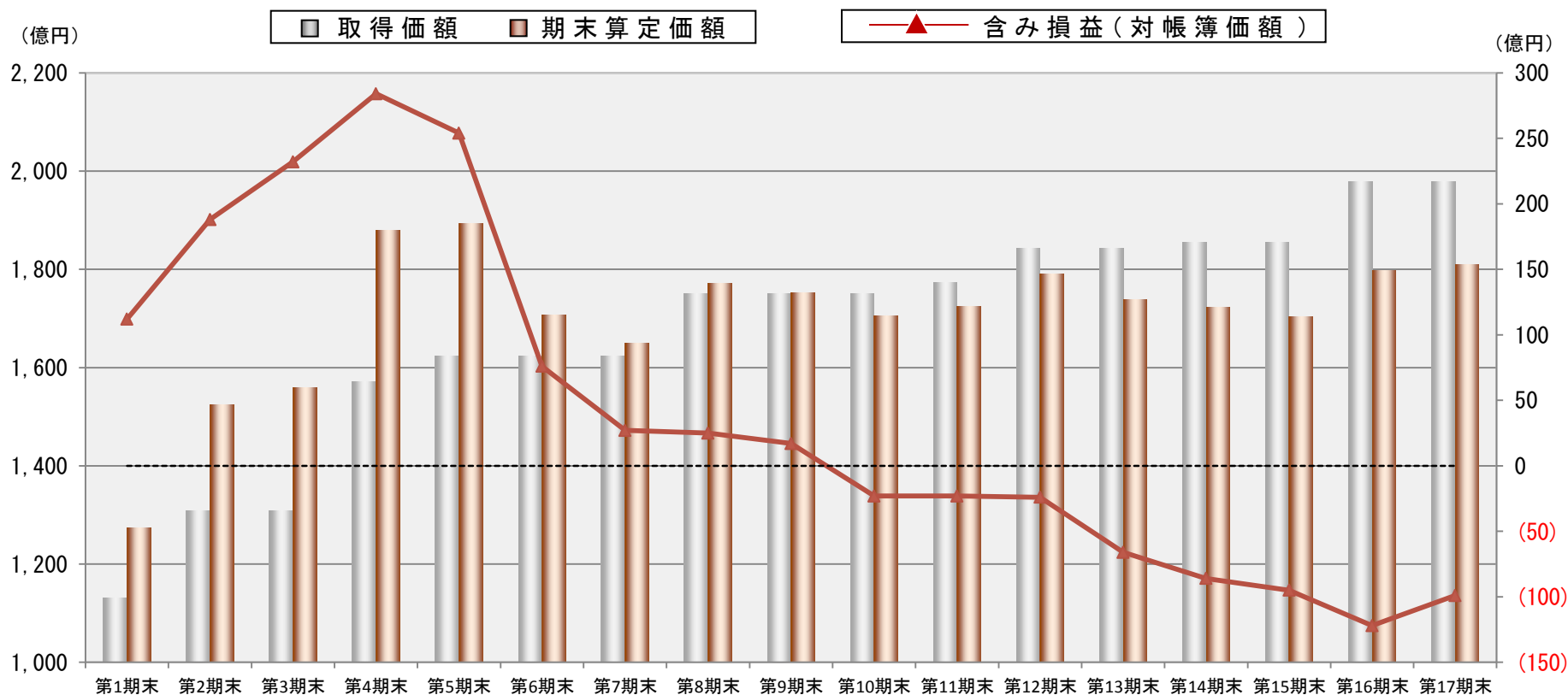
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



IV-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	第17期末 2014年 10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	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	1,909.55
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
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

(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、P24～P25に記載しています。

IV-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17期末 帳簿価額 (A)	第14期末 算定価額	第15期末 算定価額	第16期末 算定価額 (B)	第17期末 算定価額 (C)	帳簿価額 との差 (C)－(A)	第16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	42,586	49,500	50,100	51,900	53,150	10,563	1,250
		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	29,926	30,800	29,500	27,200	27,100	△2,826	△100
		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	19,229	12,600	12,600	12,300	12,300	△6,929	－
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,621	14,100	14,200	10,500	9,610	△3,011	△890
		赤坂王子ビル	9,660	9,736	8,060	8,540	8,850	9,420	△316	570
		新宿EASTビル	5,800	5,779	－	－	6,250	6,450	670	200
		芝公園ビル	5,770	5,818	3,470	3,540	3,410	3,460	△2,358	50
		新川中央ビル	5,610	5,737	5,780	5,790	5,990	6,010	272	20
		神田パークプラザ（注）	5,156	5,052	4,910	4,910	5,000	5,080	27	80
		銀座王子ビル	2,000	2,074	－	－	2,050	2,100	25	50
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,618	2,410	2,450	2,530	2,570	951	40
小計(11物件)			143,737	140,181	131,630	131,630	135,980	137,250	△2,931	1,270
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	11,178	10,500	8,330	8,480	8,820	△2,358	340
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	7,697	5,620	5,620	5,400	3,990	△3,707	△1,410
		コジマ×ビックカメラ柏店	4,500	4,625	－	－	4,730	4,890	264	160
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,774	3,880	3,880	3,870	4,010	235	140
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,211	1,260	1,280	1,280	1,300	88	20
小計(5物件)			30,945	28,487	21,260	19,110	23,760	23,010	△5,477	△750
住宅	東京 都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,348	2,580	2,580	2,640	2,750	401	110
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	9,996	7,030	7,120	7,230	7,410	△2,586	180
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,853	4,980	5,080	5,100	5,340	486	240
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,219	1,260	1,270	1,280	1,320	100	40
		トップレジデンス用賀	1,165	1,180	1,170	1,180	1,200	1,250	69	50
小計(5物件)			20,583	19,599	17,020	17,230	17,450	18,070	△1,529	620
資産 その他	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)(注)	2,590	2,686	2,450	2,500	2,610	2,660	△26	50
	小計(1物件)		2,590	2,686	2,450	2,500	2,610	2,660	△26	50
合計(22物件)			197,855	190,955	172,360	170,470	179,800	180,990	△9,965	1,190

(注) 第18期中(2014年11月13日付)に譲渡しています。

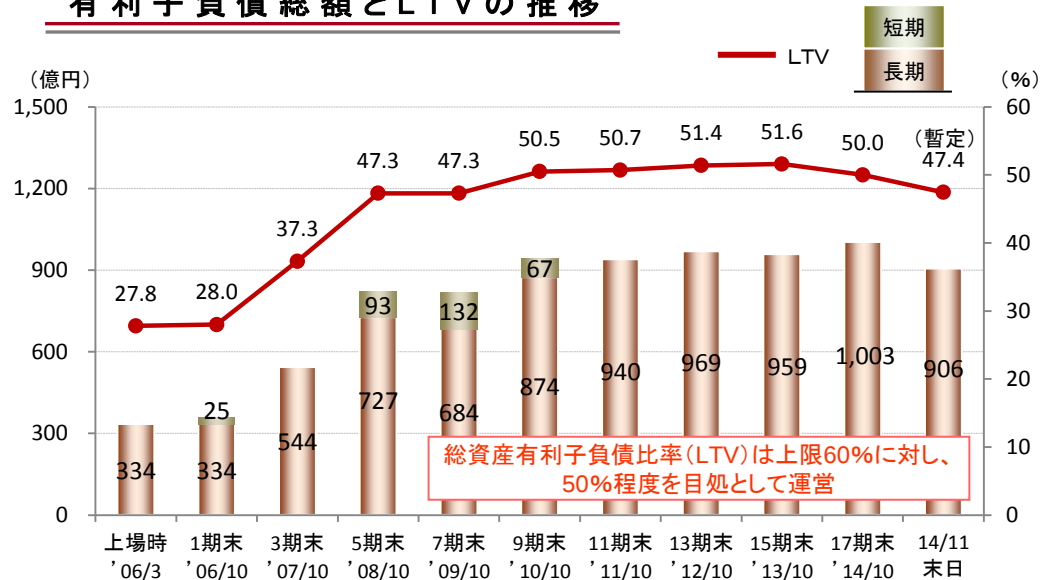
IV-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第13期			第14期			第15期			第16期			第17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%(1-4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%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.3%	4.8%	4.6%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%
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%	4.8%	4.3%	4.8%	4.8%	4.3%	4.8%	4.7%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%
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%	4.8%	4.5%	5.0%	4.6%	4.3%	4.8%	4.5%	4.1%	4.6%
赤坂王子ビル	4.5%	4.4%	4.7%	4.4%	4.3%	4.6%	4.3%	4.1%	4.4%	4.2%	4.0%	4.3%	4.1%	3.9%	4.2%
新宿EASTビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%
芝公園ビル	4.8%	4.6%	5.0%	4.9%	4.6%	5.0%	4.8%	4.5%	4.9%	4.7%	4.4%	4.8%	4.6%	4.3%	4.7%
新川中央ビル	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%
神田パークプラザ	5.2%	4.7%	5.5%	5.2%	4.7%	5.5%	5.1%	4.6%	5.4%	4.9%	4.5%	5.1%	4.8%	4.4%	5.0%
銀座王子ビル	—	—	—	—	—	—	—	—	—	4.4%	4.2%	4.6%	4.3%	4.1%	4.5%
ファーストビル	5.7%	5.4%	5.9%	5.7%	5.4%	5.9%	5.6%	5.3%	5.8%	5.5%	5.2%	5.7%	5.4%	5.1%	5.6%
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%	5.6%	5.4%	5.8%	5.5%	5.3%	5.7%	5.3%	5.1%	5.5%
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%	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%
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%	5.6%	5.3%	5.9%	5.4%	5.1%	5.7%
メルビル	—	—	—	6.2%	6.2%	6.6%	6.1%	6.1%	6.5%	6.1%	6.1%	6.5%	5.9%	5.9%	6.3%
トップレジデンス日本橋茅場町	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%
深沢ハウスHI棟	4.9%	4.6%	5.1%	4.9%	4.6%	5.1%	4.8%	4.5%	5.0%	4.7%	4.4%	4.9%	4.5%	4.2%	4.7%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%
インプレス武蔵小金井	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%
トップレジデンス用賀	5.0%	4.8%	5.2%	5.0%	4.8%	5.2%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.6%	4.4%	4.8%
OAK PLAZA(オークプラザ)	5.1%	4.9%	5.4%	5.1%	4.9%	5.4%	5.0%	4.8%	5.3%	4.8%	4.6%	5.1%	4.7%	4.5%	5.0%

(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。

資金調達(有利子負債)の状況

有利子負債総額とLTVの推移



借入先の構成

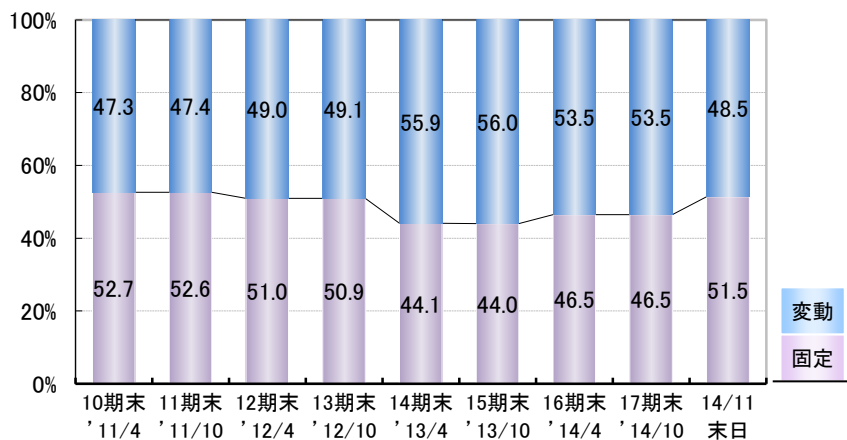
(2014年10月31日時点)

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	28,625	28.5	りそな銀行	1,500	1.5
みずほ銀行	17,544	17.5	福岡銀行	3,500	3.5
三井住友銀行	14,603	14.6	広島銀行	1,000	1.0
三菱東京UFJ銀行	12,803	12.8	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	1,500	1.5
日本政策投資銀行	4,447	4.4	投資法人債	8,500	8.5
第一生命保険	1,000	1.0	合 計	100,362	100

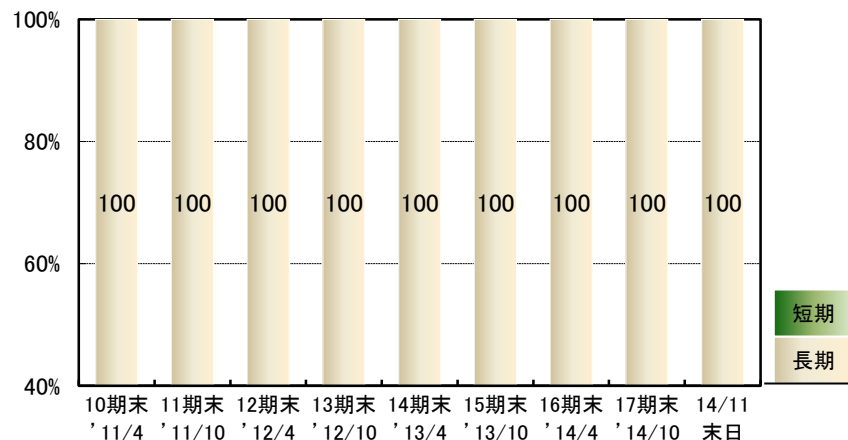
格付けの状況

株式会社格付投資情報センター(R&I) A+(ネガティブ)

金利固定比率の推移



長期有利子負債比率の推移



IV-6. 格付と有利子負債の状況(第17期末時点)

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)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2014.10.31	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金 (一年内返済予定)	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 約定弁済	無担保 無保証
		135				5か月 (平均)	
	三井住友信託銀行						
	三井住友銀行	7,000 (注1)	0.62% (変動)	2012年 11月30日	2015年 9月30日	11か月	無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行						
	りそな銀行						
		7,000					
	みずほ銀行	3,075 (注2)	0.62% (変動)	2013年 3月27日	2015年 9月30日	11か月	無担保 無保証
	三菱UFJ信託銀行						
		3,075					
	計	10,210	0.64% (平均)			11か月 (平均)	
長期借入金	三井住友信託銀行						
	みずほ銀行						
	三井住友銀行	16,700	1.39% (固定)	2011年 3月3日	2016年 2月29日	1年 4か月	無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行						
		16,700					
	三井住友信託銀行						
	福岡銀行	6,700 (注3)	0.71% (変動)	2011年 3月31日	2016年 2月29日	1年 4か月	無担保 無保証
	広島銀行						
	山口銀行						
		6,700					
	三井住友信託銀行						
	みずほ銀行						
	三井住友銀行	3,000	0.62% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	2年	無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行						
		3,000					
	日本政策投資銀行	1,957	2.42% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	2年 (平均)	無担保 無保証
		1,957					
	三井住友信託銀行						
	みずほ銀行						
	三井住友銀行	19,040	0.52% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	2年 1か月	無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行						
	三菱UFJ信託銀行						
		19,040					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2014.10.31	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						
	みずほ銀行	9,000	0.62% (変動)				
	三井住友銀行			2012年 6月29日	2017年 6月30日	2年 8か月	無担保 無保証
	三菱東京UFJ銀行	8,500	0.79% (固定)				
	三菱UFJ信託銀行						
		17,500					
	三井住友信託銀行						
	みずほ銀行	4,670	0.74% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	3年 5か月	無担保 無保証
	三井住友銀行						
	三菱東京UFJ銀行						
	日本政策投資銀行	2,355	1.08% (固定)				
		7,025					
	三井住友信託銀行	1,230	0.74% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	3年 6か月	無担保 無保証
	りそな銀行						
		1,230					
	三井住友信託銀行						
	みずほ銀行						
	三井住友銀行	4,500	0.82% (固定)	2014年 3月31日	2019年 3月29日	4年 5か月	無担保 無保証
	福岡銀行						
	あおぞら銀行						
		4,500					
	三井住友信託銀行						
	みずほ銀行						
	三井住友銀行	4,000	0.90% (固定)	2014年 6月30日	2019年 3月29日	4年 5か月	無担保 無保証
	第一生命保険						
	福岡銀行						
	あおぞら銀行						
		4,000					
	計	81,652	0.87% (平均)			2年4か月 (平均)	
借入金 合計		91,862	0.84% (平均)			2年2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	7か月	無担保 無保証
有利子負債 合計		100,362	0.86% (平均)			2年1か月 (平均)	

(注1) 2014年11月28日付で4,046百万円につき期限前返済を実施しています。本書時点の残高は2,954百万円です。

(注2) 2014年11月28日付で1,778百万円につき期限前返済を実施しています。本書時点の残高は1,297百万円です。

(注3) 2014年11月28日付で3,873百万円につき期限前返済を実施しています。本書時点の残高は2,827百万円です。

(注4) 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。 27

セクションⅤ. 決算データ

V-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	第17期(運用日数184日) 自:平成26年5月 1日 至:平成26年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業収益	5,637	5,792
賃貸事業収入	5,590	5,762
その他賃貸業収入	47	29
営業費用	3,108	3,229
賃貸事業費用	2,622	2,721
資産運用報酬	354	369
資産保管手数料	8	9
一般事務委託手数料	66	69
役員報酬	6	6
会計監査人報酬	10	10
その他営業費用	38	44
営業利益	2,528	2,563
営業外収益	1	6
受取利息	0	1
未払分配金戻入	1	0
受取保険金	0	3
その他の営業外収益	-	0
営業外費用	617	614
支払利息	408	402
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	150	154
投資口交付費償却	6	6
その他の営業外費用	4	2
経常利益	1,913	1,955
税引前当期純利益	1,913	1,955
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	△1	△0
当期純利益	1,913	1,954
当期未処分利益	1,913	1,954

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	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	第17期(運用日数184日) 自:平成26年5月 1日 至:平成26年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期未処分利益	1,913	1,954
分配金の額	1,912	1,954
<1口当たり分配金(円)>	<10,864>	<11,107>
圧縮積立金繰入額	1	0
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,202百万円
- 管理業務費 : 436百万円
- 水道光熱費 : 297百万円 他

V-2. 貸借対照表(要約)

科 目	第16期 (平成26年 4月30日現在)	第17期 (平成26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	8,009	8,933
現金及び預金	3,049	4,427
信託現金及び信託預金	4,273	3,926
未収還付消費税	137	-
その他の流動資産	548	580
II 固定資産合計	192,746	191,583
1. 有形固定資産計	192,005	190,945
建物等	942	930
土地	4,888	4,888
信託建物等	51,426	50,378
信託土地	134,748	134,748
2. 無形固定資産計	9	9
その他の無形固定資産	9	9
3. 投資その他の資産計	731	628
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	492	372
その他投資等	229	246
III 繰延資産合計	46	34
投資法人債発行費	12	7
投資口交付費	33	26
資産合計	200,802	200,551

科 目	第16期 (平成26年 4月30日現在)	第17期 (平成26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	5,622	20,296
営業未払金	296	186
短期借入金	-	-
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	4,135	10,210
未払金	252	256
未払費用	131	110
未払消費税等	-	223
前受金	795	801
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	10	6
II 固定負債合計	102,098	87,134
投資法人債	8,500	-
長期借入金	87,795	81,652
預り敷金及び保証金	101	127
信託預り敷金及び保証金	5,649	5,298
繰延税金負債	13	11
デリバティブ債務	38	44
その他の固定負債	0	0
負債合計	107,720	107,430
純資産の部		
I 投資主資本合計	93,107	93,149
1. 出資総額	91,143	91,143
2. 剰余金	1,963	2,006
圧縮積立金	49	51
当期未処分利益	1,913	1,954
II 評価・換算差額等合計	△25	△29
繰延ヘッジ損益	△25	△29
純資産合計	93,081	93,120
負債純資産合計	200,802	200,551

V-3. 決算推移



(百万円)

科目	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期実績 2014年10月期	第18期予想 2015年4月期	第19期予想 2015年10月期
実質運用期間	182日	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日
営業収益	5,693	5,636	5,844	5,154	5,637	5,792	5,600	5,164
賃貸事業収入	5,420	5,605	5,370	5,125	5,590	5,762	5,277	5,139
賃貸及び駐車場使用料収入	5,097	5,268	5,107	4,824	5,255	5,407	4,959	4,877
その他賃貸収入(水道光熱費等)	322	336	262	300	334	355	318	262
その他賃貸事業収入(その他)	17	30	474	28	47	29	22	25
不動産等売却益	256	-	-	-	-	-	300	-
営業費用	2,921	2,939	3,397	2,981	3,108	3,229	3,175	3,113
賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,310	1,267	1,726	1,322	1,429	1,518	1,471	1,445
賃貸事業費用(管理業務費)	398	392	400	388	452	436	430	405
" (水道光熱費)	189	230	207	244	248	297	250	285
" (公租公課)	608	565	564	581	580	638	637	613
" (修繕費)	80	46	522	75	99	94	105	93
" (その他)	34	32	32	33	48	52	47	47
償却前賃貸事業利益(NOI)	4,126	4,368	4,117	3,831	4,207	4,274	3,828	3,719
減価償却費	1,072	1,116	1,121	1,115	1,193	1,202	1,187	1,190
償却後賃貸事業利益	3,310	3,251	2,996	2,715	3,014	3,071	2,940	2,528
一般管理費	538	554	548	542	485	508	516	477
資産運用報酬	409	430	416	406	354	369	339	332
その他報酬	87	88	89	89	92	94	93	90
その他営業費用	41	36	42	46	38	44	83	55
営業利益	2,772	2,697	2,447	2,172	2,528	2,563	2,424	2,051
営業外収益	4	3	3	11	1	6	1	1
営業外費用	747	697	627	603	617	614	585	569
支払利息、融資関連費用	694	645	574	550	559	556	528	525
投資法人債利息及び発行費償却	47	48	47	48	47	48	47	34
その他営業外費用(投資口交付費償却含)	5	4	5	4	11	8	9	10
経常利益	2,029	2,002	1,823	1,580	1,913	1,955	1,840	1,482
税引前当期純利益	2,029	2,002	1,823	1,580	1,913	1,955	1,840	1,482
法人税等	29	0	0	0	△0	0	1	1
当期純利益	1,999	2,001	1,822	1,579	1,913	1,954	1,839	1,481
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口	155,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	12,577円	12,912円	11,759円	10,191円	10,864円	11,107円	9,300円	9,000円
FFO	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	3,157百万円	2,726百万円	2,672百万円
1口当たりFFO	18,165円	20,113円	18,996円	17,390円	17,655円	17,941円	15,492円	15,181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。

V-4. 財務指標

項 目	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	第17期末 自 平成 26年 5月 1日 至 平成 26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)	51.6%	50.0%	50.0%	期末有利子負債額÷期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	3,831百万円	4,207百万円	4,274百万円	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	4.1%	4.3%	4.3%	賃貸NOI×2÷期末保有物件取得価額合計額
FFO (Funds from Operation)	2,695百万円	3,107百万円	3,157百万円	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	17,390円	17,655円	17,941円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	0.8%	1.0%	1.0%	経常利益÷((期首総資産額＋期末総資産額)÷2)
(年換算)	(1.7%)	(2.0%)	(1.9%)	
自己資本利益率(ROE)	1.9%	2.2%	2.1%	当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)
(年換算)	(3.7%)	(4.4%)	(4.2%)	
インプライド・キャップレート	4.5%	4.8%	4.7%	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	0.95	0.97	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	45.1%	46.4%	46.4%	期末純資産額÷期末総資産額

V-5. 投資主の状況

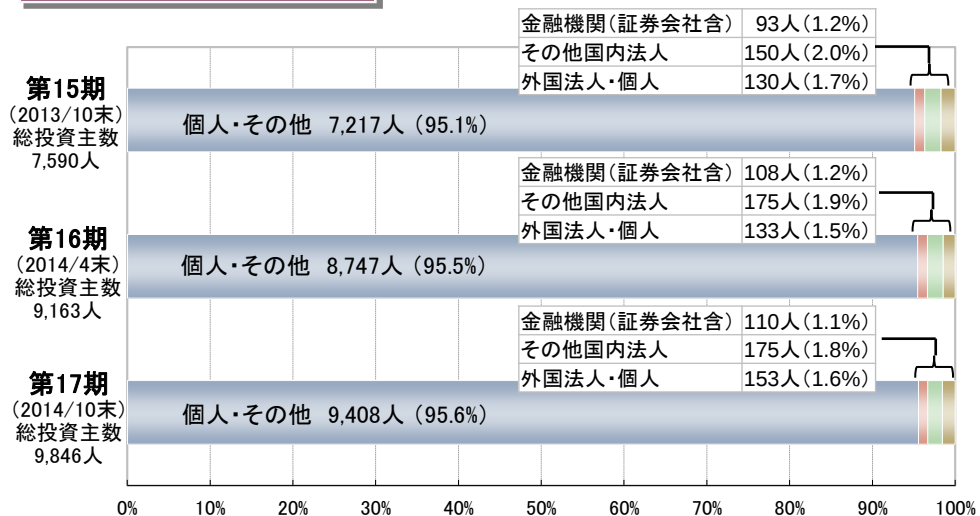
投資口分布状況(第17期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	32,651	18.6%	9,408	95.6%
金融機関(含む証券会社)	110,126	62.6%	110	1.1%
その他国内法人	12,490	7.1%	175	1.8%
外国法人・個人	20,733	11.8%	153	1.6%
合計	176,000	100.0%	9,846	100.0%

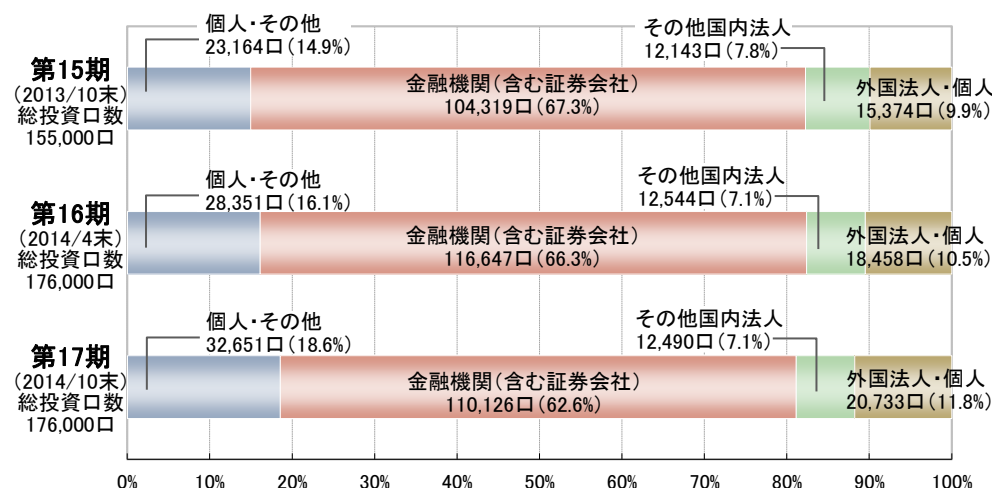
主要な投資主の状況(第17期末時点)

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)	41,092	23.3
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	11,989	6.8
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	8,518	4.8
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	6,147	3.5
5	野村證券株式会社	3,507	2.0
6	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.0
7	三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.8
8	王子不動産株式会社	3,162	1.8
8	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.8
10	メットライフ生命保険株式会社	2,025	1.2
11	朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.1
12	STATE STREET BANK-WEST PENSION FUND CLIENTS-EXEMPT	1,686	1.0
13	株式会社伊予銀行	1,500	0.9
14	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	1,477	0.8
15	CHASE NOMINEES RE JASDEC TREAT Y CLIENT A/C (GENERAL)	1,451	0.8
合 計		94,367	53.6

所有者別投資主数

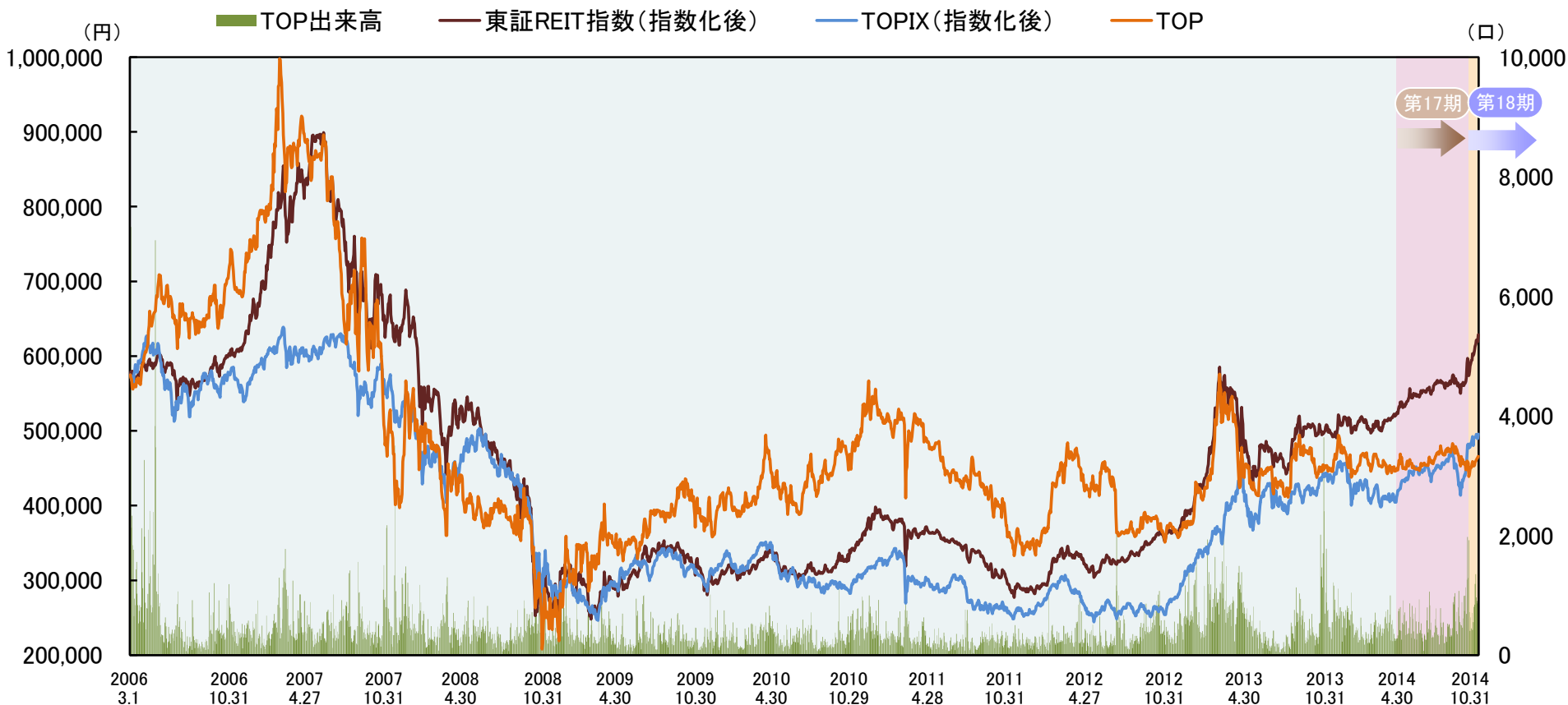


所有者別投資口数



(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。

V-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2014.11.28)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

45.⁹⁵万円
(2014.10.31)

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Ⅵ. 参考資料:ポートフォリオの概要

VI-1. ポートフォリオマップ(第17期末時点)



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



(注) 神田パークプラザとOAK PLAZAは、2014年11月13日付で譲渡しています。

VI-2. ポートフォリオサマリー（第17期末時点）

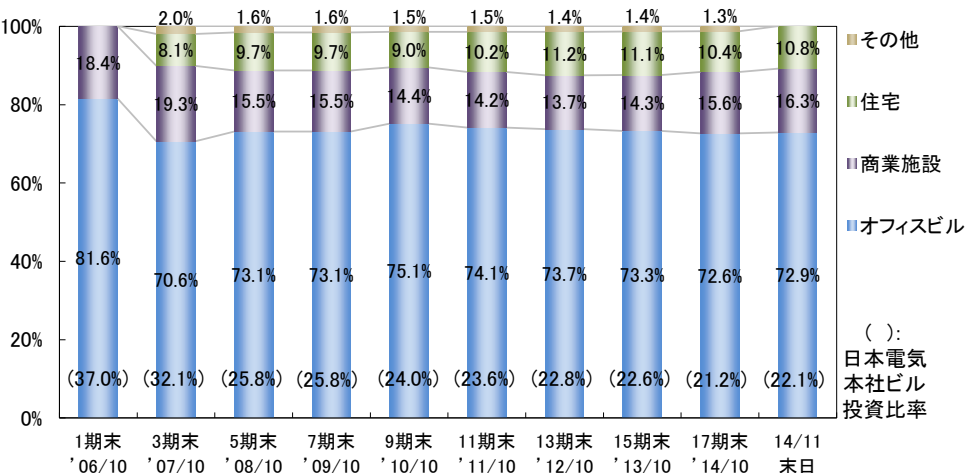
取得資産総額：1,978.55億円【1,901.09億円】（注1）

総賃貸可能面積：331,709.64㎡【321,050.13㎡】（注1）

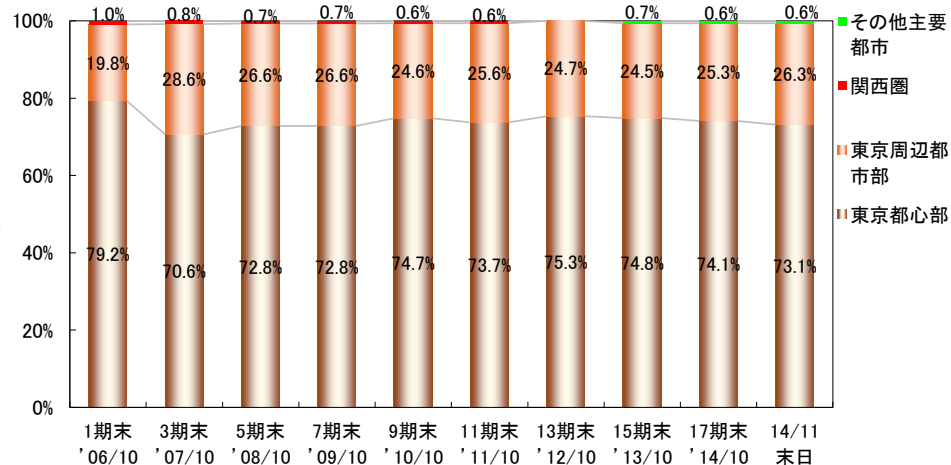
投資物件数：22物件【20物件】（注1）

PML：2.6%【2.5%】（注1）

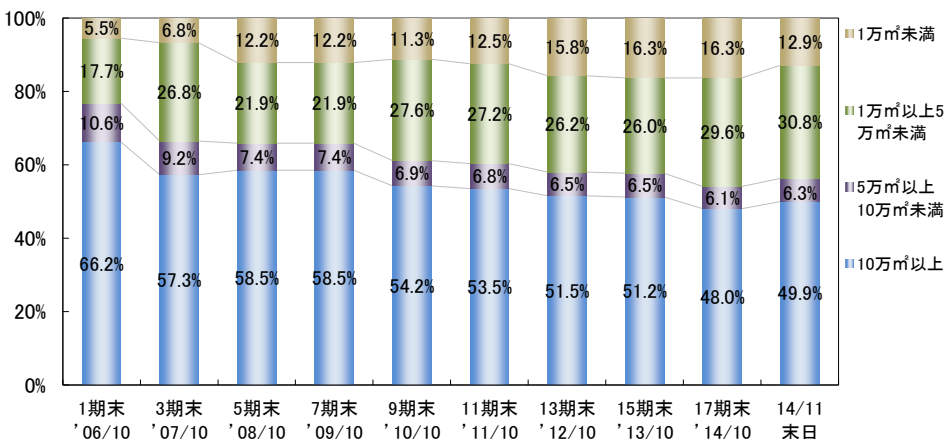
用途区分



地域区分

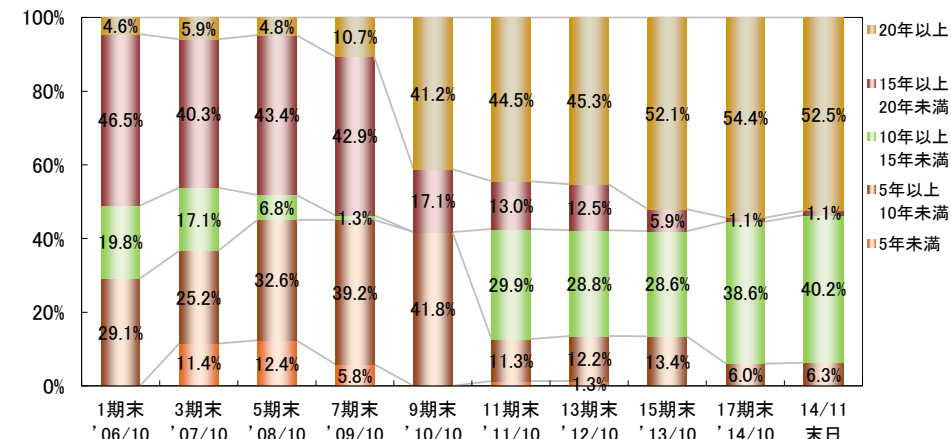


規模区分（延床面積ベース）



築年数区分

第17期末時点平均：20.3年



（注1）【 】内の数値は、神田パークプラザとOAK PLAZAの譲渡後の数値です。当該2物件は、2014年11月13日付で譲渡しています。

（注2）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。

VI-3. ポートフォリオ一覧(第17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	93.6	8	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	84.8	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	97.6	1(注2)	7.0
		神田パークプラザ(注1)	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	1,923.37	1991年1月	2,000	1.0	100	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	96.2	1(注2)	2.8
小 計(11物件)					—	150,576.40	—	143,737	72.6	98.1	36	—
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	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	2.3	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	99.4	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	95.3	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	96.6	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	94.2	1(注2)	8.6
小 計(5物件)					—	25,170.94	—	20,583	10.4	96.1	5	—
その他 資産	東京都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)(注1)	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)					—	331,709.64	—	197,855	100.0	98.9	50	2.6

(注1) 2014年11月13日付で譲渡しています。

(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。

VI-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	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入合計	1,439	801			271	242	74	213	154	89	152
賃貸収入	1,439	801			271	242	74	210	154	89	152
賃貸事業費用合計	210	368			86	68	39	53	49	43	74
管理業務費	1	166			22	21	9	14	8	8	38
水道光熱費	-	106			18	24	8	22	14	4	23
公租公課	205	89			38	20	9	13	13	11	11
損害保険料	1	2			0	0	0	0	0	0	0
修繕費	-	1			2	1	11	3	12	3	0
その他	1	2			3	0	-	0	0	16	1
NOI	1,229	432	219	339	184	173	35	159	104	46	77
(NOI利回り)	(5.9%)	(2.6%)	(2.2%)	(5.3%)	(3.8%)	(6.0%)	(1.2%)	(5.7%)	(4.1%)	(4.6%)	(7.4%)
減価償却費	240	249	121	34	34	57	17	36	14	7	22
賃貸事業利益	988	182	97	304	149	116	17	123	90	38	55
資本的支出	57	20	2	-	15	3	5	-	8	2	5

【NEC本社ビル】

- ・消防設備更新
- ・照明器具更新
- ・給湯設備更新

【晴海トリトンY】

- ・間仕切構築
- ・防火設備更新
- ・給排水設備更新
- 他

【赤坂王子ビル】

- ・換気設備更新
- ・空調設備更新
- ・昇降機部品類更新
- 他

	相模原 ショッピングセンター	イーヨーカード 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	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入合計	332	236		126	58	92	241	166	44	38	94
賃貸収入	332	236		126	58	87	231	158	41	35	94
賃貸事業費用合計	58	47		17	14	19	59	34	10	9	20
管理業務費	1	2		1	2	11	35	18	5	5	0
水道光熱費	-	-		-	6	1	0	1	0	0	-
公租公課	52	27		14	3	4	15	8	2	2	13
損害保険料	0	0		0	0	0	0	0	0	0	0
修繕費	2	15		0	1	1	6	4	1	1	5
その他	1	1		1	0	0	2	0	0	0	1
NOI	274	188	132	109	44	72	181	132	34	28	73
(NOI利回り)	(4.6%)	(4.2%)	(5.9%)	(5.1%)	(7.3%)	(6.1%)	(3.4%)	(5.1%)	(5.6%)	(4.9%)	(5.7%)
減価償却費	56	67	16	41	7	27	62	44	17	13	13
賃貸事業利益	218	121	116	68	36	45	118	88	16	15	60
資本的支出	3	9	-	-	-	0	0	0	-	-	7

(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。

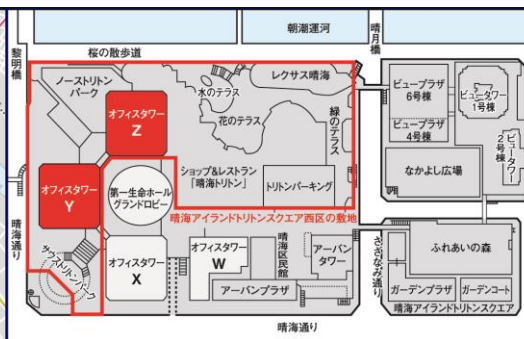
VI-5. 個別物件概要



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



VI-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



VI-5. 個別物件概要



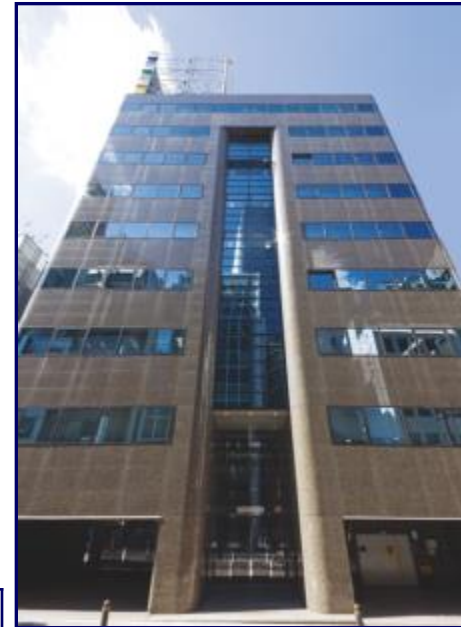
物件名	新川中央ビル
所在地	東京都中央区新川一丁目
延床面積	7,981.27㎡
竣工年月	1987年7月
所有形態	所有権
取得価額	56.1億円



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



(注)2014年11月13日付で譲渡しています。

VI-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



VI-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



VI-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 m ²
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 m ²
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 m ²
竣工年月	2004年2月
所有形態	所有権
取得価額	24. ⁰ 億円



VI-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

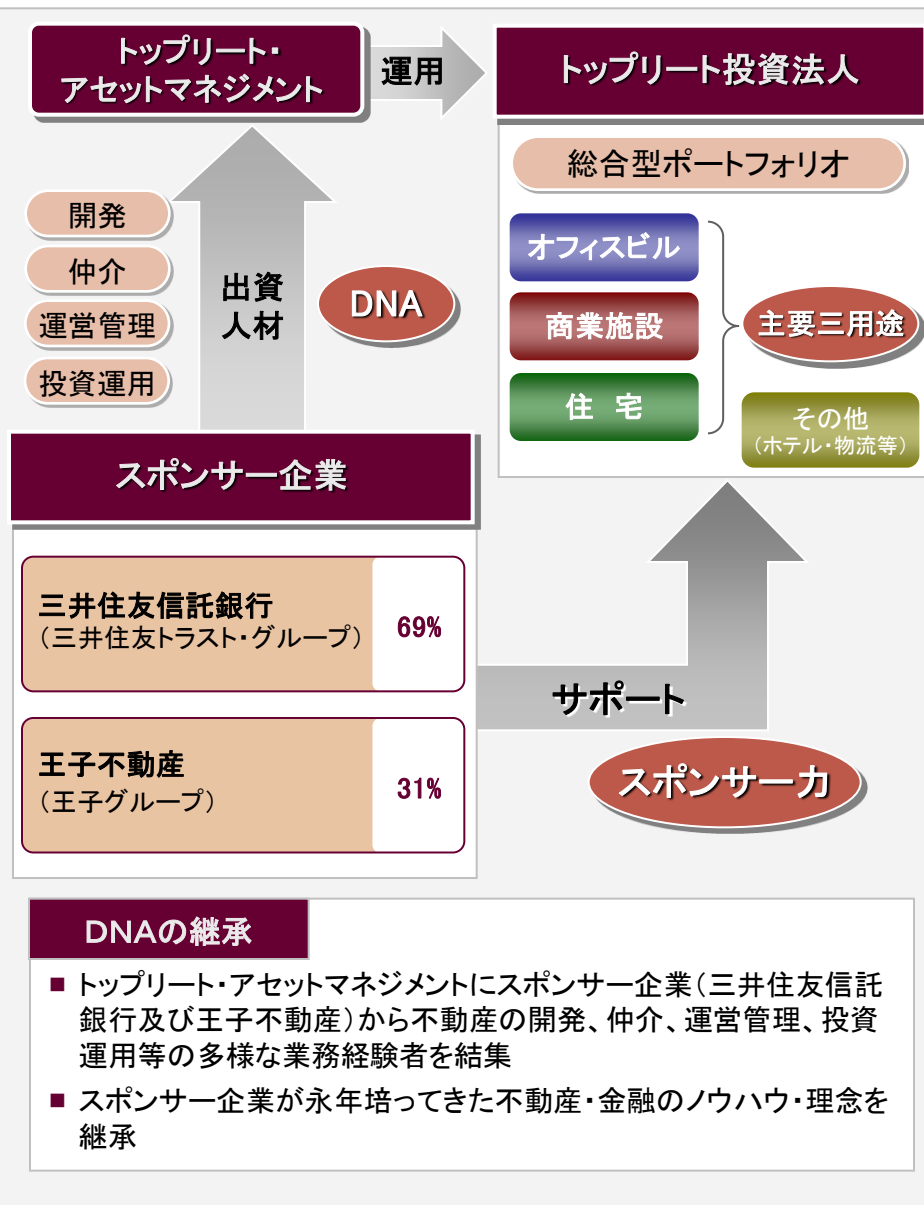
物件名	OAK PLAZA(オークプラザ)
所在地	東京都千代田区神田淡路町二丁目
延床面積	6,121. ⁸⁵ ㎡
竣工年月	1985年4月(2007年にコンバージョン実施)
所有形態	所有権
取得価額	25. ⁹ 億円



(注)2014年11月13日付で譲渡しています。

セクションⅦ. 参考資料:運用体制

VII-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

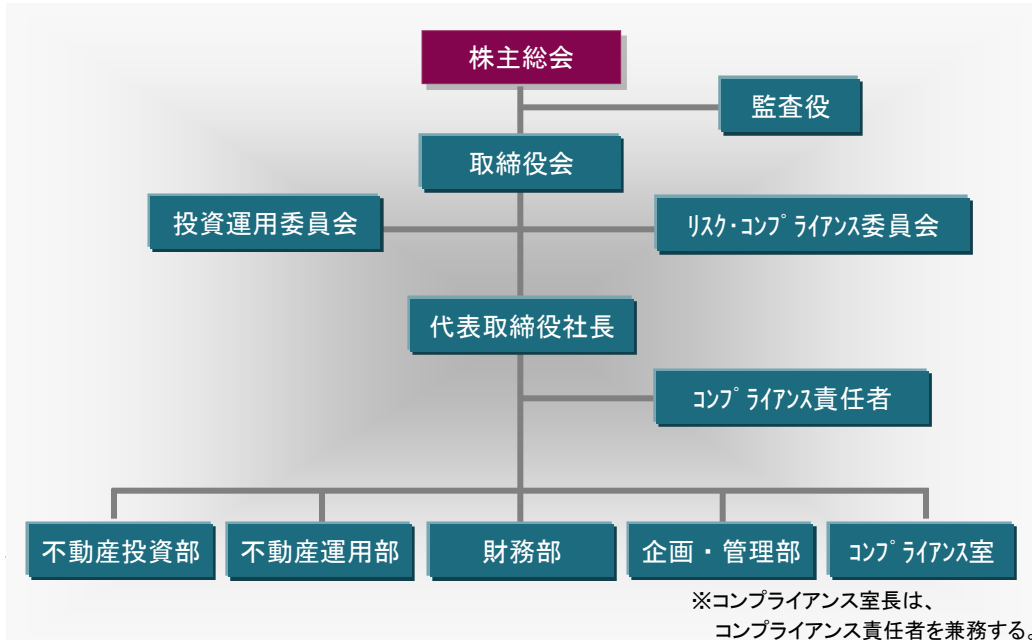
投資主価値の最大化

スポンサー力の最大活用

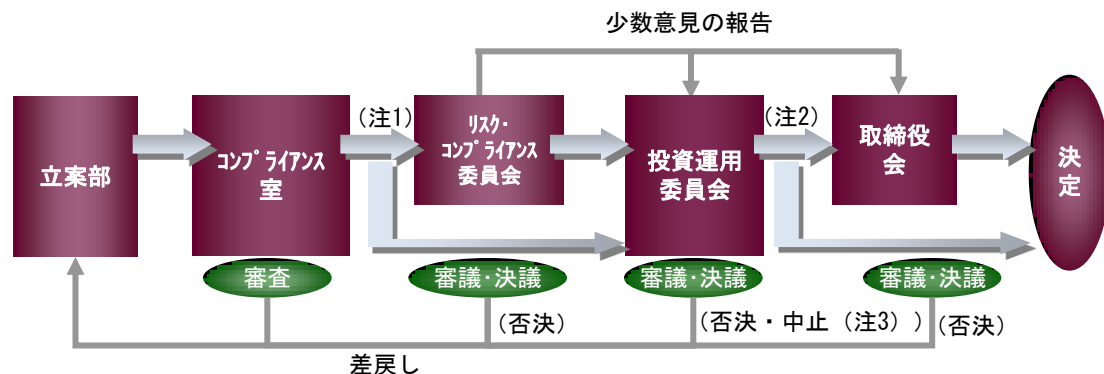
- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用
 - ・三井住友トラスト・ホールディングスの連結子会社及び関連会社:104社、
 - ・王子ホールディングス連結子会社及び関連会社:347社
 - (いずれも2014年3月31日現在)

VII-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))
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 (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＞

大橋(E-mail: Shusaku.Ohashi@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