



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第10期 決算説明会資料

(平成22年11月1日～平成23年4月30日)



平成23年6月16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
- ・東日本大震災による影響
- ・環境問題への対応

セクションⅠ. 第10期(平成23年4月期)決算の概要

- I-1. 第10期のハイライト
- I-2. 第10期決算サマリー

セクションⅡ. 決算実績と業績予想

- Ⅱ-1. 決算実績と業績予想
- Ⅱ-2. 決算実績と業績予想(詳細)

セクションⅢ. 成長戦略 ～Next Stage への飛躍に向けて～

- Ⅲ-1. マーケットの見通し
- Ⅲ-2. 分配金水準のリカバリー戦略
- Ⅲ-3. 赤坂王子ビルのリーシング方針
- Ⅲ-4. Next Stageへ向けた成長戦略

セクションⅣ. 第10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:賃料改定実績(住宅除く)
- 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:格付と有利子負債の状況(第10期末時点)

セクションⅥ. 第10期(平成23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～H23.5.31)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ

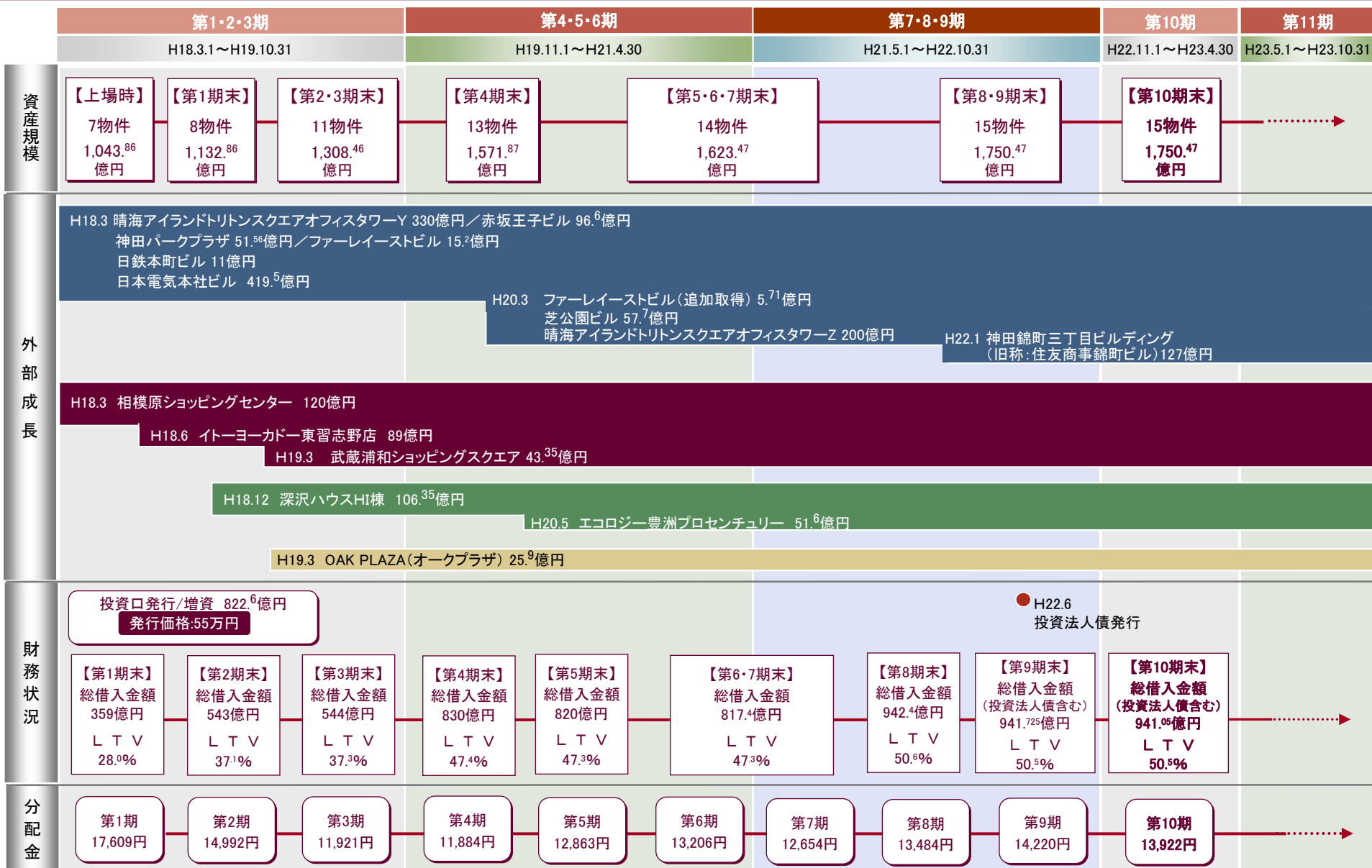
- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(第10期末時点)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第10期末時点)
- Ⅶ-4. 期末算定価格
- Ⅶ-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- Ⅶ-6. 物件別賃貸事業収支(第10期)
- Ⅶ-7 ～9. 個別物件概要
- Ⅶ-10. 夏期の電力需給対策への取り組み
- Ⅶ-11. 震災後に頂いた物件についての質問のご紹介

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

平成23年 3 月11日に発生しました
東日本大震災により被災された皆様には、
心よりお見舞い申し上げますとともに
被災地の一日も早い復興をお祈り申し上げます。

TOPICS. 上場以降の概観



TOPICS. 東日本大震災による影響

被害状況 本地震の	人的被害	被害は無し
	物的被害	いずれも軽微な損傷(関西圏に存する1物件を除く14物件につき外部専門家による調査を実施) ・対象14物件のうち、13物件について軽微な内装・外装・設備の損傷が発生。 ・復旧工事については第10期中に一部を実施済、第11期中にすべての工事が完了予定。

の影響 本地震	資本的支出	該当なし	第10期 特別損失として計上 【全15物件の取得価格に対する割合】 0.02%
	復旧費用	37.0百万円	

の全保有資産 地域区分	東京都心部(都心3区)	8物件／74.7%	【ポートフォリオPML値】 2.4% ※個別物件毎のPML値はP37に記載しています。
	東京周辺都市部	6物件／24.6%	
	関西圏	1物件／0.6%	

PMLとは

地震による予想最大損失額をいい、定義は、建物の使用期間中に予想される最大規模の地震(50年間で10%を超える確率で発生する大地震＝再現期間475年に1度起こり得る強さの地震)に対して予想される建物の最大の物的損失額(90%非超過確率)の、再調達費に対する割合(被害総額÷建物再調達価格)をいいます。

地震リスクへの対応

-物件取得時の基準-

(次の3条件を満たすことが必要)

- ・新耐震基準(1981年に施行された、建築物等を設計する際にそれらが最低限度の耐震能力を持っていることを保証し、建築を許可する基準)又はそれと同水準以上の性能を確保していること。
- ・地震PML値が原則20%未満であること。
- ・ポートフォリオPMLが原則10%未満であること。

【地震保険の付保について】

現在保有の15物件は上記基準をすべて満たしており費用対効果も鑑み、地震保険は付保しておりません。

日本電気本社ビル



東京都環境確保条例に基づく
『優良特定地球温暖化対策事業所』
(準トップレベル)として3物件が認定

(認定日:平成23年5月26日)



－ 平成23年度 トップレベル事業所認定数 －
(東京都)

トップレベル事業所(オフィスビル) : 14事業所

準トップレベル事業所(オフィスビル) : 22事業所



『優良特定地球温暖化対策事業所』とは…

地球温暖化の対策の推進の程度が極めて優れた事業所を”トップレベル”、特に優れた事業所を“準トップレベル”として都知事が定めた基準に適合した事業所をいいます。大規模事業所に対する温室効果ガス排出量削減義務において、削減義務率が緩和されます。様々な設備性能や運用体制等が評価項目になっています。



晴海アイランドトリトンスクエア(オフィスタワーY&Z)

セクションⅠ．第10期(平成23年4月期)決算の概要

I - 1. 第10期のハイライト

《 既存物件の万全な管理 》

◆ 着実な運営・管理

- ・ 賃料改定の集中期を想定内で着地
⇒ 第10期中の賃料改定16件(月額賃料総額の約30%)において改定前賃料比で平均12.7%の減額
- ・ 引き続き厳しいマーケット環境の下、AM会社・PM会社の連携による稼働率の維持向上
⇒ 一部空室が発生していたファーレイストビル(立川)、日鉄本町ビル(大阪)で稼働率100%を達成
⇒ 住宅 深沢ハウス(期末稼働率 94.6%)・エコロジー豊洲(期末稼働率:97.7%)は引き続き高稼働率を維持

第10期末稼働率
99.7%

《 財 務 戦 略 》

◆ リファイナンス

- ・ 67億円 平成23年2月に返済期日到来 → 短期借入金に借換後、
同年3月に約5年長期借入金へ期限前に借換
(新規レンダーとの取引により資金調達基盤の拡充)
- ・ 167億円 平成23年3月に返済期日到来 → 約5年長期借入金に借換
(金利スワップ契約の締結により全額支払金利を固定化)
⇒ 有利子負債の平均残存期間(第9期末時点: 1年9ヶ月 ⇒ 第10期末時点: 2年6ヶ月)

有利子負債の
平均残存期間
長期化

《 分 配 金 》

第10期 分配金
13,922円

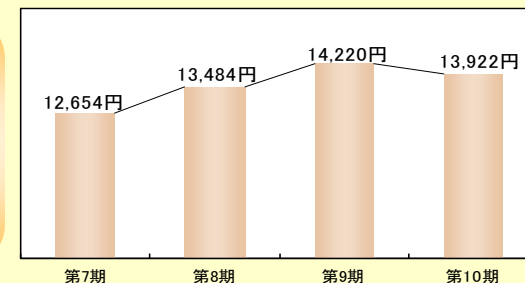
◆ 厳しい環境下において **安定した分配金** を維持

- ・ 住宅(深沢ハウス・エコロジー豊洲)の高稼働率による収益増
- ・ 経常利益ベースの分配金は約14,160円/口

- 震災による影響 -

第10期に特別損失37百万円を計上

⇒ 当該損失により分配金減少
(△238円/口)



I - 2. 第10期決算サマリー

科目	第10期実績	第10期予想 (平成22年12月15日発表)	増減 (対第10期予想比)		第9期実績	増減 (対第9期実績比)	
実質運用期間	181日	181日	-	-	184日	-	-
営業収益	5,967百万円	5,976百万円	△8百万円	△0.1%	6,060百万円	△93百万円	△1.5%
営業利益	2,971百万円	2,951百万円	+20百万円	+0.7%	3,019百万円	△47百万円	△1.6%
経常利益	2,194百万円	2,169百万円	+24百万円	+1.1%	2,204百万円	△10百万円	△0.5%
特別損失	37百万円	-	+37百万円	-	-	+37百万円	-
当期純利益	2,157百万円	2,170百万円	△12百万円	△0.6%	2,204百万円	△46百万円	△2.1%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	13,922円	14,000円	△78円	△0.6%	14,220円	△298円	△2.1%
期末投資物件数	15物件	15物件	0物件	-	15物件	0物件	-
期末算定価格合計	170,670百万円	-	-	-	175,351百万円	△4,681百万円	△2.7%

■ 第10期実績と予想との主な差異

営業収益: △8百万円

- 水道光熱費の収入減
- 賃料改定による収入減(1テナントで1ヶ月のレントホリデー)

営業利益: +20百万円

- 水道光熱費の費用減
- 晴海トリトンスクエアの管理業務費の削減

経常利益: +24百万円

- 金利コストの軽減

当期純利益: △12百万円

- 震災による復旧工事費用等の計上

■ その他参考情報

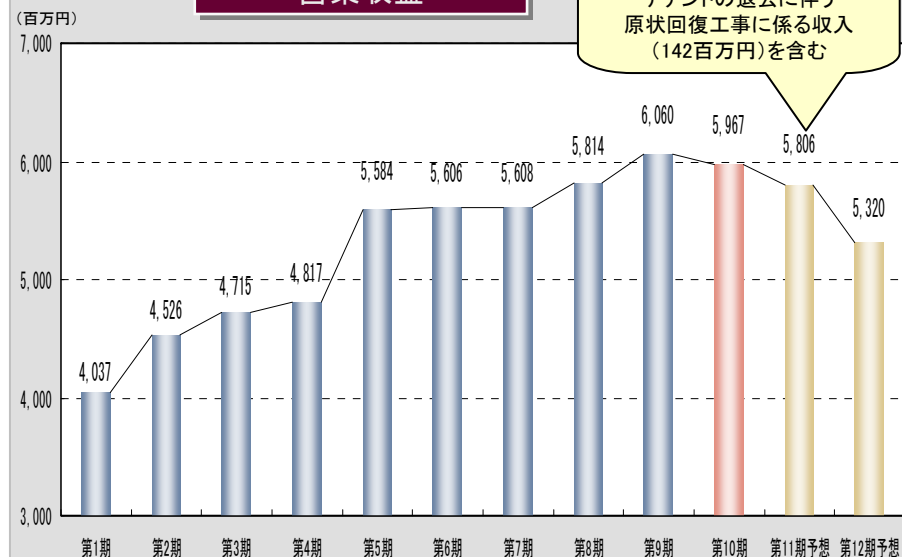
項目	第10期実績	第9期実績
期末テナント数	46	46
期末総賃貸可能面積	291,627.72m ²	291,627.72m ²
期末稼働率	99.7%	99.5%
当期減価償却費	1,086百万円	1,081百万円
当期資本的支出額	464百万円	83百万円
期末投資口価格	491,500円	457,000円
期末投資口時価総額	76,182. ⁵ 百万円	70,835百万円

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

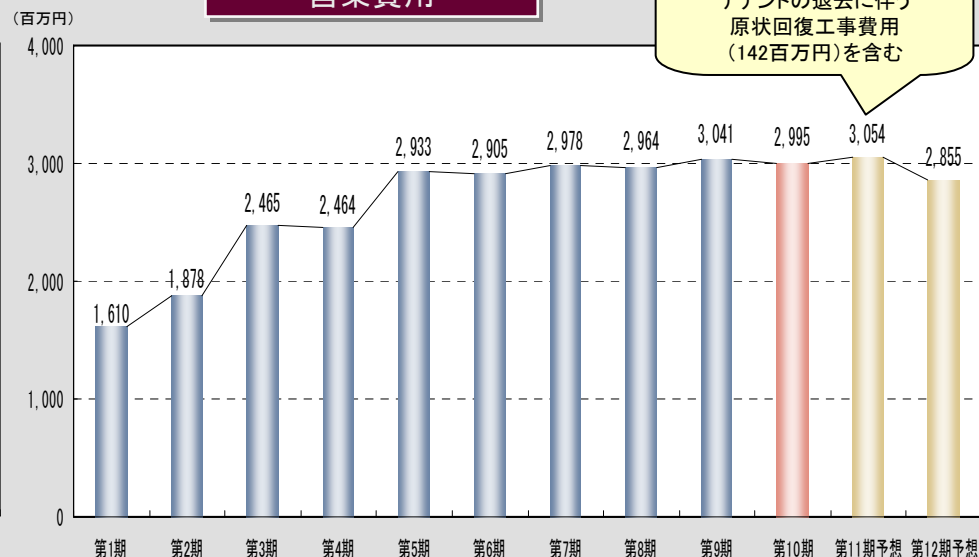
営業収益

赤坂王子ビルの主要
テナントの退去に伴う
原状回復工事に係る収入
(142百万円)を含む



営業費用

赤坂王子ビルの主要
テナントの退去に伴う
原状回復工事費用
(142百万円)を含む



営業利益



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

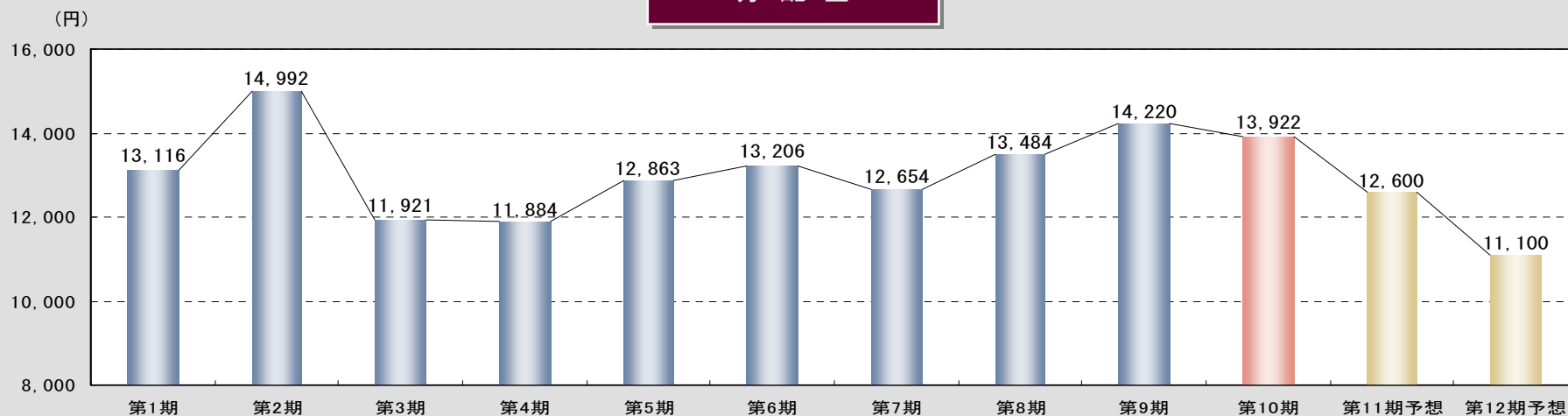
また、上記予想数値は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

Ⅱ-1. 決算実績と業績予想

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。

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

Ⅱ-2. 決算実績と業績予想(詳細)

科目	第5期実績 平成20年10月期	第6期実績 平成21年4月期	第7期実績 平成21年10月期	第8期実績 平成22年4月期	第9期実績 平成22年10月期	第10期実績 平成23年4月期	第11期予想 平成23年10月期	第12期予想 平成24年4月期
実質運用期間	184日	181日	184日	181日	184日	181日	184日	182日
営業収益	5,584百万円	5,606百万円	5,608百万円	5,814百万円	6,060百万円	5,967百万円	5,806百万円	5,320百万円
営業費用	2,933百万円	2,905百万円	2,978百万円	2,964百万円	3,041百万円	2,995百万円	3,054百万円	2,855百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	701百万円	718百万円	762百万円	711百万円	783百万円	741百万円	838百万円	680百万円
うち公租公課	522百万円	476百万円	561百万円	567百万円	586百万円	586百万円	611百万円	611百万円
うち減価償却費	1,147百万円	1,151百万円	1,105百万円	1,127百万円	1,081百万円	1,086百万円	1,050百万円	1,029百万円
営業利益	2,651百万円	2,700百万円	2,630百万円	2,849百万円	3,019百万円	2,971百万円	2,752百万円	2,465百万円
経常利益	1,994百万円	2,047百万円	1,960百万円	2,091百万円	2,204百万円	2,194百万円	1,954百万円	1,721百万円
当期純利益	1,993百万円	2,046百万円	1,961百万円	2,090百万円	2,204百万円	2,157百万円	1,953百万円	1,720百万円
賃貸NOI	4,360百万円	4,412百万円	4,284百万円	4,535百万円	4,691百万円	4,639百万円	4,356百万円	4,028百万円
FFO	3,141百万円	3,198百万円	3,066百万円	3,217百万円	3,286百万円	3,243百万円	3,003百万円	2,749百万円
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	12,863円	13,206円	12,654円	13,484円	14,220円	13,922円	12,600円	11,100円
1口当たりFFO	20,266円	20,635円	19,785円	20,755円	21,200円	20,929円	19,380円	17,741円
前提条件 第11期(平成23年10月期) 第12期(平成24年4月期)	・保有資産：15物件 ・有利子負債残高：(第11期末)940.37億円／(第12期末)939.7億円 ・営業収益：平成23年6月14日時点で確定している新たな契約及び解約に加え、賃料改定を迎えるテナントの賃料の減額による減収リスク等の変動要素を勘案しています。 ・営業外費用：(第11期)801百万円(うち借入金利息及び投資法人債利息(各関連費用含む)798百万円) (第12期)746百万円(うち借入金利息及び投資法人債利息(各関連費用含む)740百万円)							

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

セクションⅢ．成長戦略 ～ Next Stage への飛躍に向けて ～

Ⅲ- 1. マーケットの見通し

不動産賃貸市場

【現状認識】

- ◆ 都心5区のオフィスビルの空室率は引き続き8%前後で高止まり
- ◆ 都心部のオフィスビル賃料は引き続き弱含み
- ◆ 新規のオフィステナントからの厳しい賃借条件の提示
- ◆ 利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの賃貸住宅は堅調

【今後の見通し】

- ◆ 震災の影響により企業がオフィス集約等による移転に慎重
- ◆ 空室率は高止まり
- ◆ 企業業績の悪化による賃料回復時期の更なる遅れ
⇒TOPの戦略
テナント退去の防衛とリーシング活動の強化

不動産売買市場

【現状認識】

- ◆ 売主と買主の価格目線のギャップにより優良オフィス物件の成約が少なく、震災後も基本的には売主の目線に変化なし
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは堅調

【今後の見通し】

- ◆ 優良オフィス物件の売主と買主の価格目線・・・いかに折り合うか？
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは引き続き堅調
⇒TOPの戦略
従来どおり都心優良オフィスビルと交通利便性の高い住宅の売却情報の収集に注力

金融資本市場

【現状認識】

- ◆ 日銀の実質ゼロ金利政策の継続
- ◆ 震災後の銀行(レンダー)姿勢は特段の変化無し
- ◆ 日銀のJ-REITの買入額倍増とJ-REIT投信の好調が投資口価格を下支え

【今後の見通し】

- ◆ 当面は市場金利が低位安定
- ◆ REIT市場は回復への手懸かり材料を模索
⇒TOPの戦略
マーケット環境に注視しつつ、銀行借入・投資法人債・公募増資等を選択

Ⅲ- 2. 分配金水準のリカバリー戦略

足許の運営方針

● 第11期および第12期の分配金予想減少の要因

- ・ 赤坂王子ビルの主要テナントの退去
- ・ 新規テナントからのフリーレント要請の可能性
- ・ 企業業績の回復の遅れによる賃料の弱含み
- ・ 新規物件取得の見送り

赤坂王子ビルの
早期リーシング完了

賃料改定の減額幅の
ミニマイズ化

◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保

- ・ 赤坂王子ビルのテナント誘致に最注力
- ・ 引き続き、テナントとのリレーションを強化の上、退去防衛を図り高稼働率を維持

◆ 優良物件取得の好機と捉えた外部成長（まずは手許資金の活用し、加えて追加銀行借入による優良物件の取得）

- ・ スポンサー力の活用（スポンサー所有物件・仲介）及び多様な情報チャネルの活用
- ・ 都心オフィスビルと都心または東京周辺都市部の住宅をターゲット

新規物件の取得による
収益の積み上げ

『分配金水準 13,000円 ~ 14,000円の早期回復』

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

Ⅲ- 3. 赤坂王子ビルのリーシング方針

主要テナントの解約の概要

【主要テナント名】

- ・ 株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメント

【解約日】

- ・ 平成23年9月18日

【賃貸面積／赤坂王子ビルの総賃貸面積に占める割合】

- ・ 6,779.82㎡／93.1%

【ポートフォリオに占める面積割合】

- ・ 2.3%



赤坂王子ビルの優位性

- ・ 青山通り(国道246号)に面し、高い視認性を有している傍ら、東宮御所のある赤坂御用地及びカナダ大使館に隣接しており、ビジネス街にありながら緑豊かな環境
- ・ 東京メトロ銀座線と半蔵門線、都営大江戸線の「青山一丁目」駅から徒歩約4分と高い交通利便性
- ・ 個別空調システム(H18年リニューアル済)、OAフロア、天井高2,600mm等、最新オフィスビルと遜色ないスペック
- ・ マルチテナントに対応可能
- ・ 有人管理、夜間・休日機械警備

多くのテナント候補先から
利便性と環境の良さについて
高い評価を得ています

更に原状回復工事に併せて共用部のリニューアル工事を実施
(すべて資本的支出工事の予定)

リーシング方針

- ・ 赤坂王子ビルの優位性をアピールし、IT関連企業・アパレル系企業のみならず、業種に捉わられることなくアプローチ
- ・ 賃料は一定水準を維持しながら、ダウンタイムの極小化を目指す

⇒ トップリーートの総力を結集したリーシング活動

リーシング状況 (5月末時点)

- お問い合わせ件数 : 47件
- 内覧件数 : 9件
- 検討依頼書受領件数 : 2件
- 成約件数 : 1件

Ⅲ- 4. Next Stageへ向けた成長戦略

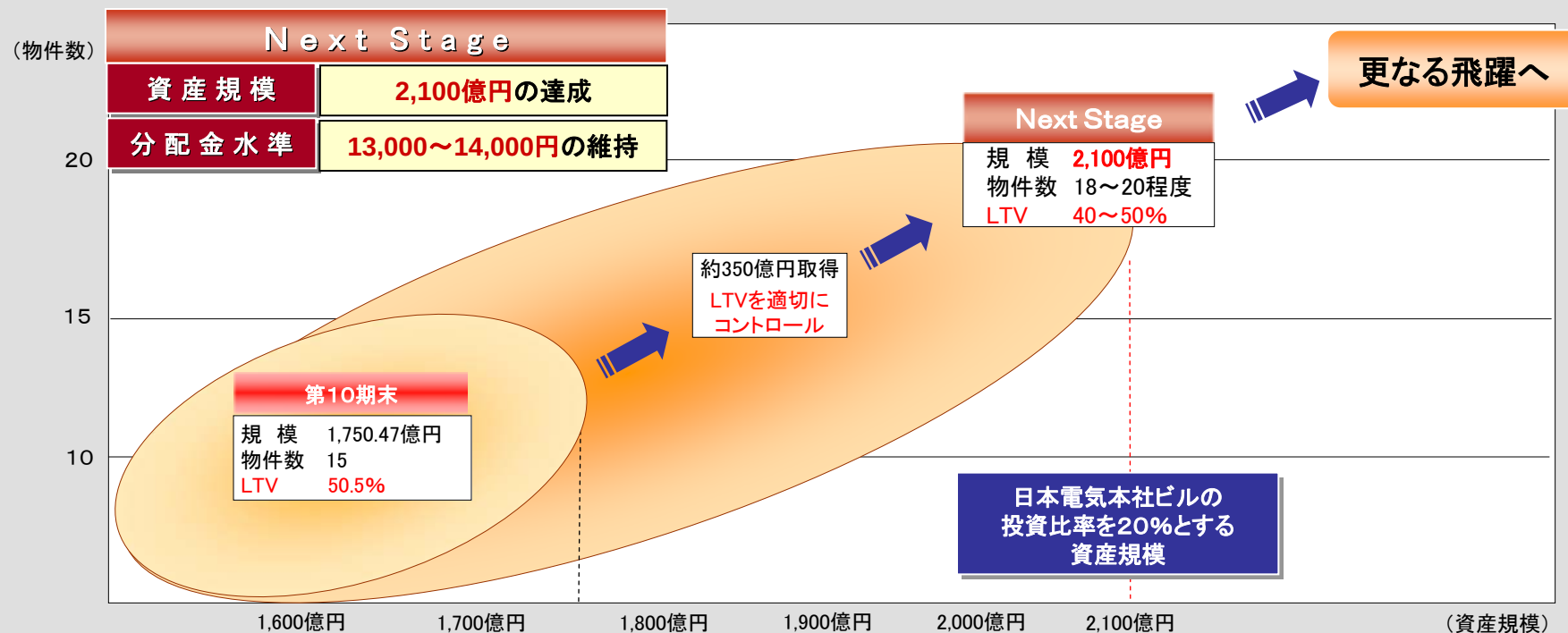
Next Stage へ 向 け た 継 続 方 針

成長方針

- ◆ 「**トップリートの強み**」を十分に活用
【強力なスポンサー力】
【ポートフォリオの優位性】
- ◆ **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

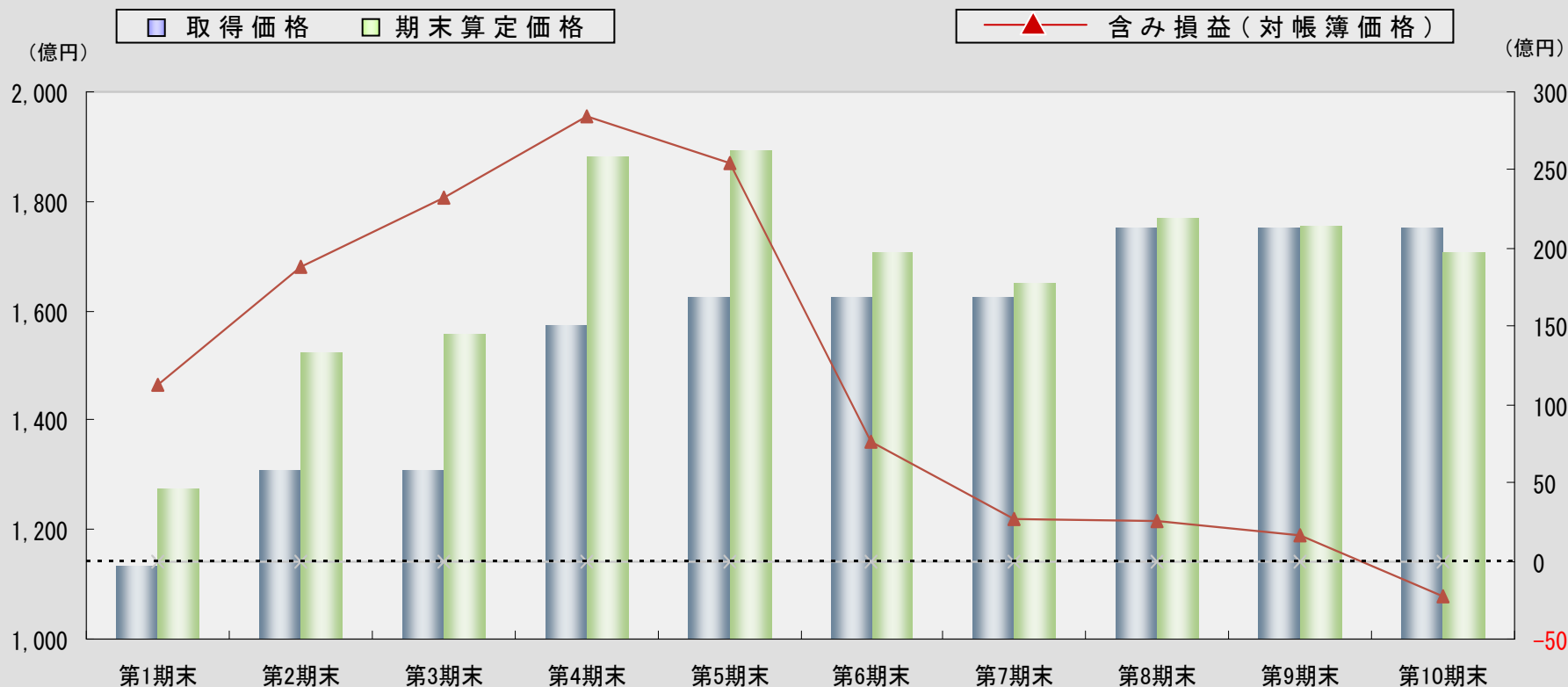
- ◆ 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得
- ◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択
 - ・銀行借入：強力なバンクフォーメーションを機動的に活用
 - ・投資法人債：マーケット環境等を勘案しながら検討
 - ・公募増資：投資口水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金への影響に配慮
- ◆ M&Aや新スポンサーの加入を検討



セクションⅣ. 第10期運用実績と今後の取組み

IV- 1. 運用実績:資産規模の推移

資産規模の推移



	第1期末 H18年10月期	第2期末 H 19年4月期	第3期末 H 19年10月期	第4期末 H 20年4月期	第5期末 H 20年10月期	第6期末 H 21年4月期	第7期末 H 21年10月期	第8期末 H 22年4月期	第9期末 H 22年10月期	第10期末 H 23年4月期
取得価格	1,132. ⁸⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,308. ⁴⁶ 億円	1,571. ⁸⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,623. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円	1,750. ⁴⁷ 億円
帳簿価格	1,161. ⁸⁷ 億円	1,335. ⁷⁶ 億円	1,326. ⁹⁸ 億円	1,595. ⁸⁵ 億円	1,639. ⁸⁵ 億円	1,632. ⁴⁵ 億円	1,622. ³⁷ 億円	1,746. ¹⁸ 億円	1,736. ¹⁸ 億円	1,729. ⁹⁴ 億円
算定価格	1,274. ⁴² 億円	1,524. ⁶⁸ 億円	1,559. ²³ 億円	1,880. ³⁵ 億円	1,894. ⁴¹ 億円	1,708. ⁷⁰ 億円	1,649. ⁴⁸ 億円	1,771. ⁴⁶ 億円	1,753. ⁵¹ 億円	1,706. ⁷⁰ 億円
含み損益	112. ⁵⁴ 億円	188. ⁹¹ 億円	232. ²⁴ 億円	284. ⁴⁹ 億円	254. ⁵⁵ 億円	76. ²⁴ 億円	27. ¹⁰ 億円	25. ²⁷ 億円	17. ³² 億円	△23. ²⁴ 億円

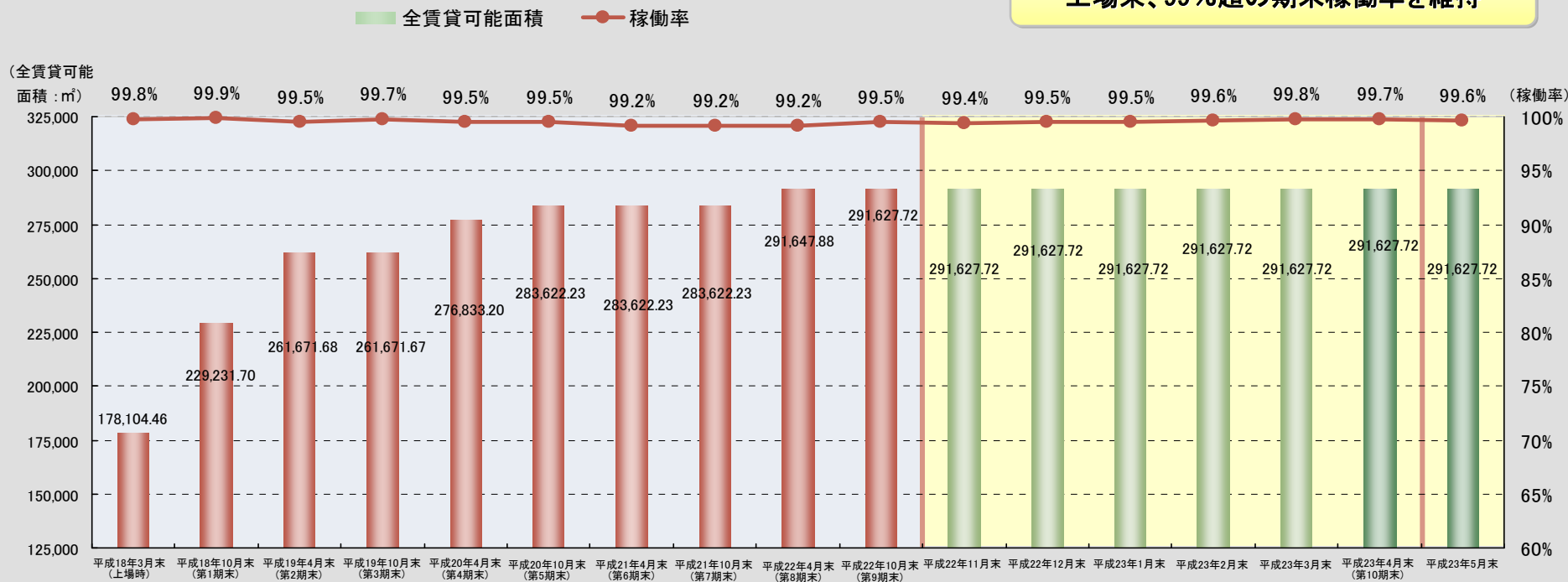
※取得価格及び算定価格の詳細については、P37～P39に記載しています。

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

IV-2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

上場来、99%超の期末稼働率を維持

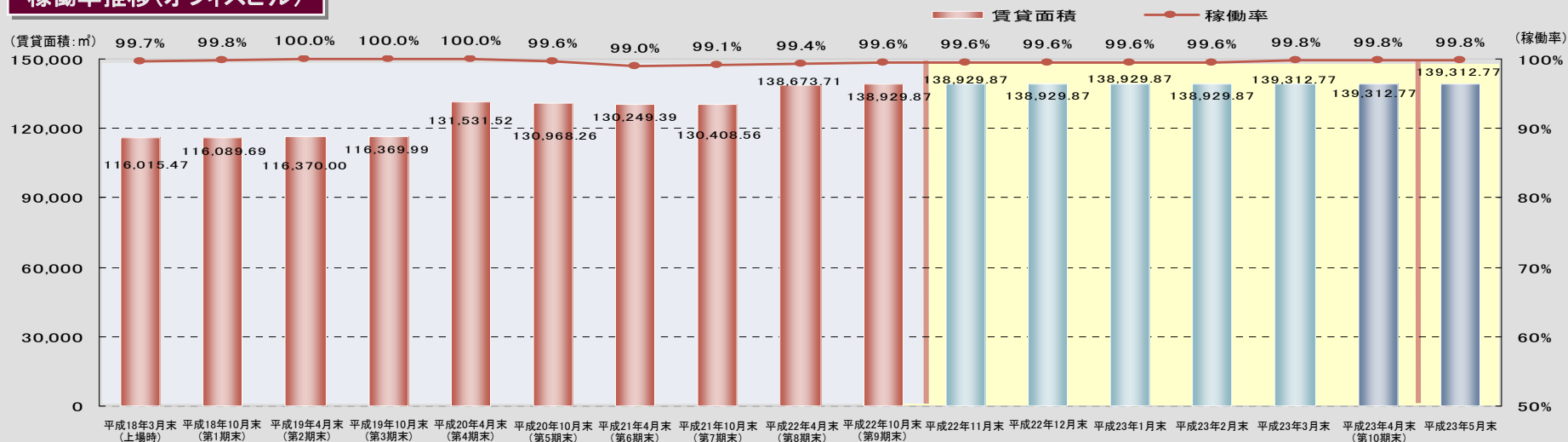


《 残存期間3年以上の主な賃貸借契約 》

物件名称	テナント	ポートフォリオに占める月額賃料割合	ポートフォリオに占める面積割合	契約残存期間(年)	入居年数(年)	賃貸借契約満了日	備考
日本電気本社ビル	日本電気株式会社	25.8%	24.8%	14.7	前所有者	平成37年12月28日	平成25年12月(第16期)まで賃料固定・中途解約禁止
イトーヨーカドー東習志野店	株式会社イトーヨーカ堂	4.4%	17.5%	3.6	16.3	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	2.4%	5.1%	14.5	5.4	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
OAK PLAZA(オークプラザ)	株式会社新日鉄都市開発	1.8%	2.1%	15.9	前所有者	平成39年 3月31日	平成29年3月(第22期)まで賃料固定・中途解約禁止
合計		34.4%	49.5%				

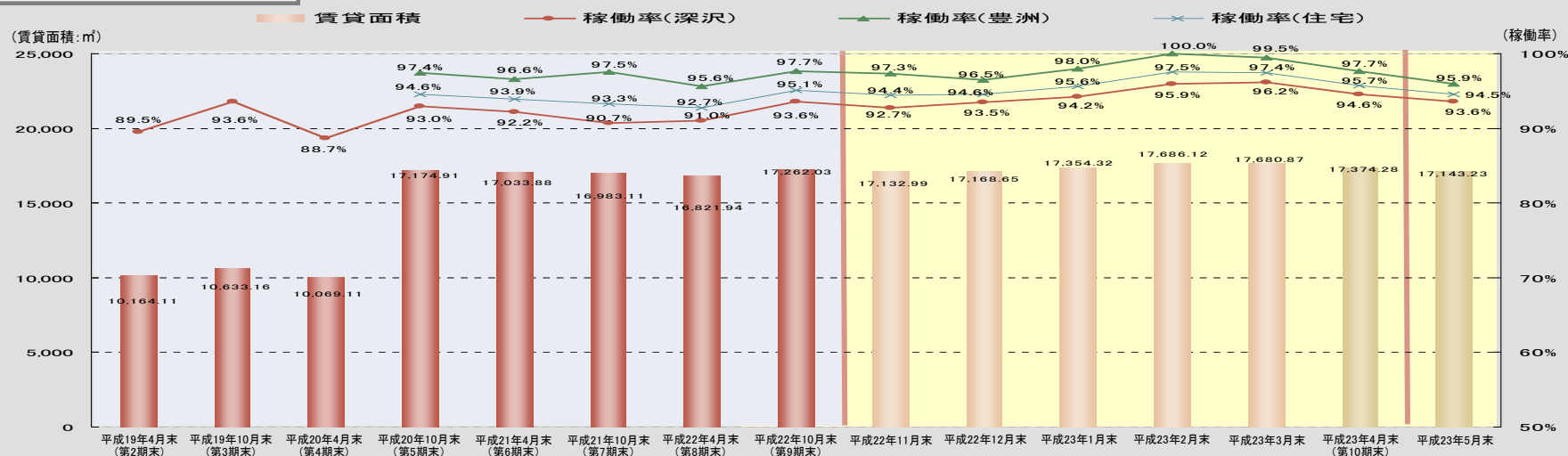
IV-2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(オフィスビル)



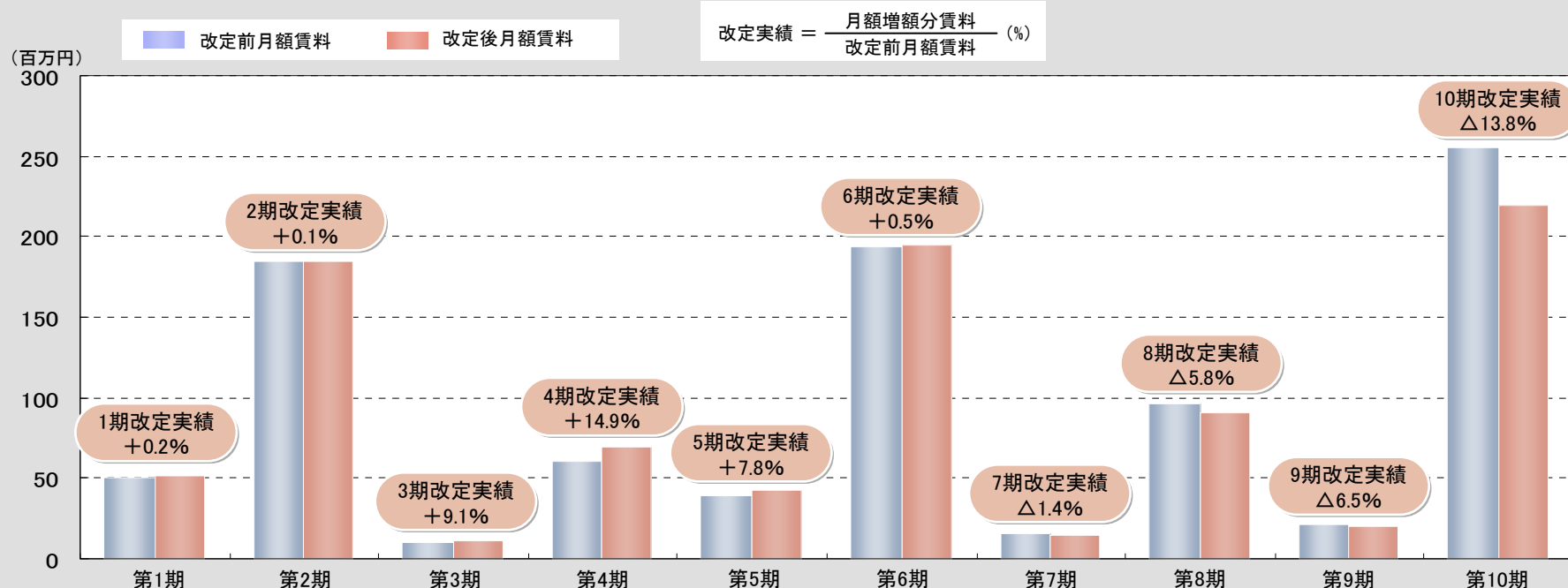
※ 空室部分：芝公園ビル(67.8坪)

稼働率推移(住宅)



IV-3. 運用実績:賃料改定実績(住宅除く)

オフィスビル:賃料改定実績(第10期末時点)



商業施設:賃料改定実績(第10期末時点)

- 武蔵浦和ショッピングスクエア
賃料は据置きで更改

◆ 第10期賃料改定実績(合計) ◆

～ほぼ想定内で合意～

- ・オフィスビル 13件 : 据置き2件・減額11件
平均13.8%の減額
- ・商業施設 : 据置き
- 合計(住宅除く) : 平均12.7%の減額

※晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZは、株式会社大林組とのマスターリース契約が終了し、従前のサブリース会社と賃料保証型のサブリース契約を締結しております。

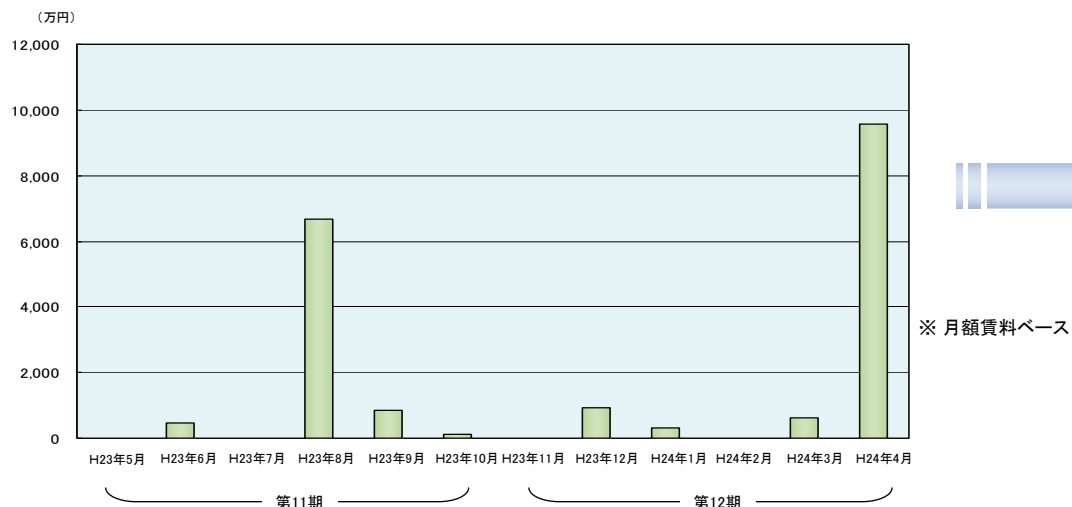
IV- 4. 運用戦略:運用方針および今後の賃料改定

「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11期・第12期の賃料改定スケジュール(住宅以外)



第11期	芝公園ビル(一部)	6 テナント
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	日鉄本町ビル(一部)	
	相模原ショッピングセンター(※)	
第12期	晴海トリトニオタワーY(一部)	11 テナント
	赤坂王子ビル(一部)	
	芝公園ビル(一部)	
	神田パークプラザ(一部)	
	ファーレイーストビル(一部)	
	日鉄本町ビル(一部)	

(※)相模原ショッピングセンターは、(株)イトーヨーカ堂との賃料改定

賃料改定における方針

テナントとの良好なリレーションを活かし、粘り強い交渉

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

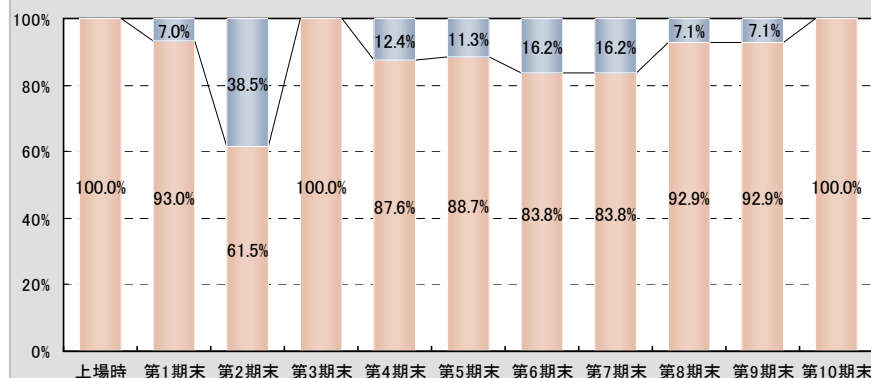
借入期間の長期化・返済期日の分散化

金利変動リスクへの対応

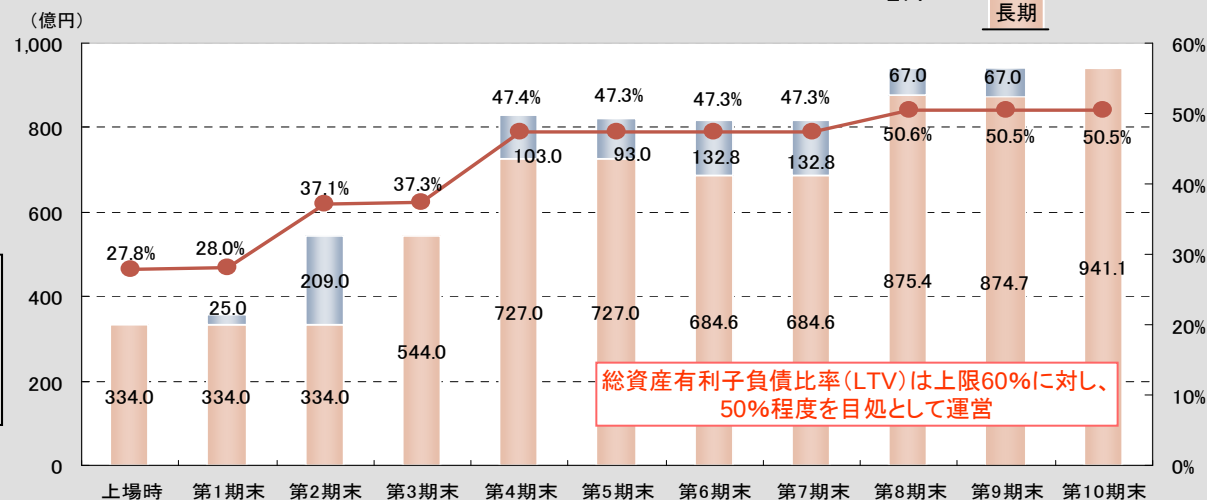
市場金利が低位安定しており、現状はそのメリットを享受しながらも、将来の金利変動リスクを鑑みて、当面は固定化比率を50%程度で運営。金利動向を勘案しながら、更に固定化比率を上げることを検討。

金利変動リスクへの対応

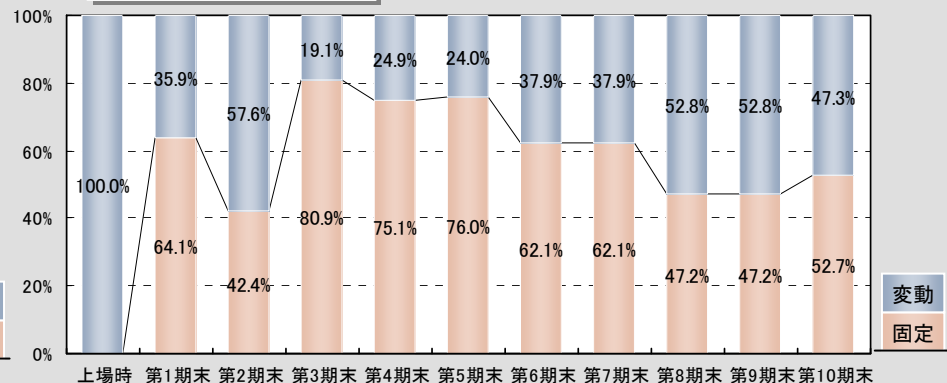
長期比率



資金調達(有利子負債)状況の推移



固定比率



※本ページのすべてのグラフについて、第9期末及び第10期末には85億円の投資法人債が含まれます。

V - 2. 財務戦略:ファイナンスの状況／残存期間の長期化

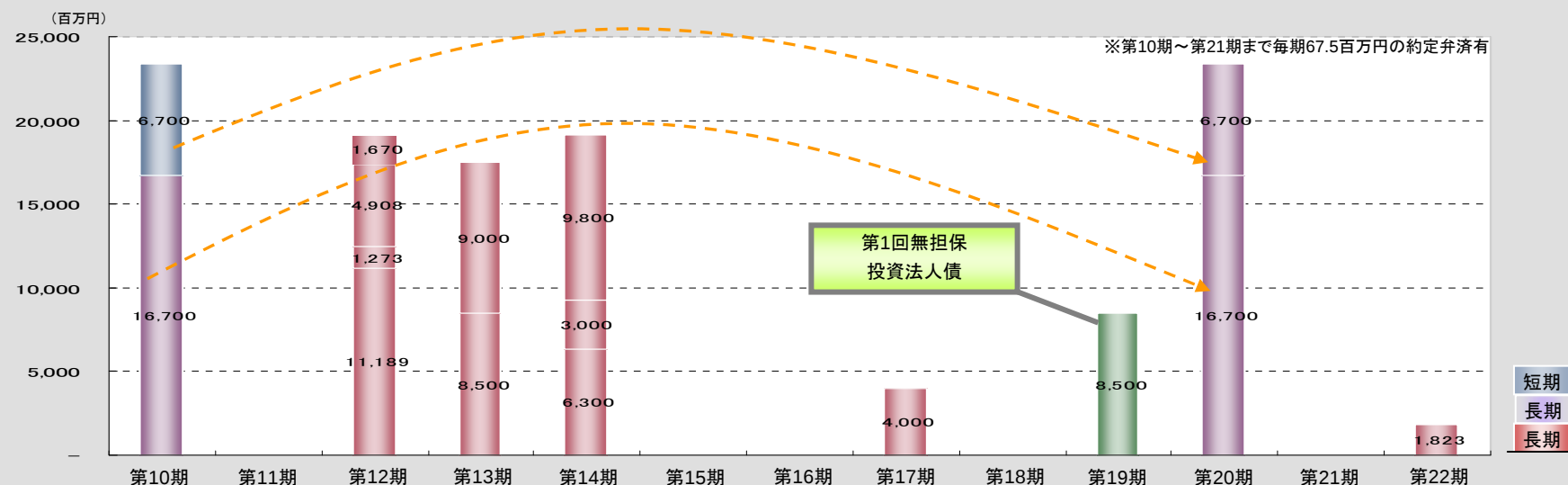
リファイナンスの状況と残存期間の長期化

第10期のリファイナンス

- ・平成23年2月 短期借入金 67億円 ⇒ 短期借入金にて借換え
- ・平成23年3月 上記短期借入金全額 ⇒ 長期借入金(約5年)に返済期限前の借換え
- ・平成23年3月 長期借入金 167億円 ⇒ 長期借入金(約5年)に借換え(金利固定化)

有利子負債の残存期間

第9期末(H22.10.31時点)	平均 1年9ヶ月
第10期末(H23. 4.30時点)	平均 2年6ヶ月



有利子負債残高 第10期末時点 レンダー別借入残高	住友信託銀行	22,689百万円	26.5%	日本政策投資銀行	6,565百万円	7.7%
	みずほコーポレート銀行	15,946百万円	18.9%	第一生命保険	1,000百万円	1.2%
	三井住友銀行	12,570百万円	14.7%	りそな銀行	1,000百万円	1.2%
	三菱東京UFJ銀行	12,570百万円	14.7%	福岡銀行(新規借入先)	3,000百万円	3.5%
	中央三井信託銀行	4,190百万円	4.9%	広島銀行(新規借入先)	1,000百万円	1.2%
	三菱UFJ信託銀行	4,075百万円	4.8%	山口銀行(新規借入先)	1,000百万円	1.2%
	銀行借入 合計				85,605百万円	100.0%
	第1回無担保投資法人債				8,500百万円	—
	有利子負債 合計				94,105百万円	—

資産規模の拡大に備え、資金調達基盤の拡充を実施。従前のレンダーを中心とした安定的なバンクフォーメーションを維持。

V - 3. 財務戦略:格付と有利子負債の状況(第10期末時点)

格付(発行体格付)の状況

A3 (ネガティブ)

AA- (安定的)

ムーディーズ・ジャパン株式会社(Moody's)

株式会社格付投資情報センター(R&I)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H23.4.30)	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 (H23.4.30)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金 一年以内返済予定	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	長期借入金	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	9,800	1.24% (変動)	平成22年 1月13日	平成24年 11月30日	1年 7ヶ月	無担保 無保証
		135							日本政策投資銀行	2,430	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	5年	
	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	1.24% (変動)	平成21年 3月3日	平成23年 11月30日	7ヶ月	無担保 無保証			12,230					
		11,189							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	1.24% (変動)	平成22年 3月26日	平成24年 6月29日	1年 2ヶ月	無担保 無保証
	住友信託銀行 三井住友銀行 三菱UFJ信託銀行	1,273	1.24% (変動)	平成21年 3月27日	平成23年 11月30日	7ヶ月	無担保 無保証			9,000					
		1,273							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	16,700	1.39% (固定)	平成23年 3月3日	平成28年 2月29日	4年 10ヶ月	無担保 無保証
	みずほコーポレート銀行 三菱東京UFJ銀行	4,908	1.24% (変動)	平成21年 11月30日	平成23年 11月30日	7ヶ月	無担保 無保証			16,700					
		4,908							住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	6,700	0.76% (変動)	平成23年 3月31日	平成28年 2月29日	4年 10ヶ月	無担保 無保証
	中央三井信託銀行	1,670	1.24% (変動)	平成22年 2月26日	平成23年 11月30日	7ヶ月	無担保 無保証			6,700					
		1,670							計	66,430	1.39% (平均)			2年 5ヶ月 (平均)	
	計	19,175	1.25% (平均)			7ヶ月 (平均)			第1回無担保投資法人債	8,500	1.00% (固定)	平成22年 6月4日	平成27年 6月4日	4年 1ヶ月	無担保 無保証
長期借入金	住友信託銀行 みずほコーポレート銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 中央三井信託銀行 三菱UFJ信託銀行	8,500	1.95% (固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	1年 2ヶ月	無担保 無保証	長期借入金	計	94,105	1.38% (平均)			2年 6ヶ月 (平均)	
		8,500													
	住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)												
	日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	3年 2ヶ月	無担保 無保証								
	第一生命保険	1,000	2.40% (固定)												
		4,000													
	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	1年 11ヶ月	無担保 無保証								
	日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)												
		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。
利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。
金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

セクションⅥ. 第10期(平成23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9期(運用日数184日) 自:平成22年 5月 1日 至:平成22年10月31日	第10期(運用日数181日) 自:平成22年11月 1日 至:平成23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	6,060	5,967
2. 営業費用	3,041	2,995
賃貸事業費用	2,451	2,414
資産運用報酬	455	450
その他の営業費用	134	131
営業利益	3,019	2,971
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	7	6
受取利息	6	3
その他の営業外収益	1	3
2. 営業外費用	822	783
支払利息	665	615
投資法人債利息	34	42
創立費償却	5	-
その他営業外費用	115	125
経常利益	2,204	2,194
特別損失	-	37
税引前当期純利益金額	2,204	2,158
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	0	△0
当期純利益	2,204	2,157
当期末処分利益	2,204	2,157

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第9期(運用日数184日) 自:平成22年 5月 1日 至:平成22年10月31日	第10期(運用日数181日) 自:平成22年11月 1日 至:平成23年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処理利益	2,204	2,157
分配金の額	2,204	2,157
<1口あたり分配金(円)>	<14,220>	<13,922>
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,086百万円
- 管理業務費 : 389百万円
- 水道光熱費 : 202百万円 他

VI- 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第9期 (平成22年10月31日現在)	第10期 (平成23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	12,426	12,738
現金及び預金	7,343	8,244
信託現金及び信託預金	4,769	4,204
その他の流動資産	313	289
II 固定資産合計	173,981	173,551
1. 有形固定資産計	173,618	172,994
建物等	1,012	992
土地	4,888	4,888
信託建物等	49,483	48,879
信託土地	118,234	118,234
2. 無形固定資産計	0	0
その他の無形固定資産	0	0
3. 投資その他の資産計	363	557
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	198	389
その他投資等	154	157
III 繰延資産合計	51	45
投資法人債発行費	51	45
資産合計	186,459	186,336

科 目	第9期 (平成22年10月31日現在)	第10期 (平成23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	25,244	20,850
営業未払金	187	210
短期借入金	6,700	-
一年以内返済予定 長期借入金	16,835	19,175
未払金	271	262
未払費用	239	254
未払消費税等	134	49
前受金	810	868
デリバティブ債務	62	-
その他の流動負債	3	29
II 固定負債合計	76,776	81,068
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	62,137	66,430
預り敷金及び保証金	146	144
信託預り敷金及び保証金	5,992	5,993
負債合計	102,020	101,918
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,464	84,418
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金		
当期末処分利益	2,204	2,157
剰余金合計	2,204	2,157
II 評価・換算差額等合計	△25	-
繰延ヘッジ損益	△25	-
純資産合計	84,438	84,418
負債純資産合計	186,459	186,336

VI- 3. 財務指標

項 目	第8期末 自 平成 21年11月 1日 到 平成 22年 4月30日	第9期末 自 平成 22年 5月 1日 到 平成 22年10月31日	第10期末 自 平成 22年11月 1日 到 平成 23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)	50.6%	50.5%	50.5%	期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,535百万円	4,691百万円	4,639百万円	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%	5.4%	5.3%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO (Funds from Operation)	3,217百万円	3,286百万円	3,243百万円	当期純利益＋当期減価償却額
1口当たりFFO	20,755円	21,200円	20,929円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.2%	経常利益/((期首総資産額＋期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.3%)	(2.4%)	(2.4%)	
自己資本利益率(ROE)	2.5%	2.6%	2.6%	当期純利益/((期首純資産額＋期末純資産額)/2)
(年換算)	(5.0%)	(5.2%)	(5.1%)	
インプライド・キャップレート	5.9%	5.8%	5.6%	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	0.79	0.82	0.93	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	45.2%	45.3%	45.3%	期末純資産額/期末総資産額

VI- 4. 投資主の状況

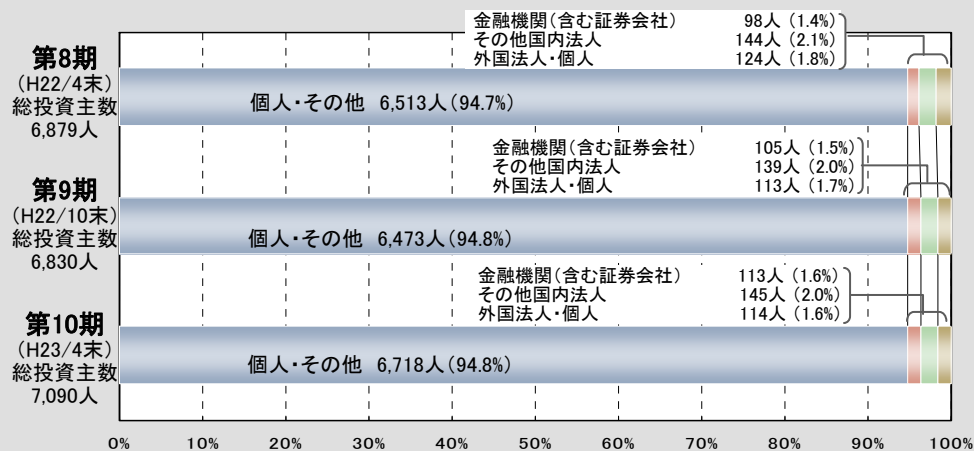
投資口分布状況(第10期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	20,592	13.3%	6,718	94.8%
金融機関(含む証券会社)	97,259	62.7%	113	1.6%
その他国内法人	13,475	8.7%	145	2.0%
外国法人・個人	23,674	15.3%	114	1.6%
合計	155,000	100.0%	7,090	100.0%

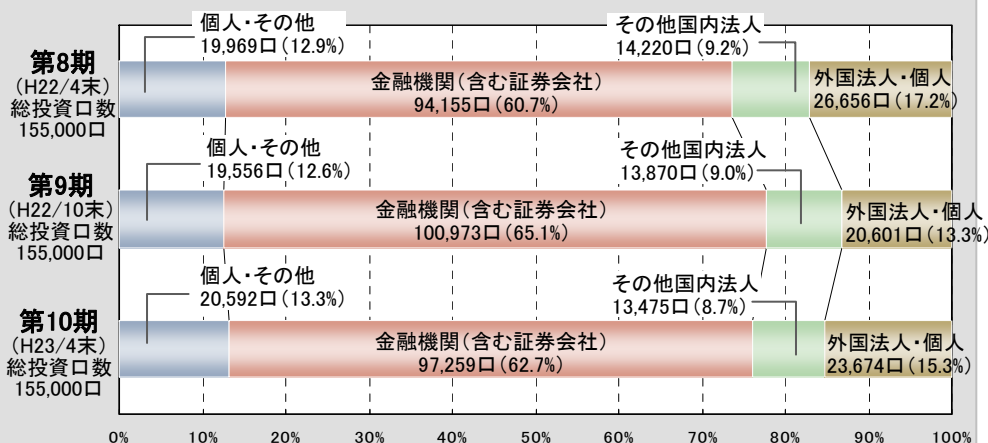
主要な投資主の状況(第10期末時点)

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)	23,336	15.06
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	13,768	8.88
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,680	4.95
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,449	4.16
5	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
6	株式会社池田泉州銀行	4,540	2.93
7	アメリカン・ライフ・インシュアランス・カンパニージーエーイーエル	3,900	2.52
8	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	3,800	2.45
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)	2,844	1.83
14	みずほ信託銀行株式会社	2,062	1.33
15	株式会社南日本銀行	1,550	1.00
	合計	89,033	57.44

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～H23.5.31)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

49.¹⁵万円
(H23.4.28)

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

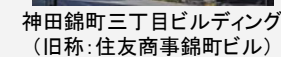
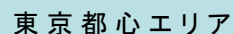
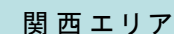
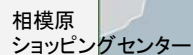
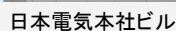
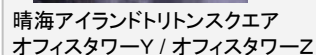
H19.2.16

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- 2. ポートフォリオサマリー(第10期末時点)

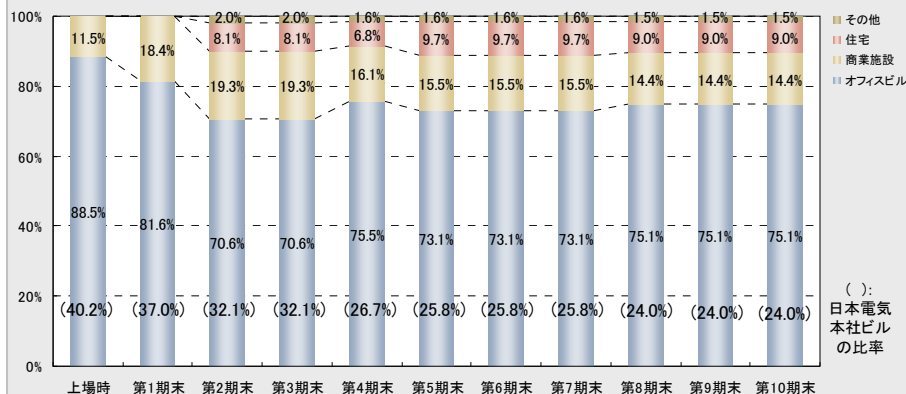
取得資産総額 : 1,750.⁴⁷億円

投資物件数 : 15物件

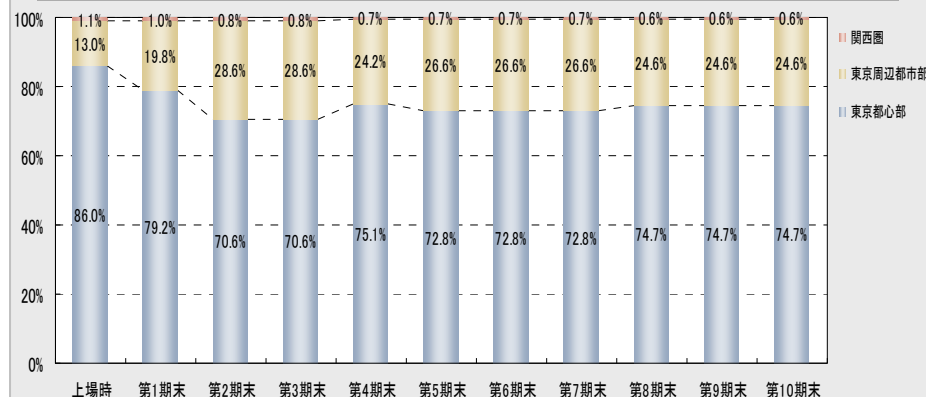
総賃貸可能面積 : 291,627.⁷²m²

PML : 2.4%

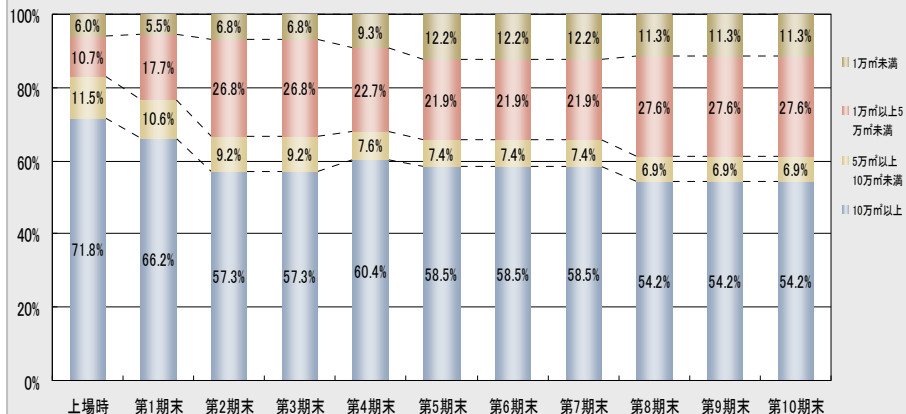
用途区分



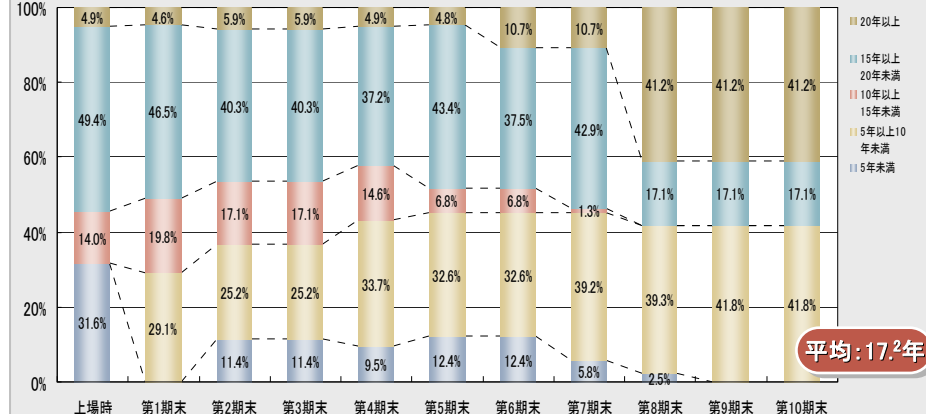
地域区分



規模区分(延床面積ベース)



築年数区分



平均: 17.2年

※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10期末時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得日	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得価格 (百万円)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	平成18年3月3日	144,476.05	72,238.03	平成2年1月	41,950	24.0	100.0	1	1.4
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	東京都中央区	平成18年3月1日	267,132.67	23,219.46	平成13年10月	33,000	18.9	100.0	7	1.2
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	東京都中央区	平成20年3月27日	267,132.67	10,914.20	平成13年10月	20,000	11.4	100.0	1	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)	東京都千代田区	平成22年1月13日	12,169.78	8,025.65	昭和48年3月	12,700	7.3	100.0	1	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	平成18年3月1日	10,063.05	7,281.83	平成1年4月	9,660	5.5	100.0	2	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	平成20年3月19日	4,958.29	3,060.43	平成3年5月	5,770	3.3	92.7	2	9.6
		神田パークプラザ	東京都千代田区	平成18年3月1日	5,511.83	4,537.66	昭和34年11月	5,156	2.9	100.0	10	14.1
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	東京都立川市	平成18年3月1日	16,206.34	5,850.23	平成6年12月	2,091	1.2	100.0	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	100.0	12	8.5
小 計					—	139,537.01	—	131,427	75.1	99.8	37	—
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	平成18年3月1日	56,351.42	61,763.28	平成5年8月 他	12,000	6.9	100.0	2	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	平成18年6月30日	45,338.37	51,098.42	平成6年10月	8,900	5.1	100.0	1	7.7
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	平成19年3月19日	28,930.36	14,960.69	平成17年10月	4,335	2.5	100.0	3	8.5
	小 計					—	127,822.39	—	25,235	14.4	100.0	6
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	東京都世田谷区	平成18年12月8日	12,135.36	11,357.44	平成16年6月	10,635	6.1	94.6	1	1.6
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	東京都江東区	平成20年5月30日	9,630.96	6,789.03	平成17年1月	5,160	2.9	97.7	1	10.6
	小 計					—	18,146.47	—	15,795	9.0	95.7	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					—	291,627.72	—	175,047	100.0	99.7	46	2.4

Ⅶ- 4. 期末算定価格

単位:百万円

用途	地域	物件名称	取得価格	第10期末 帳簿価格 (A)	第7期末 算定価格	第8期末 算定価格	第9期末 算定価格 (B)	第10期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)－(A)	第9期算定 価格との差 (C)－(B)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	41,950	43,067	47,500	47,750	47,750	47,950	4,882	200
		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	31,472	39,500	39,300	39,000	38,700	7,227	△300
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	20,040	15,700	15,500	15,100	14,300	△5,740	△800
		神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)	12,700	12,854	－	14,100	14,100	14,000	1,145	△100
		赤坂王子ビル	9,660	9,761	14,400	13,300	13,300	9,570	△191	△3,730
		芝公園ビル	5,770	5,880	3,790	3,710	3,410	3,410	△2,470	0
		神田パークプラザ	5,156	5,118	5,179	5,047	4,959	4,970	△148	11
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,746	2,780	2,500	2,500	2,430	683	△70
	関西圏	日鉄本町ビル	1,100	1,014	1,440	1,390	1,380	1,430	415	50
小計			131,427	130,957	130,289	142,597	141,499	136,760	5,802	△4,739
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	11,480	10,700	10,700	10,300	10,300	△1,180	0
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	8,150	5,416	5,613	5,568	5,560	△2,590	△8
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,097	3,790	3,800	3,810	3,810	△287	0
	小計		25,235	23,728	19,906	20,113	19,678	19,670	△4,058	△8
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	10,635	10,437	7,540	7,180	6,980	6,990	△3,447	10
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,165	4,640	4,560	4,520	4,590	△575	70
	小計		15,795	15,602	12,180	11,740	11,500	11,580	△4,022	80
その他	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,706	2,573	2,696	2,674	2,660	△46	△14
	小計		2,590	2,706	2,573	2,696	2,674	2,660	△46	△14
合計			175,047	172,994	164,948	177,146	175,351	170,670	△2,324	△4,681

VII- 5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第6期			第7期			第8期			第9期			第10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	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(4年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(3年間) 4.3%(以降)	4.6%	4.3%	3.8%(2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	4.4%	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.4%	4.1%	4.6%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%	4.6%	4.3%	4.8%
神田錦町三丁目ビルディング (旧称:住友商事錦町ビル)	-	-	-	-	-	-	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	4.9%	4.6%	5.1%
赤坂王子ビル	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.4%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%	4.5%	4.5%	4.8%
芝公園ビル	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%	4.8%	4.6%	4.9%	5.0%	4.8%	5.1%	4.9%	4.7%	5.0%
神田パークプラザ	5.2%	4.7%	5.8%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.6%
ファーレイーストビル	5.6%	5.3%	5.8%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%
日鉄本町ビル	6.1%	6.3%	6.4%	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.3%	6.5%	6.2%	6.3%	6.5%
相模原ショッピングセンター	5.8%	5.6%	6.0%	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.1%	6.0%	5.8%	6.1%
イトーヨーカドー東習志野店	6.3%	5.4%	6.8%	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%	6.3%	6.1%	6.6%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.6%	5.3%	5.9%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%	5.8%	5.5%	6.1%
深沢ハウスHI棟	5.1%	4.8%	5.3%	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	5.3%	5.1%	5.5%	5.4%	5.2%	5.6%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%
OAK PLAZA (オークプラザ)	4.7%	4.2%	5.3%	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%	5.2%	5.0%	5.5%

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
一般財団法人日本不動産研究所	晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY・Z、神田錦町三丁目ビルディング、神田パークプラザ、ファーレイーストビル、イトーヨーカドー東習志野店、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)
大和不動産鑑定株式会社	芝公園ビル、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

※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社団法人投資信託協会の定める規則に基づき、上記の不動産鑑定評価機関による鑑定評価を行っています。

※第10期末時点の鑑定評価より、業務の効率化及び鑑定報酬費用の低減を目的として一部物件の鑑定評価機関を変更し、鑑定評価機関の集約を図りました。

VII-6. 物件別賃貸事業収支(第10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	神田錦町 三丁目ビル ディング	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	181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	1,309	582		431	110	169	160	92	407	236	129	239	173	94
賃貸収入	1,370	1,309	582		431	110	169	160	92	407	236	129	233	159	94
賃貸事業費用 合計	231	359	129		111	30	41	72	43	60	52	18	61	38	23
管理業務費	1	164	43		30	9	8	29	12	2	1	1	34	25	0
公租公課	223	94	42		40	9	15	12	9	55	29	15	16	6	14
水道光熱費	-	78	30		21	7	11	24	9	-	-	-	0	1	-
修繕費	2	17	7		16	3	4	3	9	1	19	0	7	3	6
損害保険料	1	2	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	2	2	5		2	-	2	3	2	1	0	1	2	1	1
NOI (NOI利回り)	1,139 (5.4%)	949 (5.8%)	452 (4.5%)	408 (6.4%)	320 (6.6%)	79 (2.8%)	127 (4.9%)	87 (8.4%)	49 (9.0%)	346 (5.8%)	183 (4.1%)	110 (5.1%)	177 (3.3%)	134 (5.2%)	71 (5.5%)
減価償却費	221	243	119	34	29	20	13	46	16	53	107	49	66	51	11
賃貸事業利益	918	705	332	373	290	59	114	40	32	293	76	61	111	83	59
資本的支出	377	53	11	2	-	0	7	-	5	1	-	-	0	-	5

『長期修繕計画による工事』
・外壁シーリング更新工事
・中央監視装置更新工事 他

・パーティション新設工事
・非常電話設備更新工事 他

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

VII- 7. 個別物件概要(オフィス)



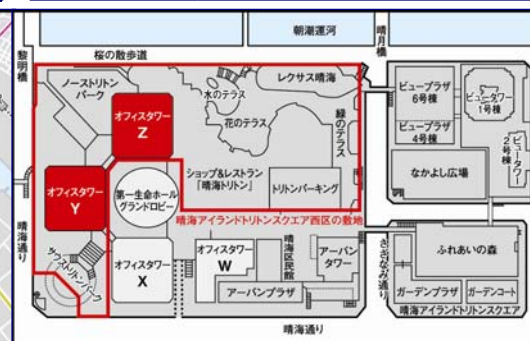
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価格	419.5億円



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



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



VII-7. 個別物件概要(オフィス)



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



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



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



VII-7. 個別物件概要(オフィス)



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



物件名	ファーレイーストビル
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



VII- 10. 夏期の電力需給対策への取り組み

電気事業法第27条に基づき、東京電力と東北電力管内で契約電力が500kw以上の大口需要家を対象として、電力の使用制限が平成23年6月1日付で発動された。(東京電力管内での制限:土曜・日曜・祝日を除く平成23年7月1日～9月22日9時～20時)

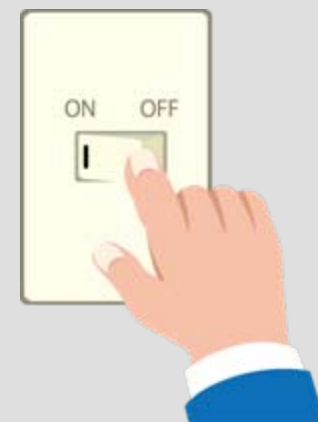
対象物件と各テナントの主な節電対策

日本電気本社ビル	テナントである日本電気(株)は既に節電対策本部を設置し、工場やデータセンター以外の事業拠点についても4グループに分け、2週間の輪番休暇を実施される予定です。
晴海トリトンスクエア オフィスタワーY・Z	オフィスタワーYの主要テナントである住友金属工業(株)では、サマータイム制を実施されています。 オフィスタワーZでは、照明の間引きや照度の調整、空調の温度設定の徹底を実施されています。
神田錦町三丁目 ビルディング	当該ビルのテナント(当該ビルは1テナント)では、期間中は18時で一斉消灯を実施。その他にも照明の間引きや照度の調整、空調の温度設定の徹底を実施されています。
各商業施設	(株)イトーヨーカ堂では、外部看板の消灯等を行うと共にデマンドコントローラーを設置し、常時電力使用量をモニターしながら調整を図られています。また武蔵浦和ショッピングスクエアの各店舗では、照明の間引きや自動販売機の消灯等を実施されています。
赤坂王子ビル	主要テナントである(株)ソニー・コンピュータエンタテインメントが6月中旬に順次移転し、退去部分の原状回復工事期間中であることから、電力の使用量は大幅に削減される見込みです。

トップリークの取り組み

※ 以下の主な内容を共用部で実施すると共に各テナントにも協力を要請

- ・ 照明の間引きや一部エレベータの運転休止
- ・ 空調の温度設定の引き上げや一部空調の停止
- ・ トイレのハンドドライヤーの停止
- ・ 排気ファンの運転停止
- ・ 給湯室の電気温水器停止
- ・ 自動販売機の消灯



VII- 11. 震災後に頂いた物件についての質問のご紹介

晴海アイランドトリトンスクエアの震災による影響は？



☆晴海トリトンアイランドスクエアは施設開業時に各テナント向けにパンフレット『震災への備え』を配布。

耐震には当時より自信を持っています。

◎晴海は埋立地だから地盤が軟弱！？

晴海トリトンスクエアは、地下約30mの深さにある十分な地耐力を持つ堅固な地層（上総層群）に支持されています。これは丸の内や汐留など都心地域とほぼ同様の条件です。

◎超高層ビルは地震で建物の損傷が激しい！？

被害レベル制御構造を採用しており、主要構造部材を損傷すること無くエネルギー吸収部材を損傷させることより主要構造部材を守ります。人は勿論、設備や什器などへの地震の影響も弱める効果があります。また、エネルギー吸収部材を使用することにより被害を迅速に復旧することが可能です。

◎津波による影響が心配！？

晴海地区は耐震護岸でガードされており、津波や高潮に対する防備がなされています。晴海トリトンスクエアは護岸と水門で囲まれた朝潮運河に面しており対策も万全です。晴海は災害時の広域避難場所に指定されています。

エコロジー豊洲プロセンチュリー周辺の液状化は？

◎浦安や豊洲地区の一部で液状化が報道されていたがTOP保有の豊洲の住宅は！？

液状化は発生しておりません。

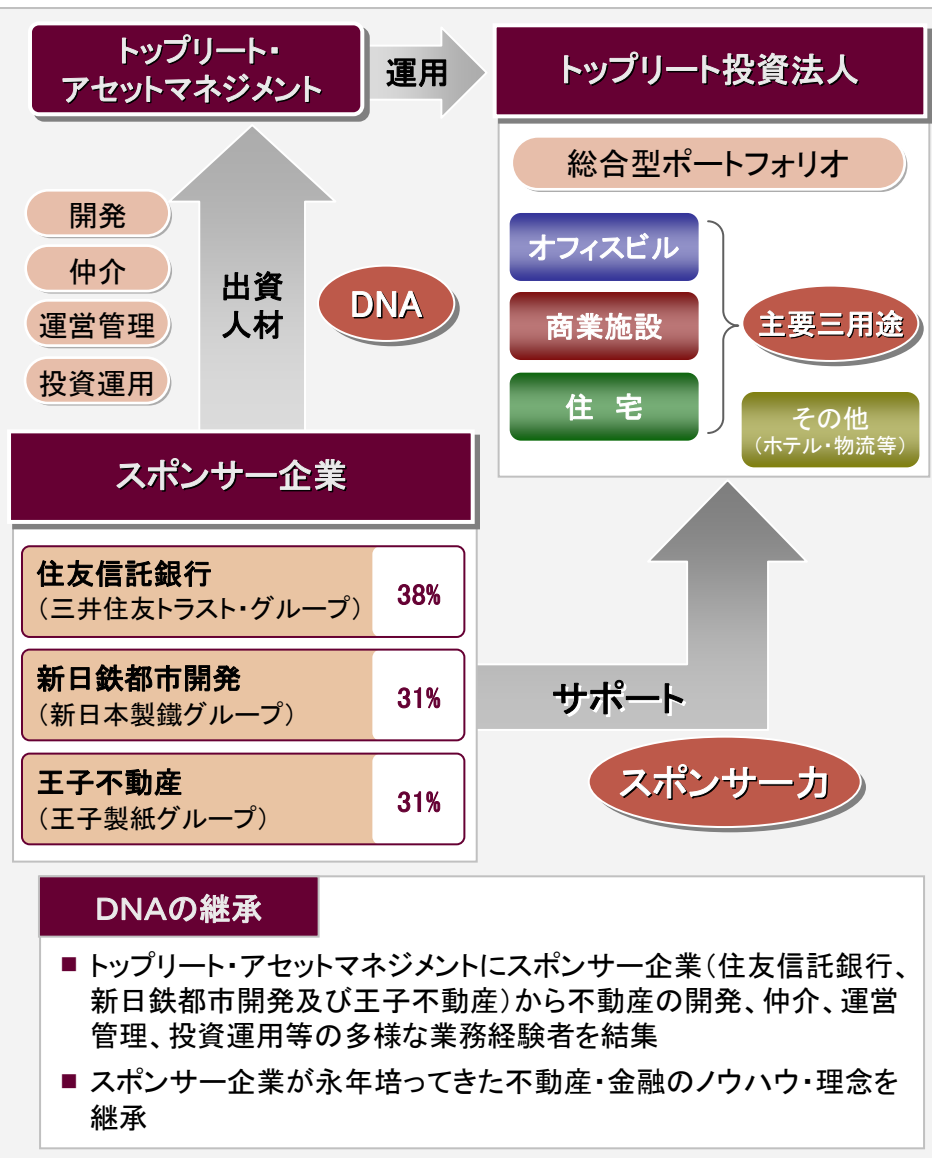
保有の13物件で何らかの復旧工事を行っていますが、豊洲プロセンチュリーの復旧工事に要する費用は、13物件中で最も少額の9.9万円です。

この工事也非常に軽微で既に完了しています。



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

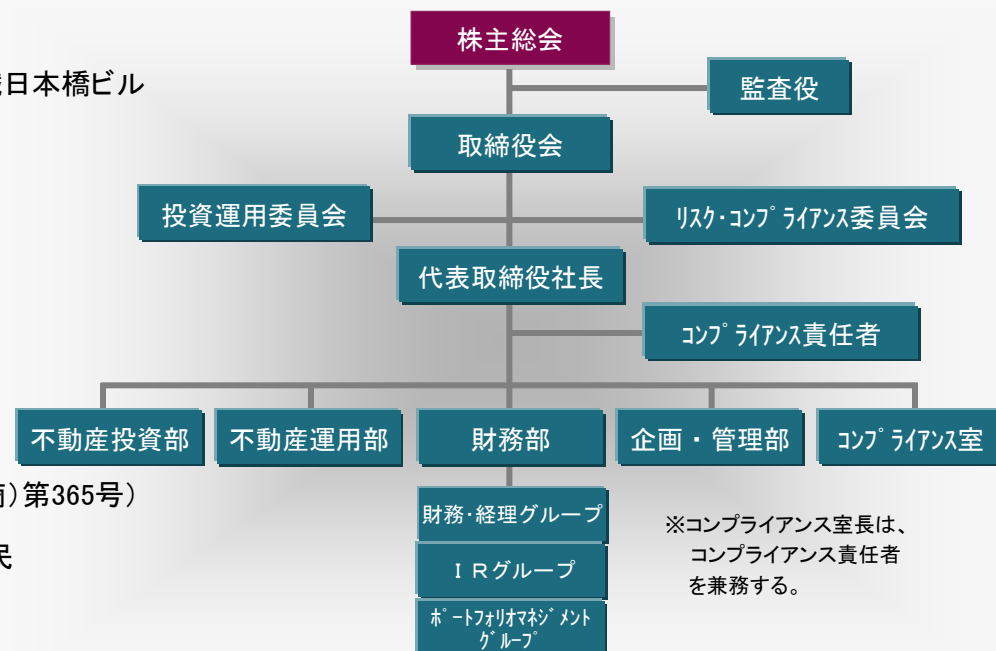
スポンサー力の最大活用

- 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

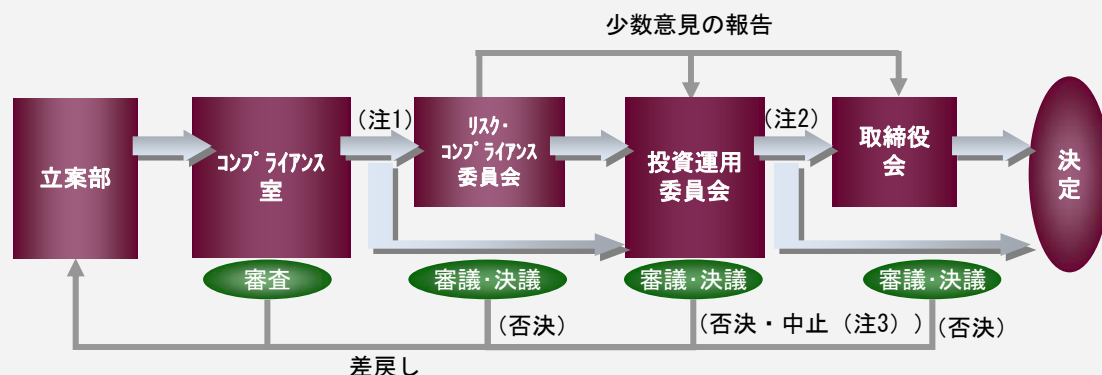
[住友信託銀行の連結子会社及び関連会社: 62社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社344社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 333社]
(いずれも平成23年3月31日現在)

VIII- 2. 運用会社の概要

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



【資産運用会社の意思決定フロー】



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

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

(注2) 以下いずれかに該当する場合には取締役会に付議します。

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

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

トップリート・アセットマネジメント株式会社

〒103-0027 東京都中央区日本橋一丁目13番1号日鐵日本橋ビル2F

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

＜財務部 IRグループ＞

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

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。