



TOP REIT
(証券コード: 8982)

トップリート投資法人
TOP REIT, Inc.

第3期 決算説明会資料

(平成19年5月1日～平成19年10月31日)

平成19年12月18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

上場以降第3期までの概観

セクションⅠ. 第3期(平成19年10月期)決算の概要

- I-1. 第3期決算サマリー
- I-2. 決算実績と決算予想
- I-3. 投資主の状況
- I-4. 投資口価格の推移(H18.3.1～H19.11.30)
- I-5. ポートフォリオサマリー

セクションⅡ. 外部成長

- Ⅱ-1. 外部成長実績
- Ⅱ-2. 外部成長実績:スポンサー力の実績
- Ⅱ-3. 外部成長戦略

セクションⅢ. 内部成長

- Ⅲ-1. 内部成長実績:高稼働率の維持
- Ⅲ-2. 内部成長戦略:オフィス賃料の改定実績と改定余地
- Ⅲ-3. 内部成長戦略:
住宅の賃料改定実績/商業施設の賃料改定スケジュール

セクションⅣ. 財務戦略

- Ⅳ-1. 財務戦略:格付と第3期末の借入金の状況
- Ⅳ-2. 財務戦略:金利変動リスク/返済期日分散への対応
- Ⅳ-3. 財務戦略

セクションⅤ. 第3期(平成19年10月期)決算詳細

- V-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書
- V-2. 貸借対照表(要約)
- V-3. 財務指標
- V-4. 第4期及び第5期の業績予想

セクションⅥ. 参考資料:ポートフォリオ一覧

- Ⅵ-1. ポートフォリオマップ
- Ⅵ-2. ポートフォリオ一覧
- Ⅵ-3. 期末算定価格
- Ⅵ-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

- Ⅶ-1. 物件別賃貸事業収支
- Ⅶ-2. 物件概要
- Ⅶ-3. イトーヨーカドー東習志野店(テナントとの合意内容)

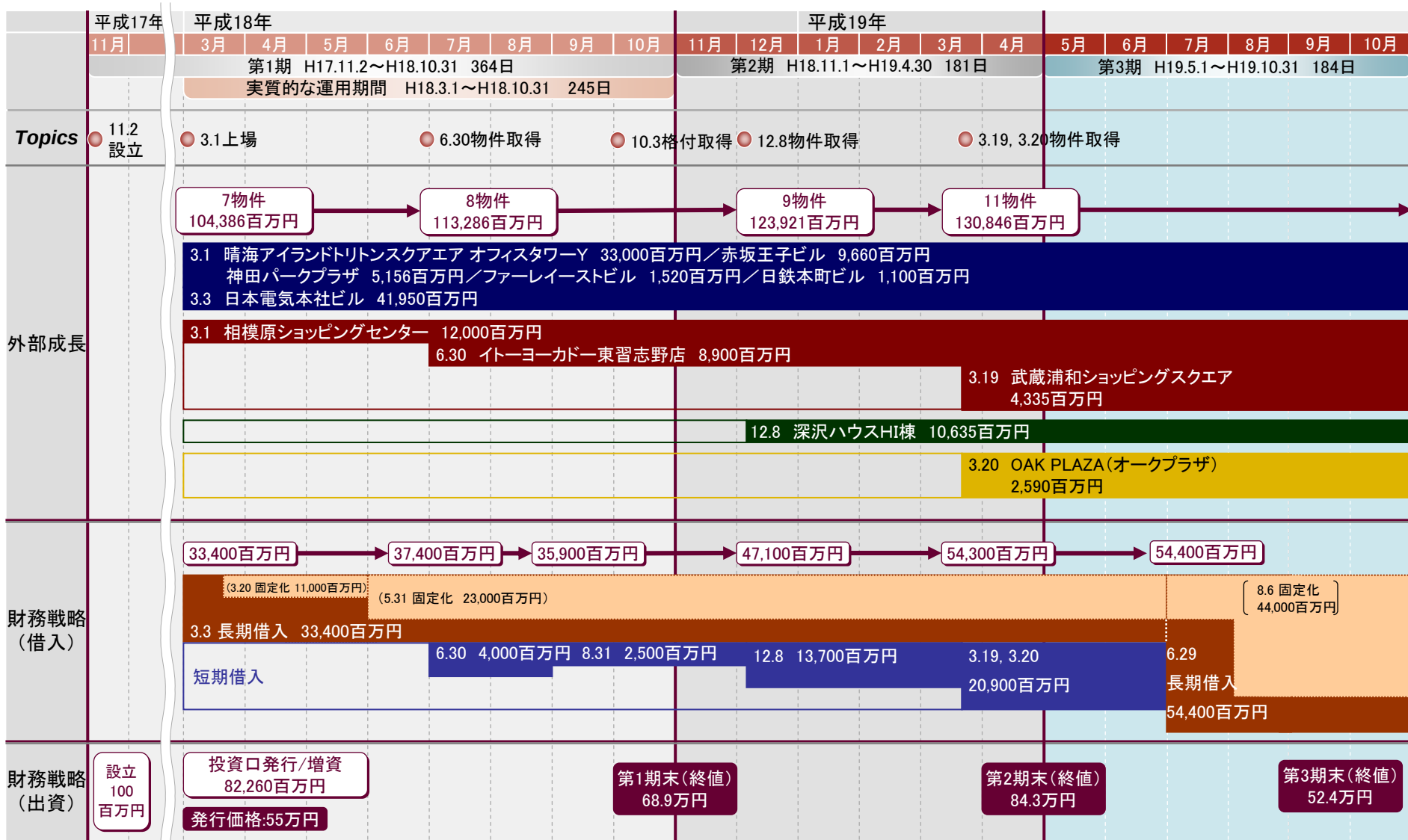
セクションⅧ. 参考資料:運用体制

- Ⅷ-1. 資産の取得及び売却に関する意思決定
- Ⅷ-2. 運用会社の概要

セクションⅨ. 参考資料:その他

- Ⅸ-1. 不動産市場の状況
- Ⅸ-2. TOP REITの特徴と運用戦略
- Ⅸ-3. 外部成長の基本方針
- Ⅸ-4. 内部成長の基本方針

上場以降第3期までの概観



セクションⅠ．第3期(平成19年10月期)決算の概要

I-1. 第3期決算サマリー

科目	第3期実績	第3期予想 (平成19年6月18日発表)	増減 (対第3期予想比)		第2期実績	増減 (対第3期実績比)	
実質運用期間	184日	184日	—	—	181日	—	—
営業収益	4,715百万円	4,698百万円	17百万円	+ 0.4%	4,526百万円	189百万円	+4.2%
経常利益	1,848百万円	1,644百万円	204百万円	+12.4%	2,324百万円	△475百万円	△20.5%
当期純利益	1,847百万円	1,643百万円	204百万円	+12.4%	2,323百万円	△475百万円	△20.5%
発行済投資口数	155,000口	155,000口	0口	—	155,000口	0口	—
1口当たり分配金	11,921円	10,600円	1,321円	+12.4%	14,992円	△3,071円	△20.5%
期末投資物件数	11物件	11物件	0物件	—	11物件	0物件	—
期末算定価格合計	155,923百万円	—	—	—	152,468百万円	+3,455百万円	+2.2%

■ 第3期実績と予想との主な差異

営業収益: +17百万円

- 深沢ハウスHI棟<更新料等>他各物件において賃貸事業運営が好調であったこと。

経常利益: +204百万円

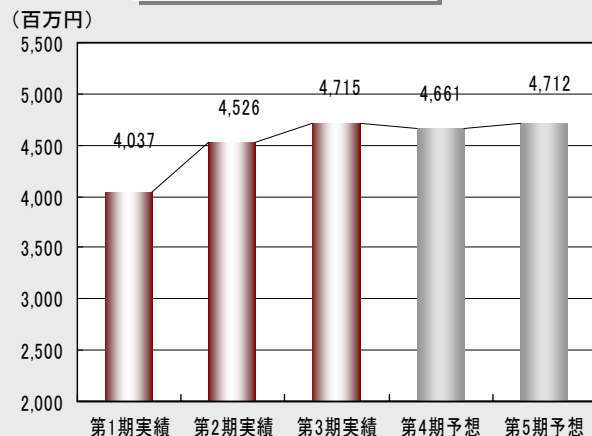
- 維持修繕の効率的な実施と費用折衝によるコスト削減。
- 営業外費用(支払利息)が予想より減少<金利固定化時期のズレ等>。
- 営業外収益(受取利息等)が予想より増加<NCDでの運用等>。
- 投資主総会費用等の一般管理費につき、効果的な使用と費用折衝によるコスト削減。

■ その他参考情報

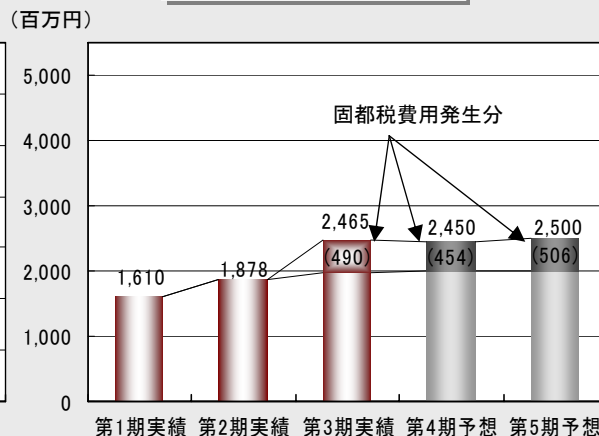
項目	第3期実績	第2期実績
期末テナント数	40	39
期末総賃貸可能面積	261,671.67㎡	261,671.68㎡
期末稼働率	99.7%	99.5%
当期減価償却費	927百万円	873百万円
当期資本的支出額	49百万円	80百万円
期末投資口価格	524,000円	843,000円
期末投資口時価総額	81,220百万円	130,665百万円

I-2. 決算実績と業績予想

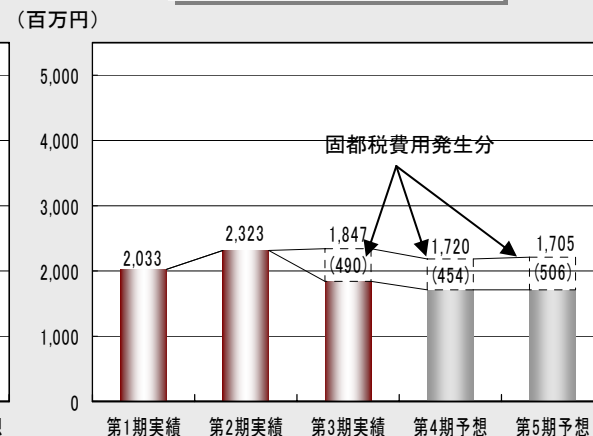
営業収益



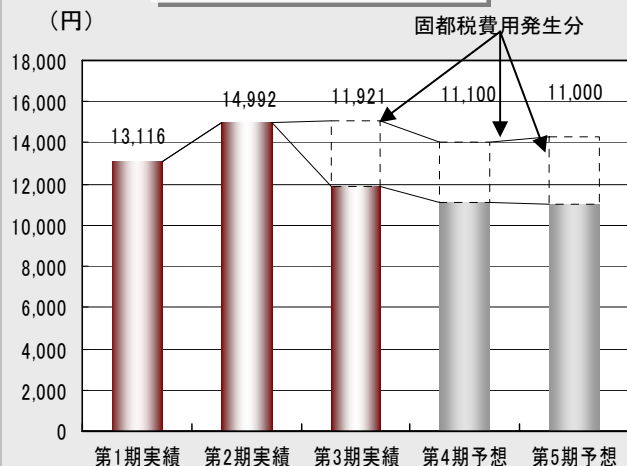
営業費用



当期純利益



配当金



科目	第1期実績 平成18年10月期 (182.5日換算)	第2期実績 平成19年4月期	第3期実績 平成19年10月期	第4期予想 平成20年4月期	第5期予想 平成20年10月期
実質運用期間	182.5日	181日	184日	182日	184日
営業収益	4,037百万円	4,526百万円	4,715百万円	4,661百万円	4,712百万円
営業費用	1,610百万円	1,878百万円	2,465百万円	2,450百万円	2,500百万円
内: 公租公課	0百万円	0百万円	490百万円	454百万円	506百万円
内: 減価償却費	730百万円	873百万円	927百万円	931百万円	931百万円
当期純利益金額	2,033百万円	2,323百万円	1,847百万円	1,720百万円	1,705百万円
1口当たり配当金	13,116円	14,992円	11,921円	11,100円	11,000円
1口当たりFFO	17,827円	20,625円	17,903円	17,100円	17,000円

※ 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。

I-3. 投資主の状況

投資口分布状況(第3期末現在)

区分	所有口数		投資主数	
個人・その他	15,491	10.0%	5,425	93.7%
金融機関(含む証券会社)	101,512	65.5%	156	2.7%
その他国内法人	11,304	7.3%	123	2.1%
外国法人・個人	26,693	17.2%	85	1.5%
合計	155,000	100.0%	5,789	100.0%

主要な投資主の状況

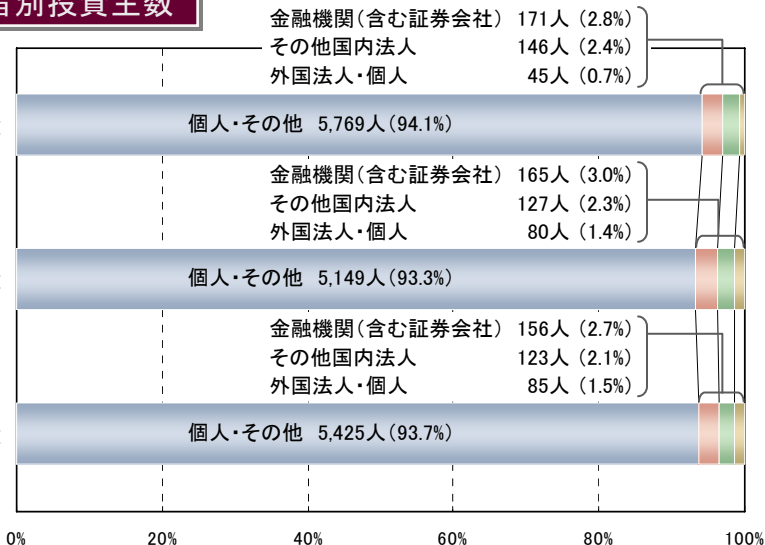
順位	氏名又は名称	所有投資口数(口)	発行済投資口の総数に対する所有口数の割合(%)
1	日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社(信託口)	11,638	7.51
2	日興シティ信託銀行株式会社(投信口)	11,130	7.18
3	株式会社池田銀行	6,850	4.42
4	日本マスタートラスト信託銀行株式会社(信託口)	6,764	4.36
5	資産管理サービス信託銀行株式会社(証券投資信託口)	6,344	4.09
6	株式会社北洋銀行	4,469	2.88
7	アメリカンライフインシュアランスカンパニージーエイイーエル	3,847	2.48
8	野村信託銀行株式会社(投信口)	3,422	2.21
9	ゴールドマン・サックス・インターナショナル	3,383	2.18
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	株式会社広島銀行	3,060	1.97
14	富士火災海上保険株式会社	2,416	1.56
15	株式会社三井住友銀行	2,256	1.46
	合 計	75,079	48.44

所有者別投資主数

第1期
(H18/10末)
総投資主数
6,131人

第2期
(H19/4末)
総投資主数
5,521人

第3期
(H19/10末)
総投資主数
5,789人

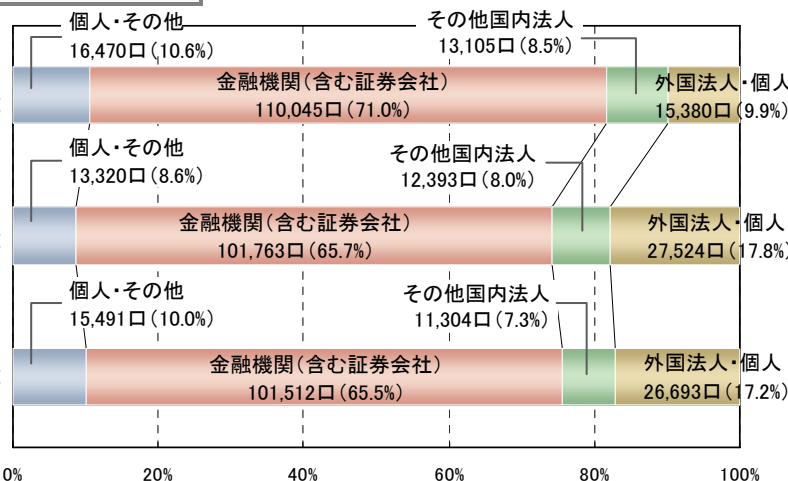


所有者別投資口数

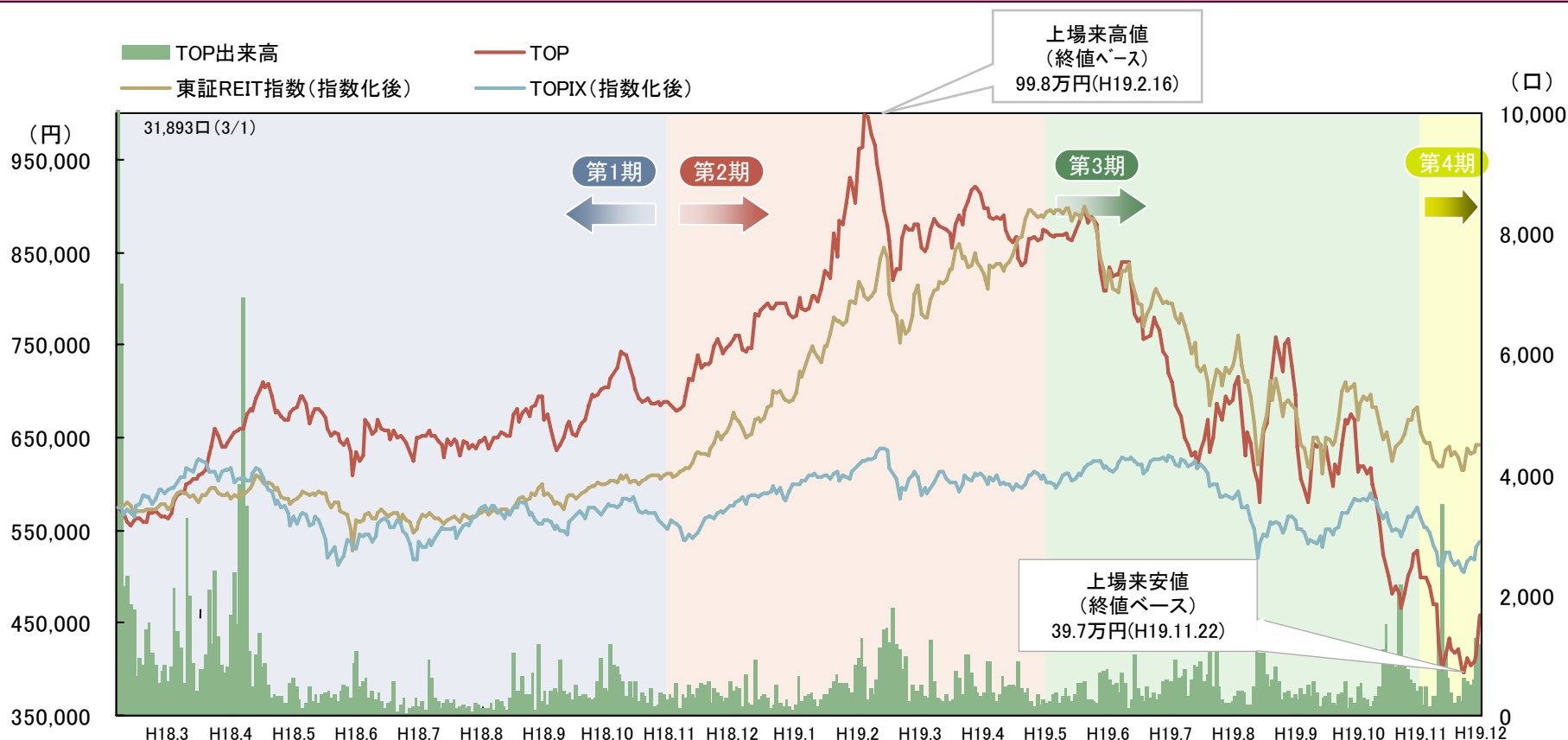
第1期
(H18/10末)
総投資口数
155,000口

第2期
(H19/4末)
総投資口数
155,000口

第3期
(H19/10末)
総投資口数
155,000口



I -4. 投資口価格の推移(H18.3.1~H19.11.30)



トップリート投資法人 期末価格(終値ベース)	52.4万円 (H19.10.31)	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)	39.7万円	H19.11.22

I -5. ポートフォリオサマリー

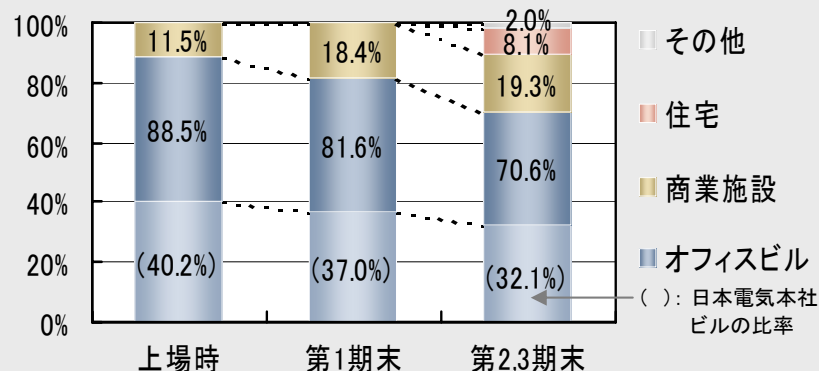
取得資産総額 : 1,308.⁴⁶億円

投資物件数 : 11物件

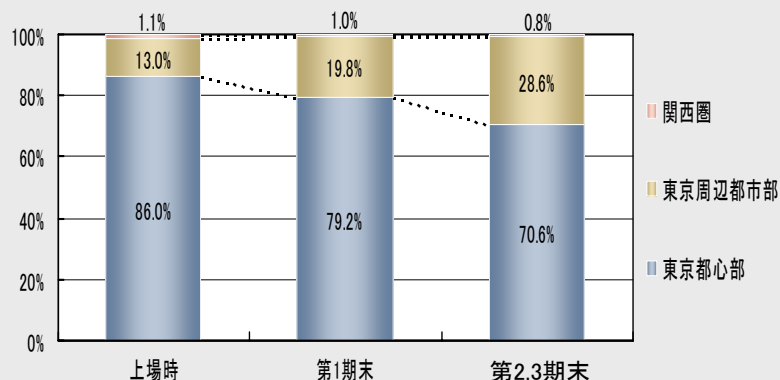
総賃貸可能面積 : 261,671.⁶⁷m²

PML : 2.2%

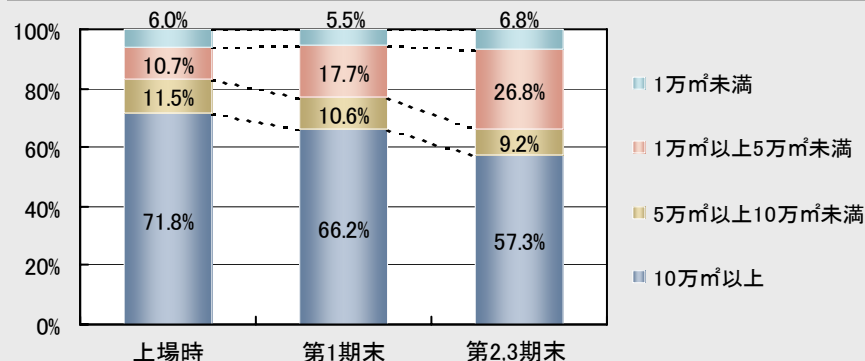
用途区分



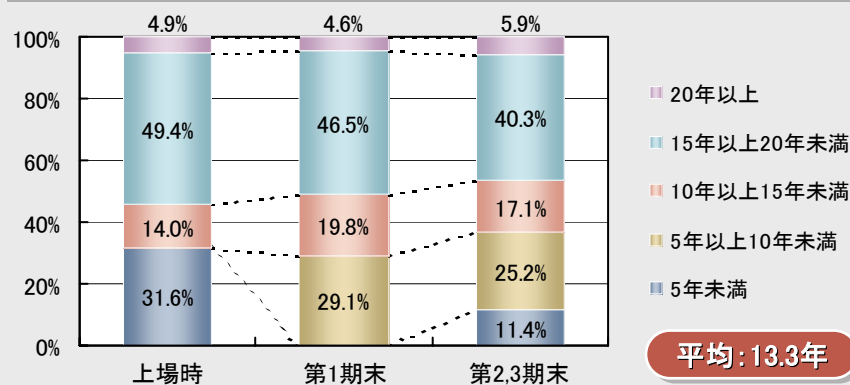
地域区分



規模区分 (延床面積ベース)



築年数区分

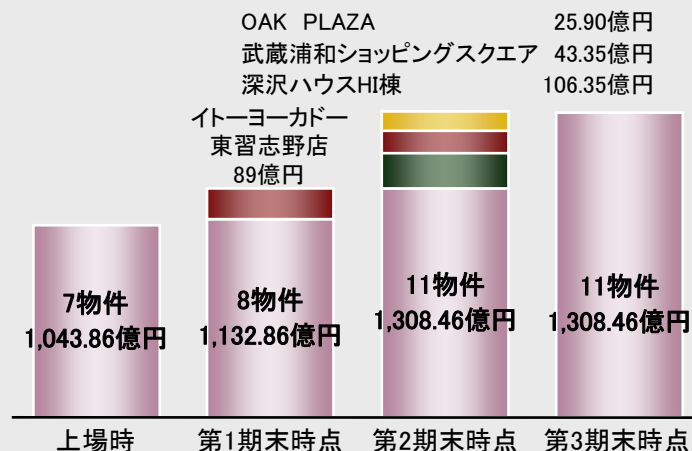


※上記グラフ内の百分率(%)は、取得価格の比率であり、平均については取得価格の加重平均で算出しています。

セクションⅡ．外部成長

Ⅱ-1. 外部成長実績

資産規模の推移



物件情報件数の状況

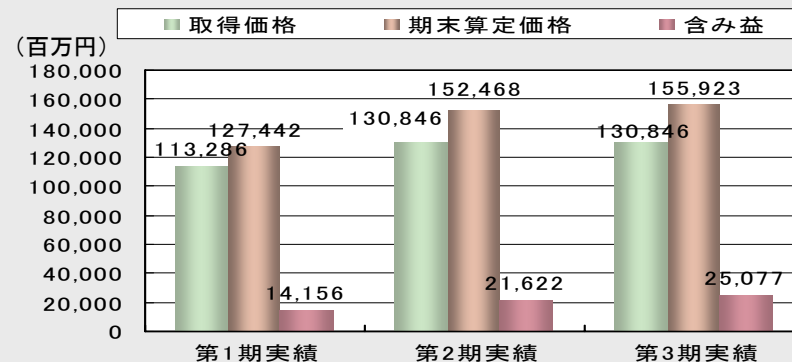
用途別	第1期(後半6ヶ月) 〈H18.5.1-H18.10.31〉		第2期 〈H18.11.1-H19.4.30〉		第3期 〈H19.5.1-H19.10.31〉	
	スポンサー 情報	スポンサー 外	スポンサー 情報	スポンサー 外	スポンサー 情報	スポンサー 外
オフィス	24	51	14	25	30	38
商業	12	14	5	14	15	55
住宅	24	69	8	23	14	3
その他	8	9	2	3	7	9
合計	68	143	29	65	66	105
	211		94		171	

スポンサー情報比率約30%、オフィスに注力した物件収集

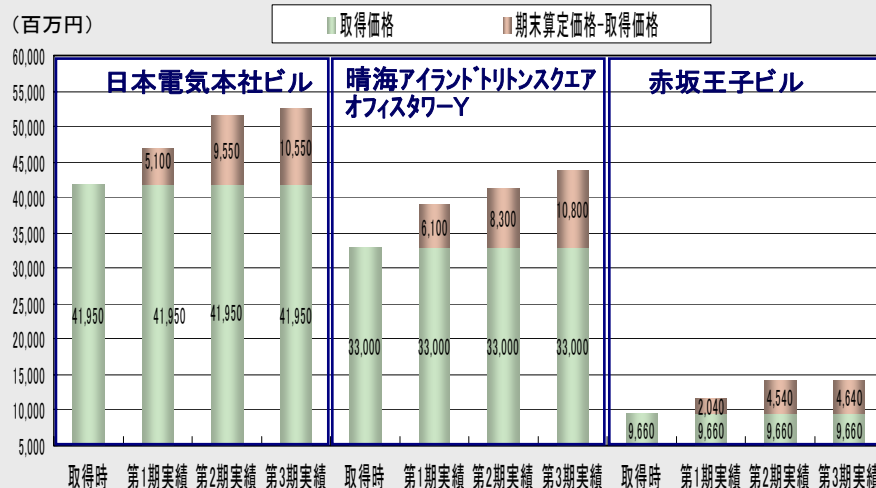
「期末算定価格-取得価格」の推移

『外部成長』と『運用資産のクオリティ』の両面追求

■ ポートフォリオ全体



■ 主要都心オフィスビル個別の推移



Ⅱ-2. 外部成長実績: スポンサー力の実績

トップリート投資法人
トップリート・アセットマネジメント

スポンサー力の最大活用

全保有物件がスポンサー力活用による取得

- 住友信託銀行 グループ 42 社
- 新日本製鐵グループ 326 社
- 王子製紙グループ 305 社

※ 平成19年3月31日現在の数値。

仲介物件



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

深沢ハウスHI棟

自社orグループ企業による開発・保有物件



ファーレイストビル



日鉄本町ビル



赤坂王子ビル



武蔵浦和ショッピングスクエア



OAK PLAZA (オークプラザ)



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

スキーム
組成

投融資

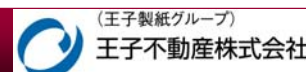


神田パークプラザ

ウェアハウジング
機能

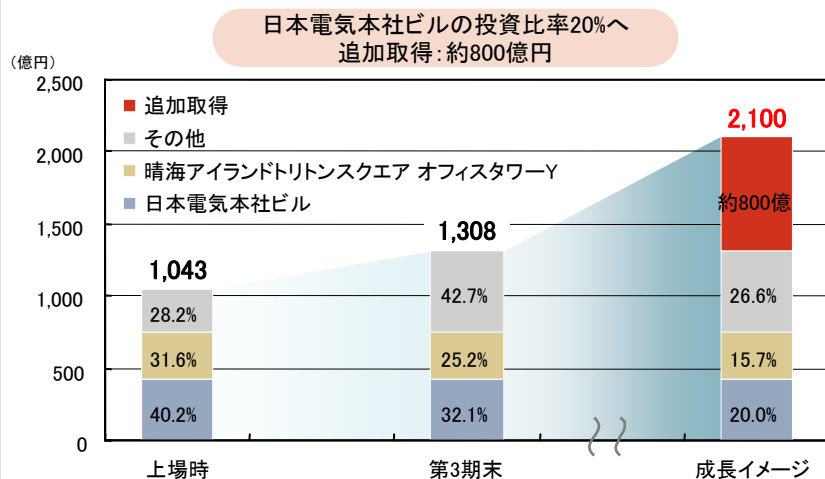
ウェアハウジング機能の
提供に関する協定書

パイプライン機能 (パイプライン・サポート契約)



Ⅱ-3. 外部成長戦略

ポートフォリオの成長イメージ



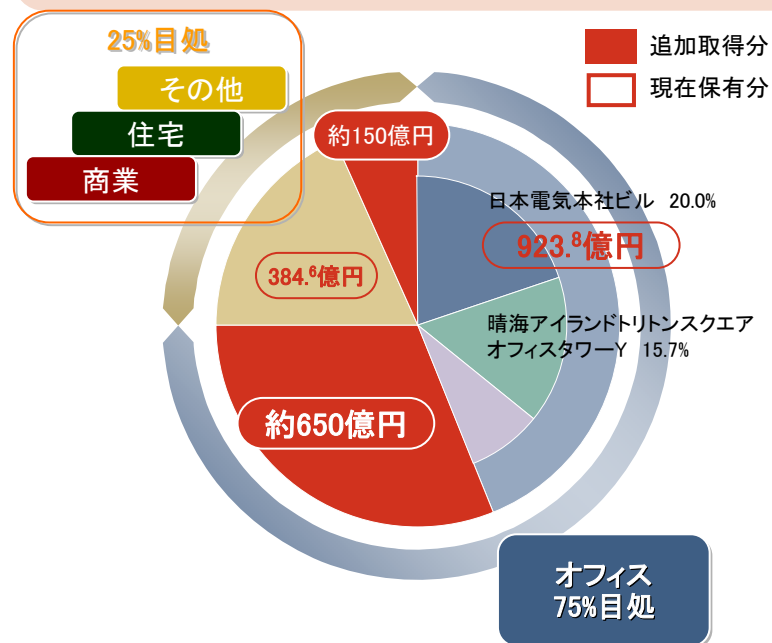
第8期(平成22年4月期)での達成を目指す

用途別物件選定の方針

用途	方針
オフィス	東京都心オフィスを中心に積極的に物件検討
商業	都市型商業施設中心に物件検討
住宅	立地を重視して物件検討(スポンサー開発物件が中心)

2,100億でのポートフォリオ投資割合イメージ

オフィス:75%目処、商業/住宅/その他:25%目処



LTV運営目安40～50%

運営目処とする
分配金水準:12,000～13,000円/口・期へ

セクションⅢ．内部成長

Ⅲ-1. 内部成長実績:高稼働率の維持

「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

優良テナントとのリレーションシップを高めることにより、長期安定収益を確保

上位テナント

第3期末時点

テナント名	業種	物件名称	賃貸面積 (㎡)	全賃貸面積に占める割合(%)
株式会社イトーヨーカ堂	卸売・小売業	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	112,089.54	43.0
日本電気株式会社	製造業	日本電気本社ビル	72,238.03	27.7
住友金属工業株式会社	製造業	晴海アイランドトリートンスクエア オフィスタワーY	11,905.47	4.6
株式会社 新日鉄都市開発	不動産業	ファーレイストビル/ OAK PLAZA(オークプラザ)	10,785.18	4.1
アール・エー・アセット・ マネジメント株式会社	不動産業	深沢ハウスHI棟	10,633.16	4.1

主要2テナントとの長期契約

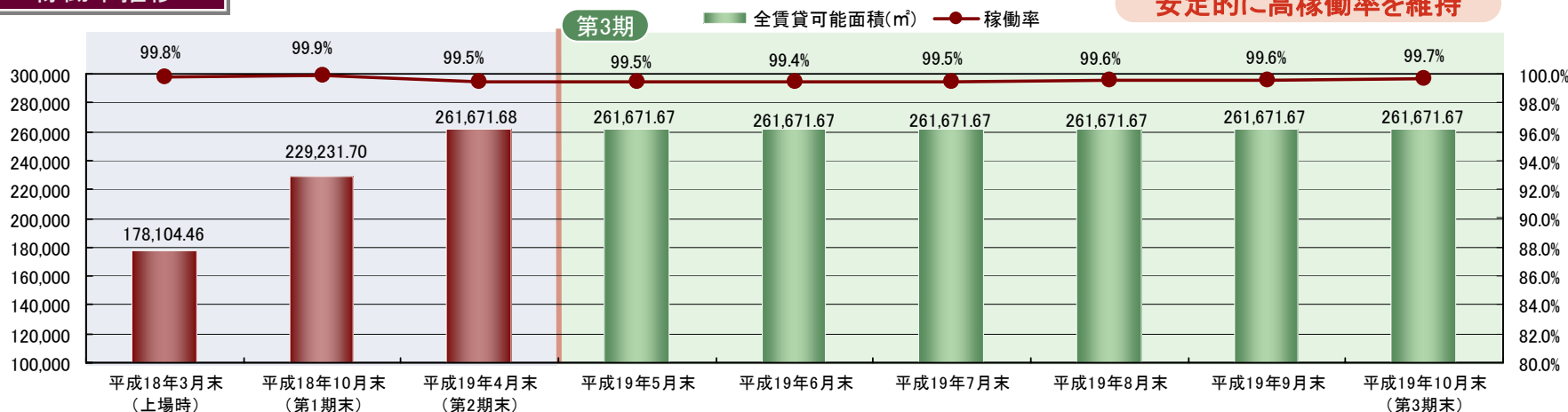
株式会社イトーヨーカ堂

- 相模原SC: 平成25年8月10日まで、東習志野店: 平成26年11月30日までの 普通借家契約。3年毎の賃料改定。

日本電気株式会社

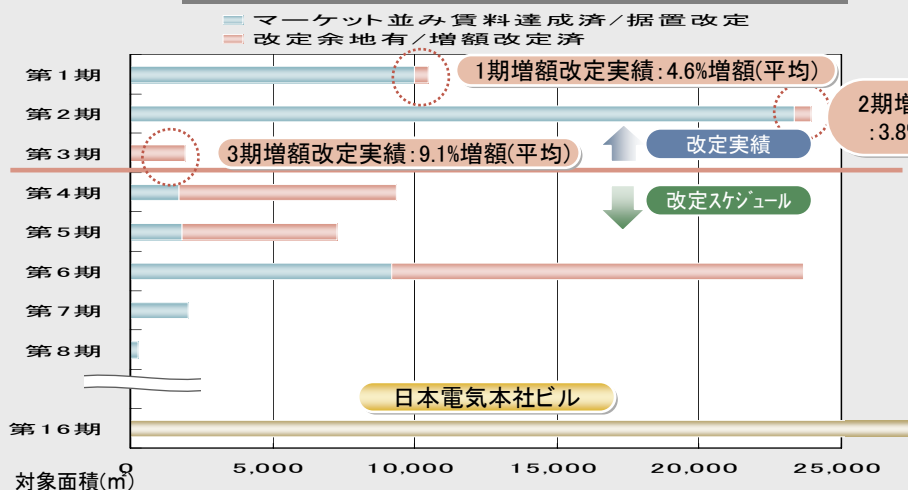
- 平成37年12月28日までの 定期借家契約。平成25年12月分まで賃料固定、平成25年12月・平成29年12月・平成33年12月に賃料改定(改定日は各翌月1日)あり。
※賃料改定と同時期に日本電気株式会社からの解約が可能

稼働率推移

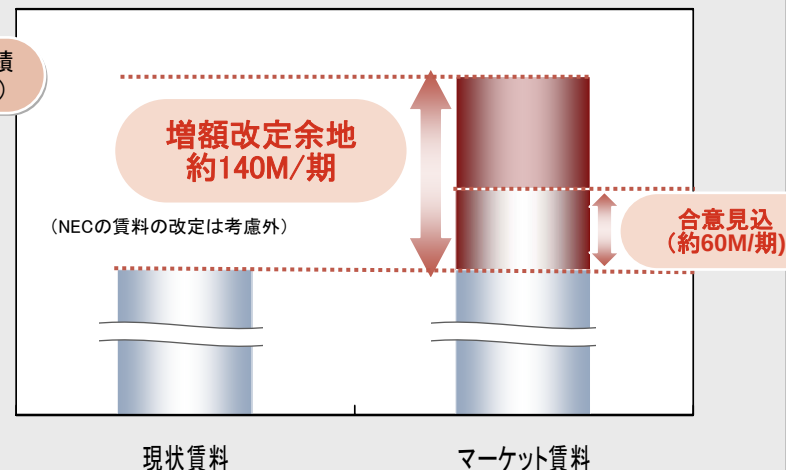


Ⅲ-2. 内部成長戦略: オフィス賃料の改定実績と改定余地

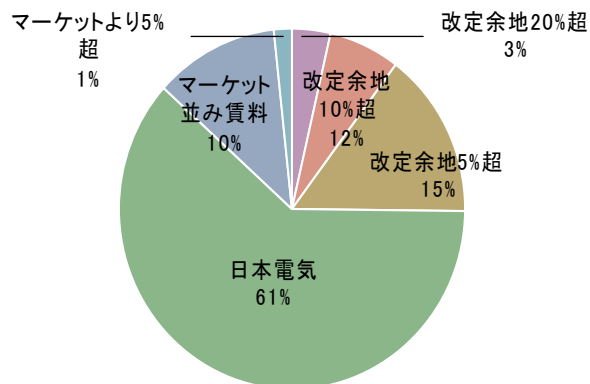
オフィス: 賃料改定実績/改定スケジュール



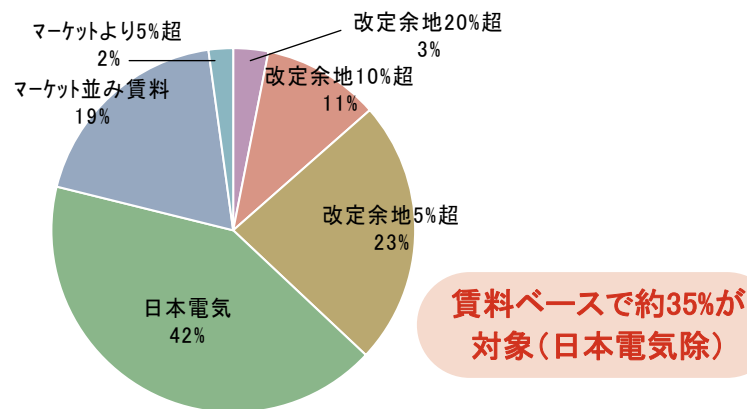
オフィス: 増額改定余地



オフィス: 改定余地(面積比率)



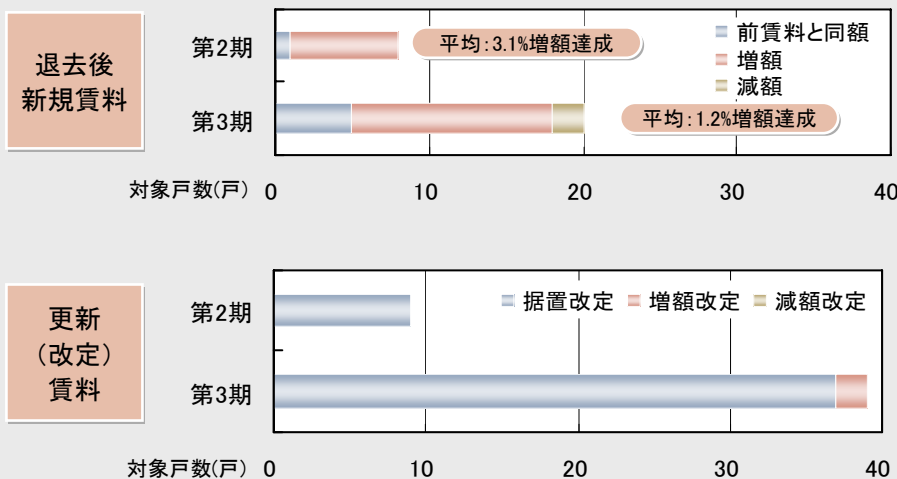
オフィス: 改定余地(賃料比率)



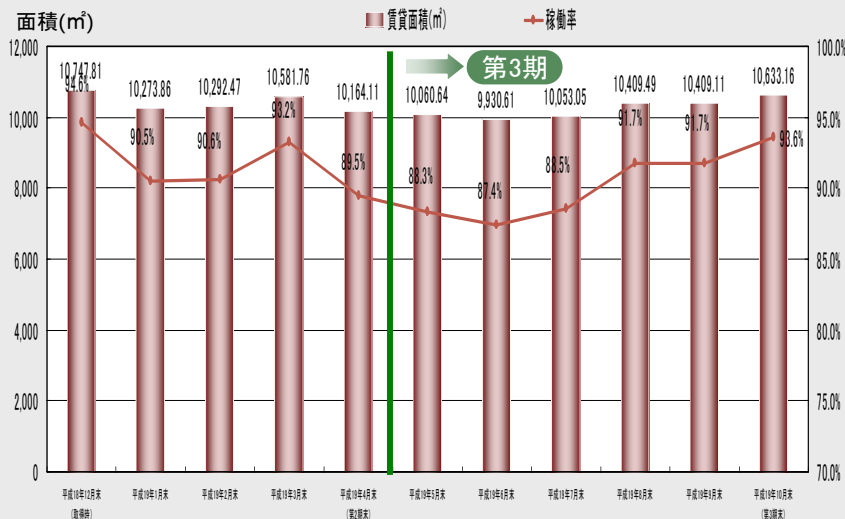
※倉庫等の契約は除き、事務所のみを対象にして算出

Ⅲ-3. 内部成長戦略:住宅の賃料改定実績/商業施設の賃料改定スケジュール

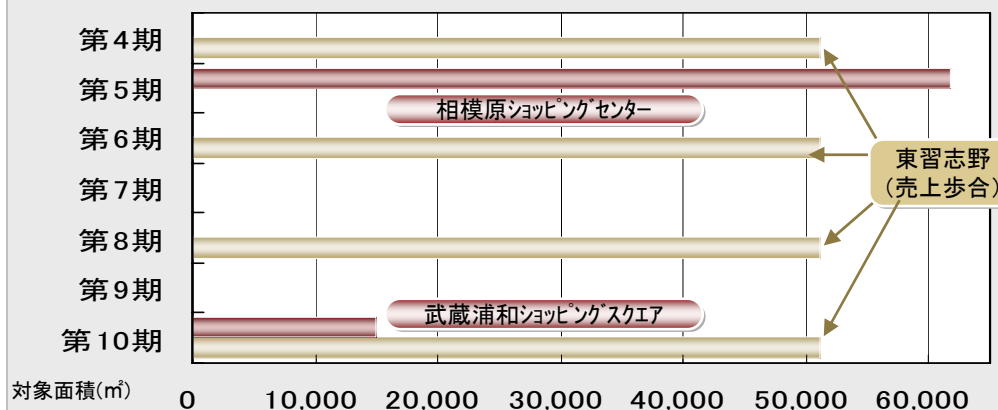
住宅:新規入替え賃料実績/賃料改定実績



住宅:稼働率維持の実績



商業:賃料改定スケジュール



住宅

退去後新規賃料
増額での新規入居実践中、継続方針

商業

『相模原ショッピングセンター』
立地特性踏まえ強気の交渉を開始

セクションⅣ．財務戦略

IV-1. 財務戦略: 格付と第3期末の借入金の状況

格付(発行体格付)の状況

A2(安定的)

ムーディーズ・インベスターズ・サービス・インク

区分 ^(注1)		借入先	借入残高(億円)	利率(H19.10末)	借入日	返済期日	残存期間	返済方法	摘要			
長期	タームローン1	住友信託銀行	52	1.19%(変動)	平成18年 3月3日	平成21年 3月3日	1年4ヶ月	期限一括	無担保 無保証			
		みずほコーポレート銀行										
		三井住友銀行	55	1.39%(固定)								
		三菱東京UFJ銀行										
		中央三井信託銀行	60									
	三菱UFJ信託銀行											
	小計	167										
	タームローン2	住友信託銀行	52	1.29%(変動)	平成18年 3月3日	平成23年 3月3日	3年4ヶ月	期限一括	無担保 無保証			
		みずほコーポレート銀行										
		三井住友銀行	55	1.92%(固定)								
		三菱東京UFJ銀行										
		中央三井信託銀行	60									
	三菱UFJ信託銀行											
	小計	167										
	タームローン3	住友信託銀行	85	1.60%(固定)	平成19年 6月29日	平成22年 6月30日	2年8ヶ月	期限一括	無担保 無保証			
		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											
小計	85											
タームローン4	住友信託銀行	85	1.95%(固定)	平成19年 6月29日	平成24年 6月29日	4年8ヶ月	期限一括	無担保 無保証				
	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												
小計	85											
タームローン5	住友信託銀行	20	2.27%(固定)	平成19年 6月29日	平成26年 6月30日	6年8ヶ月	期限一括	無担保 無保証				
	日本政策投資銀行	10	2.40%(固定)									
	第一生命保険	10	2.40%(固定)									
	小計	40										
	合計	544	1.66%(平均)								3年1ヶ月(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。

IV-2. 財務戦略: 金利変動リスク/返済期日分散への対応

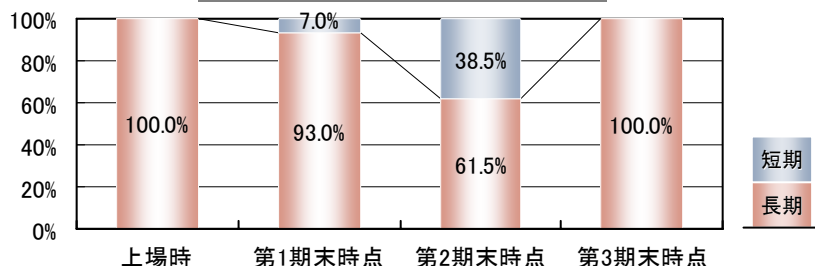
借入金総額 : 544億円

期末総資産借入金比率(LTV) : 37.3%

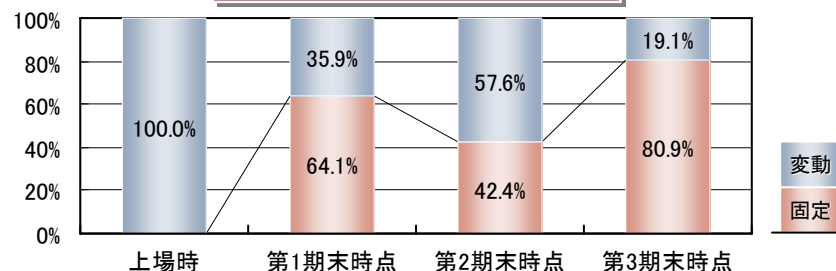
長期借入金比率 : 100.0%

固定化比率 : 80.9%

長期借入金比率

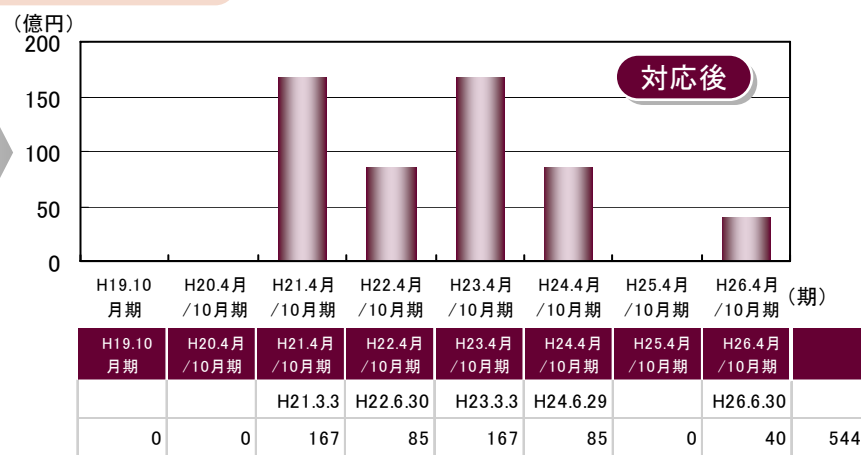
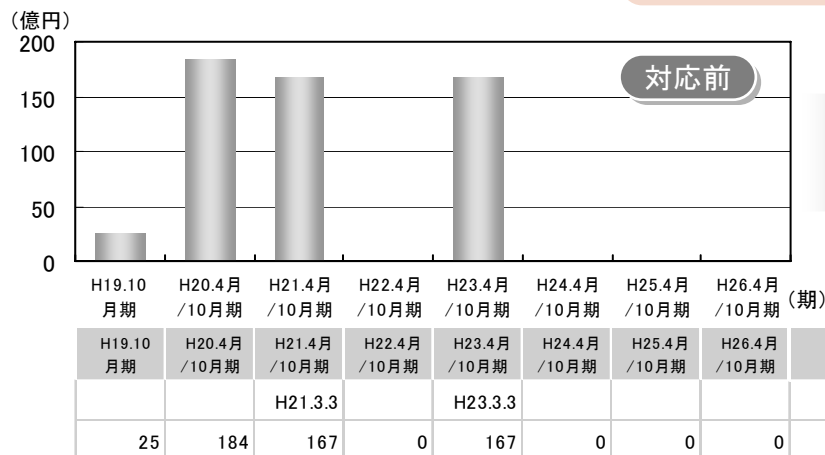


固定化比率



返済期日分散への対応

平成19年6月29日借換えを実施



財務の方針(安定的な財務運営)

① 保守的な財務運営

② 借入期間・返済期日の分散

③ 金利変動リスクへの対応

④ 財務の機動性の確保

⑤ 安定的なバンクフォーメーションの構築

保守的な財務運営と物件取得余力

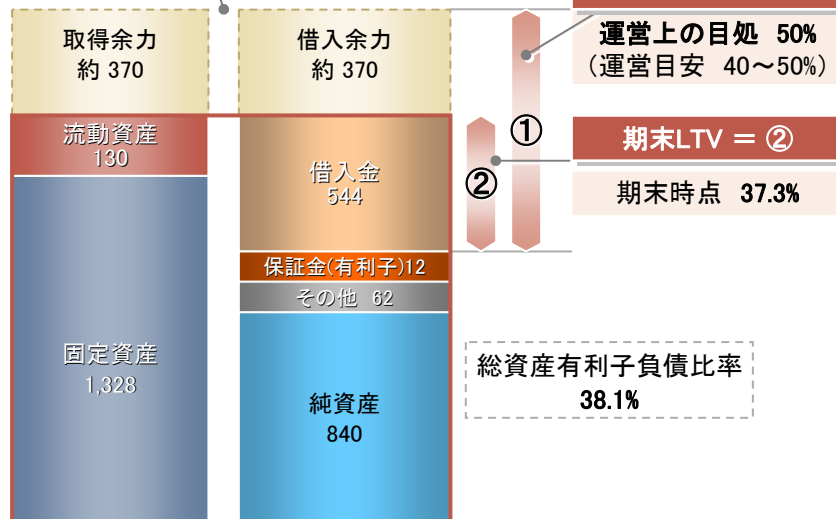
- 総資産借入金比率(LTV)は、上限60%(規則上)と規定しているが、40～50%を目処として運営する方針

新規物件取得・借入余力

約 370億円

借入のみによる物件取得可能

(単位:億円)



借入期間・返済期日の分散

- 平成19年6月29日に借換えを実施。
- 借入期間の長期化・返済期日の分散に対応、今後も財務運営の安定性向上の観点から対応していく方針

金利変動リスクへの対応

- 現在固定化比率: 80.9%。
- 市場金利の状況を注視しつつ、金利変動リスクへの対応を行っていく方針

安定的なバンクフォーメーションの構築

財務の機動性の確保

- 借入金は全て無担保・無保証で調達、発行体格付取得済
- 上場時からの既存取引行(6行)とは安定的に取引を継続。長期借入金(7年)調達に際し、日本政策投資銀行・第一生命保険との新規取引を実施

セクションⅤ．第3期（平成19年10月期）決算詳細

V-1. 損益計算書(要約)／金銭の分配に係る計算書

■ 損益計算書

科 目	第3期(運用日数 184日) 自:平成19年 5月 1日 至:平成19年10月31日		第2期(運用日数 181日) 自:平成18年11月 1日 至:平成19年4月30日	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
I 営業損益の部				
1. 営業収益	4,715	100.0	4,526	100.0
2. 営業費用	2,465	52.3	1,878	41.5
賃貸事業費用	1,970		1,388	
資産運用報酬	367		367	
その他の営業費用	126		122	
営業利益金額	2,250	47.7	2,647	58.5
II 営業外損益の部				
1. 営業外収益	43	0.9	10	0.2
受取利息	16		7	
その他の営業外収益	27		2	
2. 営業外費用	444	9.4	332	7.3
支払利息	414		307	
創業費償却	5		5	
投資口交付費	—		—	
その他営業外費用	24		19	
経常利益金額	1,848	39.2	2,324	51.4
税引前当期純利益金額	1,848		2,324	
法人税、住民税及び事業税	1		1	
法人税等調整額	△0		0	
当期純利益金額	1,847	39.2	2,323	51.3
当期末処分利益	1,847		2,323	

■ 金銭の分配に係る計算書

科 目	第3期(運用日数 184日) 自:平成19年 5月 1日 至:平成19年10月31日	第2期(運用日数 181日) 自:平成18年11月 1日 至:平成19年4月30日
	金額(百万円)	金額(百万円)
当期末処分利益	1,847	2,323
分配金の額	1,847	2,323
(1口当たり分配金(円))	(11,921)	(14,992)
次期繰越利益	0	0

- 深沢ハウスHI棟、武蔵浦和ショッピングスクエア OAK PLAZA(オークプラザ)が通期で寄与
- 8月1日よりイトーヨーカドー東習志野店の賃料減額

【賃貸事業費用】

- 減価償却費 : 927百万円
- 管理業務費 : 305百万円
- 水道光熱費 : 166百万円 他

V-2. 貸借対照表(要約)

科 目	第3期 (平成19年10月31日現在)		第2期 (平成19年4月30日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
資産の部				
I 流動資産合計	13,062	9.0	12,571	8.6
現金及び預金	4,745		593	
信託現金及び信託預金	8,243		9,840	
営業未収入金	32		30	
未収消費税等	-		2,055	
その他の流動資産	40		50	
II 固定資産合計	132,875	91.0	133,706	91.4
1. 有形固定資産計	132,698	90.9	133,576	91.3
信託建物等	43,524		44,402	
信託土地	89,174		89,174	
2. 無形固定資産計	0	0.0	0	0.0
その他の無形固定資産	0	0.0	0	0.0
3. 投資その他の資産計	176	0.1	129	0.1
差入敷金保証金	10		10	
長期前払費用	60		37	
繰延税金資産	57		46	
その他投資等	48		34	
III 繰延資産合計	34	0.0	39	0.0
創業費	34		39	
資産合計	145,972	100.0	146,317	100.0

信託預り敷金保証金見合い他

科 目	第3期 (平成19年10月31日現在)		第2期 (平成19年4月30日現在)	
	金額(百万円)	百分比(%)	金額(百万円)	百分比(%)
負債の部				
I 流動負債合計	1,325	0.9	22,103	15.1
営業未払金	57		95	
短期借入金	-		20,900	
未払金	240		283	
未払費用	143		88	
未払消費税等	171		-	
前受金	710		731	
その他の流動負債	2		3	
II 固定負債合計	60,627	41.5	39,701	27.1
長期借入金	54,400		33,400	
信託預り敷金保証金	6,065		6,160	
デリバティブ負債	162		141	
負債合計	61,952	42.4	61,805	42.2
純資産の部				
I 投資主資本合計	84,107	57.6	84,583	57.8
1. 出資総額	82,260	56.3	82,260	56.2
2. 剰余金				
当期末処分利益	1,847		2,323	
剰余金合計	1,847	1.3	2,323	1.6
II 評価・換算差額等合計	△88	△0.0	△71	△0.0
繰延ヘッジ損益	△88		△71	
純資産合計	84,019	57.6	84,511	57.8
負債・純資産合計	145,972	100.0	146,317	100.0

借換え

①借入金合計: 54,400百万

②内有利子負債: 1,275百万円

①+②有利子負債額: 55,675百万円

V-3. 財務指標

項 目	第3期実績 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日	第2期実績 自 平成18年11月 1日 至 平成19年 4月30日	第1期実績 自 平成17年11月 2日 至 平成18年10月31日 (182.5日換算)	備 考
実質運用期間	184日	181日	182.5日	第1期:(第1期実績)/実質運用期間(245日)×365日/2で算出
期末総資産有利子負債比率	38.1%	38.0%	29.1%	期末有利子負債額/期末総資産額
期末総資産借入金比率(LTV)	37.3%	37.1%	28.0%	期末借入金総額/期末総資産額
賃貸NOI (Net Operating Income)	3,671百万円	4,010百万円	3,551百万円	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	5.6%	6.1%	6.3%	賃貸NOI×2/期末保有物件取得価格合計額 (第3期より固定資産税等発生)
FFO (Funds from Operation)	2,775百万円	3,197百万円	2,763百万円	当期純利益金額+当期減価償却額
1口当たりFFO	17,903円	20,625円	17,827円	FFO/期末発行済投資口数
総資産経常利益率(ROA)	1.3%	1.7%	1.9%	経常利益金額/(期首総資産額<第1期は平成18年3月1日時点>+期末総資産額)/2
(年換算)	(2.5%)	(3.4%)	(3.9%)	
自己資本利益率(ROE)	2.2%	2.7%	2.5%	当期純利益金額/(期首純資産額<第1期は平成18年3月1日時点>+期末純資産額)/2
(年換算)	(4.3%)	(5.5%)	(5.0%)	
期末自己資本比率	57.6%	57.8%	66.2%	期末純資産額/期末総資産額

V-4. 第4期及び第5期の業績予想

科目	第4期予想 自 平成19年11月 1日 至 平成20年 4月30日	第5期予想 自 平成20年 5月 1日 至 平成20年10月31日	第3期実績 自 平成19年 5月 1日 至 平成19年10月31日
実質運用期間	182日	184日	184日
営業収益	4,661百万円	4,712百万円	4,715百万円
営業費用	2,450百万円	2,500百万円	2,465百万円
うち賃貸事業費用 (減価償却費除く)	1,016百万円 <公租公課:454百万円>	1,064百万円 <公租公課:506百万円>	1,043百万円 <公租公課:490百万円>
うち減価償却費	931百万円	931百万円	927百万円
営業利益金額	2,211百万円	2,211百万円	2,250百万円
経常利益金額	1,721百万円	1,706百万円	1,848百万円
当期純利益金額	1,720百万円	1,705百万円	1,847百万円
発行済投資口数	155,000口	155,000口	155,000口
1口当たり分配金	11,100円	11,000円	11,921円
賃貸NOI	3,645百万円	3,648百万円	3,671百万円
FFO	2,651百万円	2,636百万円	2,775百万円
前提条件	保有資産 : 11物件、発行済投資口数: 155,000口 借入金残高: 544億円 営業外費用: 平成20年 4月期 504百万円(内支払利息 473百万円) 平成20年10月期 520百万円(内支払利息 491百万円)		期末物件数: 11物件

セクションⅥ. 参考資料:ポートフォリオ一覧

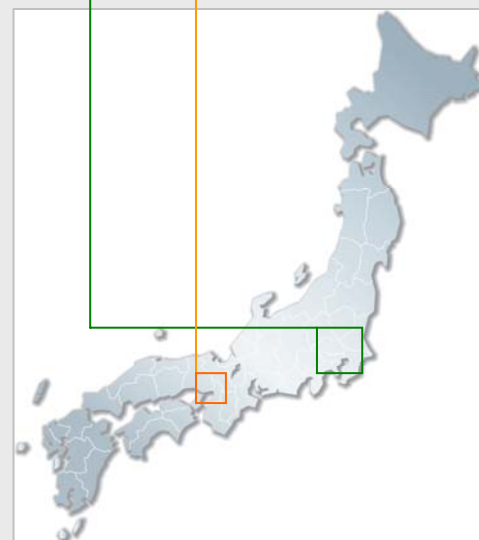
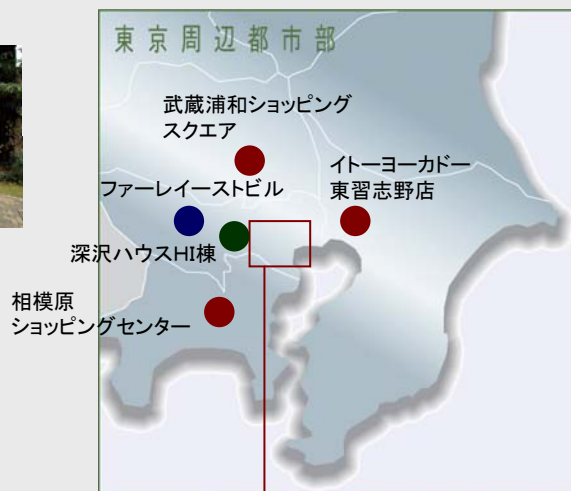
VI-1. ポートフォリオマップ



晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY



深沢ハウスHI棟



武蔵浦和ショッピングスクエア



日本電気本社ビル

VI-2. ポートフォリオ一覧

■第3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	32.1	100.0	1	1.6
		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	23,239.62	平成13年10月	33,000	25.2	100.0	7	1.4
		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	7.4	100.0	3	6.3
		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	3.9	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	4,663.33	平成6年12月	1,520	1.2	100.0	1	2.9
	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	0.8	100.0	10	8.0
	小計(6物件)					—	116,369.99	—	92,386	70.6	—	32
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	9.2	100.0	2	3.8
		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	6.8	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	3.3	100.0	3	8.5
	小計(3物件)					—	127,822.39	—	25,235	19.3	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	8.1	93.65	1	1.6
	小計(1物件)					—	11,357.44	—	10,635	8.1	93.65	1
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	2.0	100.0	1	7.7
	小計(1物件)					—	6,121.85	—	2,590	2.0	100.0	1
合計(11物件)					—	261,671.67	—	130,846	100.0	99.7	40	2.2

VI-3. 期末算定価格

用途	地域	物件名称	期末帳簿価格 (百万円)	取得価格(A) (百万円)	1期末		2期末		3期末	
					算定価格(B) (百万円)	(B)-(A) (百万円)	算定価格(C) (百万円)	(C)-(A) (百万円)	算定価格(D) (百万円)	(D)-(A) (百万円)
オフィスビル	東京 都心部	日本電気本社ビル	43,040	41,950	47,050	5,100	51,500	9,550	52,500	10,550
		晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	33,139	33,000	39,100	6,100	41,300	8,300	43,800	10,800
		赤坂王子ビル	9,916	9,660	11,700	2,040	14,200	4,540	14,300	4,640
		神田パークプラザ	5,178	5,156	5,202	46	5,260	104	5,513	357
	東京周辺 都市部	ファーレイーストビル	1,452	1,520	2,140	620	2,450	930	2,550	1,030
	関西圏	日鉄本町ビル	1,125	1,100	1,140	40	1,330	230	1,670	570
	小計(6物件)		93,853	92,386	106,332	13,946	116,040	23,654	120,333	27,947
商業施設	東京周辺 都市部	相模原ショッピングセンター	11,939	12,000	12,100	100	12,100	100	12,100	100
		イトーヨーカドー東習志野店	8,927	8,900	9,010	110	6,888	△2,012	5,873	△3,027
		武蔵浦和ショッピングスクエア	4,449	4,335	—	—	4,350	15	4,350	15
	小計(3物件)		25,315	25,235	21,110	210	23,338	△1,897	22,323	△2,912
住宅	東京周辺 都市部	深沢ハウスHI棟	10,902	10,635	—	—	10,500	△135	10,500	△135
	小計(1物件)		10,902	10,635	—	—	10,500	△135	10,500	△135
その他 資産	東京 都心部	OAK PLAZA(オークプラザ)	2,627	2,590	—	—	2,590	0	2,767	177
	小計(1物件)		2,627	2,590	—	—	2,590	0	2,767	177
合計(11物件)			132,698	130,846	127,442	14,156	152,468	21,632	155,923	25,077

VI-4. 鑑定評価における還元利回り等一覧

物件名	上場時			第1期			第2期			第3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	
		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	4.5%	4.2%(7年間) 4.7%(以降)	4.8%	4.1%	3.8%(7年間) 4.3%(以降)	4.4%	4.1%	3.7%(6年間) 4.2%(以降)	4.2%	4.0%	3.5%(6年間) 4.0%(以降)	4.2%
晴海アイランドトリトンスクエア オフィスタワーY	5.3%	5.0%	5.6%	4.6%	4.3%	4.8%	4.4%	4.1%	4.6%	4.3%	4.0%	4.5%
赤坂王子ビル	4.8%	5.0%	5.1%	4.4%	4.6%	4.7%	4.2%	4.4%	4.5%	4.2%	4.3%	4.5%
神田パークプラザ	5.2%	4.8%	5.8%	5.2%	4.8%	5.8%	5.2%	4.8%	5.8%	5.1%	4.7%	5.7%
ファーレイーストビル	6.3%	6.4%	6.6%	5.9%	6.0%	6.2%	5.7%	5.8%	6.0%	5.5%	5.6%	5.8%
日鉄本町ビル	6.5%	6.5%	6.8%	6.3%	6.3%	6.6%	6.2%	6.2%	6.5%	6.0%	6.2%	6.3%
相模原ショッピング センター	5.3%	5.2%	5.5%	5.3%	5.2%	5.5%	5.3%	5.2%	5.5%	5.3%	5.1%	5.5%
イトーヨーカドー 東習志野店	—	—	—	6.3%	5.4%	6.8%	6.1%	5.8%	6.6%	6.1%	5.2%	6.6%
武蔵浦和ショッピング スクエア	—	—	—	—	—	—	5.1%	5.0%	5.3%	5.1%	4.8%	5.3%
深沢ハウスHI棟	—	—	—	—	—	—	4.3%	4.0%	4.5%	4.3%	4.0%	4.5%
OAK PLAZA (オークプラザ)	—	—	—	—	—	—	4.8%	4.3%	5.4%	4.7%	4.2%	5.3%

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、ファーレイーストビル、日鉄本町ビル
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、深沢ハウスHI棟
株式会社中央不動産鑑定所	神田パークプラザ、イトーヨーカドー東習志野店、OAK PLAZA(オークプラザ)
大和不動産鑑定株式会社	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

セクションⅦ. 参考資料:ポートフォリオ個別物件

VII-1. 物件別賃貸事業収支

単位:百万円

	日本電気 本社ビル	晴海アイランド トリトンスクエア オフィスタワーY	赤坂王子 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	OAKPLAZA (オーク プラザ)
稼働日数	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日	184日
賃貸事業収入 合計	1,370	1,316	407	186	124	107	408	299	129	270	94
賃貸収入	1,370	1,316	407	186	124	107	408	299	129	250	94
賃貸事業費用 合計	217	361	109	42	60	41	113	39	3	51	2
管理業務費	1	167	37	11	26	15	2	1	1	40	0
公租公課	212	90	35	13	9	9	84	31	-	3	-
水道光熱費	-	96	24	12	22	10	-	-	-	0	-
損害保険料	1	2	0	0	0	0	1	1	0	0	0
修繕費	-	1	9	2	0	3	23	2	-	4	0
その他	1	2	2	2	1	2	1	2	1	2	1
NOI	1,152	955	297	143	64	65	294	260	125	219	91
減価償却費	233	266	31	12	29	25	78	123	50	66	9
賃貸事業利益	919	689	266	131	34	40	216	136	75	152	81
資本的支出	-	-	-	11	0	28	9	-	-	-	-

固定資産税/都市計画税

- ・武蔵浦和ショッピングスクエア/OAK PLAZA: 第5期以降費用発生
- ・他の物件: 第3期より費用発生

空調機器更新
工事等

空調機器更新
工事等

防災設備更新
工事

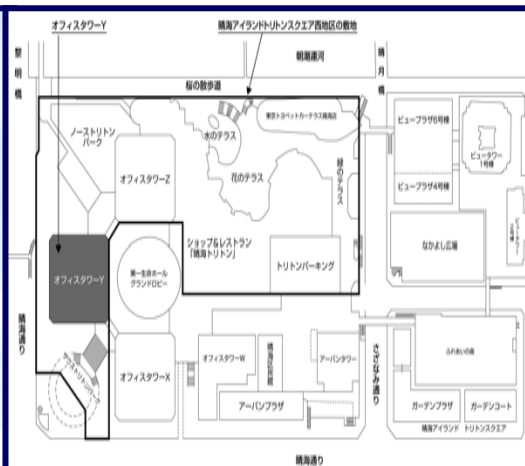
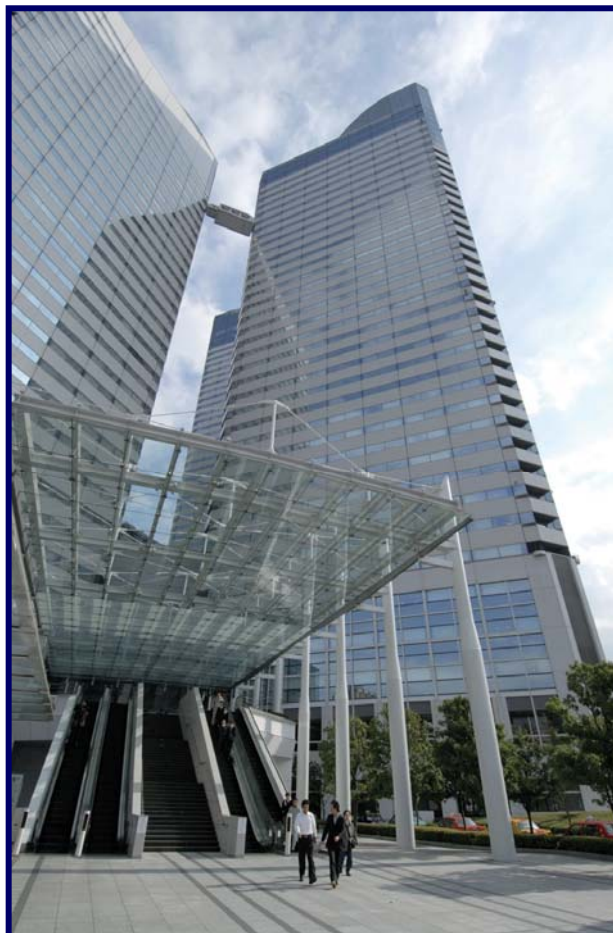
VII-2. ① 物件概要(日本電気本社ビル)



所在地	東京都港区芝五丁目
取得価格	419.5億円
地積	21,190.14m ²
延床面積	144,476.05m ²
構造	S・RC・SRC造 コンクリート屋根
階数	地下3階付 39階建
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%〕

- JR山手線・京浜東北線・都営三田線・都営浅草線と4線利用可能であり、都心各所はもとより羽田空港等へのアクセスも良好な交通至便な立地。
- 「NECスーパータワー」の愛称で親しまれる東京を代表するランドマーク。
- 日本電気株式会社が本社として入居、近隣には日本電気関連企業が参集し、当該エリア一帯が日本電気グループの拠点を形成。

VII-2. ② 物件概要(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
取得価格	330億円
地積	39,569. ⁵³ ㎡
延床面積	267,132. ⁶⁷ ㎡
構造	S・RC・SRC造陸屋根・ ステンレス鋼板葺
階数	地下4階付40階建
竣工年月	平成13年10月
所有形態	区分所有権 (3～15階部分)

- 晴海アイランドトリトンスクエアは東京の湾岸エリアとして注目される晴海地区に、一体的な再開発により2001年に誕生した大規模複合街区。3棟の超高層オフィスビルをランドマークに、商業施設、高層マンション群から構成。
- 2001年に竣工した40階建ての超高層で最新のスペックを備えたインテリジェントオフィスビル。
- 住友金属工業株式会社の東京本社と、日本トラスティ・サービス信託銀行株式会社の本社が主要テナントとして入居。

VII-2. ③ 物件概要(赤坂王子ビル)



所在地	東京都港区赤坂八丁目
取得価格	96.6億円
地積／延床面積	2,023.72m ² ／10,063.05m ²
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付9階建
竣工年月	平成1年4月
所有形態	所有権



- ホテル、各国大使館等が集積し外資系企業などにも人気のある赤坂地区と、高級ブランドショップが軒を連ね、ファッション・文化・音楽の街と言われる青山地区にまたがるエリア。
- 青山通りに面し、最寄の「青山一丁目」駅は東京メトロ銀座線・半蔵門線・都営地下鉄大江戸線の3線が乗り入れ、交通利便性の高い立地。青山通り向かい側には赤坂御用地が広がり、都心にありながら、緑豊かな景観を臨むことができる。
- 株式会社ソニー・コンピュータエンタテインメントが主要テナントとして入居。

VII-2. ④ 物件概要(オフィス)



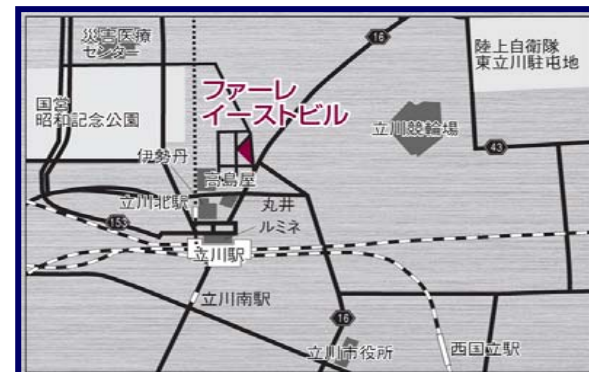
神田パークプラザ

所在地	東京都千代田区鍛冶町二丁目
取得価格	51.56億円
地積／延床面積	632.98㎡／5,511.83㎡
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付9階建
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



ファールイーストビル

所在地	東京都立川市曙町二丁目
取得価格	15.2億円
地積／延床面積	2,350.84㎡／16,206.34㎡
構造／階数	S・SRC造陸屋根／地下1階付12階建
竣工年月	平成6年12月
所有形態	区分所有権(2～5階部分及び6階の一部)



日鉄本町ビル

所在地	大阪府大阪市西区靱本町一丁目
取得価格	11億円
地積／延床面積	852.55㎡／6,714.09㎡
構造／階数	SRC造陸屋根／地下2階付12階建
竣工年月	平成3年6月
所有形態	所有権



VII-2. ⑤ 物件概要(相模原ショッピングセンター)



所在地	神奈川県相模原市古淵三丁目
取得価格	120億円
地積／延床面積	30,949.80㎡／56,351.42㎡
構造／階数	S・RC造陸屋根 他／地下1階付4階建 他
竣工年月	平成5年8月 他
所有形態	所有権

- 首都圏の広域幹線道路である国道16号に面する他、JR横浜線の「古淵」駅にも近接し、車ならびに鉄道の両面での交通アクセスに恵まれた大規模ショッピングセンター。5km圏約62万人、10km圏約186万人と恵まれた商圏人口を背景に、16号沿いには隣接するジャスコ相模原SC等のショッピングセンターの他、ホームセンター、専門店が多く、路線商業として熟成した立地。
- イトーヨーカ堂直営店と専門点をあわせて約19,000㎡の売場面積を有し、駐車場も1,300台強を確保。また敷地内には、ファミリーレストランやガーデニング専門店も併設しショッピングセンターとしての賑わいを高めている。

VII-2. ⑥ 物件概要(商業施設)

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
取得価格	43. ³⁵ 億円
地積／ 延床面積	8,317. ⁹⁹ m ² ／ 28,930. ³⁶ m ²
構造／階数	S造陸屋根／地下1階付4階建
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%)



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
取得価格	89億円
地積／ 延床面積	29,854. ⁵⁷ m ² ／ 45,338. ³⁷ m ²
構造／階数	RC造陸屋根 他／ 地下1階付4階建 他
竣工年月	平成6年10月
所有形態	所有権



VII-2. ⑦ 物件概要(深沢ハウスHI棟)



所在地	東京都世田谷区深沢二丁目
取得価格	106. ³⁵ 億円
地積／延床面積	39,840. ⁹⁰ m ² ／12,135. ³⁶ m ²
構造／階数	RC造コンクリート屋根・陸屋根／14階建
竣工年月	平成16年6月
所有形態	区分所有権(深澤ハウスHI棟)

- 周辺は都内有数の邸宅街でゆとりある街並が形成されており、更に駒沢公園に隣接し、本物件の敷地内には緑地が配置される等、緑豊かで良好な住環境。
- 深澤ハウスは、広い敷地内に13棟の住宅棟(総戸数772戸)と商業棟を配し、全住戸分の地下駐車場を完備した大規模開発住宅。対象はこの中にある賃貸住宅棟で、総戸数124戸・間取りは2LDK～4LDK、戸当り面積は約75～120m²、免震構造や非常用飲料水生成システムを採用する等防災面にも配慮。

VII-2. ⑧ 物件概要(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
取得価格	25. ⁹ 億円
地積／延床面積	1,013. ⁴⁹ m ² ／6,121. ⁸⁵ m ²
構造／階数	SRC造陸屋根／地下1階付10階建
竣工年月	昭和60年4月 平成19年3月にコンバージョン実施
所有形態	所有権



- JR「御茶ノ水」駅「秋葉原」駅、東京メトロ丸ノ内線「淡路町」駅等6駅から、徒歩約3～6分と交通利便性が高く、丸の内・大手町等の東京駅を中心とするオフィスエリア、IT拠点の秋葉原エリアへの接近性も良好な立地。
- 昭和60年に竣工し、「ホテルニュー神田」として利用されてきた建物を、コンバージョン(改修工事)し、ビジネスホテル「ホテルマイステイズ御茶ノ水」を中心に、事務所(サービスオフィス・貸会議室)、飲食・物販店舗を兼ね備えた複合ビルとしてリニューアル。

VII-3. イトーヨーカドー東習志野店(テナントとの合意内容)

イトーヨーカ堂からの中途解約通知の撤回

- イトーヨーカ堂は、トップリート投資法人に対する平成19年2月22日付文書等による賃貸借契約の解約の意思表示をすべて撤回する。
- トップリート投資法人は、イトーヨーカ堂からの賃貸借契約の解約の意思表示の撤回に同意する。

賃料改定等の合意

賃料＝固定賃料(下限賃料)＋売上歩合賃料

① 歩合賃料の導入(賃料算定方法の変更)

※歩合賃料の発生は平成20年3月以降

② 固定賃料の決定(改定前賃料からの減額)

※平成19年8月1日より改定

③ フロア賃料制(下限賃料の設定)

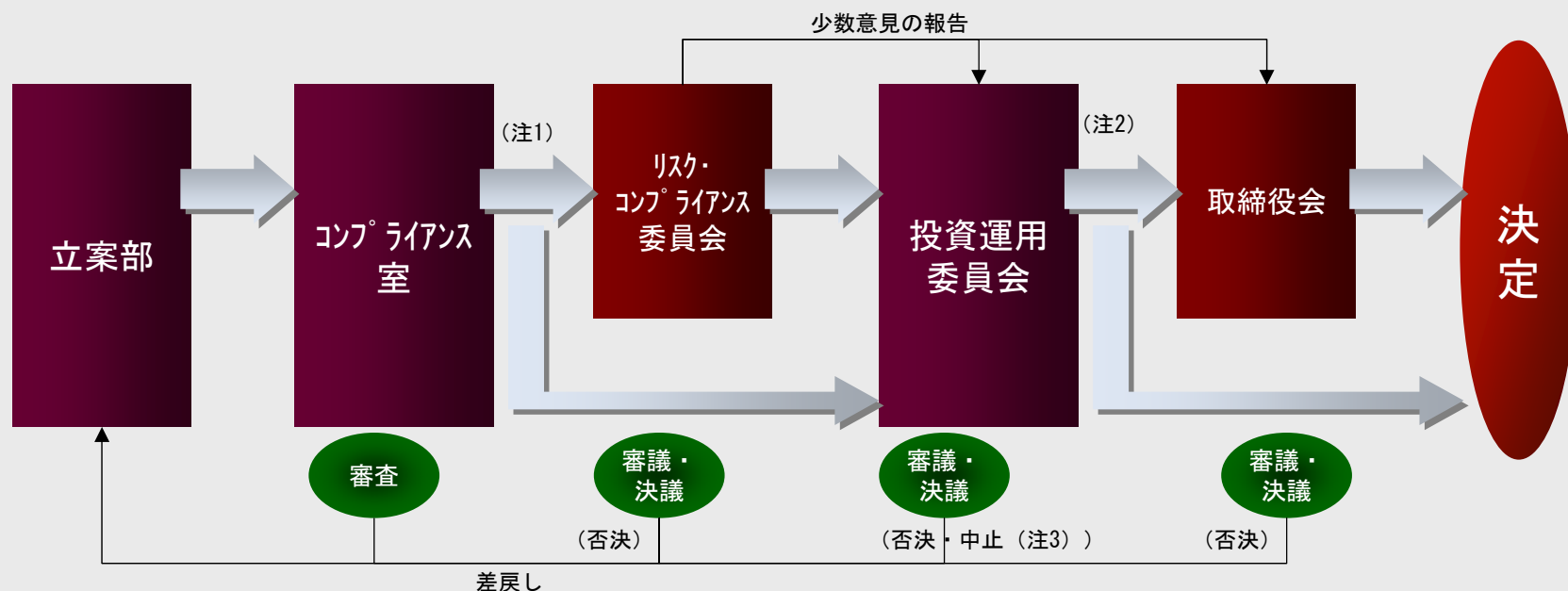
④ 資産価値向上策の共有化

(店舗運営計画・実績の把握と定期的なテナント協議)

	合意前	今回合意内容
固定賃料(年間)	725,307千円	471,449千円(平成19年8月1日より改定)
歩合賃料	(新設)	イトーヨーカ堂直営部分の3月～翌年2月までの年間売上高を基に一定の料率を乗じた金額を次年度の歩合賃料とする。 ※イトーヨーカ堂直営部分の3月～翌年2月までの年間売上高が一定金額を超えた場合に発生。平成20年2月までは発生せず、平成20年3月以降に発生の可能性がある。
賃貸面積	51,098.42㎡	
敷金・保証金	敷金:1,135百万円、保証金:1,275百万円(平成19年10月31日現在)	
契約満了日	平成26年11月30日	
賃料改定協議	3年経過毎に賃料改定協議	固定賃料及び歩合賃料の算定方法は、平成26年11月30日(契約満了日)まで変更しない。
中途解約禁止	①いかなる都合があっても13年間解約禁止 (～H19.11.30) ②禁止期間経過後も、やむをえない事由により契約を継続しがたい事態とならならない限り解約禁止。	
その他	水道光熱費、日常的な管理に要する費用等はイトーヨーカ堂が負担	
	(新設)	トップリート投資法人は、イトーヨーカ堂に対し、本件店舗に関する計画について合理的な説明を求めることができる。 イトーヨーカ堂は、トップリート投資法人に対し売上実績及び来店客数実績を提出。

セクションⅧ. 参考資料:運用体制

VIII-1. 資産の取得及び売却に関する意思決定



- (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
 - ・ **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。）
 - ・ 利益相反取引規程に定める**利害関係者との重要な取引**
- (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、立案部に差戻すことができます。

VII-2. 運用会社の概要

名 称	トップリート・アセットマネジメント株式会社 (Top REIT Asset Management Co., Ltd.)
所 在 地	東京都中央区日本橋一丁目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%

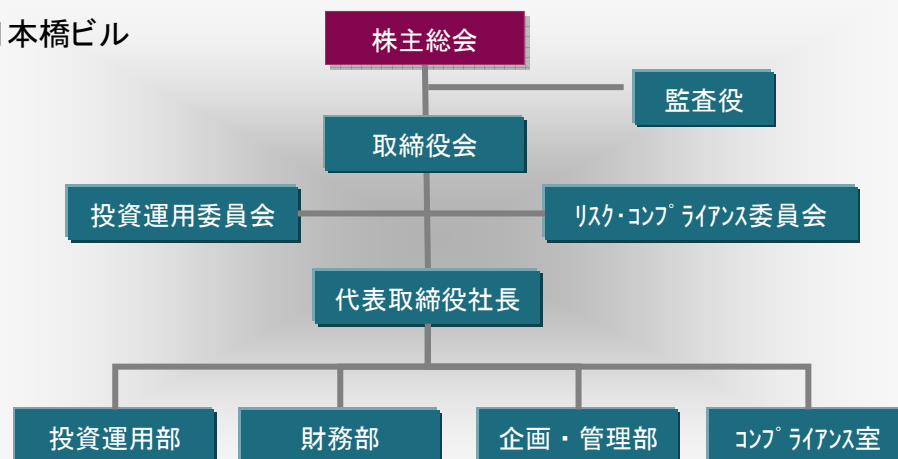
事業内容 投資運用業
(金融商品取引業者 関東財務局長(金商)第365号)

代表者 代表取締役社長 遠藤 晋民

沿革

平成16年12月10日	宅地建物取引業の免許取得 東京都知事(1)第83904号
平成17年 5月10日	宅地建物取引業法上の取引一任代理等の認可取得 国土交通大臣認可第35号
平成17年 6月28日	投資信託委託業者の認可取得 内閣総理大臣第47号
平成17年11月 2日	トップリート投資法人と資産運用委託契約の締結
平成19年 9月30日	金融商品取引業(投資運用業)みなし登録 関東財務局長(金商)第365号
平成19年11月27日	金融商品取引業(投資運用業)の登録申請 申請書類提出

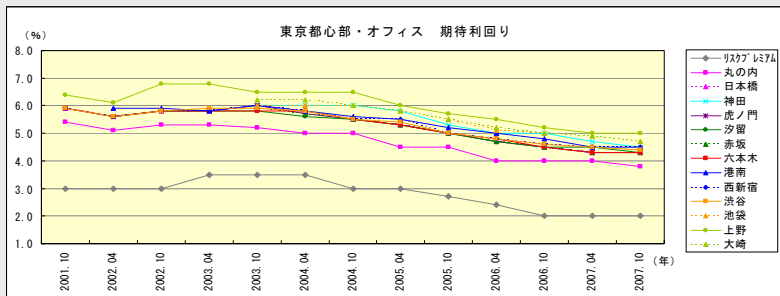
※全て平成19年12月18日現在



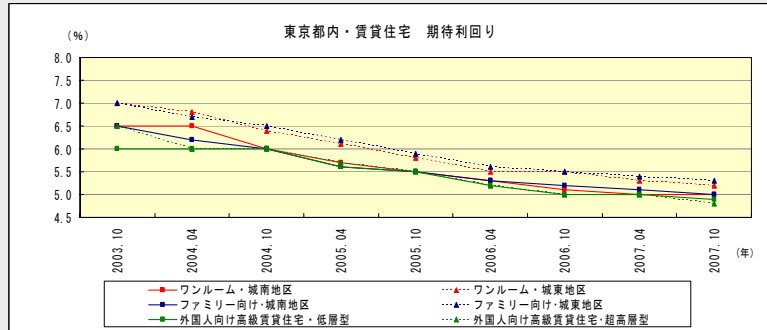
セクションⅩ. 参考資料:その他

Ⅸ-1. 不動産市場の状況

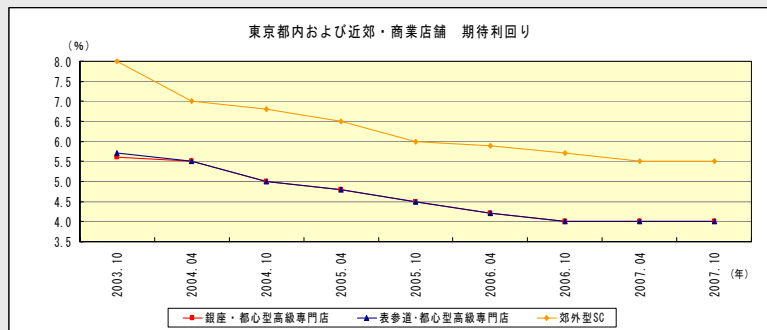
■不動産売買市場の動向



(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」
※リスクプレミアムは、10年国債の利回りに対する丸の内のもの

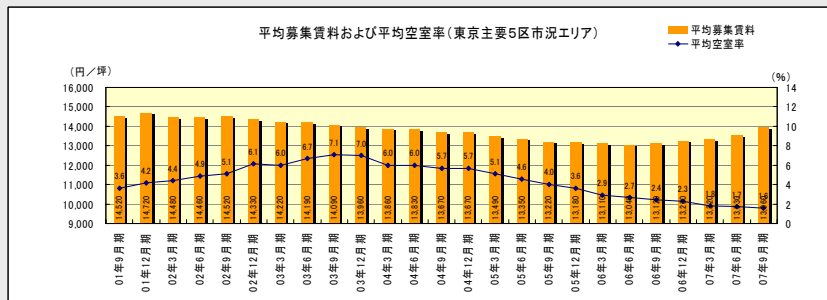


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

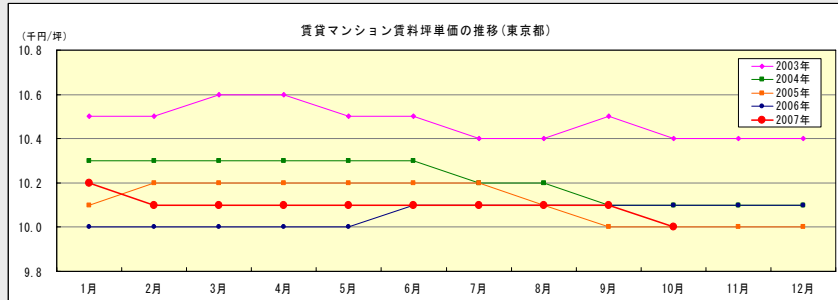


(出所)日本不動産研究所「不動産投資家調査」

■不動産賃貸市場の動向

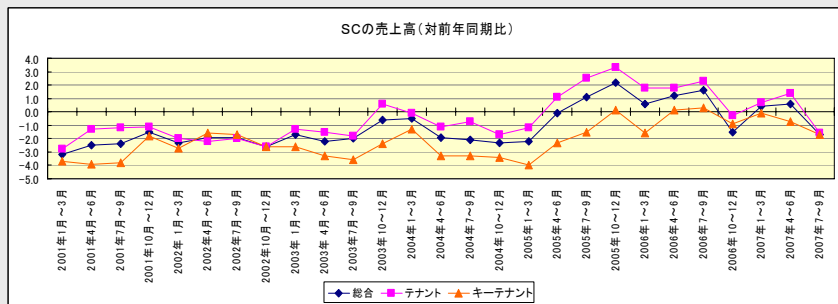


(出所)シービー・リチャード・エリス「オフィスマーケットレポート」



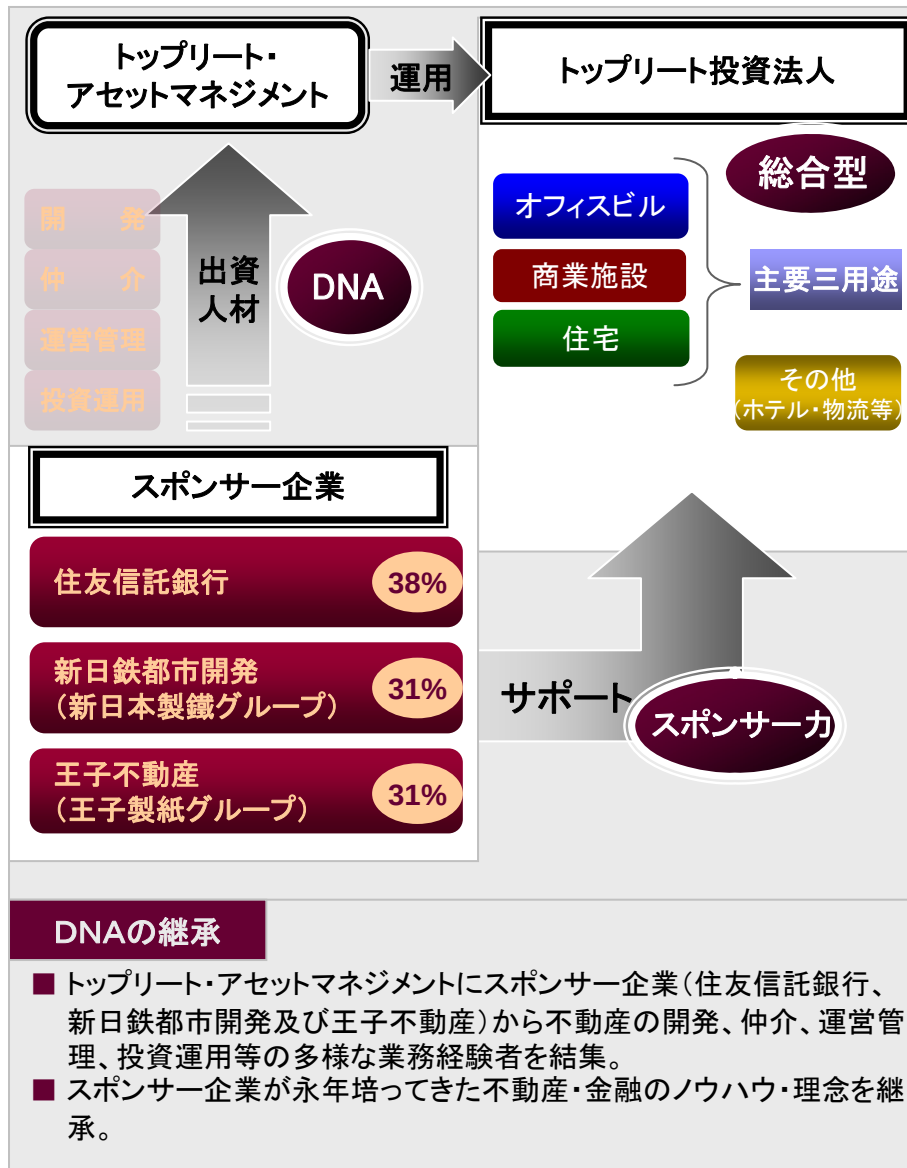
(出所)リクルート「賃貸情報賃貸版フォレント 月次レポート」

■商業施設市場の動向



(出所)日本ショッピングセンター協会「SC販売統計調査報告」

IX-2. 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: 42社、新日本製鐵の連結子会社及び関連会社326社、王子製紙の連結子会社及び関連会社: 305社](いずれも平成19年3月31日現在の数値)

IX-3. 外部成長の基本方針

総合型ポートフォリオ

用途	投資対象地域	投資比率
オフィスビル	東京都心部を中心に 三大都市圏及び全国主要都市	80%以下
商業施設	三大都市圏及び 全国主要都市	50%以下
住宅	首都圏を中心に 三大都市圏及び政令指定都市	50%以下
その他	各用途の立地特性に 適合した地域	10%以下

各用途の特性を活かす

特定用途への偏重を回避

幅広い選択肢

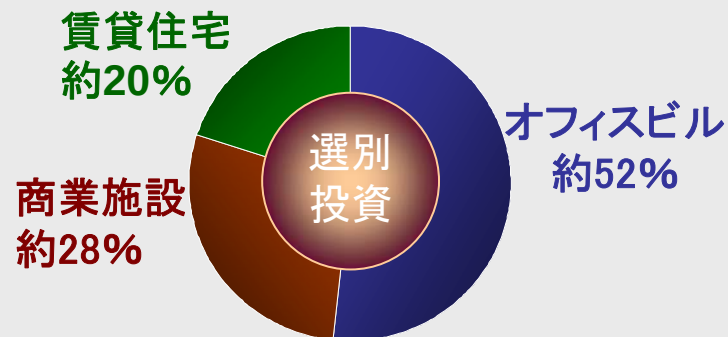
外部成長 追求

選別投資

クオリティ 追求

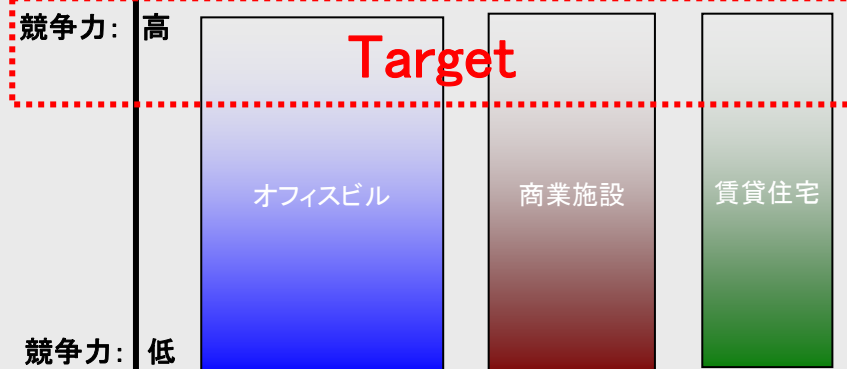
「外部成長」と「運用資産のクオリティ」の両面追求

投資市場規模推計： 約54.5兆円(三用途合計)



出所: 住信基礎研究所の
平成17年10月31日付「プロパティタイプ別の投資市場規模の推計」

競争力の高い不動産を選別投資
⇒ クオリティ追求



Ⅸ-4. 内部成長の基本方針

内部成長の方針

テナント満足度の維持・向上を図り（「テナント・ファースト」）、中長期的な収益の維持・向上を目指します。

- ①テナントリレーションの維持・向上により、良好な関係構築を図り高稼働率を維持
- ②プロパティ・マネジャーとの課題共有により、個別物件の特性を活かしたきめ細かな収益向上策の検討、実施（6ヶ月毎の年間運用計画策定協議、月次定例会議の実施）
- ③物件管理に係る品質の維持・確保と管理コスト適正化の推進

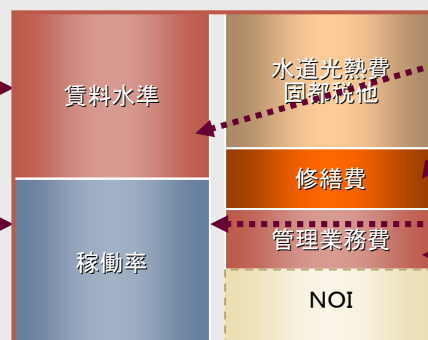
中長期的な収益の維持・向上

賃料水準の維持・向上

- 商圏・市場賃料に基づく適正な賃料改定の実施
- 良好なテナントリレーションの構築・維持

高稼働率の維持

- 良好なテナントリレーションの構築・維持
- テナントニーズの把握



物件競争力の向上

- 物件競争力の向上（機能の維持・向上を目的とした計画的修繕工事の実施他）

管理コストの適正化

- 管理仕様の見直しと、管理費用の適正化

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5F

TEL:03-3243-2181／FAX:03-3243-2182

<企画・管理部>

林 (E-mail: Hiroyuki.Hayashi@top-reit-am.co.jp)

黒川 (E-mail: Tomio.Kurokawa@top-reit-am.co.jp)

宮腰 (E-mail: Akira.Miyakoshi@top-rei-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。