



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第11期 決算説明会資料

(平成23年5月1日～平成23年10月31日)



平成23年12月15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.

目次

TOPICS.

- ・上場以降の概観

セクションⅠ. 第11期(平成23年10月期)の運用状況

- I-1. 分配金水準のリカバリー戦略の進捗状況
- I-2. 赤坂王子ビルのリーシング状況
- I-3. 賃料改定実績(住宅除く)
- I-4. 第11期中の新規取得物件
- I-5. 物件の入替え
- I-6. 新規取得予定物件

セクションⅡ. 決算実績と業績予想

- Ⅱ-1. 第11期決算サマリー
- Ⅱ-2. 決算実績と業績予想
- Ⅱ-3. 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. Next Stageへ向けた成長戦略

セクションⅣ. 第11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11期末時点)

セクションⅥ. 第11期(平成23年10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～H23.11.30)

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ

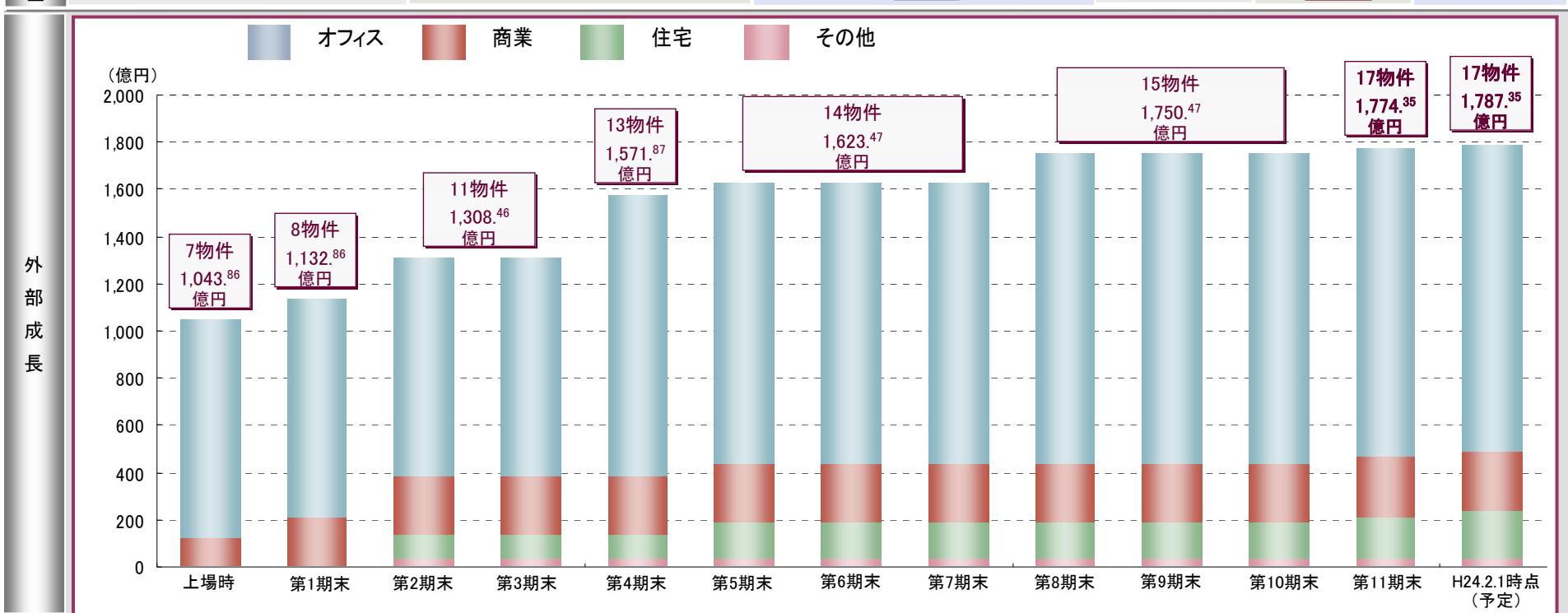
- Ⅶ-1. ポートフォリオマップ(第11期末時点)
- Ⅶ-2. ポートフォリオサマリー(第11期末時点)
- Ⅶ-3. ポートフォリオ一覧(第11期末時点)
- Ⅶ-4. 期末算定価格
- Ⅶ-5. 鑑定評価における還元利回り等一覧
- Ⅶ-6. 物件別賃貸事業収支(第11期)
- Ⅶ-7 ～9. 個別物件概要

セクションⅧ. 参考資料:運用体制

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

TOPICS. 上場以降の概観

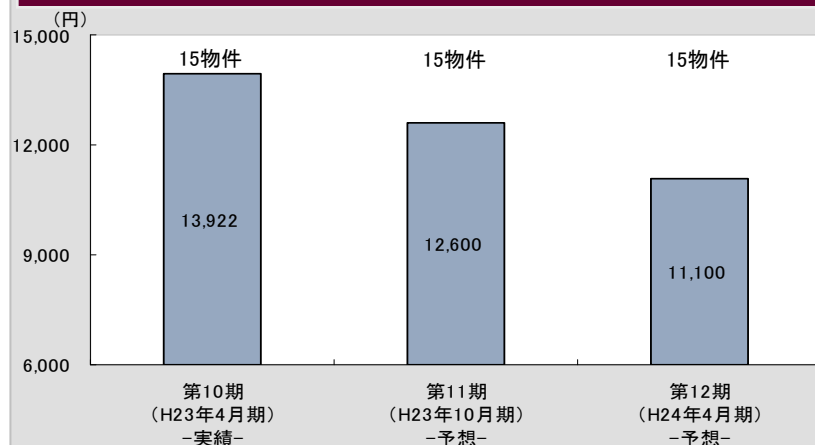
	第1・2・3期			第4・5・6期			第7・8・9期			第10期	第11期	第12期
	H18.3.1～H19.10.31			H19.11.1～H21.4.30			H21.5.1～H22.10.31			H22.11.1～H23.4.30	H23.5.1～H23.10.31	H23.11.1～H24.4.30
財務状況	投資口発行/増資 822.6億円 発行価格:55万円						● H22.6 投資法人債発行					
	【第1期末】 総借入金額 359億円 L T V 28.0%	【第2期末】 総借入金額 543億円 L T V 37.1%	【第3期末】 総借入金額 544億円 L T V 37.3%	【第4期末】 総借入金額 830億円 L T V 47.4%	【第5期末】 総借入金額 820億円 L T V 47.3%	【第6・7期末】 総借入金額 817.4億円 L T V 47.3%	【第8期末】 総借入金額 942.4億円 L T V 50.6%	【第9期末】 総借入金額 (投資法人債含む) 941.725億円 L T V 50.5%	【第10期末】 総借入金額 (投資法人債含む) 941.06億円 L T V 50.5%	【第11期末】 総借入金額 (投資法人債含む) 940.375億円 L T V 50.7%		
分配金	第1期 17,609円	第2期 14,992円	第3期 11,921円	第4期 11,884円	第5期 12,863円	第6期 13,206円	第7期 12,654円	第8期 13,484円	第9期 14,220円	第10期 13,922円	第11期 12,809円	



セクションⅠ．第11期(平成23年10月期)の運用状況

I - 1. 分配金水準のリカバリー戦略の進捗状況

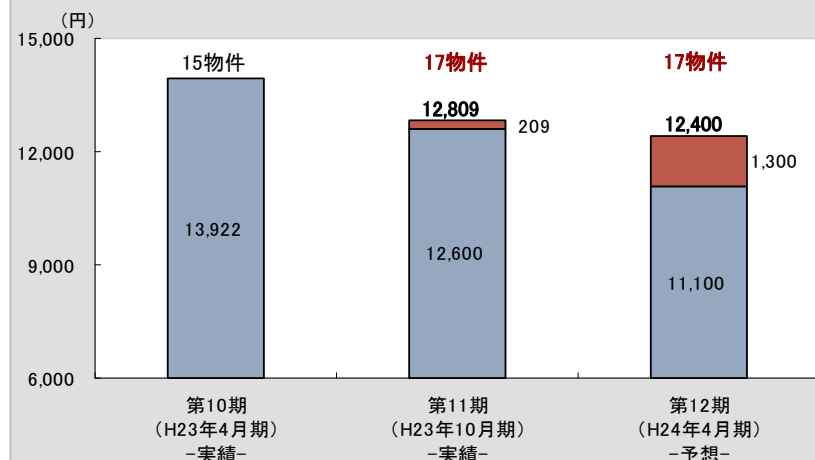
第10期決算発表時における分配金予想



● リカバリー戦略の概要 - 第11期の取組み -

- ◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保
 - ・ 赤坂王子ビルの早期リーシング完了
 - ・ 賃料改定の減額幅のミニマイズ化
- ◆ 新規物件の取得による収益の積み上げ
 - ・ スポンサー力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

第11期決算発表時における分配金実績と予想



● リカバリー戦略の成果 - 第11期の取組み(実績) -

- ◆ 既存物件の万全な管理により足許の収益を確保
 - ・ 赤坂王子ビルのリーシングの成約状況
約500坪(2.5フロア)/約2,000坪(8.5フロア)
 - ・ 賃料改定の減額幅のミニマイズ化
平均で1.7%の減額に留まる
(相模原SCは据置き合意により当初想定に対し大幅に改善)
- ◆ 新規物件の取得による収益の積み上げ
 - ・ 新規物件の取得および物件の入替え
第11期(H23/10期) 住宅2物件取得
第12期(H24/ 4期) オフィス1物件譲渡
住宅1物件取得(予定)

I-2. 赤坂王子ビルのリーシング状況

足許のリーシング状況

稼働率(H23年11月末)	11.9%	
	H23年5月～11月	累 計
成約(予約含む)(※)	約400坪／2,000坪 (2.0フロア／8.5フロア)	約500坪／2,000坪 (2.5フロア／8.5フロア)
お問い合わせ件数	47件	80件
内覧件数	27件	36件
テナント候補(検討中)	5件(検討面積:約250～700坪)	

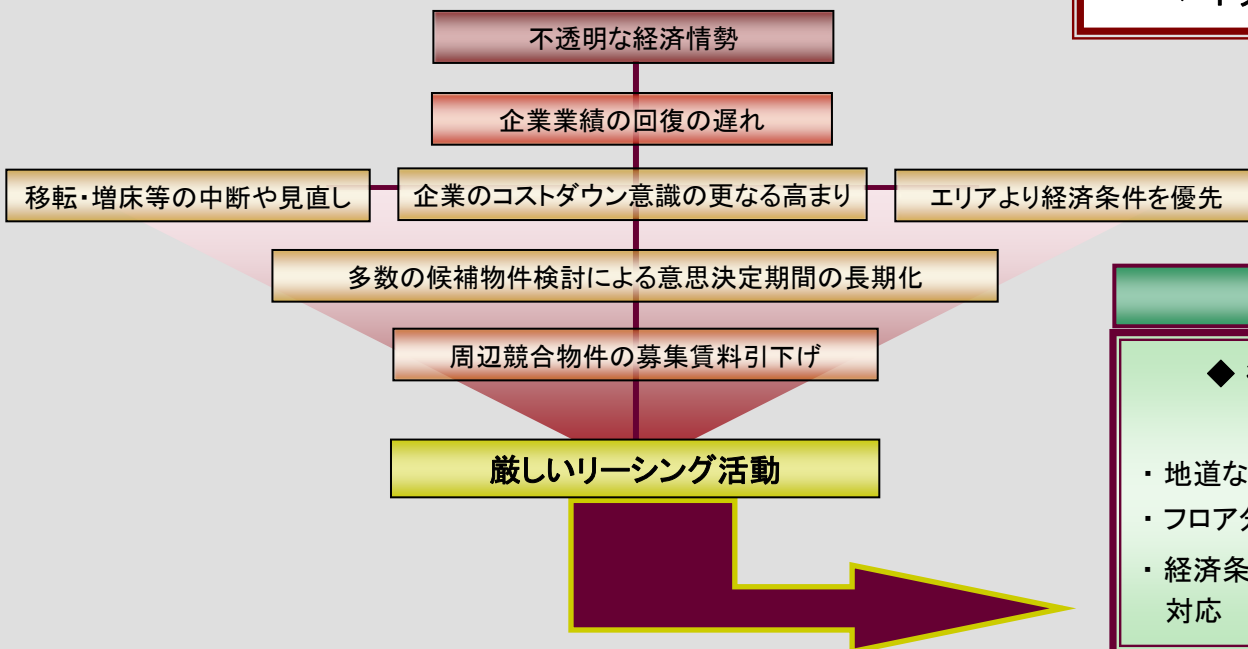
(※)平成23年12月14日現在までの成約(予約含む)を記載しています。

フリーレントを考慮し平成25年4月期(第14期)
からの収益貢献を目指す

リーシング方針

- ・ 赤坂王子ビルの優位性をアピール、IT関連企業・アパレル系企業のみならず、業種に捉わ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

⇒ トップリートの総力を結集したリーシング活動



今後の戦略

◆ 従来のリーシング方針を基本としつつ
総合的な条件等により幅を広げて活動 ◆

- ・ 地道なローラー作戦で移転によるメリットの積極的な提案
- ・ フロア分割も視野に入れて活動
- ・ 経済条件についても周辺競合物件の動向に注視し柔軟に対応

I-2. 赤坂王子ビルのリレーシング状況

競争力・資産価値の向上

～ 全面リニューアル工事を実施 ～

当ビルからの眺望 ～ 赤坂御用地を臨む ～



● エントランスホール ●



● エレベーターホール ●



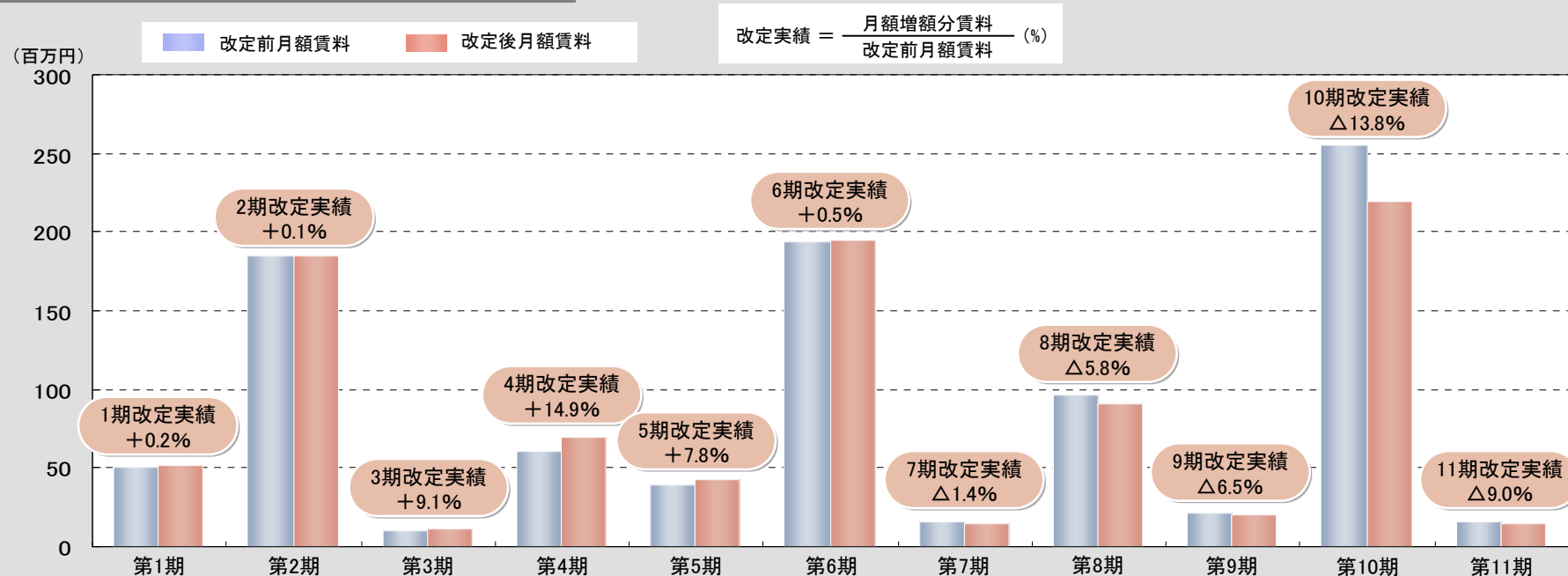
● 女性用レストルーム ●



● 男性用レストルーム ●

I - 3. 賃料改定実績(住宅除く)

オフィスビル: 賃料改定実績(第11期末時点)



◆ 第11期賃料改定実績 ◆

相模原ショッピングセンターの賃料改定は減額を想定するも
据置き合意により大幅に改善

- ・ オフィスビル 5件 : 据置き1件・減額4件
平均 9.0%の減額
- ・ 商業施設 1件 : 据置き
(相模原ショッピングセンター)

■ 合計(住宅除く) : 平均 1.7%の減額

I - 4. 第11期中の新規取得物件

インプレス 武蔵小金井

【取得のポイント】

- ①東急田園都市線「用賀」駅から徒歩約2分に立地し、「渋谷」駅・「大手町」駅まで直通運転の高い交通利便性
- ②周辺には商業施設が集積した高い生活利便性
- ③「用賀」駅から噴水・並木道等が整備された遊歩道で「砦公園」へもアクセスできる良好な住環境

所在地	東京都世田谷区玉川台一丁目14番12号
取得価格	1,165百万円（平成23年10月14日取得）
地積／延床面積	777.85㎡／1,894.35㎡ （RC造陸屋根地下1階付き5階建）
竣工年月	平成20年2月
鑑定評価額	1,170百万円（平成23年9月1日時点） 一般財団法人日本不動産研究所
鑑定利回り	想定NOI利回り 5.5%（注） 還元利回り 5.0%（直接還元法）



トップレジデンス 用賀

所在地	東京都小金井市中町四丁目14番18号
取得価格	1,223.4百万円（平成23年8月12日取得）
地積／延床面積	760.85㎡／2,471.30㎡（RC造陸屋根10階建）
竣工年月	平成20年6月
鑑定評価額	1,270百万円（平成23年7月1日時点） 一般財団法人日本不動産研究所
鑑定利回り	想定NOI利回り 5.9%（注） 還元利回り 5.5%（直接還元法）

【取得のポイント】

- ①JR中央線「武蔵小金井」駅から徒歩約4分に立地し、「新宿」駅までのアクセスが約20分と高い交通利便性
- ②周辺には商業施設が集積している他、公益施設も整備されるなど、生活利便施設が充実
- ③築年数が浅く、独立した洗面台・トイレ、浴室乾燥機の完備等高い市場競争力

（注）取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用、その差額を想定NOIとし、これを取得価格で割戻した利回りを記載しています。

I-5. 物件の入替え

日鉄本町ビル（譲渡）

譲渡日：平成23年11月25日

譲渡価格：1,300百万円

投資比率：0.6%（平成23年10月末時点）

《第10期中に稼働率100%に回復、高いNOI利回り》

今後のリスク

- ・大阪駅周辺の再開発に伴うオフィスの大量供給需給バランスの悪化の恐れ
- ・テナントの退去リスクが拡大
本町エリアでも空室率が上昇
- ・第13～15期に賃料改定が集中、賃料下落リスク

入替え

プレミアステージ 日本橋茅場町（取得）

【安定した稼働率・賃料水準により安定収益を確保】

- ・東京メトロ日比谷線「茅場町」駅から徒歩約3分
東京メトロ東西線「茅場町」駅から徒歩約4分
日本橋駅も徒歩圏内 ⇒ **高い交通利便性**
- ・ビジネスの中心である大手町・丸の内に近接
⇒ ビジネスパーソンの**安定した需要**の見込み
- ・全戸プランは22～32㎡でほぼ構成され**希少価値**
⇒ **高い市場競争力**を確保（中央区の地区計画区域に該当、全戸ワンルーム（40㎡未満）によるマンション建築が制限）

《スポンサー力の活用》

住友信託銀行の媒介により
好機を捉えた効果的な譲渡を実現

ポートフォリオの 更なる**安定性の追及**

● 譲渡による効果

- **譲渡益**（約250百万円）が発生
- 財務戦略の拡充を目的として、課税の特例を活用し
譲渡益の一部（約80百万円）を**内部留保**（予定）※
- 第12期の**分配金の積上げ**（＋約1,100円）

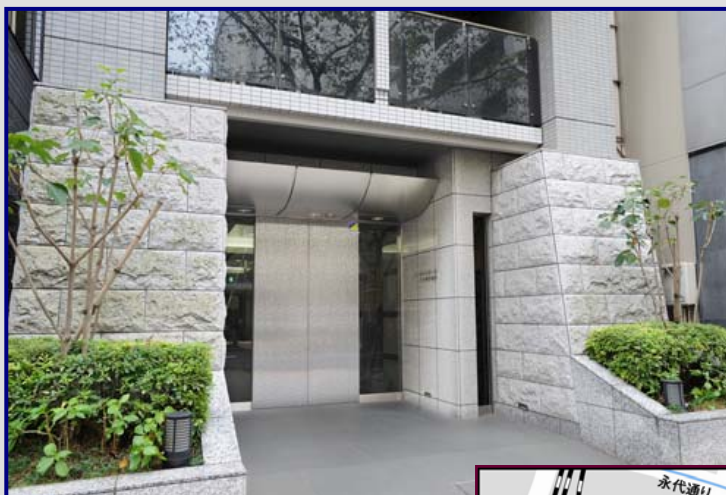
● 入替え（上記物件の取得）による効果

- 安定稼働が見込める好立地の住宅の取得により
足許の収益を確保
- 立地・規模・希少性における**高い流動性**
- 稼働率の向上による**アップサイド期待**
（H23/9末時点稼働率：92.7%）

※「平成21年及び平成22年に土地等の先行取得をした場合の課税の特例」を活用し、土地譲渡益の一部を一定の条件を満たすことで内部留保が可能です。

I - 6. 新規取得予定物件

プレミアステージ 日本橋茅場町



所在地	東京都中央区日本橋茅場町三丁目4番1号
取得(予定)価格	2,400百万円(平成24年2月1日取得予定)
鑑定評価額	2,550百万円(H23.10.1時点)一般財団法人日本不動産研究所
竣工年月	平成16年2月
地積/延床面積	479.93㎡/4,540.70㎡(SRC造陸屋根14階建)
鑑定利回り	想定NOI利回り5.7%(注)・還元利回り5.1%(直接還元法)

(注)取得時の不動産鑑定評価書に記載されたDCF法における初年度の運営収益を想定賃貸事業収入、運営費用を想定賃貸事業費用、その差額を想定NOIとし、これを取得価格で割戻した利回りを記載しています。



セクションⅡ．決算実績と業績予想

Ⅱ-1. 第11期決算サマリー

科目	第11期実績	第11期予想 (平成23年6月14日発表)	増減 (対第11期予想比)		第10期実績	増減 (対第10期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	-	-	181日	-	-
営業収益	5,812百万円	5,806百万円	+6百万円	+0.1%	5,967百万円	△154百万円	△2.6%
営業利益	2,779百万円	2,752百万円	+27百万円	+1.0%	2,971百万円	△192百万円	△6.5%
経常利益	1,986百万円	1,954百万円	+32百万円	+1.7%	2,194百万円	△208百万円	△9.5%
特別損失	-	-	-	-	37百万円	△37百万円	△100.0%
当期純利益	1,985百万円	1,953百万円	+32百万円	+1.7%	2,157百万円	△172百万円	△8.0%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	-	-	155,000口	-	-
1口当たり分配金	12,809円	12,600円	+209円	+1.7%	13,922円	△1,113円	△8.0%
期末投資物件数	17物件	15物件	+2物件	-	15物件	+2物件	-
期末算定価格合計	172,440百万円	-	-	-	170,670百万円	+1,770百万円	+1.0%

■ 第11期実績と予想との主な差異

営業収益: +6百万円

- (+) 新規物件取得(住宅2物件)による収入増
- (+) 相模原ショッピングセンター賃料改定の据置き合意による収入増
- (-) 各テナントの節電による水道光熱費の収入減
- (-) 赤坂王子ビルの原状回復工事のコスト削減によるテナントからの収受減

営業利益: +27百万円

- 各テナント及び各物件共用部の節電による水道光熱費の費用減
- 赤坂王子ビルの原状回復工事のコスト削減による費用減

経常利益: +32百万円

- 震災損失引当金の戻入
- 保険金収入

■ その他参考情報

項目	第11期実績	第10期実績
期末テナント数	48	46
期末総賃貸可能面積	295,215.03㎡	291,627.72㎡
期末稼働率	97.3%	99.7%
当期減価償却費	1,060百万円	1,086百万円
当期資本的支出額	234百万円	464百万円
期末投資口価格	403,000円	491,500円
期末投資口時価総額	62,465百万円	76,182.5百万円

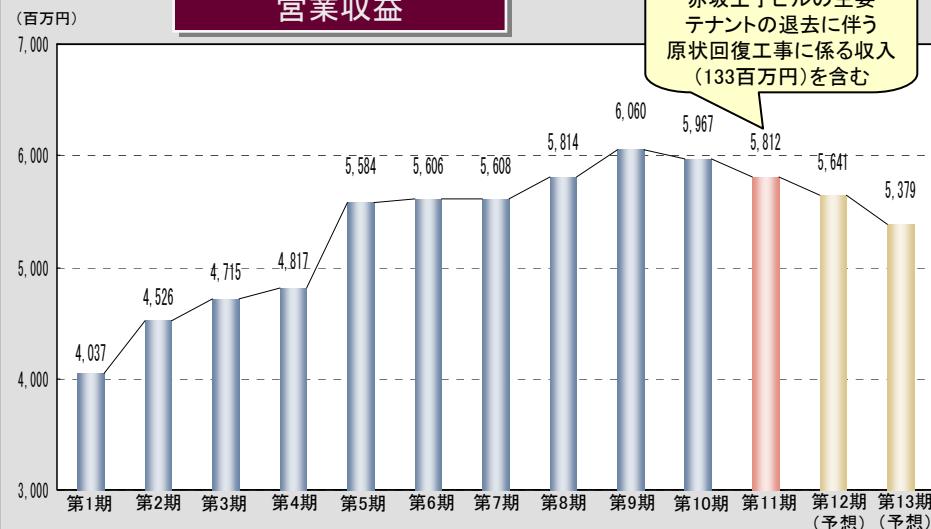
Ⅱ-2. 決算実績と業績予想

運用状況の予想の前提条件

	第12期(平成24年4月期)	第13期(平成24年10月期)
保有資産	平成23年12月14日現在保有の16物件に平成24年2月1日付でプレミアステージ日本橋茅場町を取得することを前提	
発行済投資口数	155,000口	
有利子負債	期末時点:93,970百万円(期中に67百万円の約定弁済)	期末時点:93,902百万円(期中に67百万円の約定弁済)
営業収益	日鉄本町ビルの譲渡益(約250百万円)を見込む	—
赤坂王子ビルのテナント	平成23年12月14日現在の成約(予約含む)約650坪/約2,200坪(3フロア/9フロア+地下倉庫)のみ想定	
賃料改定	総賃料割合14%(第11期末時点)改定予定 晴海トリトNYの一部テナントとの改定は概ね合意	総賃料割合2.1%(第11期末時点)改定予定 若干の減額を見込むも影響は軽微
営業費用	固定資産税等 609百万円・減価償却費 1,061百万円を想定	固定資産税等 598百万円・減価償却費 1,087百万円を想定
営業外費用	741百万円(うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用737百万円)	694百万円(うち借入金・投資法人債利息及び各関連費用689百万円)
分配金	譲渡益の一部を圧縮記帳し、これにより生じた内部留保(約80百万円)を控除した金額の概ね全額を分配する前提	内部留保(約80百万円)は取崩さないことを前提

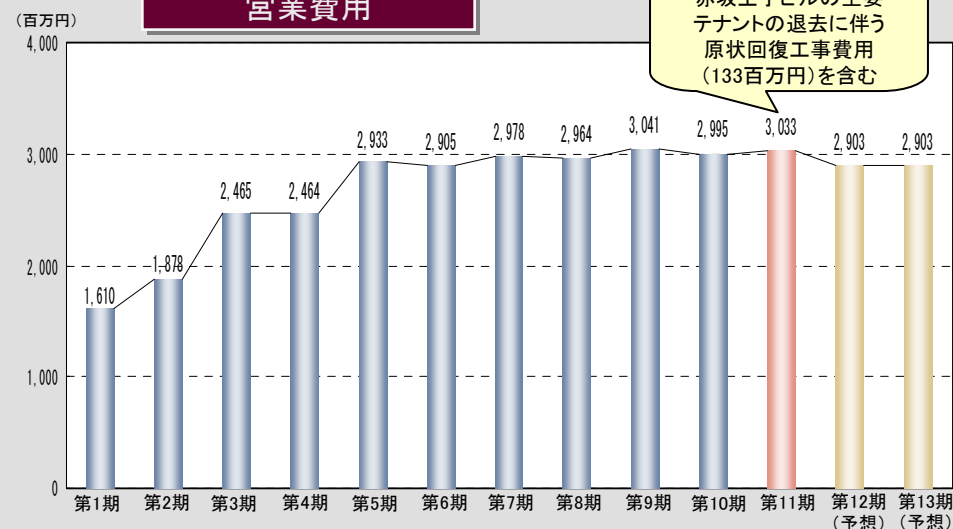
営業収益

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(133百万円)を含む



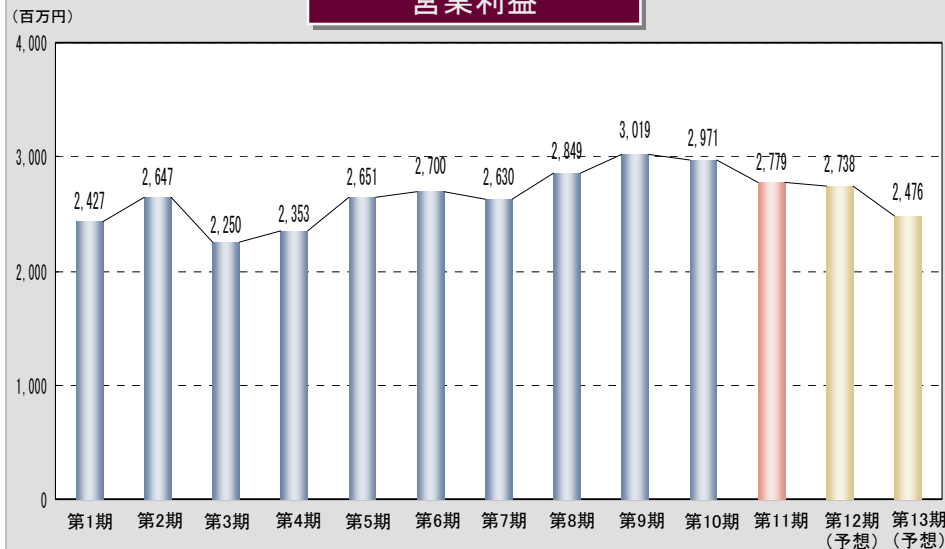
営業費用

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(133百万円)を含む

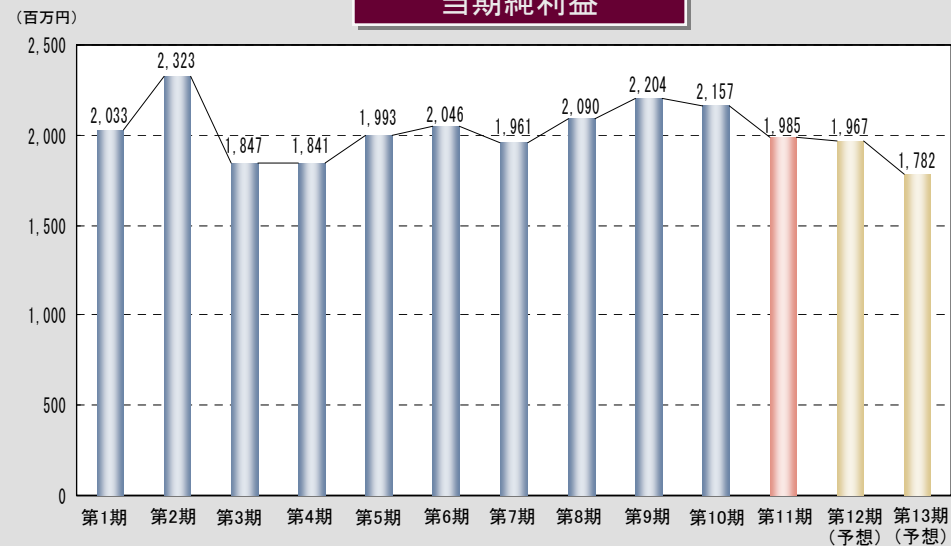


Ⅱ-2. 決算実績と業績予想

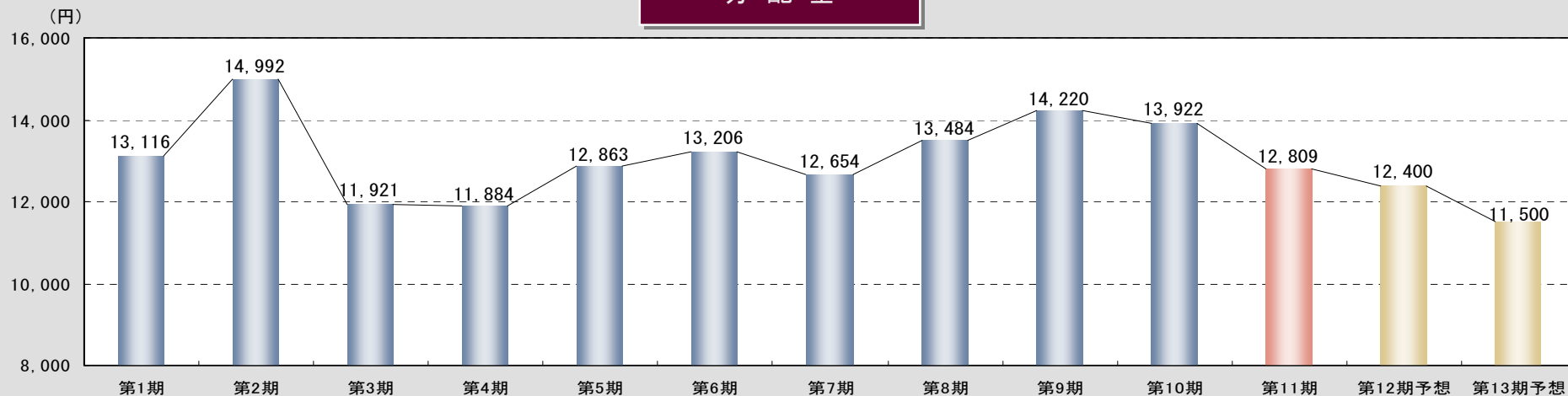
営業利益



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-3. 決算実績と業績予想(詳細)

科目	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期実績 平成23年10月期	第12期予想 平成24年4月期	第13期予想 平成24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	5,606百万円	5,608百万円	5,814百万円	6,060百万円	5,967百万円	5,812百万円	5,641百万円	5,379百万円
営業費用	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	3,033百万円	2,903百万円	2,903百万円
うち賃貸事業費用 (公租公課・減価償却費除く)	718百万円	762百万円	711百万円	783百万円	741百万円	809百万円	701百万円	678百万円
うち公租公課	476百万円	561百万円	567百万円	586百万円	586百万円	609百万円	609百万円	598百万円
うち減価償却費	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	1,060百万円	1,061百万円	1,087百万円
営業利益	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	2,779百万円	2,738百万円	2,476百万円
経常利益	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	1,986百万円	1,998百万円	1,783百万円
当期純利益	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	1,985百万円	1,967百万円	1,782百万円
賃貸NOI	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	4,393百万円	4,329百万円	4,103百万円
FFO	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	3,046百万円	3,028百万円	2,869百万円
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	13,206円	12,654円	13,484円	14,220円	13,922円	12,809円	12,400円	11,500円
1口当たりFFO	20,635円	19,785円	20,755円	21,200円	20,929円	19,654円	19,537円	18,513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3区の築浅大型オフィスビルで空室率に改善の兆し
(都心でも新築大型オフィスビルとそれ以外で二極化が拡大)
- ◆ オフィスビルの賃料水準は総じて軟調
- ◆ 利便性が高いワンルーム・ファミリータイプの住宅は引続き堅調

【今後の見通し】

- ◆ 2012年以降のオフィスビル大量供給による空室率の悪化懸念
- ◆ 世界経済情勢不安と円高基調の長期化による企業業績の回復長期化懸念、これにより賃料回復時期の更なる遅れ
⇒TOPの戦略
引続き、**リーシング活動の強化**とテナント退去防衛に注力

不動産売買市場

【現状認識】

- ◆ 優良オフィス物件では、引続き売主と買主の価格目線の乖離しており売却案件・成約件数が少ない
- ◆ 都心オフィスビルは僅少な売却案件に買主が競合
(但し、買手はREITと私募ファンドが中心)
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは引続き堅調

【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は引続き乖離
- ◆ 年度末に向けたオフィスビルの売却案件の増加に期待
- ◆ 優良オフィスビルの価格水準はボトム圏
- ◆ 賃貸住宅の売買マーケットは引続き堅調も過熱傾向
⇒TOPの戦略
都心優良オフィスビルの売却情報の収集により取得に注力

金融資本市場

【現状認識】

- ◆ 日銀の実質ゼロ金利政策の維持・継続
- ◆ 震災後の金融機関の融資スタンスは特段の変化無し
- ◆ 日銀のJ-REITの買入額倍増と断続的な買入れの実行も
J-REIT市況は軟調

【今後の見通し】

- ◆ 当面は市場金利が低位安定
- ◆ 欧州金融不安等の影響でJ-REIT市況及び金融機関の融資スタンスは不透明
⇒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

◆ 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を最優先課題と位置付け、早期のリースアップを図る
- ・ 引き続き、テナントとのリレーションを強化の上、退去防衛を図ると共に空室部分のリーシングにより稼働率を維持・向上
- ・ 賃料改定の減額幅のミニマイズ化（第12期賃料改定のポイントである晴海トリトンYの一部との賃料改定交渉は概ね合意）

◆ 新規物件の取得による収益の積み上げ

- ・ 都心の優良オフィス物件の取得（手許資金の活用と追加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

『 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	投資 スタンス
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. Next Stageへ向けた成長戦略

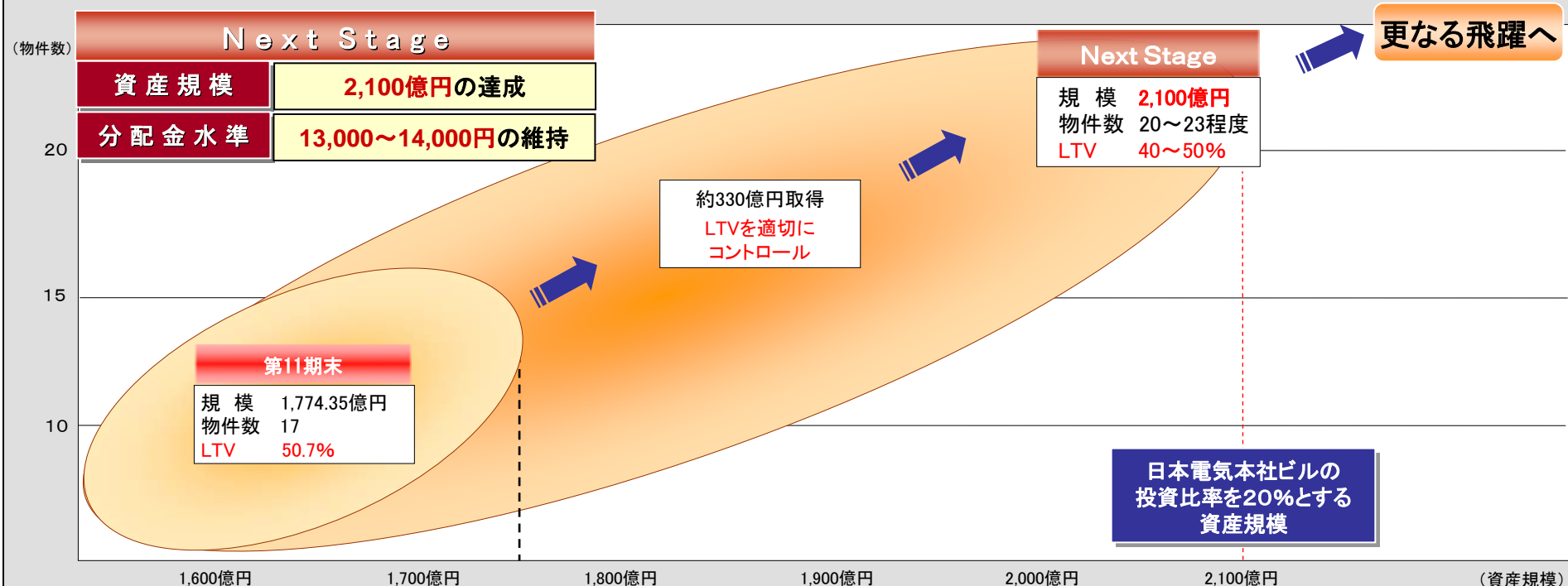
Next Stage へ 向 け た 継 続 方 針

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

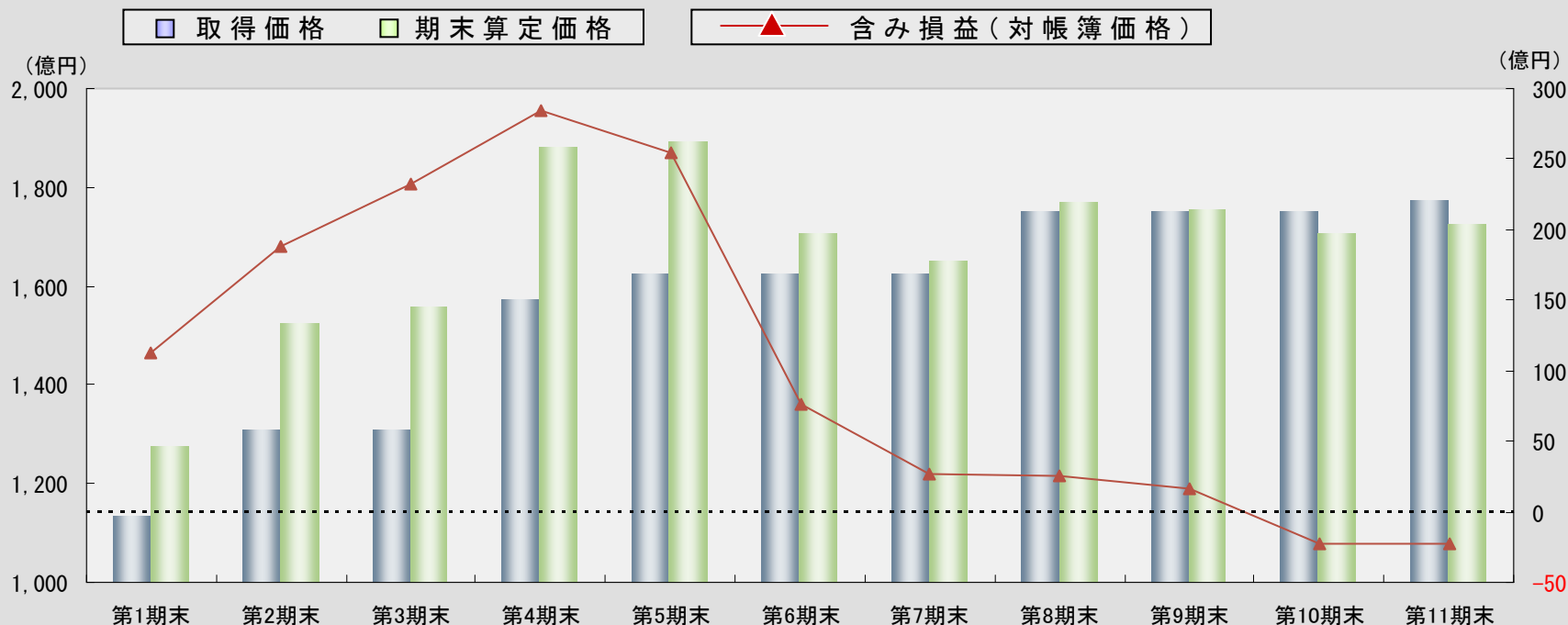
- ◆ 足許の収益を確保しつつ、競争力・収益性の高い物件を取得
- ◆ マーケット環境に応じて資金調達方法を柔軟に選択
 - ・銀行借入：強力なバンクフォーメーションを機動的に活用
 - ・投資法人債：マーケット環境等を勘案しながら検討
 - ・公募増資：投資口水準・取得物件の利回り水準を勘案し、純資産額・分配金への影響に配慮
- ◆ M&Aや新スポンサーの加入を検討



セクションⅣ. 第11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	第11期末 H 23年10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	1,774.35億円
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	1,747.42億円
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	1,724.40億円
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	△23.02億円

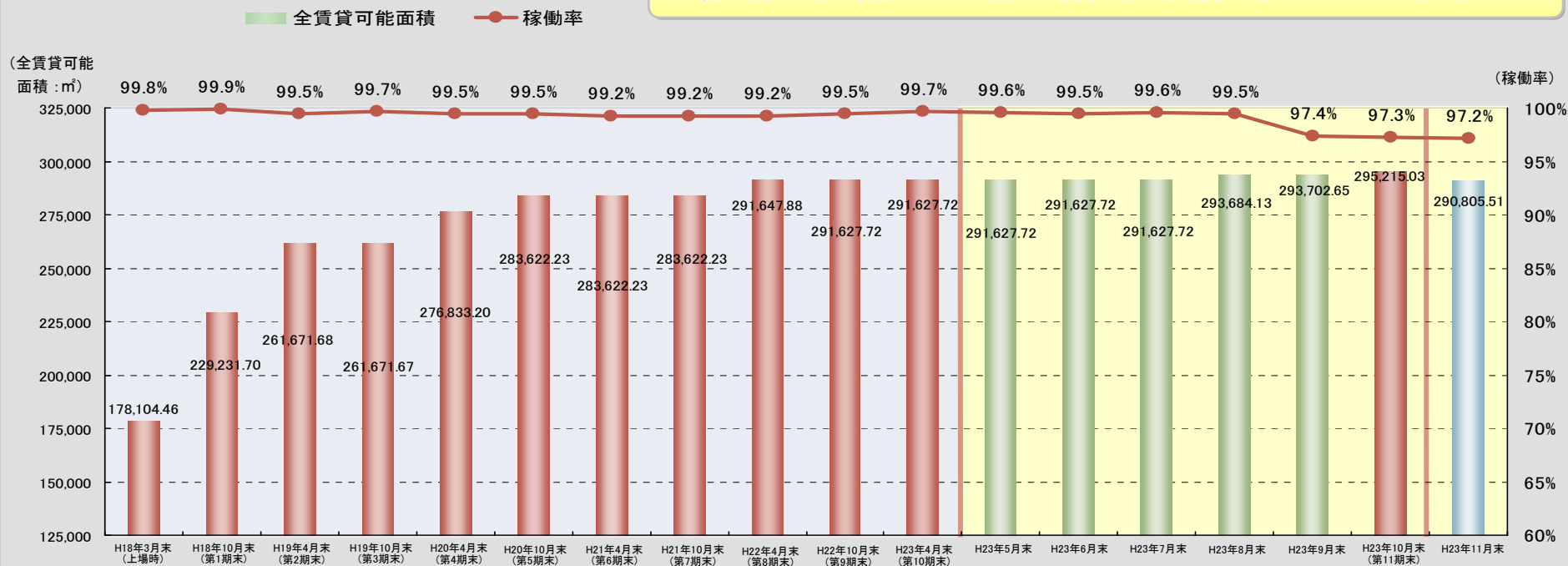
※取得価格及び算定価格の詳細については、P39～P41に記載しています。

※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)

上場来初の期末稼働率99%割れ、稼働率の回復に向けリーシング活動に注力



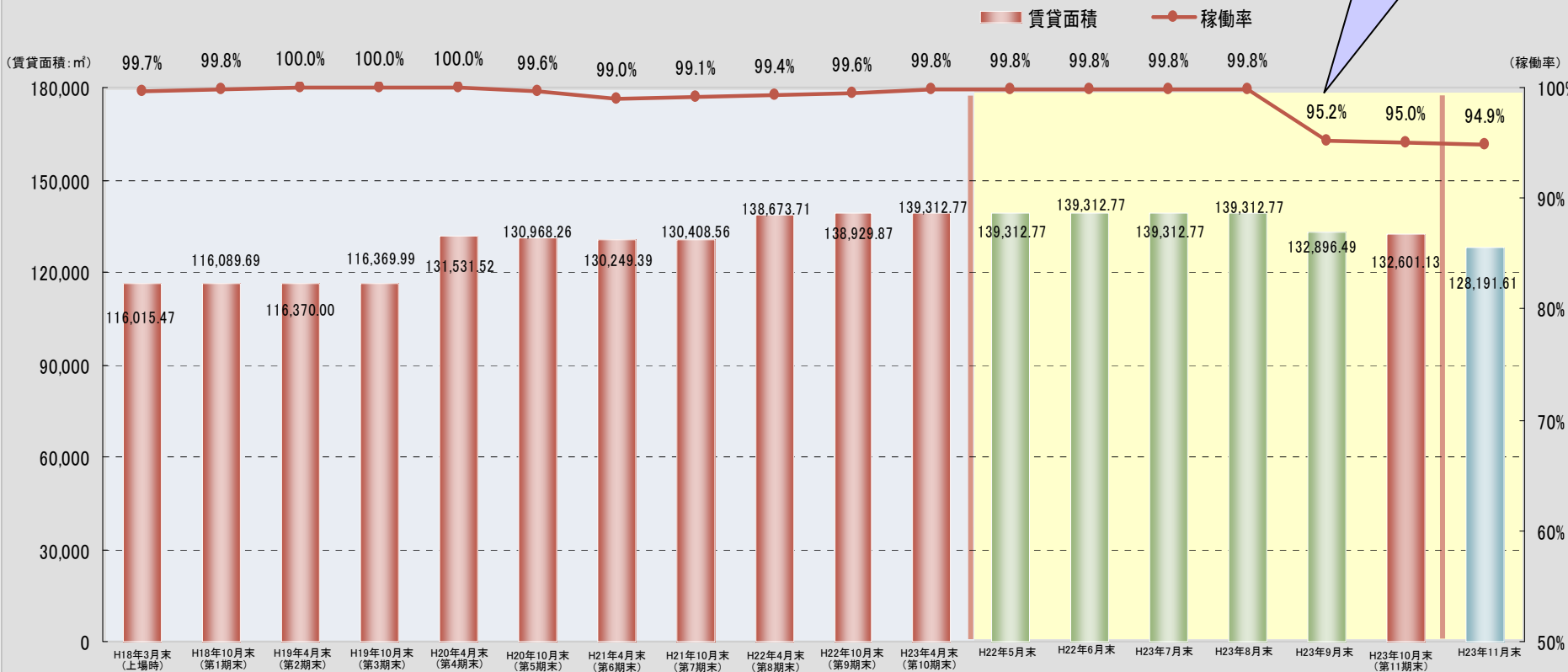
《 残存期間3年以上の主な賃貸借契約 》

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	27.2%	24.5%	14.2	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	4.7%	17.3%	3.1	16.8	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	2.6%	5.1%	14.0	5.9	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	1.9%	2.1%	15.4	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		36.3%	48.9%				

IV- 2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(オフィスビル)

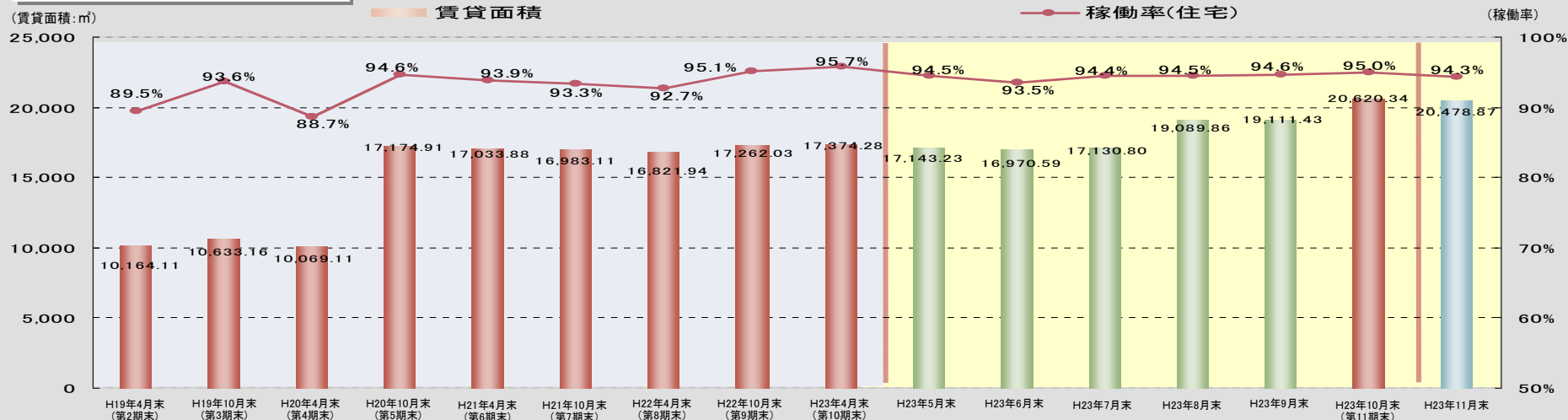
赤坂王子ビルの主要
テナント退去により
稼働率低下



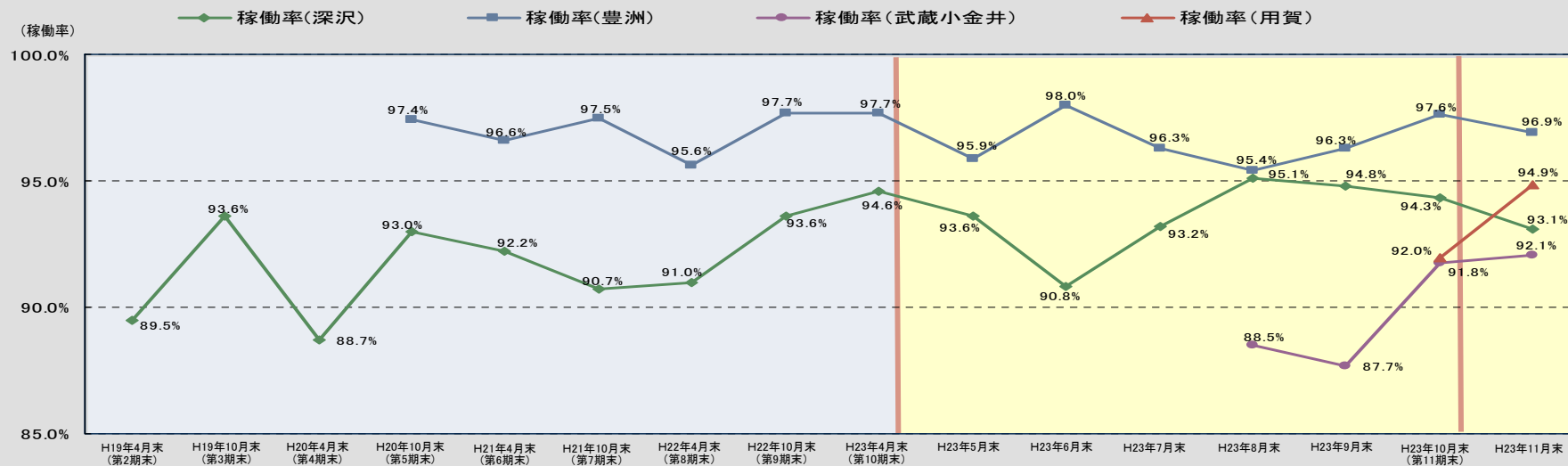
※ 空室部分 : 赤坂王子ビル(約1,947坪)・ファーストビル(約89坪)・芝公園ビル(約68坪)

IV-2. 運用実績:稼働率の推移

稼働率推移(住宅)



稼働率推移(各住宅)



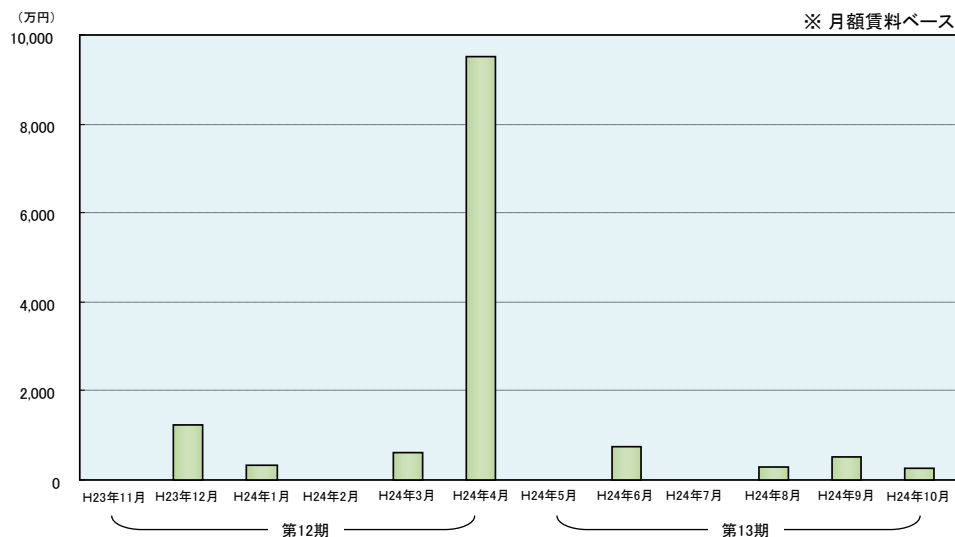
IV-3. 運用戦略:運用方針および今後の賃料改定

「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12期・第13期の賃料改定スケジュール(住宅以外)



第12期	晴海トリトンオフィスタワーY(一部)	10 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)	
第13期	神田パークプラザ(一部)	5 テナント
	ファーレイーストビル(一部)	

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、粘り強い交渉と同時に退去防衛に注力

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

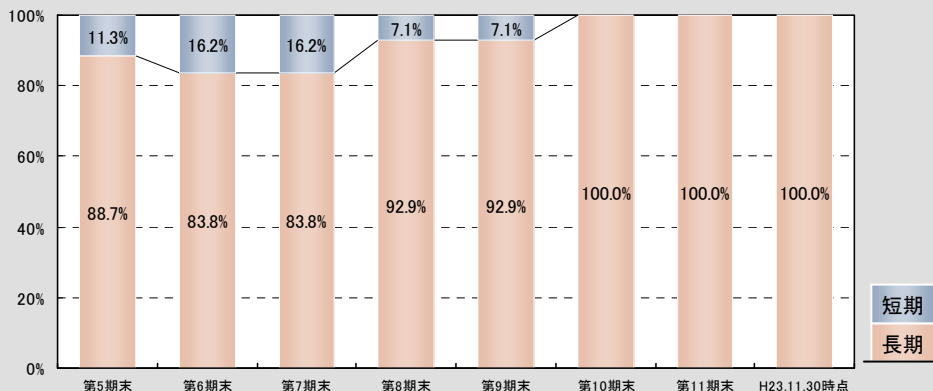
借入期間の長期化・返済期日の分散化

金利変動リスクへの対応

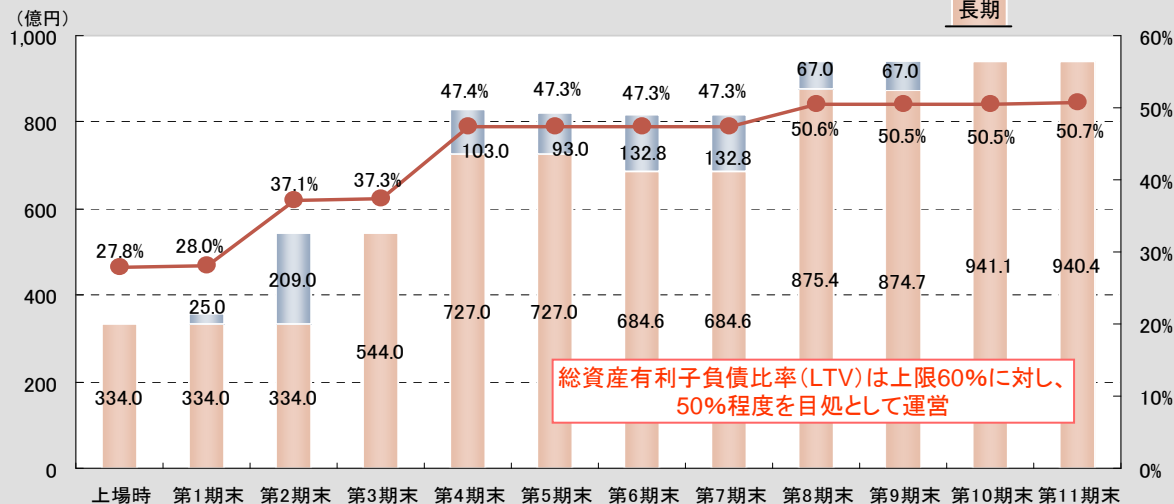
市場金利が低位安定しており、現状はそのメリットを享受しながらも、将来の金利変動リスクを鑑みて、当面は固定化比率を50%程度で運営。金利動向を勘案しながら、更に固定化比率を上げることを検討。

金利変動リスクへの対応

長期比率

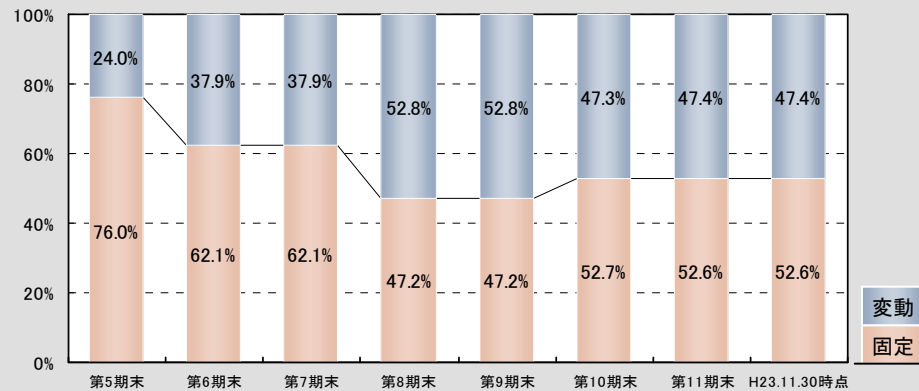


資金調達(有利子負債)状況の推移



総資産有利子負債比率(LTV)は上限60%に対し、
50%程度を目処として運営

固定比率



※本ページのすべてのグラフについて、第9期末以降には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

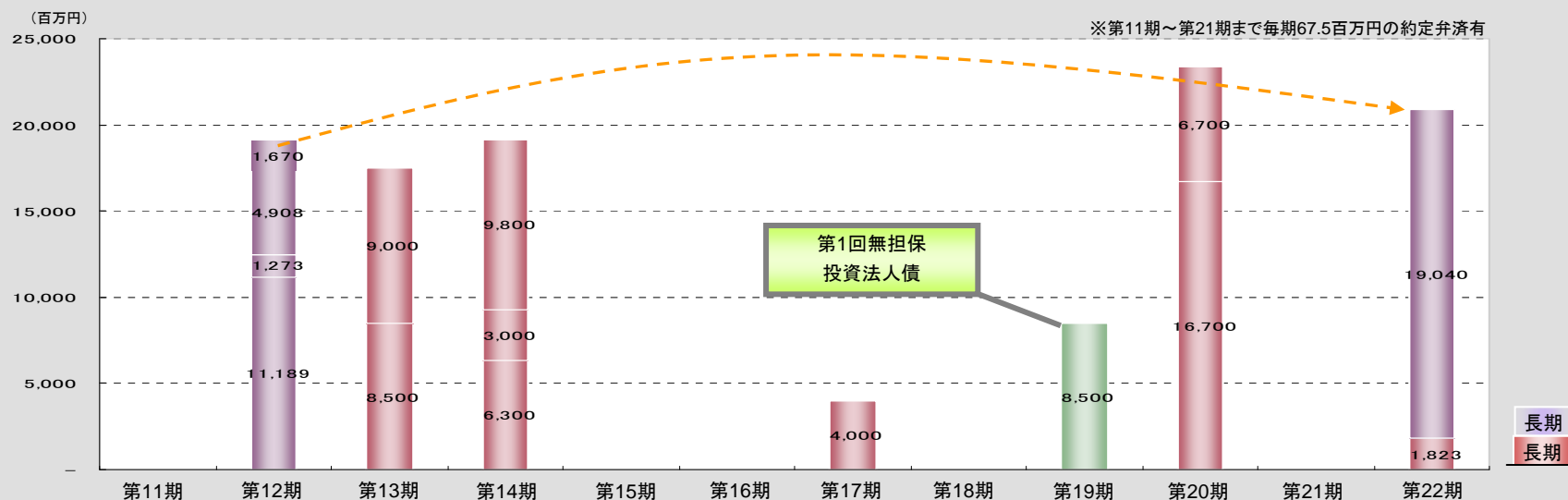
リファイナンスの状況と残存期間の長期化

第12期のリファイナンスは完了

- 平成23年11月 総額190.4億円の長期借入金 ⇒ 長期借入金(変動金利)にて借換え
- ・上場時より取引の主力6行のシンジケートローンにて期間5年で折返し引続き、安定的な**バンクフォーメーションを維持**。残存期間の長期化を実行。

有利子負債の残存期間

第10期末(H23. 4.30時点)	平均 2年6ヶ月
第11期末(H23.10.31時点)	平均 2年
第12期リファイナンス後(H23.11.30時点)	平均 2年11ヶ月



第12期リファイナンス後 有利子負債残高	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	6,497百万円	7.6%
		みずほコーポレート銀行	15,946百万円	18.6%	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	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	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	1,000百万円	1.2%
		銀行借入 合計			85,537百万円	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				94,037百万円	—

(平成23年11月30日現在)

V - 3. 財務戦略: 格付と有利子負債の状況(第11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 (H23.10.31)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
長期借入金 (一年以上返済予定)	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
		135					
	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	1ヶ月	無担保 無保証
		11,189					
	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	1ヶ月	無担保 無保証
		1,273					
	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	1ヶ月	無担保 無保証
		4,908					
	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	1ヶ月	無担保 無保証
		1,670					
	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	8ヶ月	無担保 無保証
		8,500					
	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	8ヶ月	無担保 無保証
		9,000					
	計	36,675	1.41% (平均)			4ヶ月 (平均)	
長期借入金	住友信託銀行	2,000	2.27% (固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	2年 8ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	1,000	2.40% (固定)				
	第一生命保険	1,000	2.40% (固定)				
		4,000					

区分	借入先	借入残高 (百万円)	利率 (H23.10.31)	借入日	返済期日	残存 期間	摘要
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	6,300	1.48% (固定)	平成20年 3月27日	平成25年 3月27日	1年 5ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	3,000	1.53% (固定)				
		9,300					
	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 1ヶ月	無担保 無保証
	日本政策投資銀行	2,362	2.42% (固定)	平成22年 1月13日	平成28年 11月30日	4年 7ヶ月	
		12,162					
	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	16,700	1.39% (固定)	平成23年 3月3日	平成28年 2月29日	4年 4ヶ月	無担保 無保証
		16,700					
	住友信託銀行 福岡銀行 広島銀行 山口銀行	6,700	0.84% (変動)	平成23年 3月31日	平成28年 2月29日	4年 4ヶ月	無担保 無保証
		6,700					
	計	48,862	1.43% (平均)			3年 (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	3年 7ヶ月	無担保 無保証
合 計		94,037	1.38% (平均)			2年 (平均)	

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11期(平成23年10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	第11期(運用日数184日) 自:平成23年 5月 1日 至:平成23年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
I 営業損益の部		
1. 営業収益	5,967	5,812
2. 営業費用	2,995	3,033
賃貸事業費用	2,414	2,479
資産運用報酬	450	424
その他の営業費用	131	129
営業利益	2,971	2,779
II 営業外損益の部		
1. 営業外収益	6	8
受取利息	3	3
その他の営業外収益	3	4
2. 営業外費用	783	801
支払利息	615	613
投資法人債利息	42	42
創立費償却	-	-
その他営業外費用	125	145
経常利益	2,194	1,986
特別損失	37	-
税引前当期純利益金額	2,158	1,986
法人税、住民税及び事業税	0	1
法人税等調整額	△0	△0
当期純利益	2,157	1,985
当期末処分利益	2,157	1,985

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	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	第11期(運用日数184日) 自:平成23年 5月 1日 至:平成23年10月31日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	2,157	1,985
分配金の額	2,157	1,985
<1口あたり分配金(円)>	<13,922>	<12,809>
次期繰越利益	0	0

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 1,060百万円
- 管理業務費 : 389百万円
- 水道光熱費 : 208百万円 他

VI - 2. 貸借対照表(要約)

科 目	第10期 (平成23年 4月30日現在)	第11期 (平成23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	12,738	10,183
現金及び預金	8,244	5,405
信託現金及び信託預金	4,204	4,512
その他の流動資産	289	265
II 固定資産合計	173,551	175,235
1. 有形固定資産計	172,994	174,742
建物等	992	1,002
土地	4,888	4,888
信託建物等	48,879	49,410
信託土地	118,234	119,440
2. 無形固定資産計	0	2
信託その他の無形固定資産	0	2
3. 投資その他の資産計	557	490
差入敷金及び保証金	10	10
長期前払費用	389	304
その他投資等	157	176
III 繰延資産合計	45	40
投資法人債発行費	45	40
資産合計	186,336	185,459

科 目	第10期 (平成23年 4月30日現在)	第11期 (平成23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	20,850	38,364
営業未払金	210	163
短期借入金	-	-
一年以内返済予定 長期借入金	19,175	36,675
未払金	262	254
未払費用	254	261
未払消費税等	49	63
前受金	868	941
デリバティブ債務	-	-
その他の流動負債	29	4
II 固定負債合計	81,068	62,849
投資法人債	8,500	8,500
長期借入金	66,430	48,862
預り敷金及び保証金	144	144
信託預り敷金及び保証金	5,993	5,342
負債合計	101,918	101,214
純資産の部		
I 投資主資本合計	84,418	84,245
1. 出資総額	82,260	82,260
2. 剰余金		
当期末処分利益	2,157	1,985
剰余金合計	2,157	1,985
II 評価・換算差額等合計	-	-
繰延ヘッジ損益	-	-
純資産合計	84,418	84,245
負債純資産合計	186,336	185,459

VI - 3. 財務指標

項 目	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	第11期末 自 平成 23年 5月 1日 到 平成 23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)	50.5%	50.5%	50.7%	期末有利子負債額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	4,691百万円	4,639百万円	4,393百万円	賃貸事業収入－賃貸事業費用＋当期減価償却額
賃貸NOI利回り	5.4%	5.3%	5.0%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額
FFO (Funds from Operation)	3,286百万円	3,243百万円	3,046百万円	当期純利益＋当期減価償却額
1口当たりFFO	21,200円	20,929円	19,654円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.2%	1.2%	1.1%	経常利益/((期首総資産額＋期末総資産額)/2)
(年換算)	(2.4%)	(2.4%)	(2.1%)	
自己資本利益率(ROE)	2.6%	2.6%	2.4%	当期純利益/((期首純資産額＋期末純資産額)/2)
(年換算)	(5.2%)	(5.1%)	(4.7%)	
インプライド・キャップレート	5.8%	5.6%	5.7%	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	0.82	0.93	0.76	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	45.3%	45.3%	45.4%	期末純資産額/期末総資産額

VI - 4. 投資主の状況

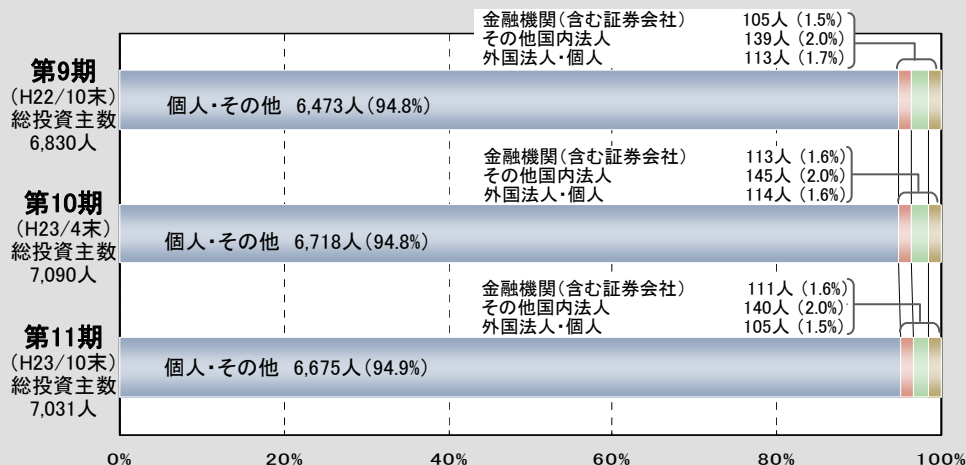
投資口分布状況(第11期末時点)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	20,516	13.2%	6,675	94.9%
金融機関(含む証券会社)	100,937	65.1%	111	1.6%
その他国内法人	13,120	8.5%	140	2.0%
外国法人・個人	20,427	13.2%	105	1.5%
合計	155,000	100.0%	7,031	100.0%

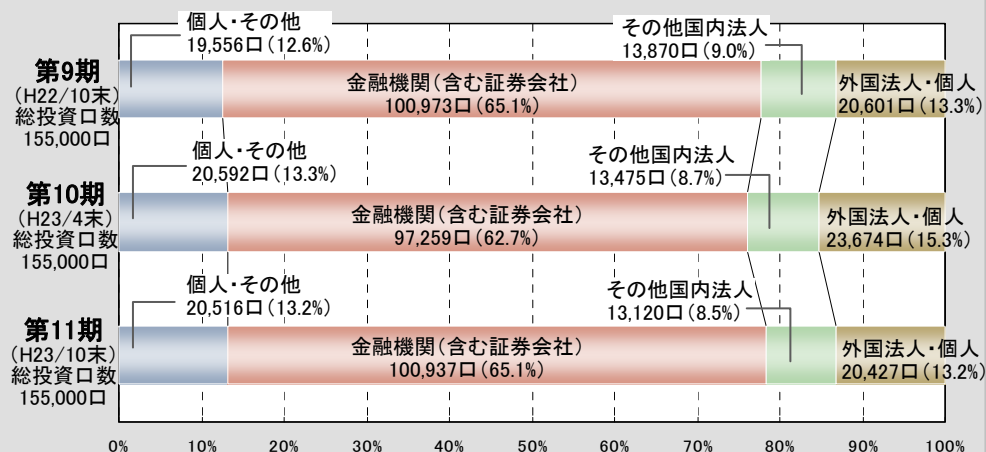
主要な投資主の状況(第11期末時点)

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)	27,536	17.77
2	野村信託銀行株式会社(投信口)	11,907	7.68
3	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	7,038	4.54
4	株式会社北洋銀行	6,139	3.96
5	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	5,916	3.82
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・エイ・カンパニー・ジェイ・ビー・ワイ	4,000	2.58
8	富士火災海上保険株式会社	3,465	2.24
9	住友信託銀行株式会社	3,176	2.05
10	株式会社新日鉄都市開発	3,162	2.04
10	王子不動産株式会社	3,162	2.04
12	資産管理サービス信託銀行株式会社(金銭信託課税口)	2,850	1.84
13	NOMURA BANK(LUXEMBOURG) S.A.	2,701	1.74
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	89,204	57.55

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~H23.11.30)



トップリート投資法人
期末価格(終値ベース)

40.3万円
(H23.10.31)

上場時公募価格

55万円

H18.3.1

上場来高値(終値ベース)

99.⁸万円

H19.2.16

上場来安値(終値ベース)

20.⁸万円

H20.10.28

セクションⅦ. 参考資料: ポートフォリオ

VII - 1. ポートフォリオマップ(第11期末時点)



晴海アイランドトリントンスクエア
オフィスタワーY / オフィスタワーZ



深沢ハウスHI棟



日本電気本社ビル

東京周辺エリア

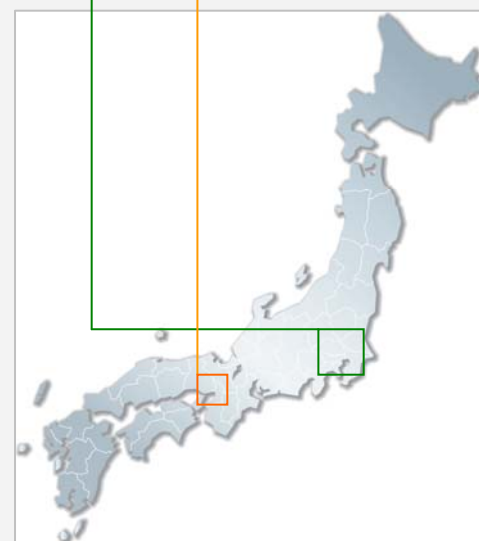
武蔵浦和
ショッピングスクエア
インプレス武蔵小金井
ファーレイストビル
トップレジデンス用資
深沢ハウスHI棟
イトーヨーカドー
東習志野店
相模原
ショッピングセンター

関西エリア

日鉄本町ビル

(※)日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で
譲渡を完了しています。

東京都心エリア



相模原ショッピングセンター



神田錦町三丁目ビルディング

VII - 2. ポートフォリオサマリー(第11期末時点)

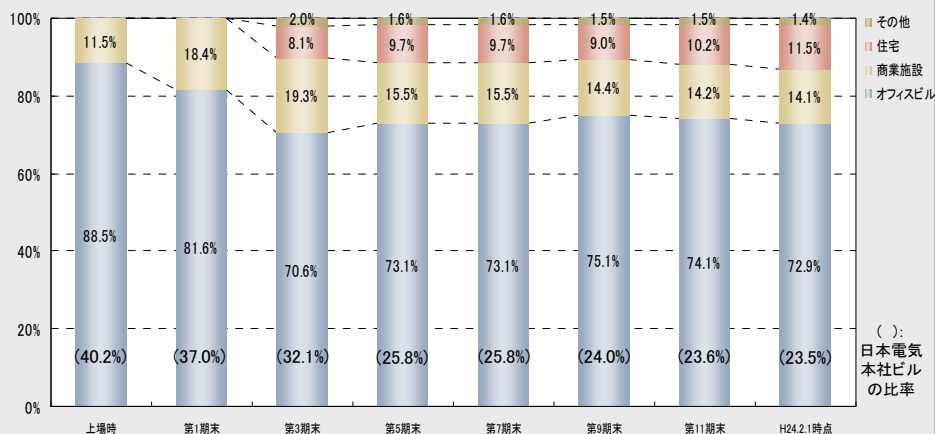
取得資産総額 : 1,774.³⁵億円

投資物件数 : 17物件

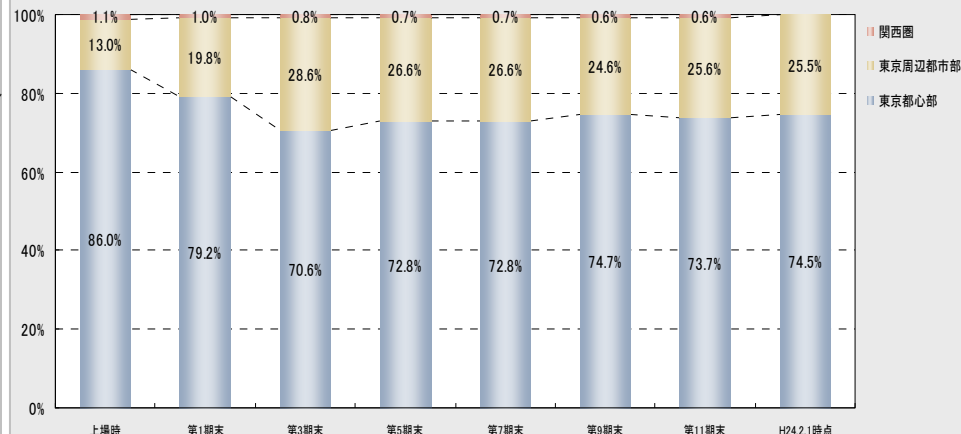
総賃貸可能面積 : 295,215.⁰³m²

PML : 2.4%

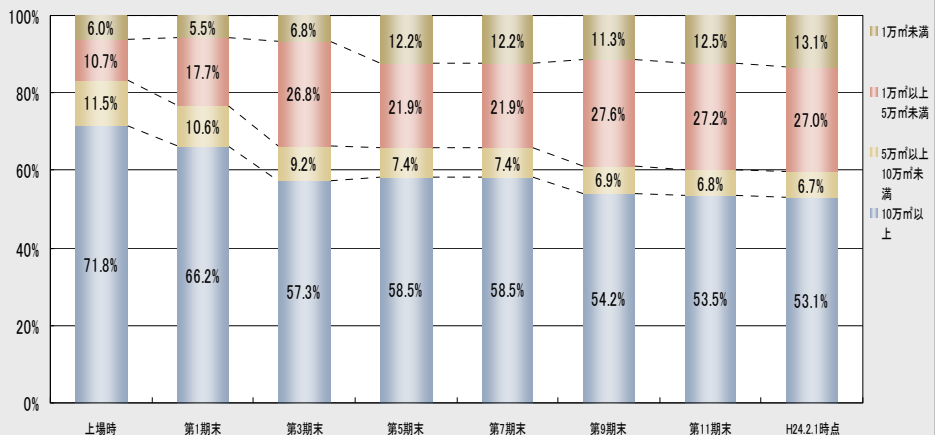
用途区分



地域区分

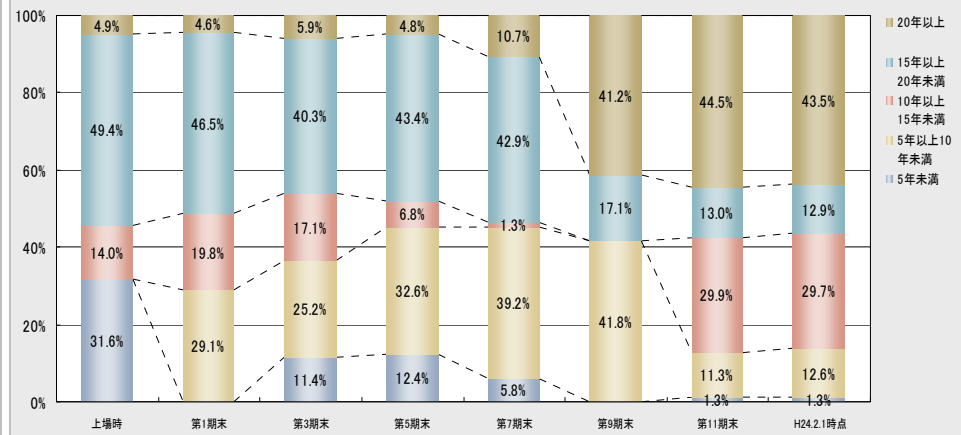


規模区分(延床面積ベース)



築年数区分

第11期末平均: 17.7年



VII - 3. ポートフォリオ一覧(第11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	23.6	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	18.6	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	11.3	100.0	1	1.5
		神田錦町三丁目ビルディング	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	7.2	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	7,300.35	平成1年4月	9,660	5.4	11.9	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	95.0	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					—	139,555.53	—	131,427	74.1	95.0	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	6.8	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	5.0	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	2.4	100.0	3	8.5
	小 計					—	127,822.39	25,235	14.2	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	6.0	94.3	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	97.6	1	10.6
		インプレス武蔵小金井	東京都小金井市	平成23年8月12日	2,471.30	2,056.41	平成20年6月	1,223	0.7	91.8	1	6.4
		トップレジデンス用賀	東京都世田谷区	平成23年10月14日	1,894.35	1,512.38	平成20年2月	1,165	0.7	92.0	1	8.6
	小 計					—	21,715.26	18,183	10.2	95.0	4	—
資産 その他	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					—	295,215.03	—	177,435	100.0	97.3	48	2.4

(※)日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で譲渡を完了しています。

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11期末 帳簿価格 (A)	第8期末 算定価格	第9期末 算定価格	第10期末 算定価格 (B)	第11期末 算定価格 (C)	帳簿価格との差 (C)－(A)	第10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	42,857	47,750	47,750	47,950	47,500	4,642	△450
		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	31,233	39,300	39,000	38,700	38,500	7,266	△200
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーZ	20,000	19,920	15,500	15,100	14,300	14,200	△5,720	△100
		神田錦町三丁目ビルディング	12,700	12,820	14,100	14,100	14,000	14,000	1,179	－
		赤坂王子ビル	9,660	9,867	13,300	13,300	9,570	9,560	△307	△10
		芝公園ビル	5,770	5,890	3,710	3,410	3,410	3,410	△2,480	－
		神田パークプラザ	5,156	5,105	5,047	4,959	4,970	4,930	△175	△40
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	2,091	1,746	2,500	2,500	2,430	2,390	643	△40
	関西圏	日鉄本町ビル(※)	1,100	1,003	1,390	1,380	1,430	1,430	426	－
	小計		131,427	130,445	142,597	141,499	136,760	135,920	5,474	△840
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	11,435	10,700	10,300	10,300	10,300	△1,135	－
		イトーヨーカドー東習志野店	8,900	8,055	5,613	5,568	5,560	5,560	△2,495	－
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,335	4,047	3,800	3,810	3,810	3,810	△237	－
	小計		25,235	23,538	20,113	19,678	19,670	19,670	△3,868	－
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスH棟	10,635	10,372	7,180	6,980	6,990	6,960	△3,412	△30
		エコロジー豊洲プロセンチュリー	5,160	5,120	4,560	4,520	4,590	4,780	△340	190
		インプレス武蔵小金井	1,223	1,315	－	－	－	1,270	△45	－
		トップレジデンス用賀	1,165	1,249	－	－	－	1,170	△79	－
	小計		18,183	18,057	11,740	11,500	11,580	14,180	△3,877	160
その他	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,590	2,701	2,696	2,674	2,660	2,670	△31	10
	小計		2,590	2,701	2,696	2,674	2,660	2,670	△31	10
合計			177,435	174,742	177,146	175,351	170,670	172,440	△2,302	△670

(※)日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で譲渡を完了しています。

VII - 5. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	第7期			第8期			第9期			第10期			第11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%(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%	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	4.6%	4.3%	4.8%	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	4.6%	4.3%	4.8%	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	-	-	-	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	4.9%	4.6%	5.1%	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%	4.5%	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%	5.0%	4.8%	5.1%	4.9%	4.7%	5.0%	4.9%	4.7%	5.0%
神田パークプラザ	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.9%	5.3%	4.8%	5.6%	5.2%	4.7%	5.5%
ファーレイーストビル	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.8%	5.5%	6.0%	5.7%	5.4%	5.9%
日鉄本町ビル(※)	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.4%	6.5%	6.2%	6.3%	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	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.2%	6.0%	5.8%	6.1%	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	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%	6.4%	5.5%	6.9%	6.3%	6.1%	6.6%	6.3%	6.1%	6.6%
武蔵浦和ショッピングスクエア	5.8%	5.5%	6.1%	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	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	5.2%	4.9%	5.4%	5.1%	4.8%	5.3%	5.0%	4.7%	5.2%
エコロジー豊洲 プロセンチュリー	5.4%	5.2%	5.6%	5.5%	5.3%	5.7%	5.5%	5.3%	5.7%	5.4%	5.2%	5.6%	5.2%	5.0%	5.4%
インプレス武蔵小金井	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.5%	5.3%	5.7%
トップレジデンス用賀	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5.0%	4.8%	5.2%
OAK PLAZA(オークプラザ)	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%	4.8%	4.3%	5.4%	5.2%	5.0%	5.5%	5.2%	5.0%	5.5%

(※) 日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で譲渡を完了しています。

鑑定評価機関	評価対象物件
株式会社社谷澤総合鑑定所	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、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)
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。

VII - 6. 物件別賃貸事業収支(第11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(注1)	神田錦町 三丁目 ビルディング (注1)	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 (注2)	相模原 ショッピング センター	イー 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	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	184日	184日	184日	81日	18日	184日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,296			460	108	179	159	98	407	236	129	236	161	17	3	94
賃貸収入	1,370	1,296			326	108	179	159	98	407	236	129	225	155	17	3	94
賃貸事業費用 合計	229	351			221	26	40	68	33	61	46	18	69	41	3	0	17
管理業務費	1	165			25	8	8	31	10	2	1	1	40	24	1	0	0
公租公課	224	95			40	9	13	12	9	55	29	15	16	8	0	-	14
水道光熱費	-	84			14	7	12	23	10	-	-	-	0	1	0	-	-
修繕費	-	1			136	0	2	0	0	1	13	0	9	5	0	-	1
損害保険料	1	2			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
その他	2	2			2	-	2	1	2	1	0	1	2	1	0	-	1
NOI	1,141	944	283	380	239	82	139	90	65	346	189	110	166	119	14	2	77
(NOI利回り)	(5.4%)	(5.7%)	(2.8%)	(6.0%)	(5.0%)	(2.9%)	(5.4%)	(8.6%)	(11.8%)	(5.8%)	(4.3%)	(5.1%)	(3.1%)	(4.6%)	(5.4%)	(5.2%)	(5.9%)
減価償却費	213	244	120	34	30	16	13	37	15	53	96	49	65	45	8	2	11
賃貸事業利益	927	699	163	345	208	65	125	53	49	292	92	61	101	74	5	0	65
資本的支出	4	5	0	0	135	26	0	36	4	8	1	-	1	1	-	0	6

・ 専有部りリニューアル工事
・ 共用部りリニューアル工事 他

・ 中央監視盤更新工事

(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および
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。
(注2)日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で譲渡を完了して
います。

VII - 7. 個別物件概要(オフィス)



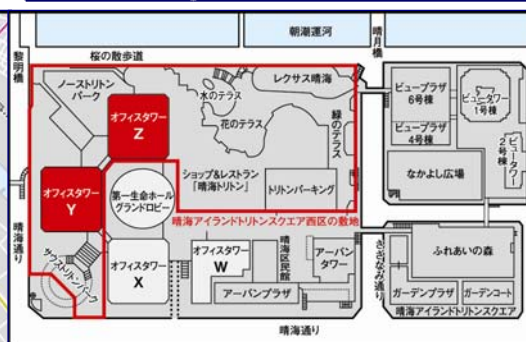
物件名	日本電気本社ビル
所在地	東京都港区芝五丁目
延床面積	144,476.05㎡
竣工年月	平成2年1月
所有形態	所有権 〔不動産信託受益権の 準共有持分50%〕
取得価格	419.5億円



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
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



※日鉄本町ビルは平成23年11月25日付で譲渡を完了しています。

VII - 8. 個別物件概要(住宅)



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	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	平成20年6月
所有形態	所有権
取得価格	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	平成20年2月
所有形態	所有権
取得価格	11. ⁶⁵ 億円



VII - 9. 個別物件概要(商業施設・その他)



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

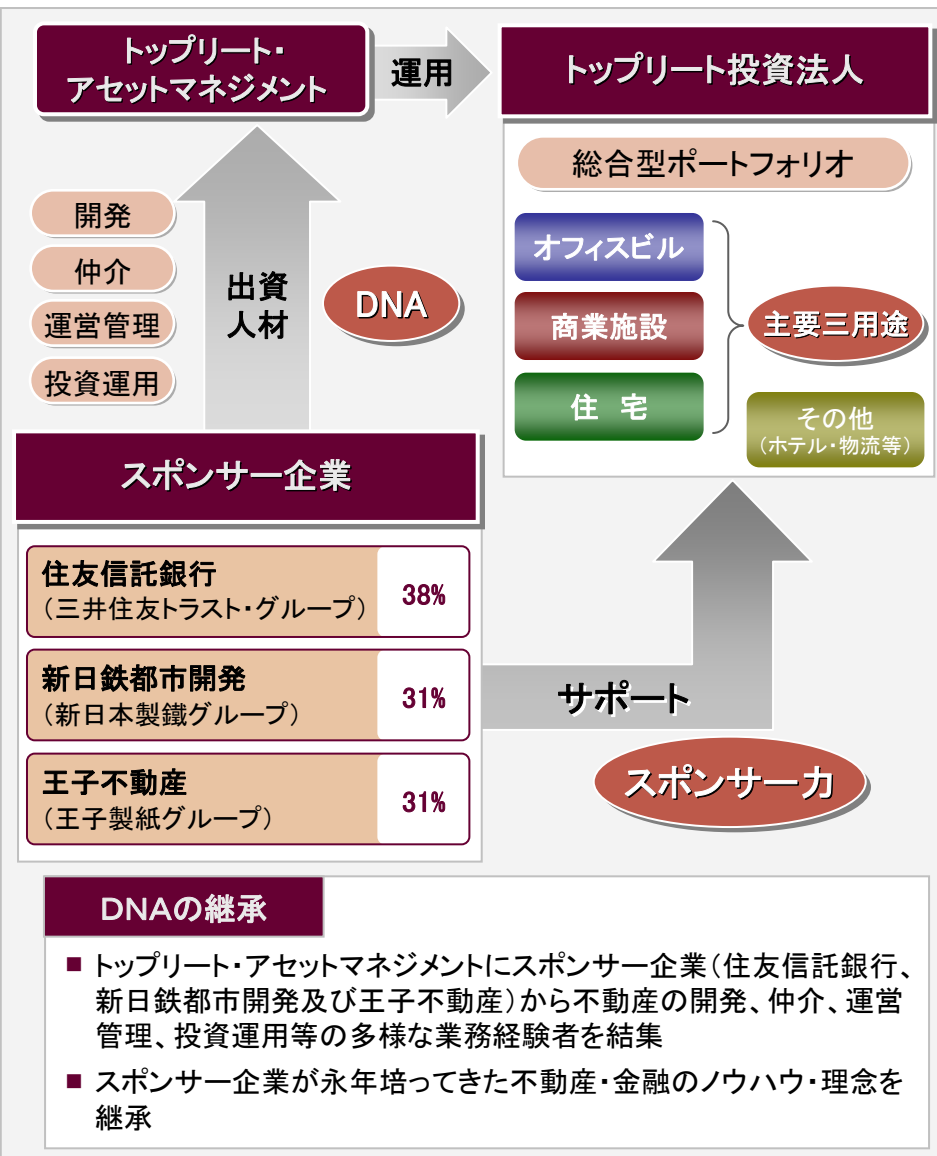
物件名	武蔵浦和ショッピングスクエア
所在地	埼玉県さいたま市 南区別所七丁目
延床面積	28,930.36㎡
竣工年月	平成17年10月
所有形態	土地:所有権・建物:区分所有権 (不動産信託受益権の 準共有持分50%)
取得価格	43.35億円

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



セクションⅧ. 参考資料:運用体制

VIII - 1. TOP REITの特徴と運用戦略



1. 総合型ポートフォリオ運用

- ① 外部成長と運用資産のクオリティの両面追求
- ② 用途特性を活かした収益の「安定性」と「成長性」の追求
- ③ シンクタンクの有効活用

2. スポンサー力の最大活用

- ① パイプライン機能を活用した安定的な外部成長
- ② ウェアハウジング機能を活用した機動的な物件取得
- ③ 「+αのマネジメント力」を活用した内部成長の達成

安定した
収益の確保

運用資産の
着実な成長

投資主価値の最大化

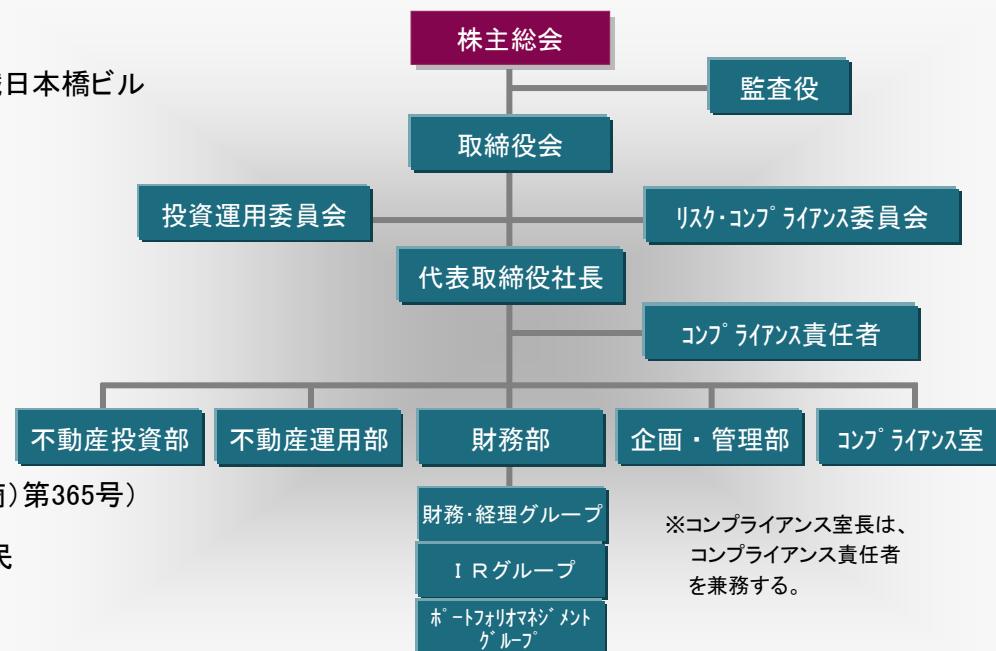
スポンサー力の最大活用

- スポンサー企業グループの有する取引先企業を含めた幅広いネットワーク、不動産に関する開発力、仲介力、運営管理能力、投資運用力、技術力等のスポンサー力を最大活用

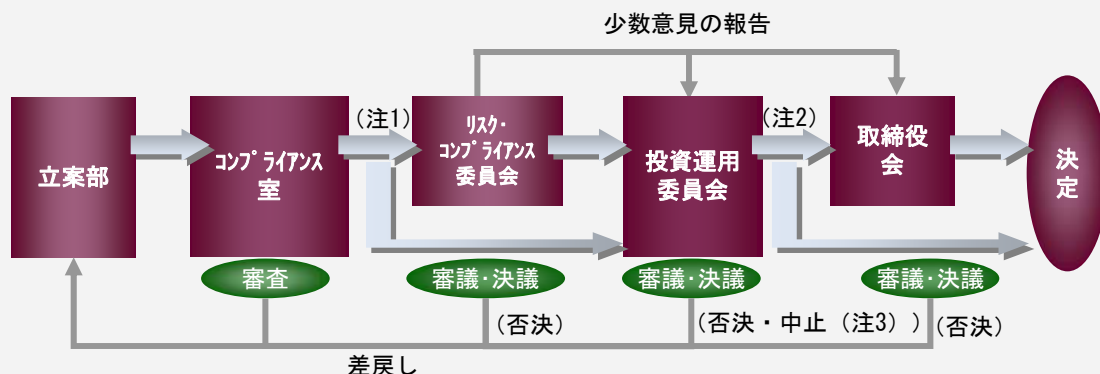
[住友信託銀行の連結子会社及び関連会社: 62社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社344社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 333社]
(いずれも平成23年3月31日現在)

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。