



トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.



第20期 決算説明資料

2016年6月23日

2015年11月1日～2016年4月30日

証券コード

8982

TOPICS. 上場以降の概観

セクションⅠ. 第20期(2016年4月期)決算概要

- I-1. 決算ハイライト
- I-2. 決算サマリー - 2016年4月期(第20期) -
- I-3. 決算サマリー(詳細) - 2016年4月期(第20期) -

セクションⅡ. 当期(第20期)の運用状況

- Ⅱ-1. 保有物件
- Ⅱ-2. 財務運営
- Ⅱ-3. 有利子負債の状況(第20期末時点)

セクションⅢ. 業績予想

- Ⅲ-1. 業績予想
- Ⅲ-2. 業績の推移

セクションⅣ. 今後の運用戦略

- Ⅳ-1. NMFとの合併
- Ⅳ-2. 本合併のスキーム・スケジュール
- Ⅳ-3. 本合併の意義

セクションⅤ. 運用データ

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

セクションⅥ. 決算データ

- 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. 決算推移
- Ⅵ-4. 財務指標
- Ⅵ-5. 投資主の状況
- Ⅵ-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2016.5.31)

セクションⅦ. 参考資料：ポートフォリオの概要

- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ(第20期末時点)
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(第20期末時点)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第20期末時点)
- Ⅶ-4. 物件別賃貸事業収支
- Ⅶ-5. 個別物件概要

- 運用会社の概要
- ご照会先

TOPICS. 上場以降の概観

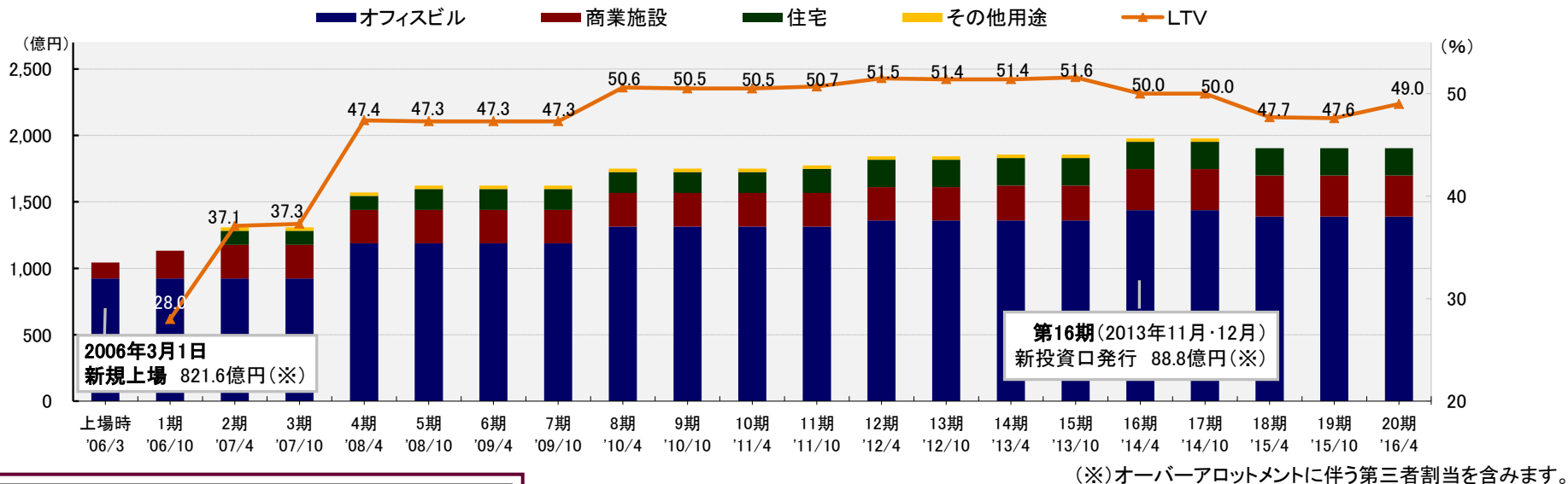


外部成長及び財務の状況

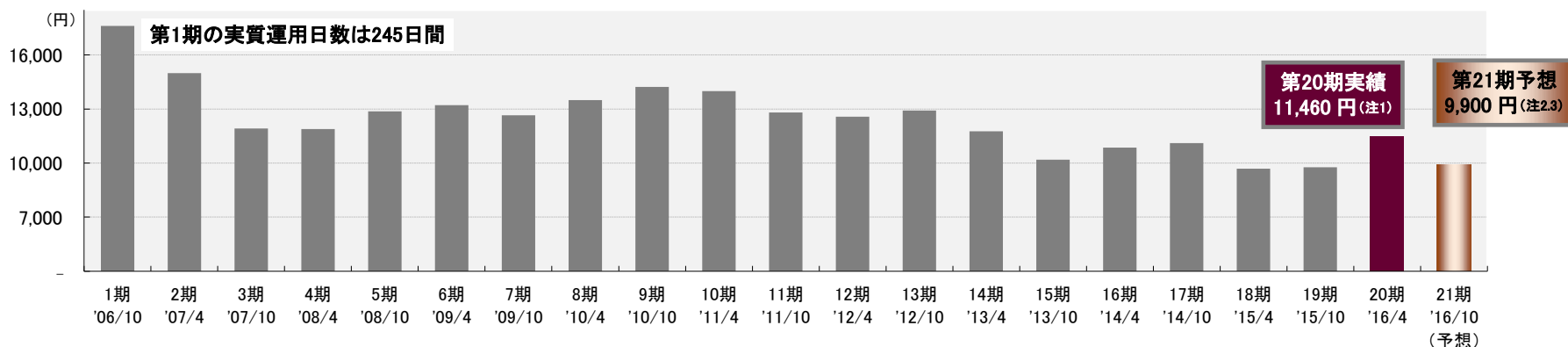
資産規模(取得価額)

第20期末時点

190,484百万円



分配金



(注1) 第20期は、内部留保201百万円(1,146円/口)全額の取り崩しを行い、そのうち圧縮積立金取崩額を当期末処理損失の一部に充当したうえで、2,016百万円の一時差異等調整引当額を計上し、同額(11,460円/口)の利益超過分配を行います。

(注2) 第21期予想分配金は、2016年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前日(2016年8月31日)に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する業績予想ではありません。

(注3) 第21期予想分配金は、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20期(2016年4月期)決算概要

I-1. 決算ハイライト

『内部成長』に軸足を置いた成長戦略の継続

保有物件の運用

財務運営

外部成長

足
も
と
の
戦
略

- 晴海トリトンY 食堂コンバージョンの仕上げ
- 賃料増額改定に向けた粘り強い交渉
- テナントリレーションの強化

- ファイナンスコストの削減
- 有利子負債の金利固定比率の引き上げ
平均残存期間の長期化

- マーケット動向を注視しつつ、取得機会を追求
- スポンサー体制の再構築

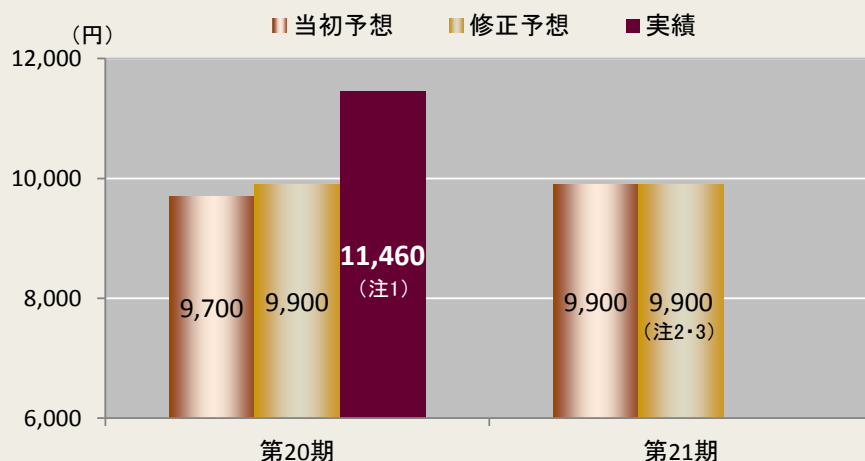
当
期
の
主
な
取
り
組
み

- 晴海トリトンY食堂コンバージョン 工事完了
 - ・ 当該床の賃貸借はすべて開始
- 賃料改定 ⇒ 14件 平均+2.3%
- 深沢ハウス リノベーション実施

- リファイナンス（2016年2月）
 - ・ 総額195億円
 - ・ 全額固定金利（平均 0.462%）

- 2016年5月26日付 NMFとの合併契約締結
 - ・ 投資主総会開催日：2016年7月28日
 - ・ 合併効力発生日：2016年9月1日

分配金の推移



<第20期>

- ・ 「コジマ×ビックカメラ柏店」の譲渡決定により、当期において減損損失（181百万円）を計上
- ・ 「イトーヨーカドー東習志野店」のテナントより賃貸借契約の解約通知を受領（第21期中）。鑑定評価額の低下等により、第20期に遡及して減損損失（5,274百万円）を計上
- ・ 上記減損損失の一部を一時差異等調整引当額にて対応し、同額の利益超過分配にて分配金を拠出

<第21期>

- ・ 「コジマ×ビックカメラ柏店」の譲渡（2016年8月25日予定）により、約2か月分のキャッシュフローが減少

(注1) 第20期は、内部留保201百万円(1,146円/口)全額の取り崩しを行い、そのうち圧縮積立金取崩額を当期末処理損失の一部に充当したうえで、2,016百万円の一時差異等調整引当額を計上し、同額(11,460円/口)の利益超過分配を行います。

(注2) 第21期予想分配金は、2016年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前日(2016年8月31日)に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する業績予想ではありません。

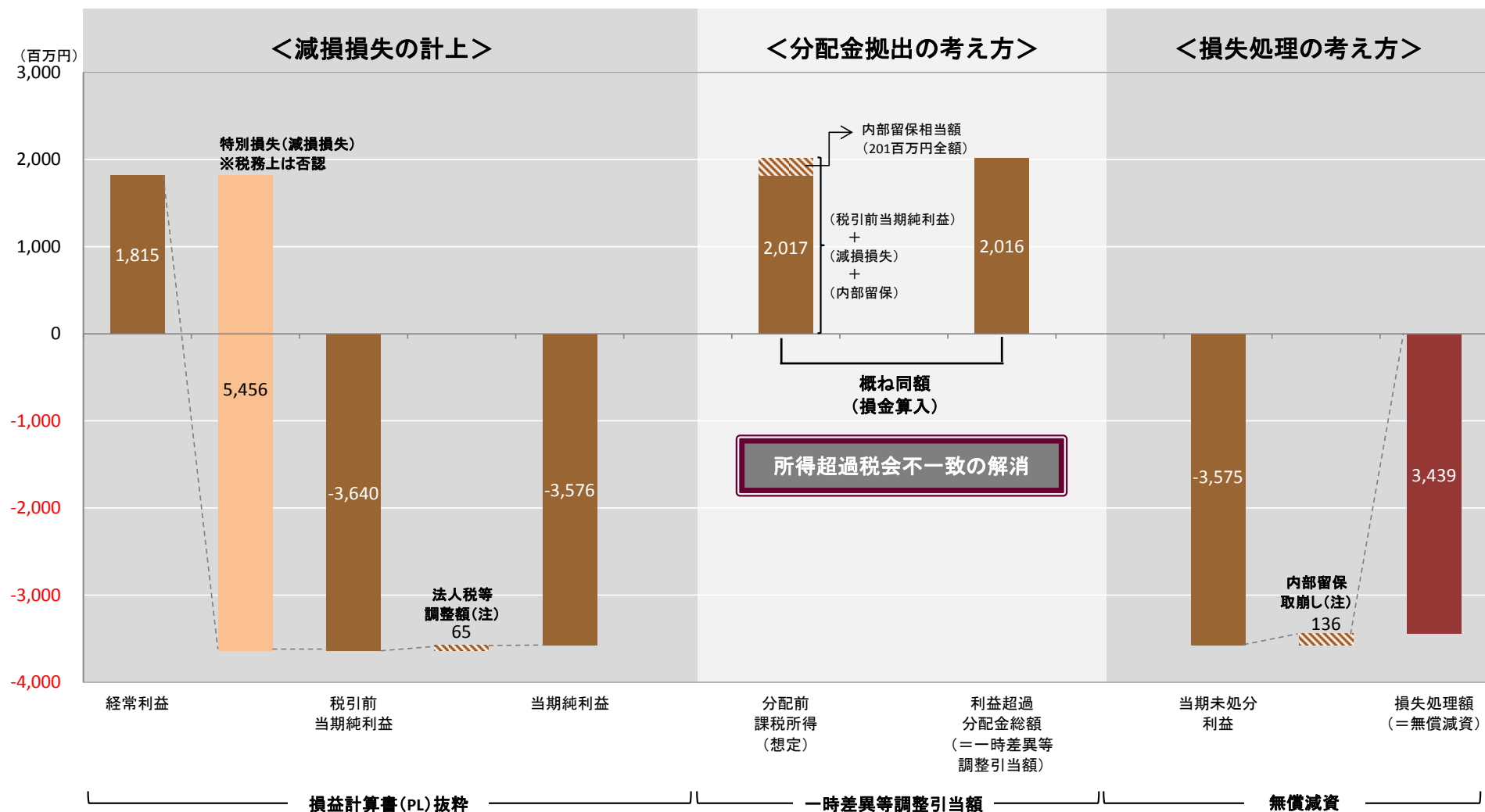
(注3) 第21期修正予想は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

I-2. 決算サマリー — 2016年4月期(第20期) —

分配金と損失処理

チェック

「内部留保(圧縮積立金)」は「投信法上の利益」を構成する一方、「一時差異等調整引当額」に係る金銭の分配は利益超過分配に該当するため、「一時差異等調整引当額」を計上する場合には、まず「内部留保(圧縮積立金)」を取り崩したうえで、「一時差異等調整引当額」の処理を行うこととなります。



(注) 内部留保総額201百万円のうち、任意積立金(圧縮積立金)136百万円は、当期未処理損失(当期未処分利益(Δ))の一部補てんに充当されます。
また、残額については、税効果(法人税等調整額(Δ))として計上されています。

I-3. 決算サマリー(詳細) - 2016年4月期(第20期) -

(百万円)

科目	第19期実績 2015年10月期 (A)	第20期予想 2016年4月期 (B) (注1)	第20期実績 2016年4月期 (C)	第19期実績 第20期実績 の差異 (C)-(A)		第20期予想 第20期実績 の差異 (C)-(B)	
実質運用期間	184日	182日	182日	△2日	-	-	-
営業収益	5,368	5,419	5,414	+46	+0.9%	△5	△0.1%
営業費用	3,157	3,154	3,096	△60	△1.9%	△57	△1.8%
賃貸事業費用(公租公課)	612	611	611	△0	△0.1%	+0	+0.0%
" (修繕費)	102	170	147	+45	+44.9%	△23	△13.5%
" (減価償却費)	1,185	1,181	1,185	+0	+0.0%	+4	+0.4%
" (その他)	1,258	1,191	1,152	△105	△8.4%	△38	△3.3%
営業利益	2,210	2,264	2,317	+106	+4.8%	+52	+2.3%
営業外収益	1	1	6	+5	+404.7%	+5	+367.7%
営業外費用	557	522	507	△49	△8.9%	△14	△2.8%
経常利益	1,654	1,743	1,815	+161	+9.8%	+72	+4.2%
特別損失	-	-	5,456	+5,456	-	+5,456	-
当期純利益	1,674	1,742	△3,576	△5,250	-	△5,318	-
内部留保(税効果込み)取崩額	64	-	201	+137	+213.9%	+201	-
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	-	-	-	-
1口当たり分配金(円)	9,761	9,900	11,460	+1,699	+17.4%	+1,560	+15.8%
うち利益分配金(円)	9,395	9,900	-	△9,395	-	△9,900	-
うち利益超過分配金(円)	-	-	11,460	+11,460	-	+11,460	-
うち内部留保取崩額(円)	365	-	(注3) 1,146	-	-	-	-
当期資本的支出(百万円)	578	683	703	+124	+21.5%	+20	+3.0%

前期実績比(C)-(A)

営業収益 +46百万円

神田錦町 新テナント賃料等発生(↑)	+57百万円
晴海トリトンY オフィス転用フロア賃料等発生(↑)	+16百万円
賃料増額改定、リーシング等による賃料収入の増加(↑)	+18百万円
水道光熱費収入の減少(↓)	△32百万円
晴海トリトンY オフィス転用工事テナント一時負担金差額(↓)	△22百万円

営業費用 △60百万円

晴海トリトンY 食堂設備除却損剥落(↑)	△64百万円
水道光熱費の減少(↑)	△39百万円
修繕費の増加(↓)	+45百万円

営業外費用 △49百万円

金利コスト等有利子負債関連コストの減少(↑)	△41百万円
------------------------	--------

特別損失 +5,456百万円

減損損失(↓)	+5,456百万円
---------	-----------

(注1) 第20期予想は、2015年12月16日公表の業績予想に基づきます。

(注2) 第19期実績における経常利益と当期純利益の差異の要因は、内部留保に係る税効果により繰延税金負債を計上したことによるものです。(法人税等調整額(△))

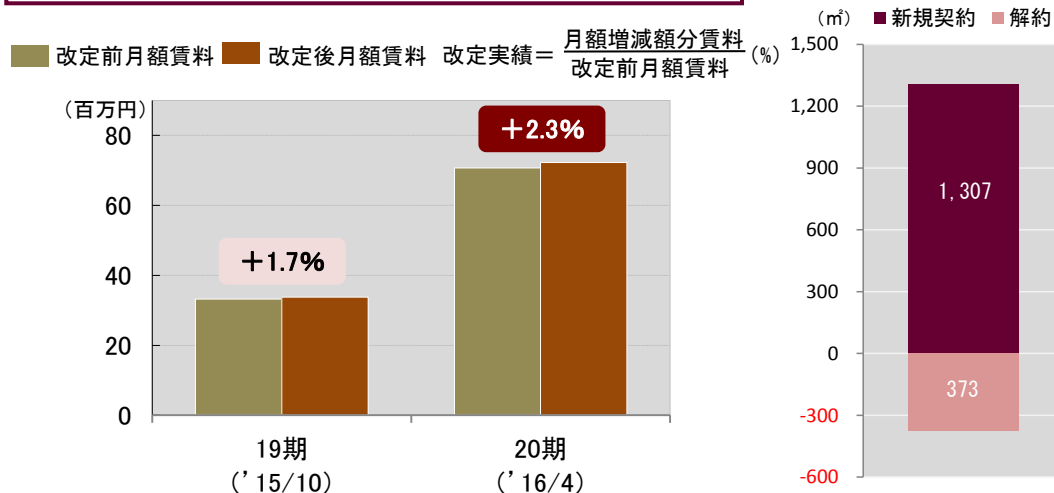
(注3) 第20期は、内部留保201百万円(1,146円/口)全額の取り崩しを行い、そのうち圧縮積立金取崩額を当期末処理損失の一部に充当したうえで、2,016百万円の一時差異等調整引当額を計上し、同額(11,460円/口)の利益超過分配を行います。

セクションⅡ．当期（第20期）の運用状況

Ⅱ-1-①. 保有物件

第20期 賃料改定実績（住宅除く）・新規契約と解約

全14テナント（前期末時点ポートフォリオ月額賃料比8.4%）
増額 5件・減額 1件・据え置き8件

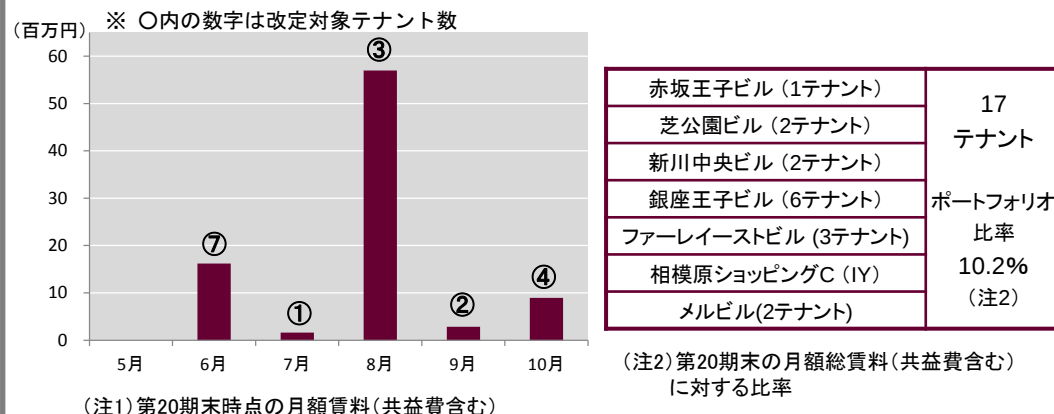


イトーヨーカドー東習志野店

賃貸借契約の解約通知を受領 (2016年6月3日付)

- テナント名称 : 株式会社イトーヨーカ堂
 - 賃 貸 面 積 : 51,098.42m²
 - 総賃貸面積比 : 15.9% (第20期末時点)
 - 年 間 賃 料 : 330百万円
 - 敷金・保証金 : 165百万円
 - 賃貸借解約日 : 2017年6月4日
 - 鑑 定 評 価 額 : 2,270百万円 (2016年6月3日時点)
 - 帳 簿 価 額 : 7,544百万円 (減損損失計上前)
- ※ 当期 (第20期) に遡及し5,274百万円の減損損失を計上

第21期賃料改定予定（住宅除く）



保有物件の譲渡（予定）

コジマ×ビックカメラ

柏店



2016年8月25日付（第21期）譲渡を決定

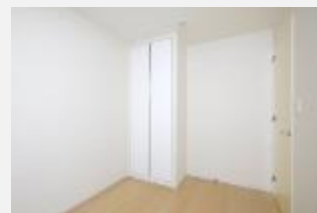
- テナント名 : 株式会社コジマ（注）
- 賃 貸 面 積 : 20,437.36㎡
- 総賃貸面積比 : 6.4%（第20期末時点）
- 譲渡予定価格 : 4,430百万円
- 帳 簿 価 額 : 4,610百万円（減損損失計上前）

（注） 同社より5社に転賃されています。

※ 本件譲渡の決定に伴い、回収可能価額が確定
当期（第20期）にて181百万円の減損損失を計上

保有物件のリノベーション（深沢ハウス）

- 洋 室 -



Before



After

- パウダールーム -



Before



After

- LDK -



Before



After

当期のリファイナンス

2016年2月実行

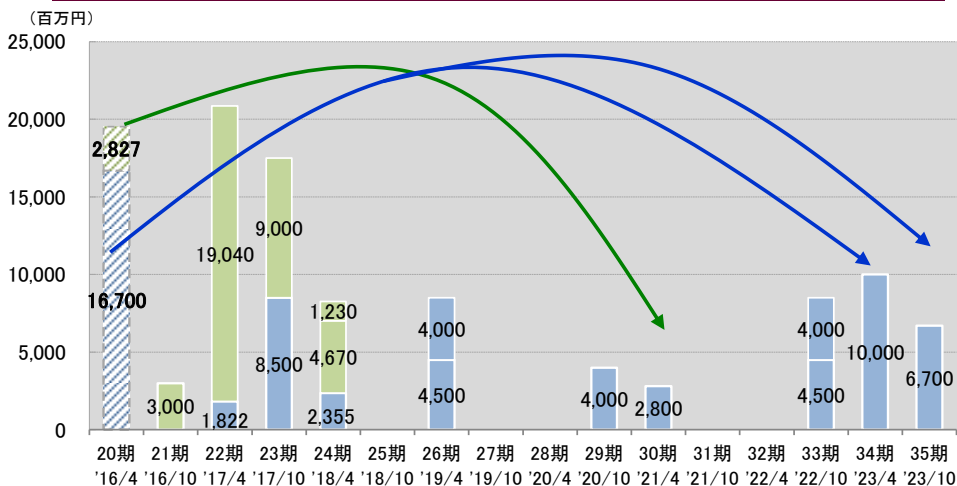
	リファイナンス前	リファイナンス後	
金額	167億円	100億円	67億円
期間	5年	7年	7.5年
金利	1.392% (固定) (注)	0.487% (固定)	0.557% (固定)
		(加重平均) 0.515% (注)	

	リファイナンス前	リファイナンス後
金額	28.27億円	28.00億円
期間	4年11か月	5年
金利	0.671% (変動) (注) ※返済直前の適用金利	0.147% (固定)

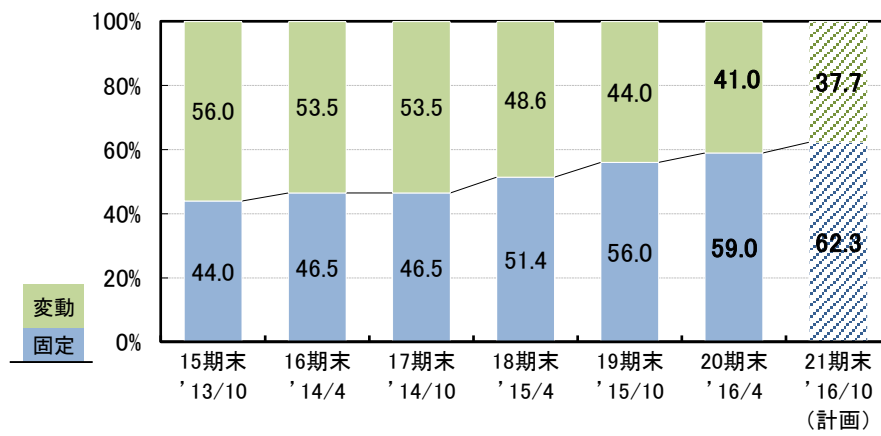
(注) 小数第4位を四捨五入

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

借入金の長期化・返済額の平準化



金利固定比率の引き上げ



Ⅱ-3. 有利子負債の状況(第20期末時点)

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2016.4.30	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
(一) 長期借入金 返済予定	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	3,000	0.515% (変動)	2012年 3月30日	2016年 10月31日	6か月	無担保 無保証
		3,000					
	日本政策投資銀行	1,890	2.420% (固定)	2010年 1月13日	2016年 11月30日	半年毎の 約定弁済 7か月 (平均)	無担保 無保証
		1,890					
	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	0.415% (変動)	2011年 11月30日	2016年 11月30日	7か月	無担保 無保証
		19,040					
	計	23,930	0.586% (平均)			7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 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行	9,000	0.515% (変動)	2012年 6月29日	2017年 6月30日	1年 2か月	無担保 無保証
		8,500	0.795% (固定)				
		17,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行	4,670	0.635% (変動)	2013年 3月27日	2018年 3月27日	1年 11か月	無担保 無保証
		2,355	1.084% (固定)				
		7,025					
	三井住友信託銀行 りそな銀行	1,230	0.635% (変動)	2013年 4月30日	2018年 4月30日	2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	0.816% (固定)	2014年 3月31日	2019年 3月29日	2年 11か月	無担保 無保証
		4,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 第一生命保険 福岡銀行 あおぞら銀行	4,000	0.896% (固定)	2014年 6月30日	2019年 3月29日	2年 11か月	無担保 無保証
		4,000					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 2016.4.30	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 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行 福岡銀行	4,000	0.430% (固定)	2015年 6月3日	2020年 5月29日	4年 1か月	無担保 無保証
		4,000					
	三井住友信託銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 りそな銀行 福岡銀行	4,500	0.825% (固定)	2015年 6月3日	2022年 5月31日	6年 1か月	無担保 無保証
		4,500					
	三井住友信託銀行 みずほ銀行 三井住友銀行 三菱東京UFJ銀行 三菱UFJ信託銀行 りそな銀行	4,000	0.763% (固定)	2015年 9月30日	2022年 9月30日	6年 5か月	無担保 無保証
		4,000					
	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	10,000	0.487% (固定)	2016年 2月29日	2023年 2月28日	6年 10か月	無担保 無保証
		10,000					
	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	6,700	0.557% (固定)	2016年 2月29日	2023年 8月31日	7年 4か月	無担保 無保証
		6,700					
	三井住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	2,800	0.147% (固定)	2016年 2月29日	2021年 2月26日	4年 10か月	無担保 無保証
		2,800					
	計	66,255	0.641% (平均)			3年 11か月	
	借入金 計	90,185	0.626% (平均)			3年 1か月	
有利子負債 計		90,185	0.626% (平均)			3年 1か月	

(注) 利率は小数第4位を、残存期間は単位未満を、四捨五入して記載しています。利率及び残存期間の平均は、期末残高による加重平均を記載しています。金額は単位未満を切り捨てて記載しています。

セクションⅢ. 業績予想

Ⅲ-1. 業績予想

(百万円)

科目	第20期実績 2016年4月期 (A)	第21期前回予想 2016年10月期 (B) (注2・3・4)	第21期今回予想 2016年10月期 (C) (注3・4)	第20期実績 第21期今回予想 の差異 (C)-(A)	
実質運用期間	182日	184日	184日	2日	-
営業収益	5,414	5,390	5,324	△89	△1.6%
営業費用	3,096	3,160	3,061	△35	△1.1%
賃貸事業費用(公租公課)	611	613	618	+7	+1.2%
" (修繕費)	147	138	91	△56	△38.1%
" (減価償却費)	1,185	1,191	1,152	△32	△2.8%
" (その他)	1,152	1,217	1,198	+46	+4.0%
営業利益	2,317	2,230	2,263	△54	△2.3%
営業外収益	6	1	0	△5	△90.8%
営業外費用	507	487	439	△68	△13.5%
経常利益	1,815	1,743	1,824	+8	+0.5%
特別損失	5,456	-	-	△5,456	-
当期純利益	△3,576	1,742	1,823	+5,399	+151.0%
内部留保取崩額(税効果込)	201	-	-	△201	-
発行済投資口数(口)	176,000	176,000	176,000	-	-
1口当たり分配金(円)	11,460	9,900	9,900	△1,560	△13.6%
うち利益分配金(円)	-	9,900	9,900	+9,900	-
うち利益超過分配金(円)	11,460	-	-	△11,460	-
うち内部留保取崩額(円)	(注1) 1,146	-	-	△1,146	-
当期資本的支出(百万円)	703	370	361	△341	△48.6%

第21期(2016年5月～2016年10月) 業績予想の前提条件

保有資産	本書の日付時点で保有している20物件から、2016年8月25日譲渡予定の「コジマ×ビックカメラ柏店」を除いた19物件
発行済投資口数	176,000口
有利子負債	期初時点:90,185百万円 ・ 期末時点:90,117百万円 ・ 2016年10月31日期日 長期借入金 3,000百万円 全額長期借入金に借換え ・ 期中に67百万円の約定返済
営業収益(賃料改定)	総賃料の10.2%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 618百万円・減価償却費 1,152百万円
営業外費用	439百万円 ・ 借入金利息、各関連費用 431百万円 ・ 投資口交付費償却 6百万円
分配金(利益超過分配金)	当期純利益から一時差異等調整引当額の一部戻入を控除。利益超過分配はなし

(注1) 第20期実績は、内部留保201百万円(1,146円/口)全額の取り崩しを行い、そのうち圧縮積立金取崩額を当期末処理損失の一部に充当したうえで、2,016百万円の一時差異等調整引当額を計上し、同額(11,460円/口)の利益超過分配を行います。

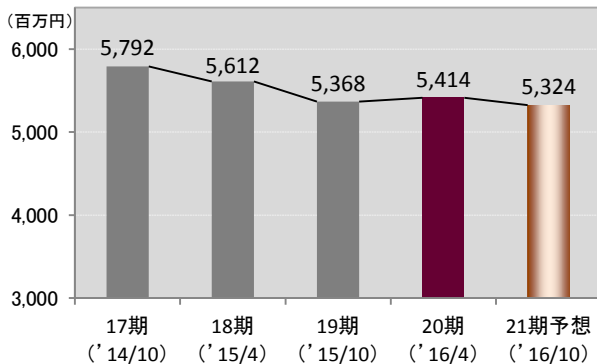
(注2) 第21期前回予想は、2015年12月16日公表の業績予想に基づきます。

(注3) 第21期予想は、2016年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前(2016年8月31日)に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する業績予想ではありません。

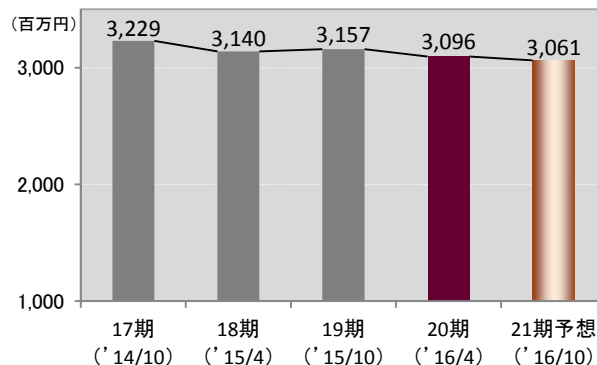
(注4) 第21期予想は、一定の前提条件の下に算出した現時点のものであり、状況の変化等により変動する可能性があります。また、分配金の額を保証するものではありません。

Ⅲ-2. 業績の推移

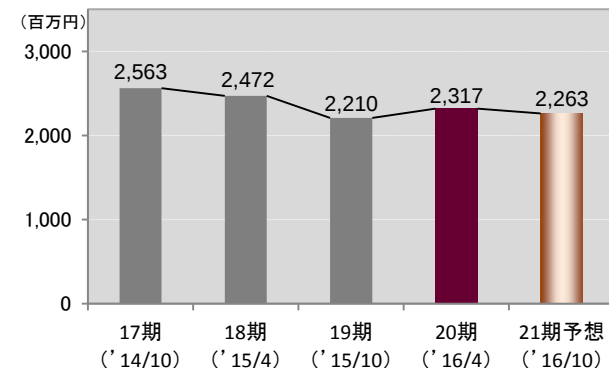
営業収益



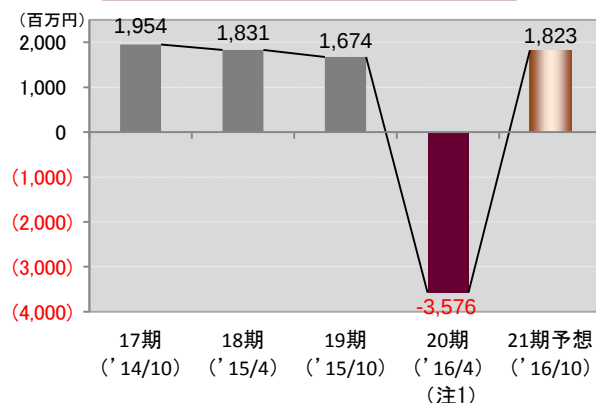
営業費用



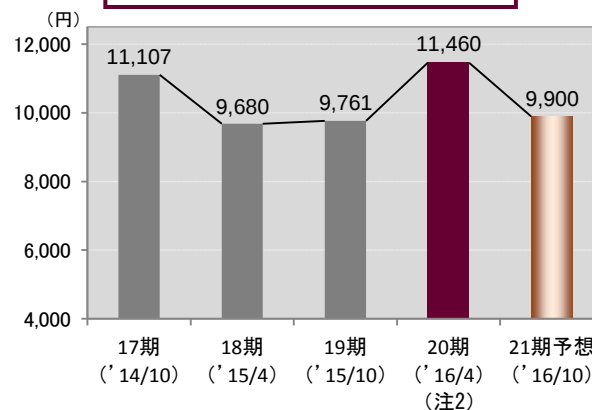
営業利益



当期純利益



1口当たり分配金



(注1) 20期は、5,456百万円の減損損失(特別損失)により、当期純損失3,576百万円を計上しています。

(注2) 20期は、内部留保201百万円(1,146円/口)全額の取り崩しを行い、そのうち圧縮積立金取崩額を当期末処理損失の一部に充当したうえで、2,016百万円の一時差異等調整引当額を計上し、同額(11,460円/口)の利益超過分配を行います。

(注3) 21期予想は、2016年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前日(2016年8月31日)に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する業績予想ではありません。

(注4) 21期予想は、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Ⅳ. 今後の運用戦略

国内最大級の総合型REITへ

野村不動産マスターファンド投資法人(合併前)^{注1}



物件数：252物件

資産規模：7,846億円
(取得価格合計)



野村不動産マスターファンド投資法人 (合併後)



物件数^{注2}：272物件 資産規模^{注3}：9,331億円



トップリート投資法人(合併前)^{注1}



物件数：20物件

資産規模：1,904億円
(取得価格合計)

注1: 2016年5月26日現在において保有する資産に基づく数値を記載しています。

注2: 2016年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案した数値を記載しています。

注3: 2016年5月26日時点で公表済みの資産の取得及び譲渡を勘案したNMF(合併前)保有資産の取得価格合計(7,954億円)とNMFにおけるTOP保有資産の想定受入価格(1,377億円)の合計値を記載しています。

IV-2. 本合併のスキーム・スケジュール

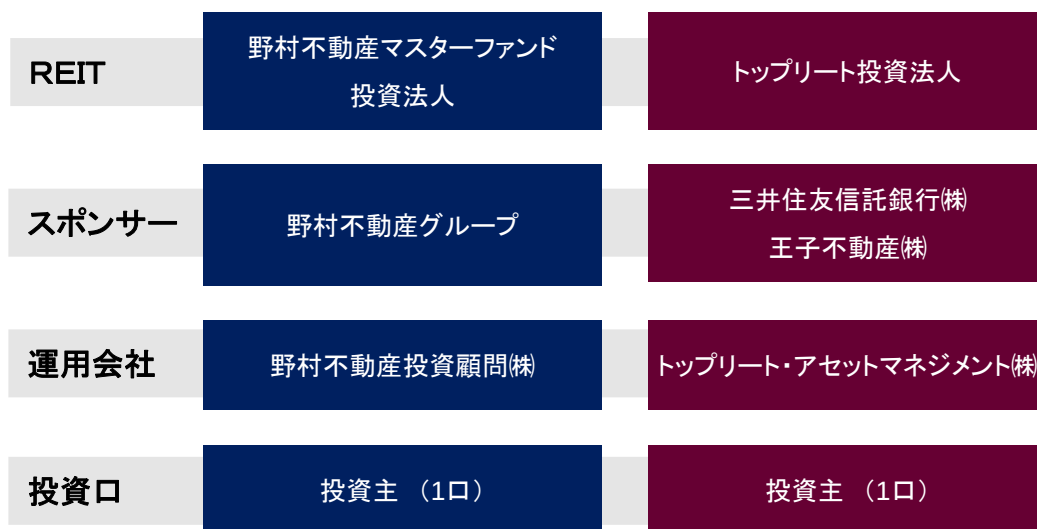
■ スキーム

合併の方式	- 吸収合併方式 - 存続法人：野村不動産マスターファンド投資法人（NMF） - 消滅法人：トップリート投資法人（TOP）
合併比率	NMF:TOP=1:2.62 (TOP投資口1口に対してNMF投資口2.62口を割当て)
投資主総会決議	TOPの投資主総会において、合併に係る議案の特別決議^{注1}が必要 (NMFは簡易合併^{注2}に該当するため、投資主総会是非開催)
資産運用会社	野村不動産投資顧問(株)が合併後投資法人の資産運用の受託を継続

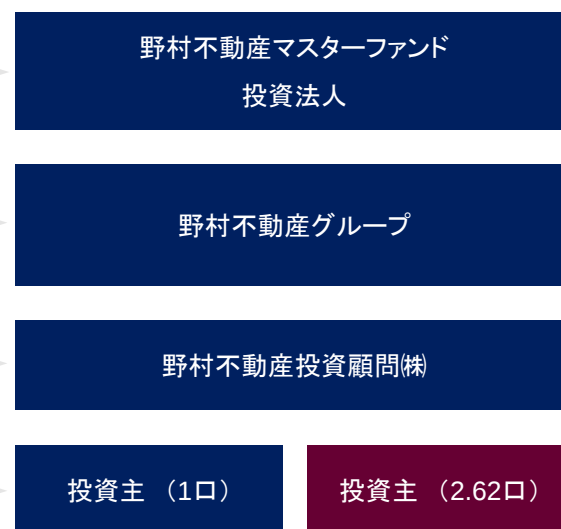
■ スケジュール

2016年5月26日	合併契約締結
2016年6月13日	投資主総会 基準日
2016年7月28日	投資主総会 開催日
2016年8月29日	上場廃止
2016年8月31日	最終営業期間期末(5/1~8/31)
2016年9月1日	合併効力発生日
2016年11月中旬	合併交付金支払
2017年2月末日	合併後初回決算期末(第3期)

< 合併前投資法人 >



< 合併後投資法人 >



注1:発行済投資口数の過半数を有する投資主の出席及び出席した投資主の議決権の3分の2以上の賛成。なお、相反する趣旨の議案がない場合にはみなし賛成制度が適用されます。

注2:存続法人が消滅法人の投資主に対して交付する投資口の総口数が、存続法人の発行済投資口の総口数の5分の1(20%)を超えない場合には簡易合併制度が適用されます。

IV-3. 本合併の意義

■ 本合併の背景

スポンサーの再構築（＝総合デベロッパーの必要性）

総合型REITとしての継続的な運用

トップリート投資法人

野村不動産マスターファンド投資法人
NOMURA REAL ESTATE MASTER FUND, INC.

野村不動産グループ

野村不動産の開発ブランド



■ 本合併の効果

パイプラインの強化

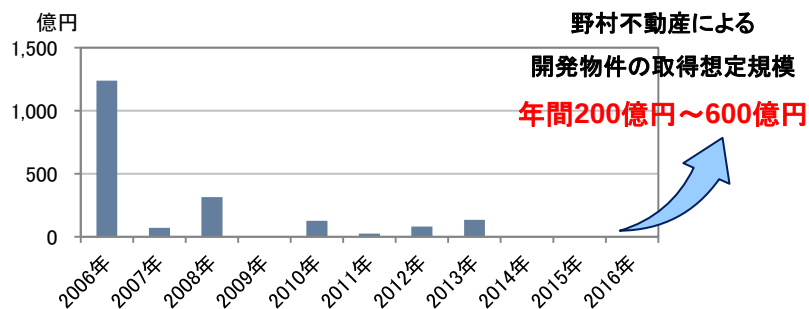
国内最大級の総合型REITとの合併

外部成長スピードの加速

ポートフォリオの質的向上

飛躍的な資産規模の拡大

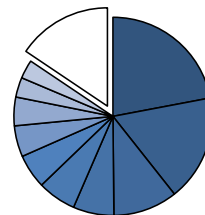
外部成長実績・見通し（取得価格ベース）



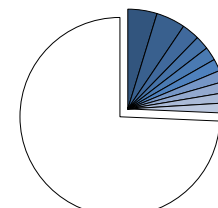
ポートフォリオ分散

上位10物件比率：84.4%

上位10物件比率：25.4%



合併前（第19期末時点）



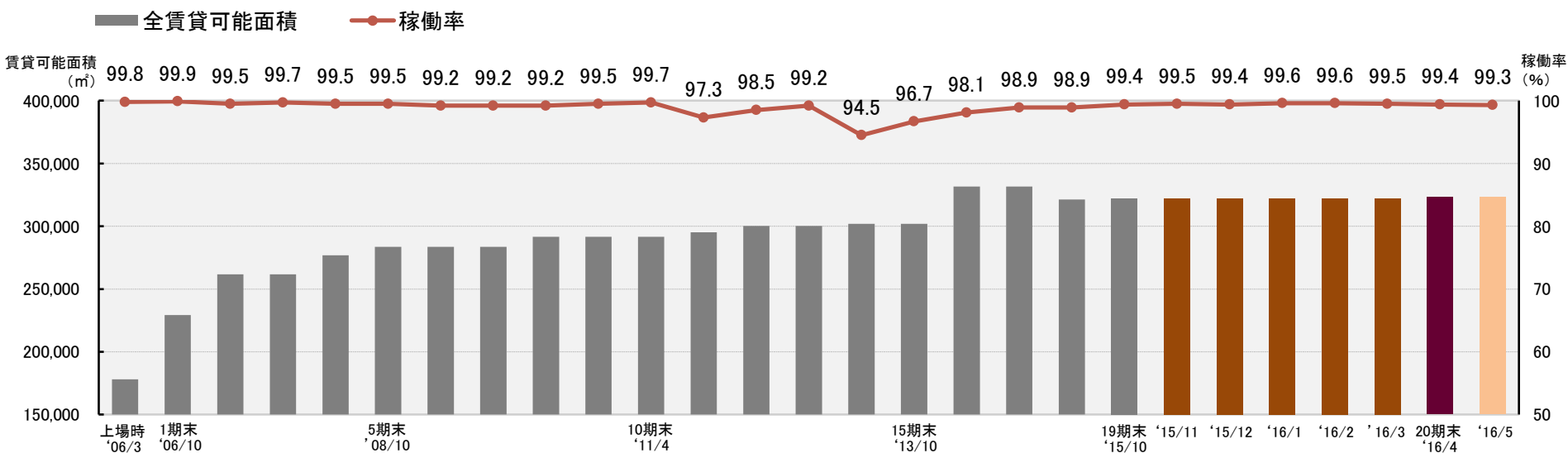
合併後

パイプラインの強化と資産規模拡大により、投資主価値の安定的成長を目指す

セクションⅤ. 運用データ

V-1-①. 稼働率の推移

稼働率推移(ポートフォリオ全体)

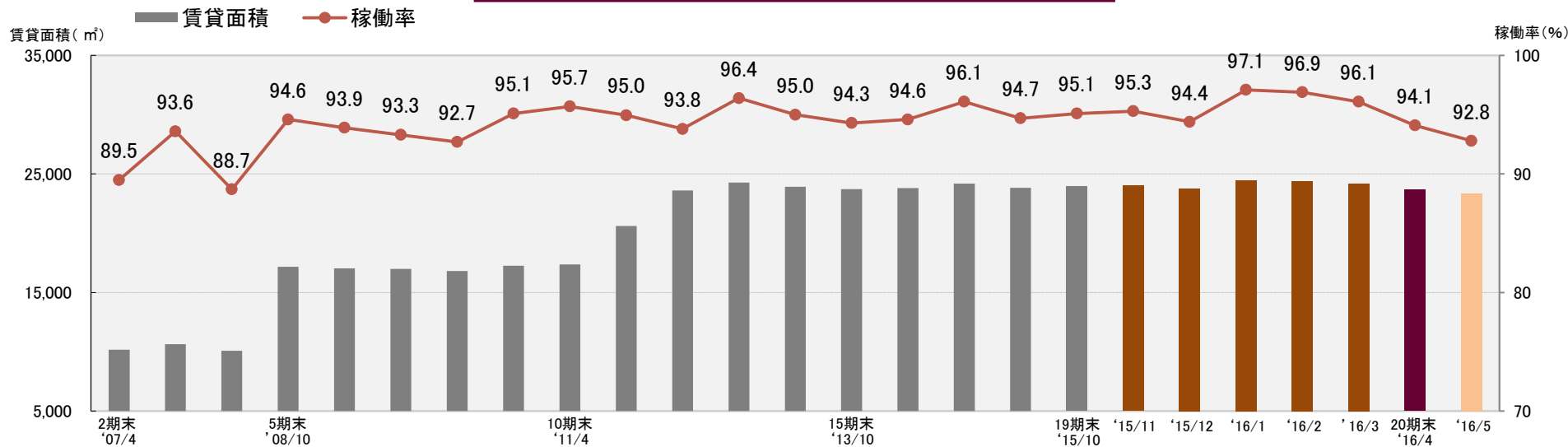


稼働率推移(オフィスビル)

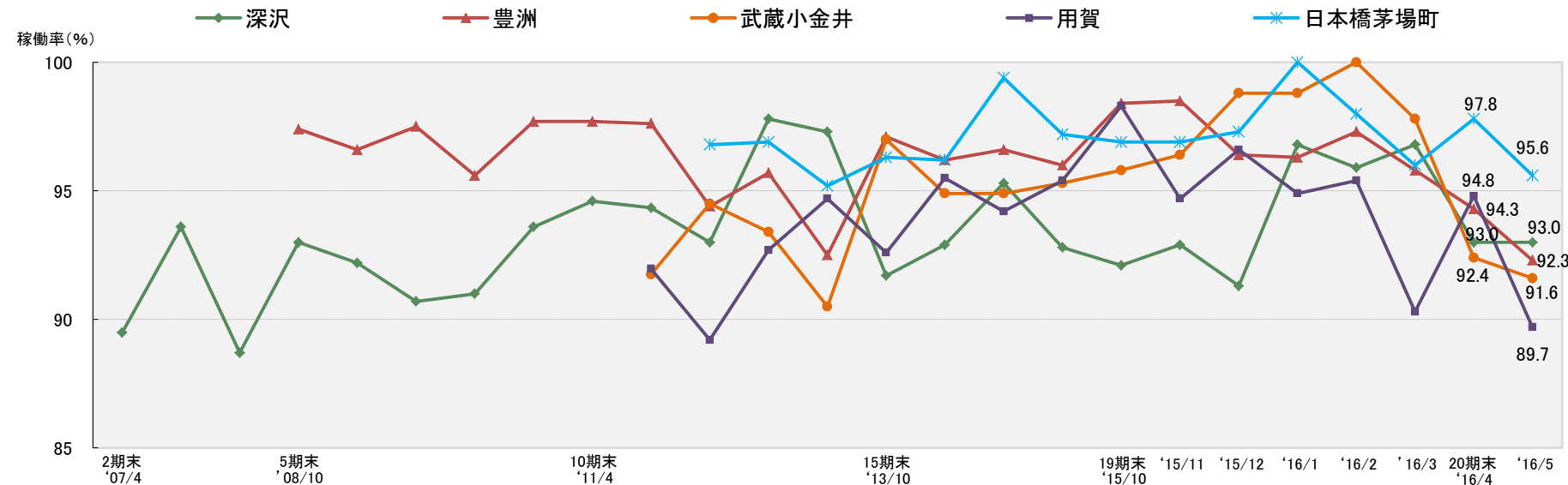


V-1-②. 稼働率の推移

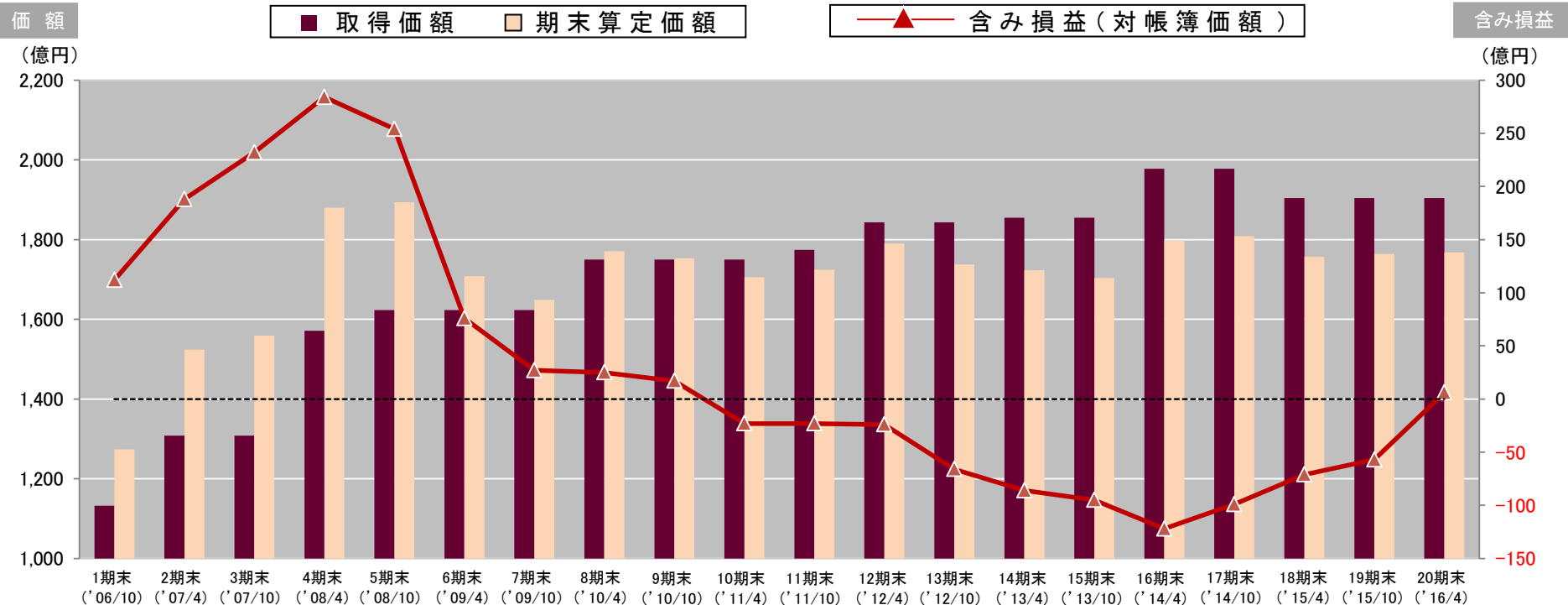
稼働率推移(住宅)



稼働率推移(個別住宅)



V-2. 資産規模の推移



(単位:億円)

	1期末 ('06/10)	2期末 ('07/4)	3期末 ('07/10)	4期末 ('08/4)	5期末 ('08/10)	6期末 ('09/4)	7期末 ('09/10)	8期末 ('10/4)	9期末 ('10/10)	10期末 ('11/4)	11期末 ('11/10)	12期末 ('12/4)	13期末 ('12/10)	14期末 ('13/4)	15期末 ('13/10)	16期末 ('14/4)	17期末 ('14/10)	18期末 ('15/4)	19期末 ('15/10)	20期末 ('16/4)
取得価額	1,132.86	1,308.46	1,308.46	1,571.87	1,623.47	1,623.47	1,623.47	1,750.47	1,750.47	1,750.47	1,774.35	1,843.45	1,843.45	1,855.55	1,855.55	1,978.55	1,978.55	1,904.84	1,904.84	1,904.84
帳簿価額	1,161.87	1,335.76	1,326.98	1,595.85	1,639.85	1,632.45	1,622.37	1,746.18	1,736.18	1,729.94	1,747.42	1,814.05	1,804.46	1,810.03	1,800.64	1,920.14	1,909.55	1,828.59	1,821.90	1,762.50
算定価額	1,274.42	1,524.68	1,559.23	1,880.35	1,894.41	1,708.70	1,649.48	1,771.46	1,753.51	1,706.70	1,724.40	1,790.00	1,738.00	1,723.60	1,704.70	1,798.00	1,809.90	1,757.20	1,764.90	1,768.70
含み損益	112.54	188.91	232.24	284.49	254.55	76.24	27.10	25.27	17.32	△23.24	△23.02	△24.05	△66.46	△86.43	△95.94	△122.14	△99.65	△71.39	△57.00	6.19

(注1) 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。

(注2) 20期末の帳簿価額は、コジマ×ビックカメラ柏店及びイトーヨーカドー東習志野店の減損損失計上後の帳簿価額を反映した数値を記載しています。

(注3) 20期末の算定価額は、コジマ×ビックカメラ柏店の2016年5月26日付信託受益権売買契約書における譲渡価格、イトーヨーカドー東習志野店の2016年6月3日時点の算定価額を反映した数値を記載しています。

※ 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。

V-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20期末 帳簿価額 (A)	第17期末 算定価額	第18期末 算定価額	第19期末 算定価額 (B)	第20期末 算定価額 (C)	帳簿価額 との差 (C)－(A)	第19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	42,416	53,150	54,500	54,500	55,250	12,833	750
		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	29,737	27,100	27,200	27,200	27,200	△2,537	－
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	18,886	12,300	12,300	12,300	12,300	△6,586	－
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,590	9,610	8,310	8,430	8,600	△3,990	170
		赤坂王子ビル	9,660	9,666	9,420	9,610	9,610	10,100	433	490
		芝公園ビル(注1)	6,145	6,168	3,460	4,110	4,260	4,350	△1,818	90
		新宿EASTビル	5,800	5,621	6,450	6,550	6,690	6,840	1,218	150
		新川中央ビル	5,610	5,643	6,010	6,150	6,310	6,330	686	20
		銀座王子ビル	2,000	2,066	2,100	2,120	2,160	2,190	123	30
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,554	2,570	2,630	2,720	2,920	1,365	200
小計(10物件)			138,956	134,351	132,170	133,480	134,180	136,080	1,728	1,900
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	11,211	8,820	9,080	9,070	9,240	△1,971	170
		イトーヨーカドー東習志野店(注2)	8,900	2,270	3,990	3,990	3,990	2,270	－	△1,720
		コジマ×ビックカメラ柏店(注3)	4,500	4,429	4,890	4,930	4,930	4,430	0	△500
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	3,650	4,010	4,140	4,140	4,140	489	－
	その他 主要都市	メルビル	1,210	1,191	1,300	1,300	1,340	1,390	198	50
小計(5物件)			30,945	22,752	23,010	23,440	23,470	21,470	△1,282	△2,000
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	2,400	2,272	2,750	2,860	2,860	2,910	637	50
	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,635	9,837	7,410	7,810	7,810	8,000	△1,837	190
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	4,722	5,340	5,460	5,500	5,690	967	190
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,167	1,320	1,370	1,370	1,390	222	20
		トップレジデンス用賀	1,165	1,147	1,250	1,300	1,300	1,330	182	30
小計(5物件)			20,583	19,146	18,070	18,800	18,840	19,320	173	480
合計(20物件)			190,484	176,250	173,250	175,720	176,490	176,870	619	380

(注1) 第18期に2物件(神田パークプラザ・OAK PLAZA)を売却しており、第17期末算定価額のオフィスビル小計及び合計は、当該2物件の価額を控除して記載しています。

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

(注2) イトーヨーカドー東習志野店における第20期末帳簿価額は、当期の減損損失計上後の数値を記載しています。また、第20期末算定価額は、2016年6月3日時点の算定価額を記載しています。

(注3) コジマ×ビックカメラ柏店は2016年8月25日付での譲渡を予定しています。なお、第20期末帳簿価額は、当期の減損損失計上後の数値を記載しています。また、第20期末算定価額は、2016年5月26日付信託受益権売買契約書における譲渡価格を記載しています。

V-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第16期			第17期			第18期			第19期			第20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	4.1%	3.6% (1-4年間) 4.1% (以降)	4.3%	4.0%	3.5%(1-3年間) 4.0%(以降)	4.2%	3.9%	3.4% (1-3年間) 3.9% (以降)	4.1%	3.9%	3.4% (2年間) 3.9% (以降)	4.1%	3.8%	3.3% (2年間) 3.8%(3-10年間) 4.0% (以降)	4.0%
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%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	3.8%	4.3%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	4.7%	4.2%	4.7%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%	4.3%	3.9%	4.4%	4.2%	3.8%	4.3%
神田錦町三丁目ビルディング	4.6%	4.3%	4.8%	4.5%	4.1%	4.6%	4.4%	4.0%	4.5%	4.1%	3.9%	4.3%	4.0%	3.8%	4.2%
赤坂王子ビル	4.2%	4.0%	4.3%	4.1%	3.9%	4.2%	4.0%	3.8%	4.1%	4.0%	3.8%	4.1%	3.9%	3.7%	4.0%
芝公園ビル	4.7%	4.4%	4.8%	4.6%	4.3%	4.7%	4.4%	4.1%	4.5%	4.3%	4.0%	4.4%	4.2%	3.9%	4.3%
新宿EASTビル	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%	4.5%	4.3%	4.7%
新川中央ビル	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%	4.5%	4.3%	4.7%	4.4%	4.2%	4.6%	4.4%	4.2%	4.6%
銀座王子ビル	4.4%	4.2%	4.6%	4.3%	4.1%	4.5%	4.2%	4.0%	4.4%	4.1%	3.9%	4.3%	3.9%	3.7%	4.1%
ファーレイーストビル	5.5%	5.2%	5.7%	5.4%	5.1%	5.6%	5.3%	5.0%	5.5%	5.2%	4.9%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%
相模原ショッピングセンター	5.5%	5.3%	5.7%	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%	5.1%	4.9%	5.3%	5.0%	4.8%	5.2%
イトーヨーカドー東習志野店(注2)	6.3%	6.1%	6.6%	5.6%	5.3%	5.8%	5.6%	5.3%	5.8%	5.6%	5.3%	5.8%	5.6%	5.3%	5.8%
コジマ×ビックカメラ柏店(注3)	5.7%	5.4%	5.9%	5.5%	5.2%	5.7%	5.5%	5.2%	5.7%	5.5%	5.2%	5.7%	5.5%	5.2%	5.7%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.6%	5.3%	5.9%	5.4%	5.1%	5.7%	5.2%	4.9%	5.5%	5.2%	4.9%	5.5%	5.2%	4.9%	5.5%
メルビル	6.1%	6.1%	6.5%	5.9%	5.9%	6.3%	5.7%	5.7%	6.1%	5.5%	5.5%	5.9%	5.3%	5.3%	5.7%
トップレジデンス日本橋茅場町	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%	4.5%	4.3%	4.7%	4.5%	4.3%	4.7%	4.4%	4.2%	4.6%
深沢ハウスHI棟	4.7%	4.4%	4.9%	4.5%	4.2%	4.7%	4.3%	4.0%	4.5%	4.3%	4.0%	4.5%	4.2%	3.9%	4.4%
エコロジー豊洲プロセンチュリー	4.9%	4.7%	5.1%	4.7%	4.5%	4.9%	4.6%	4.4%	4.8%	4.6%	4.4%	4.8%	4.5%	4.3%	4.7%
インプレス武蔵小金井	5.3%	5.1%	5.5%	5.1%	4.9%	5.3%	4.9%	4.7%	5.1%	4.9%	4.7%	5.1%	4.8%	4.6%	5.0%
トップレジデンス用賀	4.8%	4.6%	5.0%	4.6%	4.4%	4.8%	4.4%	4.2%	4.6%	4.4%	4.2%	4.6%	4.3%	4.1%	4.5%

(注1) 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。

(注2) 2016年6月3日付(第21期)でイトーヨーカドー東習志野店のテナントより賃貸借契約の解約通知を受領したことに伴い、2016年6月3日時点で本物件の鑑定評価を再取得しています。

当該物件の第20期鑑定データは、本事象発生前のものであり、本事象の影響を反映していません。当該物件の2016年6月3日時点の鑑定評価における直接還元法還元利回りは7.2%、DCF法の割引率は5.3%・最終還元利回りは5.8%です。

(注3) コジマ×ビックカメラ柏店は、2016年8月25日付での譲渡を予定しています。

セクションⅥ. 決算データ

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19期(運用日数184日) 自:2015年 5月 1日 至:2015年10月31日	第20期(運用日数182日) 自:2015年11月 1日 至:2016年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
営業収益	5,368	5,414
賃貸事業収入	5,220	5,289
その他賃貸業収入	147	125
営業費用	3,157	3,096
賃貸事業費用	2,673	2,615
資産運用報酬	341	347
資産保管手数料	8	8
一般事務委託手数料	66	65
役員報酬	6	6
会計監査人報酬	12	11
その他営業費用	48	42
営業利益	2,210	2,317
営業外収益	1	6
受取利息	0	0
未払分配金戻入	0	0
その他営業外収益	-	5
営業外費用	557	507
支払利息	377	348
投資法人債利息	8	-
投資法人債発行費償却	1	-
融資関連費用	151	149
投資口交付費償却	6	6
その他の営業外費用	11	2
経常利益	1,654	1,815
特別損失	-	5,456
減損損失	-	5,456
税引前当期純利益	1,654	△3,640
法人税、住民税及び事業税	0	0
法人税等調整額	△20	△65
当期純利益	1,674	△3,576
当期末処分利益	1,674	△3,575

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第19期(運用日数184日) 自:2015年 5月 1日 至:2015年10月31日	第20期(運用日数182日) 自:2015年11月 1日 至:2016年 4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,674	△3,575
圧縮積立金取崩額	43	136
出資総額控除額(無償減資)	-	3,439
一時差異等調整引当額	-	2,016
分配金の額	1,717	2,016
<1口あたり分配金(円)>	<9,761>	<11,460>
<1口あたり利益分配金(円)>	<9,761>	<->
<1口あたり利益超過分配金(円)>(注)	<->	<11,460>
次期繰越利益	101	0

(注) 一時差異等調整引当額に係るもの

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,185百万円
- 管理業務費 : 403百万円
- 水道光熱費 : 215百万円 他

【内部留保取り崩し】

- (税効果)法人税等調整額 : 65百万円
- 圧縮積立金取崩額 : 136百万円
- 合 計 : 201百万円

VI-2. 貸借対照表(要約)

科 目	第19期 (2015年10月31日現在)	第20期 (2016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	6,817	6,920
現金及び預金	2,638	2,918
信託現金及び信託預金	3,582	3,618
その他の流動資産	597	384
II 固定資産合計	182,737	176,992
1. 有形固定資産計	182,182	176,241
信託建物等	49,320	46,938
信託土地	132,862	129,303
2. 無形固定資産計	8	8
その他の無形固定資産	8	8
3. 投資その他の資産計	547	741
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	282	478
その他投資等	254	253
III 繰延資産合計	13	6
投資口交付費	13	6
資産合計	189,568	183,919

科 目	第19期 (2015年10月31日現在)	第20期 (2016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	24,257	25,241
営業未払金	530	245
一年以内返済予定 長期借入金	22,662	23,930
未払金	236	243
未払費用	69	27
未払消費税等	26	56
前受金	729	737
その他の流動負債	2	2
II 固定負債合計	72,334	71,006
長期借入金	67,617	66,255
信託預り敷金及び保証金	4,631	4,718
繰延税金負債	55	-
デリバティブ債務	30	33
その他の固定負債	-	0
負債合計	96,591	96,248
純資産の部		
I 投資主資本合計	92,997	87,703
1. 出資総額	91,143	91,143
2. 剰余金	1,854	△3,439
圧縮積立金	180	136
当期未処分利益	1,674	△3,575
II 評価・換算差額等合計	△20	△32
繰延ヘッジ損益	△20	△32
純資産合計	92,976	87,670
負債純資産合計	189,568	183,919

VI-3. 決算推移

(百万円)

科目	第14期実績 2013年4月期	第15期実績 2013年10月期	第16期実績 2014年4月期	第17期実績 2014年10月期	第18期実績 2015年4月期	第19期実績 2015年10月期	第20期実績 2016年4月期	第21期予想 2016年10月期
実質運用期間	181日	184日	181日	184日	181日	184日	182日	184日
営業収益	5,844	5,154	5,637	5,792	5,612	5,368	5,414	5,324
賃貸事業収入	5,370	5,125	5,590	5,762	5,283	5,220	5,289	5,300
賃貸及び駐車場使用料収入	5,107	4,824	5,255	5,407	4,975	4,972	5,070	5,048
その他賃貸収入(水道光熱費等)	262	300	334	355	308	247	218	252
その他賃貸事業収入(その他)	474	28	47	29	31	147	125	24
不動産等売却益	-	-	-	-	297	-	-	-
営業費用	3,397	2,981	3,108	3,229	3,140	3,157	3,096	3,061
賃貸事業費用(減価償却費除く)	1,726	1,322	1,429	1,518	1,443	1,488	1,430	1,423
賃貸事業費用(管理業務費)	400	388	452	436	432	405	403	413
" (水道光熱費)	207	244	248	297	247	255	215	251
" (公租公課)	564	581	580	638	630	612	611	618
" (修繕費)	522	75	99	94	84	102	147	91
" (その他)	32	33	48	52	49	112	52	47
償却前賃貸事業利益(NOI)	4,117	3,831	4,207	4,274	3,871	3,879	3,984	3,901
減価償却費	1,121	1,115	1,193	1,202	1,186	1,185	1,185	1,152
償却後賃貸事業利益	2,996	2,715	3,014	3,071	2,981	2,694	2,798	2,749
一般管理費	548	542	485	508	509	484	481	485
資産運用報酬	416	406	354	369	341	341	347	347
その他報酬	89	89	92	94	92	94	91	93
その他営業費用	42	46	38	44	75	48	42	44
営業利益	2,447	2,172	2,528	2,563	2,472	2,210	2,317	2,263
営業外収益	3	11	1	6	2	1	6	0
営業外費用	627	603	617	614	582	557	507	439
支払利息、融資関連費用	574	550	559	556	525	529	498	431
投資法人債利息及び発行費償却	47	48	47	48	47	10	-	-
その他営業外費用(投資口交付費償却含)	5	4	11	8	9	17	9	7
経常利益	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891	1,654	1,815	1,824
特別損失	-	-	-	-	-	-	5,456	-
減損損失	-	-	-	-	-	-	5,456	-
税引前当期純利益	1,823	1,580	1,913	1,955	1,891	1,654	△3,640	1,824
法人税等	0	0	△0	0	60	△19	△64	1
当期純利益	1,822	1,579	1,913	1,954	1,831	1,674	△3,576	1,823
発行済投資口数	155,000口	155,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口	176,000口
1口当たり分配金	11,759円	10,191円	10,864円	11,107円	9,680円	9,761円	11,460円	9,900円
FFO	2,944百万円	2,695百万円	3,107百万円	3,157百万円	2,721百万円	2,859百万円	△2,390百万円	2,976百万円
1口当たりFFO	18,996円	17,390円	17,655円	17,941円	15,461円	16,247円	△13,584円	16,909円

(注1) 賃貸NOIには、不動産等売却益は含まれません。

(注2) 第20期実績は、内部留保201百万円(1,146円/口)全額の取り崩しを行い、そのうち圧縮積立金取崩額を当期未処理損失の一部に充当したうえで、2,016百万円の一時的差異等調整引当額を計上し、同額(11,460円/口)の利益超過分配を行います。

(注3) 第21期予想は、2016年5月26日付公表の野村不動産マスターファンド投資法人との合併の成立を織り込んだものではありません。従いまして、当該合併が成立した際の効力発生日前日(2016年8月31日)に終了する本投資法人の最終営業期間(みなし営業期間)に関する業績予想ではありません。なお、第21期予想は、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。

VI-4. 財務指標



項 目	第18期末 自 2014年 11月 1日 至 2015年 4月30日	第19期末 自 2015年 5月 1日 至 2015年 10月31日	第20期末 自 2015年 11月 1日 至 2016年 4月30日	備 考
実質運用期間	181日	184日	182日	
期末総資産有利子負債比率 (LTV)	47.7%	47.6%	49.0%	期末有利子負債額÷期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	3,871百万円	3,879百万円	3,984百万円	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%	4.1%	4.2%	賃貸NOI×2÷期末保有物件取得価額合計額
FFO (Funds from Operation)	2,721百万円	2,859百万円	△2,390百万円	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	15,461円	16,247円	△13,584円	FFO÷期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.0%	0.9%	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)	2.0%	1.8%	△4.0%	当期純利益÷((期首純資産額＋期末純資産額)÷2)
(年換算)	(4.0%)	(3.6%)	(△8.0%)	
インプライド・キャップレート	4.3%	4.5%	5.0%	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 (注)	1.06	0.92	0.81	期末投資口時価総額÷(期末純資産額＋(保有物件の期末算定価額－保有物件の期末帳簿価額))
期末自己資本比率	49.0%	49.0%	47.7%	期末純資産額÷期末総資産額

(注) 第20期末のNAV倍率における期末算定価額は、コジマ×ビックカメラ柏店の2016年5月26日付信託受益権売買契約書における譲渡価格、イトーヨーカドー東習志野店の2016年6月3日時点の算定価額を反映しています。また、期末帳簿価額は、コジマ×ビックカメラ柏店及びイトーヨーカドー東習志野店における当期の減損損失計上後の帳簿価額を反映しています。

VI-5. 投資主の状況

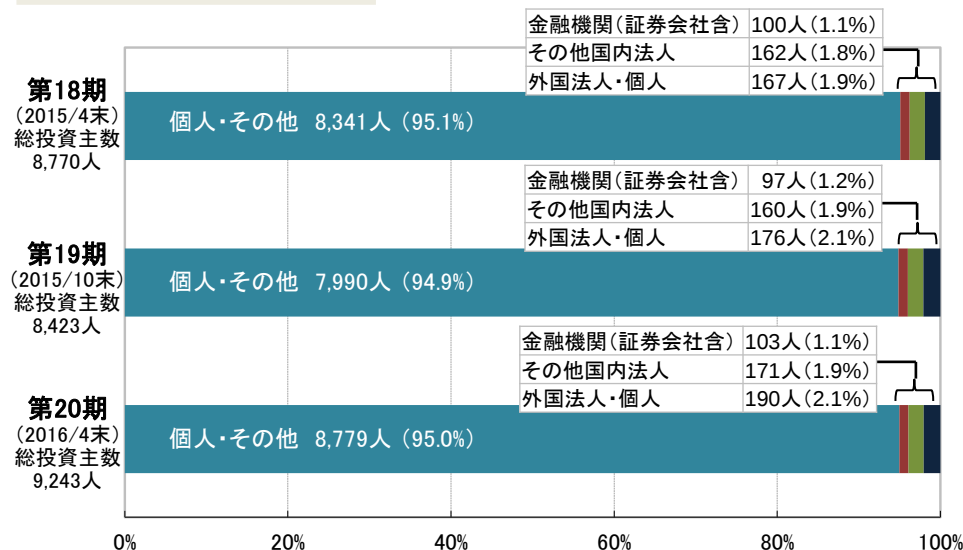
投資口分布状況(第20期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	32,833	18.7%	8,779	95.0%
金融機関(含む証券会社)	95,743	54.4%	103	1.1%
その他国内法人	11,817	6.7%	171	1.9%
外国法人・個人	35,607	20.2%	190	2.1%
合計	176,000	100.0%	9,243	100.0%

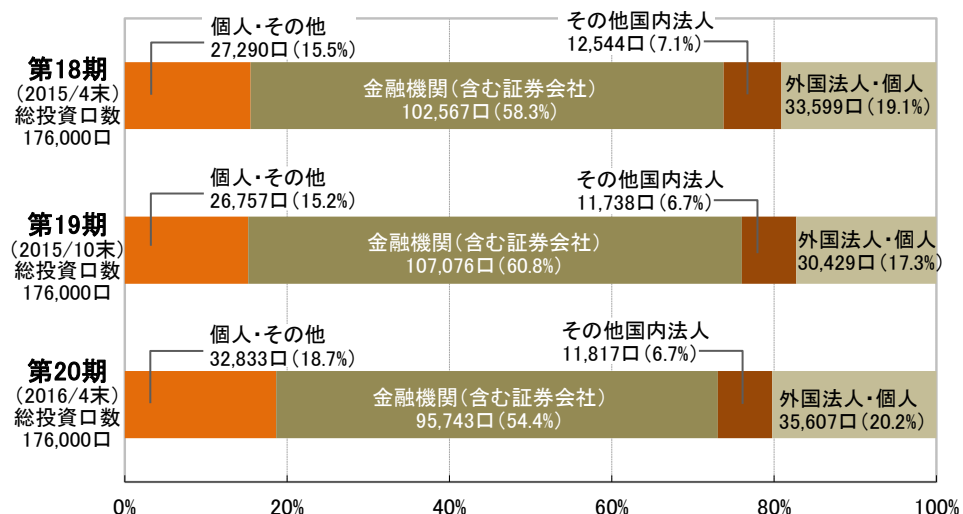
主要な投資主の状況(第20期末時点)

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)	37,096	21.1
2	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	14,500	8.2
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,005	4.0
4	野村信託銀行株式会社(投信口)	4,888	2.8
5	三井住友信託銀行株式会社	3,176	1.8
6	王子不動産株式会社	3,162	1.8
6	新日鉄興和不動産株式会社	3,162	1.8
8	STATE STREET BANK AND TRUST COMPANY 505223	2,669	1.5
9	STATE STREET BANK - WEST PENSION FUND CLIENTS - EXEMPT 505233	2,276	1.3
10	朝日火災海上保険株式会社	2,010	1.1
11	CBNY DFA INTERNATIONAL REAL ESTATE SECURITIES PORTFOLIO	1,810	1.0
12	GOLDMAN SACHS INTERNATIONAL	1,788	1.0
13	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口9)	1,699	1.0
14	BNP パリバ証券株式会社	1,423	0.8
15	NOMURA BANK (LUXEMBOURG) S.A.	1,420	0.8
	合 計	88,084	50.0

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。

VI-6. 投資口価格の推移(2006.3.1～2016.5.31)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

40.7万円
(2016.4.28)

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Ⅶ. 参考資料:ポートフォリオの概要

VII-1. ポートフォリオマップ(第20期末時点)



日本電気本社ビル



深沢ハウスHI棟



晴海アイランドトリトンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



銀座王子ビル



相模原ショッピングセンター



宮城県仙台市
メルビル



VII-2. ポートフォリオサマリー（第20期末時点）

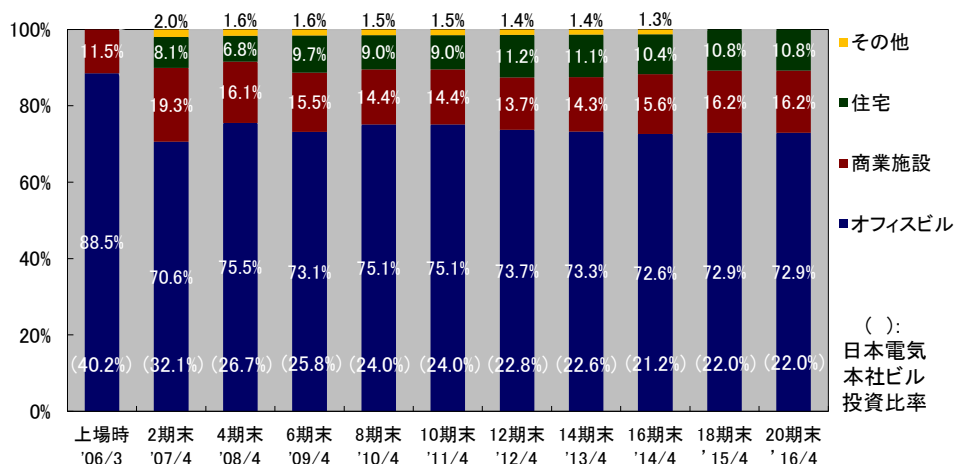
取得資産総額： 1,904.84億円

投資物件数： 20物件

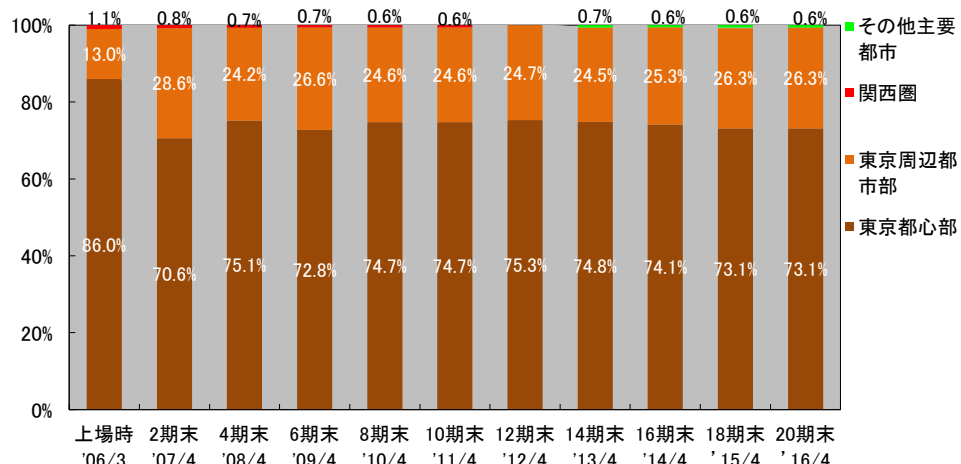
総賃貸可能面積： 323,185.44㎡

PML： 2.4%

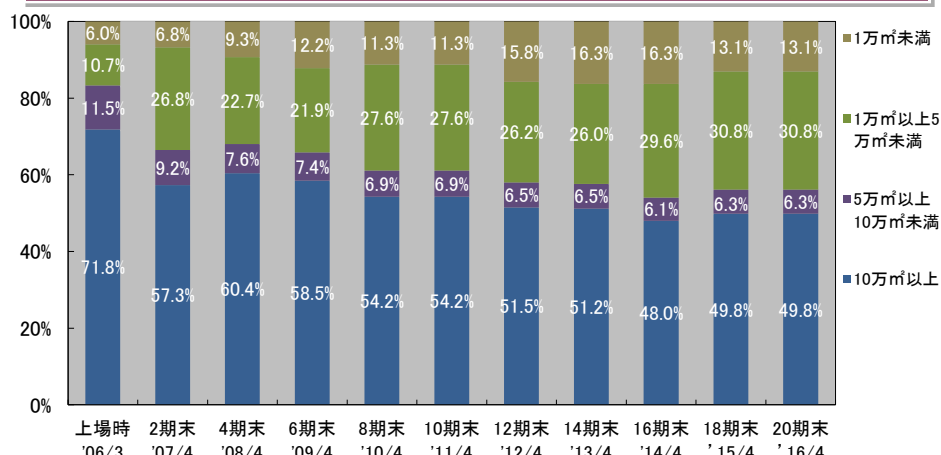
用途区分



地域区分

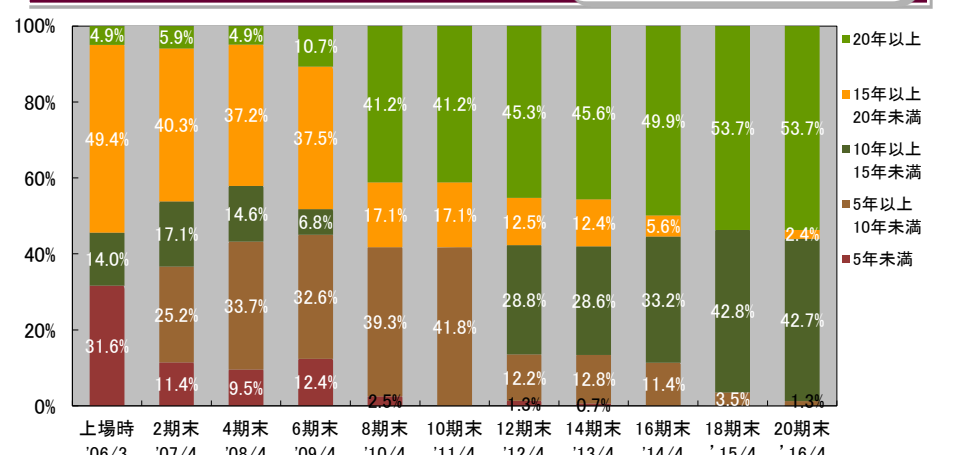


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第20期末時点平均: 20.7年



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

VII-3. ポートフォリオ一覧(第20期末時点)

用途	地域	物件名称	所在地	取得日	延床面積 (㎡)	賃貸可能面積 (㎡)	竣工年月	取得価額 (百万円)	投資比率 (%)	稼働率 (%)	テナント数	PML (%)
オフィスビル	東京都心部	日本電気本社ビル	東京都港区	2006年3月3日	144,476.05	72,238.03	1990年1月	41,950	22.0	100.0	1	1.2
		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	25,149.81	2001年10月	33,000	17.3	100.0	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	10.5	100.0	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	7,719.04	1973年3月	12,700	6.7	94.3	8	7.0
		赤坂王子ビル	東京都港区	2006年3月1日	10,063.05	7,301.15	1989年4月	9,660	5.1	99.1	5	6.4
		芝公園ビル	東京都港区	2008年3月19日 2015年3月30日	4,954.74	3,524.17	1991年5月	6,145	3.2	100.0	2(注3)	9.7
		新宿EASTビル	東京都新宿区	2013年11月28日	10,704.44	7,523.04	2002年10月	5,800	3.0	99.4	4	6.4
		新川中央ビル	東京都中央区	2012年3月30日	7,981.27	6,032.24	1987年7月	5,610	2.9	100.0	1(注2)	7.0
		銀座王子ビル	東京都中央区	2013年11月28日	3,251.03	1,923.37	1991年1月	2,000	1.0	100.0	2(注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 2008年3月18日	16,206.34	5,850.23	1994年12月	2,091	1.1	100.0	1(注2)	2.8
小 計(10物件)					—	148,175.28	—	138,956	72.9	99.6	33	—
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	神奈川県相模原市	2006年3月1日	56,351.42	61,763.28	1993年8月 他	12,000	6.3	100.0	2	3.6
		イトーヨーカドー東習志野店	千葉県習志野市	2006年6月30日	45,338.37	51,098.42	1994年10月	8,900	4.7	100.0	1	8.0
		コジマ×ビックカメラ柏店(注1)	千葉県柏市	2013年11月28日	20,437.36	20,437.36	2000年9月	4,500	2.4	100.0	1(注2)	5.3
		武蔵浦和ショッピングスクエア	埼玉県さいたま市	2007年3月19日	28,930.36	14,960.69	2005年10月	4,335	2.3	100.0	3	8.5
	その他 主要都市	メルビル	宮城県仙台市	2013年4月30日	1,756.32	1,580.70	1980年1月	1,210	0.6	100.0	1(注2)	3.8
小 計(5物件)					—	149,840.45	—	30,945	16.2	100.0	8	—
住宅	東京都心部	トップレジデンス日本橋茅場町	東京都中央区	2012年2月1日	4,540.70	3,455.68	2004年2月	2,400	1.3	97.8	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	5.6	93.0	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	2.7	94.3	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	92.4	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	1,511.15	2008年2月	1,165	0.6	94.8	1(注2)	8.6
小 計(5物件)					—	25,169.71	—	20,583	10.8	94.1	5	—
合 計(20物件)					—	323,185.44	—	190,484	100.0	99.4	46	2.4

(注1) コジマ×ビックカメラ柏店は、2016年8月25日付での譲渡を予定しています。

(注2) マスターリース会社又はテナントが一括して賃借し、自ら使用もしくはエンドテナントに転賃しています。

(注3) テナント1社を除き、マスターリース会社が一括して賃借し、エンドテナントに転賃しています。

VII-4. 物件別賃貸事業収支

(単位:百万円)

オフィスビル	日本電気 本社ビル	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーZ(注1)	神田錦町三丁目 ビルディング	赤坂王子 ビル	芝公園 ビル	新宿EAST ビル	新川中央 ビル	銀座王子ビル	ファーレ イーストビル
稼働日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入合計	1,439	896		250	274	117	237	202	92	150
賃貸収入	1,439	802		250	274	117	237	202	92	150
賃貸事業費用合計	210	344		70	92	41	63	47	59	64
管理業務費	1	155		22	22	8	20	14	8	31
水道光熱費	-	78		17	14	8	17	16	3	19
公租公課	205	89		20	39	9	21	13	11	11
損害保険料	1	2		0	0	0	0	0	0	0
修繕費	-	16		9	13	14	2	2	17	0
その他	1	2		0	1	0	1	0	18	1
NOI (NOI利回り)	1,229 (5.9%)	552 (3.3%)	215 (2.2%)	179 (2.8%)	182 (3.8%)	75 (2.4%)	174 (6.0%)	154 (5.5%)	32 (3.2%)	85 (8.2%)
減価償却費	255	252	122	36	35	18	45	36	7	21
賃貸事業利益	973	299	93	143	147	56	129	118	24	64
資本的支出	291	242	13	11	18	14	2	5	8	-

【日本電気本社ビル】

- ・監視設備更新
- ・空調設備(冷却塔)更新
- ・消防設備(防火シャッター部品)更新
- 他

【晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY】

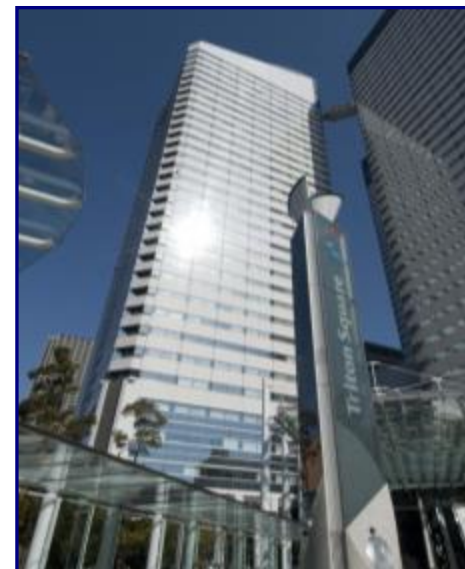
- ・14F(旧食堂フロア)コンバージョン
- ・照明制御盤更新
- 他

商業施設・住宅	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	コジマ× ビックカメラ 柏店(注1・2)	武蔵浦和 ショッピングスクエア	メルビル	トップレジデンス 日本橋茅場町	深沢ハウス HI棟	エコロジー豊洲 プロセンチュリー	インプレス 武蔵小金井	トップレジデンス 用賀
稼働日数	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日	182日
賃貸事業収入合計	332	165		126	56	90	237	168	45	37
賃貸収入	332	165		126	56	86	223	160	43	35
賃貸事業費用合計	77	43		16	11	20	59	33	10	11
管理業務費	2	1		1	2	9	33	16	6	5
水道光熱費	-	-		-	4	1	0	1	0	0
公租公課	51	27		13	3	4	15	8	2	2
損害保険料	1	0		0	0	0	0	0	0	0
修繕費	20	12		0	0	4	7	6	0	4
その他	1	0		1	0	0	2	0	0	0
NOI (NOI利回り)	255 (4.3%)	121 (2.7%)	127 (5.7%)	110 (5.1%)	44 (7.3%)	70 (5.9%)	178 (3.4%)	134 (5.2%)	34 (5.6%)	25 (4.4%)
減価償却費	59	68	16	41	7	25	62	43	17	11
賃貸事業利益	196	53	110	68	36	44	115	90	17	14
資本的支出	23	15	33	-	0	1	22	0	-	0

(注1) 晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ及びコジマ×ビックカメラ柏店の賃貸事業収支については、テナントの要望により一部を非開示とさせていただきます。

(注2) コジマ×ビックカメラ柏店は、2016年8月25日付での譲渡を予定しています。

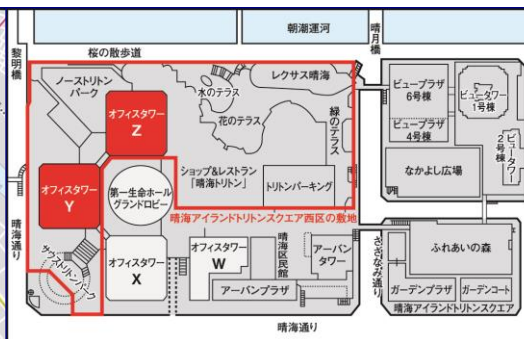
VII-5. 個別物件概要



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



VII-5. 個別物件概要



物件名	神田錦町三丁目ビルディング
所在地	東京都千代田区 神田錦町三丁目
延床面積	12,169.78㎡
竣工年月	1973年3月 (2001年11月 大規模リニューアル実施 2009年10月 耐震補強実施)
所有形態	所有権
取得価額	127 ⁰ 億円



物件名	赤坂王子ビル
所在地	東京都港区赤坂八丁目
延床面積	10,063.05㎡
竣工年月	1989年4月
所有形態	所有権
取得価額	96.6億円



物件名	芝公園ビル
所在地	東京都港区芝三丁目
延床面積	4,954.74㎡
竣工年月	1991年5月
所有形態	所有権
取得価額	61.45億円



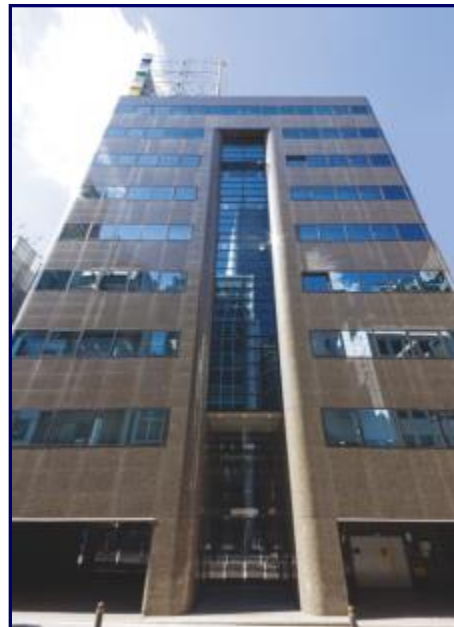
VII-5. 個別物件概要



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



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



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



物件名	ファーレイーストビル
所在地	東京都立川市曙町二丁目
延床面積	16,206.34㎡
竣工年月	1994年12月
所有形態	区分所有権 (2～5階部分 6階の一部及び8階部分)
取得価額	20.91億円



VII-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（注）
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



（注）
本物件は、2016年8月
25日付での譲渡を予定
しています。

VII-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



VII-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

VII-5. 個別物件概要



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



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

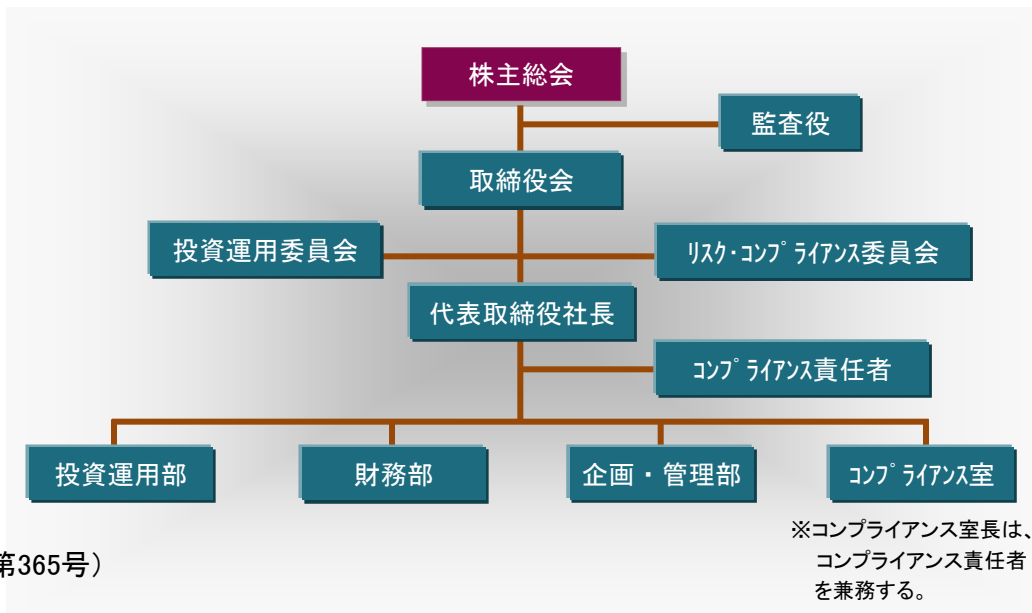


物件名	トップレジデンス用賀
所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目
延床面積	1,894.35㎡
竣工年月	2008年2月
所有形態	所有権
取得価額	11.65億円

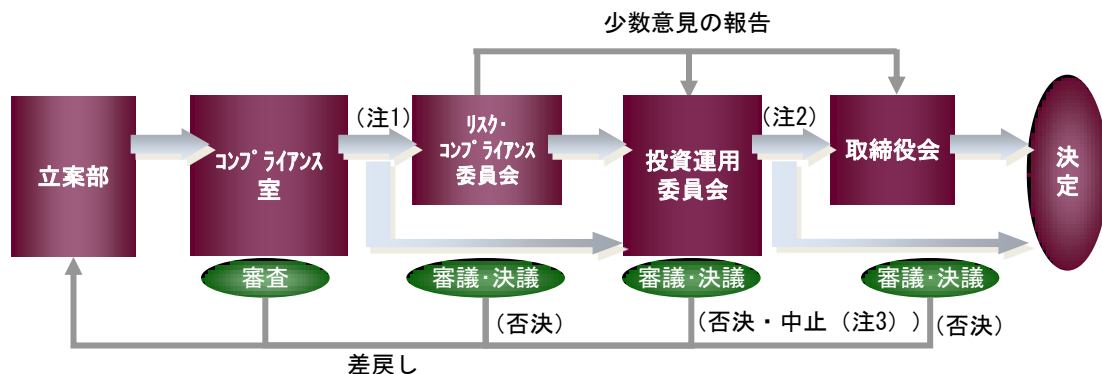


運用会社の概要

名 称	トップリート・アセットマネジメント株式会社 (Top REIT Asset Management Co., Ltd.)		
所 在 地	東京都中央区八重洲一丁目3番7号		
設 立	2004年10月22日		
資本金と株主構成	3億円		
	三井住友信託銀行株式会社	69%	
	王子不動産株式会社	31%	
事 業 内 容	投資運用業 (金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)		
代 表 者	代表取締役社長	千葉 達也	



【資産運用会社の意思決定フロー】



- (注1) 以下いずれかに該当する場合にはリスク・コンプライアンス委員会に付議します。
- ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引 (この場合、全会一致の議決が必要)
 - ・ コンプライアンス室長がリスク・コンプライアンス委員会での審議を必要と認める場合
- (注2) 以下いずれかに該当する場合には取締役会に付議します。
- ・ 取得又は売却予定額が100億円超かつ本投資法人の総資産額の10%を超える場合
 - ・ 利益相反取引規程に定める利害関係者との重要な取引 (利害関係人等との取引のうち、法令で定められた一定の取引に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。)
 - ・ フォワード・コミットメントを行う場合
 - ・ 資金調達計画 (資金調達に関する最終意思決定は本投資法人の役員会にて行われます。)
- (注3) コンプライアンス室長は、投資運用委員会における審議、決議の過程で法令等に照らして問題点があると判断する場合には、審議及び決議を中止し、立案部に差し戻すことができます。

トップリート・アセットマネジメント株式会社

〒103-0028 東京都中央区八重洲一丁目3番7号

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

<財務部 IR担当>

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

木下 (E-mail: Michio.Kinoshita@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完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